



---

ÁLLAMI  
SZÁMVEVŐSZÉK

# JELENTÉS

**Az önkormányzatok helyi adóztatási  
tevékenységének ellenőrzése - Ingatlanadóztatás**

---

**Ajka Város Önkormányzata**

2025.

25032

[www.asz.hu](http://www.asz.hu)



---

ÁLLAMI  
SZÁMVEVŐSZÉK

# JELENTÉS

**Az önkormányzatok helyi adóztatási  
tevékenységének ellenőrzése - Ingatlanadóztatás**

---

**Ajka Város Önkormányzata**

2025.

---

25032

www.asz.hu



Dr. Szomolai Csaba

alelnök *h.*



ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓSÁG:

**ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓSÁG II.**

ELLENŐRZÉSI IGAZGATÓ:

**DR. BAFFIA GERGELY GÁBOR** igazgató

ELLENŐRZÉSVEZETŐ:

**KANYÓ LÓRÁNT ISTVÁN** ellenőrzésvezető

Jelentéseink az interneten a  
[www.asz.hu](http://www.asz.hu) címen olvashatók.

IKTATÓSZÁM: EL-4068-218/2025

TÉMASORSZÁM: 54

ELLENŐRZÉS-AZONOSÍTÓ SZÁM: V1084

# TARTALOMJEGYZÉK

■ AZ ELLENŐRZÉS ALAPADATAI.....	5
■ AZ ELLENŐRZÉS TERÜLETE ÉS AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZET.....	7
■ ÖSSZEFOGLALÁS.....	9
■ AZ ELLENŐRZÉS FÓKUSZKÉRDÉSEI.....	11
■ MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	12
■ JAVASLATOK.....	28
■ MELLÉKLETEK.....	30
I. sz. melléklet: Fogalomtár.....	30
II. sz. melléklet: Az ellenőrzött szervezetek jegyzéke.....	31
III. sz. melléklet: Ellenőrzési kritériumok.....	32
IV. sz. melléklet: A helyi ingatlanadó-szabályok a 2023. és a 2024. évben.....	35
V. sz. melléklet: Törvénytörő adórendeleti szabályok bemutatása.....	37
VI. sz. melléklet: A telekadó-rendelet 1. mellékletének 1.2 pontjában felsorolt, egyedi mérlegelés alapján kedvezményezett ingatlanok.....	41
VII. sz. melléklet: A helyi ingatlanadótárgyak és adóalanyok száma a 2023. és a 2024. évben.....	44
■ FÜGGELÉK: ÉSZREVÉTELEK.....	45
■ RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE.....	46



# AZ ELLENŐRZÉS ALAPADATAI

---

## AZ ELLENŐRZÉS CÉLJA

---

Az ellenőrzés célja az volt, hogy értékelje Ajka város helyi ingatlanadóztatásának és adóhatósága feladatellátásának szabályszerűségét, eredményességét. További cél volt, hogy az ellenőrzés megállapításai és következtetései segítsék az önkormányzati képviselő-testületet a jogszabályokkal és a helyi sajátosságokkal összhangban álló helyi adópolitika kialakításában és az azt végrehajtó adóigazgatási szervezet megszervezésében. Az ellenőrzés célja volt továbbá annak megállapítása is, hogy az Önkormányzat<sup>1</sup> által bevezetett, ingatlanokat terhelő helyi adókra vonatkozó rendeleti szabályok összhangban vannak-e a helyi adópolitikai célokkal, tartalmuk tükrözi-e a település helyi sajátosságait és az adóhatósági feladatellátás biztosítja-e az önkormányzati bevételek feltárását és beszedését.

Ennek keretében az ÁSZ<sup>2</sup> értékelte, hogy az Önkormányzat által bevezetett, ingatlanokat terhelő helyi adókról szóló adórendeletek<sup>3</sup>, valamint az adóhatóság<sup>4</sup> döntései, adóztatási gyakorlata a vonatkozó jogszabályokkal összhangban állnak-e.

## AZ ELLENŐRZÉS TÍPUSA

---

Kombinált ellenőrzés.

## AZ ELLENŐRZÖTT IDŐSZAK

---

Az 1. fókuszkérdésnél a 2023. év, valamint a 2024. évnek az ellenőrzés megkezdését megelőző napjáig (2024. április 11.) tartó időszaka.

A 2. és 3. fókuszkérdésnél a 2023. év, valamint a 2024. évnek az ellenőrzés megkezdését megelőző napjáig (2024. április 11.) tartó időszaka, a 2020-2022. évek adatainak bázisadatként való felhasználásával.

## AZ ELLENŐRZÉS TÁRGYA

---

Az Önkormányzat képviselő-testületének ingatlanokat terhelő helyi adóval, az építményadóval, telekadóval és a magánszemély kommunális adójával kapcsolatos rendeletalkotási tevékenységének és az adóhatóság tevékenységének az ellátása.

Az ellenőrzés kiterjedt minden olyan körülményre és adatra, amely az ÁSZ jogszabályban meghatározott feladatainak teljesítéséhez, valamint az ellenőrzési program végrehajtása folyamán felmerült újabb összefüggések feltárásához szükséges.

## AZ ELLENŐRZÉS JOGALAPJA

---

Az ellenőrzés jogszabályi alapját az ÁSZ tv.<sup>5</sup> 5. § (8) bekezdésének előírásai képezték.

## AZ ELLENŐRZÉS MÓDSZERE

---

Az ÁSZ az ellenőrzést az ellenőrzési program szempontjai, az ellenőrzött időszakban hatályos jogszabályok, az ellenőrzés általános szakmai szabályai és az ellenőrzésre irányadó ÁSZ módszertanok alapján végezte.

Az ellenőrzési kérdések megválaszolásához szükséges bizonyítékok megszerzése az ellenőrzött szervezetek által rendelkezésre bocsátott dokumentumokra, adatokra és az ASP<sup>6</sup> Adó és az Iratkezelő szakrendszerek, illetve a KGR-K11<sup>7</sup> számviteli adatgyűjtő rendszer adataira alapozva megfigyelés, kérdésfeltevés (információkérés), mintavételezés, valamint elemző eljárás útján történt. Emellett az ellenőrzési bizonyítékként felhasználható adatforrások közé tartozott minden egyéb – az ellenőrzés folyamán feltárt, az ellenőrzés szempontjából információt tartalmazó – releváns dokumentum (ideértve különösen a helyszíni ellenőrzésről készült jegyzőkönyvet) is.

Az ellenőrzés lefolytatásához az ellenőrzött szervezet a tanúsítványok kitöltésével, valamint az ÁSZ által kért dokumentumok, adatok, információ megküldésével és az ellenőrzés során szolgáltatott adatokat.

Az ÁSZ az adómegállapítás, a fizetési kedvezmények engedélyezése és a hátralékok beszedése szabályszerűségét mintavételi eljárással ellenőrizte. Ennek keretében 25 mintatételben – melyből öt mintatétel a hátralékkezeléshez, kettő a fizetési kedvezmények engedélyezéséhez és 18 az adómegállapításhoz kapcsolódott – 64 határozat (57 határozat az adómegállapítással, kettő a fizetési kedvezményre vonatkozó kérelmek elbírálásával, öt az adóbehajtással függött össze) szabályszerűségét, valamint a hátralékkezelés teljes dokumentációját ellenőrizte. A mintatételek kiválasztása véletlenszerűen történt az adóhatóság nyilvántartásában lévő adótárgyak és ügyek közül tíz – adómegállapításra vonatkozó – mintatétel kivételével, amelyek esetében a kiválasztás címadatok alapján történt annak érdekében, hogy feltárható legyen, volt-e olyan adótárgy, amelyet nem adóztatott az adóhatóság. Az ellenőrzött mintatételekre vonatkozó megállapítások nem vetíthetők ki a teljes sokaságra, a megállapításokat az ÁSZ az adott ellenőrzött mintatételek vonatkozásában tette meg.

Az ÁSZ a helyi adópolitikai elképzelések és a települési sajátosságok feltárásával értékelte, hogy az adórendeletek e szempontoknak mennyiben feleltek meg. Az ÁSZ a helyi adópolitikai célokkal akkor tekintette összhangban állónak az adórendeleteket, ha azok hatásukat tekintve támogatták az adópolitikai célok teljesülését.

Az ÁSZ az adóhatósági feladatellátás szabályszerűségéből, a meglévő kapacitásokból, valamint az ezer forint adóbevételre jutó adóhatósági költségek alakulásából következtetett arra, hogy az adóhatóság rendelkezett-e azzal a potenciállal, amellyel eredményesen tudta a helyi adópolitikát végrehajtani.

Az ÁSZ – az adórendeletek szabályainak érvényre juttatása körében – az eredményesség véleményezésekor a *III. számú melléklet* 2. pontjában foglalt szempontokat tekintette mérvadónak.

# AZ ELLENŐRZÉS TERÜLETE ÉS AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZET

Ajka város Veszprém vármegyében, az Ajkai járásban, a Dunántúli-középhegységben, Veszprémtől 30 km-re, a Balatontól 40 km-re fekszik. A város hagyományosan az ipari tevékenységnek ad otthont, jelenleg az energiaipar képviseli legnagyobb súlyt a város iparán belül. A TeIR<sup>8</sup> 2022. december 31-ei adatai alapján a településen 3675 regisztrált gazdasági szervezet volt, Ajka állandó lakossága – a BM<sup>9</sup> adatai alapján – 2020. január 1-jén 28 123 fő, **2024. január 1-jén 26 917 fő volt.**

Az Önkormányzat nyolc költségvetési szervvel<sup>1</sup> rendelkezett és 14 kizárólagos saját tulajdonban lévő, valamint további négy nonprofit gazdasági társaságban bírt részesedéssel.

Az Alaptörvény<sup>10</sup> értelmében a helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között döntött a helyi adók fajtájáról és mértékéről. Az Möt<sup>11</sup> rögzíti, hogy a helyi adóval kapcsolatos feladatok ellátása a helyi önkormányzatok feladata.

Az Önkormányzat a Htv.<sup>12</sup> alapján illetékességi területén külön-külön adórendelettel **építményadót, telekadót és magánszemély kommunális adóját vezetett be.** Mind a rendeleti mértékek, mind a mentességi tényállások rendszere meglehetősen összetett volt mindhárom adónem esetében. Az építményadórendelet kettő, a telekadórendelet öt különböző mértékszabályt tartalmazott. Emellett minden adónem esetében tartalmazott a szabályozás mentességi tényállásokat is: építményadóban három, telekadóban kettő, magánszemély kommunális adója esetén tizenegy ilyen szabály azonosítható. A szabályrendszer főbb elemeit a *IV. melléklet* mutatja be részletesen.

Az adó megállapításával, nyilvántartásával, beszedésével összefüggő adóhatósági feladatokat – a Hatásköri tv.<sup>13</sup> és az Air.<sup>14</sup> rendelkezései alapján – elsőfokú hatósági jogkörben Ajka város jegyzője<sup>15</sup> látta el, mint a Közös Hivatal<sup>16</sup> vezetője. A Közös Hivatal feladatai közé tartozott az Önkormányzaton kívül a közös hivatalhoz tartozó másik települési önkormányzat (Öcs Község Önkormányzata) adóztatása is. A hivatali SzMSz<sup>17</sup> alapján az Adóügyi Iroda engedélyezett létszáma nyolc fő volt az irodavezetővel együtt, de az ellenőrzött időszakban hét fő végzett adóztatási feladatokat.

A 2022. évben az ingatlanadókból összesen 890 897,2 ezer Ft bevétele származott az Önkormányzatnak, amely a konszolidált – az államháztartáson belülről származó felhalmozási célú támogatások nélküli – költségvetési bevétel (6 900 789,7 ezer Ft) 12,9%-át tette ki. A **2023. évben az ingatlanadókból** származó éves **1 069 367,1 ezer Ft** az Önkormányzat konszolidált – az államháztartáson belülről származó felhalmozási



Városháza, Ajka  
Forrás: ASZ saját fotó

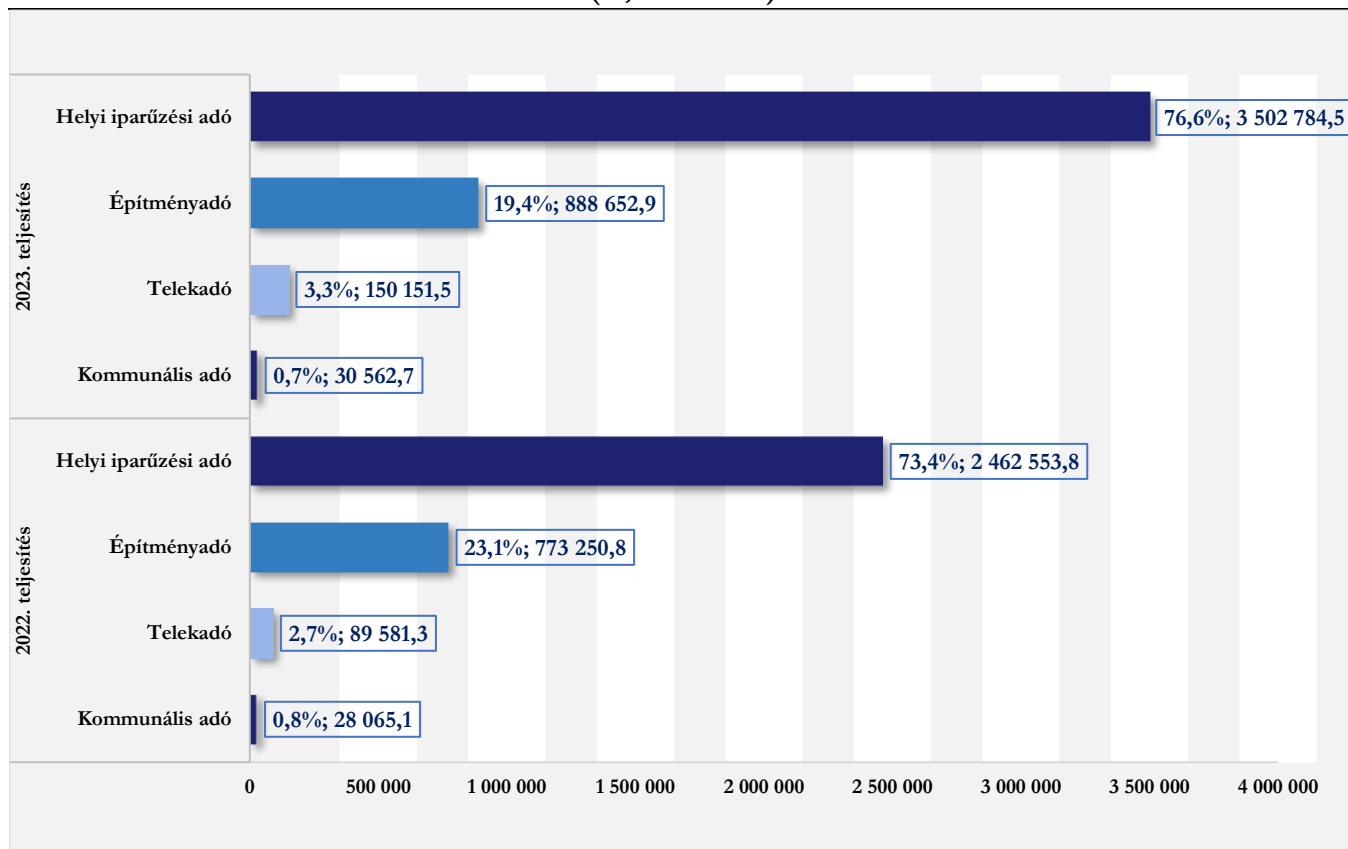
<sup>1</sup> Költségvetési szervei: Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal, Regenbogen Német Nemzetiségi Óvoda és Művelődési Ház, Városi Intézmények Működtető Szervezete, Szociális Szolgáltató és Gondozási Központ, Nagy László Városi Művelődési Központ és Könyvtár, Városi Bölcsőde, Ajka Városi Óvoda, Ajkai Család- és Gyermejkölési Központ.



célú támogatások nélküli – költségvetési bevételének (8 488 782,6 ezer Ft) 12,6%-át jelentette. A **2023. évi ingatlanokat terhelő adókból a helyi adóbevétel (4 572 151,6 ezer Ft) 23,4%-a származott.** Az Önkormányzat helyi adóbevételeinek 2022. és 2023. évi összetételére vonatkozó adatokat az *1. ábra*, a helyi ingatlanadók 2023. és 2024. évre vonatkozó jellemző naturális adatait pedig az *VII. számú melléklet* mutatja be.

