ELŐTERJESZTÉS KÍSÉRŐ LAP

E-szám: 105/2026.

Tárgy: A helyi adókról szóló 20/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Előterjesztő neve: Kiszelné Mohos Katalin polgármester
Előadó neve: Grégerné Papp Ildikó jegyző

Az előterjesztés aláírás előtti előzetes ellenőrzése

Vezetői ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő - nem megfelelő*

előadó osztályvezetője

Pénzügyi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő - nem megfelelő*

pénzügyi osztályvezető

Törvényességi ellenőrzés

- az előterjesztés tartalmilag és formailag *megfelelő - nem megfelelő*

Nagykovácsi, 2026. november 4.

jegyző

Az előterjesztés kiküldhető – nem küldhető ki.

Nagykovácsi, 2026. november 4.

polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi adó rendelet felülvizsgálatára – az éves munkaterv ütemezése szerint – a vonatkozó törvényi változások figyelembevételével kerül sor.

A helyi rendeletek évenkénti felülvizsgálata, esetleges módosítása a következő szabályok szerint lehetséges:
Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCIV. törvény (a továbbiakban: Gst.) 32. §-a szerint fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A helyi önkormányzat adóztatási tevékenységének kereteit a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (Htv.) határozza meg; az adóigazgatási eljárásban az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény és az adóigazgatási rendtartásról szóló 2017. évi CLI. törvény rendelkezései irányadók.

A Htv. által biztosított keretek között a Képviselő-testület jogosult arra, hogy a helyi sajátosságok, az önkormányzat gazdálkodási követelményei és az adóalanyok széles körét érintően a teherviselő képesség figyelembevételével állapítsa meg a helyi adók mértékét és a helyi kedvezményeket.

A 2026. évi XXXV. törvény módosítása következtében **a települési adó jogintézménye 2027. január 1-jétől kivezetésre kerül;** a klasszikus helyi adók – így az építményadó, a telekadó, az idegenforgalmi adó és a helyi iparűzési adó – továbbra is alkalmazhatók.

Az önkormányzat által alkalmazott tételes adómérték nem haladhatja meg az adott évre irányadó, valorizációval növelt adómaximumot. A rendeletmódosítás során ezért a tervezett mértékeket az adómaximumokhoz és az adózói terheléshez egyaránt viszonyítani szükséges.

A képviselőknek és a pénzügyi bizottsági tagoknak előzetes munkaanyagként kiküldésre került a helyi adóhatóság bevételi teljesítményéről, éves feladatairól és a 2027. évi adómérték-változás adminisztratív hatásairól szóló kiegészítő szakmai tájékoztató, valamint a helyi adórendelet módosításához készült döntés-előkészítő anyag.

A felülvizsgálat eredményeként 2027. január 1-jétől az építményadó mértékének korrekciójáról, valamint a belterületi telekadó mértékének módosításáról szóló javaslat kerül a Képviselő-testület elé. A telekadó tekintetében két döntési alternatívát mutatunk be, 300 Ft/m²/év, illetve 350 Ft/m²/év adómérték meghatározásával. A külterületi telekadó, az idegenforgalmi adó és a helyi iparűzési adó mértékének módosítását nem javasoljuk.

Az alábbiakban tájékoztatást nyújtok a helyi adóhatóság által az elmúlt 4 évben végzett adóztatási tevékenység néhány adatáról, valamint a javasolt módosítás várható hatásairól:

I. Építményadó

Mutató	2026.09.30-i állapot
Adózók száma	3 636
Adótárgyak száma	4 623
Modellezett jelenlegi éves adóteher	255,45 M Ft
2026. évi költségvetési előirányzat	265,00 M Ft
Adónemre elszámolt bevétel 2026.09.30-ig	228,47 M Ft

A hatályos építményadó mértékek első három sávja 2020. január 1-je óta változatlan. 2025. január 1-jétől a 350 m²-t meghaladó hasznos alapterületre új, 1 500 Ft/m²/év mértékű negyedik sáv került bevezetésre.

A 2020–2025. közötti időszakban a fogyasztói árszínvonal kumulált emelkedése megközelítőleg 53,2% volt. A javasolt építményadó-korrekció az első három sávban ennél lényegesen alacsonyabb, 11,1–18,2%-os változást jelent; a 2025-ben bevezetett legfelső sáv esetében 20%-os korrekció javasolt.

