PÉNZÜGYMINISZTÉRIUM

TÁJÉKOZTATÓ

LAKÁSÉPÍTÉSHEZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

/legfeljebb két gyermek után támogatást igénylők részére/

(Érvényes 2019. július 11-étől)

Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásépítő!

Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése, az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése, 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 **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 támogatásbírálatot/ hitelbírálatot követően állapítható meg.

Lakásépítéshez igénybe vehető lakáscélú állami támogatások:

1.) Kamattámogatott lakáskölcsön
- 1.1. A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása
- 1.2. Az otthonteremtési kamattámogatás
- 1.3. A fiatalok, valamint a többgyermekesek kamattámogatott kölcsöne

2.) Vissza nem térítendő támogatás
- 2.1. A családi otthonteremtési kedvezmény
- 2.2. Az adó-visszatérítési támogatás

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

1. KAMATTÁMOGATOTT LAKÁSÉPÍTÉSI KÖLCSÖN

1.1. A TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSA

Az otthonteremtési kamattámogatás összeghatártól függetlenül, **a legalább 50 négyzetméter hasznos alapterületű új lakás vagy a legalább 80 négyzetméter hasznos alapterületű új lakóépület építéséhez** igényelhető.
A kamattámogatás igénylésének alapfeltétele, hogy az igénylők a legalább két gyermek után nyújtható, legfeljebb 2.600.000 Ft összegű családi otthonteremtési kedvezmény egyidejű igénybevételére is jogosultak legyenek.

Az igényelhető kölcsön összege:
A többgyermekes családok kamattámogatott építési kölcsönének összege legfeljebb 10 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 2 gyermeket gyermekvállalással kívánják teljesíteni. A gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó határidő egy gyermek esetén 4 év, két gyermek esetén 8 év. 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 támogatott személyek legalább egyikének a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója[1] az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönbe **nem támogatott személy hiteladós**aként 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.

A kamattámogatott kölcsön igénybevételének nem akadálya a meglévő, másik lakástulajdon vagy más jogszabály alapján igénybe vett állami kamattámogatásos kölcsön.

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

A többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásra vonatkozó **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 épített, összkomfortos lakásnak a hitelintézet által elfogadott – telekár és általános forgalmi adó nélkül számított – **bekerülési költsége nem haladhatja meg a 30 millió forintot.**

Az igényelhető kölcsön összege:
A kamattámogatott építési 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 évére 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
0-2 gyermek	legfeljebb 60%

- Az igénylő szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban vagy a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolással igazolja, hogy köztartozásmentes adózó.
- Az igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kérelem benyújtásának időpontjában és azt közvetlen megelőzően összesen, folyamatosan legalább 180 napig − ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 15 nap megszakítás van − a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként szerepel. A legalább 180 nap biztosítási jogviszony fennállása a magyar és külföldi társadalombiztosítási rendszer által kiállított igazolás alapján együttesen is teljesíthető, ha az illetékes fővárosi és megyei egészségbiztosítási pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatalhoz benyújtott kérelem időpontjában az igénylő a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként van nyilvántartva.
  Házaspárok és élettársak esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt.
  Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.
- A kamattámogatott kölcsön a 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott építési engedéllyel rendelkező, új lakás építéséhez igényelhető, ha a kölcsön iránti kérelem benyújtásának időpontjáig a használatbavételi engedély kiadása vagy a használatbavétel tudomásulvétele nem történt meg.
- Az igénybevevő vállalja, hogy a kamattámogatási időszak lejártáig terjedően **a kamattámogatással érintett lakást haszonélvezeti vagy használati jog nem terheli.**
- A kamattámogatott kölcsön a támogatott személy által **egy alkalommal vehető igénybe.**

Az otthonteremtési kamattámogatott kölcsön igénybevételének nem akadálya a meglévő, másik lakástulajdon vagy más jogszabály alapján igénybevett 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 épített **új 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 két gyermek esetén	35. életév betöltéséig, legfeljebb egy gyermek esetén
52%	50%

- 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 telekárat 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 kölcsönnel 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.

