



PÉNZÜGYMINISZTERIUM

TÁJÉKOZTATÓ

HASZNÁLT LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2019. október 24-étől)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!

A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 27. § (2) bekezdése, az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése alapján tájékoztatjuk a lakáscélú állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk a **használt lakás vásárlás esetén elérhető lakáscélú állami támogatási formák** igénybevételének legfontosabb feltételeit. Felhívjuk figyelmét, hogy ez a tájékoztató a lakáscélú támogatások igényléséhez szükséges alapvető információkat tartalmazza. Az, hogy Ön, mint igénylő ténylegesen jogosult-e valamely támogatási formára csak a hitelintézeti támogatásbíráló/ hitelbíráló követően állapítható meg.

Használt lakás vásárlásához igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

1.) Kamattámogatott lakáskölcsön

- 1.1. A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása
- 1.2. Az otthonteremtési kamattámogatás

2.) Vissza nem térítendő támogatás

A családi otthonteremtési kedvezmény

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSVÁSÁRLÁSI KÖLCSÖN

1.1. A TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSA

A kamattámogatás igénylésének alapfeltétele, hogy az igénylők **a legalább két gyermek után nyújtható** családi otthonteremtési kedvezmény egyidejű igénybevételére jogosultak legyenek.

Az otthonteremtési kamattámogatás - **összeghatártól függetlenül** -

- két gyermek esetén a legalább 50 négyzetméter,
- három gyermek esetén a legalább 60 négyzetméter, és
- négy vagy több gyermek esetén a legalább 70 négyzetméter

hasznos alapterületű **használt lakás vásárlásához** igényelhető.

Az igényelhető kölcsön összege:

A többgyermekes családok kamattámogatott vásárlási kölcsönének összege

- két gyermek esetén **legfeljebb 10 millió forint,**
- három vagy több gyermek esetén **legfeljebb 15 millió Ft**

lehet.

A kamattámogatás jellemzői:

- **A kamattámogatás időtartama a kölcsön legfeljebb első 25 éve,** a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet.
- **A kölcsön kamata legfeljebb 3%,** amelyet az állam kamattámogatással biztosít.
- A kölcsön kamata a kamattámogatás időszaka alatt 5 évente változhat.
- Az otthonteremtési kamattámogatás kizárólag forint alapú kölcsönhöz vehető igénybe.
- Az otthonteremtési kamattámogatás nem nyújtható:
 - a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény szerint megkötött lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított lakáskölcsönre és áthidaló kölcsönre,
 - a meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgáló kölcsönhöz és
 - lejárt kölcsöntartozás esetén.
- A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott kölcsönének igénylési feltételei – ide nem értve a hitelképességnek való megfelelést – megegyeznek a 2. pontban részletezett családi otthonteremtési kedvezmény feltételeivel.
- A kamattámogatott kölcsönre való jogosultság megállapítását legkésőbb **az adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül lehet kérni a hitelintézettől.**

A támogatott személyek legalább egyikének a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója¹ az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönbe **nem támogatott személy hiteladósaként** bevonható, ha a nem támogatott hiteladós teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik arról, hogy nem kötött, és vállalja, hogy a későbbiekben sem fog kötni e rendelet szerinti kölcsönszerződést, továbbá nem is szerepel további, e rendelet szerinti kölcsönszerződésben nem támogatott személy hiteladósként. A nem támogatott hiteladós nem létesíthet lakóhelyet sem a támogatott ingatlanban.

¹ A Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban Ptk.) szerinti közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, a testvér.

A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásra vonatkozó további **részletes szabályokat** a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló **17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** tartalmazza.

1.2. AZ OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSOS KÖLCSÖN

Az otthonteremtési kamattámogatással vásárolt legalább komfortos, használt lakásnak vételára nem haladhatja meg a 20 millió forintot.

Az igényelhető kölcsön összege:

A kamattámogatott lakásvásárlási kölcsön összege legfeljebb 10 millió forint lehet.

