ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. október 29-i rendkívüli ülésére

Napirendi pont címe: **2027. évi helyi adótételek meghatározása**

Készítette: Vlasicsné Fischl Timea pénzügyi osztályvezető

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a rendeleti javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2026. október 29-i ülésére

Tárgya: 2027. évi helyi adótételek meghatározása
Készítette: Vlasicsné Fischl Timea pénzügyi osztályvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat által beszedett helyi adók tekintetében – a munkaterv szerint – a Képviselő-testület évenként felülvizsgálja az adómértékeket, és szükség esetén módosítja azokat.

Az önkormányzatok finanszírozási rendszerét az állam az elmúlt években nagy mértékben átalakította, jelentős bevételektől fosztva meg a településeket, így Zalakaroson is vizsgálni szükséges az adónemek optimalizálását. A helyi adómérték átgondolását indokolja, hogy az állami támogatás növekedése nem követi a nemzetgazdasági folyamatok (minimálbér emelkedés, infláció, energiaárak, stb.) által eredményezett kiadási szint emelkedését, ezen túl önkormányzatunkat jelentős elvonások is terhelik. A fentiek okán az önkormányzat jelentősen alulfinanszírozott, továbbá a város számított adóerőképessége alapján a normatív állami támogatásokra csökkentett összegben vagyunk jogosultak, így egyre magasabb arányú saját forrást szükséges biztosítani ahhoz, hogy az egyes önkormányzati feladatok megfelelő színvonalon kerüljenek biztosításra. Ezen túl többletforrások bevonására van szükség ahhoz is, hogy azok a fejlesztések, beruházások, és a pályázatok megvalósításához szükséges önrészek rendelkezésre álljanak, amelyek a település hosszútávú fejlődését, fejlesztését biztosítják. Többletforráshoz az önkormányzat többek között az egyes helyi adók emelése által juthat, melyhez az előterjesztés az alábbiak szerint ad tájékoztatást, javaslatot.

Zalakaros Város Önkormányzata a 18/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) szabályozza az illetékességi területén bevezetett helyi adókat.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény (a továbbiakban: Htv.) 6. § c) pontja alapján az önkormányzat a helyi adók mértékét a törvényben meghatározott felső határok figyelembevételével állapítja meg. A törvényi felső határokat az infláció figyelembevételével évente módosítják, így az egyes adónemekre vonatkozó adómaximumok évről évre változhatnak.

A 2027. január 1-jétől alkalmazandó valorizált adómaximumokról szóló tájékoztató alapján az önkormányzat által megállapítható adómértékek nem haladhatják meg a 2027. évre meghatározott törvényi maximumokat. Ezek az összegek felső korlátot jelentenek, alkalmazásuk nem kötelező; az önkormányzat a helyi sajátosságok és a gazdálkodási szempontok figyelembevételével ennél alacsonyabb adómértéket is meghatározhat.

Összefoglaló a hatályos helyi adókról, a mentességekről és kedvezményekről, valamint a 2027. évi törvényi adómaximumokról

Adónem	Adó alapja	Helyi adómérték az Ör. szerint	Mentesség/kedvezmény	Adómaximum 2027.
1. Építményadó	Az építmény m²-ben számított hasznos alapterülete	Magánszálláshely céljára szolgáló építmény: 400 Ft/m²/év; üzleti célt szolgáló építmény: 600 Ft/m²/év; nem üzleti célt szolgáló építmény: 400 Ft/m²/év; belterületi és zártkerti egyéb	**Kedvezmény:** zártkerti épület esetén 40%, amennyiben azt az adóév első napján életvitelszerű lakóhelyként használják. **Mentesség:** magánszemély lakáscélú építménye; továbbá a lakáscélú építménnyel azonos helyrajzi számon lévő, nem mezőgazdasági,	3 193,8 Ft/m²/év

		épület: 400 Ft/m²/év	üzleti, gazdasági vagy egyéb célra használt gazdasági épület	
2. Magánszemélyek kommunális adója	Lakás céljára szolgáló épület, épületrész, illetve belterületi beépítetlen terület	10 000 Ft/adótárgy/év	**Mentesség:** nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész; építési tilalom alá eső telek, illetve a beépíthetőség feltételeinek meg nem felelő telek	49 359,9 Ft/adótárgy/év
3. Idegenforgalmi adó	Megkezdett vendégéjszakák száma	830 Ft/fő/vendégéjszaka	**Kedvezményes mérték:** magánszálláshelyek esetében 700 Ft/fő/vendégéjszaka	871 Ft/fő/vendégéjszaka
4. Helyi iparűzési adó	A Htv. szerinti adóalap	Az adóalap 2%-a	**Kedvezmény:** legfeljebb 1,5 millió Ft vállalkozási szintű adóalap esetén 25%. **Mentesség:** a törvényi feltételek szerint a háziorvos, védőnő vállalkozó legfeljebb 20 millió Ft vállalkozási szintű adóalap esetén	2%

