KIEGÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉSI INDOKOLÁS

A helyi adókról szóló 15/2025. (XII. 1.) önkormányzati rendelet módosításához

Tárgy: Az életvitelszerű lakhatáshoz kapcsolódó 50% / 25% / 10%-os építményadó-kedvezményrendszer elfogadásának gazdasági, társadalmi és hosszú távú önkormányzati indokai

Tisztelt Képviselő-testület!

Az építményadó-rendszer módosításának közel két éve tartó előkészítése során végül két, egymáshoz közel álló kedvezményi változat került megvitatásra: az 55% / 25% / 10%-os, valamint az 50% / 25% / 10%-os rendszer.

A két javaslat közötti döntés nem egyszerűen arról szól, hogy az első 150 m²-re 5 százalékponttal magasabb vagy alacsonyabb kedvezményt biztosítunk. A döntés alapvetően meghatározza az önkormányzat hosszú távú bevételi lehetőségeit, a lakossági teherviselés rendszerét és a későbbi képviselő-testületek adópolitikai mozgásterét.

A korábbi polgármesteri tájékoztatók is rámutattak arra, hogy Leányfalu jelentős fejlesztéseket valósított meg külső, pályázati forrásokból. Az utak, járdák, intézmények, közösségi létesítmények és energetikai rendszerek fejlesztése ugyanakkor nem helyettesítheti a stabil saját bevételekre épülő önkormányzati gazdálkodást. A pályázati támogatások nem garantáltak, miközben az intézmények fenntartása, az utak karbantartása, a csapadékvíz-elvezetés, a közvilágítás és a közterületek gondozása folyamatos, évről évre jelentkező kiadást jelent.

Az adópolitika felelőssége ezért nem merülhet ki az egyéni adóterhek lehető legalacsonyabb szinten tartásában. Azt is biztosítania kell, hogy az önkormányzat rendelkezzen a lakosság által jogosan elvárt szolgáltatások és fejlesztések fedezetével.

A javasolt rendszer mindkét változatában fennmarad az életvitelszerűen Leányfalun élő adózók jelentős építményadó-kedvezménye, de az 50% / 25% / 10%-os változat jelenti a kedvezőbb egyensúlyt a lakosság védelme és az önkormányzat gazdasági fenntarthatósága között. Az 50%-os kedvezmény mellett az első 150 m²-re a teljes adóteher fele fizetendő, vagyis a helyben lakók továbbra is számottevő előnyben részesülnek. Az 55%-os kedvezmény alkalmazása tehát nem jelent alapvetően eltérő szociális védelmet, viszont valamennyi jogosult számára automatikusan magasabb kedvezményt biztosít, függetlenül annak tényleges jövedelmi és vagyoni helyzetétől.

A szociális rászorultság és az ingatlan alapterülete között nincs szükségszerű összefüggés. Egy kisebb ingatlan tulajdonosa nem feltétlenül rászoruló, ahogyan egy nagyobb, örökölt ingatlanban élő nyugdíjas sem feltétlenül rendelkezik magas jövedelemmel.

A két modell közötti különbség azonos, 870 Ft/m²-es alapadó mellett 43,50 Ft/m² évente, legfeljebb 6 525 Ft ingatlanonként. Ez havi átlagra vetítve legfeljebb 544 Ft.

A lakosságvédelem valódi mércéje nem az, hogy minden adózó a lehető legnagyobb általános kedvezményt kapja, hanem az, hogy a rendszer arányos legyen, a rászorulók ne kerüljenek méltánytalan helyzetbe, és az önkormányzat képes maradjon közfeladatai ellátására.

A rendelkezésre álló korábbi adatok alapján a tényleges ingatlanadó-bevétel 2020-ban 99 595 064 Ft, 2025-ben pedig 149 937 520 Ft volt.

A nominális növekedés önmagában nem jelenti azt, hogy az önkormányzat vásárlóereje azonos mértékben javult. Az intézményi működtetés, az energiafelhasználás, a közvilágítás, az útfenntartás, a karbantartási munkák, a szolgáltatási szerződések és a munkaerő költségei az elmúlt években jelentősen emelkedtek.