A kamattámogatás jellemzői:

- A kamattámogatás időtartama legfeljebb 5 év, azonban a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet. A hosszabb futamidőnek az első öt évére jár a kamattámogatás.
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt állandó, a jogszabályban meghatározott állampapírhozam 50 %-a.
- A kamattámogatott kölcsönrel **vásárolt lakásban az igénylőnek** (támogatott személynek) **legalább 50 %-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.**
- Az igénylő szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban vagy a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolással igazolja, hogy köztartozásmentes adózó.
- Az igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kérelem benyújtásának időpontjában és azt közvetlen megelőzően összesen, folyamatosan legalább 180 napig – ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 15 nap megszakítás van – a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként szerepel. A legalább 180 nap biztosítási jogviszony fennállása a magyar és külföldi társadalombiztosítási rendszer által kiállított igazolás alapján együttesen is teljesíthető, ha az illetékes fővárosi és megyei egészségbiztosítási pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatalához benyújtott kérelem időpontjában az igénylő a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként van nyilvántartva.
Házaspárok és élettársak esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt.
Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.
- A kamattámogatott kölcsön igénybevételének feltétele, hogy az eladó és a vevő nem lehetnek egymásnak Ptk.² szerinti hozzátartozói,
- **Ha a közös tulajdon megszüntetésével** – ide nem értve a házasság, illetve az élettársi kapcsolat fennállása alatt a házastársak, illetve az élettársak között fennálló közös tulajdon megszüntetését – **az egyik tulajdonos megszerzi a lakás kizárólagos tulajdonjogát, a megvásárolt tulajdoni hányad adásvételi szerződésben foglalt vételára alapján számított teljes lakásérték nem haladhatja meg a használt lakás**

² A Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban Ptk.) szerinti közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, a testvér.

vásárlás esetén megadott értékhatárt. Ebben az esetben az eladó és a vevő egymásnak Ptk. szerinti közeli hozzátartozói is lehetnek.

- A kölcsön hitelcéljaként szolgáló lakást – ha a kölcsön fedezete másik lakás, akkor a kamattámogatott kölcsön fedezeteként szolgáló lakást – a kölcsön otthoneremtési kamattámogatással érintett összegének erejéig, az első 5 éves időtartamra a hitelintézet javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.
- Az igénybevevő vállalja, hogy a kamattámogatási időszak lejártáig terjedően **a kamattámogatással érintett lakást haszonélvezet vagy használati jog nem terheli.**
- A kamattámogatott kölcsön a támogatott személy által **egy alkalommal vehető igénybe.**

A támogatott személyek legalább egyikének a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója³ az otthoneremtési kamattámogatással érintett kölcsönbe **nem támogatott személy hiteladósaként** bevonható, ha a nem támogatott hiteladós teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik arról, hogy nem kötött, és vállalja, hogy a későbbiekben sem fog kötni e rendelet szerinti kölcsönszerződést, továbbá nem is szerepel további, e rendelet szerinti kölcsönszerződésben nem támogatott személy hiteladósként. A nem támogatott hiteladós nem létesíthet lakóhelyet sem a támogatott ingatlanban.

Az otthoneremtési kamattámogatott kölcsön igénybevételének nem akadály a meglévő, másik lakástulajdon vagy más jogszabály alapján igénybe vett állami kamattámogatásos kölcsön.

A támogatás igénylésének határideje:

A kamattámogatott kölcsönre való jogosultság megállapítását legkésőbb **az adásvételi szerződés megkötésétől számított 120 napon belül lehet kérni a hitelintézettől.**

A magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsön igénybevételére jogosult lehet:

- az a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,
- a harmadik országbeli állampolgár, ha bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
- a hontalan jogállással, vagy
- a menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személy.

Mi minősül lakásnak?

Az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel.

Mi minősül komfortos lakásnak?

Az a lakás, amely legalább

- a) egy 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával,
- b) közüzemi vagy közcélú szolgáltatással igénybe vehető ivóvízellátással,
- c) melegvíz-ellátással,
- d) egyedi fűtési móddal, és

³ A Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban Ptk.) szerinti közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyenes ágbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, a testvér.

e) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 8. § (2) bekezdése szerinti teljes vagy részleges közművesítettséggel rendelkezik.

