



## PÉNZÜGYMINISZTERIUM

### TÁJÉKOZTATÓ

# LAKÁS BŐVÍTÉSÉHEZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2020. március 1-jétől)

#### *Tisztelt Érdeklődő, Tisztelt Lakásbővítő!*

A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 27. § (2) bekezdése, valamint az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése alapján tájékoztatjuk a lakásbővítés esetén igényelhető lakáscélú állami támogatásokról, ezzel is az Ön könnyebb eligazodásához szeretnénk hozzájárulni. Ennek érdekében röviden összefoglaljuk **a bővítés esetén elérhető lakáscélú állami támogatási formák** igénybevételeének 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.

#### Lakás bővítéséhez adható lakáscélú állami támogatások

- 1.) Kamattámogatott bővítési célú lakáskölcsön**  
Az otthonteremtési kamattámogatás
- 2.) Vissza nem térítendő támogatás**  
A családi otthonteremtési kedvezmény

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

## **1. KAMATTÁMOGATOTT BŐVÍTÉSI CÉLÚ LAKÁSKÖLCSÖN**

### **Az otthonteremtési kamattámogatásos kölcsön**

A kamattámogatásos kölcsön igénybevételével az állam segítséget nyújt a meglévő lakóházak bővítéséhez.

**Az otthonteremtési kamattámogatással érintett lakás bővítésének a hitelintézet által elfogadott – általános forgalmi adó összegét is tartalmazó – bekerülési költsége nem haladhatja meg a 15 millió forintot.**

Az igényelhető kölcsön összege:

**A kamattámogatott bővítési célú lakáskölcsön összege legfeljebb 10 millió forint lehet.**

A kamattámogatás jellemzői:

- A kamattámogatott kölcsön legalább komfortos lakás bővítéséhez, **a kölcsönre vonatkozó kérelem benyújtását követően megkezdett bővítési munkálatokhoz** igényelhető.
- A kamattámogatás időtartama legfeljebb 5 év, azonban a kölcsön futamideje ennél hosszabb is lehet. Hosszabb futamidő esetén az első öt évben jár a kamattámogatás.
- A kamattámogatás mértéke a kamattámogatott időszak alatt állandó, a jogszabályban meghatározott állampapírhozam 50 %-a.
- A kamattámogatott kölcsönrel bővített lakásban **az igénylőnek (támogatott személynek) legalább 50 %-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie**. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.
- Az igénylő szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban vagy a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi nemleges adóigazolással igazolja, hogy köztartozásmentes adózó.
- Az igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy a kérelem benyújtásának időpontjában és azt közvetlen megelőzően összesen, folyamatosan legalább 180 napig – ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 15 nap megszakítás van – a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként szerepel. A legalább 180 nap biztosítási jogviszony fennállása a magyar és külföldi társadalombiztosítási rendszer által kiállított igazolás alapján együttesen is teljesíthető, ha az egészségbiztosítási pénztári feladatkörben fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelem időpontjában az igénylő a magyar társadalombiztosítási rendszerben biztosítottként van nyilvántartva.  
Házaspárok és élettársak esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt.  
Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha végleges határozat alapján ápolási díjban részesül.
- A kamattámogatott kölcsön esetén az építési engedély kiadását vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentését legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számla fogadható el.

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

A támogatott személyek legalább egyikének a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója<sup>1</sup> az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsönbe **nem támogatott személy hiteladósaként** bevonható, ha a nem támogatott hiteladós teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik arról, hogy nem kötött, és vállalja, hogy a későbbiekben sem fog kötni e rendelet szerinti kölcsönszerződést, továbbá nem is szerepel további, e rendelet szerinti kölcsönszerződésben nem támogatott személy hiteladósként. A nem támogatott hiteladós nem létesíthet lakóhelyet sem a támogatott ingatlanban.

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

A magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott igénybevételére jogosult lehet:

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

Mi minősül lakásnak?

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

Mi minősül bővítésnek?

**Az épület függőleges** (emeletráépítés, tetőtér-beépítés) **és/vagy vízszintes irányú** (hozzáépítés) **fűthető hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység.** Nem minősül bővítésnek a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása (pl: a terasz, gépjárműtároló beépítése, lakószobává alakítása, többlakásos épület esetében a szomszédos lakásból egy szobának a meglévő lakáshoz csatolása)

Házasság vagy élettársi kapcsolat esetén – a vonatkozó jogszabályok vagyoni jogi rendelkezéseivel összhangban – **a kamattámogatott kölcsönt igénylő személy házastársa, illetve élettársa a jogszabály erejénél fogva támogatott személlyé válik, függetlenül attól, hogy a kölcsönszerződésnek alanya-e.** Ez azt jelenti, hogy a kamattámogatott kölcsönt igénylő személy házastársa vagy élettársa ugyanezen lakástámogatási rendelet szerinti

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

kamattámogatásra egy másik lakás építése, vásárlása vagy bővítése esetén sem válhat jogosulttá.