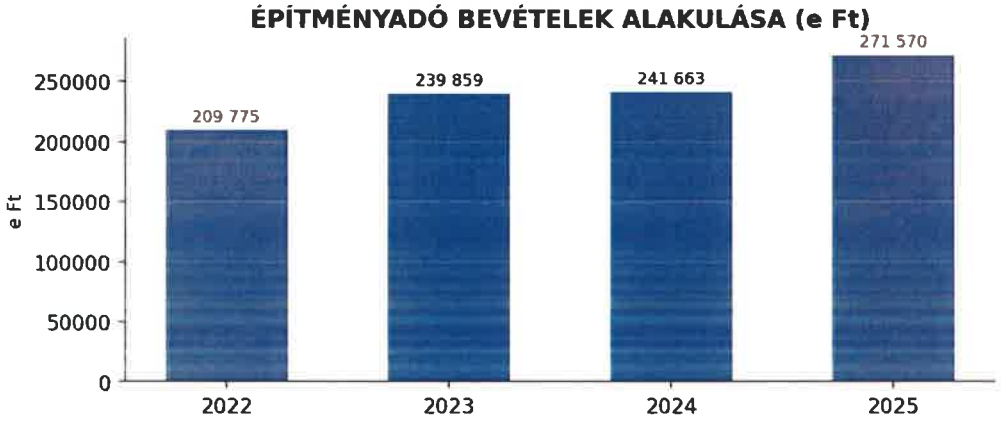
Hasznos alapterület sávja	Jelenlegi mérték	Javasolt mérték	Változás
150 m²-ig	900 Ft/m²	1 000 Ft/m²	+11,1%
150 m² feletti rész	1 100 Ft/m²	1 300 Ft/m²	+18,2%
200 m² feletti rész	1 300 Ft/m²	1 500 Ft/m²	+15,4%
350 m² feletti rész	1 500 Ft/m²	1 800 Ft/m²	+20,0%

A jelenlegi lakossági védőelemek változatlanul fennmaradnának: a lakás adóalapja bejelentett lakosonként továbbra is 10 m²/fő összeggel csökkenthető, továbbá az adó tárgyában lakóhellyel rendelkező jogosult adóalany az adóalap első 100 m²-ére 65%-os adókedvezményt vehet igénybe.

A jelenlegi állomány változatlanságát feltételezve a tervezett építményadó-mértékek a modellezett éves adóterhet 255,45 M Ft-ról megközelítőleg 288,15 M Ft-ra emelnék, ami mintegy 32,7 M Ft elméleti éves többletet jelent.

Év	Eredeti előirányzat	Teljesítés	Teljesülés
2022	198 000 e Ft	209 775 e Ft	105,9%
2023	205 000 e Ft	239 859 e Ft	117,0%
2024	223 000 e Ft	241 663 e Ft	108,4%
2025	250 000 e Ft	271 570 e Ft	108,6%
2026 (09.30.)	265 000 e Ft	228 470 e Ft*	86,2%*

** A 2026. évi adat évközi állapot, nem éves zárás.*



II. Telekadó

Mutató	2026.09.30-i / aktuális állapot
Adózók száma	628
Adótárgyak száma	592
Bruttó modellezett jelenlegi éves adóösszeg	132,79 M Ft
2026. évi költségvetési előirányzat	110,00 M Ft
Adónemre elszámolt bevétel 2026.09.30-ig	110,93 M Ft

A belterületi telekadó mértéke 2020. január 1-je óta 250 Ft/m²/év. Külterületen fekvő telek esetén 20 Ft/m²/év.

