



## NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

### TÁJÉKOZTATÓ

#### LAKÁSÉPÍTÉSHEZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL /legalább három gyermek után támogatást igénylők részére/

(Érvényes 2017. január 1-jétől)

#### *Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásépítő!*

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 és a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 18. § (10) bekezdése alapján tájékoztatjuk a lakáscélú állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében összefoglaljuk **lakásépítés 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.

#### Lakásépítéshez igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

- 1.) Kamattámogatott lakáskölcsön**
  - 1.1. Otthonteremtési kamattámogatás
  - 1.2. Fiatalok, valamint többgyermekesek kamattámogatott kölcsöne
- 2.) Vissza nem térítendő támogatás**
  - 2.1. Családi otthonteremtési kedvezménye
  - 2.2. Akadálymentesítési támogatás
  - 2.3. Adó-visszatérítési támogatás
- 3.) Állami kezesség**

Állami kezességvállalás fiataloknak
- 4.) Lakástakarékpénztári megtakarítás**

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

## **1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSEPÍTÉSI KÖLCSÖN**

### **1.1. A HÁROM VAGY TÖBB GYERMEKES 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 építéséhez igényelhető.**

Az igényelhető kölcsön összege:

**A három vagy több gyermekes családok kamattámogatott építési kölcsönének összege legfeljebb 10 millió forint lehet.**

A kamattámogatás jellemzői:

- **A kamattámogatás időtartama legfeljebb 25 év.**
- **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.

**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 új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló **16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet** tartalmazza.

### **1.2. FIATALOK, VALAMINT TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK KAMATTÁMOGATOTT KÖLCSÖNE**

A fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott kölcsönével épített **új, összkomfortos lakásnak a hitelintézet által elfogadott,** általános forgalmi adó összegét is tartalmazó – telekhányad nélkül számított – **építési költsége:**

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

**A kamattámogatott kölcsönt azokra a lakásépítésekre lehet igénybe venni, amelyekre az építési engedélyt 2005. január 31-ét követően adták ki.**

Az igényelhető kölcsön összege:

**A kölcsön összege a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 12,5 millió forint, egyéb településeken legfeljebb 10 millió forint lehet.**

A kölcsönt

- a legfeljebb egy gyermeket nevelő, nagykorú, 35. életévét még be nem töltött személy, vagy
- a legalább két gyermeket nevelő, nagykorú, 45. életévét még be nem töltött személy igényelheti. Ha párkapcsolatban élnek, 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%

- A kamattámogatott kölcsönrel épített 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.**
- Ha a támogatott személy 45. életvének 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:

- 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.
- Ha a kamattámogatott kölcsönrel épített lakást a használatbavételi engedély kiadásától vagy a használatbavétel tudomásulvételétől számított egy éven belül elidegenítik (értékesítik), úgy a kamattámogatás megszűnik, és az adós köteles az addig igénybevett kamattámogatást a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szerint számított kamataival együtt visszafizetni.

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 építtet, 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.

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 1.1. és az 1.2. pont 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.

## 2. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

### 2.1.1. CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK)

A családi otthonteremtési kedvezmény vissza nem térítendő támogatás, ami **a 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott építési engedéllyel** vagy az egyszerű bejelentési kötelezettséghez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított, igazoló dokumentummal rendelkező **lakás építésének bekerülési költségéhez igényelhető.**

**A használatbavételi engedéllyel** (a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal) **még nem rendelkező lakás tulajdonjogának, a használatbavételi engedély megszerzése** (a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése) **előtt történő átruházása esetén, az új tulajdonos igénylő** – az e rendeletben meghatározott feltételekkel – **családi otthonteremtési kedvezményt igényelhet, ha az építkezés a 2008. július 1-jén, vagy ezt követően kiadott építési engedély** (2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési tevékenység bejelentése) **alapján történt.**

**2017. január 1-jétől a családi otthonteremtési kedvezmény az épület kérelem benyújtásakor meglévő készütségi foka figyelembevételével, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségre igényelhető.**

A támogatási szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a hitelintézet elfogadja.

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

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 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
- 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).