Az OTÉK 8. § (2) bekezdése szempontjából az építési övezet

a) **teljesen közművesített**, ha

aa) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),

ab) az ivóvíz,

ac) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint

ad) a közterületi csapadékvíz-elvezetés

együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik;

b) **részlegesen közművesített**, ha

ba) a villamos energia,

bb) az ivóvíz,

bc) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,

bd) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

Házasság vagy bejegyzett élettársi kapcsolat esetén – a vonatkozó jogszabályok vagyoni jogi rendelkezéseivel összhangban – **a kamattámogatott kölcsönt igénylő személy házastársa, illetve bejegyzett élettársa a jogszabály erejénél fogva támogatott személlyé válik, függetlenül attól, hogy a kölcsönszerződésnek alanya-e.** Ez azt jelenti, hogy a kamattámogatott kölcsönt igénylő személy házastársa vagy bejegyzett élettársa ugyanezen lakástámogatási rendelet szerinti kamattámogatásra egy másik lakás építése, vásárlása vagy bővítése esetén sem válhat jogosulttá.

Az **otthonteremtési kamattámogatásra** vonatkozó részletes szabályokat az otthonteremtési kamattámogatásról szóló **341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet** tartalmazza.

2. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

A családi otthonteremtési kedvezmény

A vissza nem térítendő támogatás igényelhető – **vételárkorláttól függetlenül - használt lakás vásárlásához és lakáscseréjéhez.**

A családi otthonteremtési kedvezmény a használt lakás megvásárlásáról szóló adásvételi szerződésében szereplő vételár, illetve lakáscsere esetén a vételár-különbözet megfizetéséhez igényelhetőek, ezért mindenképpen szükséges az adásvételi szerződésben a családi otthonteremtési kedvezmény megnevezését és annak igényelt összegét is feltüntetni.

A kedvezménnyel megvásárolni kívánt lakásról szóló adásvételi szerződésében szereplő vételár legfeljebb 20%-kal haladhatja meg a hitelintézet által megállapított forgalmi értéket.

Lakáscserének minősül a Ptk. szerinti csereszerződéssel vásárolt lakás, ha egyidejűleg két adásvétel történik, melynek során az egyik lakás eladója a másik lakás vevőjévé válik és ugyanez történik a másik lakás tekintetében is.

A kedvezmény összege:

- egy gyermek esetén 600 000 Ft,
- két gyermek esetén 1 430 000 Ft,
- három gyermek esetén 2 200 000 Ft,
- négy vagy annál több gyermek esetén 2 750 000 Ft.

A vásárolandó lakás hasznos alapterülete legalább el kell, hogy érje:

- egy gyermek esetén 40 m²-t,
- két gyermek esetén 50 m²-t,
- három gyermek esetén 60 m²-t,
- négy vagy több gyermek esetén 70 m²-t.

Hasznos alapterület a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek alapterületének – a nettó alapterületnek csak azon része vehető figyelembe, ahol a belmagasság legalább 1,90 m – **összege:** előszoba, közlekedő, nappali, hálószoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség. A számítás során nem lehet figyelembe venni a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét.

A vásárolandó lakás legkisebb hasznos alapterületének meghatározásánál az igénylő által eltartott valamennyi gyermeket figyelembe kell venni, ideértve az igénylővel közös háztartásban élő azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú támogatást már igénybe vették.

Nem jogosult a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére az igénylő aki, ha a jogszabály által előírtan figyelembe veendő gyerekszám szerinti legkisebb hasznos alapterületű lakásnál kisebbet vesz.

Kik igényelhetik a kedvezményt?

- **életkori megkötéstől függetlenül a természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) **már meglévő, az igénylővel közös háztartásban élő, vérszerinti vagy örökbefogadott gyermeke és/vagy a terhesség betöltött 12. hetét követően magzat vagy ikermagzat után,** illetve
- **az igénylővel közös háztartásban élő, és vele együtt költöző, legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermek után,** ha a gyámság a gyermek szüleinek halála miatt áll fent, illetve
- olyan házaspárok, akiknél a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásakor **a házaspár legalább egyike nem töltötte be a 40. életévét legfeljebb kettő gyermek vállalásával** (megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény).

