

EMLÉKEZTETŐ

Készült: Leányfalu Nagyközség Önkormányzata helyi adórendeletének felülvizsgálatára alakult munkacsoport 2026. szeptember 1-jei egyeztetéséről

Tárgy: A helyi adónemek áttekintése és módosítási javaslatok megfogalmazása

A munkacsoport áttekintette a településen hatályos valamennyi adónemet, és a fenntartható költségvetés, valamint a méltányos közteherviselés érdekében meghatározta a felmerült, további vizsgálatot igénylő adónemeket és adómértékeket, valamint az adóztatás szabályozásával és az adóbevételek növelésével összefüggő egyéb elvégzendő feladatokat. Ennek alapján az alábbi módosítási és vizsgálati javaslatokat fogalmazta meg:

Telekadó

A jelenlegi telekadó mértéke **100 Ft/m²**. A javasolt módosítás ezt **150 Ft/m²-re** emelné, ami 50%-os mértéknövekedést jelent.

A 2026. évre jelenleg előírt telekadó összege **23 781 470 Ft**. Amennyiben az adómérték 150 Ft/m²-re emelkedne, változatlan adóalappal számolva a várható éves adóbevétel **35 672 205 Ft** lenne. Ez **11 890 735 Ft többletbevételt** jelentene az önkormányzat számára.

A módosítás mellett több szempont is szól:

- **A jelenlegi 100 Ft/m²-es mérték mellett is jelentős, 23,8 millió Ft-os bevétel keletkezik**, ezért az adónem további bevételi lehetőséget jelent az önkormányzat számára.
- **A 150 Ft/m²-es mérték továbbra sem éri el az adótörvény szerinti törvényi maximumot.**, ami jelenleg 556,2 Ft/ m²
- **Befektetési célú telektulajdon adóztatása/ ebben az esetben** A Szentendrei példa kifejezetten jó: a jelenlegi szabályozás szerint a belterületi telek telekadója 300 Ft/m², de **a magánszemélyt és az egyéni vállalkozót 50%-os kedvezmény illeti meg**, így náluk ténylegesen 150 Ft/m² az adó. Szentendre hivatalos indokolása ezt kifejezetten azzal magyarázza, hogy a magánszemély vélhetően nem befektetési céllal vásárolja a telket.

Érdemes megvizsgálni a gazdasági társaságok által befektetési, üzleti vagy vagyongazdálkodási céllal megszerzett telkek differenciált telekadóztatásának lehetőségét. Jelenleg 14 olyan telek van a településen, amely gazdasági társaság tulajdonában áll.

A differenciált adómérték kialakításánál ugyanakkor figyelembe kell venni azt a kockázatot is, hogy a telek beépítésével az ingatlan adózási szempontból más kategóriába kerülhet, ami az önkormányzat telekadó-bevételének csökkenését eredményezheti. Ezért a szabályozás kialakítása előtt célszerű megvizsgálni, hogy egy minimális épület elhelyezése milyen adózási következménnyel járna, illetve mekkora lehet az ebből eredő bevételkiesés.

Egy 1000 m²-es telek esetében a 100 Ft/m²-es jelenlegi adómérték 100 000 Ft éves telekadót jelent, míg 300 Ft/m² mellett ez 300 000 Ft-ra emelkedne. A rendelkezésre álló piaci adatok alapján egy kisebb, nyaralóként is hasznosítható faház kivitelezése több millió forintos beruházást jelenthet, ezért pusztán az adóteher csökkentése miatt történő beépítés gazdaságilag nem feltétlenül éri meg (hosszú megtérülési idő). Ennek ellenére a 14 érintett ingatlan miatt a lehetséges adóoptimalizálási kockázatot érdemes számszerűsíteni a döntés meghozatala előtt. (amennyiben a cég a közeljövőben egyébként is tervezi a terület hasznosítását)

A magánszemély saját célú telekvásárlása és a gazdasági társaság által befektetési céllal megszerzett telek gazdasági szempontból nem feltétlenül tekinthető azonos helyzetnek. Jó példa erre Szentendre, ahol a magánszemélyeket és egyéni vállalkozókat 50%-os telekadó-kedvezmény illeti meg, míg a társas vállalkozások a teljes adómértéket fizetik. A szentendrei szabályozás indokolása kifejezetten utal arra, hogy a magánszemély vélhetően nem befektetési céllal vásárolja a telket.