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 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.** Újabb gyermekvállalásra tekintettel a támogatás csak **abban az esetben igényelhető, ha a korábbi gyermekvállalása teljesült.**

A családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultság vizsgálatánál 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 igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.

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

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, ha legfeljebb három gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a meglévő gyermekek után igényelhető családi otthonteremtési kedvezményével.

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

A hitelintézet a megelőlegezett családi otthonteremtési 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 használatba vételi engedély kiadásának vagy a használatbavétel tudomásulvétele vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte 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 gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő a várandósság tényének orvosi bizonyítvánnyal történő igazolása esetén a várandósság végéig meghosszabbodik.**

Megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény esetén az igénylőnek kérelmeznie kell a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal megyeszékhely szerinti járási hivatalától, Pest megye, illetve a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatalának XIII. kerületi hivatalától (a továbbiakban: járási hivatal) annak igazolását, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján az igénylő lakásépítési(-vásárlási) kedvezményt megelőlegező kölcsönszerződéssel, illetve megelőlegezett támogatásra vonatkozó szerződéssel nem rendelkezik. Az igénylő a járási hivatal által kiállított igazolást a hitelintézet részére köteles bemutatni.

#### **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.

#### Igényelhető-e a kedvezmény, ha a gyermek után már korábban történt igénybe vétel?

A korábban igénybevett és a 10 millió Ft összegű támogatás különbözete igényelhető, ha a kérelmezők új lakáscélt valósítanak meg.

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

#### **2.1.2. 17/2016. (II. 10) KORM. RENDELET SZERINTI CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY ÖSSZEGÉNEK IGÉNYBEVÉTELE ÚJ LAKÁS ÉPÍTÉSE ESETÉN**

**Ha az igénylő** (együttes igénylő) **nem tud eleget tenni** az új lakások építéséhez és vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásokról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendeletben meghatározott **családi otthonteremtési kedvezmény igénylési feltételeinek**, de teljesíteni tudja a használt lakásra vonatkozó családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szerinti, **a használt lakásokra vonatkozó jogosultsági feltételeket, akkor az alábbi összegek igényelhetőek** új lakás építéséhez:

- 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.

Az igényelhető támogatási összeg számításánál a meglévő és legfeljebb két vállalt gyermek vehető figyelembe.

Az építendő lakás hasznos alapterülete:

- egy gyermek esetén legalább 40 m<sup>2</sup>,
- két gyermek esetén legalább 50 m<sup>2</sup>,
- három gyermek esetén legalább 60 m<sup>2</sup>,
- négy vagy több gyermek esetén legalább 70 m<sup>2</sup>.

A támogatás igénylésének eljárási szabályaira, a támogatás folyósítására, felhasználásának ellenőrzésére és a támogatás visszafizetésére az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet szabályait kell megfelelően alkalmazni.

## 2.2. AKADÁLYMENTESÍTÉSI TÁMOGATÁS

Akadálymentesítési támogatás igényelhető akadálymentes új lakás építéséhez, ha az igénylő saját maga vagy közeli hozzátartozója (házastárs, egyenes ágbeli rokon, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek, örökbefogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, testvér), illetve élettársa mozgássérült. A támogatás összege személyenként **legfeljebb 300 ezer forint** lehet. A támogatást hitelintézeteknél lehet igényelni. A pénzügyi szervezet a kérelem elbírálása során kikéri a Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége (MEOSZ) szakmai véleményét.

Az akadálymentesítési támogatás a korábbi akadálymentesítési támogatás igénybevételeéről szóló szerződés megkötésétől számított **10 év elteltével ismételten igényelhető**.

A támogatás a mozgássérültek részére a mozgásukban nem akadályozottak használatára tervezett és a hatályban lévő építési előírások szerint megépített lakások rendeltetésszerű használatához szükséges többletköltségek finanszírozására szolgál.

Akadálymentesítési támogatás esetén a hitelintézet az igénylőtől a támogatásra való jogosultság elbírálásért az ingatlan-nyilvántartási tulajdoni lap hiteles másolatának díját kivéve egyéb díjat, illetve ellenszolgáltatást nem számíthat fel.

Az akadálymentesítési támogatásra vonatkozó **részletes szabályokat** a lakáscélú állami támogatásokról szóló **12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet** tartalmazza.