A családi otthonteremtési kedvezményt a házaspárok, fiatal házaspárok és élettársak együttes igénylőként igényelhetik. A támogatási szerződés megkötésével az együttes igénylők mindketten támogatott személlyé válnak.

Ki minősül gyermeknek?

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 12. hetét követően, valamint
- b) az igénylő vérszerinti vagy örökbefogadott eltartott gyermeke,

- aki nem töltötte be a 25. életévét, vagy
- aki a 25. életévét betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatólag nem szűnik meg.

Az igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény összegének meghatározásához figyelembe vehető gyermekszám megállapítása az alábbiak szerint alakul:

- **egyedülálló esetén** az igénylővel közös háztartásban élő, vele a használt lakásba együtt költöző gyermek vagy gyermekek,
- **házastársak esetén** a házastársakkal közös háztartásban élő, velük a használt lakásba együtt költöző közös, valamint a házastársak nem közös gyermekei együttesen,
- **fiatal házaspár esetén** a fiatal házaspárral közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, a házastársak nem közös, valamint a közösen vállalt gyermekek együttesen,
- **élettársak esetén** a jogszabály által meghatározott gyermekszám szerinti legmagasabb összegben belül igényelhető:
 1. az élettársak a velük közös háztartásban élő, **közös gyermekeik után, együttesen,**
 2. az élettársak **az egyik fél** velük közös háztartásban élő **gyermeke után, együttesen,**
 3. az élettársak a velük közös háztartásban élő **közös és az egyik fél saját gyermekei után, együttesen,**
 4. az élettársak, a velük közös háztartásban élő **nem közös gyermekei után együttesen** igényelhető támogatási összeg meghatározásához ki kell számolni, hogy melyik igénylő élettársi fél saját gyermekei után jogosultak a magasabb összegű kedvezményre,
 5. az élettársak, a velük közös háztartásban élő **közös és mindkét fél saját gyermeke után együttesen** igényelhető támogatási összeg meghatározásához ki kell számolni, hogy melyik igénylő élettársi fél saját és közös gyermekei után jogosultak a magasabb összegű kedvezményre.

A családi otthonteremtési kedvezményt **egy gyermek után csak egyszer** lehet igénybe venni, azzal hogy, ha az **igénylő** (együttes igénylő) a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel **vissza nem térítendő támogatást vagy megelőlegező kölcsönt vett igénybe, akkor a korábban folyósított támogatással csökkentett támogatási összeg igényelhető.**

Általános szabályként az igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény összegének meghatározásánál a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti és az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok [a 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet, a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet, vagy a 16/2016. (II. 10) Korm. rendelet] szerint korábban igénybevett és kifolyósított lakáscélú állami támogatásokat is figyelembe kell venni, függetlenül attól, hogy a támogatás esetlegesen önként vagy jogszabályi kötelezettségre tekintettel már visszafizetésre került.

A családi otthonteremtési kedvezmény összegének megállapításánál csak **a 2011. december 31. napját követően igényelt és az újabb támogatási kérelem benyújtásának időpontjáig**

- **önkéntesen, vagy**
- **hatósági határozat útján több mint 5 éve**

visszafizetett, vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kedvezmény összegét nem kell figyelembe venni.

Ha az igénylő számára kedvezőbb, akkor a támogatási összeg meghatározásánál figyelmen kívül hagyható(ak) azon gyermek(ek), akikre tekintettel korábban támogatás igénybevétele történt, és ebben az esetben az igénybe vehető támogatási összeget sem kell csökkenteni a korábban folyósított támogatás összegével.

Ugyanazon igénylők esetében újabb gyermekvállalásra tekintettel megelőlegezett támogatás csak **abban az esetben igényelhető, ha a korábbi gyermekvállalásuk teljesült.**

Korábbi gyermekvállalás nem teljesítése esetén akkor köthető újabb gyermekvállalást tartalmazó támogatási szerződés, ha a támogatottak egyike nem azonos a korábban támogatási szerződésben szereplő felek egyikével.

