



A fenti táblázatból jól látható, hogy az építményadóban a bevételek száma növekedett, amelyet az adóbevétel növekedése ilyen arányban nem követett. A kör diagram azt mutatja, hogy az építményadóban az előírt adókötelezettségek hogyan oszlanak meg az egyes adótárgyak között. A tervezett módosítással érintett nem üzleti célú (lakóház, nem lakóház) építmények kb. 47 %-át adják a teljes évi bevételnek.

Az adóbevételek jelentős része a lakóházak bevételeiből származik, amely érintett a tervezett módosítással.

Az adókonceptió kialakításánál hatóságunknak figyelembe kell vennie az egységes közteherviselés elvét is, ezt érvényesíteni kell a belterületi lakóházak és a jellemzően zártkertben élők építményének adójában.

A tapasztalataink azt mutatják, hogy a magánszemélyek jelentős része, életvitelszerűen az építményben is lakik, így a 33%-os mentesség adása jelentős mértékű, mely nagy részben a belterületi lakóházak adójának mérséklését jelenti, tehát az adó mértéke itt jellemzően: 201 Ft/m². A fenti táblázat alapján, a lakóházak bevétele 1735 db melyből az ASP Adó szakrendszer adatai alapján, 1500 db bevétel részesül kedvezményben, és csupán 235 db bevétel után kell fizetni 300 Ft/m² adót.

A zártkertben élők jelentős része nem él itt életvitelszerűen. A táblázat szerint a zártkerti bevételek száma 1085 db melyből csupán 192 db bevétel után lehet érvényesíteni a 33 %-os kedvezményt, vagyis a 400 Ft/m²-es adóból ez 268 Ft/m²-t jelent. A többi bevétel, amely 893 db, itt nincs kedvezmény.

Összefoglalva elmondhatjuk, hogy a belterületen 1500 db bevétel után fizetnek 201 Ft/m² adót, míg a zártkertben 192 db bevétel után 268 Ft/m²-t. Másképpen fogalmazva, a belterületen lévő lakóházak közül csupán 235 db után 300 Ft/m², az adó, míg a zártkertben 893 db után 400 Ft/m².

Mindezek alapján olyan szempontok szerint kell vizsgálni az adómérték adótárgyhoz való viszonyát és a módosítás jövőbeni hatásait, hogy az ingatlan vagyoni értékéhez képest az arányos teherviselés érvényesüljön.

1. Társadalmi hatás:

A fenti táblázatokból látható, hogy az NGM által megadott adómaximumok jelentősen magasabbak, mint amely a helyi adó rendeletben szerepel. Több kúriai döntés is egyértelműen fogalmaz a tekintetben, hogy a vagyoni típusú adóknál, mit jelent az aránytalanul súlyos adómérték:

„,, A teherbíró képességet meghaladó, a vagyont elvonó, konfiskáló jellegű az az adó, amely mértékénél fogva és az adó tárgyát képező vagyontömeghez képest súlyosan aránytalan. Az ilyen adó elveszti az adóhoz, mint jogintézményhez kapcsolódó jellegzetességeit, és lényegében szankciónak tekinthető, amely az adó intézményével összeegyeztethetetlen. Az az adómérték, amely évente a vagyoni értékének közel 60-70 %-át teszi ki, súlyosan aránytalan minősül, mivel belátható időn belül felemészti az adótárgyat. „ (Köf.5021/2017/4., Köf.5021/2016/3., Köf.5018/2016/4.)

Ebből következően, önmagában az adó mértéke alapján nem lehet kijelenteni, hogy a lakosság adóterhei aránytalanul magasak a megállapítható adómaximumhoz viszonyítva. Az adótárgy értékét, vagyis adó konfiskáló jellegét vizsgálva megállapítható, hogy a belterületi lakóházak vagyoni értéke, átlagosan 200.000,- Ft/m², mely a magasabb 400,- Ft/m²-es adóterherhez képest sem éri el az 1 %-ot. Ugyanakkor vannak Mogyoródon olyan területek (pl. Szentjakab Parkfalu, Lake Forest lakópark, Erzsébet Királyné út és környéke), ahol az ingatlanok négyzetméter ára legalább 400.000 Ft/m², amelyre tekintettel a további években annak a lehetőségét sem szabad elvetni, hogy a jobb infrastruktúrával rendelkező és magasabb értékű ingatlanok után magasabb adómértékkel adózzanak. Ezzel párhuzamosan a jellemzően alacsonyabb infrastruktúrával ellátottsággal bíró és alacsonyabb értékű zártkerti ingatlanok tekintetében alacsonyabb adómérték is megállapítható. A zártkerteknél a vagyoni érték átlagosan 5000 Ft/m², ez a 400 Ft/m²-hez képest kb. 8 %-os (tehát a legmagasabb mértékű) adóterhet jelent.