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

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

### **A családi otthonteremtési kedvezmény**

A családi otthonteremtési kedvezmény, mint vissza nem térítendő állami támogatás a **meglévő használt lakás bővítéséhez igényelhető**, akkor is, ha a bővítési munkálatok a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtása előtt megkezdődtek.

De, a kedvezmény **csak a kérelem benyújtásakor a hitelintézet által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre igényelhető.**

Bővítésnek minősül, a meglévő épület, épületrész vagy építmény átalakítása kivételével:

a) a lakás hasznos alapterületének legalább egy lakószobával történő növelése érdekében végzett építési tevékenység, ideértve az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítést is;

b) emelet-ráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel létrehozott lakás akkor, ha az emelet-ráépítés vagy tetőtér-beépítés révén nem jön létre két új, önálló albetétként nyilvántartott lakás.

A családi otthonteremtési kedvezmény összege – ide értve a megelőlegezetten igényelt kedvezményt is – megegyezik az igénylő által számlával igazolt bekerülési költséggel, de legfeljebb:

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

A családi otthonteremtési kedvezménnyel bővített lakásban az igénylőnek (támogatott személynek) **legalább 50 %-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek (bármilyen arányban) az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.**

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

A lakás hasznos alapterülete bővítés után, legalább el kell, hogy érje:

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

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

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

Nem jogosult a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére a támogatott személy, ha a jogszabály által előírtan figyelembe veendő gyerekszám szerinti legkisebb alapterületet a bővítendő ingatlan hasznos alapterülete nem éri el.

Kik igényelhetik a kedvezményt?

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

Ki után vehető igénybe a kedvezmény?

A kedvezményre jogosult igénylő a vele közös háztartásban élő, általa eltartott és a támogatással bővített lakásba vele együtt lakó

- a) vér szerinti és örökbe fogadott gyermeke után, vagy
- b) a fiatal házaspár (legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét) – az eltartott gyermekei számától függetlenül – legfeljebb két vállalt gyermeke után (megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény).

Lakás bővítése esetén a bővítendő lakásnak a kérelem benyújtásának időpontjában az igénylő és mindazon személyek lakóhelyeül, szálláshelyeül kell szolgálnia, akiknek együttlakására tekintettel az igénylő a családi otthonteremtési kedvezményre jogosult.

Ki minősül gyermeknek?

- a) a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 12. hetét követően, valamint
- b) az igénylő vérszerinti vagy örökbefogadott eltartott gyermeke,
  - aki nem töltötte be a 25. életévét, vagy
  - aki a 25. életévét betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatólag nem szűnik meg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megelőlegezett CSOK esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésre előírt határidő?

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

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

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

**A gyermekvállalás teljesítésére előírt határidő egy gyermek vállalása esetén 4 év, két gyermek vállalása esetén 8 év.** A gyermekvállalás teljesítésére rendelkezésre álló időtartam építési engedély köteles bővítésnél a használatba vételi engedély kiadásának, a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentés esetén a felépítés megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány vagy nem engedély köteles bővítés esetén a bővítési munkálatok befejezéséről szóló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat hitelintézet részére történő bemutatásának napjától kezdődik. Abban az esetben, ha a fiatal házaspár a gyermekvállalást **örökbefogadással kívánja teljesíteni** és a gyámügyi feladatkörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak az örökbefogadásra való alkalmasságot megállapító határozatát a hitelintézet részére a gyermekvállalás teljesítésre vonatkozó határidő (4 év vagy 8 év) lejártá előtt bemutatja, a gyermekvállalás teljesítésére vonatkozó **határidő két évvel meghosszabbodik.**

A támogatás igénylési határideje:

Támogatás a **bővítési munkálatok befejezését, illetve – építési engedély köteles bővítés esetén – a használatbavételi engedély kiadását,** a használatbavétel tudomásulvételét **megelőzően** vagy az egyszerű bejelentéshez kötött bővítés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően **igényelhető,** de csak **a kérelem benyújtásakor a hitelintézet által elfogadott költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségek erejéig.**

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

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

**FONTOS!** Bővítés esetén az igénylőnek nem lehet Ptk.<sup>2</sup> közeli hozzátartozója vagy élettársa az építési munkálatokat végző, továbbá – ha az építési munkálatokat gazdálkodó szervezet végzi – az igénylő a gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal.

