



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. november 30-i soros ülésére

Tárgy:

**A helyi adókról szóló 42/2013. (XI.29.) önkormányzati rendelet  
módosítása (rendelettervezet)**

Előterjesztő:

  
.....  
**Manninger Jenő**  
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:


  
.....  
**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző



Az előterjesztést készítette:

  
.....  
**Szommer Anett**  
adócsoport-vezető

Az előterjesztést jóváhagyta:

  
.....  
**Tóth Eszter osztályvezető**  
Közgazdasági Osztály

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata költségvetésében a működési bevételek között kiemelkedő szerepet töltenek be az adóbevételek. Az önkormányzat költségvetési bevételeinek közel 30%-át teszik ki, melyek magukban foglalják a helyi adókat /iparüzési adó, idegenforgalmi adó, építményadó, magánszemélyek kommunális adója, telekadó/, valamint a földbérbeadásból származó jövedelmet, bírság, pótlék bevételeket és a talajterhelési díj befizetést. A Közgazdasági Osztály Adócsoportja az adóhatósági feladatok keretében ellátja a helyi adóztatással kapcsolatos adatgyűjtési, adóbevallási, adókivetési, adóbeszedési, nyilvántartási, ellenőrzési feladatokat, valamint az adók módjára behajtásra kimutatott tartozások végrehajtásában együttműködik más hatósági szervekkel.

### I. Bevezetett helyi adók alapja és mértéke

A helyi adókról szóló 42/2013. (XI.29.) önkormányzati rendelet alapján az **építményadó** fizetési kötelezettség kiterjed minden, az önkormányzat illetékességi területén lévő, nem magánszemélyek tulajdonában lévő lakásokra, valamint a nem lakás céljára szolgáló épületekre, épületrészekre. 2023. évben az építményadó mértéke az üzleti célt szolgáló építmények esetében épület fajtanként:

- a TEÁOR '08 jegyzék alapján meghatározott, az egyéni vállalkozók nyilvántartásában, illetve a cégjegyzékben szereplő, január 1-jei állapot szerinti *kereskedelmi főtevékenységet* végző adóalany esetében 1.700 m<sup>2</sup> adóköteles alapterületig 600,- Ft/ m<sup>2</sup>, afelett 1.500,- Ft/m<sup>2</sup>
- a TEÁOR '08 jegyzék alapján meghatározott, az egyéni vállalkozók nyilvántartásában, illetve a cégjegyzékben szereplő, január 1-jei állapot szerinti *szolgáltató főtevékenységet* végző adóalany esetében 1.000 m<sup>2</sup> adóköteles alapterületéig 600,- Ft/m<sup>2</sup> , afelett 1.500,- Ft/m<sup>2</sup>
- a TEÁOR '08 jegyzék alapján meghatározott, az egyéni vállalkozók nyilvántartásában, illetve a cégjegyzékben szereplő, január 1-jei állapot szerinti *ipari főtevékenységet* végző adóalany esetében, az adóköteles alapterület után 600,- Ft/m<sup>2</sup>.

A fent meghatározott építmények kivételével a lakás és nem lakás céljára szolgáló építmények esetében az adó mértéke 600 Ft/m<sup>2</sup>, melyből 60 % kedvezmény illeti meg a Keszthelyen állandó lakóhellyel rendelkező magánszemélyeket a nem üzleti célt szolgáló építményeik után.

Az adó éves mértéke tanműhely esetén 0,- Ft/m<sup>2</sup>.

**Telekadó** fizetési kötelezettség 2023. évben kiterjed az önkormányzat illetékességi területén I. övezetben lévő 700 m<sup>2</sup> , valamint II. övezetben lévő 1.500 m<sup>2</sup> területet meghaladó belterületi beépítetlen telekre.