A korábban igénybevett támogatással összefüggésben előírt életvitelszerű bentlakási kötelezettséget az igénylőnek a családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolt újabb lakásban kell teljesíteni.

Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő?

A családi otthonteremtési kedvezményt megelőlegezett formában igényelhetik azon fiatal házaspárok, ahol legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásának időpontjában, és legfeljebb két gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a meglévő gyermek után igényelhető családi otthonteremtési kedvezménnyel.

Gyermekvállalás esetén a fiatal házaspárnak a kérelem benyújtásakor teljes bizonyító erejű magánokiratban kell nyilatkoznia a vállalt gyermekek számáról.

A hitelintézet a megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet elutasítja, ha a gyermekvállalást nyilvánvalóan lehetetlennek minősíti.

A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év. A gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam a támogatási szerződés megkötésének napjától kezdődik. Abban az esetben, ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást **örökbefogadással kívánja teljesíteni** és a fővárosi és megyei kormányhivatal gyermekvédelmi és gyámügyi feladatkörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatalának az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a hitelintézet részére a gyermekvállalás teljesítésre vonatkozó határidő (4 év vagy 8 év) lejártá előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.**

A támogatás igénylésének határideje:

A családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultság megállapítását legkésőbb **az adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül lehet kérni a hitelintézettől.**

A magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsönök és a családi otthonteremtési kedvezményének igénybevételére jogosult lehet:

- az a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja, és a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló törvény szerint bejelentett lakóhellyel rendelkezik,
- a harmadik országbeli állampolgár, ha bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
- a hontalan jogállással rendelkező személy.

FONTOS!

A családi otthonteremtési kedvezmény abban az esetben igényelhető, ha **az eladó az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa**. Ha az eladó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó az igénylő nem lehet vele tulajdonosi kapcsolatban álló személy.

Az igénylőnek vállalnia kell, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott vételárat az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára teljesíti. Ha az eladó és a vevő előleg vagy foglaló megfizetéséről állapodik meg, akkor **a vételár legfeljebb 10%-a teljesíthető készpénzben**.

Milyen kizáró tényezők vannak a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor?

Nem igényelhető a kedvezmény a jogszabály 1. melléklete szerinti felsorolt bűncselekmény elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előléthez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült.

Nem igényelhető a kedvezmény akkor sem, ha **az igénylőt a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül** a családi otthonteremtési kedvezmény vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok alapján igénybevett támogatások tekintetében **járási hivatal, a Kormányhivatal, a Kincstár vagy a bíróság jogerősen visszafizetésre kötelezte**.

Rendelkezhet-e az igénylő egyéb lakástulajdonnal?

A hitelintézeteknek a 2018.03.15-ét követően benyújtott kérelmek esetén már nem kell vizsgálnia, hogy az igénylőnek van-e egyéb lakóingatlan tulajdona a támogatás igénylésekor.

Ki szerezhethet tulajdont a vásárolandó (elcserélt) lakásban?

A támogatott lakásban csak az igénylő (a támogatott személy) szerezhethet tulajdont. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek (bármilyen arányban) az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan megvásárlása esetén a tulajdonszerzés mellett igazolni kell a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásra vonatkozó használati megállapodással az igénylő (támogatott személy) kizárólagos használati jogának fennállását.

Ha a támogatásra vonatkozó **kérelem benyújtását megelőzően a kiskorú gyermek – elhunyt szülő után – már korábban tulajdont szerzett, akkor** az újabb lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – **a támogatott személy mellett a kiskorú gyermek is szerezhethet tulajdont.**

A támogatásra való jogosultságot nem érinti, ha **a kérelem benyújtását követően** az igénylő, illetve a támogatási szerződés megkötését követően a támogatott személy elhalálozása esetén, a lakásban annak egyenes ági rokona, házastársa vagy élettársa szerez tulajdont.

Mi minősül lakásnak?

A lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, amely rendelkezik legalább:

- 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhellyel és WC-vel,
- közműves villamos energia szolgáltatással,
- egyedi fűtési móddal,
- közműves szennyvízelvezetéssel, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és
- közműves ivóvíz-szolgáltatással, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

A fűtés szempontjából a központi fűtéssel, vagy távfűtéssel rendelkező lakások is megfelelőek.

FONTOS!

Felhívjuk a figyelmüket, hogy az Eladó hozzájárulásával a tulajdonba kerülés és a kedvezmény hitelintézetnél történő igénylését megelőzően megkezdett vagy folyamatban lévő, **a kedvezményrel érintett lakást érintő felújítások esetén** a hitelintézet által megbízott értékbecslő által végzett helyszíni szemle megtörténtekor is teljesülnie kell a lakás lakhatóságával kapcsolatos feltételeknek (ivóvízellátás, egyedi fűtési mód).

Hogyan kell igazolni a lakás műszaki állapotának megfelelőségét?

A lakásnak – az ingatlan értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie, amelyet a hitelintézet a kedvezmény iránti kérelem elbírálása során helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgál.

Ha a helyszíni szemle során a hitelintézet megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylő a hitelintézet részére szakvéleménnyel igazolhatja a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát. A lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságot igazoló statikai szakvélemény megléte esetén a lakhatási igények kielégítésére való alkalmatlanságra hivatkozással a hitelintézet nem utasíthatja el kérelmet.

Mely jogosultsági feltételek igazolása történhet az igénylő nyilatkozatával?

A családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor az igénylő a büntetőjogi felelősség vállalással tett e rendelet szerinti **nyilatkozatokkal igazolhatja a kedvezményre való alábbi jogosultság feltételeinek meglétét**, illetve e helyett – választása szerint – a következőkkel:

- **a házasságot** anyakönyvi kivonattal,
- **a gyermek születését** anyakönyvi kivonattal, **elvált szülők kiskorú gyermekeinek elhelyezését** a jogerős bírósági ítélettel, **elvált szülők közös szülői felügyelete**, valamint volt élettársak esetén **a gyermek elhelyezését** lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, az **örökbefogadást** a gyámhatóság engedélyező határozatával,
- **a gyermeke adóazonosító jelét** adóigazolvánnyal,
- **elvált szülők kiskorú gyermekeinek elhelyezését** a jogerős ítélet bemutatásával,
- **a köztartozásmentességet** - ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban - nemleges adóigazolással,
- **középfokú oktatási-nevelési intézmény nappali tagozatán tanulást** a középfokú intézmény által kiállított igazolással vagy az érettségi bizonyítvány vagy az arról az azt kiállító oktatási intézmény által készített hiteles másolat bemutatásával,

- **a felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulást** a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolással,
- **a büntetlen előéletet** érvényes hatósági bizonyítvánnyal, amelyhez csatolni kell az igénylő írásbeli hozzájárulását ahhoz, hogy a hatósági bizonyítványban foglalt személyes adataikat a hitelintézet és a járási hivatal a családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultsága megállapításának céljából és időtartamára kezelje, annak tényét, hogy **a több önálló lakásból álló, osztatlan közös tulajdon esetén** a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásra vonatkozóan **a támogatott személy kizárólagos használati joga áll fenn**, közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt, a támogatott személy részére a lakás teljes területének használatára jogosító használati megosztási megállapodással,
- **a gyámság fennállását** a gyámhatóság kirendelő határozatával.

FONTOS! A társadalombiztosítási jogviszony igazolása az igénylő nyilatkozatával nem pótolható!

Az állami adóhatóság a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor tett nyilatkozatok valóságtartalmát valamennyi támogatott személynél hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

Hogyan kell az igénylőnek a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt fennállását leigazolni?

Az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – az illetékes fővárosi és megyei egészségbiztosítási pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatala által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja, hogy a**

- a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a magyar társadalombiztosítási rendszerben⁴ biztosított, és**
- legalább 180 napja folyamatosan – ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van –:
 - **a magyar társadalombiztosítási rendszerben** biztosított, vagy
 - a nemzeti köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó **középfokú nevelési-oktatási intézményben** vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat, vagy**
 - **kereső tevékenysége alapján valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott** és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolás hiteles fordításával igazolja.

A benyújtáskor szükséges, a magyar társadalombiztosítási rendszerben megvalósuló jogviszony kiváltható, valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt fennálló biztosított jogviszonnyal, ha az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik és ennek tényét.

Az állami adóhatóság a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor vállalt, ezen kötelezettségének teljesülését valamennyi támogatott személynél hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

⁴ A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (a továbbiakban: Tbj.) 5. §-a alapján biztosított.

Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján gyermekek otthongondozási díjban vagy ápolási díjban részesül.

Mikor kezdhető meg és hogyan történik a családi otthonteremtési kedvezmény folyósítása?

A családi otthonteremtési kedvezmény **egy összegben történő folyósítása** akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközeiket a vásárlás finanszírozására már felhasználták.

Meddig kell életvitelszerűen a vásárolt lakásban lakni és meddig terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezménnyel vásárolt ingatlant a családi otthonteremtési kedvezménye igénybevétele esetén?

A támogatott személyeknek és azon gyermekeknek, – akikre tekintettel a vissza nem térítendő támogatás folyósításra került –, a folyósítást követő 10 évig kell életvitelszerűen a vásárolt lakásban lakniuk.

A vásárolt lakásra a támogatási szerződés megkötését követő **10 évig terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.**

Az állam javára szóló jelzálog ranghelyét csak a családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolt lakásra felvett lakáscélú hitelintézeti, lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálog ranghelye előzheti meg.

A támogatott személynek a folyósítást követően 90 napon belül lakcímkártyával kell igazolnia, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakására tekintettel a **vissza nem térítendő támogatásokat** az állam nyújtotta.

A **tilalom lejártáig terjedően a kedvezménnyel érintett lakásban** harmadik személy öröklés révén szerezhethet tulajdonjogot vagy haszonélvezeti jogot, illetve közérdekű használati jog kerülhet bejegyzésre.

Mi nem minősül a támogatás folyósítását követő 10 éves időtartam alatt teljesítendő életvitelszerű bentlakási kötelezettség megszegésének?

- a gyermek – a gyermekvédelmi szakellátások körébe tartozó otthont nyújtó ellátás keretében elhelyezett gyermek kivételével – tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik,
- a támogatott személyt vagy a gyermeket, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- ha a támogatott személy és a gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, a támogatott személy munkavállalására tekintettel - indokoltan - legfeljebb öt évig az új lakás elhelyezkedése szerinti településtől eltérő településen tartózkodik,
- ha a támogatott személy vagy a gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen nem az új lakásban lakik,
- a támogatott személy a családi otthonteremtési kedvezményről szóló jogszabály 1. számú mellékletében nem szereplő vétség miatt letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,

- a nagykorú gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, elköltözik vagy
- a kiskorú gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, a nagykorúvá válását követően elköltözik,
- a támogatott személy és a gyermek a támogatott személy foglalkoztatására irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt.

Lakásbiztosítással kell-e rendelkezni a családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolt lakásnak?

A támogatással vásárolt használt lakásra vonatkozóan a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie, melynek jellemzőit a támogatási szerződés tartalmazza.

Bejelenthető-e a családi otthonteremtési kedvezménnyel és a többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásával vásárolt használt ingatlan a támogatást igénylő legalább többségi tulajdonába álló gazdasági társaság székhelyeként?

A támogatási kérelem benyújtásakor **az igénylőnek** teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkoznia kell arról, hogy a legalább többségi tulajdonában álló gazdasági társaság – ide nem értve a részvénytársaságot –, illetve az általa folytatott egyéni vállalkozói tevékenység **székhelyeként** – az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt – a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakást **jelenti be a** cégnyilvántartásba, illetve az egyéni vállalkozók nyilvántartásába.