2026. szeptember 22-i ülésén a P**énzügyi és Igazgatási Bizottság** megtárgyalta a 2027. évre vonatkozó adókoncepció előzetes munkaanyagát, mellyel összefüggésben az alábbiakat fogalmazta meg:

- a helyi sajátosságokat és az adminisztrációs terheket figyelembe véve nem javasolja az építményadó átalakítását,
- **javasolja a jövő évi adótervezetet az alábbi elvek mentén kidolgozni és tovább vizsgálni:**
    - **kommunális adó legalább 15 ezer Ft-re történő emelése**
    - a tavaly megfogalmazott elvek mentén **az építményadó több lépcsőben 1000-1200 Ft-ra történő emelése a kereskedelmi szálláshelyek esetén,**
    - **egyetért az idegenforgalmi adó esetén a bevallás benyújtás elmaradásával kapcsolatos rendeleti szabályozás**sal az előterjesztés szerint

Jelen előterjesztés a Bizottság által javasolt fenti elvek mentén került kidolgozásra azzal, hogy időközben megjelentek a 2027. évre vonatkozó törvényi adómaximumok, melyek szintén figyelembevételre kerültek.

Emellett a bizottsági ülésen elhangzottak alapján **felmerült a magánszálláshelyekre vonatkozó idegenforgalmi adó rendszerének áttekintése, esetleg az emelés lehetősége**, ezért ennek pénzügyi hatásaira vonatkozóan szintén számítások készültek.

A magánszemélyek kommunális adójának emelése

A magánszemélyek kommunális adója az önkormányzat saját bevételeinek egyik kiszámítható eleme. Az adómérték emelésének vizsgálata során figyelembe kell venni a várható többletbevételt, valamint a lakosságra háruló többletterhet.

A rendelkezésre álló adatok alapján a kommunális adó emelésének várható éves bevételi hatása az alábbiak szerint alakul:

Éves adómérték	Becsült éves bevétel	Többletbevétel a jelenlegi adómértékhez képest
10 000 Ft/adótárgy	13 000 000 Ft	–
15 000 Ft/adótárgy	19 500 000 Ft	6 500 000 Ft
16 000 Ft/adótárgy	20 800 000 Ft	7 800 000 Ft

A számítás **1 300 adóköteles adótárgy** változatlan számával készült.

A jelenlegi 10 000 Ft-os éves adómérték 15 000 Ft-ra történő emelése esetén az önkormányzat becsült éves bevétele 19 500 000 Ft-ra növekedhetne, amely a jelenlegi szinthez képest 6 500 000 Ft többletbevételt jelentene.

Minden 1 000 Ft-os éves adómérték-emelés hozzávetőlegesen 1 300 000 Ft többletbevételt eredményezhet, amennyiben az adóköteles adótárgyak száma változatlan marad.

A kereskedelmi szálláshelyeket érintő építményadó módosításának pénzügyi hatásai

A vizsgálat 12 szállodai ingatlan adataira terjed ki, amelyek együttes hasznos alapterülete 60 718 m².

A **jelenlegi 600 Ft/m²/év adómérték mellett** a vizsgált ingatlanok után összesen **36 430 800 Ft építményadó fizetendő** évente.

Megnevezés	Jelenlegi adómérték	I. változat	II. változat
Adómérték	600 Ft/m²/év	1 000 Ft/m²/év	1 200 Ft/m²/év
Érintett hasznos alapterület	60 718 m²	60 718 m²	60 718 m²
Éves építményadó	36 430 800 Ft	60 718 000 Ft	72 861 600 Ft
Többletbevétel a jelenlegihez képest	–	**24 287 200 Ft**	**36 430 800 Ft**

Az **I. változat** szerint az adómérték **600 Ft/m²-ről** a 2025. évben javasoltak szerint **1 000 Ft/m²**-re emelkedne. Ebben az esetben a vizsgált szállodai ingatlanok éves építményadó-kötelezettsége 60 718 000 Ft-ra növekedne, ami **24 287 200 Ft éves többletbevételt** jelentene.

A **II. változatban** az adómérték **1 200 Ft/m²** lenne. Ezzel az éves építményadó összege 72 861 600 Ft-ra emelkedne, amely a jelenlegi szinthez képest **36 430 800 Ft többletbevételt** eredményezne.

A két változat közötti éves bevételkülönbség 12 143 600 Ft.

Minden további 100 Ft/m2-es emelés 6 071 800 Ft többletbevételt eredményezhet.

