

Előterjesztés a Képviselő-testület 2026. májusi ülésére

Tárgy: 2025. évi adóbevételek alakulása

Előterjesztő	Gaál Ágnes jegyző
Előterjesztés szakmai előkészítője	Halász-Bagyó Erzsébet adóügyi csoportvezető
Az előterjesztés elfogadásához szükséges szavazati arány:	minősített szótöbbség

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbiak szerint terjesztem Önök elé a 2025. évi adóbevételek alakulásáról szóló tájékoztatót.

Az önkormányzat az illetékességi területén a helyi adók fajtáit és mértékét nem eredeti jogalkotói hatáskörében, hanem a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. (továbbiakban: Htv.) 1.§ (1) bekezdésében és a 39/C. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján megalkotott önkormányzati rendeletben állapítja meg. A helyi jogalkotás során nem léphet túl a törvényi kereteken, az önkormányzat csak a Htv. által meghatározott esetekben és mértékig jogosult önállóan szabályokat alkotni. Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi adókról szóló 13/2015.(XI.25.) számú rendelete írja elő a jelenleg hatályos adómértékeket.

Az önkormányzati adóhatóság látja el az önkormányzat működéséhez szükséges források jelentős részének beszedését, egyben más, az állam által ráruházott hatósági feladatokat is végez. (Pl.: adók módjára behajtandó köztartozások beszedése stb.)

Tököl Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Htv. felhatalmazása alapján, illetékességi területén az alábbi helyi adókat vezette be:

- 1992-ben az építményadót és helyi iparűzési adót,
- 2003-ban a magánszemélyek kommunális adóját,
- 2025-ben a telekadót.

A helyi adókból származó bevétel az önkormányzat saját bevétele. Az adók módjára behajtandó köztartozások közül az elővezetési költség, munkavédelmi bírság és az igazgatási szolgáltatási díj hátralék beszedése címén befolyt bevételt teljes egészében tovább kell utalni a megkereső szerv felé.

Az ASP Adó szakrendszer biztosítja az önkormányzati adóhatóság hatáskörébe tartozó adók és adók módjára behajtandó köztartozások nyilvántartását, kezelését, elszámolását, az adatszolgáltatást a Magyar Államkincstár felé. A szakrendszer kiemelt feladata az elektronikus ügyintézés, bevallással, az adózói folyószámlával kapcsolatos felületek biztosítása és azok támogatása, illetőleg a keretrendszeren belüli adatkapcsolatok – így a gazdálkodási rendszer támogatása – továbbá a külső adatkapcsolatok, a NAV, a BM és a Magyar Államkincstár támogatása. Továbbra is kincstári adatbázison keresztül kell adatot feltölteni változás esetén, a jogszabály által meghatározott határidőn belül, mely országos szinten elérhető.

Az önkormányzatnak biztosítania kell az ügyfelek részére az elektronikus ügyintézés lehetőségét. Ennek biztosítására az Önkormányzati Hivatali Portálon publikálásra kerültek az adózással kapcsolatos űrlapok, melyeket az ügyfelek kitölthetnek és azonosítást követően elektronikusan beküldhetnek. Az Önkormányzati Hivatali Portálon lehetőség van továbbá az adóegyenlegek lekérdezésére és ügymegoldásra is.

Építményadó

Tököl Város illetékességi területén lévő építmények közül adóköteles a nem lakás céljára szolgáló épület, épületrész. Az adókötelezettség az építmény valamennyi helyiségére kiterjed, annak rendeltetésétől, illetőleg hasznosításától függetlenül.

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték (Ft/m ² /év)	Valorizáció szerinti adómaximum 2025-ben (Ft/adótárgy/év)	Helyi rendelet szerinti adómérték (Ft/m ² /év)	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Tököl Város közigazgatási területén az 5101 számú (02/6 hrsz) út Tököl-Szigethalom közigazgatási határától a 2640/63 hrsz-ú ingatlanig tartó szakaszával, a 2640/63, 2640/65, 2640/92, 2640/80, 2640/79, 2640/84, 2640/83, 2640/61, 2640/72 hrsz-ú ingatlanokkal, valamint a 0257, 0313 hrsz alatt nyilvántartott védgát által és Tököl Városnak Halásztelek, Szigetszentmiklós, Szigethalom településekkel közös közigazgatási határával körül határolt területen – amely terület a rendelet mellékletét képező térképszelvényen szaggatott vonallal körül határolt - a vállalkozás céljára szolgáló építmények adóköteles alapterülete után: 1000 Ft/m ² /év.	1 100	2 950,1	1000	33,89 %
Fenti területi meghatározáson kívül eső vállalkozás céljára szolgáló építmények			600	20,33 %
Nem lakás céljára szolgáló építmények			500	16,94 %

A 2024. évi zárási összesítő adatai alapján, 2024.12.31-én 298, a 2025. évi zárási összesítő adatai alapján 2025.12.31-én 332 fő volt az építményadó hatálya alá tartozó adózók száma.