1. ábra

**AZ ÖNKORMÁNYZAT HELYI ADÓBEVÉTELEINEK MEGOSZLÁSA A 2022-2023. ÉVEKBEN  
(%, EZER FT)**



Forrás: KGR-K11 alapján ÁSZ saját szerkesztés

# ÖSSZEFOGLALÁS

Az ÁSZ tv. értelmében az ÁSZ feladatkörébe tartozik az önkormányzatok adóztatási tevékenységének ellenőrzése. A helyi adók az önkormányzatok saját, el nem vonható bevételét képezik, így az önkormányzatok gazdasági önállósága szempontjából különös fontossággal bír, hogy a helyi adórendeleti szabályok összhangban álljanak a magasabb szintű jogszabályokkal, továbbá az adóhatósági tevékenység jogszerű, eredményes és hatékony legyen. Erre figyelemmel volt tárgya az ÁSZ ellenőrzésének az Önkormányzat adórendelet-alkotási tevékenysége és az adóhatósági feladatellátás is.

Az adórendeletek **nem voltak összhangban** a magasabb szintű jogszabályokkal, s egyes pontjaik nem feleltek meg az Önkormányzat jogalkotói szándékának. A rendeleti szabályozás nem támogatta teljes mértékben az Önkormányzat adópolitikai céljainak elérését. Az **adómegállapítási feladatellátás nem volt eredményes**, az adóhatósági döntések **több esetben nem voltak szabályszerűek**. Az **adóbehajtási tevékenység nem volt eredményes**. Az adóhatóság adatszolgáltatási kötelezettségének határidőn túl, míg közzétételi kötelezettségének nem megfelelően tett eleget. Az **adóztatási kiadások alacsonyak voltak** az adóbevételhez képest, az adóhatóság ingatlanadóztatással összefüggő **feladatellátási mutatói összességében kedvezőbbek voltak** az ÁSZ által ellenőrzött nyolc város<sup>2</sup> feladatellátási mutatóinak átlagos értékeinél.

## *Adórendelet, adórendelet-alkotás*

Az **épitményadó- és a kommunálisadó-rendelet nem volt összhangban a törvénnyel**, mert a szabályai nem zárták ki valamennyi adótárgy esetén azt, hogy mindkét adónemben fizetési kötelezettség álljon fenn, emellett vállalkozóknak biztosítottak adómentességet és a törvény szerinti adótárgyak körét is leszűkítették. A telekadó-rendelet egyik szabálya olyan telkekre biztosított kedvezményes adómértéket, melyek jellemzően egyazon cégcsoporthoz tartozó adóalanyok tulajdonában álltak. Emellett az adórendeletek több, nem egyértelmű, ezáltal vitatható, illetve a jogalkotói szándékot nem tükröző rendelkezést is tartalmaztak.

Az épitményadóra és telekadóra vonatkozó rendeleti szabályozás megalkotása során az Önkormányzat **mérlegelte a helyi sajátosságokat, az Önkormányzat gazdálkodási követelményeit**, valamint az **adóalanyok teherviselő képességét**, míg a magánszemély kommunális adója esetén kizárólag az adóalanyok teherviselő képességét vette figyelembe.

## *Az adóhatóság adóigazgatási feladatellátásának jogszerűsége, eredményessége*

Az adómegállapítási eljárásban hozott hatósági döntések **többsége nem volt szabályszerű**. Az adómegállapító határozatok kiadmányozása, kézbesítése jogszerű volt. Az adóhatóság **adatszolgáltatási kötelezettségének határidőn túl**, míg **közzétételi kötelezettségének nem teljeskörűen tett eleget**. Az **adó tartozások beszedése** érdekében megtett intézkedések **nem voltak eredményesek**.

Adóellenőrzést az adóhatóság az ellenőrzött időszakban nem folytatott.

---

<sup>2</sup> Az ÁSZ által jelen ellenőrzés alapjául szolgáló ellenőrzési program alapján ellenőrzött városok: Ajka, Balatonföldvár, Budakalász, Emőd, Paks, Ráckeve, Szigethalom és Tata.

*Az adórendelet adópolitikai célokkal való összehangja, az adórendelet hatása*

Míg a városok<sup>3</sup> esetén országosan az ingatlanadókból származó bevételek a konszolidált, az államháztartáson belülről származó felhalmozási célú támogatások nélküli – a befizetett szolidaritási hozzájárulással csökkentett – költségvetési bevételeken belüli aránya 5,8%, addig **az Önkormányzat esetében ez 13,5% volt a 2023. évben.** A konszolidált (az államháztartáson belülről származó felhalmozási célú támogatások nélküli) költségvetési bevételeken belül **a saját bevételek aránya a 2020-2023. időszakban 63,0% feletti érték volt,** vagyis az önkormányzat a városokhoz képest **kisebb mértékben támaszkodott az államháztartáson belülről érkező támogatásokra.**

Az ellenőrzött időszakban **az adóalanyok adóteherviselő-képességét nem érintette hátrányosan az ingatlanokat terhelő valamely adó.**

Az Önkormányzat **adórendeleti szabályai csak részben támogatták a helyi adópolitikai célok megvalósulását** (az adó megfelelő bevételi forrást jelentsen, megújuló energia elterjedését és az elhagyott ipari területek hasznosítását elősegítse, a spekulációs célú ingatlanvásárlásokat ne ösztönözze, a helyi lakosságot kevésbé terhelje).

*Az adóhatósági kiadások*

Az adóhatóság a 2023. évben éves 4 591 891,4 ezer Ft helyi adóbevételt számolt el. Minden **1000 Ft beszedett helyi adóbevételre** – az ÁSZ számítása szerint – **12,1 Ft adóztatási kiadás esett.** Az ellenőrzött városok átlaga 15,3 Ft, az adóztatási kiadás tapasztalati referencia-érték maximuma kivetéses adóztatás esetén 50 Ft volt.

Az Önkormányzat egy adótisztviselőjére a 2023. évben 653 164,5 ezer Ft helyi adóbevétel, 1852,7 adótárgy és 1678,4 adóalany jutott. Ezek az értékek **összességében kedvezőbbek voltak** (több adóalany, adótárgy jutott egy adótisztviselőre), mint az ÁSZ által ellenőrzött nyolc város átlaga (544 502,3 ezer Ft/adótisztviselő, illetve 1751,1 adótárgy, 1461,7 adóalany/adótisztviselő).

---

<sup>3</sup> Az ÁSZ jelen ellenőrzésben városok alatt a 322 nem megyei jogú várost érti.

# AZ ELLENŐRZÉS FÓKUSZKÉRDÉSEI

---

1. – *Az önkormányzat ingatlanokat terhelő helyi adókra vonatkozó rendeleti szabályozása megfelelt-e a magasabb szintű jogszabályoknak?*
2. – *Az önkormányzati adóhatóság megfelelően és eredményesen látta-e el az ingatlanok adóztatásával kapcsolatos adóhatósági tevékenységeit?*
3. – *A településen megvalósuló helyi adóztatás támogatta-e a helyi adópolitikai célok teljesülését?*

# MEGÁLLAPÍTÁSOK

## 1. Az önkormányzat ingatlanokat terhelő helyi adókra vonatkozó rendeleti szabályozása megfelelt-e a magasabb szintű jogszabályoknak?

**Összegző megállapítás** Az adórendeletek több ponton nem voltak összhangban a magasabb szintű szabályokkal.

1.1 számú megállapítás Az adórendeletek több rendelkezése nem volt összhangban a Htv. előírásaival, valamint csak részben feleltek meg az Önkormányzat jogalkotói szándékának, szövegezésük több ponton sértette az egyértelmű értelmezhetőség Ját.<sup>18</sup>-ban megfogalmazott követelményét.

Az építményadó-rendelet<sup>19</sup> és a kommunálisadó-rendelet<sup>20</sup> összevetése alapján – a **Htv. 7. § a) pontjában<sup>4</sup> foglaltak ellenére** – ha lakáson fennálló vagyoni értékű jog okán a magánszemély az építményadónak és a magánszemély kommunális adójának is alanya, **mindkét adónemben fizetési kötelezettsége keletkezhetett.**

A **Htv. 7. § e) pontjában előírtak ellenére** – amely az uniós jogból fakadó állami támogatási elvekre és normákra figyelemmel rögzíti, hogy az önkormányzat az építményadóban és a telekadóban a vállalkozó számára adómentességet, adókedvezményt nem biztosíthat – az építményadó-rendelet 1. § (1)-(3) bekezdése, valamint a telekadó-rendelet<sup>21</sup> 1. § és 2.

§-a szerinti **adómentességi szabály hatálya a vállalkozó adóalanyokra is kiterjedt.** A magasabb szintű jogszabályba ütköző rendeleti szabályok részletes ismertetését és a jogsérelem bemutatását az *V. melléklet* tartalmazza.

**Azáltal, hogy kedvezményes adómértéket nem nem objektív szempontok alapján határozta meg az Önkormányzat, szintén a Htv. 7. § e) pontjába ütközik,** hogy a telekadó-rendelet 5. § (2) bekezdése a rendelet 1. mellékletének 1.2 pontjában felsorolt, egyedi mérlegelés alapján kiválasztott, a város területén elszórtan elhelyezkedő – jellemzően egy cégcsoporthoz tartozó – ingatlanok esetén 5 Ft/m<sup>2</sup> adómértéket rendelt alkalmazni, mely a belterületen a 2024. évben irányadó 450 Ft/m<sup>2</sup> adómérték

Az uniós állami támogatási szabályok értelmében a vállalkozóknak nyújtott helyi adómentesség, helyi adókedvezmény állami támogatásnak minősül. A jogszerűtlenül nyújtott támogatást a kedvezményezettnek vissza kell fizetnie, vagy a támogatást nyújtónak kell biztosítania az uniós joggal való összhangot.

<sup>4</sup> A Htv. hivatkozott rendelkezése szerint egy adott adótárgy (épület, épületrész, telek) után csak egyféle ingatlant terhelő adóban keletkezhet fizetési kötelezettség (adó többszörözés tilalma). Ha az önkormányzat működteti az építményadót és a magánszemély kommunális adóját, akkor vagy mentességi szabállyal, vagy direkt rendelkezéssel kell biztosítania, hogy ne álljon elő többszörös adófizetés.

1,1%-a, a külterületen irányadó 180 Ft/m<sup>2</sup> adómérték 2,8%-a (az érintett ingatlanok bemutatását a VI. melléklet tartalmazza).

A **kommunálisadó-rendelet 2. §-a** nem felelt meg a Htv. 2. §-ában foglalt követelménynek<sup>5</sup>, mert hatását tekintve **leszűkítette a Htv.-ben meghatározott adótárgyak körét** azzal, hogy nem fogalmazott meg adómértéket valamennyi adóköteles adótárgyra<sup>6</sup>, ami sértette a Jat. 2. § (1) bekezdése szerinti egyértelmű értelmezhetőség követelményét is.

Az adórendeletek az alábbi okokból fakadóan sértették – a Jat. 2. § (1) bekezdéséből következő – egyértelmű értelmezhetőség követelményét (a rendeleti szabályok ismertetését és a jogsérelem mibenlétét az V. melléklet tartalmazza):

- a) a telekadó-rendelet 2. §-a, 5. § (4) bekezdés b) pontja, az építményadó-rendelet 1. § (1) és (2) bekezdése, a kommunálisadó-rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja a Htv.-ben nem használt, a szavak köznyelvi jelentése alapján egyértelműen nem beazonosítható fogalmakat használt anélkül, hogy a hivatkozott adórendeletek definiálták volna a kifejezéseket;
- b) a telekadó-rendelet 1. §-ához, az építményadó-rendelet 1. § (2) bekezdéséhez, valamint a kommunálisadó-rendelet 1. § (1) bekezdés d), g) és h) pontjaihoz nyelvtani értelmezéssel egyértelmű normatartalom kapcsolható, ez azonban nem tükrözi az Önkormányzat nyilatkozata szerinti jogalkotói szándékot, s az ez utóbbit kiszolgáló adóhatósági gyakorlatot;
- c) a telekadó-rendelet 5. § (1) bekezdése, 1. mellékletének 1.1. pontja, 2.1. és 2.2. pontja szerinti övezetek esetében **a megadott övezethatárok alapján nehezen vagy nem beazonosítható az övezet területe;**
- d) a kommunálisadó-rendelet 1. § (6) bekezdése esetén **nem egyértelmű**, hogy „*a mentesség halmozottan nem vehető igénybe*” tilalmat adóalanyonként vagy adótárgyanként kell-e figyelembe venni;
- e) a telekadó-rendelet és az építményadó-rendelet **nem tartalmaz adóalapszabályt**, így arra csak az adómérték mértékegységéből lehet következtetni;
- f) a telekadó-rendelet 6. §-a, az építményadó-rendelet 4. § (1) bekezdése, a kommunálisadó-rendelet 3. § (1) bekezdése – a Htv. 42/I. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére – nem a Pénzügyminisztérium honlapján közzétett iratmintákra, hanem a már hatálytalan 35/2008. (XII.31.) PM rendelet<sup>22</sup> szerinti nyomtatványokra hivatkozik.

A normavilágosság sérelme nem csak a jogalkalmazók önkéntes jogkövetését veszélyezteti, hanem egy bírósági felülvizsgálat esetén – ha a Kúria erre tekintettel a rendelet (visszamenőleges) hatályon kívül helyezéséről dönt – bevételi kockázatot is jelent a települések számára.

Amennyiben a rendelet helyrajzi számokhoz kapcsolódóan rögzít a településen belül övezeteket, akkor elengedhetetlen az ezen ingatlanokhoz kötődő telekalakítási eljárások nyomon követése és – amennyiben a helyrajzi számok változnak – a valós helyrajzi számok átvezetése a rendeleten.

<sup>5</sup> A Htv. 2. §-a értelmében az önkormányzat adómegállapítási joga csak a Htv.-ben foglalt adóalanyokra és adótárgyakra terjedhet ki. Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pont értelmében is csak törvényi keretek között illeti meg a helyi önkormányzatot a helyi adó fajtájának és mértékének megállapítására vonatkozó jog. Az önkormányzatnak, ha az adót bevezeti, természetesen van jogosultsága differenciált adómérték, adómentesség, adókedvezmény rendeletbe iktatására is.

<sup>6</sup> A magánszemély kommunális adójának tárgya a Htv. 24. §-a alapján az építményadó és a telekadó tárgyaival (az építménnyel, a telekkel) és a nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával egyezik meg.

1.2 számú megállapítás                      Az Önkormányzat az építményadó és a telekadó szabályozásának alakítása során mérlegelte a helyi sajátosságokat és az Önkormányzat gazdálkodási követelményét, illetve az adóalanyok teherviselő képességét. A magánszemély kommunális adója hatályos szabályainak megalkotásakor kizárólag a természetes személyek teherviselő képességére volt figyelemmel az Önkormányzat.

---

A Htv. 7. § g) pontjában rögzített adómegállapítási korlátokból az következik, hogy a rendelet hatályossága idején is érvényre kell jutnia az e pontban szabályozott rendeletalkotási elveknek, azaz annak, hogy települési önkormányzat az adóalap fajtáját, az adó mértékét, a rendeleti adómentességet és adókedvezményt úgy állapíthatja meg, hogy azok összességükben egyaránt megfeleljenek

- a) a helyi sajátosságoknak,
- b) az önkormányzat gazdálkodási követelményeinek és
- c) az adóalanyok széles körét érintően az adóalanyok teherviselő képességének.

*A helyi sajátosságok figyelembevétele*

Az Önkormányzat a mértékrendszer elemeit és a kedvezményi-, mentességi szabályokat **a helyi sajátosságokra figyelemmel alakította ki.**

*Az Önkormányzat gazdálkodási követelményeinek szempontja*

**A 2023. évben** a helyi adókból – az előző évi bevételhez (3 353 451,1 ezer Ft) képest 36,3%-kal több – 4 572 151,7 ezer Ft bevétel származott. Ezzel együtt a helyi adók konszolidált költségvetési bevételben képviselt aránya **(41,2%) a 2023. évben az előző évi 43,0%-hoz képest csökkent**, mert a helyi adóknál nagyobb arányban emelkedett a konszolidált költségvetési bevétel az előző évhez képest.