A társadalmi hatás, a belterületi lakóházak után adót fizető adózókat érinti, amely anyagi megterhelést fog jelenteni. Ennek mértéke Pl. egy 100 m²-es ingatlan esetében az eddigi 100 m² X 201 Ft/m²= 20 100 Ft/év-ről, a tervezett változtatás után a kedvezmény érvényesítésével 100 m² X 268 Ft/m²=26 800 Ft/év-re változik, amely 6700 Ft/éves, azaz 600 Ft/hó többletkiadást jelent.

2. Gazdasági hatás:

A belterületi lakások adójának 400 Ft/m²-re történő emelésével, kb. 12 000 000 Ft plusz adóbevétel várható évente. Ez egy kalkulált adat a jelenlegi adóbevétel 110 376 000 Ft és a lakóházak 34%-os arányszámából következik.

Ugyanakkor többlet költség a posta költség, amelyet a határozatok megküldése indokol, ez 375 Ft/db x 1735 db, azaz 650.625 Ft kiadást jelent.

3. Egészségügyi, adminisztratív hatás:

A rendelet módosításának közvetlen egészségügyi hatása nincs, bár a jelentősen megnövekedett adminisztratív terhek és a közvetve kapcsolódó többlet ügyfélforgalom hatással lehetnek az elvégző dolgozók egészségügyi állapotára.

A rendelet módosításának az adminisztratív hatása jelentős: A belterületi lakóházak utáni bevallások száma 1735 db. Az adókötelezettség változását adóhatóságunknak tértivevényes levél formájában, határozattal kell közölni az adózóval. Ez 1735 db határozat meghozatalát jelenti. Ennek időigénye határozatonként 5 perc átlagos elkészítési idővel 145 óra, mely kb. 4

hetes munka egy dolgozónak, minden egyéb feladat ellátása nélkül. További adminisztrációs teher az iktatóban jelentkezik, mert ezen határozatok beiktatása, csomagolása, postázása, tértivevényes feladása, 5 perc átlagos elkészítési idővel itt is 4 hetes munkát jelent egy dolgozónál, az egyéb feladatok mellett.

A további teendők: a tértivevény visszaérkezése után, az iktatóban történő annak berögzítését követően az 1735 db. határozat véglegesítése. Ez szintén mindösszesen 5 perc elkészítési idővel 4 hetes munka egy dolgozónak. Az adómérték emelése során várható részletfizetési, méltányossági kérelem is, melynek jelenleg nincs megbecsülhető adminisztrációs hatása.

Adóhatóságunk a rendelet módosításával kapcsolatos észrevétele:

A belterületi ingatlanok esetén a megemelt 400 Ft/m² adóteher az ingatlan vagyoni értékéhez képest még 1%-os sincs, a zártkerti ingatlanoknál a jelenlegi adóteher átlagosan 8%-ra tehető. Ez a tény is indokolja, hogy a belterületi lakóházak adója a vagyoni értékükhöz képest magasabb mértékben állapítandó meg.

A jövőben az egységes adómérték helyett az ingatlanok értékéhez jobban illeszkedő adómértékek, vagyis övezetek kialakítását javasoljuk.

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (...) önkormányzati rendelete a helyi adókról szóló 25/2013. (XII. 2.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés h) pontja és a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 1. § (1) bekezdése és a 43. § (3) bekezdése által biztosított hatáskörében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 13. pontja szerinti feladatkörében eljárva a helyi adókról szóló 25/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A helyi adókról szóló 25/2013. (XII. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 10. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az adó alól mentes minden telek, kivéve az ingatlan-nyilvántartásban:)

„b) a külterületi fekvésű művelés alól kivett telek – ide nem értve az árok, a patak és út megnevezésű telket-,”

2. §

Az Ör. 7. § (1) bekezdés a) pontjában a „300,- Ft/m²” szöveg helyébe a „400,- Ft/m²” szöveg lép.

3. §

E rendelet 2020. január 1-jén lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Mogyoród, 2019. november 29.

Paulovics Géza
polgármester

dr. Moldván Tünde
jegyző

A rendeletet kihirdetése megtörtént 2019. november 29. napján.

dr. Moldván Tünde
jegyző