HOTEL EURÓPA FIT
★★★★ superior | Hévíz

Tárgy: Szakmai állásfoglalás a helyi adókról szóló 4/2010. (II. 10.) önkormányzati rendelet módosításának tervezetéről

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

A Hotel Európa Fit vezetősége nevében fordulunk Önökhöz a Képviselő-testület 2026. november 26-i rendes ülésére készített, a helyi adókról szóló 4/2010. (II. 10.) önkormányzati rendelet módosítását célzó előterjesztés (HIV/18227-6/2026.) kapcsán.

A város egyik meghatározó szálláshelyeként és munkáltatójaként felelősséggel követjük a Hévíz jövőjét érintő döntéseket. Megértjük, hogy az önkormányzatnak nehéz gazdasági környezetben kell biztosítania a város működését és költségvetési egyensúlyát. Ugyanakkor meggyőződésünk, hogy Hévíz és a helyi turisztikai vállalkozások érdekei szorosan összekapcsolódnak: a város bevételeinek stabilitása hosszú távon meghatározó mértékben függ e vállalkozások versenyképességétől, fejlesztési lehetőségeitől és jövedelemtermelő képességétől.

Az építményadó, a helyi iparűzési adó és az idegenforgalmi adó egyidejű emelését jelen formájában nem támogatjuk, és kérjük a 2026-ban alkalmazott adómértékek változatlan fenntartását.

A nagyobb szálláshelyek építményadójának 10 százalékos emelése, a helyi iparűzési adó kulcsának 1,95 százalékról 2 százalékra történő növelése, valamint az idegenforgalmi adó 830 forintról 870 forintra emelése együttesen növelné a vállalkozások és a vendégek terheit. Az iparűzési adó esetében a 0,05 százalékpontos változás azonos adóalap mellett 2,56 százalékos adóteher-növekedést jelent.

A Hotel Európa Fit helyi adóbefizetéseinek alakulása jól érzékelteti a terhek felhalmozódását. Az alábbi táblázat a saját nyilvántartásunk adatait és a 2027. évi tervezett összegeket tartalmazza. A 2026-os teljes éves összegeket – mivel az év még nem zárult le – várható adatként mutatjuk be.

A Hotel Európa Fit helyi adói és az általa beszedett idegenforgalmi adó

Adónem és alap	2023	2024	2025	2026 várható	2027 tervezet
Helyi iparűzési adó	2% 54 946 984	2% 64 803 994	1,95% 68 705 015	1,95% 70 400 000	2% 73 000 000
Építményadó 16 522 m²	1200 Ft/m²/év 19 826 400	1200 Ft/m²/év 19 826 400	1700 Ft/m²/év 28 087 400	2000 Ft/m²/év 33 044 000	2200 Ft/m²/év 36 348 400
Építményadó 36 m²	720 Ft/m²/év 25 920	720 Ft/m²/év 25 920	760 Ft/m²/év 27 360	900 Ft/m²/év 32 400	1000 Ft/m²/év 36 000
Építményadó összesen	19 852 320	19 852 320	28 114 760	33 076 400	36 384 400
Saját adóteher HIPA és építményadó	**74 799 304**	**84 656 314**	**96 819 775**	**103 476 400**	**109 384 400**
Idegenforgalmi adó a vendégektől beszedve	597 Ft/fő/éj 50 613 063	680 Ft/fő/éj 63 138 680	780 Ft/fő/éj 78 325 460	830 Ft/fő/éj 83 986 870	870 Ft/fő/éj 88 034 430
Összesen saját adók és IFA	**125 412 367**	**147 794 994**	**175 145 235**	**187 463 270**	**197 418 830**

Az adóösszegek forintban, az adómértékek az adott cellában jelzett egységben szerepelnek. A 2027-es adatok a mellékelt vállalati tervezésből származnak, nem tényleges befizetések. Az IFA-t a vendégek viselik; azt a szálloda beszedi és továbbítja az önkormányzatnak.

Az önkormányzatnak teljesített saját adók és a vendégektől beszedett IFA együttes összege a 2023. évi 125,4 millió forintról a 2027. évi tervezet szerint 197,4 millió forintra emelkedne. Ez 72,0 millió forint, azaz 57,4 százalék növekedés. Ezen belül a szállodát közvetlenül terhelő iparűzési adó és építményadó együttes összege 74,8 millió forintról 109,4 millió forintra nőne, ami 46,2 százalékos emelkedés.

Az építményadó különösen szemléletes: a két feltüntetett terület éves adója 2023-ban és 2024-ben még 19,85 millió forint volt, a 2027-es tervezetben már 36,38 millió forint. Ez 83,3 százalékos növekedés. A 2026-ra várható összeghez képest a következő évben további 3 308 000 forint fix kiadás jelentkezne: a 16 522 m²-es területnél 3 304 400 forint, a külön feltüntetett 36 m²-es területnél 3 600 forint.

