

Tárgy: Sürgős: Aktualizált szakmai javaslat és hatásvizsgálat az építményadó-rendelet korszerűsítésére (PB ülés 2026.09.17. napirendjéhez)

Tisztelt Elnök Asszony! Tisztelt Bizottsági Tagok! Kedves Képviselőtársaim! Tisztelt Jegyző Asszony!

A szeptember 17-i Pénzügyi Bizottsági ülésre meghirdetett, építményadó-rendelet módosításáról szóló szóbeli tájékoztató napirendjéhez kapcsolódóan küldöm el Önöknek a Márkus Annamária nyugalmazott PM-közigazdász szakértőnk által aktualizált és kibővített 5 oldalas szakmai javaslatunkat, valamint a hozzá tartozó számszaki hatásvizsgálati táblázatokat (1. és 2. sz. Melléklet).

Mivel az előterjesztések között nem szerepel írásos anyag, kiemelten fontosnak tartom, hogy a Bizottság tagjai már az ülés előtt megismerhessék a lakosság többségét védő, igazságos, alapterület-rész alapú (halmozott) adómodell részleteit.

Sajnálattal vettem tudomásul, hogy a szeptember 1-jei informális egyeztetésre – amelynek időpontját szinte a hazaérkezésem pillanatára tűzték ki – a koncepciót kidolgozó szakértőt nem hívták meg. Holott az általa kidolgozott anyag május óta a PB vezető asszonyál van, sőt arról elismerően nyilatkozott, ugyancsak májusban!

Bízom benne, hogy a szakmai párbeszéd és a transzparencia jegyében a most mellékelt anyag érdemi részét fogja képezni a csütörtöki egyeztetésnek.

A mellékelt javaslatunk főbb pontjai:

-Az adóugrások teljes felszámolása: A korábbi 300 m² feletti sávhatár igazságtalanságait kisimítottuk. Az állandó lakosoknál a 300 m² feletti részre a javasolt adómértéket 1100 Ft/m²-re módosítottuk, így a fizetendő adó görbéje tökéletesen illeszkedik a korábbihoz, garantálva az önkormányzat stabil bevételi bázisát, miközben az 1 m²-es sáv váltási sokk (ami eddig 76 000 Ft ugrást jelentett) mindössze 1100 Ft-ra csökken.

-A lakosság védelme: A kis- és átlagos méretű ingatlanok (80 m²-ig) adóterhe csökken, a tipikus leányfalui családi házak (100–150 m²) éves növekménye pedig minimális és jól tolerálható marad (évi 3400 – 10 300 Ft).

-Statisztikai adatok szükségessége: A pontos bevételi tervezéshez nyomatékosan kérjük a Hivatal adóosztályán rendelkezésre álló, sávok és ingatlantípusok szerinti megoszlási statisztikák bevonását a döntés-előkészítésbe.

Kérem Jegyző Asszonyt, hogy jelen levelemet és a csatolt szakmai anyagot hivatalosan mellékelje a szeptember 17-i PB ülés meghívójához és jegyzőkönyvéhez.

Csütörtökön személyesen is ismertetem a részleteket, és indítványozni fogom, hogy a Bizottság kötelezze a Hivatalt egy olyan írásos előterjesztés elkészítésére a következő ülésre, amely hivatalos alternatívaként, számszakilag hasonlítja össze a Hivatal és a mi szakértői modellünket.

Együttműködésüket köszönöm!

Üdvözlettel,

Juhász Zoltán

önkormányzati képviselő

JAVASLAT LEÁNYFALU ÉPÍTMÉNYADÓ RENDELETÉNEK KORSZERŰSÍTÉSÉRE (Alapterület-rész alapú, 4 sávós adórendszer)

A javaslat elsődleges célja a jelenlegi építményadó rendelet korszerűsítése. A jelenlegi rendszer problémái és a megoldási javaslatok:

- 1.) A jelenlegi rendelet az építmény egészét sorolja be nagyság szerint sávokba, ezért sáv váltásnál indokolhatatlan ugrások vannak a fizetendő adóban. (Példák: egy állandó lakos egy 60 m²-es házra 900 forinttal kevesebb adót fizet, mint egy 50 m²-esre; üdülő esetén egy 51 m²-es ház adója csaknem 10.000 forinttal kevesebb, mint egy 50 m²-esé; állandó

lakos egy 301 m²-es házra 63%-kal (több mint 76.000 forinttal) többet fizet, mint a csak 1 m²-rel kisebb 300 m²-es ház után.)