Az Önkormányzat és intézményeinek főbb gazdálkodási adatai alapján az ÁSZ megállapította, hogy **az összes maradvány 2020-2022. között folyamatosan csökkent**, sőt a **2022. évben negatív tartományba fordult át.** Ennek oka az volt, hogy a 2021. és a 2022. évben a költségvetési kiadások jelentősen meghaladták a költségvetési bevételek összegét, és a 2022. évi különbségre az előző évi maradvány sem nyújtott fedezetet. **A 2023. évben az Önkormányzat már költségvetési többlettel zárta az évet.**

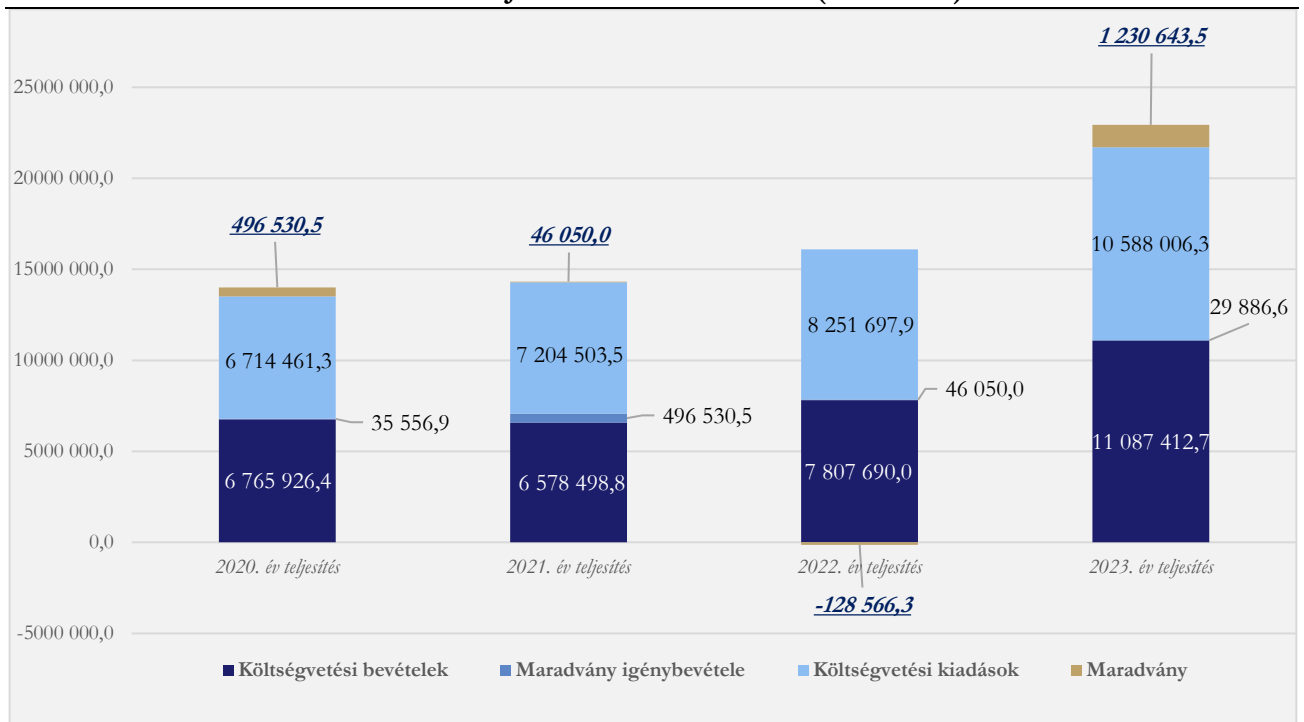
**2023. január 1-jétől** az építményadó mértéke 16,7%-kal, 1800 Ft/m<sup>2</sup>-ről 2100 Ft/m<sup>2</sup>-re, a belterületi telket terhelő telekadó mértéke 30,0%-kal, 300 Ft/m<sup>2</sup>-ről 390 Ft/m<sup>2</sup>-re emelkedett, míg a külterületi telket terhelő 180 Ft/m<sup>2</sup>-es adómérték változatlan maradt. Az adómérték emelése kapcsán az Önkormányzat az energiaárak növekedését és a beszállítók áremelését nevezte a költségvetését negatívan befolyásoló körülménynek.

**2024. január 1-jétől** az építményadó mértéke 9,5%-kal, 2100 Ft/m<sup>2</sup>-ről 2300 Ft/m<sup>2</sup>-re, a belterületi telket terhelő telekadó mértéke 15,3%-kal, 390 Ft/m<sup>2</sup>-ről 450 Ft/m<sup>2</sup>-re emelkedett. Az Önkormányzat az infláció következtében megnövekedett költségszintet jelölte meg a módosításra okot adó körülményként.

A 2023. évi és a 2024. évtől hatályba léptetett adóváltozások során **az Önkormányzat mérlegelte a gazdálkodási helyzetét.**

2. ábra

**AZ ÖNKORMÁNYZAT ÉS INTÉZMÉNYEI 2020-2023. ÉVI KONSZOLIDÁLT BESZÁMOLÓJÁNAK FŐBB ADATAI (EZER FT) \***



\*Nem tartalmazza az államháztartáson belüli megelőlegezéseket és visszafizetéseket, valamint a hitel-, kölcsönfelvételeket és azok törlesztését.  
Forrás: KGR-K11, ÁSZ saját szerkesztés

*Az adóalanyok teherviselő képességének figyelembevétele*

A teherviselőképeséget illetően az Önkormányzat – a 2023. évtől hatályos adóváltozásokról döntő képviselő-testületi ülés<sup>7</sup> jegyzőkönyve alapján – abból a feltevésből indult ki, hogy az építményadó és telekadó mértékeinek 17,6-30,0%-os növekedése nem befolyásolja döntően a vállalkozások teherviselőképességét. A képviselő-testületnek nem volt célja a természetes személyek adóterheinek növelése,<sup>8</sup> ezért nem változott a magánszemély kommunális adója. Mindezek alapján az **Önkormányzat a Htv.-ben foglaltaknak megfelelően mérlegelte az adórendeletnek az adóalanyokra gyakorolt hatását.**

<sup>7</sup> A 2022. november 23-ai képviselő-testületi ülés 4. napirendi pontja kapcsán képviselői kérdésekre a polgármester közölte, hogy egy bizonyos – nem energia-előállítással foglalkozó – cég esetén a költségek 2-3%-a az adóteher, 20-30% az energiaköltség.

<sup>8</sup> A 2023. november 24-i képviselő-testületi ülésen elhangzott, hogy „a városvezetésnek az a szándéka, hogy a természetes személyek adókötelezettségét lehetőleg ne növeljék. Ennek szellemében nem változtatják a kommunális adó tételen”.



## 2. Az önkormányzati adóhatóság megfelelően és eredményesen látta-e el az ingatlanok adóztatásával kapcsolatos adóhatósági tevékenységeit?

**Összegző megállapítás** Az adóhatóság adómegállapítási feladatellátása nem volt eredményes, az adóhatósági döntések nem minden esetben voltak szabályszerűek. Az adóhatóság adatszolgáltatási kötelezettségének határidőn túl, míg közzétételi kötelezettségének csak részben tett eleget. Az adótartozások beszedése érdekében megtett intézkedések nem voltak eredményesek, de – egy kivétellel – szabályszerűek voltak.

2.1. számú megállapítás Az önkormányzati adóhatóság adótárgy- és adóalanyfeltárási tevékenysége nem volt eredményes, az adóigazgatási eljárás során nem minden esetben járt el szabályszerűen. Az adóhatóság adatszolgáltatási kötelezettségének a jogszabályi határidőn túl tett csak eleget.

### *Adótárgy- és adóalanyfeltárás*

Az adóhatóság a 2023. és a 2024. évben is élt az Art.<sup>23</sup> 83. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az ingatlanügyi hatóság megkeresésének lehetőségével, továbbá az adózók adatbejelentési kötelezettsége elmulasztásának felderítése érdekében használta az építésügyi hatóság által az Art. 86. §-a szerint szolgáltatandó adatokat, és a Google maps, a Takarnet rendszereket, valamint a Közmű térképet.

Az adóhatóság az ingatlanügyi hatóság által az Art. 83. § (2) bekezdésében foglaltak

alapján szolgáltatott adatokat **nem vetette össze** az adónyilvántartásában szereplő adatokkal.

**Az ÁSZ több olyan ingatlant tárt fel, amelyet az adóhatóság – a Htv. 11. § (1) bekezdése és 17. §-a, valamint az építményadó-rendelet és a telekadó-rendelet rendelkezései ellenére – nem adóztatott, adóztatásuk az ÁSZ ellenőrzés eredményeként kezdődött meg 2024-ben.**

Egy mintatétel (21. mintatétel) esetében az adóhatóság az adatbejelentést elmulasztó adóalany személyét beazonosította ugyan, de **az Art. 221. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt előírás ellenére nem hívta fel** az adózót a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – tizenöt napos határidő tűzésével – az adókötelezettség jogszzerű teljesítésére.

Az ÁSZ – különösen a városok esetén – azt tekinti jó gyakorlatnak, ha az adóhatóság intenzíven használja a társhatóságnál rendelkezésre álló adatokat az adóztatás során. Az ÁSZ véleménye szerint az ingatlanadóknak célravezető az adóhatóság adónyilvántartási adatainak társhatósági hiteles adatokkal való összevetése és ezek alapján szükség szerint adatbejelentésre, hiánypótlásra felhívás, majd az információk alapján a tényállás rögzítése és az adómegállapítási eljárás mielőbbi befejezése. Részint azért, mert az adótárgy jellege miatt erre lehetőség van (tipikusan évente nem változnak a kivetési adatok), részint azért, mert így az adóhatóság időben korábban jut az adóbevételhez, részint pedig azért, mert négy-öt év távlatában – utólagos adómegállapítás keretében – sokszor utólagosan nehezen lehet bizonyítani, hogy az adóév első napján mi volt az adómegállapítás kapcsán releváns tényállás.

Összességében az **adótárgy- és adóalanyfeltárási adóhatósági feladatellátás nem volt eredményes.**

*Adómegállapítás (kivétel)*

Az ÁSZ az adóhatósági adómegállapítási feladatellátás ellenőrzése keretében 18 mintatétel keretében 57 határozat ellenőrzését végezte el.

Az adóhatóság két vizsgált mintatétel esetében (10. mintatétel 13/495-1/2023. és 19. mintatétel 13/7-25/2023., 13/334-1/2024. számú határozatok) **megsértve a Htv. 19. § a) pontját**, figyelmen kívül hagyta, hogy a **telek<sup>9</sup> területéből adómentes az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész.**

A 23. mintatétel (13/542-1/2023., 13/1765-1/2024. számú határozatok) esetén **az adóhatóságnál nem állt rendelkezésre adózó által benyújtott adatbejelentés**, így nem volt ellenőrizhető, hogy a kiadott adómegállapító határozat tartalma az abban foglaltak alapján, illetve a tényállás adóhatóság általi tisztázását követően, vagy ezektől eltérő módon állt elő. Ezzel az adóhatóság **megsértette az Ltv.<sup>24</sup> 9. § (1) bekezdés e) pontját<sup>10</sup>.**

Három mintatétel (a 9., 17. és a 23. mintatételek) esetén az adótárgynak több tulajdonosa volt, azonban az adómegállapító **határozat rendelkező része kizárólag az adó fizetésére kötelezett által fizetendő adó összegét tartalmazta.**

A 24. mintatétel (13/1520-1/2023., 13/950-1/2024. határozatai) esetén az adóhatóság – a Htv. 12. § (1) bekezdésében és az Art. 141. § (4) bekezdésében előírtak ellenére – **csak egy tulajdonos számára** írta elő az adótárgy utáni, két tulajdonost terhelő adót, noha az adózó az adatbejelentést a tulajdoni hányada arányára vonatkozóan nyújtotta be, és a Htv. 12. § (2) bekezdés szerinti **megállapodás nem állt rendelkezésre<sup>11</sup>.**

Ha az adótárgynak több tulajdonosa van, akkor ők közt tulajdoni illetőségük arányában adóalanyok. Ekkor, mindegyikük egyetértése esetén köthetnek arról megállapodást, hogy az adóalanyisággal kapcsolatos jogokat és kötelezettséget az adóhatóság előtt közülük egy adóalany kapcsolattartóként gyakorolja. Az ÁSZ jó gyakorlatnak azt tekinti, ha az adómegállapító határozat nemcsak a fizetési kötelezettséget és a fizetésre kötelezettet (a kapcsolattartót), hanem az egyes adóalanyokat terhelő adót és annak jogalapját, kiszámítását is tartalmazza, annak érdekében, hogy az egyes adóalanyok számára egyértelmű legyen az őket terhelő adó összege.

**A 9. mintatétel** (13/11964-2/2023. határozat) **esetén a megállapodásban** a magánszemély kommunális adójával kapcsolatos kötelezettségek teljesítését vállaló adóalany bejelentette és egyidejűleg a kommunálisadó-rendelet szerinti módon igazolta, hogy a vele egy háztartásban élő kiskorú okán rendeleti

<sup>9</sup> A Htv. 52. § 16. pontja értelmében a Htv. alkalmazásában telek az épülettel, épületrésszel be nem épített földterület (tehát az épülettel, épületrésszel fedett telekterület nem tárgya a telekadónak). Ezen felül a Htv. 19. § a) pontja telekadómentességet fogalmaz meg az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságban.

<sup>10</sup> Az Ltv. hivatkozott rendelkezése értelmében az elintézt ügy irattári anyagának szakszerű és biztonságos megőrzéséről, valamint használatra bocsátásáról gondoskodni kell.

<sup>11</sup> A Htv. 12. § (2) bekezdése értelmében valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodás szükséges. A konkrét esetben nem írta alá valamennyi tulajdonos a megállapodást.

kedvezményre jogosult. E bejelentéssel együtt arról nem nyilatkozott, hogy az ingatlan másik tulajdonosa esetén a kedvezményi feltételek fennállnak-e. Mindezek ellenére **az adómegállapító határozat** meghozatala során – megsértve az Air. 58. § és Art. 141. § (6) bekezdése szerinti tényállásbiztosítási kötelezettséget – az önkormányzati adóhatóság nem vizsgálta, hogy a Htv. 12. § (1) bekezdése és 24. §-a, illetve a kommunálisadó-rendelet 1/A. §-a és 3. § (4) bekezdésének megfelelően **az adótárgy utáni teljes adóösszegre (azaz mindkét adóalanyra) biztosítható-e a rendeleti kedvezmény.**

A **16. mintatétel** esetén az Art. 141. § (2) bekezdésében foglaltakat megsértve **az adóhatóság nem hozott határozatot** arról, hogy az adózó a Htv. 19. § b) pontja szerinti adómentességre jogosult.

A **19. mintatétel** (13/7-12/2023. határozat) esetében az adóhatóság a felettes hatóság által el nem bírált jogsértő határozatának hibáját saját hatáskörben észlelve – az Air. 120. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére – a határozat visszavonása vagy módosítása helyett egy új határozatot adott ki, így az adótárgyra két határozat is állapított meg adót.

A **18. és 20. mintatétel** esetében az adóhatóság az Ltv. 9. § (1) bekezdés e) pontja ellenére adómegállapító dokumentációval nem rendelkezett. Ebből adódóan az ÁSZ ellenőrzésnek nem volt módja megállapítani, hogy az adóhatóság az Art. 48. § (1) és 141. § (2) bekezdése alapján folytatott-e le adómegállapító eljárást, illetve hozott-e adómegállapító határozatot,

Az ingatlant terhelő helyi adók esetén az adófizetési kötelezettség az adóhatóság által kiadott adómegállapító határozaton nyugszik. Ha az adómegállapító határozat nem csak a kiadásának évére, hanem későbbi adóévekre is rögzít fizetési kötelezettséget, akkor e dokumentumot (és az azt megalapozó adatbejelentést) az adófizetési kötelezettség fennállásáig meg kell őrizni, csak a fizetési kötelezettség megszűnését követően selejtezhető.

