



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. április 29-i rendes ülésére

Tárgy:

**A helyi adókról szóló 42/2013. (XI.29.) önkormányzati rendelet  
módosításának kezdeményezése**

Előterjesztő:

.....  
Dr. Tóth Gergely  
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!

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.

A helyi adókról szóló 42/2013. (XI.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján az **építményadó** fizetési kötelezettség kiterjed minden, az önkormányzat illetékességi területén lévő, nem magánszemélyek tulajdonában lévő lakásra, a magánszemélyek Balaton-parti lakóingatlanjaira, valamint a nem lakás céljára szolgáló épületekre, épületrészekre.

2026. évben az építményadó mértéke az üzleti célt szolgáló építmények esetében épület fajtánként:

- 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 660,- Ft/ m<sup>2</sup>, afelett 2.500,- 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 alapterületig 660,- Ft/m<sup>2</sup>, afelett 2.500,- 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 660,- Ft/m<sup>2</sup>.

A fent meghatározott építmények kivételével a lakás és nem lakás céljára szolgáló építmények esetében az adó mértéke 660 Ft/m<sup>2</sup>.

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

Építményadó tekintetében 2026. évben adókedvezményt, illetve adómentességet a Rendelet nem biztosít.

**Magánszemélyek kommunális adója** fizetésére kötelezett 2026. évben az a magánszemély, akinek lakás céljára szolgáló épület van a tulajdonában. Kivételt képeznek a magyarországi lakcímmel nem rendelkező magánszemélyek, valamint a vasút és a Balaton-part között fekvő lakóingatlanok, mert azok után - 2026. január 1. napjától - építményadót kell fizetni.

Az adó mértéke

- 124 m<sup>2</sup>-ig 8.000 Ft/év,

- 125-149 m<sup>2</sup> között 12.000 Ft/év,

- 150-199 m<sup>2</sup> között 18.000 Ft/év

- 200 m<sup>2</sup> és afelett 36.000 Ft/év.

Mentes a kommunális adó alól a 70. életévét betöltött adóalany saját tulajdoni hányada után, illetve mentesség illeti meg azt az adóalanyt, aki saját háztartásában 3 vagy több kiskorú gyermek eltartásáról gondoskodik és lakásának hasznos alapterülete nem haladja meg a 100 m<sup>2</sup>-et. 50% kedvezményt vehet igénybe a kommunális adóból az az adóalany, aki rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesül. Minden esetben a mentesség, illetve kedvezmény megadásának feltétele, hogy az adóalany állandó lakóhelyre való bejelentkezés alapján az ingatlant ténylegesen lakja.

Magánszemélyek kommunális adójában az ingatlanok nagyságuk alapján, sávokba sorolva kerülnek adóztatásra. A kommunális adó kivetése során a lakóingatlan tényleges hasznos alapterületének rögzítésére nincs lehetőség az adóztatási felületen, csupán a nagyságának megfelelő adósávba sorolható. Emiatt a lakóingatlanok adóztatása kevésbé differenciálható, rugalmatlan. Fentiek alapján látható, hogy a jelenleg hatályos rendelet szerint a 30 m<sup>2</sup>-es lakás után is ugyanannyi adót kell fizetni, mint egy négyszer akkora 120 m<sup>2</sup>-es után. A lakóingatlanok adóztatásának igazságosabbá tétele szempontjából felmerült, hogy építményadó keretében sokkal több lehetőség lenne az ingatlanok fajtájának, nagyságának, tulajdonosok minőségének, az ingatlanok földrajzi fekvésének szempontjából való differenciálására. Az ezirányú, minél előbbi döntés azért lenne szükséges, mert technikailag, a közel 8.000 db lakóingatlan adókivetését egyesével kell átdolgozni kommunálisból építményadóba.

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 2027. január 1-jétől kívánja hatályba léptetni, akkor azt 2026. december 1-jéig ki kell hirdetni. Ez alapján a jövő évi építményadó mértékéről, kedvezmények, mentességek rendszeréről legkésőbb a novemberi képviselő-testületi ülésen kell dönten.

**Határozati javaslat**  
**..../2026. (IV. 29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „**A helyi adókról szóló 42/2013. (XI.29.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezése**” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak alapján egyetért a lakóingatlanok építményadó keretében történő adóztatásával és a magánszemélyek kommunális adójának 2027. január 1-jétől való kivezetésével. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a rendeletervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: 2026. november 30.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter osztályvezető, Közgazdasági Osztály)

Keszthely, 2026. április 17.

**Dr. Tóth Gergely**  
polgármester