Mértéke az adóköteles terület nagyság után

- az I. övezetbe (Balaton-part) tartozó 700 m<sup>2</sup> feletti területű telek esetén (1 m<sup>2</sup>-től) 65,- Ft/m<sup>2</sup>,
- II. övezetbe tartozó 1.501-10.000 m<sup>2</sup> területű telek esetén (1 m<sup>2</sup>-től) 20,- Ft/m<sup>2</sup>, 10.000 m<sup>2</sup> feletti területű telek esetén (1 m<sup>2</sup>-től) 50,- Ft/m<sup>2</sup>.

**Magánszemélyek kommunális adója** fizetésére kötelezett 2023. évben az a magánszemély, akinek lakás céljára szolgáló épület van a tulajdonában.

Az adó mértéke

- 124 m<sup>2</sup>-ig 5.400 Ft/év,
- 125-149 m<sup>2</sup> között 7.500 Ft/év,
- 150-199 m<sup>2</sup> között 9.000 Ft/év
- 200 m<sup>2</sup> és afelett 12.000 Ft/év.

Mentes a kommunális adó alól a 70. életévét betöltött adóalany, továbbá az a lakás, amelynek hasznos alapterülete a 80 m<sup>2</sup>-t nem haladja meg. 125 m<sup>2</sup>-ig 50%, 150 m<sup>2</sup>-ig 33% adókedvezmény illeti meg az adóalanyt abban az esetben, ha az adóalany vagy nagykorú hozzátartozója állandó lakóhelyre való bejelentkezés alapján az ingatlant ténylegesen lakja.

Az **idegenforgalmi adó** mértéke 2023. évben Keszthely város közigazgatási területén eltöltött vendégéjszakák után 550 Ft/fő/éj. Az adó alapja a megkezdett vendégéjszakák száma. Mentesség illeti meg a 18. életévét be nem töltött magánszemélyeket, az oktatási intézmények hallgatóit, a gyógyintézetben fekvőbeteg szakellátásban részesülőket.

**Helyi iparüzési adó** mértéke az állandó jelleggel végzett iparüzési tevékenység esetén 2%, amelyet az eladott áruk beszerzési értékével, a közvetített szolgáltatások értékével, az anyagköltséggel, valamint az alapkutatás, alkalmazott kutatás, kísérleti fejlesztés adóévben elszámolt közvetlen költségével csökkentett nettó árbevétel után kell megfizetni. Mentess az adófizetési kötelezettség alól az a vállalkozó, akinek Keszthely Város Önkormányzatához jutó vállalkozási szintű adóalapja nem haladja meg a 1.000.000 Ft-ot, továbbá adómentesség illeti meg a háziorvos, védőnő vállalkozót a jogszabályi feltételek fennállása esetén.

**Talajterhelési díjat** köteles fizetni az, aki a műszakilag rendelkezésre álló közcsatornára nem kötött rá. A talajterhelési díj alapja a szolgáltatott vízmennyiség, mértéke 3.600 Ft/m<sup>3</sup>.

## II. A helyi adókról szóló rendelet felülvizsgálata

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (továbbiakban: Htv.) 1.§ (1) bekezdésében felhatalmazza a települési önkormányzatok képviselő-testületeit, hogy rendelettel helyi adókat, valamint települési adókat vezessenek be illetékességi területükön. A Htv. 6.§-a szabályozza, hogy az önkormányzat adómegállapítási joga kiterjed: a Htv. MÁSODIK RÉSZÉBEN meghatározott adók vagy ezek valamelyikének bevezetésére, a már bevezetett adó hatályon kívül helyezésére, az adó bevezetés időpontjának, időtartamának, valamint mértékének meghatározására. A törvény - az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény (továbbiakban: Art.) keretei között - a helyi adózás részletes szabályait tartalmazza, továbbá mentességeket, kedvezményeket biztosít az adózók részére, valamint felhatalmazza a települési önkormányzatok képviselő-testületeit további mentességek, kedvezmények adására.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32.§-a értelmében a helyi adófizetési kötelezettség növekedését eredményező adórendeletet hatálybalépését megelőző 30 nappal ki kell hirdetni. Erre tekintettel, ha az önkormányzat adórendeletének módosításait 2024. január 1-jétől kívánja hatályba léptetni, akkor azt 2023. december 1-jéig ki kell hirdetni.