és annak közzétevése szabályszerűen megtörtént-e. Az 8. és 9. mintatétel (13/11223-2/2023. és 13/11964-2/2023. számú határozatai) esetén az adómegállapító határozat indokolási részében az adóhatóság **az ügyintézési határidőt az adatbejelentés adóhatósághoz való érkezése napjától számította.** Az adómegállapító eljárás ugyanakkor nem kérelemre, hanem hivatalból indított eljárás. Ezért az adóhatóság gyakorlata **ellentétes volt az Air. 50. § (1) bekezdésével**, amely hivatalból való eljárás esetén az első eljárási cselekmény megkezdése napjától – azaz a konkrét esetekben (mivel egyéb eljárási cselekmény nem történt) a határozat kiadmányozása napjától – rendeli számítani az ügyintézési határidőt.

A rendelkezésre álló adómegállapító **határozatok kiadmányozása és közzétevése megfelelt az Air.** és az Eüsztv.<sup>25</sup> előírásainak<sup>12</sup>.

**Adóellenőrzést** az adóhatóság az ellenőrzött időszakban **nem végzett.**

<sup>12</sup> Az Eüsztv. 2024. szeptember 1-je óta hatálytalan, a jogterület szabályozását a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény tartalmazza.

A vizsgált mintatételektől függetlenül az adóhatóság nyilatkozata szerint munkaszervezési okokra és az ügyintézési határidő általuk alkalmazott számítási módjára tekintettel a tulajdonos vagy vagyoni értékű jog jogosítottjának megváltozása esetén a változás bejelentést követő 30 napon belül kiadták a következő naptári év első napjától adóalannyá váló személy részére a következő naptári évre vonatkozó adómegállapító határozatot.

Az adóévi adókötelezettség az adóév január 1. napján fennálló körülményekhez, tulajdoni viszonyokhoz, adórendeleti szabályokhoz kapcsolódik, ezért az adóév január 1. napját megelőzően megalapozott határozat a Htv. 12. § és 14. § (2) értelmében értelemszerűen nem adható ki. Az ÁSZ nem tartja megfelelő gyakorlatnak az adó határozatban való közlését az adóalany adókötelezettsége keletkezését megelőző időszakban.

*A megállapított adó csökkentése: fizetési kedvezmények, adókötelezettség változás, elévülés miatti törlés*

A fennálló **adókövetelést csökkentő vizsgált intézkedések jogszerűek voltak**, azok számszaki összefoglalását az 1. táblázat mutatja be.

1. táblázat

**A 2023-2024. ÉVEKBEN TÖRTÉNT ADÓKÖVETELÉS TÖRLÉSEK FŐBB ADATAI  
(DARAB ÉS EZER FT)**

MEGNEVEZÉS	2023.		2024.*	
	Esetszám	Összeg	Esetszám	Összeg
Méltányosságból törölt adókövetelés	-	-	-	-
Adókötelezettség változás okán törölt adókövetelés	470	53 321,2	566	96 017,3
Elévülés miatt törölt adókövetelés	77	1 652 988,1	21	66,8
Téves adómegállapítás miatt törölt adó	-	-	7	1719,7

\*2024. július 31-ei állapot szerint.

Forrás: Az Önkormányzat és a Közös Hivatal által tanúsítványokon megadott adatok alapján ÁSZ saját szerkesztés

*Adatszolgáltatási, közzétételi kötelezettség*

Az adóhatóság, a Htv. 42/B. § (1) bekezdésében foglalt előírás ellenére a 2024. január 1-jétől hatályos építményadó-rendelet és telekadóadó-rendelet szerinti adómértékekről, kedvezményekről és mentességekről a törvényben rögzített határidőhöz képest **93 nap késedelemmel szolgáltatott adatot a Kincstár<sup>26</sup> számára**. Az Önkormányzat honlapján a Htv. 42/B. § (3) bekezdésében foglaltak ellenére nem volt megtalálható a hatályos adórendeletek szövege, ezáltal az adóhatóság **közzétételi kötelezettségének nem teljeskörűen tett eleget**.

2.2. számú megállapítás Az adóbehajtási (adóbeszedési) tevékenység nem volt eredményes és egy esetben nem volt szabályszerű.

Az ingatlant terhelő adóban fennálló tartozás behajtásához kapcsolódóan az adóhatóság a **2023. évben 90 esetben**, a **2024. évben** az ellenőrzés megkezdéséről való értesítés átvételének napjáig (2024. április 11.) pedig **még nem indított** az Avt.<sup>27</sup>-ben foglaltak alapján **végrehajtási eljárást**. Az adóhatóság a 2023. évben 1690 esetben, a 2024. évben 111 esetben kereste meg az Avt. 117. §-a alapján az állami adóhatóságot tartozás végrehajtás céljából, melyből a 2023. évben 748,9 ezer Ft, a 2024. évben 2286,4 ezer Ft folyt be. Az adóhatóság a végrehajtások eredményeképpen a **2023. évben 5528,8 ezer Ft adó tartozást** (a 2022. december 31-én fennálló adó tartozás 0,3%-át), a **2024. évben július 31-ig 6277,0 ezer Ft adó tartozást** (a 2023. december 31-én fennálló adó tartozás 1,0%-át) **szedett be**.

Az adóhatóság az adófizetés első esedékessége előtt felhívta az adózók figyelmét az adókötelezettség teljesítésére, továbbá a 2023. december 31-i hátralék összege az előző év azonos napjához képest csökkent. Ennek ellenére az **adóbehajtási feladatellátás nem volt eredményes**, mert:

- a település Kincstár által szolgáltatott adatok szerinti 2023. évi hátralék-aránya (49,9%) magasabb volt, mint az azonos településtípusba tartozó önkormányzatok hátralék-aránya (16,8%);
- az ingatlanokat terhelő adók közül a 2023. évben az építményadó-bevétel nem érte el a 2023. évi költségvetésben tervezett eredeti előirányzat 90,0%-át.

**Egy mintatétel** (13. mintatétel 03/2290-201/2016. kivetési határozat) esetében a benyújtott hatósági átutalási megbízás sikertelen volt, mert az adózó bankszámlaszáma nem létezett. Az önkormányzati adóhatóság az Avt. 33. § (1) bekezdésében foglaltak ellenére **a hiányzó (bankszámla) adat beszerzése érdekében nem intézkedett**.

A 2. táblázat szerint a 2022. év és a 2023. év utolsó napjára a hátralékok összege növekedett a 2022. január 1-ei adatokhoz képest, míg a hátralékos adózók száma csökkent, majd 2024. július 31-ig emelkedés volt megfigyelhető mind a hátralékösszeg, mind pedig a hátralékosok száma tekintetében.

2. táblázat

**AZ ADÓHÁTRALÉKOK FŐBB ADATAI (DARAB ÉS EZER FT)**

MEGNEVEZÉS	NAPTÁRI NAP	ÉPÍTMÉNYADÓ	TELEKADÓ	MAGÁNSZEMÉLY	ÖSSZESEN
				KOMMUNÁLIS ADÓJA	
Hátralékos adózók száma (db)	2022.12.31.	26	4	187	217
	2023.12.31.	22	4	191	217
	2024.07.31.	27	6	233	266
Adóhátralék összege (ezer Ft)	2022.12.31.	434 163,2	1 667 858,1	1727,2	2 103 748,5
	2023.12.31.	585 167,4	21 001,5	1736,6	607 905,5
	2024.07.31.	586 399,7	21 037,9	1967,3	609 404,9

Forrás: Az Önkormányzat és a Közös Hivatal tanúsítványokon és nyilatkozatban megadott adatai alapján ÁSZ saját szerkesztés

Az adóhatóság 2022. január 1-jén 274 hátralékos adózót és 2 060 605,2 ezer Ft hátralékösszeget tartott nyilván. Az adóhátralék összege 2022. év végi 2 103 748,5 ezer Ft-ról **a 2023. év végére 71,1%-kal – 1 495 842,9 ezer Ft-tal – 607 905,5 ezer Ft-ra csökkent, míg a hátralékos adózók száma változatlan (217 adózó) maradt. Ez azonban nem a hátralékkezelés eredményességére, hanem az elévült adótartozások, közte egy jogutód nélkül megszűnt adózó nagy összegű (1 641 756,5 ezer Ft) telekadó tartozása törlésére vezethető vissza.** Az adóhátralékból származó kintlévőség a 2023. év utolsó napján a költségvetési bevételként 2023. évben elszámolt **ingatlanadó-bevétel 57,0%-át tette ki.** Az adóalanyoknak küldött fizetési felhívások száma a 2022. évihez képest csökkent a 2023. évben.

### 3. A településen megvalósuló helyi adóztatás támogatta-e a helyi adópolitikai célok teljesülését?

**Összegző megállapítás** Az Önkormányzat ingatlanokat terhelő helyi adókra vonatkozó adórendeleti szabályozása nem minden elemében támogatta a helyi adópolitikai célok megvalósulását. Az ingatlanokat terhelő adók érdemben támogatták az önkormányzat gazdálkodását, az adóteher összhangban volt az adózók teherviselő képességével. Az adóhatósági feladatellátás kiadása az elért adóbevételhez mérten alacsony volt, a feladatellátás mutatói összességében az ÁSZ által ellenőrzött városok mutatóinak értékeinél kedvezőbbek voltak.

3.1 számú megállapítás A településen megvalósuló helyi adóztatás egyes elemei nem támogatták az adópolitikai célokat.

Az Önkormányzat által ismertetett adópolitikai célok, az azokat segítő és ellenük ható adórendeleti eszközök az alábbi fő pontok köré rendezhetők.

3. táblázat:

#### AZ ÖNKORMÁNYZAT ADÓPOLITIKAI CÉLJAI ÉS ALKALMAZOTT ESZKÖZRENDSZERE

ADÓPOLITIKAI CÉL	TÁMOGATÓ ESZKÖZ	ELLENE HATÓ ESZKÖZ	LEHETSÉGES ADÓPOLITIKAI ESZKÖZ
Megakadályozni a belterületi telkek befektetési célú, termelő-beruházást nem generáló felhalmozását	Magasabb a belterületen található telek esetén a telekadó mértéke.  Telekadómentes a legalább 100 m <sup>2</sup> építménnyel beépített telek.	Az ipari parkokban alkalmazandó rendkívül alacsony telekadó-adómérték a befektetési célú vásárlást is ösztönzi, így nem csak a tényleges ipari tevékenység céljából történő ingatlanvásárlásnak kedvez.  Az építményadó nem differenciált, így az épülethez kötött tevékenységek esetén nem ösztönöz az adórendszer az ipari parkban történő letelepedésre.	Az építményadó differenciálása övezeti besorolás alapján.
Az ipari tevékenységet az ipari parkok területére terelni	1 és 5 Ft/m <sup>2</sup> telekadó mérték a volt ipari park és az azzal szomszédos területek esetén.		



ADÓPOLITIKAI CÉL	TÁMOGATÓ ESZKÖZ	ELLENE HATÓ ESZKÖZ	LEHETSÉGES ADÓPOLITIKAI ESZKÖZ
Forrás biztosítása az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatainak finanszírozásához	Mindhárom adónem működik.	Egyedi, célzott alacsony telekadómérték egyes nagyadózóknak.  A magánszemély kommunális adójában 10 éve változatlan, alacsony adómérték.  Mindhárom adónemben kiterjedt kedvezményi és mentességi rendszer.	Átlátható, egyszerű adószabályozás mellett aktívabb adóhatósági végrehajtás.
Megújuló energia térnyerésének támogatása	5 Ft/m <sup>2</sup> adómérték azon a telken, melyen megújuló energiával kapcsolatos beruházás létesül	Bármely 100 m <sup>2</sup> -t meghaladó épület létesítése esetén korlátlan ideig jár a mentesség a telekadó alól.  A volt ipari park területével szomszédos területeken a hasznosítás céljától függetlenül 1 Ft/m <sup>2</sup> az adó mértéke.	A kedvező adómérték csak abban az évben legyen igénybe vehető, melyben a beruházás működik.
Felhagyott ipari területek ismételt használatbavételének támogatása	5 Ft/m <sup>2</sup> adómérték a rekultivációs tevékenységhez kapcsolódóan	A kedvező mérték a rekultivációra nyitva álló időszak végéig igénybe vehető, így nem ösztönöz a rekultiváció gyors befejezésére.  A volt ipari park területével szomszédos területeken a hasznosítás céljától függetlenül 1 Ft/m <sup>2</sup> az adó mértéke.	Differenciált adómérték a bel- és külterületi, vagy célzottan a felhagyott ipari területeken fekvő építmények esetén.  A rekultiváció befejezését követően járjon a kedvező adómérték.

*Forrás: Az Önkormányzat helyszíni ellenőrzés során tett nyilatkozata alapján ÁSZ saját szerkesztés*

Az ingatlant terhelő adók szabályai csak részben voltak alkalmasak a kitűzött adópolitikai célok támogatására, **mert egyes szabályok támogató hatását – a fentiek szerint – egy másik adóintézkedés hatása kioltja.** Az összetett ingatlanadó-szabályrendszer helyes végrehajtása, az adókötelezettségekkel kapcsolatos – akár több évre elhúzódó – adóhatósági feladatok nyilvántartása és elvégzése jelentős adóhatósági kapacitásokat köt le.

3.2 számú megállapítás Az Önkormányzat ingatlanadó bevételei a városokhoz viszonyítva jelentősebb mértékben támogatták az Önkormányzat feladatellátását. Az Önkormányzat saját bevétele, valamint azok költségvetési bevételeken belüli aránya a 2023. évben nőtt az előző évhez képest, ezért az Önkormányzat támogatásoktól való függősége a 2023. évre csökkent. Az adóteher az adóalanyok többségének adóteherbíró-képességével összhangban volt.

*Az adórendelet(módosítás) hatása az önkormányzat gazdálkodására*

**Az ingatlanadókból származó bevételek** 2020-2022. években csökkenő tendenciát mutattak, a 2022. évről a **2023. évre azonban mintegy 20%-os növekedés volt megfigyelhető**, de a 2023. évi 1 069 367,1 ezer Ft még mindig 6,4%-kal elmaradt a 2020. évi szinttől. Az időszakon belül a 2022. évi ingatlanadókból származó bevétel (890 897,2 ezer Ft) **2023. évre történő 178 469,9 ezer Ft-os jelentősebb mértékű növekedésének oka a 2023. január 1-jétől hatályba lépett adómérték-növekedés volt**<sup>13</sup>.

**A költségvetési bevételeken belül a saját bevételek aránya** – a folyamatosan emelkedő, a 2023. évben jelentős összegű felhalmozási célú támogatásoknak a költségvetési bevételekből való kiszűrésével – a 2020-2023. évek mindegyikében **63,0% feletti érték volt**, vagyis az önkormányzat **kevésbé támaszkodott az államháztartáson belülről érkező támogatásokra**.

A 2020-2023. évekre vonatkozó bevételek jogcímenkénti nagyságát és változását éves bontásban a **4. táblázat**, az Önkormányzat bevételeinek és a kapott támogatásoknak a 2022-2023. évi megoszlását pedig a **3. ábra** mutatja be.