## 2.3. ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS

**Adó-visszatérítési támogatást igényelhető a**

- a) legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű összkomfortos lakás vagy a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű összkomfortos egylakásos lakóépület **természetes személy építője vagy építtetője az építési bekerülési költség megfizetéséhez**, illetve
- b) az építési telek természetes személy tulajdonosa az **építkezés helyüül szolgáló építési telek vételárához**.

Az adó-visszatérítési támogatás a telek vételárához és a bekerülési költséghez **egyidejűleg és legfeljebb egy alkalommal, a 2015. január 1-jén vagy azt követően kiállított számla alapján 2019. december 31-ig igényelhető**.

FIGYELEM!

**Nem igényelhető** támogatás az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény ( a továbbiakban: Áfa tv.) 10. § d) pontja szerinti termékértékesítésre, azaz olyan építési munkák bekerülési költségéhez, ahol az építési-szerelési munkával létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzendő ingatlan kerül átadásra a jogosultnak, még abban az esetben sem, ha a teljesítéshez szükséges anyagokat és egyéb termékeket a jogosult bocsátotta rendelkezésre.



Az előzőekre tekintettel az igénylőnek a kérelem benyújtásakor teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkoznia kell arról, hogy nem kötött vagy az építési munkák befejezéséig nem köt olyan kivitelezési szerződést, amely alapján a kivitelező az Áfa tv. 10.§ d) pontja szerinti termékértékesítést valósít meg.

**Az adó-visszatérítési támogatás összege megegyezik az építkezés helyüül szolgáló építési telek, valamint a lakás vagy lakóépület építéséhez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és az igénylő nevére kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével, de legfeljebb 5.000.000 forint.**

**Az adó-visszatérítési támogatás építési telekre jutó részét az építési telek vételáráról kiállított számla benyújtását követően egy összegben, a bekerülési költségre jutó részét az építkezés készültségi fokának megfelelően, utólagosan folyósítja a hitelintézet a támogatott személy fizetési számlájára.**

A támogatás igénybevételének feltétele továbbá – még abban az esetben is, ha az igénylő csak az építési telek vételárának vonatkozásában kíván élni az adó-visszatérítési támogatással –, hogy az igénylő a hitelintézet részére benyújtsa az építési engedélyt illetve az egyszerű bejelentés megtörténtének igazolását, a jogszabályban meghatározott építési és tervdokumentációkat, továbbá a hitelintézet által elfogadott a bekerülési költségeket tartalmazó költségvetés is.

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

## **2.1. ÉS 2.3. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:**

Az új lakás építéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményre támogatási szerződés abban az esetben köthető, ha **az igénylő az építési munkákat végző gazdálkodó szervezetben nem rendelkezik tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa.**

Mi minősül építés esetén új lakásnak az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési kedvezmény igénylése esetén?

A meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével:

- az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített, **a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint 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 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 lakóterrel, 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 legalább két új önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, az előző pont a)-e) pontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre.

Tetőtér-beépítés és emelet-ráépítés esetén tehát csak abban az esetben minősül új lakásnak a tetőtér beépítésével vagy az emeletráépítéssel létrehozott lakás, amennyiben legalább kettő, új önálló albetétként nyilvántartott lakás jön létre a tetőtérben vagy az új épületszinten.

#### Mi számít bekerülési költségnek az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési kedvezmény igénylése esetén?

A felsorolt kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárat és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, új lakásra jutó hányada:

- a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- a lakások rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
  - o helyiségeinek,
  - o tároló helyiségek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tároló, a lomkamra,
  - o melléképítmények, ideértve a hulladéktartály-tároló, a közműpótló építmények és berendezések, a közmű-becsatlakozás építményei,
  - o egyéb építmények, ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítés, az építésügyi hatóság által előírt kerítés, az épület megközelítését szolgáló tereplépcső, lejtő és járda, valamint támfal és szivárgó övárok, valamint
  - o a gépjárműtároló helyiség építési költségei,
- a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
- a lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés –ide értve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is – és a műszaki ellenőrzés költségeit,
- a jogszabály alapján fizetendő útépítési- és közművesítési hozzájárulás,
- távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
- az új lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek.