A Htv. 6.§ c.) pontja értelmében a helyi adókra vonatkozó törvényi felső mértékek a KSH által közzétett fogyasztói árszínvonal változással valorizálhatók. A törvényi felső mérték és a valorizáció együttesen határozza meg ezen adónemekben az adómaximumot, amely 2024. január 1-jétől az alábbiak szerint alakul:

Építményadó:	2.508,6 Ft/m <sup>2</sup>
Telekadó:	456,1 Ft/m <sup>2</sup>
Magánszemélyek kommunális adója:	38.769,2 Ft/adótárgy
Tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó:	684,1 Ft/fő/vendégéjszaka

A számításoknál figyelembe kell venni, hogy a Htv. értelmében felfelé kerekítésre nincs lehetőség, tizedfillérben pedig nem lehet fizetni.

Az építményadó mértéke 2012. január 1-jétől került differenciálásra, tekintettel az építmény nagyságára és az adóalanyok tevékenységére, ez lényeges adómérték emelést jelentett a vállalkozások számára. 2015. január 1-jétől az építményadó mértékének további emelésére került sor a kereskedelmi és szolgáltató tevékenységet folytató, 1700 m<sup>2</sup>-t, illetve 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű ingatlannal rendelkező vállalkozók esetében. A korábbi, 2012. január 1-jétől 2014. december 31-ig hatályos 1000,- Ft/m<sup>2</sup> helyett 2015. évtől 1500,- Ft/m<sup>2</sup> építményadót kell fizetniük.

A magánszemélyek a nem lakás céljára szolgáló építményei után, 2023. január 1-je óta 400,- Ft/m<sup>2</sup> építményadó helyett 600,- Ft/m<sup>2</sup> adót fizetnek, amelyből a keszthelyi állandó lakosok 60% adókedvezményt kapnak, kivéve a vállalkozók üzleti célú építményeit.

A 2023. évben kivetett építményadó alakulása:

Adózási kategória 2023. év	Adótárgy (db)	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Kedvezmény (Ft)	Kivetett adó (Ft)	
Magánszemély (keszthelyi lakos 60% kedvezménnyel)	3 343	66 291,19	23 864 828	15 909 886	Magánszemély összesen kivetett adó (Ft)
Magánszemély (nincs kedvezmény)	2 637	161 919,15	0	97 151 492	113 061 378
Kereskedelmi 1700 m <sup>2</sup> -ig	212	39 146,94	0	23 488 164	
Szolgáltató 1000 m <sup>2</sup> -ig	315	44 509,62	0	26 705 772	
Ipar	82	25 375,83	0	15 225 498	
Kereskedelmi 1700 m <sup>2</sup> felett sávosan	4	20 641,20	0	24 841 800	
Szolgáltató 1000 m <sup>2</sup> felett sávosan	19	55 469,29	0	66 103 935	
<b>Összesen:</b>	<b>6 612</b>	<b>413 353</b>	<b>23 864 828</b>	<b>269 426 547</b>	

Javasolom az építményadó módosításaként a jelenleg sávosan adózók felső sávjának 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> adómértékét 2.000,- Ft/m<sup>2</sup>-re emelni. Ez a változás a kereskedelmi fő tevékenységet végző társas vállalkozások 1.700 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, valamint a szolgáltató fő tevékenységet végző társas vállalkozások 1.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb épületeit érinti, ami nyilvántartásunk szerint 23 esetben jár majd adóemeléssel. A felső sáv mértékének emelése a Város 2024. évi költségvetésében 25 millió Ft többletbevételt fog eredményezni anélkül, hogy a nem vállalkozó helyi lakosok, illetve a kisvállalkozók adóterhei növekednének.