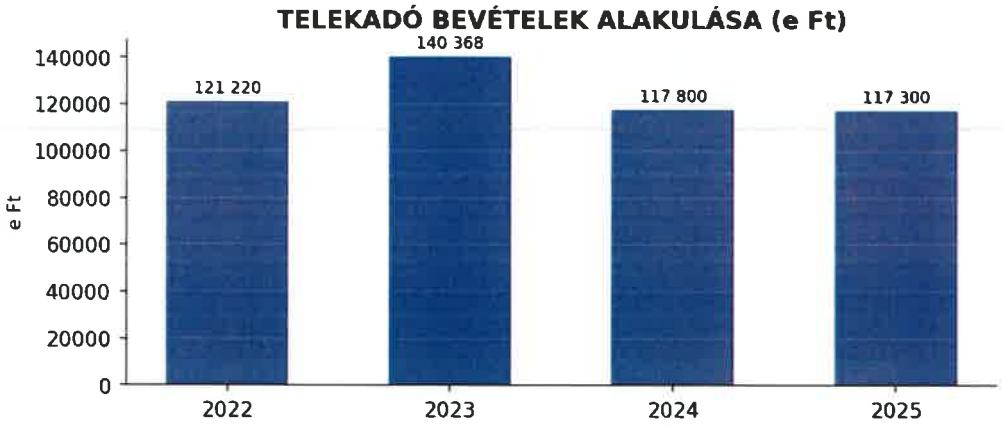
A telekadó bevételeinek tervezhetőségét több, egymással ellentétes irányú folyamat befolyásolja. A belterületi üres építési telkek folyamatos beépítése csökkenti a telekadó-köteles állományt; ezzel párhuzamosan az érintett ingatlanokon építményadó-kötelezettség keletkezhet. Jelentős bizonytalansági tényező továbbá a mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi telkek törvényi adómentessége, amelynek tényleges éves összege a benyújtott NAK-igazolások és az ellenőrzések eredményétől függ.

A 2026. évi költségvetési tervezés során a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó mentességre 250 Ft/m²-es adómértéken 26 M Ft-os becsléssel számoltunk. 2026. október 28-ig ténylegesen 16.320.450 Ft mentesség került megállapításra; az összeg az év végéig még növekedhet, ugyanakkor jelenleg az látható, hogy várhatóan elmarad a tervezett 26 M Ft-tól.

A 132,79 M Ft-os összeg ezért bruttó modellezett érték: nem azonos a költségvetési előirányzattal és nem azonos a tényleges pénzforgalmi bevétellel. A költségvetés tervezésekor a várható mentességeket, az évközi adókötelezettség-változásokat, a korábbi évek hátralékainak behajtását, az ellenőrzésekből eredő többlet-előírásokat és a fizetési teljesítést együttesen kell figyelembe venni.

Év	Eredeti előirányzat	Teljesítés	Teljesülés
2022	115 000 e Ft	121 220 e Ft	105,4%
2023	126 000 e Ft	140 368 e Ft	111,4%
2024	125 000 e Ft	117 800 e Ft	94,2%
2025	115 000 e Ft	117 300 e Ft	102,0%
2026 (09.30.)	110 000 e Ft	110 930 e Ft*	100,8%*

** A 2026. évi adat évközi állapot; a teljesítésben korábbi évi hátralékok beszedése és ellenőrzési hatások is megjelenhetnek.*



II/A. A belterületi telekadó 2027. évi döntési alternatívái

A képviselői egyeztetések során felmerült a 350 Ft/m²-es mérték mellett egy mérsékeltebb, 300 Ft/m²-es változat vizsgálata is. Az alábbi összehasonlítás ugyanazon 2026. évi ASP-adóállományból indul ki, és kizárólag az adómérték változását modellezi.

Mutató	Jelenlegi 250 Ft/m²	A változat: 300 Ft/m²	B változat: 350 Ft/m²
Adómérték-változás	–	+20%	+40%
Bruttó modellezett éves telekadó	132,79 M Ft	159,35 M Ft	185,90 M Ft
Bruttó elméleti telekadó-többlet	–	+26,56 M Ft	+53,12 M Ft
Mezőgazdasági mentesség tervezési becslése	26,0 M Ft	kb. 31,5 M Ft	kb. 37,0 M Ft
Mentesség növekedése a 250 Ft-os bázishoz képest	–	kb. +5,5 M Ft	kb. +11,0 M Ft
Mentességgel korrigált szemléltető összeg	kb. 106,79 M Ft	kb. 127,85 M Ft	kb. 148,90 M Ft
Korrigált telekadó-növekmény	–	kb. +21,06 M Ft	kb. +42,11 M Ft

A mezőgazdasági mentesség sorai tervezési becslések. A tényleges mentességi összeg a 2027-ben benyújtott és elfogadott igazolások számától, valamint az ellenőrzések eredményétől függ.

Adóköteles telekterület	Jelenlegi 250 Ft/m²	300 Ft/m²	350 Ft/m²
500 m²	125 000 Ft	150 000 Ft (+25 000)	175 000 Ft (+50 000)
700 m²	175 000 Ft	210 000 Ft (+35 000)	245 000 Ft (+70 000)
1 000 m²	250 000 Ft	300 000 Ft (+50 000)	350 000 Ft (+100 000)

A 300 Ft/m²-es változat az egyedi adózói többletterhet a 350 Ft/m²-es változathoz képest felére mérsékli, ugyanakkor a bruttó elméleti telekadó-többlet is mintegy 26,56 M Ft-tal alacsonyabb.

Az építményadó javasolt módosításával együtt a két alternatíva összesített modellezett hatása a következő:

Mutató	A változat: telekadó 300 Ft/m²	B változat: telekadó 350 Ft/m²
Építményadó bruttó elméleti többlet	+32,70 M Ft	+32,70 M Ft
Telekadó bruttó elméleti többlet	+26,56 M Ft	+53,12 M Ft
Együttes bruttó elméleti többlet	+59,26 M Ft	+85,82 M Ft
Mezőgazdasági mentesség növekménye	kb. +5,5 M Ft	kb. +11,0 M Ft
Mentességi hatással korrigált szemléltető többlet	kb. +53,76 M Ft	kb. +74,81 M Ft

A fenti korrigált értékek továbbra sem garantált pénzforgalmi bevételek. A tényleges 2027. évi költségvetési előirányzatot az év végi adóállomány, a mentességek, a beépítések, a hátralékállomány és a beszedési tapasztalatok alapján indokolt megállapítani.

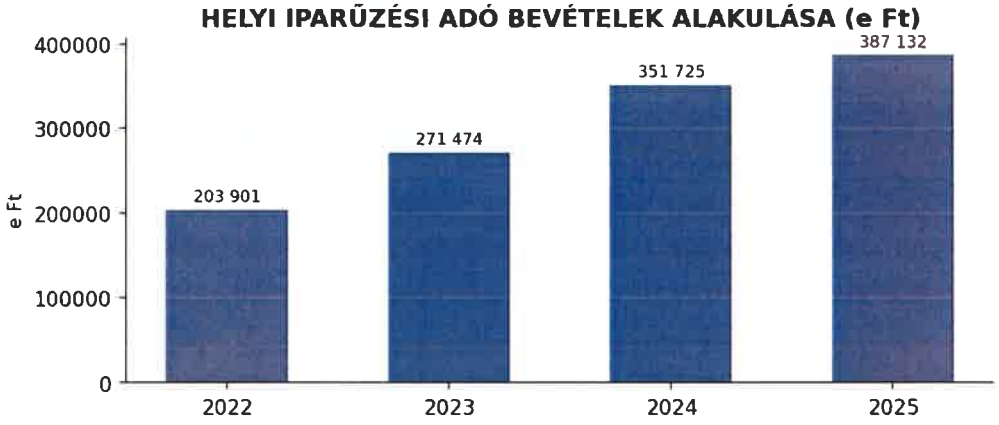
III. Helyi iparűzési adó

A helyi iparűzési adó mértéke Nagykovácsiban az adóalap 2%-a, amely a törvényi felső határral megegyezik. A mérték módosítására nem teszünk javaslatot.

2026. szeptember 30-án 1 809 HIPA-adózó szerepelt a nyilvántartásban. 2026. október 20-ig 1 228 HIPA-bevallás feldolgozása történt meg; az adózók egy része az egyszerűsített, sávos adóalap-megállapítást választja, ezért éves bevallást nem nyújt be.

A bevallások és adófolyószámlák egyeztetése, a hiányzó bevallások pótlása, valamint a sávos adóalap-megállapítást választó adóalanyok bevételi adatainak célzott ellenőrzése folyamatos adóhatósági feladat.

Év	Eredeti előirányzat	Teljesítés	Teljesülés
2022	180 000 e Ft	203 901 e Ft	113,3%
2023	260 000 e Ft	271 474 e Ft	104,4%
2024	310 000 e Ft	351 725 e Ft	113,5%
2025	360 000 e Ft	387 132 e Ft	107,5%
2026 (09.30.)	380 000 e Ft	381 240 e Ft	100,3%



IV. Egyéb adók és kapcsolódó kötelezettségek

Az idegenforgalmi adó jelenlegi mértéke 300 Ft/fő/vendégéjszaka. A mérték módosítására nem teszünk javaslatot. A talajterhelési díjra, valamint a késedelmi pótlék és mulasztási bírság szabályaira vonatkozóan a helyi adórendelet jelen felülvizsgálata nem tartalmaz módosítási javaslatot.