2025. december 31-ig beérkezett bejelentések feldolgozása után a 2025. évi összesített adatok alapján az előírt adó 125.310eFt volt.

Előző évekről áthozott hátralék 2.123eFt, a tárgyévi hátralék 10.277eFt.

Az építményadó tervezett bevétele 96.544eFt, melyből 2025. évben 114.769eFt teljesült, mely 119%-os teljesítést jelent.

A hátralék körülbelül 50%-át a kiemelt adózási övezetben található, nagy alapterületű ingatlanok után fizetendő adó teszi ki. Méltányossági kérelmeikben a hátralékosok fizetési nehézségeik indokául az ingatlanok felújításához felvett hitel részleteinek megemelkedését, valamint a bérlők érdeklődésének hiányát, az általuk elvégzett munka kifizetésének csúszását és a megnövekedett adóteher okozta fizetési kötelezettséget említik.

Telekadó

Telekadó adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő a vállalkozás céljára szolgáló telkek, melynek mértéke a telek adóköteles alapterülete után 50 Ft/m²/év. A telekadó esetében az adó mértékének felső határa 200 forint/m² növelve a valorizálás összegével (a Pénzügyminisztérium tájékoztatója szerint 2025.01.01. napjától a telekadó mértékének felső határa 536,40 Ft/m²).

A tárgyév december 31-ig benyújtott és feldolgozott bevallások alapján, a 2025. évi összesített adatok alapján az adózók száma 118 fő. Az adóköteles adótárgyak esetében az előírt adó összege 119.804eFt. volt.

A telekadó esetében előző évi hátralékról nem beszélünk, a tárgyévi hátralék összege 514e Ft.

A telekadó tervezett bevétele 123.600eFt, melyből 2025. évben 107.333eFt teljesült, mely 87%-os teljesítést jelent. A telekadó tervezésekor nem volt tudható, hogy a földterületeken mekkora ingatlanok vannak, amit a telek nagyságából levonhatnak az adózók.

A telekadó felderítése folyamatosan történik. Ellenőrzésre kerülnek az ipari területen lévő telkek, továbbá, azon belterületen és külterületen lévő ingatlanok, amelyek a rendelet értelmében telekadó hatálya alá tartoznak. Az eFÖLDKÖNYV program segítségével történik a település feltérképezése. A programból kinyerhető adatok alapján a még adót nem fizető ingatlan tulajdonosok felszólításra kerülnek.

Magánszemélyek kommunális adója

Tököl Város illetékességi területén ingatlannal rendelkező tulajdonosoknak magánszemélyek kommunális adó fizetési kötelezettségük van, melynek mértéke adótárgyanként 12.000 Ft/év. Az önkormányzat Képviselő-testülete 2025. január 1-jei hatállyal kommunális adó módosításáról döntött, azon lakás céljára szolgáló épületek esetében, amelyek vállalkozás céljára is szolgálnak, ezek esetében az adó mértéke 38.000 Ft/év/adótárgy.

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték (Ft/adótárgy/év)	Valorizáció szerinti adómaximum 2025-ban (Ft/adótárgy/év)	Helyi rendelet szerinti adómérték (Ft/adótárgy/év)	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Adóköteles az önkormányzat illetékességi területén lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló épület, építési tilalommal nem terhelt beépítetlen építési telek, továbbá nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti joga	17 000	45.592,6	egyéb 12 000	26,32 %
			vállalkozási célú 38 000	83,38 %

A zárási összesítők adatai alapján, 2024.12.31-én 4.746, 2025.12.31-én 4.899 fő volt az adózók száma.

Az összesített adatok alapján 2025-ben 3796 db adótárgy tekintetében az előírt adó 59.975eFt volt.

Előző évekről áthozott hátralék 6.864eFt, tárgyévi hátralék 4.980eFt.