A 2012. január 1-jétől bevezetett telekadó mértéke 2023. január 1-jétől került emelésre, illetve az adózás alá vont telkek köre kibővítésre. Idei évtől az I. övezetbe tartozó üres telkek már 700 m<sup>2</sup> feletti terület esetén adókötelesek és egységesen 65,- Ft/m<sup>2</sup> adómértékkel adóznak, míg a II. övezetbe tartozó telkek 1.500 m<sup>2</sup> feletti területnagyság esetén adókötelesek a korábbi 2.000 m<sup>2</sup> helyett.

I. övezet: Balaton parti terület lehatárolása: Vasútállomás (297/1 hrsz.) – Vasút területe (3847/1 hrsz.) – Vasút területe (0468/1hrs.) – Csókakői patak (0450 hrsz.) – közút (0443/8 hrsz.) – közút (0471/2 hrsz.) – Balatonszentgyörgy közig. határ – Balaton tó (0486/73 hrsz.) – Gyenesdiás közig. határ – Vasút területe (3773/1 hrsz.). II. övezet: Az I. övezetbe nem tartozó egyéb terület.

Leírtak alapján a telekadó tekintetében nem javaslok változtatást.

A magánszemélyek kommunális adója esetén az 1998. évtől bevezetett adómértékek a helyi lakosság teherbíró képességéhez igazítottak. A lakáscélú ingatlanok után fizetendő kommunális adó szociális szempontból a legérzékenyebb adónem. Ebben az adónemben a különböző jogcímenek adott kedvezményeket, mentességeket hatályos rendeletünk alapján az adózók abban az esetben vehetik igénybe, ha az adóalany vagy nagykorú közeli hozzátartozója adott lakóingatlant állandó lakóhelyre való bejelentkezés alapján lakja. A magánszemélyek kommunális adójának módosítását nem javaslok, tekintettel arra, hogy ezen adónem keretében a magánszemélyek lakó célú ingatlanjai kerülnek adóztatásra.

A tartózkodási idő utáni idegenforgalmi adó 2023. január 1-jétől hatályos mértéke városunkban 550,- Ft/fő/vendégéjszaka.

Környező települések hatályos idegenforgalmi adómértékei:

Települések	IFA mértéke 2023. év (Ft/fő/éj)
Hévíz	597
Vonyarcvashegy	550
Gyenesdiás	590
Balatongyörök	550
Kehidakustány	400
Zalakaros	550
Zalaszentgrót	250
Balatonfüred	590
Balatonlelle	500
Siófok	550

Az idegenforgalmi adó mértéken 650,- Ft/fő/vendégéjszakára történő emelésével, a 2023. évi vendégéjszaka adataiból kiindulva, 25 millió Ft-tal növelhetjük költségvetésünk bevételét, ami a helyi lakosokra nem róna többletterhet. Ezért javaslok a 2024. évtől az idegenforgalmi adó mértéknek 650,- Ft/fő/vendégéjszakában való megállapítását.

Iparüzési adó tekintetében a képviselő-testület 2015. január 1-jei hatállyal az adófizetés alóli mentességi korlátot 250 eFt-ról 1 millió Ft-ra emelte. Ez azt jelenti, hogy azon vállalkozók, akiknek Keszthelyre osztott iparüzési adóalapja nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, mentesülnek az iparüzési adó fizetése alól. A Htv. 39/C. § (2) bekezdése mentesség adására a 2,5 millió Ft vállalkozási szintű adóalapot meg nem haladó vállalkozók esetében ad lehetőséget és az adható mentességi korlátot is ebben az összegben maximalizálja.

Rendeletünk 19/A.§-ában 2016. január 1-jétől adómentességet biztosít a helyi iparüzési adó alól azon házi orvos, védőnő vállalkozók részére, akik nettó árbevételének legalább 80%-a e tevékenység végzésére vonatkozó, az Országos Egészségbiztosítási Pénztárral kötött finanszírozási szerződés alapján az Egészségbiztosítási Alapból származik, valamint vállalkozási szintű iparüzési adóalapjuk az adóévben a 20 millió forintot nem haladja meg.