#### Milyen kizáró tényezők vannak a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor?

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

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

#### Rendelkezhet-e az igénylő egyéb lakástulajdonnal?

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

#### Mi minősül lakásnak?

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

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

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

#### Mi minősül lakószobának?

A **lakószoba** a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az életvitelhez szükséges tevékenységek folytatását.

A lakószobának épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járőfelülettel rendelkezőnek kell lennie, melyből következően a galéria nem minősül lakószobának. Lakószoba pincszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és megvilágítás biztosított.

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

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



A lakásnak – az ingatlan értékbecslési szakvélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie, amelyet a hitelintézet a kedvezmény iránti kérelem elbírálása során helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgál. Ha a helyszíni szemle során a hitelintézet megállapítja, hogy a lakás a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, az igénylő a hitelintézet részére statikai szakvéleménnyel igazolhatja a lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát. A lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságot igazoló statikai szakvélemény megléte esetén a lakhatási igények kielégítésére való alkalmatlanságra hivatkozással a hitelintézet nem utasíthatja el kérelmet.

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

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

- **a házasságot** anyakönyvi kivonattal,
- **a gyermek születését** anyakönyvi kivonattal, **elvált szülők kiskorú gyermekeinek elhelyezését** a jogerős bírósági ítélettel, **elvált szülők közös szülői felügyelete**, valamint volt élettársak esetén **a gyermek elhelyezését** lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, az **örökbefogadást** a gyámhatóság engedélyező határozatával,
- **a gyermeke adóazonosító jelét** adóigazolvánnyal,
- **elvált szülők kiskorú gyermekeinek elhelyezését** a jogerős ítélet bemutatásával,
- **a köztartozásmentességet** - ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban - nemleges adóigazolással,
- **középfokú oktatási-nevelési intézmény nappali tagozatán tanulást** a középfokú intézmény által kiállított igazolással vagy az érettségi bizonyítvány vagy az arról az azt kiállító oktatási intézmény által készített hiteles másolat bemutatásával,
- **a felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulást** a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolással,
- **a büntetlen előéletet** érvényes hatósági bizonyítvánnyal, amelyhez csatolni kell az igénylő írásbeli hozzájárulását ahhoz, hogy a hatósági bizonyítványban foglalt személyes adataikat a hitelintézet, az állami adóhatóság és a kormányhivatal a családi otthoneremtési kedvezményre való jogosultsága megállapításának céljából és időtartamára kezelje,
- annak tényét, hogy **a több önálló lakásból álló, osztatlan közös tulajdon esetén** a családi otthoneremtési 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 otthoneremtési kedvezmény igénylésekor tett nyilatkozatok valóságtartalmát valamennyi támogatott személynél hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja.

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

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

- a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a magyar társadalombiztosítási rendszerben<sup>3</sup> biztosított, és**
- legalább 180 napja folyamatosan – ideértve azt is, ha a legalább 180 nap folyamatos biztosításban legfeljebb 30 nap megszakítás van –:
  - **a magyar társadalombiztosítási rendszerben** biztosított, vagy
  - a nemzeti köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó **középfokú nevelési-oktatási intézményben** vagy a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat, vagy**
  - **kereső tevékenysége alapján valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott** és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolás hiteles fordításával igazolja.

**A benyújtáskor szükséges, a magyar társadalombiztosítási rendszerben megvalósuló jogviszony kiváltható, valamely másik állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alatt fennálló biztosított jogviszonnal, 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 végleges határozat alapján gyermekek otthongondozási vagy ápolási díjában részesül.

#### Milyen költségek minősülnek bekerülési költségnek?

Bekerülési költségnek minősül a ténylegesen megfizetett, telekárat és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyat nem tartalmazó alábbi költség:

- a) a bővítés érdekében a lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek, tároló helyiségeinek - ide nem értve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát és központi berendezéseinek építési költsége -,
- b) a lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés - ideértve a használatbavétel tudomásulvételét - és a műszaki ellenőrzés költsége,
- c) a bővítéshez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- d) a bővítés megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek.

#### JÓ TUDNI!

Bővítés esetén **a hitelintézet által elfogadott bekerülési költség legalább 70%-át kell számlával igazolni.**

A számlakötelezettség vonatkozásában a bővítési munkák megkezdését legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlák fogadhatóak el.