A kommunális adó tervezett bevétele 84.571eFt, melyből 2025. évben 61.475eFt teljesült, mely 72,69%-os teljesítést jelent.

Az kommunális adó felülvizsgálatát az adóhatóság folyamatosan valósítja meg. Ellenőrzésre kerülnek az elhunyt személyek korábbi adatbejelentései, ennek okán az elhunyt ingatlantulajdonosokat töröljük a nyilvántartásból, továbbá, hogy mely ingatlanok esetében nem történtek meg az új tulajdonosok által az adatbejelentések.

Az eFÖLDKÖNYV program segítségével történik a település feltérképezése, melynek során a programból kinyerhető adatok alapján a még kommunális adót nem fizető ingatlan tulajdonosok felszólításra kerülnek a bevallások pótlására. A törvény adta lehetőséggel élve ezen adóalanyok részére az adó 5 évre visszamenőleg kerül kivetésre.

Iparüzési adó

A vállalkozó állandó jellegű iparüzési tevékenységet végez az önkormányzat illetékességi területén, ha ott székhellyel, telephellyel rendelkezik, függetlenül attól, hogy tevékenységét részben vagy egészben székhelyén (telephelyén) kívül folytatja. Tökölön a helyi iparüzési adó mértéke a bevallás alapján megállapított iparüzési adóalap 2 %-a.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvényben továbbra is hatályos az a rendelkezés, mely szerint azon vállalkozásnak, amely valamely településen, adóéven belül 180 napot meghaladóan végez építőipari tevékenységet, ezáltal telephelye jön létre, azaz adókötelezettsége keletkezik, az ezzel kapcsolatos bevallást az általános szabályoknak megfelelően kell benyújtania.

Megnevezés	Htv. szerinti felső adómérték	Helyi rendelet szerinti adómérték	Helyi adómérték a Htv. szerinti maximális adómértékhez viszonyítva
Állandó jelleggel végzett iparúzési tevékenység esetén	adóalap 2%-a	adóalap 2%-a	100 %

A bevallások alapján a 2024. év elszámolásaként (bevallás 2025. június 2-án volt esedékes) 1579 adózót érintően, 965.483eFt végleges adófizetési kötelezettség előírása történt meg.

Előző évekről áthozott hátralék 42.381eFt, a tárgyévi hátralék 54.257eFt.

2025. évre tervezett bevétel 679.196eFt, melyből 2025. december 31-ig 893.682eFt teljesült, mely 132%-os teljesítést jelent.

Adóerőképeség és szolidaritási hozzájárulás fizetési kötelezettség

Az adóerőképeség egy fogalom a magyar adózásban, főként az Önkormányzatokat érintő állami támogatások elosztásánál játszik szerepet. Az adóerőképeség számítása évente történik, és a tárgyévet megelőző második év HIPA adataiból indul ki. Az adóerőképeség kapcsán Tökölnek 2025. évre 53 317 000 forint szolidaritási hozzájárulást is fizetnie kell a központi költségvetés felé, illetve ennyivel csökkenni a normatív támogatások összegei.

Gépjárműadó

A 2020. december 31-ig terjedő időszakra eső gépjárműadó-fizetési kötelezettség elmulasztása esetén az önkormányzati adóhatóság jár el. A gépjárműadóval kapcsolatos feladatok ellátása során kiemelt figyelmet volt szükség fordítani az adózók által befizetett teljesítésekre, hiszen az intézkedések szerint a 2021.01.01-től történő befizetések nem illetik az önkormányzati adóhatóságokat, azonban még így is érkeznek befizetések az Önkormányzati gépjárműadó fizetési számlára, amely 100%-ban a központi költségvetést illeti meg.

Talajterhelési díj

A talajterhelési díjfizetési kötelezettség abban az esetben áll fenn, amikor az ingatlan tulajdonosa a műszakilag rendelkezésre álló közcsatornára nem köt rá. A környezetterhelési díjról szóló 2003. évi LXXXIX. törvény értelmében a vízgazdálkodási hatósági jogkörbe tarozó szennyvízelvezetéshez kapcsolódó talajterhelési díj a települési önkormányzat környezetvédelmi alapjának bevételét képezi.

Meg kell jegyeznünk, hogy a 2022. február 1. napja óta tartó moratórium miatt a rákötés nem lehetséges.