Javaslat: az épület egésze helyett – függetlenül az épület nagyságától! – a hasznos alapterület meghatározott részeire kell megállapítani sávokat és adómértékeket, ezáltal kiküszöbölhetők a fizetendő adót torzító kilengések.

- 2.) Nehézkessé teszi a rendeletet a szokatlanul sok (7 db) sáv. ***Javaslat: 4 sáv meghatározása az alapterület-részekre:***

1-80 m² : kifejezetten kicsi építményekre jellemző alapterület szerinti területrészt;

81-150 m²: az előző rész felett a leggyakoribb, átlagos méretű épületekre jellemző alapterület szerinti területrészig;

151-300 m²: az előző rész felett az átlagosnál nagyobb, de még nem luxus méretű épületekre jellemző alapterület szerinti területrészig;

301 m² vagy nagyobb: az előző rész felett a már luxus méretű épületekre jellemző alapterület szerinti területrészek.

- 3.) Kedvezmények problémája: mára már anakronisztikus, hogy a rendelet az adómértékeket az üdülőkre határozza meg, az állandó lakosok építményeinek adója csak áttételesen, az épület nagyságától függő kedvezményeken (55% - 50% - 25%) keresztül jelenik meg. Adószakmai szempontból az lenne a legtisztább, ha minden építményre egységes szabályok vonatkoznának, ez azonban rendkívül problematikus, nem javasolható: az üdülők adójának leszállítása bevételvesztést eredményezne, az állandó lakosok adójának felemelése az üdülők szintjére viszont olyan mértékű hirtelen adóemelést jelentene számukra, ami nem vállalható.

Javaslat: az alapterület-rész alapú, 4-sávós új rendszerben a rendelet a lakáscélú ingatlanokra ne kedvezményekkel, hanem közvetlenül határozzon meg Ft/m² értékeket.

Az új rendszer még úgy is jóval egyszerűbb és átláthatóbb a jelenleginél, hogy a kétféle adótábla (állandó lakosok – üdülők) rövid távon nem szüntethető meg.

Javaslat az adómértékekre:

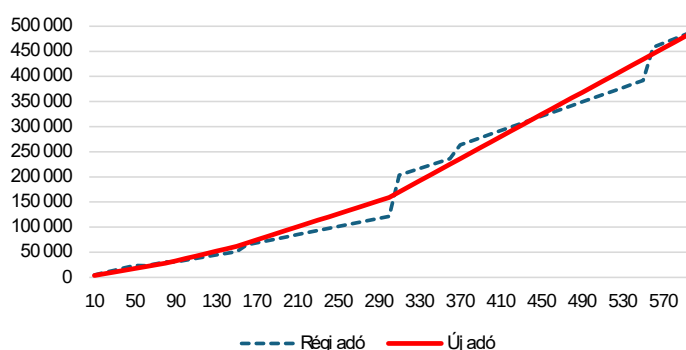
A kalibrálásnál az volt a szempont, hogy – különösen a leggyakoribb, átlagos méretű házaknál! – sem az állandó lakosoknál a most kedvezményekkel számított, ténylegesen fizetendő Ft/m² értékekhez képest, sem az üdülőknél ne legyen vállalhatatlan mértékű változás, inkább csak simuljanak ki a jelenlegi rendszer egyenetlenségei – de mindemellett teljesüljön az önkormányzat bevételi elvárása is.

Adómértékek és fizetendő adó

ÁLLANDÓ LAKOSOK

Hasznos alapterület	
RÉSZE	Ft/m ²
1-80 m ²	350
81-150 m ²	480
151-300 m ²	650
301m ² vagy nagyobb	1100

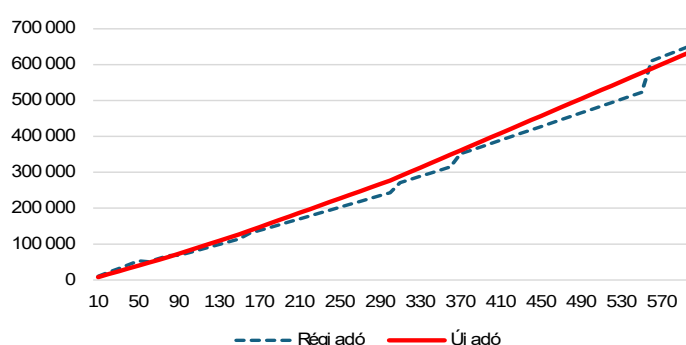
Állandó lakosok fizetendő adó



ÜDÜLŐK

Hasznos alapterület	
RÉSZE	Ft/m ²
1-80 m ²	800
81-150 m ²	900
151-300 m ²	1000
301m ² vagy nagyobb	1200

Üdülők fizetendő adó



A javasolt adótáblák mellett mind az üdülőknél, mind az állandó lakosoknál néhány ezer forinttal csökkenne a kis épületek (80 m²-ig) adója és az ennél nagyobb, leggyakoribb méretű épületek után is csak vállalható mértékben kellene többet fizetni. Egy 100 m²-es családi ház adója évi 3400 Ft-tal, egy 150 m²-esé évi 10300 Ft-tal (félévente 5150 Ft-tal), egy 200 m²-esé évi 13100 Ft-tal (félévente 6550 Ft-tal) emelkedne. (Részletes számítások az 1. sz. Mellékletben.)

A témában májusban benyújtott előterjesztéshez képest szükségesnek tűnt egyetlen ponton változtatni: az állandó lakosoknál a 300 m²-nél feletti részre akkor 900 Ft/m² volt a javaslat, azonban 1100 Ft/m²-nél a fizetendő adó görbéje jobban illeszkedik a jelenlegi adó görbéjéhez, így előnyösebbnek tűnik a bevételi célkitűzés elérése szempontjából. (A májusi részletes számításokat a 2. sz. Melléklet tartalmazza.)

A várható bevétel pontos megbecsléséhez szükség lenne az építmények nagyság szerinti megoszlásának adataira (ezek a Hivatalban rendelkezésre állnak): legalább arra, hogy a jelenlegi 7-sávós rendszerben hány épület tartozik egy-egy sávba, ezen belül mennyi az üdülő és mennyi az állandó lakóhely. Azt is meg kellene vizsgálni, hogy mekkora bevételkiesést okozna a mára már szintén anakronisztikus, **2 éves helyben lakást előíró szabály** eltörlése.

A jövőre nézve javasolható, hogy bár az önkormányzat nem élhet vissza azzal, hogy bevételeit az építményadó növelése révén különösebb erőfeszítés nélkül bővítheti, az azonban **szükséges, hogy az építményadó inflációkövető legyen, ezért a rendeletet rendszeresen, legalább 2 évente karban kell tartani.**

Leányfalu, 2026. szeptember 14.