A számítások azt mutatják, hogy az 1 000 Ft/m²-es adómérték is jelentős többletbevételt biztosíthat, míg az 1 200 Ft/m²-es mérték alkalmazása a jelenlegi bevétel megduplázását eredményezné a vizsgált ingatlanok esetében.
A végleges javaslat kidolgozásakor **javasolt figyelembe venni a korábban is megfogalmazott több lépcsőben történő emelés elvét,** az érintett vállalkozások többletterheit, a település turisztikai versenyképességét és az adminisztrációs szempontokat.

Az idegenforgalmi adó emelésének pénzügyi hatásai

Bizottsági ülésen elhangzott a magánszálláshelyekre vonatkozó jelenlegi kedvezményrendszer áttekintése is.

A jelenleg fizetendő idegenforgalmi adó mértéke személyenként és vendégéjszakánként **830 Ft/fő/vendégéjszaka**. A helyi rendeletben meghatározottak szerint a magánszálláshelyeken szolgáltatást igénybe vevők esetében **15,66%-os kedvezmény** érvényesül, így az érintettek által fizetendő adó mértéke **700 Ft/fő/vendégéjszaka**.

A 2025. évi adatok szerint Zalakaroson az összes vendégéjszaka száma 603 301 volt, ebből 48 264 vendégéjszaka a magánszálláshelyekhez, 555 037 vendégéjszaka pedig a kereskedelmi szálláshelyekhez kapcsolódott.

A statisztikák a vendégéjszakák számának csökkenését irányozzák elő, melyre tekintettel a számítások a 2025. évi tényleges vendégéjszakák számának 4%-kal csökkentett értékén alapulnak. Ennek megfelelően a számításokat a magánszálláshelyek esetében 46 333, a kereskedelmi szálláshelyek esetében 532 836, összesen pedig 579 169 vendégéjszaka alapján kalkuláltuk.

Az idegenforgalmi adó mértékének a 2027. évi 871 Ft-os törvényi adómaximum (1 Ft-tal történő) kerekítésével **870 Ft/fő/vendégéjszaka** összegben javasolt elfogadni.

1. Magánszálláshelyek

Változat	Megnevezés	Adómérték (Ft/fő/vendégéjszaka)	Éves adóbevétel (Ft)	Többletbevétel (Ft)
	Jelenlegi adómérték	700	32 433 100	–
I.	Emelés **870** Ft-ra (kedvezmény nélküli)	870	40 309 710	**7 876 610**
II.	Emelés **800** Ft-ra (~ 8% kedvezmény)	800	37 066 400	**4 633 300**
III.	Emelés **740** Ft-ra (~15% kedvezmény)	740	34 286 420	**1 853 320**

2. Kereskedelmi szálláshely

Megnevezés	Adómérték (Ft/fő/vendégéjszaka)	Éves adóbevétel (Ft)	Többletbevétel (Ft)
Jelenlegi adómérték	830	442 253 880	–
Emelés **870** Ft-ra	870	463 567 320	**21 313 440**

3. Az idegenforgalmi adó **összesített** bevételi hatása

Megnevezés	Éves adóbevétel (Ft)	Többletbevétel (Ft)
Jelenlegi bevétel összesen	474 686 980	–

Egységes mértékű adó kereskedelmi egységek és magánszálláshelyek esetén is 870 Ft	503 877 030	**29 190 050**
Kereskedelmi egységek 870 Ft, magánszálláshelyek 8%-os kedvezménnyel	500 633 720	**25 946 740**
Kereskedelmi egységek 870 Ft, magánszálláshelyek 15%-os kedvezménnyel	497 853 740	**23 166 760**

A magánszálláshelyek esetében a jelenlegi 700 Ft/fő/vendégéjszaka adómérték 870 Ft-ra történő emelése, a kedvezmény megszüntetése mellett, éves szinten **7 876 610 Ft** többletbevételt eredményezhet. A 800 Ft-os adómérték alkalmazása esetén a többletbevétel **4 633 300 Ft**, míg a 740 Ft-os adómérték esetén **1 853 320 Ft** lenne.

A kereskedelmi szálláshelyek esetében a 870 Ft/fő/vendégéjszaka adómértékkel számolva az éves idegenforgalmiadó-bevétel **463 567 320 Ft-ra** emelkedne, ami a jelenlegi bevételhez képest **21 313 440 Ft** többletet jelentene.