*4. táblázat*

**AZ ÖNKORMÁNYZAT KONSZOLIDÁLT BEVÉTELEINEK ALAKULÁSA A 2020-2023. ÉVEKBEN (EZER FT)**

Ssz.	JOGCÍM	2020.	2021.	2022.	2023.
1.	Működési célú támogatások államháztartáson belülről	1 511 513,6	2 005 140,3	2 543 355,7	2 955 071,4
2.	Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről	502 070,0	581 232,7	906 900,3	2 598 630,1
3.	Közhatalmi bevételek	3 116 404,5	2 840 285,7	3 372 386,7	4 591 891,4
<b>3.1</b>	<b>ebből: ingatlanadók bevétele</b>	<b>1 142 674,5</b>	<b>924 466,3</b>	<b>890 897,2</b>	<b>1 069 367,1</b>
3.2	ebből: helyi iparüzési adó bevétele	1 968 809,6	1 902 410,0	2 462 553,8	3 502 784,5
3.3	ebből: egyéb közhatalmi bevételek	4 251,0	13 409,4	18 935,6	19 739,7
<b>4.</b>	<b>Egyéb saját bevétel*</b>	<b>1 635 938,3</b>	<b>1 151 840,0</b>	<b>985 047,3</b>	<b>941 819,9</b>
<b>5.</b>	<b>Saját bevételek (3+4)</b>	<b>4 752 342,8</b>	<b>3 992 125,7</b>	<b>4 357 434,0</b>	<b>5 533 711,3</b>
<b>6.</b>	<b>Költségvetési bevételek (1+2+5)</b>	<b>6 765 926,4</b>	<b>6 578 498,7</b>	<b>7 807 690,0</b>	<b>11 087 412,7</b>
	<i>Saját bevételek aránya a költségvetési bevételeken belül az államháztartáson belülről kapott felhalmozási célú támogatások nélkül (5 / (6-2)) (%)</i>	75,9%	66,6%	63,1%	65,2%

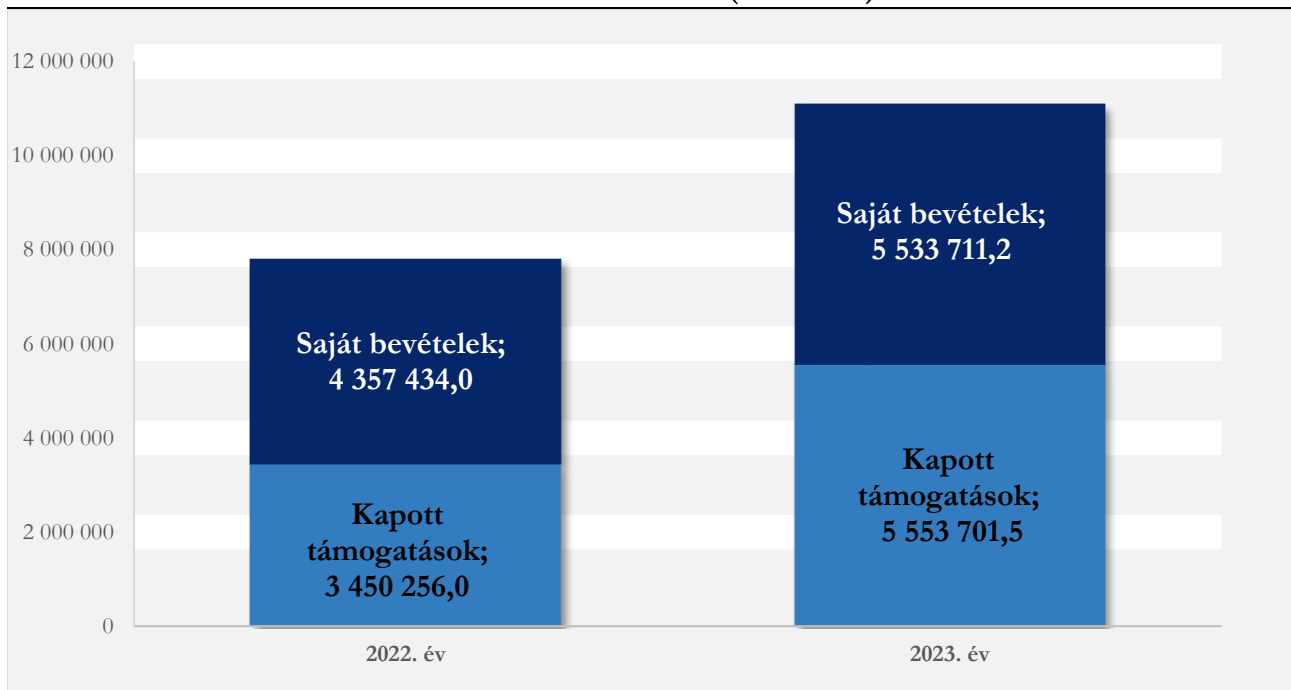
\*Működési bevételek, felhalmozási bevételek, működési célú átvett pénzeszközök, felhalmozási célú átvett pénzeszközök.  
Forrás: KGR-K11, ÁSZ saját szerkesztés

<sup>13</sup> A 2022. december 31-ig hatályos 1800 Ft/m<sup>2</sup> építményadó-mérték 2100 Ft/m<sup>2</sup>-re, a 300 Ft/m<sup>2</sup> telekadó-mérték 390 Ft/m<sup>2</sup> összegre emelkedett 2023-ra.



3. ábra

**AZ ÖNKORMÁNYZAT KONSZOLIDÁLT KAPOTT TÁMOGATÁSA ÉS SAJÁT BEVÉTELEI A  
2022-2023. ÉVEKBEN (EZER FT)**



Forrás: KGR-K11 alapján ÁSZ saját szerkesztés

Az ingatlanadó-bevételek aránya a konszolidált – az államháztartáson belülről származó felhalmozási célú támogatások nélküli és befizetett szolidaritási hozzájárulással csökkentett – saját bevételeken belül a településtípusra (városok) vonatkozó országos, **2023. évi 11,0%-os értékéhez képest az Önkormányzat esetében 21,7% volt.** A konszolidált – államháztartáson belülről érkezett felhalmozási célú támogatások nélkül számított, befizetett szolidaritási hozzájárulással csökkentett – **költségvetési bevételeken** belüli részesedése pedig a városokra jellemző **5,8%-nál 7,7 százalékponttal nagyobb, 13,5% volt a 2023. évben.** A városokra vonatkozó, egy állandó lakosra jutó, országos 18,0 ezer Ft-os ingatlanadó-bevételhez képest az Önkormányzat egy állandó lakosára 39,7 ezer Ft jutott.

Az Önkormányzat **önként vállalt feladatokat** (pl: anyagi támogatást nyújtott az ajkai egyházak működéséhez, támogatta a városban működő nemzetiségi önkormányzatokat, ifjúsági és gyermektábort működtetett, uszodát és strandot tartott fenn) **is ellátott**, miközben az Önkormányzatnak az ellenőrzött időszak minden évében **szolidaritási hozzájárulást is kellett teljesítenie.**

Az Önkormányzat gazdálkodásában **a helyi adók, köztük az ingatlanadók nagyobb költségvetési mozgásteret biztosítottak a városok átlagos támogatás-kitettségekhez képest**, lehetővé tették az önként vállalt feladatok ellátását is az ellenőrzött időszakban.

*Az adóalanyok teherviselő képességével való összevetés*

Az adózók a **2022. évtől a 2024. évi ÁSZ ellenőrzés kezdetéig** tartó időpontjáig az építmény- és telekadóra vonatkozóan összesen **12 fizetési kedvezmény** iránti kérelmet nyújtottak be, **ami az adózók éves átlagos számának (11 786 fő) 0,1%-a volt.** A 2022. év végéről a 2023. év végére a hátralékos adózók száma nem változott.

Az ingatlanadóknál **fennálló hátralék összege** – a 2. táblázat adatai szerint – 2023. utolsó napjára, egy év alatt **71,1%-kal, 607 905,6 ezer Ft-ra csökkent**, 2024. július 31-ig a **2023. év végéhez képest**

**kismértékben, 0,2%-kal, 1499,3 ezer Ft-tal emelkedett.** Az emelkedés oka, hogy az önkormányzati adóhatóság az adótartozások behajtására jellemzően az év második felében tett intézkedéseket. Az ingatlanadóknál fennálló hátralék az Önkormányzat költségvetési beszámolója szerinti teljesített összes ingatlanadóbevételnek a 2022. évben a 236,1%-át, a 2023. évben a 56,8%-át tette ki, köszönhetően a növekvő adóbevételeknek és a hátralékok (főképp elévült tételek törlése miatti) csökkenésének.

Az ÁSZ a fenti adatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy **a 2023. évben bekövetkező adórendelet-változás nem befolyásolta kedvezőtlenül az adóalanyok teherviselő képességét.**

### 3.3. számú megállapítás

Az ÁSZ az adóhatóság feladatellátását akadályozó körülményt nem tárt fel, a helyi adóhatóság feladatellátásának személyi és tárgyi feltételei biztosítottak voltak, a feladatellátás színvonala elősegítette a helyi rendeleti szabályozás érvényesülését. Az adóztatási kiadások az adóbevételhez képest alacsonyak voltak, a feladatmutatók összességében kedvezőbbek voltak, mint az ÁSZ által ellenőrzött nyolc város átlagos értékei.

---

#### *Személyi és tárgyi, informatikai feltételek*

Az Önkormányzat adóigazgatási feladatait a Közös Hivatalban önálló szervezeti egység (Adóügyi iroda) keretében **az irodavezetőn kívül hat fő adóügyi ügyintéző látta el**, akik valamennyien felsőfokú végzettséggel, többségük több mint 20 éves, adóigazgatási területen szerzett szakmai tapasztalattal rendelkezett **az adóhatósági feladatellátás személyi feltétele biztosított volt.**

A Közös Hivatalnál az adóügyi feladatok ellátásához szükséges **tárgyi, informatikai feltételek biztosítottak voltak** (például az Önkormányzat TAKARNET jogosultsága alapján az ingatlan-nyilvántartási adatok elérhetősége biztosított volt).

#### *Az adóztatás kiadásai*

A helyi adóztatáshoz kapcsolódó kiadási adatok és átlagos statisztikai létszámadatok az Áht.<sup>28</sup> és a 15/2019. (XII. 7.) PM rendelet<sup>29</sup> előírásának megfelelően a Közös Hivatal éves költségvetési beszámolóiban elkülönítetten kimutatásra kerültek a 011220 kormányzati funkción. Az adóztatás 2023. évi költségeivel kapcsolatos adatokat az *5. táblázat* tartalmazza.

Az adóztatás kiadásai (költségei) egyfelől az adóhatóság költségeiben, másfelől az adózó költségeiben öltének testet. Önadózás esetén az adóztatási költségek nagyobb része az adózónál merül fel, mert az adót az adóalany számítja ki, vallja be, fizeti meg. Kivetéses adóztatás esetén ellenben az adózó költsége az adó megfizetésének költségét jelenti (például a gépjárműadó vagy a hatósági nyilvántartás alapján megállapított helyi adók esetén) vagy – az adófizetési költség mellett – legfeljebb csak az adómegállapításhoz szükséges adatszolgáltatás költsége merül fel. Ha az összes bevétel több, mint 10%-át teszi ki a kivetéses adózás, hatósági adómegállapítás, azaz az ingatlanadóztatás alapján befolyó bevétel, akkor az adóztatási kiadás referencia-érték maximuma 50 Ft 1000 Ft adóbevételre vetítve (a szinte kizárólag önadózásos adókat beszedő adóhatóságoknál ez az érték 10 és 20 Ft közötti).

**AZ ADÓZTATÁS 2023. ÉVI KÖLTSÉGEINEK KIMUTATÁSA  
(EZER FT, FŐ, EZER FT/FŐ, FT, DB)**

MEGNEVEZÉS	ÖNKORMÁNYZAT ÉS KÖZÖS HIVATAL ADATAI	NYOLC ELLENŐRZÖTT VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT ÉS (KÖZÖS) HIVATAL ADATAI (ÖSSZESEN, ÁTLAG)
Összes személyi juttatás és munkaadói közteher adatszolgáltatás alapján (ezer Ft)	55 140,5	318 466,8
Tényleges létszám adatszolgáltatás alapján (fő)	7,0	38,1
Helyi adóbevétel KGR-K11* alapján (ezer Ft)	4 572 151,7 (4 591 891,4)	20 765 138,1 (20 965 835,0)
<i>Egy adóigazgatásban dolgozóra jutó tényleges személyi juttatás és munkaadói közteher (ezer Ft)</i>	<i>7877,2</i>	<i>8350,8</i>
<i>1000 Ft helyi adóbevételre jutó tényleges személyi juttatás és munkaadói közteher (Ft)</i>	<i>12,1 (12,0)</i>	<i>15,3 (15,2)</i>
<i>Egy adóigazgatásban dolgozóra jutó helyi adóbevétel (ezer Ft)</i>	<i>653 164,5 (655 984,5)</i>	<i>544 502,3 (549 764,9)</i>
<i>Egy adóigazgatásban dolgozóra jutó ingatlanadó-tárgyak száma (db)</i>	<i>1852,7</i>	<i>1751,1</i>
<i>Egy adóigazgatásban dolgozóra jutó ingatlanadó-alanyok száma (fő, db)</i>	<i>1678,4</i>	<i>1461,7</i>

\* Az ellenőrzött adatszolgáltatása során a beszedett helyi adóbevételbe számításba vette a KGR-K11 helyi adóbevételein túl az adóigazgatási feladatellátás-keretében kezelt bevételeket (talajterhelési díj, bírság, pótlék, egyéb bevételek, téves befizetések, azonosítatlan tételek) is. Ezért zárójelben szerepelnek az ellenőrzött által megadott értékek.  
Forrás: KGR-K11 és a Közös Hivatal adatszolgáltatása alapján ÁSZ saját szerkesztés

Az adóhatóság adatszolgáltatása alapján a 2023. évben **egy adótisztviselőre 7877,2 ezer Ft tényleges személyi juttatás és munkaadókat terhelő közteher** jutott. Amennyiben ezt az adatot az ÁSZ által ellenőrzött nyolc város azonos adatával vetjük össze, akkor az a 8350,8 ezer Ft-os **átlagos érték közelében alakult**. (Ugyanez az érték az állami adóhatóság esetén 2022-ben 9700 ezer Ft volt.)

A 2023. évben **1000 Ft beszedett helyi adóbevételt 12,1 Ft adóztatási kiadással** (személyi juttatások és annak közterhei) érték el. Ez az érték az ÁSZ által ellenőrzött nyolc város önkormányzatának **az átlagos, fajlagos adóztatási kiadásához (15,3 Ft) képest is alacsonyabb volt**, s jóval alatta maradt a referenciaérték-maximumának (50 Ft adóztatási kiadás 1000 Ft adóbevételre), lényegileg az állami adóhatóság ÁSZ által számított fajlagos adóztatási kiadásával (10,8 Ft 1000 Ft adóbevételre) egyező érték. Az Önkormányzatnál egy adóigazgatásban dolgozóra a 2023. évben 653 164,5 ezer Ft helyi adóbevétel, az ÁSZ által ellenőrzött nyolc város fajlagos átlagos értékének 120,0%-a esett (összehasonlításként az önadózásos nagy adónemeket beszedő állami adóhatóság esetén egy tisztviselőre 901 300 ezer Ft adó jutott).

Az Önkormányzat egy adótisztviselője **1852,7 adótárgy és 1678,4 adóalany jelentette adóztatási feladatot** látott el átlagosan (a többi helyi adó mellett), ami az ÁSZ által ellenőrzött nyolc város átlag-adataához képest **kedvezőbb** (rendre: 5,8%-kal, illetve 14,8%-kal magasabb) érték.

**Összességében** az állapítható meg, hogy több összevetésben is vizsgálva, **az adóhatóság kiadásai jóval alacsonyabbak, mutatószámai kedvezőbbek voltak, mint az ÁSZ által ellenőrzött nyolc város átlagos adata.**

3.4. számú megállapítás                      Az önkormányzat többféle, nem hatósági eszközzel is támogatta a településen az adózók önkéntes jogkövetését.

---

Az Önkormányzat nyilatkozata szerint nagy hangsúlyt fektettek az adózókkal történő személyes kapcsolatra. A közösségi médiában és a település honlapján is elérhető önkormányzati magazinon keresztül adtak tájékoztatást az adózással kapcsolatos fontosabb tudnivalókról.