#### 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.

Hogyan kell igazolni az otthonteremtési kamattámogatás, a családi otthonteremtési kedvezmény és az adó-visszatérítési támogatás együttes igénybevételénél, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 2 éves, folyamatos TB jogvisztonnyal rendelkezik?

#### **A kérelem benyújtásának időpontjában**

- **az igénylő szerepel** az adózás rendjéről szóló törvény szerinti **köztartozásmentes adózói adatbázisban**, vagy a NAV által kiállított, 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy nincs nyilvántartott köztartozása,
- 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**
  - a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított** – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt – **vagy** a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat**, és
  - legalább 2 éve folyamatosan – ideértve azt is, ha a legalább 2 éves folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van –:
    - a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított – 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, vagy
    - kereső tevékenysége alapján valamely másik Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolás hiteles fordításával igazolja.

A benyújtást közvetlen megelőző 180 napnak, az igénylő kereső tevékenysége alapján biztosított jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie a társadalombiztosítási rendszerben, de ebbe az időtartamba nem számítható bele a közfoglalkoztatási jogviszonyban eltöltött idő.

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

Hogyan kell igazolni a csak adó-visszatérítési támogatás igénybevételénél, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 180 napos, folyamatos TB jogvisztonnyal rendelkezik?

#### **A kérelem benyújtásának időpontjában**

- **az igénylő szerepel** az adózás rendjéről szóló törvény szerinti **köztartozásmentes adózói adatbázisban**, vagy a NAV által kiállított, 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy nincs nyilvántartott köztartozása,
- 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**
  - a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosított** – ide nem értve a közfoglalkoztatási jogviszonyban foglalkoztatott személyt – **vagy** a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat**, 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 – 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, vagy
    - kereső tevékenysége alapján valamely másik Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított hiteles fordítással igazolja.
- Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.

Meddig kell életvitelszerűen az épített lakásban lakni és meddig terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezménnyel épített ingatlant az otthoneremtési kamattámogatás, az adó-visszatérítési támogatás és/vagy a családi otthoneremtési kedvezménye igénybevétele esetén?

A támogatott személyeknek és azon gyermekeknek, akikre tekintettel a vissza nem térítendő támogatás folyósításra került, az utolsó részfolyósítást követő 10 évig kell életvitelszerűen az épített lakásban lakniuk, az épített lakásra pedig az építkezés idejére és a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentését követő **10 évig terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.**

**A támogatott személynek az utolsó részfolyósítását 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 utolsó részfolyósítását 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 otthoneremtési kedvezményt igényelték, egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- ha a támogatott személy és a gyermek, akire tekintettel a családi otthoneremtési 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 otthoneremtési kedvezményt igényelték, közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen nem az új lakásban lakik,
- a támogatott személy a családi otthoneremtési kedvezményről szóló jogszabály 1. számú mellékletében nem szereplő vétség miatt letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,
- a nagykorú gyermek, akire tekintettel a családi otthoneremtési 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 az adó-visszatérítési támogatással és a családi otthonteremtési kedvezménnyel épített lakásnak?

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

## 1. ÉS 2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:

A támogatott ingatlan földrajzi helye

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén építhető lakás.

A támogatás igénylésének határideje:

A kamattámogatott kölcsönökre, az akadálymentesítési támogatásra, az adó-visszatérítési támogatásra és a családi otthonteremtési kedvezményére való jogosultság megállapítását legkésőbb **a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét vagy a felépítés megtörténtének hatósági bizonyítvánnyal való tanúsítását megelőzően lehet kérni a hitelintézettől.**

Hol igényelhetőek a tájékoztatóban szereplő lakáscélú állami támogatások?

A lakáscélú állami támogatások <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatas> linken található hitelintézeteknél és takarékszövetkezeteknél igényelhetőek.

Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési kedvezményének igénybevételére?

- 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.

Milyen kizáró tényezők vannak az otthonteremtési kamattámogatás, az adó-visszatérítési támogatás és a családi adókedvezmény igénylésekor?

**Nem igényelhető** a kedvezmény a jogszabály 1. melléklete szerinti felsorolt bűncselekmény elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előlethez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült. A büntetlen előélet hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal igazolható.

**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 a járási hivatal, a Kormányhivatal, a Kincstár vagy a bíróság jogerősen visszafizetésre kötelezte.

Ki szerezhethet tulajdont az otthonteremtési kamattámogatás, az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevétele esetén az újonnan épített lakásban?

Az újonnan épített lakásban csak a támogatott személyek szerezhetnek tulajdont. **Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek** (bármilyen arányban) az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

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

Hogyan kell kiszámítani a lakás **hasznos alapterületét** az otthonteremtési kamattámogatott kölcsön, az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési kedvezménye igénybevétele esetén?

Hasznos alapterület a lakáson, mint önálló rendeltetési egységen belül a következő helyiségek alapterületének összege, amelyben a belmagasság legalább 1,90 m: 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.

Ki jogosult az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás, igénybevételére?

Az a természetes személy veheti igénybe, akinek saját magának, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, együttműködő 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 együttműködő 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 terheltén 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.

Mikor kezdhető meg a kamattámogatott kölcsönök, az akadálymentesítési támogatás, az adó-visszatérítési támogatás – építési bekerülési költségének vonatkozásában –, illetve a családi otthonteremtési kedvezményének folyósítása?

A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközeiket az építés finanszírozására már felhasználták.

Mit kell figyelembe venni az 1.2. pont szerinti kamattámogatott kölcsön, és az akadálymentesítési támogatás igénylésekor a rendelkezésére álló saját erőként?

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,
- a kamattámogatásra irányuló kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakása, illetve tulajdoni hányada értékesítésével egyidejűleg vagy azt követően vásárolt és az építés helyszínétől szolgáló építési teleknek az általános forgalmi adó összegével növelt vételárával,
- 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.

Milyen összegben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek lakás építése, illetve építtetése esetén?

A támogatott személynek vállalnia kell, hogy a **készültségi fokkal arányos, utólagos** folyósítást megelőzően a hitelintézet részére bemutatja az adott készültségi foknak megfelelő, **a hitelintézet által elfogadott teljes bekerülési költség legalább 70%-áról**, úgy ennek összegét kitevő, saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat (a továbbiakban: számla).

Épülő ( még használatbavételi engedéllyel vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező) lakóingatlan tulajdonjogának az építkezés befejezése előtti megvásárlása esetén a vételár - ide nem értve a telek vételárát - 70 %-a erejéig az előző építető nevére vagy – ha az előző építető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat kell bemutatni.

Építőközösség tagjaként **a családi otthonteremtési kedvezményt** az igénylő a felépítendő társasházból az építőközösségi szerződés alapján megállapítható bekerülési költségnek az építőközösségi szerződés szerint tulajdonába kerülő lakásra számított és a közös tulajdonba kerülő épületrészekből őt megillető tulajdoni hányad arányában, az építőközösség nevére kiállított számlák alapján is igényelheti.

**Építőközösség esetén**, valamint amennyiben az építető igénylő vagy támogatott személy a családi otthonteremtési kedvezménnyel kapcsolatos ügyintézésrel mást hatalmaz meg, úgy a családi otthonteremtési kedvezmény folyósítása csak a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány **bemutatását követően, egy összegben történhet**.

A lakásépítést igazoló számlaként csak olyan számla fogadható el, amelyet olyan egyéni vállalkozó, gazdasági társaság állított ki, amely a számlakibocsátás időpontjában szerepel a 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.

Új lakás építése esetén az építési engedély vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentését legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számla fogadható el.

Azonos kibocsátó által kiállított számlák esetében, ha a számlák általános forgalmi adó tartalma meghaladja a 2.000.000 Ft-ot, akkor a hitelintézet csak a számlát kibocsátó kivitelezővel kötött szerződés bemutatása mellett fogadhatja el ezeket a számlákat a számlakötelezettség teljesítéseként.

A támogatott személy köteles az utolsó részfolyósításig bemutatni a használatbavételi engedélyt, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt vagy az egyszerűsített bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt.

#### Mivel csökkenthető a számlabenyújtási kötelezettség?

Építés esetén, ha a támogatott személy az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény szerinti közhasznú jogállású szervezet vagy települési önkormányzat által kiírt nyilvános pályázat útján az építkezéshez szükséges természetbeni juttatásban részesül, e juttatásnak a támogatást nyújtó által igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető.