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, illetve az 1.1. és az 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 **a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét vagy a felépítés megtörténtének hatósági bizonyítvánnyal való tanúsítását megelőzően lehet kérni a hitelintézettől**.

A magyar állampolgárokon kívül a 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 épített lakásban?
A kamattámogatott kölcsönnel 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 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.

2. VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS

2.1. A 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 vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló 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 azt követően kiadott építési engedély (**2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési tevékenység bejelentése) **alapján történt.**

A családi otthonteremtési kedvezmény az épület kérelem benyújtásakor meglévő készültségi foka figyelembevételével, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségre igényelhető.

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

A családi otthonteremtési kedvezménnyel **építhető**
- **lakás hasznos alapterülete**
  - egy gyermek esetén legalább 40 m2,
    két gyermeke esetén legalább 50 m2,

- **egylakásos lakóépület hasznos alapterülete**
  - egy gyermek esetén legalább 70 m2,
  - két gyermeke esetén legalább 80 m2.

<u>Egylakásos lakóépület</u>: a tulajdoni formájától függetlenül olyan
a) szabadon álló, oldalhatáron álló, zártsorú 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[2] szerint számított **- alapterületének összege:** előszoba, közlekedő, nappali, hálószoba, étkező, konyha, étkezőkonyha, fürdőszoba, WC, kamra, tároló, gardrób, mosókonyha, kazánhelyiség és egyéb fűthető helyiség. A számítás során nem lehet figyelembe venni a gépjárműtároló és a pinceszinti helyiség alapterületét.

A 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 következők szerint alakul:
- **egy gyermek** esetén legfeljebb **600.000 Ft.**
- **két gyermek** esetén legfeljebb **2.600.000 Ft.**

<u>Kik igényelhetik a kedvezményt?</u>
- **<u>életkori megkötéstől függetlenül</u> 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 két 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.

<u>Ki minősül gyermeknek?</u>
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.

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

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 összegen 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 háztartatásban 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.**

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, független attól. hogy a támogatás esetlegesen önként vagy jogszabályi kötelezettségre tekintettel már visszafizetésre került.

A családi otthonteremtési kedvezmény összegének megállapításánál nem kell figyelembe venni **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.

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

Ugyanazon igénylők esetében újabb gyermekvállalásra tekintettel megelőlegezett támogatás csak **abban az esetben igényelhető, ha a korábbi gyermekvállalásuk teljesült. Korábbi gyermekvállalás nem teljesítése esetén akkor köthető újabb gyermekvállalást tartalmazó támogatási szerződés**, ha a támogatottak egyike nem azonos a korábban támogatási szerződésben szereplő felek egyikével.

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

Megelőlegezett kedvezményt igényelhetik azon fiatal házaspárok, ahol legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtásának időpontjában, ha legfeljebb két gyermek megszületését vállalják. A támogatás összege megegyezik a 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 egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év. A gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam a használatba vételi engedély kiadásának vagy a használatbavétel tudomásulvételét, vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállításának 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) lejárta 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.

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 legfeljebb 600 000 Ft,
- két gyermek esetén legfeljebb 1 430 000 Ft,

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. AZ ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS

Adó-visszatérítési támogatást igényelhető a

a) legfeljebb 150 m2 hasznos alapterületű lakás vagy a legfeljebb 300 m2 hasznos alapterületű egylakásos lakóépület **<u>természetes személy építője vagy építtetője az</u> építési bekerülési költség megfizetéséhez**, illetve

b) az építési telek természetes személy tulajdonosa az **építkezés helyéül szolgáló építési telek vételárához**.

Az adó-visszatérítési támogatás a telek vételárához és az építési bekerülési költséghez **egyidejűleg és legfeljebb egy alkalommal, a 2015. január 1-jén vagy azt követően, kizárólag 27%-os általános forgalmi adó-mértékkel kiállított számla alapján 2019. december 31-ig igényelhető**.