# JAVASLATOK

---

*Az ÁSZ tv. 33. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az ellenőrzött szervezet vezetője köteles a jelentésben foglalt megállapításokhoz kapcsolódó intézkedési tervet összeállítani és azt a jelentés kézhezvételétől számított 30 napon belül az ÁSZ részére megküldeni. Amennyiben az ellenőrzött szervezet vezetője nem küldi meg határidőben az intézkedési tervet, vagy továbbra sem elfogadható intézkedési tervet küld, az Állami Számvevőszék elnöke az ÁSZ tv. 33. § (3) bekezdése a) és b) pontjaiban foglaltakat érvényesítheti.*

## A POLGÁRMESTERNEK

---

1. *Intézkedjen a jelentés nyilvánosságra hozatalát követő 15 napon belül annak az Önkormányzat képviselő-testülete elé terjesztéséről. A jelentést a napirend tárgyalásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt tájékoztatásul küldje meg a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal részére is.*

## A JEGYZŐNEK

---

1. *Vizsgálja felül az építményadó-rendeletet és a kommunálisadó-rendeletet a tekintetben, hogy azok összhangban állnak-e a Htv. 7. § a) pontjával.*
2. *Vizsgálja felül az építményadó-rendelet 1. § (1) - (3) bekezdését, valamint a telekadó-rendelet 1. §-át és 2. §-át, valamint 5. § (2) bekezdését és mellékletének 1.2 pontját a tekintetben, hogy azok összhangban állnak-e a Htv. 7. § e) pontjával.*
3. *Vizsgálja felül kommunálisadó-rendelet 2.§-át a tekintetben, hogy az összhangban áll-e a Htv. 2. §-ával és 24. §-ával.*
4. *Vizsgálja felül az építményadó-rendelet 4. § (1) bekezdését, a telekadó-rendelet 6. §-át, valamint a kommunálisadó-rendelet 3. § (1) bekezdését a tekintetben, hogy azok összhangban állnak-e a Htv. 42/I. § (1) bekezdésével.*
5. *Vizsgálja felül*
  - a) *a telekadó-rendelet 1. §-át, 2. §-át, 5. § (1) bekezdését és (4) bekezdés b) pontját, 6. §-át, valamint 1. mellékletének 1.1. 2.1, és 2.2 pontját,*
  - b) *az építményadó-rendelet 1. § (1) és (2) bekezdését, 4. § (1) bekezdését,*
  - c) *a kommunálisadó-rendelet 1. § (1) bekezdés a) d), g) és h) pontját, 2. §-át, 3. § (1) és (6) bekezdését a tekintetben, hogy azok megfelelnek-e a Jat. 2. § (1) bekezdésében foglaltaknak.*

6. Alakítsa ki úgy az ingatlanadó-megállapítási gyakorlatát és alkosson arra belső szabályokat, hogy
- a) a Htv. 12. § (1) bekezdésének eleget téve közös tulajdonban lévő ingatlan esetén tulajdoni hányadonként állapítsa meg és közölje a fizetendő adó összegét az adóalanyokkal (kivéve, ha valamennyi tulajdonos által írásban megkötött és az adóhatósághoz benyújtott megállapodásban csak az egyik tulajdonostársat ruháznak fel az adóalanyisággal kapcsolatos jogok és kötelezettség gyakorlásával);
  - b) a Htv. 19. § a) pontjának eleget téve az adó kiszámítása során a telek területéből az épület, épületrész hasznos alapterületével egyező nagyságú telekrész mentesüljön az adófizetési kötelezettség alól;
  - c) az Art. 141. § (2) bekezdésben foglaltaknak eleget téve a rendeleti vagy törvényi mentesség hatálya alá eső adótárgyak esetén is bocssáson ki határozatot;
  - d) az adóhatóság az adatbejelentési kötelezettséget nem teljesítő adóalany személyének beazonosítását követően az Art. 221. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint – a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett – tizenöt napos határidő tűzésével hívja fel az adózót az adókötelezettség jogszerű teljesítésére;
  - e) a jövőben az ingatlanokat terhelő helyi adókötelezettség tárgyában kiadott adómegállapító határozatok indokolási része az Air. 50. § (1) bekezdésének megfelelően, helyesen tartalmazza az ügyintézési határidő számítását;
  - f) adókötelezettséget – az Art. 48. § (1) bekezdése és az Art. 141. § (2) bekezdése szerint – valamennyi adóalany számára határozat rögzítsen, melyet legalább a határozatban rögzített adófizetési kötelezettség végrehajthatóságának véghatáridejéig, az Ltv. 9. § (1) bekezdés e) pontjában foglalt rendelkezésre is figyelemmel őrizzen meg az adóhatóság;
  - g) amennyiben az adóhatóság a jövőben a felettes hatóság által el nem bírált jogsértő határozatának hibáját saját hatáskörben észleli, azt az Air 120. §-ában foglaltaknak megfelelően a határozat visszavonásával vagy módosításával orvosolja;
  - h) az Önkormányzat honlapján, megfelelően a Htv. 42/B. § (3) bekezdésének, a hatályos adórendelet elérhetősége biztosított legyen, ha a jogszabály eltérő időállapotú, azaz – elévülési időn belül – a múltira vonatkozó szabályokat is meg kívánja jeleníteni, akkor kiemelt figyelmet fordítson az időállapotról szóló tájékoztatásnak.

# MELLÉKLETEK

## I. SZ. MELLÉKLET: FOGALOMTÁR

adóhatóság	Az önkormányzat jegyzője (Forrás: Air. 22. § b) pont)
adóhatósági ellenőrzés	Az adóhatóság az adótörvényekben és más jogszabályokban előírt kötelezettségek teljesítésének vagy megsértésének megállapítása, a kötelezettségek teljesítésének előmozdítása érdekében ellenőrzést folytat. (Forrás: Air. 86. §)
adótartozás	Az esedékességkor meg nem fizetett adó (Forrás: Art. 7. § 6. pont)
adóbehajtási tevékenység	Az adótartozás beszedésére irányuló adóhatósági tevékenység, így különösen a fizetési felhívás kibocsátása és a végrehajtási cselekmények.
adózó, adóalany	Az a személy, akinek vagy amelynek adókötelezettségét a Htv. és önkormányzati rendelet előírja. (Forrás: Air. 11. § (1) bekezdés, Htv. 12. §, 18. §, 24. §)
adótárgy	Az az ingatlan vagy lakásbérleti jog, amelynek adókötelezettségét a Htv. és önkormányzati adórendelet előírja (Forrás: Htv. 11.§, 17. §, 24. §)
fizetési kedvezmény	A fizetési halasztás, részletfizetés, valamint az adómérséklés. (Forrás: Art. 198.-201. §)
ASP rendszer	Az önkormányzati feladatellátást támogató, számítástechnikai hálózaton keresztül távoli alkalmazásslolgáltatást (Application Service Provider) nyújtó elektronikus információs rendszer. (Forrás: az önkormányzati ASP rendszerről szóló 257/2016. (VIII. 31.) Korm. rendelet 1. § 6. pont)
ingatlanokat terhelő helyi adók	Építményadó, telekadó, magánszemély kommunális adója (Forrás: Htv. II. fejezet, III. fejezet 1.1. pont)
a vállalkozó üzleti célt szolgáló ingatlana	Üzleti célra szolgál a vállalkozó vagy vállalkozás minden olyan ingatlana, amely kapcsán akár a tulajdonjoga, akár az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vagyoni értékű joga alapján adóalanynak tekintendő, figyelemmel arra, hogy egy vállalkozás esetében bármilyen, ingatlanhoz kapcsolódó jog megszerzésének és fenntartásának oka és célja nem lehet más, mint üzleti jellegű (Forrás: dr. Heizer-Kiss Zsófia-Kanyó Lóránt: a helyi adók jogmagyarázata 2014 Saldo).
szolidaritási hozzájárulás	A mindenkori költségvetési törvényben meghatározott, központi költség számára teljesítendő, az egy lakosra jutó iparűzési adóerő összegétől függő fizetési kötelezettség.
adóztatási kiadás	Az adóigazgatási feladatellátással kapcsolatos kiadások közül a személyi juttatások és közterhek (az egyéb, dologi kiadások elhatárolása módszertanilag megfelelő módon nem volt lehetséges, ezért csak a kiadások mintegy 80%-át kitevő személyi juttatásokat vette az ÁSZ figyelembe adóztatási kiadásként).
adóztatási kiadás referencia-érték maximuma	Szakértői tapasztalaton alapuló becsült érték, amely megmutatja, hogy 1000 Ft közteher beszedésével mekkora kiadása merült fel a beszedő szervnek. A nemzetközi (OECD) tapasztalatok szerint ez az érték 10-20 Ft (1-2%) között mozgott 2011-ben, a NAV esetén 10,8 Ft, a dologi kiadásokkal együtt 13,5 Ft 2022-ben. Ezek a számadatok olyan adóhatóságokra vonatkoznak, amelyek önadózásos adónemeket szednek be (a NAV által beszedett adók 97%-a önadózással teljesítendő), amelyek esetén a hatósági kiadások kisebbek. Szakértői összevetés alapján az 50 Ft (5%) alatti érték fogadható el (Forrás: <a href="https://www.oecd-ilibrary.org/governance/government-at-a-glance-2011/efficiency-of-tax-administrations_gov_glance-2011-64-en">https://www.oecd-ilibrary.org/governance/government-at-a-glance-2011/efficiency-of-tax-administrations_gov_glance-2011-64-en</a> és KGR-K11 és szakértői becslés).

■ II. SZ. MELLÉKLET: AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZETEK JEGYZÉKE

---

**AZ ELLENŐRZÖTT SZERVEZET MEGNEVEZÉSE**

Ajka Város Önkormányzata

Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal



### ■ III. SZ. MELLÉKLET: ELLENŐRZÉSI KRITÉRIUMOK

FÓKUSZKÉRDÉS	ELLENŐRZÉSI KRITÉRIUMOK
<p>1. Az önkormányzat ingatlanokat terhelő helyi adókra vonatkozó rendeleti szabályozása megfelelt-e a magasabb szintű jogszabályoknak?</p>	<p>Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a), h) pontjai, 32. cikk (3) bekezdés, Hatásköri tv. 138. § (3) bekezdés a)-f) pontok, Stabilitási tv.<sup>30</sup> 31-32. §, Jat. 2. § (1) bekezdés, Mötv. 47. § (1)-(2), 50. §, 51. § (1)-(2) bekezdés, 52. § (1) bekezdés; Htv. 1. § (1), 2. §- 7. §, 9. § (1) bekezdés, 11.§-26/A. §, 42/B. §, 42/I. §, 43. §, 51/P. §, 52. § 3-20. pontjai, 43-50. pontjai, 60. pont, Pénzügyminisztérium tájékoztató az egyes tételes helyi adómérték valorizációjáról, Art., Air., Avt., Itv.<sup>31</sup> 102. § (1) bekezdés e) pont, 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet<sup>32</sup>.</p>
<p>2. Az önkormányzati adóhatóság megfelelően és eredményesen látta-e el az ingatlanok adóztatásával kapcsolatos adóhatósági tevékenységeit?</p>	<p>Htv. 1. § (1) bekezdés, 2. §- 7. §, 9. § (1) bekezdés, 11.§-26/A. §, 42/B. §, 42/I. §, 43.§, 52. § 3-20. pontjai, 43-50. pontjai, 60. pont, Art. 48. § 49. §), 58. § (1) bekezdés, 59. §, 83. § (2) bekezdés, 141. § (2) bekezdés, (4) (6)-(7) bekezdések, 201. § (1) bekezdés, 207.§, 215. §, 219. §, 221. § (1) bekezdés a), b) és c) pontja, 2. számú melléklet II. A/4. pont, 3.számú melléklet II. A.4. pont, Air. 22. § b) pontja, 50. §, 64-65. §, 72. §-74.§, 76.-78. §, 79. § (2) bekezdés, 81. § (6) bekezdés, 82. § (4) bekezdés, (6) bekezdés, 94. §, 124. § (1)-(2) bekezdések, 120. §, 125. §, 134. § (1) bekezdés, 135. § (3) bekezdés, Avt. 18. §, 19. § (1) bekezdés, 29. §, 30. §, 33. §, Ltv. 9. § (1) bekezdés, 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet<sup>33</sup> 73. §, 84. §, Eüsztv. 14. §, 15. § (1)-(2) bekezdések, 451/2016. (XII.19.) Korm. rendelet<sup>34</sup> 54. §, 335/2005. (XII.29.) Korm. rendelet<sup>35</sup> 13. § (1) bekezdés, 52. § (1)-(2) bekezdések, 53. § (1) bekezdés, (3) bekezdés a) pont, A hivatali SzMSz, A kiadmányozás rendjéről szóló szabályzat. ingatlanokat terhelő helyi adókról szóló települési szabályokat tartalmazó önkormányzati rendelet(ek), Az adómegállapítási feladatellátás esetén az ÁSZ álláspontja szerint akkor eredményes a feladatellátás, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az adóhatóság megkérte az Art. 83.§ (2) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóságtól a településen található ingatlanokról és azok tulajdonosairól szóló adatszolgáltatást és ezen adatokat összevetette az adónyilvántartásban szereplő adótárgyakkal és adóalanyokkal;</li> </ul>

- az ÁSZ ellenőrzés nem tár fel olyan adótárgyat, amely után az adóhatóság nem állapított meg adót, noha kellett volna.

Az adóbeszedési feladatellátás esetén akkor eredményes a feladatellátás, ha:

- a 2023. évben és a 2024. évben az adófizetés első esedékessége előtt az adóhatóság az adózókat felhívta a fizetési kötelezettségük teljesítésére;
- a 2023. évi adóbevételhez viszonyított, 2023. december 31-én fennálló hátralék (határidőben meg nem fizetett adó) aránya nem haladta meg a településtípusra jellemző arányszámot 30%-nál nagyobb mértékben;
- ha a 2022. december 31-ei hátralék összegéhez képest a 2023. december 31-ei hátralék összege legfeljebb 10%-kal emelkedett, és az adóhatóság legalább a hátralék-növekedéssel érintett adózóknál emelte a beszedési cselekmények (fizetési felhívás, végrehajtási cselekmény) számát;
- az ingatlanokat terhelő adónemekből származó 2023. évi tényleges, adónemenkénti adóbevétel a 2023. évi bevétel eredeti előirányzatának legalább 90%-ában teljesült.

3. A településen megvalósuló helyi adóztatás támogatta-e a helyi adópolitikai célok teljesülését?

Htv. 1. § (1) bekezdés, 2. §- 7. §, 9. § (1) bekezdés,

Htv., Art., Air., Avt. helyi adóhatóság feladatellátására vonatkozó rendelkezései,

Áht. 6. § (1) bekezdés,

Áhsz.<sup>36</sup> 8. § (1) bekezdés,

15/2019. (XII.7.) PM rendelet,

A hivatali SzMSz.

A rendeleti szabályoknak az önkormányzat gazdálkodására gyakorolt hatása kapcsán az ÁSZ az alábbiakat veszi figyelembe:

- a helyi ingatlanadókból eredő bevételek saját bevételeken belüli arányának alakulása, összehasonlítása az azonos településtípusba tartozó települések ugyanezen arányszámával;
- pozitív/negatív a gyakorolt hatás, ha az arányszám növekszik/csökken a korábbi időszakhoz képest;
- pozitív/negatív a gyakorolt hatás, ha a települési arányszám magasabb/alacsonyabb, mint a településtípusra jellemző arányszám.

A rendeleti szabályoknak az adóalanyok adófizetésére gyakorolt hatását az alábbiak alapján ítéli meg az ÁSZ:

Az adóalanyok adófizetési képességét a rendelet hátrányosan érintette, ha a korábbi rendeleti szabályok hatálya alatti időszakhoz képest (azonos hosszúságú időszakokat figyelembe véve)

- az ingatlanokat terhelő helyi adóhátralék összege 5%-nál magasabb mértékben emelkedett vagy;
- az ingatlanokat terhelő helyi adókra vonatkozó fizetési könnyítésekre benyújtott kérelmek száma 5%-nál nagyobb mértékben emelkedett vagy;
- az ingatlanokat terhelő helyi adókra vonatkozó fizetési könnyítések alapjául szolgáló adó összege 5%-nál nagyobb mértékben emelkedett vagy;
- a fizetési felhívások száma 5%-nál nagyobb mértékben emelkedett.

Az arányszámokat annak figyelembevétel is értékeli az ÁSZ, hogy a települési ingatlanállományon belül mekkora arányt képvisel az:

- adótárgyak száma;
- adófizetési kötelezettség alá eső adótárgyak száma

és ezen arányszámok változása hogyan alakult a korábbi rendeleti szabályok hatálya alatti időszakhoz képest.