A törvényi 2%-os adómérték maximumot alkalmazva, 2022. évről adott bevallások alapján 1.033.066.216,- Ft iparüzési adó került előírásra. Az önkormányzat által adott mentességi jogcímenek 7.518.559,- Ft helyi iparüzési adó került elengedésre.

Fentiek tükrében a helyi iparüzési adó vonatkozásában nem javaslok változtatást.

A gazdasági változások és a rendelkező jogszabályok figyelembevételével, Keszthely Város 2024. évi költségvetésének biztos megalapozása érdekében terjesztem elő fenti módosításokat, melyek összességében várhatóan 50 millió Ft többletbevételt fognak eredményezni.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem, hogy a helyi adókról szóló 42/2013. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló előterjesztést megvitatni és a rendeletervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Keszthely, 2023. november 15.

**Manninger Jenő**  
polgármester

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../... (...) önkormányzati rendelete**  
**a helyi adókról szóló 42/2013. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 43. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**1. §**

A helyi adókról szóló 42/2013.(XI.29.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Az adó évi mértéke üzleti célt szolgáló építmények esetében, épület fajtánként)*

- „a) a TEÁOR '08 jegyzék alapján meghatározott, az egyéni vállalkozók nyilvántartásában, illetve a cégjegyzékben szerepelő, január 1-jei állapot szerinti kereskedelmi főtevékenységet végző adóalany esetében 1.700 m<sup>2</sup> adóköteles alapterületig 600,- Ft/m<sup>2</sup>, afelett 2.000,- Ft/m<sup>2</sup>
- b) a TEÁOR '08 jegyzék alapján meghatározott, az egyéni vállalkozók nyilvántartásában, illetve a cégjegyzékben szerepelő, január 1-jei állapot szerinti szolgáltató főtevékenységet végző adóalany esetében 1.000 m<sup>2</sup> adóköteles alapterületéig 600,- Ft/m<sup>2</sup>, afelett 2.000,- Ft/m<sup>2</sup>”

**2. §**

A helyi adókról szóló 42/2013.(XI.29.) önkormányzati rendelet 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„16. §**

Az adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként 650,- Ft.”

**3. §**

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba, és 2024. január 2-án hatályát veszti.

Manninger Jenő  
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző

## Általános indokolás

Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, továbbá a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján kerül módosításra Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 42/2013. (XI. 29.) önkormányzati rendelete. A rendelet tartalmazza a központi adótörvények szövegi változásán alapuló módosításokat, valamint az önálló gazdálkodás megteremtéséhez szükséges helyi adók meghatározását a helyi közszolgáltatások biztosítása érdekében.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

Az építményadó mértéknek 1.500,- Ft/m<sup>2</sup>-ről 2.000,- Ft/m<sup>2</sup>-re történő emelését tartalmazza.

### **A 2. §-hoz**

Az idegenforgalmi adó mértéknek 550,- Ft/fő/vendégéjszakáról 650,- Ft/fő/vendégéjszakára történő emelését tartalmazza.

### **A 3. §-hoz**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.



## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>	<b>Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2023.(XI.30.) önkormányzati rendelete a helyi adókról szóló 42/2013. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról</b>			
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen</b>				
<b>Társadalmi, gazdasági hatás:</b>	<b>Költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti, egészségügyi következmények:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:</b>	<b>Egyéb hatás:</b>
Az idegenforgalmi adó és az építményadó módosításából származó bevétel növekedés hozzájárul a városi fejlesztések, beruházások megvalósításához.	A módosítások a költségvetésben bevétel növekedést eredményeznek.	Nincs környezeti, egészségügyi következménye.	Nincs	Nincs
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert:</b> Keszthely város számára fontos a helyi adóbevételek növelése a jelen helyzetben való elvonások pótlása, a költségvetési egyensúly megtartása miatt.				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> bevételek növekedésének, kiesett bevételek pótlásának elmaradása következhet be				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
<b>Személyi:</b>	<b>Szervezeti:</b>	<b>Tárgyi:</b>	<b>Pénzügyi:</b>	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem jár további pénzügyi kötelezettséggel	