A táblázat szerinti teljes befizetés 2026-ról 2027-re közel 10 millió forinttal nőne. Ebből 5 908 000 forint a szálloda saját adóinak, 4 047 560 forint a vendégektől beszedett IFA-nak a növekedése. Fontos különbség, hogy a tervezett 73 millió forintos iparűzési adó az adókulcsemelés mellett adóalap-változást is feltételez. Változatlan, a 2026-os tervezett befizetésből visszaszámított adóalap mellett a kulcsemelés önmagában mintegy 1,81 millió forint többletet jelentene. Az IFA-számítás mindkét évre azonos, 101 189 adóköteles vendégéjszakával készült.

A több év alatt felhalmozódó terhek mellett az újabb emelés érdemben szűkítené a működésre rendelkezésre álló forrásainkat. A befizetett adó összege önmagában nem mutatja a vállalkozás jövedelmezőségét: növekvő költségek mellett a magasabb nominális bevétel vagy adóalap nem feltétlenül jár magasabb eredménnyel. A kereslet bizonytalansága idején ugyanazt a fix költséget kevesebb értékesített vendégéjszakából kell fedezni.

Az idegenforgalmi adót a vendég fizeti meg, emelése azonban növeli a hévízi tartózkodás teljes költségét. A szállodák saját adóterheinek növekedése pedig azokat a forrásokat csökkenti, amelyeket a szolgáltatási színvonal fenntartására, a munkavállalói bérek versenyképességének megőrzésére, korszerűsítésekre és a desztinációt is népszerűsítő marketingre fordíthatnánk.

Piaci tapasztalataink alapján a vendégekre további terheket már nem tudunk érdemi keresletvesztés kockázata nélkül áthárítani. A tartózkodás teljes költségének újabb emelése a foglalások elmaradásához, rövidebb tartózkodáshoz vagy más úti cél választásához vezethet. Ha a szálloda a saját adóterheinek növekedését az árverseny miatt nem tudja érvényesíteni áraiban, a többlet közvetlenül a működési eredményt csökkenti. A vállalkozások tartalékai sem korlátlanok: a további teher a bérek, a karbantartás és a fejlesztések fedezetét vonja el, és a foglalkoztatás biztonságát is gyengítheti.

A turizmus jelenlegi nehézségeit Hévízen tovább súlyosbítja a Tófürdő helyzete. A központi fürdőház lezárása és a korlátozott szolgáltatási lehetőségek miatt a város legfontosabb vonzereje nem a korábban megszokott módon vehető igénybe. Tapasztalataink szerint az ezzel összefüggő bizonytalanság az érdeklődés és a bevételek visszaesésében is megjelenik. Ebben a helyzetben a helyi szolgáltatóknak a vendégbizalom megőrzésére és a kereslet élénkítésére is többleterőforrást kell fordítaniuk. Különösen kedvezőtlen lenne, ha ezzel egy időben a város mindhárom érintett adónem emelésével növelné a vendégek és a vállalkozások terheit.

Különösen érzékenyen érint bennünket az építményadó emelése, mivel ez a forgalomtól és a jövedelmezőségtől független, fix költség, amelyet alacsonyabb kihasználtság mellett is ki kell gazdálkodnunk. A szállodánkhoz kapcsolódó, a táblázatban bemutatott területek esetében az emelés évi 3 308 000 forint többletkiadást jelentene akkor is, ha a vendégforgalom nem növekedne, vagy tovább csökkenne.

Egy magas színvonalú gyógy- és wellness-szálloda működéséhez jelentős közösségi, gyógyászati, wellness- és kiszolgáló területek szükségesek. Ezek a szolgáltatási színvonal és a vendégélmény alapját adják, ugyanakkor nem mindegyik hasznosítható közvetlenül szobakiadásra. Az előterjesztés 2026. évi kalkulációja szerint a legalább 1500 négyzetméteres szálláshelyek biztosítják a teljes építményadó-bevétel 45,7 százalékát. Ez különösen indokolttá teszi e szolgáltatói kör teherviselő képességének részletes vizsgálatát.

A döntés előtt fontosnak tartjuk a versenytárs fürdővárosok adóztatási gyakorlatának mérlegelését is. A 2026-os adatok alapján Bükfürdőn 800 forint, Sárváron 830 forint az idegenforgalmi adó személyenként és vendégéjszakánként. A Hévízen tervezett 870 forintos összeg ezeknél magasabb lenne. Sárvár 2026. évi adószabályozásának hivatalos indokolása szerint a városban helyi adóként az idegenforgalmi és a helyi iparűzési adót vezették be, építményadót nem. Ez kedvezőbb működési és beruházási feltételeket jelenthet az ottani szálláshelyek számára.