■ IV. SZ. MELLÉKLET: A HELYI INGATLANADÓ-SZABÁLYOK A 2023. ÉS A 2024. ÉVBEN

	TELEKADÓ	ÉPÍTMÉNYADÓ	MAGÁNSZEMÉLY KOMMUNÁLIS ADÓJA
Általános adómérték-külterület 2023.	180 Ft/m <sup>2</sup>	2100 Ft/m <sup>2</sup>	6000 Ft/év
Általános adómérték-belterület 2023.	390 Ft/m <sup>2</sup>		
Általános adómérték-külterület 2024.	180 Ft/m <sup>2</sup>	2300 Ft/m <sup>2</sup>	
Általános adómérték-belterület 2024.	450 Ft/m <sup>2</sup>		
Speciális adómérték 2023. és 2024. években	250 Ft/m <sup>2</sup> 5 Ft/m <sup>2</sup> 1 Ft/m <sup>2</sup>	5 Ft/m <sup>2</sup>	
Mentességi tényállások száma	2	3	11
Mentességi tényállások	1. az a földterület, amelyre legalább 100m <sup>2</sup> alapterületű építményt építettek	1. magánszemély tulajdonában álló lakás vagy lakáscélú ingatlan, melyet életvitelszerűen kizárólag lakhatás céljára használnak	1. nyugdíjas vagy egyéb nyugdíjszerű ellátásban részesül
	2. a lakás, lakóház építése célját szolgáló, vagy állandó lakhatásra alkalmas építmény elhelyezésének célját szolgáló földterület	2. nem vállalkozási célú garázs, összesen 50 m <sup>2</sup> hasznos alapterületig, amelyet a magánszemély tulajdonosa gépjármű tárolására használ	2. önkormányzattól rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben, vagy aktív korúak ellátásában részesül
		3. a telekadó-köteles ingatlanon létesített építmény, melynek hasznos alapterülete a 100 m <sup>2</sup> -t nem éri el	3. új lakást vásárol, lakóházat épít, vagy emelet-ráépítéssel, tetőtér-beépítéssel újabb önálló lakást létesít, és ott lakóhellyel rendelkezik, a használatbavételi engedély kiadását követő 10 évben
			4. aki szennyvíz-csatorna közmű-fejlesztési hozzájárulást fizet, és a csatornarendszerre rákapcsol
			5. a panel-felújítási programban részt vállal, a felújítás befejezését követően minden 100.000 Ft önrész után két évre, de maximum 10 évre

TELEKADÓ	ÉPÍTMÉNYADÓ	MAGÁNSZEMÉLY KÖMUNÁLIS ADÓJA
		6. önerős közút, járda építésében részt vállalt, az építés befejezését követően
		7. aki lakása, lakóháza homlokzatát felújítja és ennek értéke a 100.000 Ft-ot eléri, illetve meghaladja és ezt számlákkal vagy saját munkavégzés esetén műszaki árkalkulációval igazolja, az a befejezés évét követően minden 100.000 Ft után két évre, de maximum 10 évre
		8. regisztrált munkanélküli
		9. a háztartásában legalább kettő 0-18 éves korú gyermek él, és a gyermek önálló jövedelemmel nem rendelkezik
		10. maga vagy házastársa, illetve gondozásában levő gyermek a fogyatékosok jogairól szóló törvény szerint fogyatékos
		11. akinek a lakása után építményadó-fizetési kötelezettség áll fenn.
Adókedvezmény		50% -os adókedvezményben részesül, ha a háztartásában legalább egy 0-18 éves korú gyermek él, és a gyermek önálló jövedelemmel nem rendelkezik

## ■ V. SZ. MELLÉKLET: TÖRVÉNYSÉRTŐ ADÓRENDELETI SZABÁLYOK BEMUTATÁSA

RENDELETI SZABÁLY	SZÖVEG	MEGSÉRTETT TÖRVÉNYI SZABÁLY	TÖRVÉNYSÉRTÉS
építményadó-rendelet és a kommunálisadó-rendelet		Htv. 7. § a)	Ha vállalkozó vagy más szervezet tulajdonában álló lakáson fennálló vagyoni értékű jog okán a magánszemély az építményadó és a magánszemély kommunális adójának alanya, mind építményadó, mind magánszemély kommunális adója fizetési kötelezettség keletkezhet.
építményadó-rendelet 1. § (1) bekezdés	mentes az építményadó alól az a magánszemély tulajdonában álló lakás vagy lakáscélú ingatlan, melyet életvitelszerűen kizárólag lakhatás céljára használnak,		Vállalkozó adóalany is élvezhet mentességet, ha ő a vagyoni értékű jog jogosítottja a megjelölt ingatlanban.
építményadó-rendelet 1. § (2) bekezdés	mentes az építményadó alól a nem vállalkozási célú garázs, összesen 50 m <sup>2</sup> hasznos alapterületig, ha azt a magánszemély tulajdonosa gépjármű tárolására használja		
építményadó-rendelet 1. § (3) bekezdés	mentes az építményadó alól a telekadó köteles ingatlanon létesített építmény, melynek hasznos alapterülete a 100 m <sup>2</sup> -t nem éri el		
telekadó-rendelet 1. §	mentes a telekadó alól az a földterület, melyre a rendelet hatálybalépését megelőzően, vagy annak hatálybalépését követően legalább 100 m <sup>2</sup> , vagy azt meghaladó hasznos alapterületű épületet, épületrészt (együttesen építményt) építettek;	Htv. 7. § e)	Az adóalany személyétől független a mentesség, így azt vállalkozók is igénybe vehetik.
telekadó-rendelet 2. §	mentes a telekadó alól a lakás, lakóház építése célját szolgáló, vagy állandó lakhatásra alkalmas építmény elhelyezésének célját szolgáló földterület		
telekadó-rendelet 5. § (2) bekezdés	5 Ft/m <sup>2</sup> adómérték alá esik a telekadó-rendelet 1. mellékletének 1.2 pontjában felsorolt ingatlan,		A felsorolt, egyedi mérlegelés alapján, nem objektív kritériumok szerint kiválasztott ingatlanok jellemzően egy cégcsoporthoz tartoznak. Az adómérték a belterületen 2024. évben irányadó 450 Ft/m <sup>2</sup> adómérték 1,1%-a, a külterületen irányadó 180 Ft/m <sup>2</sup> adómérték 2,8%-a. Ezekre tekintettel az alacsony adómérték adóelőnynek számít.
kommunálisadó-rendelet 2.§	adó mértéke lakásonként, illetve lakásbérleti jogonként 6.000 Ft/év,	Htv. 2. § Jat. 2. § (1) bekezdés	Nem határoz meg adómértéket a telekre, a nem lakás céljára szolgáló épületre, épületrészre. Így bár ezen ingatlantípusok a Htv. 2. §-a értelmében a rendelet tárgyi hatálya tartoznak, adóztatásuk kizárt.
telekadó-rendelet 6. § építményadó-rendelet 4. § (1) bekezdés kommunálisadó-rendelet 3.§ (1) bekezdés	az adóalany bejelentési, adatszolgáltatási, bevallási, kötelezettségének a 35/2008. (XII.31.) PM rendelet szerinti nyomtatványon tehet eleget	Htv. 42/I. § (1) bekezdés	A hivatkozott miniszteri rendelet azonban már hatálytalan, így a hivatkozás megtévesztő. Ugyanakkor az önkormányzat honlapján fellelhetőek az adatbejelentéshez szükséges nyomtatványok.

RENDELETI SZABÁLY	SZÖVEG	MEGSÉRTETT TÖRVÉNYI SZABÁLY	TÖRVÉNYSÉRTÉS
építményadó-rendelet 1. § (1) bekezdés	lakás vagy lakáscélú ingatlan mentes		A lakás fogalmát a Htv. definiálja – az ettől feltételezhetően eltérő normatartalommal bíró – lakáscélú ingatlan vonatkozásában azonban a rendelet fogalom-meghatározást nem rögzít. A rendelet szövege nem rögzíti, hogy mi minősül nem vállalkozási célú garázsnak. Az önkormányzat akkor tekinti vállalkozási célúnak a garázst, ha abban bolt, műhely vagy más hasonló célú használat történik. A normaszövegben szereplő kritérium (magánszemély tulajdonos gépjármű tárolására használja) tehát az adóhatóság gyakorlatában nem a szándékolt mentességi feltétel. Így, ha a magánszemély adóalany üresen tartja a garázst, illetve nem gépjármű, hanem lomok vagy más eszközök tárolására használja, a jogalkotói szándék szerint szintén megfelelne a mentességi kritériumnak, miközben a rendelet szövege szerint nem illelné meg mentesség az adótárgyat.
építményadó-rendelet 1. § (2) bekezdés	mentes ... a nem vállalkozási célú garázs, összesen 50 m <sup>2</sup> hasznos alapterületig, ha azt a magánszemély tulajdonosa gépjármű tárolására használja		
telekadó-rendelet 2. §	mentes a telekadó alól a lakás, lakóház építése célját szolgáló, vagy állandó lakhatásra alkalmas építmény elhelyezésének célját szolgáló földterület	Jat. 2. § (1) bekezdés	Nem rögzíti, hogy mi tekinthető állandó lakhatásnak, illetve arra alkalmas építménynek az alkalmazásában.
telekadó-rendelet 5. § (1) bekezdés	Az Ajka, Alkotmány utca 2989/15. helyrajzi számú ingatlan, a 2989/18. helyrajzi számú ingatlan, a Torna-patak és a Csingeri úti híd által határolt területen a telekadó éves mértéke 250.-Ft/m <sup>2</sup> .		A normaszövegben megjelölt négy földrajzi tényező nem metsz ki egy zárt alakzatot a város szövetéből.
telekadó-rendelet 5. § (4) bekezdés b) pont	5 Ft/m <sup>2</sup> adómérték alkalmazandó, ha a teleken megújuló energiával kapcsolatos beruházás létesül.		Nem egyértelmű, hogy mit tekint a jogalkotó megújuló energiával kapcsolatos beruházásnak <sup>14</sup> . Nem rögzíti a kedvező mérték igénybevételére vonatkozó lehetőség utolsó napját, utolsó adóév végét. <sup>15</sup>
telekadó-rendelet 1. §	Mentes a telekadó alól az a földterület, melyre legalább 100 m <sup>2</sup> hasznos alapterületű épületet, épületrészt (együttesen építményt) építettek.		Nem rögzíti a rendeleti szabály a mentességre való jogosultság záró időpontját, illetve az építő személyéhez sem köti a mentesség igénybevételének lehetőségét. Így ez azt jelenti, hogy minden telek mentes, amire valaha valaki 100 m <sup>2</sup> hasznos alapterületet meghaladó épületet épített, függetlenül attól, hogy ez az épület az adóévben áll-e.

<sup>14</sup> Az adóhatóság nyilatkozata szerint megújuló energiának minősül a biomassza előállítás, miközben a rendelet az egyedi mérlegelés alapján szintén 5 Ft/m<sup>2</sup> adómérték alá sorolt telkek között biomassza előállításához használt ingatlanok is szerepelnek, ami arra enged következtetni, hogy a jogalkotó megítélése szerint szükséges az egyedi kedvezményezés, azaz az ilyen ingatlan mégsem minősül a jogalkotó szerint megújuló energiával kapcsolatos beruházásnak.

<sup>15</sup> Nem egyértelmű, hogy:

- kizárólag a beruházás létesítésének időszakára, vagy
- a beruházással elindított megújulóenergia-termelés időszakára, esetleg
- a jogszabályi rendelkezés megváltozásáig

rendeli alkalmazni a kedvező szabályt a rendelet.

RENDELETI SZABÁLY	SZÖVEG	MEGSÉRTETT TÖRVÉNYI SZABÁLY	TÖRVÉNYSÉRTÉS
telekadó-rendelet 1. melléklet 1.1 pont	Az övezet az 5754. helyrajzi számú (továbbiakban: hrsz.) ingatlan (továbbiakban: ing.) a 0265/2. hrsz. ing. telek sarokpontjától az 5712/3. hrsz. ing. északnyugati sarokpontja, az 5745. hrsz. ing. észak-keleti sarokpontja, az 5747. hrsz. ing. keleti telekhatára, a 02. hrsz. ing. északnyugati telekhatára, az 5749/2. hrsz.ing. délkeleti sarokpontja a 1302. hrsz. ing.ig, az 1302 hrsz-ú ingatlan északnyugati határa. Az 5791/11. hrsz. ing. délkeleti telekhatára, az 5718. hrsz. út dél-nyugati telekhatára, az 5756 hrsz-ú út nyugati telekhatára, az 5755 hrsz-ú Szélesvíz-patak északi telekhatára a 0269/9 hrsz-ú ing. délnyugati sarokpontja, az 5705. hrsz. ing. délnyugati sarokpontja., az 5727. hrsz. ing. déli sarokpontja, az 5753. ing. nyugati telekhatára a 0269/30. hrsz. ing.ig, az 5754. hrsz. ing. nyugati sarokpontjáig határolt terület.		Az övezethatárként említett ingatlanok közül az 5745, az 5747 és az 5756 hrsz-ú ingatlan nem található meg az ingatlan-nyilvántartásban.
telekadó-rendelet 1. melléklet 2.1 pont	Az övezet a 0279. hrsz. Csiger-patak, a devecseri közigazgatási határtól az ajka-pulai összekötő útig, az ajka-pulai összekötő út, a 0279. hrsz-ú Csigere-pataktól a belterületi határig 0278. hrsz. ing. észak-keleti sarokpontjától, az 5712/3. hrsz. ing. sarokpontja és a devecseri közigazgatási határ által határolt terület.		A 0278. hrsz. ingatlan nem található az ingatlan-nyilvántartásban. Nem tisztázott, hogy a 5712/3. hrsz. ingatlan melyik sarokpontjára utal a szabály, különös tekintettel arra, hogy az ingatlan egyik sarokpontja sincs rajta a devecseri közigazgatási határon. Nem egyértelmű a síkból kijelölt területrés: a meg nem jelölt sarokpontot a devecseri közigazgatási határ mely pontjaival kell összekötni? Elírás a patak nevében (helyesen: Csigere-patak). Nem rögzíti a rendelet, hogy mi az, ami a 885/92. hrsz-ú ing. nyugati sarokpontjától a 889. hrsz-ú. útig futva övezethatárt képez (pl. a nyugati sarokponttól az útra bocsátott merőleges, vagy más dőlésszögű egyenes).
telekadó-rendelet 1. melléklet 2.2 pont	Az övezet keleti határa a 885/87.hrsz. út, a 885/92. hrsz. ing.-ig, a 885/92. hrsz-ú ing. délnyugati határa, és a 885/92. hrsz-ú ing. nyugati sarokpontjától a 889. hrsz-ú. útig, a 889 hrsz-ú út északnyugati sarokpontja, az 1254/12 hrsz-ú ing. északnyugati sarokpontja az 1253 hrsz-ú útig, az 1246/3 hrsz-ú ing. észak-, és délkeleti telekhatára, az 1247/2 hrsz-ú ing. délnyugati határa és a 889 hrsz-ú út által határolt terület.		1254/12 hrsz-ú, 1247/2 hrsz-ú és 1253 hrsz-ú ingatlan nem található az ingatlan-nyilvántartásban. Nem érthető, hogy 1254/12. hrsz-ú ingatlan északnyugati sarokpontja hogyan terjedhet egy útig.
telekadó-rendelet			Nincs adóalapszabály. A mértékből indirekt módon megállapítható ugyan az adóalap, de ez az egyértelmű rendelkezés hiánya sérti a normavilágosság elvét.



RENDELETI SZABÁLY	SZÖVEG	MEGSÉRTETT TÖRVÉNYI SZABÁLY	TÖRVÉNYSÉRTÉS
kommunálisadó -rendelet 1. § (1) bekezdés a) pont	Mentes a magánszemélyek kommunális adója alól az adóalany, aki előző év december 31-ig nyugdíjas vagy egyéb nyugdíjszerű ellátásban részesül.		Nem egyértelmű, hogy: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mit tekint nyugdíjszerű ellátásnak a rendelet,</li> <li>▪ miképp kell eljárni, ha év közben megszűnik az ellátásra való jogosultság<sup>16</sup>.</li> </ul>
kommunálisadó -rendelet 1. § (1) bekezdés d) pont	Mentes az adó alól, aki Ajka város közigazgatási területén új lakást vásárol, lakóházat épít, vagy emelet-ráépítéssel, tetőtér-beépítéssel újabb önálló lakást létesít, és ott lakóhellyel rendelkezik, a használatbavételi engedély kiadását követő 10 évben.		A rendelkezés szövegezése kifejezetten az új lakást vásárló, létesítő személyre utal, azaz személyes mentességet fogalmaz meg, melynek értelmezése az, hogy az arra jogosult valamennyi adótárgy utáni kommunális adófizetés kötelezettsége alól mentesül. Ugyanakkor az Önkormányzat nyilatkozata szerint a jogalkotói cél az volt, hogy az új lakást vásárló, létesítő, abban lakóhelyet létesítő személy kizárólag az e lakás utáni adókötelezettsége alól mentesüljön.
kommunálisadó -rendelet 1. § (1) bekezdés g) pont	Mentes, aki a panel-felújítási programban részt vállal, a felújítás befejezését követően minden 100.000 Ft önrész után két évre, de maximum 10 évre.		A rendelkezés szövegezése kifejezetten a panelfelújítási programban részt vevő személyre utal, azaz személyes mentességet fogalmaz meg, amelynek értelmezése az, hogy az arra jogosult valamennyi adótárgy utáni adó alól mentesül. Ugyanakkor az Önkormányzat nyilatkozata szerint a jogalkotói cél az volt, hogy panelfelújítási programban részt vevő személy kizárólag az e lakás utáni adókötelezettsége alól mentesüljön.
kommunálisadó -rendelet 1. § (1) bekezdés h) pont	Adómentes, aki lakása, lakóháza homlokzatát felújítja és ennek értéke a 100.000 Ft-ot eléri, illetve meghaladja és ezt számlákkal vagy saját munkavégzés esetén műszaki árkalkulációval igazolja, az a befejezés évét követően minden 100.000 Ft után két évre, de maximum 10 évre.		A rendelkezés szövegezése kifejezetten a homlokzatfelújítást végző személyre utal, azaz személyes mentességet fogalmaz meg, melynek értelmezése az, hogy az arra jogosult valamennyi adótárgy utáni adó alól mentesül. Ugyanakkor az Önkormányzat nyilatkozata szerint a jogalkotói cél az volt, hogy homlokzatot felújító személy kizárólag az e lakás utáni adókötelezettsége alól mentesüljön.
kommunálisadó -rendelet 1. § (6) bekezdés	A mentesség halmozottan nem vehető igénybe.		Nem egyértelmű, hogy tilalmat adóalanyonként vagy adótárgyanként kell-e figyelembe venni.