Késedelmi pótlék, bírság

Az adózó a fizetési határidő elmulasztása esetén az esedékesség napját követő naptól a megállapított adó összege után késedelmi pótlékot is köteles fizetni. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a késedelem, illetve az esedékesség előtti igénybevétel (felszámítás) időpontjában érvényes jegybanki alapkamat 5 százalékponttal növelt mértékének háromszázhatvanötöd része.

Az adóhatóság adózót kötelezettségének elmulasztása esetén mulasztási bírsággal sújthatja. A kötelezettség megszegésének minősül a kötelezettség hibás, hiányos, valótlan adattartalommal történő, vagy késedelmes teljesítése, illetve teljesítésének elmulasztása.

Adóbevételek 2025. december 31-én (eFt-ban)

Jogcím	2025. évi eredeti előirányzat	2025. évi módosított előirányzat	2025. évben teljesült adóbevétel	Teljesítés %-ban
Építményadó	96.544	114.769	114.769	119
Telekadó	123.600	107.333	107.333	86,83
Kommunális adó	84.571	61.475	61.475	72,69
Iparüzési adó	679.196	893.692	893.682	132
Pótlék, bírság	34.929	15.148	15.148	43,36
Összesen	1.018.840	1.192.417	1.192.417	117

Az önkormányzat adóbevételei a tervezett előirányzathoz képest 117%-ban teljesültek, így a 2025. december 31-ig összességében 1.192.417eFt adóbevétel realizálódott.

Adók módjára kimutatott - jellemzően állami - köztartozások beszedéséről

Sajátos munkamegosztás érvényesül az adók módjára behajtandó köztartozások végrehajtása esetén, amikor az önkormányzati adóhatóság a végrehajtást a köztartozás jogosultjának megkeresésére folytatja le. Ha az adós magánszemély, a belföldi lakóhelye vagy szokásos tartózkodási helye, ennek hiányában szokásos fellelhetőségi helye szerint illetékes önkormányzati adóhatóság az eljárásra jogosult szerv. A behajtásra átadott ügyek jellegükből kifolyólag (bírságok) nagymértékben olyan személyeket érintenek, akik ismétlődően nem tanúsítanak jogkövető magatartást. Nem csak a bírságok befizetése jelent problémát számukra, hanem a kivetett helyi adók befizetése is.

A végrehajtás eredményességét és annak folyamatát nagyban akadályozza, hogy az érintett személyek a postázott irataikat nem veszik át, helyszíni megkeresésük eredménytelen, elérhetőségük megszerzése külön utánajárást igényel, néha lehetetlen, mivel számtalan esetben nem tartózkodnak a bejelentett lakcímükön, sem a tartózkodási helyükön, fiktív lakcímmel, illetve kizárólag település szintű lakóhellyel rendelkeznek.

Amikor az adóhatóság adók módjára behajtandó köztartozás beszedése érdekében, megkeresésre foganatosít végrehajtási cselekményt, nem saját követelését érvényesíti. Ekkor hatásköre csupán arra terjed ki, hogy a tartozás jogosultjának megbízásából a megkeresésben megjelölt összeg behajtása érdekében intézkedjen. Rendelkezési joga – általában – nem terjed ki arra, hogy a köztartozásra fizetési könnyítést engedélyezzen, vagy a tartozást mérsékelje. A befolyt bevétel jellemzően nem önkormányzati bevételnek minősül, azt a kimutató szervnek utalja át az adóhatóság.

Követeléskezelési és végrehajtási ügyekből befolyó adóbevételek

Az adóhatóság feladatai közé tartozik – többek között – a hátralékkal rendelkező gazdálkodók és magánszemélyek fizetésének kikényszerítése és az adófizetők fizetési problémáinak méltányos kezelése.

Az önkormányzati adóhatóság fizetéshalasztással, illetve részletfizetéssel segítette a vállalkozások likviditását és a magánszemélyek megélhetését. A 2025. évben 34 esetben történt fizetési könnyítés, amiből 6 esetben még a tárgyévben teljesült a fizetési kötelezettség. A jogerős döntéssel engedélyezett, de a 2026. évben realizálódó fizetési könnyítések összegét a táblázat „nem esedékes hátralék” megnevezésű oszlopa tartalmazza.

2025. évben megnőtt az adóelőleg-csökkentés érdekében benyújtott kérelmekben érintett adóelőleg összegei. Az adózó az iparüzési adóelőleg esedékességének időpontjáig (jellemzően 2025. március 17-

ig, 2025. június 2-ig és 2025. szeptember 15-ig) benyújtott kérelmében a helyi iparűzési adóelőleg módosítását kérhették az Önkormányzati adóhatóságtól, ha előlegét az előző időszak adatai alapján fizeti, és számításai szerint adója nem érte el az előző időszak adatai alapján fizetendő adóelőleg összegét. 2025. évben 10 adózó élt ezzel a lehetőséggel.