Szemléltetésként egy 5%-os éves infláció a közel 150 millió Ft-os bevétel vásárlóerejének megőrzéséhez hozzávetőleg 7,5 millió Ft nominális növekedést tenne szükségessé. Ez nem inflációs előrejelzés, hanem annak bemutatása, hogy a bevételek változatlan szinten tartása valójában a finanszírozási képesség csökkenését is jelentheti. A korábban vizsgált építményadó-modellek között olyan változatok is szerepeltek, amelyek éves szinten mindössze 1–5 millió Ft nominális többletet eredményeztek volna a 2025. évi tényleges bevételhez képest. Sajnos egy ilyen nagyságrendű bevételnövekedés nem feltétlenül elegendő a pénzromlás és az önkormányzati feladatellátás növekvő költségeinek ellensúlyozására.

Az 50%-os kedvezmény választása az 55%-oshoz képest magasabb bevételi alapot biztosíthat, ezáltal mérsékelheti a későbbi adómérték-emelési kényszert.

Nem tekinthető valódi lakossági eredménynek az a kedvezmény, amelynek fenntartása miatt az önkormányzatnak később nagyobb adóemelésre, szolgáltatáscsökkentésre vagy szükséges fejlesztések elhalasztására kell kényszerülnie.

Az adórendelet módosításának gazdasági értékelésekor nem hagyhatók figyelmen kívül a végrehajtás költségei sem.

A rendelkezésre álló korábbi adatok szerint az adózói értesítések postaköltsége 2024-ben mintegy 2,3 millió Ft volt. A későbbi becslések szerint az éves postázási költség már megközelítheti a 3,5 millió Ft-ot. Ehhez járulhatnak az új adókivetések előkészítésének, az informatikai átállásnak, az ügyintézésnek és az esetleges jogorvoslati eljárásoknak a többletköltségei. Ezért a bevételnövelés valódi eredményét nem a kivetett adó nominális növekménye, hanem a beszedhető összeg és a tényleges többletköltségek különbsége mutatja.

Az 50% / 25% / 10%-os adómódosítási javaslat legfeljebb évi 5 millió Ft többletbevétellel számolt, míg a módosított, 50% / 25% / 10%-os kedvezményrendszerre épülő építményadó-módosítás előzetesen mintegy 9 millió Ft éves bevételnövekedést eredményezhet. Ez már nem pusztán jelképes költségvetési korrekció, nagyságrendje alkalmas lehet arra, hogy az építményadó-bevételek vásárlóértékét megőrizze, és fedezetet biztosítson az adózók értesítésének költségére is. Mindezt úgy érhetjük el, hogy az életvitelszerűen Leányfalun élők jelentős adókedvezménye továbbra is fennmarad.

A jelenlegi javaslat legfontosabb, a korábbi előterjesztésekben még nem szereplő pénzügyi előnye azonban az, hogy az építményadó 9 millió Ft-os növekményén túl a telekadó módosítása további 12,5 millió Ft, az idegenforgalmi adó emelése pedig 2,5 millió Ft várható éves többletbevételt jelenthet. A teljes adócsomag így összesen mintegy 24 millió Ft-tal növelheti az önkormányzat éves saját bevételeit.

Egy adórendszer átalakításának nemcsak jogilag és társadalmilag, hanem gazdaságilag is indokolhatónak kell lennie. Nem elegendő, hogy az új szabályozás többletbevételt mutasson ki; a végrehajtás többletköltségeit követően is érdemi, felhasználható forrásnak kell maradnia. Ez az 50%-os kedvezmény melletti egyik lényeges érv: az 55%-os változathoz képest nagyobb bevételi tartalékot biztosíthat ugyanazon adóigazgatási rendszer működtetése mellett.

Az adórendelet módosításakor nem kizárólag a jelenlegi képviselő-testület döntési időszakát kell figyelembe venni. A most elfogadott kedvezményrendszer a következő évek önkormányzati gazdálkodásának is kiindulópontja lesz.