1.sz. Melléklet: Állandó lakosoknál 300 m² feletti részre **1100 Ft/m²**

ÁLLANDÓ LAKOSOK				ÜDÜLŐK			
Építmény hasznos alapterülete, m ²	Régi adó	Új adó	Különbség	Építmény hasznos alapterülete, m ²	Régi adó	Új adó	Különbség régi adóhoz
10	4 770	3 500	-1 270	10	10 600	8 000	-2 600
20	9 540	7 000	-2 540	20	21 200	16 000	-5 200
30	14 310	10 500	-3 810	30	31 800	24 000	-7 800
40	19 080	14 000	-5 080	40	42 400	32 000	-10 400
50	23 850	17 500	-6 350	50	53 000	40 000	-13 000
60	22 950	21 000	-1 950	60	51 000	48 000	-3 000
70	26 775	24 500	-2 275	70	59 500	56 000	-3 500
80	30 600	28 000	-2 600	80	68 000	64 000	-4 000
90	30 780	32 800	2 020	90	68 400	73 000	4 600
100	34 200	37 600	3 400	100	76 000	82 000	6 000
110	37 620	42 400	4 780	110	83 600	91 000	7 400
120	41 040	47 200	6 160	120	91 200	100 000	8 800
130	44 460	52 000	7 540	130	98 800	109 000	10 200
140	47 880	56 800	8 920	140	106 400	118 000	11 600
150	51 300	61 600	10 300	150	114 000	127 000	13 000
160	64 800	68 100	3 300	160	129 600	137 000	7 400
170	68 850	74 600	5 750	170	137 700	147 000	9 300
180	72 900	81 100	8 200	180	145 800	157 000	11 200
190	76 950	87 600	10 650	190	153 900	167 000	13 100
200	81 000	94 100	13 100	200	162 000	177 000	15 000
210	85 050	100 600	15 550	210	170 100	187 000	16 900
220	89 100	107 100	18 000	220	178 200	197 000	18 800
230	93 150	113 600	20 450	230	186 300	207 000	20 700
240	97 200	120 100	22 900	240	194 400	217 000	22 600
250	101 250	126 600	25 350	250	202 500	227 000	24 500
260	105 300	133 100	27 800	260	210 600	237 000	26 400
270	109 350	139 600	30 250	270	218 700	247 000	28 300
280	113 400	146 100	32 700	280	226 800	257 000	30 200
290	117 450	152 600	35 150	290	234 900	267 000	32 100
300	121 500	159 100	37 600	300	243 000	277 000	34 000
310	203 438	170 100	-33 338	310	271 250	289 000	17 750
320	210 000	181 100	-28 900	320	280 000	301 000	21 000
330	216 563	192 100	-24 463	330	288 750	313 000	24 250
340	223 125	203 100	-20 025	340	297 500	325 000	27 500
350	229 688	214 100	-15 588	350	306 250	337 000	30 750
360	236 250	225 100	-11 150	360	315 000	349 000	34 000
370	263 625	236 100	-27 525	370	351 500	361 000	9 500
380	270 750	247 100	-23 650	380	361 000	373 000	12 000
390	277 875	258 100	-19 775	390	370 500	385 000	14 500
400	285 000	269 100	-15 900	400	380 000	397 000	17 000
410	292 125	280 100	-12 025	410	389 500	409 000	19 500
420	299 250	291 100	-8 150	420	399 000	421 000	22 000
430	306 375	302 100	-4 275	430	408 500	433 000	24 500
440	313 500	313 100	-400	440	418 000	445 000	27 000
450	320 625	324 100	3 475	450	427 500	457 000	29 500
460	327 750	335 100	7 350	460	437 000	469 000	32 000
470	334 875	346 100	11 225	470	446 500	481 000	34 500
480	342 000	357 100	15 100	480	456 000	493 000	37 000
490	349 125	368 100	18 975	490	465 500	505 000	39 500
500	356 250	379 100	22 850	500	475 000	517 000	42 000
510	363 375	390 100	26 725	510	484 500	529 000	44 500
520	370 500	401 100	30 600	520	494 000	541 000	47 000
530	377 625	412 100	34 475	530	503 500	553 000	49 500
540	384 750	423 100	38 350	540	513 000	565 000	52 000
550	391 875	434 100	42 225	550	522 500	577 000	54 500
560	457 800	445 100	-12 700	560	610 400	589 000	-21 400
570	465 975	456 100	-9 875	570	621 300	601 000	-20 300
580	474 150	467 100	-7 050	580	632 200	613 000	-19 200
590	482 325	478 100	-4 225	590	643 100	625 000	-18 100
600	490 500	489 100	-1 400	600	654 000	637 000	-17 000