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

Amennyiben az új lakás építése során **bontott anyagok is felhasználásra kerülnek**, úgy ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számla benyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkentés mértéke nem haladhatja meg a számlával igazolandó bekerülési költség 20 %-át.

#### Mire kell még odafigyelni?

- A támogatott személy **a 1.2. szerinti kamattámogatott kölcsön, az akadálymentesítési támogatás iránti kérelmét** az állammal a támogatás nyújtására szerződött, illetve **az otthoneremtési kamattámogatás, az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthoneremtési kedvezmény iránti kérelmét** a vonatkozó jogszabályban foglalt kötelezettségének eleget tevő **hitelintézethez 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 hiánytalanul benyújtja a hitelintézet részére.** A hitelintézet a kérelem átvételéről igazolást ad az igénylőnek, melyben tájékoztatja a kérelem elbírálásának a hitelintézet belső szabályzata szerinti várható időtartamáról. 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 hitelintézet **a kérelem elutasítása esetén** az igénylőt részletesen, írásban tájékoztatja a kérelem elutasításának indokáról, a rendelet szerinti, nem teljesülő igénybevételi feltételek megjelölésével, továbbá arról, hogy ha az igénylő a kérelem elutasításával nem ért egyet, **a**



**kamattámogatásra/támogatásra/kedvezményre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a támogatott lakás fekvése szerinti illetékes járási hivataltól.** 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 járási hivatalhoz. A járási hivatal a hitelintézeti döntést jogosult felülbírálni, de csak az állami támogatások előírásainak teljesítésére vonatkozóan. Ha a hitelintézet a rendelet szerinti jogosultsági feltételek teljesítését nem megfelelően állapította meg, azonban az igénylő egyébként a hitelintézet belső szabályzata szerint nem hitelképes, a járási hivatal döntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.

- A lakástulajdonosnak az **utolsó részfolyósítást követően**
  - o az akadálymentesítési támogatás esetén **legfeljebb egy éven belül**,
  - o az otthonteremtési kamattámogatás, a családi otthonteremtési kedvezmény illetve az adó-visszatérítési támogatás esetén **legfeljebb 90 napon belül****lakcímkártyával igazolnia kell**, hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakására tekintettel a kölcsönt és a kedvezményt az állam folyósította.

### **3. ÁLLAMI KEZESSÉGVÁLLALÁS**

A kezességvállalás lényege, hogy az állam a központi költségvetés terhére készfizető kezességet vállal a lakás építéséhez hitelintézettől felvett lakáskölcsönnek arra a részére, amelyre az építendő ingatlan hitelbiztosítéki értéke nem nyújt fedezetet.

- Az állami kezességvállalást a 35 év alatti fiatal házaspárok, élettársak vagy gyermeküket egyedül nevelő támogatott személyek igényelhetik, ha legalább 30%-os önerővel rendelkeznek. Az új lakásépítési költsége nem haladhatja meg Budapesten és a megyei jogú városok esetén a 15 millió forintot (általános forgalmi adóval együtt, telekhányad/ár nélkül), más településeken a 12 millió forintot.
- Igénybevétel esetén **egyszeri 2 %-os kezességvállalási díjat** kell fizetni a kölcsön állami kezességgel biztosított részére.
- A kezességvállalással biztosított kölcsön csak forint alapú lehet.

A kezességvállalásra vonatkozó **részletes szabályokat** a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló **4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet** tartalmazza.

### **4. LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁS**

Lakásépítési célra előtakarékoskodók lakástakarékpénztári **betétben elhelyezett megtakarításaik után állami támogatást kapnak**, mely a befizetett betét 30%-a, de legfeljebb évi 72 ezer forint. A takarékoskodás legrövidebb kötelező időszaka 4 év. A betét felvételével egy időben a lakástakarékpénztártól kölcsön is igényelhető.

Lakástakarékpénztári megtakarításokra vonatkozó **részletes szabályokat** a lakástakarékpénztárakról szóló **1996. évi CXIII. törvény**, valamint a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló **215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet** tartalmazza.

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

***Köszönjük figyelmét!***