Az 55%-os kedvezmény fenntartása magasabb általános kedvezményszintet rögzítene, amelynek későbbi mérséklése újabb politikai és társadalmi konfliktusokat eredményezhet. Az 50%-os induló kedvezmény ezzel szemben kedvezőbb pénzügyi kiindulópontot teremt, és mérsékli a jövőbeni adópolitikai korrekciók szükségességét.

Amennyiben valamely későbbi képviselő-testület a kedvezmények fokozatos csökkentését tartaná indokoltnak, az 50%-os induló szint már önmagában 5 százalékponttal közelebb állna a teljes kedvezménykivezetéshez. Ennél azonban fontosabb, hogy az 50%-os kedvezmény már a bevezetés évétől magasabb bevételi alapot teremthet, így a következő testületek kisebb finanszírozási kényszer mellett hozhatják meg döntéseiket.

Ez nem jelenti a kedvezmények jövőbeni megszüntetésének előzetes elhatározását. A mindenkori képviselő-testületnek saját hatáskörében, az aktuális gazdasági és társadalmi körülmények mérlegelésével kell döntenie.

Felelős önkormányzati gazdálkodásnak azt tartom, ha a jelenlegi képviselő-testület nem a lehető legnagyobb kedvezmény fenntartásával szűkíti utódai mozgásterét, hanem olyan rendszert hagy maga után, amelyben a lakossági védelem és a pénzügyi fenntarthatóság egyaránt érvényesül.

Az önkormányzat feladata nem pusztán az adók megállapítása és beszedése, hanem a közösségi szükségletek finanszírozása. A lakosság számára az utak állapota, a csapadékvíz-elvezetés, a közvilágítás, az intézmények működése, a közterületek rendezettsége és a település fejlődése közvetlenül érzékelhető kérdés.

Ezek finanszírozásához kiszámítható saját bevételekre van szükség.

Az 55%-os kedvezmény az első 150 m²-en valamennyi jogosultnak magasabb kedvezményt nyújt, de nem tesz különbséget azok között, akiknek a magasabb kedvezmény ténylegesen szükséges, és azok között, akik számára az évi néhány ezer forintos különbség nem jelent érdemi teherviselési problémát. Az 50%-os változat mellett a kedvezmény továbbra is jelentős, miközben a település valamennyi lakosa számára hasznosítható források nagyobb arányban maradhatnak az önkormányzatnál.

A lakosság egészének érdeke nem feltétlenül esik egybe az egyes adózók számára biztosítható legnagyobb kedvezménnyel. A közösségi igazságosság szempontjából azt is mérlegelni kell, hogy az általános kedvezmény növelésével elengedett bevétel hiánya végső soron milyen közszolgáltatásokban, fejlesztésekben vagy elhalasztott beruházásokban jelentkezhet.

A korábbi előterjesztések az építményadó módosításának bevételi hatására összpontosítottak, és nem tartalmazták a most tervezett telekadó- és idegenforgalmiadó-változtatások együttes, számszerűsített többletét.

Az aktualizált, előzetes számítások szerint a várható éves többletbevétel adónemenként a következő:

Adónem	Előzetes éves többlet
Építményadó	9 000 000 Ft
Telekadó	12 500 000 Ft
Idegenforgalmi adó	2 500 000 Ft
Összesen	24 000 000 Ft

A teljes adócsomag tehát nem 9 millió, hanem előzetesen 24 millió Ft éves többletbevételt jelenthet. Ez több mint két és félszerese annak a 9 millió Ft-os összegnek, amelyet önmagában az építményadó-változás eredményezhet. Az összesített hatás már érdemben képes hozzájárulni az önkormányzat működési és fejlesztési szükségleteihez, a pénzromlás ellensúlyozásához és a helyi infrastruktúra fenntartásához.

Különösen lényeges, hogy a telekadó és az idegenforgalmi adó módosítása szélesebb adóbevételi alapot teremt. Így a település finanszírozási igényeinek fedezetét nem kizárólag az életvitelszerűen itt élők lakóingatlanjainak adóterhéből kívánjuk biztosítani. A telekadóhoz és a turisztikai vendégforgalomhoz kapcsolódó adóbevétel a település egészének fenntartási feladataihoz járul hozzá.