Adóhatóságunk a humánus megoldások elkötelezett híve, így egyetlen tarozás esetében sem intézkedett úgy, hogy előtte ne tájékoztatta volna a tartozót arról, hogy már esedékes hátraléka van. Egyben lehetőséget teremtett arra, hogy a hátralékkal rendelkező adós tartozását önkéntesen rendezze, illetve átütemezést kérjen.

Az adóelengedés részletszabályait az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény szabályozza. Az adóhatóság a magánszemély kérelme alapján az adózót terhelő adótartozást, valamint bírság- vagy pótléktarozást mérsékelheti, vagy elengedheti, ha azok megfizetése az adózó és a vele együtt élő közeli hozzátartozók megélhetését súlyosan veszélyezteti.

Az adóhatóság fizetési könnyítést abban az esetben engedélyezhet, ha a fizetési nehézség a kérelmezőnek nem felróható körülmények miatt keletkezett, továbbá átmeneti jellegű, tehát az adó későbbi megfizetése valószínűsíthető.

Automatikus részletfizetéssel is élhetnek az adózók – ideértve a vállalkozási tevékenységet folytató és az általános forgalmi adó fizetésére kötelezett természetes személyt is – kérelmére az adóhatóság az általa nyilvántartott, legfeljebb kétmillió forint összegű adótartozásra évente egy alkalommal legfeljebb tizenkettő havi pótlékmentes részletfizetést, a nem természetes személy adózó kérelmére az adóhatóság az általa nyilvántartott, legfeljebb egymillió forint összegű adótartozásra évente egy alkalommal legfeljebb hat havi pótlékmentes részletfizetést engedélyezhet. 2025. évben 34 esetben engedélyezett fizetési könnyítést az adóhatóság.

A fizetési határidők lejárta következtében időről-időre megemelkednek a nyilvántartott adótarozások összegei. Jellemzően a nyilvántartott tartozások „hullámzó” tendenciát mutatnak, az adóhatóság eredményes végrehajtásai nyomán csökkennek, ám a fizetési határidők (március 15, szeptember 15, május 31.) újra generálják a hátralékok növekedését.

Az önkormányzati adóhatóság alapvető célkitűzése a hátralék keletkezés növekedési ütemének lassítása, illetve megállítása, a hátralékkezelési és végrehajtási eljárások hatékony, eredményes és lehetőség szerint gyors alkalmazása.

2025. február hónapban 5692 db. fizetési felhívást tartalmazó egyenlegértékesítő került postai úton, illetve elektronikusan kiküldésre a város valamennyi adózója részére.

A hátralék kezelése érdekében 2025. november hónapban 1407 db. fizetési felszólító és adószámla kivonat került postai úton, illetve elektronikusan kiküldésre a hátralékos adózók részére, majd ezt követően december hónapban inkasszót érvényesítettünk.

A követeléskezelés és behajtási tevékenység eredményeként 2025. évben 86.404eFt került beszedésre.

Végrehajtási cselekmény	Darab	Végrehajtandó összeg eFt-ban	Végrehajtás során befizetett összeg eFt-ban
Inkasszó	142	120.895	86.404
Munkabér letiltás, vagy nyugdíjletiltás	34		
Fizetési felszólító	960		
Összesen:	1136	120.895	86.404

Hátralék kimutatás 2025. december 31-én (eFt-ban)

Megnevezés	2025. évet megelőző évek hátraléka	2025. évben keletkezett hátralék	Esedékes követelés összesen	Elszámolt értékvesztés	Nem esedékes hátralék
Építményadó	2.123	10.277	12.400	1.941	1.720
Telekadó	-	514	514	-	12.742
Kommunális adó	6.864	4.980	11.844	7.182	1.093
Iparűzési adó	42.381	54.257	96.638	35.343	352.207
Talajterhelési díj	-	-	-	-	-
Pótlék, bírság	19.354	7.137	26.491	21.141	2.302
Összesen	70.722	77.165	147.887	65.607	370.064

Kérem a határozati javaslat elfogadását.

.../2026. (.....) számú képviselő-testületi határozat

Tököl Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. évi adóbevételekről szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester