



## PÉNZÜGYMINISZTERIUM

### TÁJÉKOZTATÓ

#### ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSHOZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL */legalább három gyermek után támogatást igénylők részére/*

(Érvényes 2021. április 21-étől)

#### *Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásvásárló!*

Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése és 74.§-a, a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet 8. § (7) bekezdése alapján tájékoztatjuk a lakáscélú állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk **az új 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 támogatásbírálókat/hitelbírálókat követően állapítható meg.

#### Új lakás vásárlásához igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

- 1.) Kamattámogatott lakáskölcsön**
  - 1.1. A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása
  - 1.2. Az otthonteremtési kamattámogatott kölcsön
  - 1.3. A fiatalok, valamint a többgyermekesek kamattámogatott kölcsöne
- 2.) Vissza nem térítendő támogatás**
  - 2.1. Családi otthonteremtési kedvezmény
  - 2.2. Adó-visszatérítési támogatás

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

## **1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSVÁSÁRLÁSI KÖLCSÖN**

### **1.1. A TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSA**

Az otthonteremtési kamattámogatás összeghatártól függetlenül, **a legalább 60 négyzetméter hasznos alapterületű új lakás vagy a legalább 90 négyzetméter hasznos alapterületű új lakóépület vásárlásához** igényelhető.

A kamattámogatás igénylésének alapfeltétele, hogy az igénylők a legalább három gyermek után nyújtható, legfeljebb 10.000.000 Ft összegű családi otthonteremtési kedvezmény egyidejű igénybevételére is jogosultak legyenek.

Az igényelhető kölcsön összege:

**A többgyermekes családok kamattámogatott vásárlási kölcsönének összege legfeljebb 15 millió forint 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.
- Az igényléskor a fiatal házaspár legalább egyik tagja nem töltheti be a 40. életévét, ha a kölcsön igényléshez szükséges összesen 3 gyermeket gyermekvállalással kívánják teljesíteni. A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő 10 év, függetlenül attól, hogy hány gyermek vállalásáról van szó. Ha a határidő lejártáig a vállalását a támogatott személy nem vagy csak részben teljesíti, akkor az igénybevett otthonteremtési kamattámogatás összegét vissza kell fizetni.
- 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 használatbavételi engedéllyel**, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentummal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal **még nem rendelkező, gazdálkodó szervezet által természetes személy részére való értékesítés céljára épített vagy épített új lakás esetében az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsön teljes összege a használatbavételi engedély**, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentum vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági dokumentum **bemutatóját megelőzően is folyósítható, azzal, hogy ebben az esetben a kamattámogatási időszak a használatbavételi engedély**, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány **bemutatóját követő napon kezdődik.**

A támogatott személyek legalább egyikének a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója<sup>1</sup> 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.

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

A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásra vonatkozó **részletes szabályokat** az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló **16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** tartalmazza.

## 1.2. AZ OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSOS KÖLCSÖN

**Az otthonteremtési kamattámogatással vásárolt új, összkomfortos lakásnak – telekár és általános forgalmi adó nélkül számított – vételára nem haladhatja meg a 30 millió forintot.**

Az igényelhető kölcsön összege:

**A kamattámogatott vásárlási kölcsön összege legfeljebb 15 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 évre jár a kamattámogatás.
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt állandó, az állampapírhozam százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

gyermekszám	a törlesztés 1-5. éve alatt
3 vagy több gyermek	legfeljebb 70%

- 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 – a 180 napos jogosultsági időszak számítása során a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani, és a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap megszakítás van, melynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele – 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 egészségbiztosítási pénztári feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz 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.

<sup>1</sup> 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.

Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha végleges határozat alapján ápolási díjban részesül.

- Ha az igénylő használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező lakást vásárol, úgy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban kell vállalnia, hogy a lakásra vonatkozó használatbavételi engedélyt vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt a kamattámogatott időszak lejártáig bemutatja a hitelintézet részére.
- 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.**

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

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

### 1.3. A FIATALOK, VALAMINT A TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖNE

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönével vásárolt **új lakásnak** általános forgalmi adó összegét is tartalmazó – telekhányad nélkül számított – vételára:

- **a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 25 millió forint,**
- **egyéb településeken legfeljebb 20 millió forint** lehet.

Az igényelhető kölcsön összege:

**Az új lakás vásárlásához igényelhető kamattámogatott kölcsön összege a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 12,5 millió forint, egyéb településeken legfeljebb 10 millió forint lehet.**

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönét

- a legfeljebb egy gyermeket nevelő, nagykorú, 35. életévüket még be nem töltött személy, vagy
- a legalább két gyermeket nevelő, nagykorú, 45. életévüket még be nem töltött személy igényelheti. Ha a fiatal vagy a többgyermekes személy párkapcsolatban él, úgy az életkori korlát – a kérelem benyújtásának időpontjában – a házastársra, élettársra és a bejegyzett élettársra is vonatkozik.

A kamattámogatás jellemzői:

- A kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam a futamidő első **20 évében kamattámogatást biztosít.**
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt az állampapírhozam százalékában kifejezve az alábbiak szerint alakul:

45. életév betöltéséig hat vagy több gyermek esetén	45. életév betöltéséig öt gyermek esetén	45. életév betöltéséig négy gyermek esetén	45. életév betöltéséig három gyermek esetén
70%	64%	59%	55%

- Ha a támogatott személy 45. életévének betöltése előtt a családban eltartott gyermekek száma nő, úgy a kamattámogatás mértéke – a gyermekszám változásának hitelintézet részére történő bejelentését követő 2 hónap elteltével – emelkedik. Ha a kölcsön törlesztése során az eltartott gyermekek száma a hitelbírálat alkalmával megállapított gyermekszámhoz képest csökkent, a kamattámogatás akkor sem lehet kevesebb, mint korábban volt.

#### Egyéb feltételek:

- Az a természetes személy veheti igénybe, akinek saját magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttköltöző családtagjainak lakástulajdona, állandó használati joga nincs, illetve ezek bejegyzésére irányuló kérelem nincs folyamatban, továbbá önkormányzati tulajdonban lévő, illetőleg szolgálati vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya vagy lízingelt lakása nincs.

#### **Az alábbi lakástulajdon, illetve tulajdoni hányad közül legfeljebb az egyik pontban foglaltak fennállása megengedett:**

az igénylőnek, házastársának, élettársának, kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjának együttesen legfeljebb egy lakás vonatkozásában

- legfeljebb 50%-os tulajdoni hányada van, amely tulajdonközösség megszüntetése, öröklés vagy ajándékozás útján került a tulajdonába,
- 50%-ot meghaladó tulajdoni hányada van, amely több mint két éve öröklés vagy ajándékozás jogcímén haszonélvezettel vagy özvegyi joggal terhelten került a tulajdonába és a haszonélvező bent lakik, vagy
- 50%-ot meghaladó tulajdoni hányada van, melynek bontását az építésügyi vagy építésfelügyeleti hatóság elrendelte, vagy az építésügyi hatóság engedélyezte vagy az építésfelügyeleti hatóság tudomásul vette.

**Lakástulajdonnak minősül** a gazdasági társaság tagja által a társaság részére vagyoni hozzájárulásként szolgáltatott, valamint az építési és használatbavételi engedélyben vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványban meghatározott céltól, illetőleg a rendeltetésétől tartósan eltérő célra használható lakás is.

- Az igénylő rendelkezésére álló saját erőként kell számításba venni a korábban – **5 éven belül – értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árát.** Ezt az összeget a következőkkel **lehet csökkenteni:**
  - az értékesített lakást terhelő és az értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árából visszafizetett önkormányzati, munkáltatói támogatással,
  - az értékesített lakás vásárlása vagy építése érdekében felvett és azt terhelő lakáscélú hitelintézeti kölcsönnek az értékesített lakás, illetve tulajdoni hányad eladási árából végtörlesztett összegével,
  - a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék összegével,
  - olyan 2009. július 1-jét követően kiállított számlával vagy megkötött szerződéssel igazoltan kifizetett összeggel, amelyet az igénylő az általa tervezett, de meg nem valósult lakásvásárlás céljából fizetett ki, ha az összeg az értékesítés céljára lakást építő gazdasági társaság bíróság által elrendelt felszámolásának teljes befejezését követően nem térült meg,
  - a családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolni kívánt lakás telekárát is tartalmazó vételárának 10 %-ával, ha ezen összeg kifizetése - adásvételi szerződéssel igazoltan - a korábbi lakás eladását bejegyző ingatlan-nyilvántartási eljárásban hozott határozat kiadásának időpontját legfeljebb 120 nappal előzi meg.

- Ha a kamattámogatott kölcsönrel vásárolt lakás a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésétől számított egy éven belül elidegenítésre (értékesítésre) kerül, úgy a kamattámogatás megszűnik, és az adós köteles az addig igénybevett kamattámogatást a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szerint számított kamataival együtt visszafizetni.

Az adósnak, adóstársnak, ezek házastársának, élettársának és szülői felügyelete alatt álló kiskorú gyermekeinek, valamint az együttköltöző családtagjainak írásban kell nyilatkozniuk, hogy a 2009. július 1-jét megelőzően hatályos jogszabályok, az 1.2 pont, illetve e rendelet szerinti kölcsönük nincs, vagy ha van, azt 360 napon belül vissza kell fizetni.

A kedvezményes kölcsönre vonatkozó **részletes szabályokat** a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló **134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet** tartalmazza.

#### **1.2 ÉS 1.3. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:**

##### A támogatás igénylésének határideje:

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

**FONTOS!** A kamattámogatott kölcsönök igénybevételének feltétele, hogy az eladó a vevőnek nem lehet Ptk. szerinti közeli hozzátartozója.

##### A magyar állampolgárokon kívül a 1.2. és 1.3. pont szerinti kamattámogatott kölcsönök 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.

##### Ki szerezhet tulajdont a kamattámogatott kölcsönök igénybevétele esetén a vásárolt lakásban?

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.

A kamattámogatott kölcsön hitelcéljaként szolgáló lakást – ha a kölcsön fedezete másik lakás, akkor a kamattámogatott kölcsön fedezeteként szolgáló lakást – a kölcsön kamattámogatással érintett összegének erejéig, a támogatás időtartamára, a kamattámogatással érintett kölcsönszerződés alapján a hitelintézet javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

##### Mi minősül lakásnak?

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

### Mi minősül új lakásnak?

A meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével:

- a) az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, vagy emeletráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel megvalósuló, a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő lakóegység, amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi eljárásra köteles,
- b) az a) pontban foglaltaknak megfelelő lakás, amelyet jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó természetes személy részére való értékesítés céljára épít, vagy épített, és
  - ba) amelyet első ízben természetes személy részére értékesítenek, vagy
  - bb) amelyet másodízben értékesítenek természetes személy részére, feltéve, hogy a második eladó hitelintézet vagy ingatlan-forgalmazással üzletszerűen foglalkozó jogi személy, jogi személyiség nélküli társaság vagy egyéni vállalkozó.

### Mi minősül összkomfortos 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) központi fűtési móddal és
- e) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 8. § (2) bekezdése szerinti teljes közművesítettséggel rendelkezik.

Az OTÉK 8. § (2) bekezdése szempontjából az építési övezet teljesen közművesített, ha:

- a) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
  - b) az ivóvíz,
  - c) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
  - d) a közterületi csapadékvíz-elvezetés
- együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.

## **2. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS**

### **2.1. CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK)**

Családi otthonteremtési kedvezmény, vissza nem térítendő támogatás vehető igénybe

- a) **a 2008. július 1-jén vagy azt követően kiállított használatbavételi engedéllyel,** használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal **rendelkező, vagy**
- b) **a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel** vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer, vagy 2019. október 24. előtt tett bejelentés esetén az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított igazoló dokumentummal, hatósági bizonyítvánnyal vagy az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított visszaigazolással **rendelkező, de használatbavételi engedéllyel,** használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal **még nem rendelkező,**

olyan **új lakás vásárlásához**, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet, és amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.

A családi otthonteremtési kedvezmény az új lakás megvásárlásról szóló adásvételi szerződésben szereplő vételár megfizetéséhez használható fel, ezért a támogatás elbírálására választott hitelintézetet, a támogatás megnevezését és annak igényelt összegét az adásvételi szerződésben fel kell tüntetni.

A három vagy több gyermek után támogatást igénylők esetén a családi otthonteremtési kedvezménnyel **vásárolható lakás hasznos alapterülete legalább 60 m<sup>2</sup>**, az **egylakásos lakóépület hasznos alapterülete legalább 90 m<sup>2</sup>**.

**Egylakásos lakóépület: a tulajdoni formájától függetlenül olyan**

- a) szabadon álló, oldalhatáron álló, zárt sorú beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített egy lakást magába foglaló lakóépület, amely önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik, vagy
- b) ikerház, sorház vagy láncház, amelyben a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakás önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

**Hasznos alapterület a lakáson belül közvetlenül megközelíthető, következő helyiségek - az OTÉK<sup>2</sup> szerint számított - alapterületének összege:** előszoba, közlekedő, nappali, hálósoba, 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 lakás hasznos alapterülete legkisebb mértékének számításánál a fiatal házaspár által vállalt, illetve az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző olyan gyermeket kell figyelembe venni,** akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igénylik (ideértve azon gyermekeket is, akik után az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt már igénybe vettek).

**A családi otthonteremtési kedvezményének összege – ide értve a megelőlegezetten igényelt kedvezményt is – a három vagy több gyermek után legfeljebb 10.000.000 Ft.**

**Kik igényelhetik a kedvezményt?**

- **életkori megkötéstől függetlenül a nagykorú természetes személyek** (házastársak, élettársak, egyedülállók) a már meglévő, az igénylővel közös háztartásban élő, **vérszerinti vagy örökbefogadott gyermekük 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 fiatal házaspárok, akiknél a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásakor legalább az egyik fél nem töltötte be a **40. életévét** – az eltartott gyermekek számától függetlenül – **legfeljebb három gyermek vállalásával** (megelőlegezett CSOK).

<sup>2</sup> az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)



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.

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

- **egyedülálló esetén** az igénylővel közös háztartásban élő, vele az új lakásba együtt költöző gyermek vagy gyermekek,
- **házastársak esetén** a házastársakkal közös háztartásban élő, velük az új 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 16/2016. (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 17/2016. (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 korábban 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.

**A korábban igénybevett támogatással összefüggésben előírt életvitelszerű bentlakási kötelezettséget** az igénylőnek a családi otthonderemtési kedvezménnyel vásárolt új lakásban kell teljesíteni.

**A családi otthonderemtési kedvezményt megelőlegezett formában** igényelhetik azon fiatal házaspárok, ahol legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásának időpontjában, ha legfeljebb három gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a meglévő gyermekek után igényelhető családi otthonderemtési kedvezményével.

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

A hitelintézet a megelőlegezett családi otthonderemtési kedvezményre vonatkozó kérelmet elutasítja, ha a gyermekvállalást nyilvánvalóan lehetetlennek minősíti.

**A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő a vállalt gyermekek számától függetlenül 10 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 gyámügyi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a hitelintézet részére a gyermekvállalás teljesítésre vonatkozó határidő (10 év) lejártá előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.** **A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő** a várandósság tényének orvosi bizonyítvánnyal történő igazolása esetén **a várandósság végéig meghosszabbodik.**

#### **FIGYELEM!**

Ha az igénylőknek a vállalt gyermekek nem teljesítése miatt visszafizetési kötelezettségük keletkezik, akkor a kedvezmény visszafizetendő összegét az igénybevételenek napjától esedékes Ptk. szerinti kamat ötszörösével köteles visszafizetni.

Hogyan kell az igénylőnek a legalább 2 éves, folyamatos TB jogviszonyt fennállását leigazolni?

Az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – az egészségbiztosítási pénztári feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja, hogy a**

- a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyt – **a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: Tbj.) 6. § (1) bekezdés *a), b) vagy d)-i* pontja **szerint biztosított vagy** a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti **kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül**, a Tbj. 6. § (1) bekezdés *c), j* pontja vagy (3) bekezdése szerinti jogviszony kivételével, **és**
- legalább **2 éve folyamatosan** :
  - **a Tbj. 6. §-a alapján biztosított, vagy**
  - a 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 folytatott, vagy**

- a magyar állampolgár igénylő kereső tevékenysége alapján valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy nemzetközi szervezet által kiállított igazolás hiteles magyar nyelvű fordításával igazolja, vagy
- a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti **kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül.**

A benyújtást közvetlen megelőző 180 napos időtartamnak:

- a Tbj. 6. § (1) bekezdés a), b) vagy d)-i) pontja szerinti jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie, vagy
- olyan időszaknak kell minősülnie, amely alatt az igénylő a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, ide nem értve a Tbj. 6. § (1) bekezdés c), j) pontja vagy (3) bekezdése szerinti jogviszonyt,

melybe a közfoglalkoztatási jogviszonyban töltött idő nem számít bele.

A 2 éves jogosultsági időszak számítása során

a) a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani,

b) a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap megszakítás van, amelynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele.

**A családi otthoneremtési kedvezmény akkor is igényelhető, ha a magyar állampolgár igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján legalább két éve, folyamatosan valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt áll, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által kiállított igazolással igazolja, valamint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik. Az állami adóhatóság a családi otthoneremtési kedvezmény igénylésekor vállalt, ezen kötelezettségének teljesülését valamennyi támogatott személynél hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.**

Mentesül a TB jogviszony fennállásának igazolása alól az igénylő, ha végleges határozat alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül.

## 2.2. ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS /5%-os általános forgalmi adótartalom visszaigénylése/

Az adó-visszatérítési támogatás Magyarország bármely településén új lakás megvásárlásához 2021. január 1-jét követően benyújtott kérelem alapján igényelhető, ha a támogatást igénylő a támogatás igénylési feltételeinek maradéktalanul meg tud felelni.

**Ha az igénylő a legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű új lakás vagy a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű új egylakásos lakóépület vásárlásához családi otthoneremtési kedvezményt is igényel, és arra jogosult, akkor a telekárat is tartalmazó vételár megfizetéséhez a természetes személy vevő egyidejűleg, és egy kérelemben adó-visszatérítési támogatást is igényelhet.**

Az adó-visszatérítési támogatás az új lakás megvásárlásról szóló adásvételi szerződésben szereplő vételár megfizetéséhez használható fel, ezért a támogatás elbírálására választott hitelintézetet, a támogatás megnevezését és annak igényelt összegét az adásvételi szerződésben fel kell tüntetni.

Az adó-visszatérítési támogatás legfeljebb **egy alkalommal**, a fenti költségekre **2021. január 1-jén vagy azt követően kiállított számla alapján** legkésőbb 2022. december 31-ig igényelhető.

Az adó-visszatérítési támogatás **kizárólag 5%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla vagy számlák benyújtása esetén vehető igénybe.**

**A számlabemutató kötelezettség teljesítésénél a 27%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla nem vehető figyelembe.**

**Az adó-visszatérítési támogatás összege megegyezik a telekárat is tartalmazó vételár számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett, kizárólag 5%-os általános forgalmi adó összegével, összeghatár nélkül.**

Hogyan kell az igénylőnek az adó-visszatérítési támogatás igénybevétele esetén a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt fennállását igazolni?

Az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – az egészségbiztosítási pénztári feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja, hogy a**

- a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény** (a továbbiakban: Tbj.) 4.§ 11. pontja szerinti **kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül vagy a 6. §-a alapján biztosított a magyar társadalombiztosítási rendszerben** – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt –, **vagy a 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, és**
- legalább **180 napja folyamatosan** – a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani, a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap megszakítás van, amelynek időtartama a teljesítendő jogosultsági időszakba nem számít bele –:
  - **a Tbj. 6. §-a alapján biztosított** – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt –, **vagy**
  - a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti **kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül** - ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt -,
  - a 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 folytatott, vagy**
  - **a magyar állampolgár igénylő kereső tevékenysége alapján valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott**, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy nemzetközi szervezet által kiállított igazolás hiteles magyar nyelvű fordításával igazolja.

**Az adó-visszatérítési támogatás akkor is igényelhető, ha a magyar állampolgár igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – a kérelem benyújtásának időpontjában kereső tevékenysége alapján legalább 180 napja, folyamatosan valamely másik állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt áll**, és ezt az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által kiállított igazolással igazolja, valamint teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő

180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik. Az állami adóhatóság az adó-visszatérítési támogatás igénylésekor vállalt, ezen kötelezettségének teljesülését valamennyi támogatott személynél hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha végleges határozat alapján gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban részesül.

Igényelheti-e az adó-visszatérítési támogatást nyugdíjas?

Az adó-visszatérítési támogatást a kiegészítő tevékenységet folytató nyugdíjas személyek igényelhetik.

## 2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:

A támogatás igénylésének határideje:

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

A magyar állampolgárokon kívül a családi otthoneremtési 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 otthoneremtési 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, lakáscsere esetén a vételár-különbözetet – illetve ezeknek a családi otthoneremtési kedvezményt képező részét a támogatott személy helyett a hitelintézet – 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 otthoneremtési kedvezmény és/ vagy adó-visszatérítési támogatás igénylésekor?

**Nem igényelhető** a kedvezmény a jogszabály 1. melléklete szerinti felsorolt bűncselekmény elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előlélethez 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 otthoneremtési kedvezmény vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok alapján igénybevett támogatások tekintetében **járási**

**hivatal, a kormányhivatal, a Kincstár vagy az állami adóhatóság végleges határozatával, vagy a bíróság jogerősen visszafizetésre kötelezte.**

**Ki szerezhet tulajdont a családi otthonteremtési kedvezmény és/ vagy adó-visszatérítési támogatás igénybevétele esetén az újonnan vásárolt lakásban?**

Az újonnan vásárolt lakásban csak a támogatott személy(ek) szerezhet(nek) tulajdont.

**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.

**Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek** (bármilyen arányban) az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

Ha a támogatásra vonatkozó **kérelem benyújtását megelőzően a kiskorú gyermek – elhunyt szülő után – már korábban tulajdont szerzett, akkor** az új lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – **a támogatott személy mellett a kiskorú gyermek is szerezhet 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, az új lakásban annak egyenes ági rokona, házastársa vagy élettársa szerez tulajdont.

**Mi minősül új lakásnak a családi otthonteremtési kedvezmény és/vagy az adó-visszatérítési támogatás vonatkozásában?**

A meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével

- az alapozási munkáktól kezdődően - kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható - **újonnan épített, a lakhatás feltételeinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel** (a továbbiakban: lakás), amely elkészültét követően használatbavételi vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány iránti eljárásra köteles, **ideértve a tanyán vagy birtokközpontban található lakóépületet is**, és amely legalább az alábbi feltételeknek megfelel:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel - ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel -, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel rendelkezik,
  - b) közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,
  - c) egyedi fűtési móddal rendelkezik,
  - d) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, 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
  - e) közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van;
- **tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén új, önálló társasházi tulajdoni különlapon nyilvántartott vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén kizárólagos használati joggal érintett, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, az a)-e) alpontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre.**

Tetőtér-beépítés vagy emeletráépítés esetén akkor igényelhető az új lakásra vonatkozó összegű CSOK, ha a tetőtérben vagy emeltráépítéssel kialakítandó egy, új lakás

- külön bejárattal rendelkezik,
- lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető,
- társasházi albetét vagy használati megosztási megállapodással rendelkező osztatlan közös tulajdon,
- önálló lakásként minden lakásfunkciónak eleget tesz (szoba, konyha, fürdő, WC stb.),
- önálló közművekkel (mérőórákkal) rendelkezik,
- a meglévő, ráépítéssel érintett (alsó) ingatlanban az igénylők és gyermekeik, illetve cégük/alapítványuk nem rendelkezik tulajdonnal.

#### Mely jogosultsági feltételek igazolása történhet az igénylő nyilatkozatával?

A családi otthonteremtési kedvezmény és/ vagy az adó-visszatérítési támogatás 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, ideiglenes adóigazolvánnyal vagy adóazonosító jel igazolására szolgáló hatósági bizonyítvánnyal,
- **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, az állami adóhatóság és a kormányhivatal 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 és/ vagy az adó-visszatérítési támogatás igénylésekor tett nyilatkozatok valóságtartalmát valamennyi támogatott személynél hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

Hogyan történik és milyen feltétele van a családi otthonteremtési kedvezmény és/vagy az adó-visszatérítési támogatás folyósítása?

A támogatások folyósításának feltétele, hogy **a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközöiket a vásárlás finanszírozására már felhasználják.**

A családi otthonteremtési kedvezmény és/vagy az adó-visszatérítési támogatás folyósítására **utólagosan, egy összegben** kerül sor a támogatási szerződés megkötését követően.

A támogatott személynek vállalnia kell, hogy az egyösszegű folyósítást megelőzően bemutatja az adásvételi szerződésben szereplő teljes vételárról, saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban: számla).

A lakásvásárlást igazoló számlaként csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdasági társaság állított ki, amely a számlakibocsátás időpontjában szerepel NAV külön nyilvántartásában működő adóalanyként vagy a támogatott személy a számlához csatolja az állami adóhatóság igazolását, mely szerint a számlakibocsátó a számla kibocsátásának időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.

A számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető a hatósági árverésen vásárolt, használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező lakás esetén számla benyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral.

Ha a támogatási szerződés, olyan jogszabályban meghatározott feltételeknek eleget tevő, **építés alatt álló, új lakás megvásárlásához kapcsolódóan került aláírásra**, akkor a támogatás folyósítására csak a **használatbavételi engedély**, használatbavétel tudomásulvételét vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány **bemutatását követően, egy összegben kerülhet csak sor.** Ebben az esetben **a lakás lakhatási igények kielégítésére alkalmas állapotát a hitelintézet a családi otthonteremtési kedvezmény folyósítását megelőzően ellenőrzi.**

#### Hogyan kell igazolni a lakás műszaki állapotának megfelelőségét?

A lakás műszaki állapotának – ingatlan-értébecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie, amelyet a hitelintézetnek helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel kell vizsgálnia. 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 szakvélemény megléte esetén a lakhatási igények kielégítésére való alkalmatlanságra hivatkozással a hitelintézet nem utasíthatja el kérelmet.

#### Meddig kell életvitelszerűen a vásárolt lakásban lakni és meddig terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a családi otthonteremtési kedvezménnyel és/ vagy az adó-visszatérítési támogatással vásárolt ingatlant?

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

A vásárolt lakásra a lakáscélú állami támogatás jogszerűtlen igénybevételéből eredő követelés biztosítására pedig 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 új lakásra felvett lakáscélú hitelintézeti, lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálog ranghelye előzheti meg.

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

Az **elidegenítési és terhelési tilalom lejártáig terjedően a kedvezménnyel érintett lakásban** harmadik személy legfeljebb 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 és/vagy az adó-visszatérítési támogatással vásárolt lakásnak?

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

Bejelenthető-e a családi otthonteremtési kedvezménnyel és/vagy a többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásával és/vagy az adó-visszatérítési támogatásával vásárolt új 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 otthoneremtési kedvezménnyel érintett lakást **jelenti be a** cégnyilvántartásba, illetve az egyéni vállalkozók nyilvántartásába.

Ebben az esetben a családi otthoneremtési 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 otthoneremtési kedvezményre és a többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönére.

A családi otthoneremtési kedvezményre és az adó-visszatérítési támogatásra vonatkozó **részletes szabályokat** az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló **16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** tartalmazza.

#### **A LAKÁSCÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKKAL KAPCSOLATOS FONTOS INFORMÁCIÓK:**

A hitelintézet a lakáscélú állami támogatásokra **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 új lakás.

A támogatott személy **az 1.2 és 1.3. pont szerinti kamattámogatott kölcsönök iránti kérelmét** az állammal a támogatás nyújtására szerződött, illetve **az 1.1 szerinti kamattámogatás 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, melyben tájékoztatja, 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 amennyiben az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, a **kamattámogatott kölcsönre, illetve a családi otthoneremtési kedvezményére jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását** kérheti a lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatalától, Pest megye és a főváros területén fekvő lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatalától (a továbbiakban együtt: kormányhivatal).

Hitelintézeti elutasító döntés esetén a támogatási feltételeknek való megfelelés hatósági megállapítása iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a kormányhivatalhoz. A kormányhivatal 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 kormányhivatal döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.

Jelen ügyfél-tájékoztatóban a házastársak vagy a házaspárok alatt – a gyermekvállalásra tekintettel nyújtott megelőlegezett támogatás kivételével – a bejegyzett élettársakat is érteni kell.

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

***Köszönjük figyelmét!***