Leányfalun is indokolt lehet annak vizsgálata, hogy a **befektetési céllal, gazdasági társaság tulajdonában álló, beépítetlen telkek** esetében magasabb adómérték kerüljön-e alkalmazásra. Ennek célja nem a vállalkozások indokolatlan terhelése, hanem az eltérő gazdasági célú telektulajdonok közötti **arányos és igazságos adóztatás** megteremtése.

Az ilyen ingatlanok tulajdonosai esetében a telek jellemzően üzleti vagyonelem, amelyet a társaság későbbi értékesítés, fejlesztés vagy egyéb hasznosítás céljából tarthat. Az ingatlan megszerzéséhez kapcsolódó adózási és számviteli szabályok ugyanakkor minden esetben az adott ügylet és a vállalkozás tevékenysége alapján vizsgálandók.

- A telekadó emelése **nem a lakóingatlanok adójának általános növelését jelenti**, hanem kifejezetten a telekadó hatálya alá tartozó ingatlanokat érinti. Leányfalu jelenlegi helyi adórendelete a telekadót az építményadó, idegenforgalmi adó és iparűzési adó mellett alkalmazza.
 - Az így keletkező mintegy **11,9 millió Ft többletbevétel** az önkormányzat működési és fejlesztési feladatainak finanszírozásához biztosíthat további forrást.
 - Az **Adóügyi Osztály jelenleg nem szorgalmaz ennél magasabb mértékű emelést**. Ennek egyik fontos szempontja, hogy a telekadó mértékének jelentős, egyszeri emelése az adózók terheinek számottevő növekedését eredményezné. A 100 Ft/m²-ről 150 Ft/m²-re történő emelés már önmagában is **50%-os növekedés**, ezért az adóhatóság álláspontja szerint indokolt lehet egy mérsékeltebb, fokozatos megközelítés.
-
- A 2000 m² feletti telkekhez kapcsolódó telekadó-kedvezmény kivezetése mellett elsősorban az adóztatás igazságosabbá és átláthatóbbá tétele szól. A telek mérete önmagában nem feltétlenül indokolja, hogy a nagyobb ingatlanok tulajdonosai kedvezőbb adózási helyzetben legyenek, miközben a kisebb telkek után a tulajdonosok a teljes adót megfizetik. Korábban a feldarabolások/ felosztások mérséklése volt a bevezetés indoka, de mára már az érintett telkek számának csökkenése nem eredményez olyan közérdekű előnyt, amely indokolja az adóbevételeiről való lemondást, fenntartása kevésbé indokolható.

A kedvezmény megszüntetése egyszerűbbé tenné az adórendszert, csökkentené a speciális szabályokból eredő adminisztrációt, és valamennyi hasonló helyzetű ingatlantulajdonos számára egységesebb adózási feltételeket teremtené. Amennyiben egyes ingatlanok esetében igazolható, hogy a beépíthetőséget objektív körülmények jelentősen korlátozzák, ezekre biztosított a külön, célzott kedvezmény. (főépítési állásfoglalás birtokában megmarad a jelenleg is alkalmazott 50%-os kedvezmény) Kizárólag a telek méretéhez kötött kedvezményt fenntartani nem indokolt. A kedvezmény kivezetése emellett az önkormányzat saját bevételeit is növeli, ezáltal nagyobb forrást biztosít a települési feladatok és egyéb önkormányzati szolgáltatások fenntartására és fejlesztésére.

A kedvezmény kivezetésének pénzügyi hatása az érintett (jelenleg adómentes) 5 803 m² területrészt alapján számítható. A javasolt 150 Ft/m²-es telekadó alkalmazása esetén **a jelenlegi 25%-os kedvezmény megszüntetése , várhatóan mintegy 870 450 Ft éves többletbevételt eredményezne az önkormányzat számára.**

- Ez lehetőséget ad arra is, hogy az önkormányzat a változtatás hatását a következő időszakban megvizsgálja, és a tényleges bevételek, az adózói kör, valamint a telekadóztatás tapasztalatai alapján később döntsön arról, szükséges-e további korrekció.

Idegenforgalmi adó

Az idegenforgalmi adónál különösen fontos érv, hogy **az adó tényleges viselője a vendég, nem a szállásadó**. A szállásadó beszedőként jár el, és továbbítja az önkormányzatnak az adót. Ezt a leányfalui önkormányzat tájékoztatója és a helyi rendelet is rögzíti. Az adót továbbra is csak a 18 év feletti vendégek után kell megfizetni.

Az utolsó emelésre vonatkozóan a hivatalos rendelet indokolása alapján **2017-ben** emelkedett 350 Ft-ról 400 Ft-ra az IFA; a 2016-os rendelet indokolása kifejezetten ezt az emelést javasolta. Azóta a 400 Ft-os mérték maradt érvényben.

Leányfalun az idegenforgalmi adó jelenlegi mértéke **400 Ft/fő/vendégéjszaka**. A javaslat szerint az adómérték **700 Ft/fő/vendégéjszakára** emelkedne. A 2025.évi IFA kimutatás összesen 3.344.400 Ft bevételt mutat (összege emelkedő), legalább ennyi vendégéjszakával számolva 5.852.700 Ft emelkedne a bevétel, ami éves szinten hozzávetőlegesen 2,5 millió plusz bevételt jelenthetne.

Az emelés indokoltságát több szempont is alátámasztja:

- **Az adómérték 2017 óta változatlan.** Akkor 350 Ft-ról 400 Ft-ra történt emelés, vagyis az elmúlt közel tíz évben nem került sor további korrekcióra.
- **A 700 Ft-os mérték továbbra is a 2026-ra meghatározott törvényi adómaximum alatt marad.** A 2026. évi adómaximum 834,3 Ft/fő/vendégéjszaka, így a javasolt 700 Ft mintegy 84%-a a maximálisan alkalmazható összegnek.
- A környék turisztikailag frekvenciált települései között is találunk a 400 Ft-nál magasabb mértékeket. **Visegrádon 2025-ben 780 Ft-ra emelték** az idegenforgalmi adót, 2026-ra pedig 820 Ft-os mérték szerepelt a döntésekben. **Dunabogdányban 2024-től 650 Ft/fő/vendégéjszaka** lett az IFA, miközben a településen korábban 400 Ft volt a mérték. Jelenleg 800 Ft/fő.

A 400 Ft-ról 700 Ft-ra történő emelés **nem a leányfalui szállásadók adóterhének növelését jelenti**. A szállásadó adminisztratív feladata természetesen továbbra is fennáll, de az adó összege a vendég által fizetendő összeg része. Ez azért is fontos szempont, mert a javasolt emelés egy vendég számára **300 Ft többletet jelent vendégéjszakáinként**. Egy többnapos tartózkodás esetén is viszonylag csekély összeg a teljes szállásköltséghez képest.

Az IFA bevételeinek növelése azért is indokolt lehet, mert a településnek a turizmusból származó bevételek mellett **a turizmushoz kapcsolódó közösségi feladatok költségeit is viselnie kell**: közterületek, parkok, rendezvények, településkép, infrastruktúra és a turisztikai környezet fenntartása mind önkormányzati feladatokat és kiadásokat jelent.

Összességében a 700 Ft/fő/vendégéjszaka egy mérsékelt, a környező turisztikai településekhez és a 2026. évi törvényi maximumhoz képest is indokolható mérték. Különösen azért, mert Leányfalun az IFA utoljára 2017-ben változott, miközben a környező településeken azóta több helyen jelentősen emelték az adómértéket.

Szálláshelyek adóztatása- üzleti célú ingatlan

Az idegenforgalmi adó mértékének emelésével egyidejűleg szükségesnek tartjuk a Leányfalun működő szálláshelyek adózási helyzetének felülvizsgálatát is. Az ellenőrzés célja annak biztosítása, hogy a szálláshely-szolgáltatást végző ingatlanok adónyilvántartása és tényleges használata összhangban legyen, valamint hogy az azonos tevékenységet végző szálláshelyek egységes elvek alapján teljesítsék helyi adókötelezettségeiket.

Az ellenőrzés során különösen indokolt azoknak az ingatlanoknak a vizsgálata, amelyek szálláshelyként működnek, azonban az önkormányzati adónyilvántartásban a teljes ingatlan lakóingatlanhoz kapcsolódó adózási adatokkal szerepel. Amennyiben az ingatlan tényleges használata az adókötelezettséget érinti, az érintett adózók bevallásának, illetve adatbejelentésének felülvizsgálata és szükség esetén módosítása indokolt.