Amennyiben a magánszálláshelyek és a kereskedelmi szálláshelyek esetében egyaránt 870 Ft/fő/vendégéjszaka adómérték kerülne alkalmazásra, tehát nem kerülne meghatározásra kedvezmény, az önkormányzat idegenforgalmiadó-bevétele a számítások szerint összességében **503 877 030 Ft-ra** emelkedne. Ez a jelenlegi bevételhez képest **29 190 050 Ft** éves többletbevételt jelentene. A magánszálláshelyekre vonatkozó kedvezmény részleges fenntartása esetén – a vizsgált adómértékektől függően – az összesített idegenforgalmiadó-bevétel **497 853 740 Ft és 500 633 720 Ft** között alakulhatna, ami a jelenlegi bevételhez képest **23 166 760–25 946 740 Ft** éves többletbevételt jelentene.

A tényleges bevétel a vendégforgalom, az adóbeszedés és a hatályos jogszabályi rendelkezések függvényében eltérhet a számított értékektől.

Összegzés

A 2027. évi helyi adómértékek felülvizsgálata során figyelembe vételre kerültek a Pénzügyi és Igazgatási Bizottság által meghatározott szempontok, a település helyi sajátosságai, valamint az adómértékek módosításának várható költségvetési hatásai.

A **kommunális adó** 10 000 Ft-ról legalább 15 000 Ft-ra történő emelése – változatlan adótárgyszám mellett – éves szinten mintegy **6,5 millió Ft többletbevételt** jelenthet az önkormányzat számára.

Az **építményadó** esetében sor került a **kereskedelmi szálláshelyeket érintő, több lépcsőben történő adóemelés** lehetőségének vizsgálatára. A rendelkezésre álló adatok alapján az 1 000 Ft/m² **éves adómérték** alkalmazása mintegy **24,3 millió Ft**, az 1 200 Ft/m² éves adómérték alkalmazása pedig mintegy **36,4 millió Ft többletbevételt** eredményezhetne a jelenlegi 600 Ft/m² adómértékhez képest.

Az **idegenforgalmi adó** esetében a 2025. évi vendégéjszakák számának 4%-kal csökkentett értéke alapján készült számítások szerint a magánszálláshelyek adómértékének 700 Ft-ról 870 Ft-ra történő emelése éves szinten mintegy **7,9 millió Ft**, a kereskedelmi szálláshelyek adómértékének 830 Ft-ról 870 Ft-ra történő emelése pedig mintegy **21,3 millió Ft** többletbevételt eredményezhet.
Amennyiben mindkét szálláshelytípus esetében 870 Ft/fő/vendégéjszaka adómérték kerülne alkalmazásra, a számított összesített többletbevétel mintegy **29,2 millió Ft** lehetne. A magánszálláshelyekre vonatkozó kedvezmény részleges fenntartása esetén a várható többletbevétel ennél alacsonyabb, a vizsgált változatoktól függően mintegy 23,2–25,9 millió Ft lehet.

A bemutatott számítások alapján az adómértékek módosítása érdemi többletbevételt biztosíthat az önkormányzat számára. A végleges adómértékek meghatározásakor ugyanakkor mérlegelni szükséges

a költségvetési bevételi szempontokat, a helyi gazdasági és turisztikai sajátosságokat, az adózók teherviselő képességét, valamint a bizottság által megfogalmazott elveket.

A bemutatott adómértékek és a hozzájuk kapcsolódó bevételi számítások a lehetséges módosítási irányok és azok várható pénzügyi hatásainak szemléltetését szolgálják. A végleges adómértékekről és a kedvezményrendszer módosításáról a Képviselő-testület dönt.

Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. megismerte a 2027. évi helyi adótételek meghatározására vonatkozó előterjesztést, valamint az abban bemutatott adómértékeket és azok várható költségvetési hatásait;
2. a 2027. évi helyi adókoncepció véglegesítéséhez az alábbi adómértékek figyelembevételét javasolja:
    a) a magánszemélyek kommunális adójának éves mértéke …… Ft/adótárgy legyen;
    b) a kereskedelmi szálláshelyek után fizetendő építményadó éves mértéke …… Ft/m² legyen, az adómérték több lépcsőben történő bevezetésének lehetőségét is figyelembe véve;
    c) az idegenforgalmi adó mértéke 870 Ft/ fő/ vendégéjszaka , magánszálláshelyek esetében …. % kedvezménnyel **……..**Ft/fő/vendégéjszaka**,**
    d) egyetért az idegenforgalmi adó esetén a bevallás benyújtás elmaradásával kapcsolatos rendeleti szabályozással az előzetes munkaanyagban foglaltak szerint

3. felkéri a Hivatalt, hogy az 2. pontban foglaltak alapján a helyi adórendelet módosítását készítse el a novemberi rendes Képviselő-testület ülése elé.

A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges.

Határidő: 2026.11.20.
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2026. október 21.

Czirákiné Pakulár Judit sk.
polgármester