Ebben az esetben a családi otthonteremtési kedvezmény összege és a hozzá kapcsolódó, többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönének kamattámogatási része is csekély összegű (de minimis) támogatásnak minősül. Ha a támogatásoknak az igénylő részére megállapítható összege – az igénylő nyilatkozata alapján – meghaladná a csekély összegű (de minimis) támogatásokra megállapított összeghatárt, akkor az igénylő legfeljebb ezen összeghatárig jogosult családi otthonteremtési kedvezményre és a többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönére.

Igényelhető-e a kölcsönszerződést követően született gyermek után a későbbiekben a kedvezmény?

Ha az igénylő, a használt lakás vételára megfizetéséhez lakáscélú hitelintézeti kölcsönt és meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel vissza nem térítendő támogatást is igénybevett, akkor a kölcsönszerződés aláírását követően (vállalás esetén csak a gyermekvállalást teljesítését követően) született gyermeke után is igényelheti a kedvezményt. A lakáscélú hitelintézeti kölcsön megkötésének időpontjában hatályos jogszabályi feltételek mellett, a **támogatás a kölcsönrel vásárolt lakást terheli, a még fennálló** (fel nem mondott) **lakáscélú hitelintézeti kölcsöntartozás csökkentésére használható fel.**

Az utóbb született gyermek utáni kedvezmény összege gyermekenként 400 ezer Ft.

Az utóbb született gyermek után járó kedvezmény csak a kedvezmény elbírálására jogosult hitelintézetnél felvett és fennálló lakáskölcsön csökkentésére számolható el.

A családi otthoneremtési kedvezményre vonatkozó részletes szabályokat a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthoneremtési kedvezményről szóló **17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** tartalmazza.

A LAKÁSCÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKKAL KAPCSOLATOS FONTOS INFORMÁCIÓK:

A hitelintézet a családi otthoneremtési kedvezményre **való jogosultságot és annak mértékét az igénylőnek a kérelem benyújtásakor fennálló személyi és egyéb körülményei alapján állapítja meg.**

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén vásárolható használt lakás.

A támogatott személy **1.2 pont szerinti kamattámogatott kölcsön** iránti kérelmét az állammal a támogatás nyújtására szerződött, illetve **az 1.1. pont szerinti kamattámogatott kölcsön és a családi otthoneremtési kedvezmény iránti kérelmét** a vonatkozó jogszabályban foglalt kötelezettségének eleget tevő hitelintézethez (<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatas>) **nyújthatja be.** A kérelem benyújtásának a napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és a kölcsön és a kedvezmény igényléséhez szükséges feltételeket igazoló dokumentumokat és nyilatkozatokat **hiánytalanul benyújtja a hitelintézet részére.** A hitelintézet a kérelem átvételéről **igazolást ad az igénylőnek,** a kérelem benyújtását követő **30 napon belüli elbírálásáról.** Átvételnek minősül az is, ha a kérelmet a hitelintézet függő közvetítője vette át. Ez esetben az elbírálás várható időtartamáról a függő közvetítő ad írásbeli tájékoztatást. A kérelem elbírálásához a hitelintézet az igénylőtől a benyújtott dokumentumok kiegészítését kérheti. A kiegészítésre biztosított időtartam a 30 napos határidőbe nem számít bele.

A hitelintézet **a kérelem elutasítása esetén** az igénylőt részletesen, írásban tájékoztatja a kérelem elutasításának indokáról a nem teljesülő jogszabály szerinti igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, a **kamattámogatott kölcsönre, illetve a családi otthoneremtési kedvezményre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a támogatott lakás fekvése szerint járási hivaltól.**

Hitelintézeti elutasító döntés esetén a felülvizsgálat iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a járási hivatalhoz. A járási hivatal a hitelintézeti döntést jogosult felülbírálni, de csak az állami támogatások előírásainak teljesítésére vonatkozóan. Ha a hitelintézet a jogszabály előírásait nem helyesen értelmezte, de az igénylő egyébként belső szabályzata szerint nem hitelképes, a járási hivatal döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.

Kérjük, hogy további kérdéseivel a kereskedelmi bankokat, a jelzálog-hitelintézeteket, a takarékszövetkezeteket szíveskedjen megkeresni!

Köszönjük figyelmét!