Az osztott adózás felülvizsgálata esetén a cél nem az egyes szálláshelyek különadóztatása, hanem az egységes és méltányos adóztatás megteremtése, annak érdekében, hogy a szabályosan működő szálláshely-szolgáltatók azonos feltételek mellett teljesítsék adókötelezettségeiket. A magánszálláshelyek esetében szükséges az életvitelszerűen lakott és a szálláshely- szolgáltatásra (bevételszerző tevékenységre) használt terület- ingatlanrészek négyzetméter alapú, pontos megosztása és ellenőrzése.

Javasolt külön építményadó-kategória és / vagy adómérték meghatározása a magánszálláshelyként hasznosított épületekre, illetve az életvitelszerűen lakott épületek szálláshely-szolgáltatásra használt, elkülöníthetően meghatározható részeire. A szálláshely-szolgáltatás üzleti, jövedelemtermelő tevékenység, ezért indokolható, hogy az ilyen célra hasznosított területek adómértéke eltérjen a kizárólag lakhatást szolgáló ingatlanokétól. A javasolt adómérték kizárólag a szálláshely-szolgáltatásra használt területet érintené.

A jelenlegi, kereskedelmi tevékenységet végző egységekre vonatkozó **1125 Ft/m²-es** adómértékhez képest javasolt a szálláshely-szolgáltatásra külön adómértéket meghatározni, amely egyértelműen elkülönítené a szálláshely-szolgáltatást a kizárólag lakhatási célú ingatlan használatától.

A környező települések gyakorlata alapján az üzleti, illetve idegenforgalmi célú ingatlanok esetében eltérő adómértékek alkalmazása már jelenleg is megtalálható. Az alkalmazott mértékek településtől és övezettől függően jellemzően **550–1500 Ft/m²** között alakulnak, így a Leányfalura a környező települések gyakorlatához igazodó, ugyanakkor az önkormányzat saját bevételeit növelő adómérték megállapítása javasolt.

Garázs, gépjárműtárolók adózása

Javasolt a garázsok és gépjárműtárolók adóztatásának felülvizsgálata, **a hatályos jogszabályok által lehetővé tett keretek között**, annak érdekében, hogy az azonos funkciójú épületrészek adóztatása egységes elvek alapján történjen.

Jelenleg előfordulhat olyan helyzet, hogy a **különálló garázs tulajdonosa magasabb adót fizet**, miközben az a tulajdonos, aki a gépjármű tárolását a lakóépületen belül, például garázsban vagy gépkocsitárolóban oldja meg, ugyanazon funkciójú terület után nem azonos módon adózik.

Ez adózási szempontból nehezen indokolható különbséget eredményezhet: **a gépjármű tárolásának funkciója lényegében ugyanaz, függetlenül attól, hogy az önálló épületben vagy a lakóépület részeként valósul meg.**

Ezért indokolt az önkormányzati adónyilvántartás és az adóbejelentések felülvizsgálata, valamint annak megvizsgálása, hogy a gépjárműtárolásra használt épületrészek a tényleges használatnak megfelelően szerepelnek-e az adónyilvántartásban. A Leányfalu honlapján közzétett szabályozás szerint az adókötelezettséget érintő változásokat az adózónak be kell jelentenie.

A javaslat lényege az adó mértékének csökkentése, ugyanakkor az adóalap szélesítése és az adózók körének egységesítése.

A jelenlegi **1060 Ft/m²-es** mérték helyett **700 Ft/m²-es egységes adómérték** alkalmazását javasoljuk, amennyiben ennek valamennyi jogszabályi feltétele biztosítható.

Ez azt jelentené, hogy a jelenleg különálló garázs után fizetett adó fajlagosan csökkenne, ugyanakkor **az azonos funkciójú, jelenleg nem vagy eltérően adózó gépjárműtároló területek is bekerülnének az egységes adóztatásba**, amennyiben ezt a jogszabály lehetővé teszi.

A cél tehát nem az adóterhek általános növelése, hanem:

- **az azonos funkciójú ingatlanrészek azonos elvek szerinti adóztatása;**
- **az adózók közötti különbségek megszüntetése;**
- **az adónyilvántartás és a tényleges ingatlanhasználat összhangjának megteremtése;**
- **valamint egy alacsonyabb, 700 Ft/m²-es egységes adómérték kialakítása.**

A jelenlegi leányfalui szabályozás maga is a hasznos alapterülethez köti az építményadó alapját, ezért a javaslat elsődlegesen az adózási kategóriák és az adónyilvántartás **egységesítését** célozná.