Különösen jelentős az eltérés másik közvetlen versenytársunk, Zalakaros esetében. A város 2026-ban hatályos helyi adórendelete szerint a szállodák építményadója 600 Ft/m^2/év, szemben a legalább 1500 négyzetméteres hévízi szálláshelyek jelenlegi 2000 Ft/m^2/év, illetve tervezett 2200 Ft/m^2/év adómértékével. A tervezett hévízi mérték így a zalakarosi 3,67-szerese lenne. Azonos, 10 000 négyzetméter adóköteles hasznos alapterület mellett ez évi 16 millió forint különbséget jelentene, amely érzékelteti a forgalomtól független működési terhek eltérését. Zalakaroson a szállodai vendégek idegenforgalmi adója jelenleg 830 Ft/fő/vendégéjszaka, a helyi iparűzési adó általános kulcsa pedig 2 százalék. Bár a 2027. évi zalakarosi adómértékek még változhatnak, az építményadóban fennálló jelentős különbség már most indokolttá teszi a hévízi szállodák versenyhelyzetének részletes vizsgálatát.

Bár a versenytárs települések 2027. évi adómértékei még változhatnak, a jelenlegi különbségek indokolttá teszik a teljes helyi adóterhelés összehasonlítását.

A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 7. § g) pontja az adóztatás kialakításánál az önkormányzat gazdálkodási követelményei mellett a helyi sajátosságok és az adóalanyok teherviselő képességének figyelembevételét is előírja. Az előterjesztéshez csatolt előzetes hatásvizsgálat ugyanakkor nem tartalmaz a vállalkozások teherviselő képességére és a három adóemelés együttes hatására vonatkozó számszerű elemzést. Álláspontunk szerint a döntést ilyen vizsgálatnak is meg kellene előznie.

A bevételnövelés lehetőségei között indokoltnak tartjuk a vendégforgalom bővítésére építő intézkedések érdemi vizsgálatát. Az előterjesztésben szereplő, a 2025. évi adóbefizetések alapján számított 1 068 146 vendégéjszakát alapul véve az idegenforgalmi adó emelése változatlan forgalom mellett 42,7 millió forint többletbevételt jelentene. Ugyanezen a bázison az adóköteles vendégéjszakák számának 5 százalékos növekedése a jelenlegi, 830 forintos adómértékkel mintegy 44,3 millió forint többletbevételt eredményezne.

Ez nem forgalmi előrejelzés, hanem annak szemléltetése, hogy a kereslet élénkítése az adóemelés érdemi alternatívája lehet. A több vendégéjszaka a helyi szolgáltatóknál jelentkező további költéseken keresztül is erősítheti a város gazdaságát. Természetesen az ehhez szükséges intézkedések költségét, várható eredményét és időigényét is számszerűsíteni kell.

Ennek érdekében javasoljuk a városmarketing-feladatok és -ráfordítások közös áttekintését, az esetleges párhuzamosságok feltárását és a rendelkezésre álló források hatékonyabb felhasználását. Érdemesnek tartjuk továbbá közös szezonhosszabbító programok, a hosszabb tartózkodást ösztönző városi kedvezményrendszer, valamint a célzott külföldi piacnyitás lehetőségeinek vizsgálatát.

Mindezek alapján tisztelettel kérjük a Képviselő-testületet, hogy 2027-ben tartsa fenn a jelenlegi építményadó-mértékeket, az 1,95 százalékos helyi iparűzési adókulcsot, valamint a 830 Ft/fő/vendégéjszaka összegű idegenforgalmi adót.

A Hotel Európa Fit kész piaci tapasztalataival, marketingtudásával és aktív szakmai munkájával részt venni a közös megoldások kidolgozásában. Ezért javasoljuk, hogy lehetőség szerint még a rendelet elfogadása előtt kerüljön sor szakmai egyeztetésre a városvezetés, az illetékes pénzügyi bizottság és a helyi szálláshelyek képviselőinek részvételével.

Bízunk abban, hogy nyitott párbeszéddel olyan döntés születhet, amely egyszerre szolgálja a város pénzügyi stabilitását és az annak gazdasági alapját jelentő vállalkozások fejlődését.

Hévíz, 2026. november 17.

Tisztelettel:

HÉVINVEST SPA-GOLF ZRT.
H-1119 Budapest, Tétényi út 84-86
Adószám: 13567628-2-43

Gyutai-Szalay Nikoletta
vezérigazgató
Hotel Európa Fit****superior