A települési adó 2027. január 1-jétől történő kivezetése miatt e jogcímen új adó megállapítására a Htv. a továbbiakban nem biztosít felhatalmazást.

V. Helyi adórendeletünk adómértékei a törvényi lehetőségek tükrében

A tételes helyi adómértékek adómaximuma évente valorizálásra kerül. A 2027. évre irányadó hivatalos valorizációs tájékoztató az előterjesztés kiküldésének időpontjában még nem áll rendelkezésre. A 2026. évre hivatalosan közzétett adómaximumokat, valamint a 2025. évi 4,4%-os fogyasztóiár-index alapján előzetesen számított 2027. évi értékeket az alábbi táblázat mutatja.

Adónem	2026. hivatalos adómaximum	2027. előzetes számítás	2027-re javasolt helyi mérték
Építményadó	3 059,3 Ft/m²	kb. 3 193,9 Ft/m²	1 000 / 1 300 / 1 500 / 1 800 Ft/m²
Telekadó	556,2 Ft/m²	kb. 580,7 Ft/m²	A: 300 Ft/m² vagy B: 350 Ft/m²; külterület 20 Ft/m²
Idegenforgalmi adó	834,3 Ft/fő/vendégéj	kb. 871,0 Ft/fő/vendégéj	300 Ft/fő/vendégéj
Helyi iparűzési adó	2%	2%	2%

A 2027. évre vonatkozó hivatalos tájékoztató közzétételét követően az adatokat a Hivatal ismételten ellenőrzi. A javasolt adómértékek ugyanakkor már a 2026. évre irányadó, alacsonyabb adómaximumokat sem közelítik meg, ezért a hivatalos 2027. évi valorizált összegek közzétételének elmaradása az előterjesztés kiküldését nem akadályozza.

A javasolt adómértékek az előzetesen számított 2027. évi adómaximumoktól jelentősen elmaradnak. A legmagasabb 1 800 Ft/m²-es építményadó-mérték az előzetes maximum mintegy 56,4%-a; a 300 Ft/m²-es telekadó-változat mintegy 51,7%-a, a 350 Ft/m²-es változat mintegy 60,3%-a az előzetesen számított telekadó-maximumnak.

A 2020-ban megállapított 900, 1 100 és 1 300 Ft/m²-es építményadó-mértékek, valamint a 250 Ft/m²-es belterületi telekadó reálértéke az azóta bekövetkezett infláció következtében jelentősen csökkent. A 2027-re javasolt mértékek ezért részleges reálérték-korrekciót jelentenek, nem érik el a 2020-as mértékek inflációval korrigált értékét.

Az építményadó esetében a 10 m²/fő adóalap-csökkentés és a 65%-os, első 100 m²-re járó kedvezmény változatlan marad, ezért a lakossági adóterhelés növekedése a kedvezményre jogosult kisebb és közepes méretű lakóingatlanoknál mérsékelt.

VI. Összegzés és döntési szempontok

A felülvizsgálat alapján az építményadó mértékének módosítása szakmailag indokolható a 2020 óta bekövetkezett infláció, az önkormányzati működési költségek növekedése és az adómértékek reálértékének csökkenése miatt. A javaslat a lakossági kedvezmények rendszerét változatlanul hagyja.

A telekadó esetében a 300 és a 350 Ft/m²-es változat eltérő egyensúlyt képvisel a költségvetési bevételi igény és az adózói tehernövekedés között. A 300 Ft/m²-es változat 20%-os, a 350 Ft/m²-es változat 40%-os nominális emelést jelent. Mindkét mérték a 2020 óta bekövetkezett mintegy 53,2%-os árszínvonal-emelkedés alatt marad.

A telekadó esetében különösen fontos, hogy a bruttó modellezett kivetési összeg nem azonos a realizálható költségvetési bevétellel. A mezőgazdasági művelés miatti mentességek, a telkek folyamatos beépítése, az évközi változások és a fizetési teljesítés miatt a költségvetési előirányzatot óvatosan, a tényleges év végi állomány alapján indokolt meghatározni.