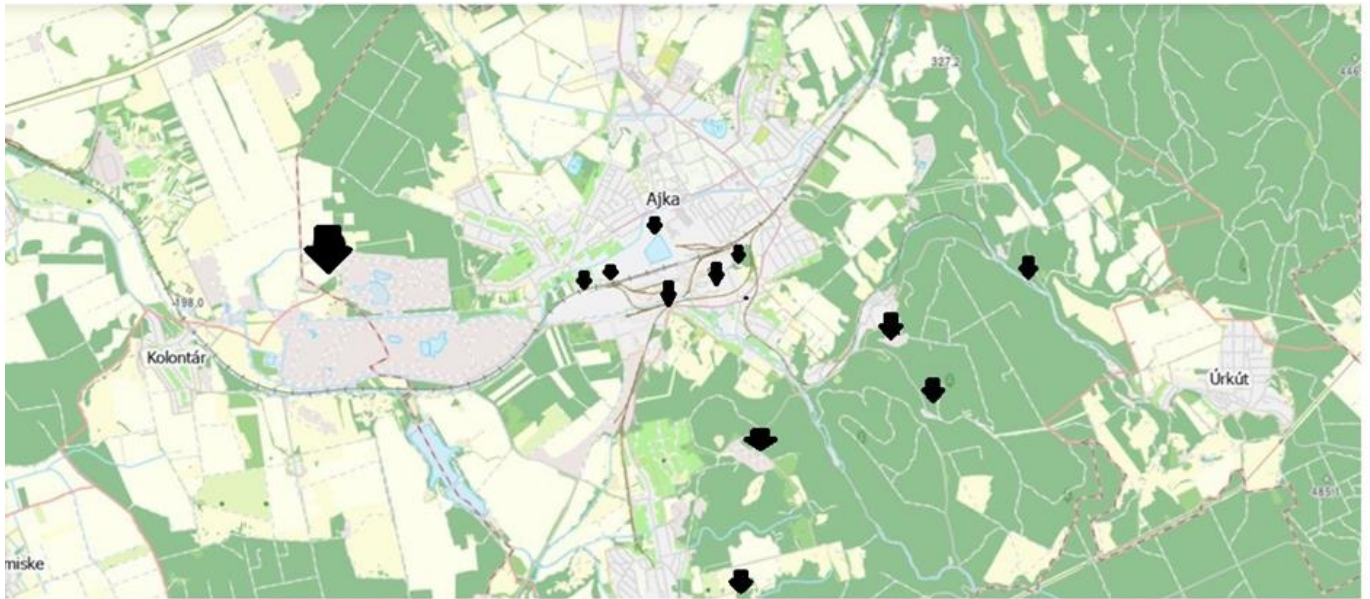
<sup>16</sup> Több, hagyományosan nyugdíjszerű juttatásnak tekintett ellátás esetén, mint például az özvegyi nyugdíj, árvaellátás, életszerű, hogy év közben megszűnik a folyósítás, ha annak feltételei már nem állnak fenn.

**VI. SZ. MELLÉKLET: A TELEKADÓ-RENDELET 1. MELLÉKLETÉNEK 1.2 PONTJÁBAN FELSOROLT, EGYEDI MÉRLEGELES ALAPJÁN KEDVEZMÉNYEZETT INGATLANOK**

HRSZ.	TULAJDONOS	TÍPUS	MEGJEGYZÉS	TULAJDONJOG BEJEGYZÉS IDŐPONTJA	MÍÓTA NEVESÍTI AZ ADÓ-RENDELET MELLÉKLETE	KEDVEZMÉNYEZETT CÉGCSOPORT RENDELET SZERINTI ADÓALANYISÁGÁNAK KEZDETE
604.	Bakonyi Erőmű Zrt.	Kivett beépítetlen terület	231/2022. (X.28.) Kt. határozat szerint 500 Ft/nm áron eladta az önkormányzat	2022.12.13.	2022.07.23.	2023.01.01.
605.						
607.						
608.						
609.						
637/2.	Ajka Város Önkormányzat	Kivett ipartelep	Előző tulajdonos: Mal Zrt. 2003.04.08-2023.10.25.	2023.10.25.		
1516.	Bakonyi Erőmű Zrt.	Kivett beépítetlen terület	228/2022. (X.28.) Kt. határozat szerint 2500 Ft/nm áron eladta a Bakonyi Erőmű Zrt. részre	2022.12.21.		
1963/69.	Bakonyi Erőmű Zrt.	Kivett beépítetlen terület	142/2022. (VI.21.) KT határozat 6. napirendi pontja rendelkezett a kedvezményezett cégcsoport és kapcsolt vállalkozásai részére történő értékesítésről	2022.09.30.		
1963/70.	Bakonyi Erőmű Zrt.	Kivett beépítetlen terület		2022.09.30.		
1974/4.	Pannon-Biomassza Energetikai és Általános Kereskedelmi Kft.	Kivett beépítetlen terület	142/2022. (VI.21.) KT határozat 6. napirendi pontja rendelkezett a kedvezményezett cégcsoport részére történő értékesítésről	2023.01.20.		
1974/7.						
1974/15.						
1974/10.						
1974/11.						
1974/12.	Pannon-Biomassza Energetikai és Általános Kereskedelmi Kft.		Pályázati kiírás az értékesítésre, melyről 2022. november 22-én döntött az önkormányzat.  A 142/2022. (VI.21.) KT határozat 6. napirendi pontja rendelkezett a kedvezményezett cégcsoport részére történő értékesítésről.	2023.01.20.		
1974/8.	Pannon-Biomassza Energetikai és Általános Kereskedelmi Kft.	Kivett beépítetlen terület	Pályázati kiírás az értékesítésre, melyről 2022. november 22-én döntött az önkormányzat.	2023.01.31.		

HRSZ.	TULAJDONOS	TÍPUS	MEGJEGYZÉS	TULAJDONJOG BEJEGYZÉS IDŐPONTJA	MIÓTA NEVESÍTI AZ ADÓ-RENDELET MELLÉKLETE	KEDVEZMÉNYEZETT CÉGCSOPORT RENDELET SZERINTI ADÓALANYISÁGÁNAK KEZDETE
79/2.	Pannon-Biomassza Energetikai és Általános Kereskedelmi Kft.	Kivett beépítetlen terület	231/2022. (X.28.) Kt. határozat alapján 4600 Ft/m <sup>2</sup> áron értékesítette az önkormányzat a Bakonyi Zrt.-nek.	2023.01.31.		
2085/2.	Silkem Hungary Kft.	Kivett beépítetlen terület	Előző tulajdonos: MAL Zrt.	2023.10.25.		
01285/5.	Bakonyi Erőmű Zrt.	meddőhányó	A 142/2022. (VI.21.) KT határozat 6. napirendi pontja rendelkezett a kedvezményezett cégcsoport részére történő értékesítésről. Hidrogeológiai védőövezet "B" védőzóna	2022. 12.21.		
01341/2.	Az ingatlan-nyilvántartásban nem található					
01341/5.						
077/2.	Bakonyi Erőmű Zrt.	Bányatelek: erdő, út, legelő	2016.12.23-2041.12.25-ig bejegyzett földhasználati jog jogosítottjaként az adó alanya: GREEKWOLF LIMITED MAGYARORSZÁGI FIÓKTELEPE, mely, a 2022. évben megszűnt	1993.09.03.	2024.01.01.	2023.01.01.
01020.	Bakonyi Erőmű Zrt.	kivett bányatelep, erdő Hidrogeológiai védőövezet "B" védőzóna		2005.06.07. (Eredeti határozat:1993.09.03.)		
0155/2.	Bakonyi Erőmű Zrt.	kivett múzeum, homokbánya, erdő Hidrogeológiai védőövezet "B" védőzóna		1993.09.03.		
0244.	Bakonyi Erőmű Zrt.	legelő, árok, szántó, úterdő, zagytározó		1992.03.27.		
0153/6.	Bakonyi Erőmű Zrt.	meddőhányó, erdő		2010.10.15. (Eredeti határozat: 1993.09.03.)		

A telekadó-rendelet 1.2 mellékletben az Önkormányzat **egyedi döntése szerinti ingatlanok találhatóak**, melyek a város közigazgatási területén belül elszórtan helyezkednek el az alábbiak szerint:



A telekadó-rendelet 1.2 mellékletben található ingatlanok városon belüli elhelyezkedése; Forrás: ÁSZ saját szerkesztés az ingatlannyilvántartás, az e-közmű és a Google adatai alapján.

■ VII. SZ. MELLÉKLET: A HELYI INGATLANADÓTÁRGYAK ÉS ADÓALANYOK SZÁMA  
A 2023. ÉS A 2024. ÉVBEN

MEGNEVEZÉS	ÉV	ÉPÍTMÉNYADÓ	TELEKADÓ	MAGÁNSZEMÉLY KOMMUNÁLIS ADÓJA	ÖSSZESEN
Adótárgyak száma	2023.	1065	126	11787	12978
január 1-jén (db)	2024.	1048	120	11801	12969
Adóalanyok száma	2023.	660	60	11066	11786
január 1-jén (db)	2024.	640	55	11054	11749

*Forrás: Az Önkormányzat és a Közös Hivatal tanácsítványokon megadott adatai alapján ÁSZ saját szerkesztés*

## FÜGGELÉK: ÉSZREVÉTELEK



*A jelentéstervezetet a Számvevőszék 15 napos észrevételezésre megküldte az ellenőrzött szervezet vezetőjének az ÁSZ tv. 29. §\* (1) bekezdése előírásának megfelelően.*

*Az ellenőrzött szervezetek vezetői a jelentéstervezet megállapításaira nem tettek észrevételt.*

---

\* 29. § (1) Az Állami Számvevőszék az ellenőrzési megállapításait megküldi az ellenőrzött szervezet vezetőjének vagy az általa megbízott személynek, és annak, akinek személyes felelősségét állapította meg.

(2) Az ellenőrzött szervezet vezetője és a felelősként megjelölt személy az ellenőrzés megállapításaira tizenöt napon belül írásban észrevételt tehet.

(3) Az Állami Számvevőszék az észrevételre a beérkezésétől számított harminc napon belül írásban válaszol. A figyelembe nem vett észrevételeket köteles a jelentésben feltüntetni, és megindokolni, hogy azokat miért nem fogadta el.

# RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE

<sup>1</sup> Önkormányzat	Ajka Város Önkormányzata
<sup>2</sup> ÁSZ	Állami Számvevőszék
<sup>3</sup> adórendeletek	épitményadó-rendelet, telekadó-rendelet, kommunálisadó-rendelet együttesen
<sup>4</sup> adóhatóság	Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal címzetes főjegyzője mint önkormányzati adóhatóság
<sup>5</sup> ÁSZ tv.	2011. évi LXVI. törvény az Állami Számvevőszékről
<sup>6</sup> ASP	Az önkormányzati feladatellátást támogató, számítástechnikai hálózaton keresztül távoli alkalmazásslolgáltatást nyújtó elektronikus információs rendszer (Application Service Provider)
<sup>7</sup> KGR-K11	A Kincstár egyik alapfeladataként működtetett államháztartás információs rendszer eleme, számviteli adatgyűjtő rendszer, amely az államháztartás egészének aktuális vagyoni és pénzügyi helyzetéről gyűjt adatokat a pénzügyi kormányzat számára.
<sup>8</sup> TeIR	Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer
<sup>9</sup> BM	Belügyminisztérium
<sup>10</sup> Alaptörvény	Magyarország Alaptörvénye (2011. április 25.)
<sup>11</sup> Mötv.	2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól
<sup>12</sup> Htv.	1990. évi C. törvény a helyi adókról
<sup>13</sup> Hatásköri tv.	1991. évi XX. törvény a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről
<sup>14</sup> Air.	2017. évi CLI. törvény az adóigazgatási rendtartásról
<sup>15</sup> jegyző	Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal címzetes főjegyzője
<sup>16</sup> Közös Hivatal	Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal
<sup>17</sup> hivatali SzMSz	Ajkai Közös Önkormányzati Hivatal 2023. december 18-án kelt 1/143-1/2023. iktatószámú Szervezeti és Működési Szabályzata, mely az ellenőrzött nyilatkozata szerint a jegyző helyettesítését rögzítő szabály kivételével megegyezik a 2023. január 1-jén alkalmazandó SZMSZ tartalmával
<sup>18</sup> Jat.	2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról
<sup>19</sup> épitményadó-rendelet	Ajka város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018. (XI.22.) önkormányzati rendelete az épitményadóról és egyes helyi adórendeletek módosításáról
<sup>20</sup> kommunálisadó-rendelet	Ajka város Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2014. (XI.12.) önkormányzati rendelete a magánszemélyek kommunális adójáról
<sup>21</sup> telekadó-rendelet	Ajka város Önkormányzat Képviselő-testületének 25/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete a telekadóról
<sup>22</sup> 35/2008. (XII.31.) PM rendelet	35/2008. (XII.31.) PM rendelet az önkormányzati adóhatóságok által rendszeresíthető bevallási, bejelentési nyomtatványok tartalmáról (hatályos 2009. január 1-jétől 2020. december 31-éig)
<sup>23</sup> Art.	2017. évi CL. törvény az adózás rendjéről
<sup>24</sup> Ltv.	1995. évi LXVI. törvény a köziratokról, a közlevéltárakról és a magánlevéltári anyag védelméről
<sup>25</sup> Eüsztv.	2015. évi CCXXII. törvény az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól
<sup>26</sup> Kincstár	Magyar Államkincstár
<sup>27</sup> Avt.	2017. évi CLIII. törvény az adóhatóság által foganatosítandó végrehajtási eljárásokról
<sup>28</sup> Áht.	2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról

<sup>29</sup> 15/2019. (XII. 7.) PM rendelet	15/2019. (XII. 7.) PM rendelet a kormányzati funkciók és államháztartási szakágazatok osztályozási rendjéről
<sup>30</sup> Stabilitási tv.	2011. évi CXCV. törvény Magyarország gazdasági stabilitásáról
<sup>31</sup> Itv.	1990. évi XCIII. törvény az illetékekről
<sup>32</sup> 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet	61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet a jogszabályszerkesztésről
<sup>33</sup> 465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet	465/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet az adóigazgatási eljárás részletszabályairól
<sup>34</sup> 451/2016 (XII. 19.) Korm. rendelet	451/2016. (XII. 19.) Korm. rendelet az elektronikus ügyintézés részletszabályairól
<sup>35</sup> 335/2005. (XII.29.) Korm. rendelet	335/2005. (XII. 29.) Korm. rendelet a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésének általános követelményeiről
<sup>36</sup> Áhsz.	4/2013. (I. 11.) Korm. rendelet az államháztartás számviteléről





ÁLLAMI  
SZÁMVEVŐSZÉK

1052 Budapest, Apáczai Csere János u. 10. | 1364 Budapest 4., Pf. 54  
[www.asz.hu](http://www.asz.hu) | [szamvevoszek@asz.hu](mailto:szamvevoszek@asz.hu)  
telefon: +36 1 484 9100