2.sz. Melléklet: Állandó lakosoknál 300 m² feletti részre 900 Ft/m²

ÁLLANDÓ LAKOSOK

Építmény hasznos alapterülete, m2	Régi adó	Új adó	Különbség
10	4 770	3 500	-1 270
20	9 540	7 000	-2 540
30	14 310	10 500	-3 810
40	19 080	14 000	-5 080
50	23 850	17 500	-6 350
60	22 950	21 000	-1 950
70	26 775	24 500	-2 275
80	30 600	28 000	-2 600
90	30 780	32 800	2 020
100	34 200	37 600	3 400
110	37 620	42 400	4 780
120	41 040	47 200	6 160
130	44 460	52 000	7 540
140	47 880	56 800	8 920
150	51 300	61 600	10 300
160	64 800	68 100	3 300
170	68 850	74 600	5 750
180	72 900	81 100	8 200
190	76 950	87 600	10 650
200	81 000	94 100	13 100
210	85 050	100 600	15 550
220	89 100	107 100	18 000
230	93 150	113 600	20 450
240	97 200	120 100	22 900
250	101 250	126 600	25 350
260	105 300	133 100	27 800
270	109 350	139 600	30 250
280	113 400	146 100	32 700
290	117 450	152 600	35 150
300	121 500	159 100	37 600
310	203 438	168 100	-35 338
320	210 000	177 100	-32 900
330	216 563	186 100	-30 463
340	223 125	195 100	-28 025
350	229 688	204 100	-25 588
360	236 250	213 100	-23 150
370	263 625	222 100	-41 525
380	270 750	231 100	-39 650
390	277 875	240 100	-37 775
400	285 000	249 100	-35 900
410	292 125	258 100	-34 025
420	299 250	267 100	-32 150
430	306 375	276 100	-30 275
440	313 500	285 100	-28 400
450	320 625	294 100	-26 525
460	327 750	303 100	-24 650
470	334 875	312 100	-22 775
480	342 000	321 100	-20 900
490	349 125	330 100	-19 025
500	356 250	339 100	-17 150
510	363 375	348 100	-15 275
520	370 500	357 100	-13 400
530	377 625	366 100	-11 525
540	384 750	375 100	-9 650
550	391 875	384 100	-7 775
560	457 800	393 100	-64 700
570	465 975	402 100	-63 875
580	474 150	411 100	-63 050
590	482 325	420 100	-62 225
600	490 500	429 100	-61 400

ÜDÜLŐK

Építmény hasznos alapterülete, m2	Régi adó	Új adó	Különbség régí adóhoz
10	10 600	8 000	-2 600
20	21 200	16 000	-5 200
30	31 800	24 000	-7 800
40	42 400	32 000	-10 400
50	53 000	40 000	-13 000
60	51 000	48 000	-3 000
70	59 500	56 000	-3 500
80	68 000	64 000	-4 000
90	68 400	73 000	4 600
100	76 000	82 000	6 000
110	83 600	91 000	7 400
120	91 200	100 000	8 800
130	98 800	109 000	10 200
140	106 400	118 000	11 600
150	114 000	127 000	13 000
160	129 600	137 000	7 400
170	137 700	147 000	9 300
180	145 800	157 000	11 200
190	153 900	167 000	13 100
200	162 000	177 000	15 000
210	170 100	187 000	16 900
220	178 200	197 000	18 800
230	186 300	207 000	20 700
240	194 400	217 000	22 600
250	202 500	227 000	24 500
260	210 600	237 000	26 400
270	218 700	247 000	28 300
280	226 800	257 000	30 200
290	234 900	267 000	32 100
300	243 000	277 000	34 000
310	271 250	289 000	17 750
320	280 000	301 000	21 000
330	288 750	313 000	24 250
340	297 500	325 000	27 500
350	306 250	337 000	30 750
360	315 000	349 000	34 000
370	351 500	361 000	9 500
380	361 000	373 000	12 000
390	370 500	385 000	14 500
400	380 000	397 000	17 000
410	389 500	409 000	19 500
420	399 000	421 000	22 000
430	408 500	433 000	24 500
440	418 000	445 000	27 000
450	427 500	457 000	29 500
460	437 000	469 000	32 000
470	446 500	481 000	34 500
480	456 000	493 000	37 000
490	465 500	505 000	39 500
500	475 000	517 000	42 000
510	484 500	529 000	44 500
520	494 000	541 000	47 000
530	503 500	553 000	49 500
540	513 000	565 000	52 000
550	522 500	577 000	54 500
560	610 400	589 000	-21 400
570	621 300	601 000	-20 300
580	632 200	613 000	-19 200
590	643 100	625 000	-18 100
600	654 000	637 000	-17 000