A 2027. évi adómérték-változás valamennyi építményadó- és telekadó-kötelezettséget érinti, ezért az ASP Adó rendszer paraméterezése, a teljes állomány újraszámítása, a döntések tömeges előállítása és kézbesítése jelentős egyszeri adminisztratív feladattal jár. A 2026. szeptember 30-i állomány alapján 4 623 építményadó-adótárgy és 592 telekadó-adótárgy érintett.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a) <u>A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:</u>

Az építményadó-kedvezmények változatlanok; a kedvezményre jogosult lakosság tényleges többletterhe mérsékelt. A telekadó emelése közvetlenül növeli az adóköteles

telkek tulajdonosainak terhét; 300 Ft/m² esetén a növekmény fele a 350 Ft/m²-es változathoz képest.
Az építményadó elméleti éves többlete kb. 32,70 M Ft. A telekadó bruttó elméleti többlete 300 Ft/m² esetén kb. 26,56 M Ft, 350 Ft/m² esetén kb. 53,12 M Ft. A mezőgazdasági mentességek növekvő elméleti értéke és az adóállomány változása miatt a tényleges pénzforgalmi többlet ennél alacsonyabb lehet.

b) A rendelet környezeti, egészségi következményei
A rendeletmódosításban foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt, és egészségi következményei nincsenek.

c) A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai
ASP-paraméterezés, állomány-újraszámítás, tömeges döntés-előállítás és kézbesítés, továbbá fokozott ügyféltájékoztatás miatt átmeneti többletfeladat keletkezik.

d) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
A helyi vagyonadók reálértéke tovább csökken, ami mérsékli az önkormányzat saját bevételeinek reálértékét és szűkíti a feladatellátás finanszírozási mozgásterét.

e) A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
A rendeletmódosítás végrehajtásával kapcsolatban a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet megtárgyalására.
A rendelet-tervezet elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Nagykovácsi, 2026. november 4.

Kiszelné Mohos Katalin
polgármester

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (XI. ...) önkormányzati rendelete
a helyi adókról szóló 20/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet módosításának célja a vagyoni jellegű helyi adók mértékeinek olyan szempontú differenciálása, amely jobban elősegíti az önkormányzat alapvető feladatainak, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátásának helyi sajátosságokhoz és igényekhez igazítható megvalósítása érdekében az önkormányzat önálló, stabil gazdálkodását.

[2] Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdésében és 6. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A helyi adókról szóló 20/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az adó mértéke:
a) 150 m² hasznos alapterületig 1 000 Ft/m²/év,
b) 150 m²-t meghaladó hasznos alapterület után 1 300 Ft/m²/év,
c) 200 m²-t meghaladó hasznos alapterület után 1 500 Ft/m²/év,
d) 350 m²-t meghaladó hasznos alapterület után 1 800 Ft/m²/év."

2. §

A VÁLTOZAT – 300 Ft/m²:

A R. 11. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép.

„a) belterületen fekvő telek esetén: 300,- Ft/m²/év;"

B VÁLTOZAT – 350 Ft/m²:

A R. 11. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép.

„a) belterületen fekvő telek esetén: 350,- Ft/m²/év;"

3. §

Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Általános indokolás

A helyi adómértékek általános korrekciójára legutóbb 2020. január 1-jével került sor. Azóta a fogyasztói árszínvonal jelentősen emelkedett, miközben az önkormányzati feladatellátás költségei is növekedtek. A rendeletmódosítás célja az építményadó és a telekadó reálértékének részleges helyreállítása, az önkormányzat saját bevételi bázisának erősítése, a helyi sajátosságok és az adóalanyok teherviselő képességének figyelembevételével.

Az építményadó-kedvezmények és az adóalap-csökkentés változatlanok maradnak. A belterületi telekadó esetében a testület két mértékváltozat – 300 Ft/m², illetve 350 Ft/m² – közül dönt.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az építményadó mértékét a jelenlegi sávhatárok fenntartása mellett 1 000 / 1 300 / 1 500 / 1 800 Ft/m²/év mértékekre módosítja.

A 2. §-hoz

A belterületi telekadó mértékét a Képviselő-testület döntésének megfelelően 250 Ft/m²/évről 300 Ft/m²/évre vagy 350 Ft/m²/évre módosítja. A külterületi 20 Ft/m²/éves mérték változatlan marad.

A 3. §-hoz

A rendelet hatálybalépését 2027. január 1-jében állapítja meg, biztosítva az adóév kezdetéhez igazodó alkalmazást és a fizetési kötelezettséget növelő szabályokra irányadó felkészülési időt.