Az adó-visszatérítési támogatás összege megegyezik az építkezés helyéül 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, valamint az igénylő vállalja, hogy a hitelintézethez benyújtja az építkezés bekerülési költségének legalább 70%-áról a saját nevére kiállított számlákat is.

<u>Igényelheti-e az adó-visszatérítési támogatást nyugdíjas?</u>
Az adó-visszatérítési támogatást az öregségi nyugdíjban, korhatár előtti ellátásban, vagy szolgálati járandóságban részesülő személyek is igényelhetik. Az előbbi ellátásban részesülő igénylő esetén az adó-visszatérítési támogatás vonatkozásában a legalább 180 napos, folyamatos társadalombiztosítási jogviszony igazolásától el kell tekinteni. Az ellátások igénybevételét az igénylő − együttes igénylők esetén legalább az egyik fél − az ellátás megállapításáról rendelkező közigazgatási határozat hitelintézetnél történő bemutatásával igazolja.

2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:

FONTOS!
Az új lakás építéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményre és/vagy adó-visszatérítési támogatásra 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**.

A támogatás igénylésének határideje:
Az adó-visszatérítési támogatásra és a családi otthonteremtési kedvezményére való jogosultság megállapítását legkésőbb **a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentum vagy a felépítés megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően lehet kérni a hitelintézettől, azzal a további feltétellel, hogy az igénylés időpontjában az építkezésből az igényelt támogatásnak megfelelő, el nem végzett építési munkának még lennie kell**.

A magyar állampolgárokon kívül a családi otthonteremtési kedvezmény és az adó-visszatérítési támogatás 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.

Milyen kizáró tényezők vannak 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 előélethez 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 családok otthonteremtési kedvezménye 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 szerezhet tulajdont a családi otthonteremtési kedvezmény és/vagy az adó-visszatérítési támogatás igénybevétele esetén az újonnan épített lakásban?
Az újonnan épített lakásban csak a támogatott személy(ek) szerezhet(nek) tulajdont.

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlan építése 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 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 - kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható - 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 és birtokközponton 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 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.

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
  - helyiségeinek,
  - tároló helyiségek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tároló, a lomkamra,
  - melléképítmények, ideértve a hulladéktartály-tároló, a közműpótló építmények és berendezések, a közmű-becsatlakozás építményei,
  - 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
  - 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-értékbecslési 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.

Mely jogosultsági feltételek igazolása történhet az igénylő nyilatkozatával?
Az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor az igénylő a büntetőjogi felelősség vállalással tett e rendelet szerinti **nyilatkozatokkal igazolhatja a támogatásra 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 **örökbefogadás**t a gyámhatóság engedélyező határozatával,
- **a gyermeke adóazonosító jelét** adóigazolvánnyal,
- **elvált szülők kiskorú gyermekeinek elhelyezését** a jogerős ítélet bemutatásával,
- a **köztartozásmentességet** - ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban - nemleges adóigazolással,
- **középfokú oktatási-nevelési intézmény nappali tagozatán tanulást** a középfokú intézmény által kiállított igazolással vagy az érettségi bizonyítvány vagy az arról az azt kiállító oktatási intézmény által készített hiteles másolat bemutatásával,
- **a felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulást** a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolással,
- a **büntetlen előéletet** érvényes hatósági bizonyítvánnyal, amelyhez csatolni kell az igénylő írásbeli hozzájárulását ahhoz, hogy a hatósági bizonyítványban foglalt személyes adataikat a hitelintézet és a járási hivatal a családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultsága megállapításának céljából és időtartamára kezelje,
- annak tényét, hogy **a több önálló lakásból álló, osztatlan közös tulajdon esetén** a családi otthonteremtési kedvezménnyel érintett lakásra vonatkozóan **a támogatott személy kizárólagos használati joga áll fenn**, közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt, a támogatott személy részére a lakás teljes területének használatára jogosító használati megosztási megállapodással,
- **a gyámság fennállását** a gyámhatóság kirendelő határozatával.

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

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

Hogyan kell az igénylőnek a családi otthonteremtési kedvezmény és/vagy az adó-visszatérítési támogatás igénybevétele esetén a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt fennállását leigazolni?

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

- a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a magyar társadalombiztosítási rendszerben**[3] **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**, **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 nemzeti köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó **középfokú nevelési-oktatási intézményben vagy** a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat**, **vagy**
  - **kereső tevékenysége alapján valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott** és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolás hiteles fordításával igazolja.

A benyújtáskor szükséges, a magyar társadalombiztosítási rendszerben megvalósuló jogviszony kiváltható, valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt fennálló biztosítotti jogviszonnyal, ha az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottá válik és ennek tényét. Az állami adóhatóság a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor vállalt, ezen kötelezettségének teljesülését valamennyi támogatott személynél hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

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

Mentesül a TB jogviszony igazolása alól a csak adó-visszatérítési támogatást igénylő, öregségi nyugdíjban, korhatár előtti ellátásban, vagy szolgálati járandóságban részesülő személy. A jogosultsághoz az ellátások igénybevételét az igénylő − együttes igénylők esetén legalább az egyik fél − az ellátás megállapításáról rendelkező közigazgatási határozat hitelintézetnél történő bemutatásával igazolja.

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

Mikor kezdhető meg 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.

Milyen összegben kell az adó-visszatérítési és a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevétele esetén a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek új 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 építtető nevére vagy – ha az előző építtető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat kell bemutatni.

FONTOS! Adó-visszatérítési támogatás igénylése esetén a számlabemutatási kötelezettség teljesítésénél 5%-os általános forgalmi adó-mértékkel kiállított számla nem vehető figyelembe.

Építőközösség tagjaként **az adó-visszatérítési támogatás és/vagy családi otthonteremtési kedvezmény**t 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 építtető igénylő vagy támogatott személy a támogatásokkal kapcsolatos ügyintézéssel mást hatalmaz meg, úgy a az adó-visszatérítési támogatás és 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 számlákhoz 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.

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

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 adó-visszatérítési támogatás és/vagy a családi otthonteremtési 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 vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítését igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását 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 lakás építésére felvett lakáscélú hitelintézeti, lakás-takarékpénztári kölcsönt, valamint az építkezés helyéül szolgáló építési telek megvásárlására felvett hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálog ranghelye előzheti meg.

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 szerezhet 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 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 rendelkeznie 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.

Bejelenthető-e az adó-visszatérítési támogatással és a családi otthonteremtési kedvezménnyel épített ingatlan a támogatást igénylő legalább többségi tulajdonában álló gazdasági társaság székhelyeként?

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

Ebben az esetben a családi otthonteremtési kedvezmény összege csekély összegű (de minimis) támogatásnak minősül. Ha a családi otthonteremtési kedvezménynek az igénylő részére megállapítható összege – az igénylő nyilatkozata alapján – meghaladná a csekély összegű (de minimis) támogatásokra megállapított összeghatárt, akkor az igénylő legfeljebb ezen összeghatárig jogosult családi otthonteremtési kedvezményre.

A családi otthonteremtési 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 építhető lakás.

A támogatott személy **1.2 és 1.3 pont szerinti a kamattámogatott kölcsönök iránti kérelmét** az állammal a támogatás nyújtására szerződött, illetve **1.1 pont szerinti kamattámogatás, az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési 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 és nyilatkozatokat 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 melyben tájékoztatja, a kérelem benyújtását követő **60 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 60 napos határidőbe nem számít bele..

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.

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

Alulírott igazolom, hogy a Pénzügyminisztérium jelen tájékoztatóját teljes körűen megismerten és egy példányát a szerződéskötést megelőzően átvettem.

Név: .....

Lakcím: .....

SZIG: .....

Kelt: .....

.....
Adós(ok) aláírása