A javaslat nem kizárólag bevételnövelő intézkedésekből áll. A garázsok, valamint a helyi adókról szóló törvény szerint adóköteles, gépjármű-elhelyezésre szolgáló épületek és épületrészek adójának mérséklése kifejezetten lakosságbarát és településüzemeltetési célú elem.

Leányfalun a közterületi parkolás egyre több nehézséget okoz. A szűk utcákban és az út menti területeken tárolt gépjárművek akadályozhatják a gyalogosok és kerékpárosok biztonságos közlekedését, a hulladékszállítást, a téli útüzemeltetést, valamint szükség esetén a tűzoltó- és mentőjárművek gyors áthaladását. A közterület tartós parkolási célú igénybevétele emellett a település rendezettségét és a lakók közötti együttélés feltételeit is érinti.

Az önkormányzatnak ezért következetes ösztönzőt indokolt alkalmaznia, aki a gépjárművét saját telkén, garázsban vagy erre alkalmas, jogszerűen kialakított beállóhelyen helyezi el, annak a település közterületi terhelését mérséklő magatartását ne magasabb adóteherrel hátráltassuk. A garázsokra tervezett 870 Ft/m² éves mérték ezt a célt szolgálhatja. Ez az intézkedés az adócsomag arányosságát is erősíti, miközben egyes adónemekben szükséges bevételi korrekció történik, a közérdeket szolgáló ingatlanhasználat esetében az önkormányzat tudatosan csökkenti az adóterhet. Így az adópolitika nem pusztán bevételbeszedés, hanem a települési problémák kezelésének egyik eszköze.

A kedvezőbb garázsadó önmagában nem garantálja, hogy minden tulajdonos telken belül parkol majd. A kívánt hatás erősítéséhez a közterület-használati, közlekedésbiztonsági és parkolási szabályok következetes alkalmazása is szükséges. Mindez azonban nem gyengíti, hanem erősíti a módosítás indokoltságát, a pénzügyi szabályozás és a közterület-rendezési célok azonos irányba mutatnak.

A fentiek alapján összefoglalva javaslom, hogy a Képviselő-testület a helyi adókról szóló rendelet módosításakor az 50% / 25% / 10%-os kedvezményi változatot támogassa, az előzetes adóhatás-számítások és a jogszabályi megfelelőség végleges ellenőrzése mellett.

A javaslat megőrzi az életvitelszerűen Leányfalun élők jelentős építményadó-kedvezményét, miközben az 55%-os változathoz képest az első 150 m²-en legfeljebb évi 6 525 Ft-os egyéni különbség mellett kedvezőbb közösségi bevételi kiindulópontot teremthet.

A két kedvezményi változat között nem az a kérdés, melyik ad közvetlenül több kedvezményt az egyes adózóknak, erre a válasz az 55%-os változat. A képviselő-testület felelőssége azonban annak mérlegelése, hogy indokolt-e valamennyi jogosult számára további 5 százalékpont általános kedvezményt biztosítani, ha a közfeladatok fenntartása, a közterületi parkolás rendezése és a későbbi testületek pénzügyi mozgástere egyaránt megfontolást igényel.

Nem emelhetjük úgy az adózók terheit, hogy az ebből származó többletbevétel még az adóváltozás végrehajtásának és az érintettek kiértesítésének költségeit sem fedezi. Az ilyen adóemelés nem felelős gazdálkodás, hanem a lakosság megterhelése érdemi közösségi eredmény nélkül.

Nem az a lakosságbarát önkormányzat, amely minden lehetséges bevételéről lemond, hanem az, amely a lakosság teherbíró képességét tiszteletben tartva képes biztosítani a település működését, fejlődését és a közösségi célok megvalósítását**.** A valódi lakosságvédelem ugyanis nem pusztán az alacsonyabb adóterhekben, hanem a befizetett adóforintok kézzelfogható eredményeiben, a színvonalasabb közszolgáltatásokban is megmutatkozik.

Az adóemelés önmagában nem eredmény – az eredmény az, amit a leányfaluiak a befizetett adójukért cserébe visszakapnak.

2026. 11.23.