Bővítés esetén, ha a támogatott személy a vállaltakat meghaladó mértékben teljesíti a hitelintézet részére a számlabemutatói kötelezettségét, a hitelintézet által elfogadott költségvetés összegének erejéig bemutatott számlák figyelembevételével, legfeljebb a gyerekszám alapján irányadó kedvezményre jogosult, a számított különbözet kizárólag a

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

bővítendő lakással összefüggésben felmerülő, fel nem mondott lakáscélú hitelintézeti kölcsöntartozás csökkentésére használható fel.

Mikor kezdhető meg a kedvezmény, illetve a kölcsön folyósítása?

A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a támogatottak a saját erőként vállalt pénzeszközeiket a támogatással bővítendő lakás megvásárlására vagy a bővítés finanszírozására már felhasználták.

Hogyan folyósítja a hitelintézet a családi otthonteremtési kedvezményt és a kamattámogatott kölcsönt?

A kölcsön és a kedvezmény folyósítása a **készültségi fokkal arányosan, utólagosan történik**. A kölcsön és a kedvezmény **utolsó részletét a hitelintézet** az építési engedély köteles bővítések esetén **a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentés esetén a felépítést megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány**, a nem építési engedélyköteles bővítés esetén **a munkálatok befejezéséről szóló teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat hitelintézet részére történő bemutatását követően** folyósítja.

Milyen értékben kell a támogatott személynek eleget tenni a számlabenyújtási kötelezettségnek bővítés esetén?

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

Bővítést 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 ennek hiányában az állami adóhatóság a működő adóalanyiságot a számlakibocsátó tekintetében igazolja.

Mivel csökkenthető a számlabenyújtási kötelezettség?

Bővítés esetén, ha a támogatott személy az egyesületi 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.

Amennyiben a lakás bővítése 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 a bővített lakásban lakni és meddig terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezménytel vásárolt ingatlant 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 a bővített lakásban lakniuk.

A bővített lakásra a munkálatok idejére és a munkálatok befejezését, vagy – építési engedély köteles bővítés esetén – a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött bővítés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító 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 lakás építésére felvett lakáscélú hitelintézeti, lakás-takarékpénztári kölcsönt, valamint az építkezés helyeül szolgáló építési telek megvásárlására felvett hitelintézeti, illetve lakás-takarékpénztári kölcsönt biztosító jelzálog ranghelye előzheti meg.

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

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

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

- a gyermek – a gyermekvédelmi szakellátások körébe tartozó otthont nyújtó ellátás keretében elhelyezett gyermek kivételével – tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik, a támogatott személyt vagy a gyermeket, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- ha a támogatott személy és a gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, a támogatott személy munkavállalására tekintettel - indokoltan - legfeljebb öt évig az új lakás elhelyezkedése szerinti településtől eltérő településen tartózkodik,
- ha a támogatott személy vagy a gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen nem az új lakásban lakik,
- a támogatott személy a családi otthonteremtési kedvezményről szóló jogszabály 1. számú mellékletében nem szereplő vétség miatt letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,
- a nagykorú gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, elköltözik vagy
- a kiskorú gyermek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényelték, a nagykorúvá válását követően elköltözik, a támogatott személy és a gyermek a támogatott személy foglalkoztatására irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt.

Lakásbiztosítással kell-e rendelkeznie a családi otthonteremtési kedvezménnyel bővített lakásnak?

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

Bejelenthető-e a családi otthonteremtési kedvezménnyel bővített 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.

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

Ha az igénylő, a lakása bővítési költségeinek finanszírozásához lakáscélú hitelintézeti kölcsönt és meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel vissza nem térítendő támogatást vett igénybe, akkor a kölcsönszerződés aláírását követően született (vállalás esetén csak a vállalt és teljesített gyermek után született) gyermeke után is igényelheti a kedvezményt. A lakáscélú hitelintézeti kölcsön megkötésének időpontjában hatályos családi otthonteremtési kedvezmény feltétele mellett a **támogatás a kölcsönrel bővített lakást terhelő, a még fennálló** (fel nem mondott) **lakáscélú hitelintézeti kölcsöntartozás csökkentésére használható fel.**

**A később született gyermek utáni kedvezmény összege gyermekenként 400 ezer Ft.**

A később született gyermek után járó kedvezmény megfelelésének vizsgálatakor **nem kell figyelembe venni a lakás hasznos alapterületét.**

A később született gyermek után járó kedvezmény **csak a kedvezmény elbírálására jogosult hitelintézetnél felvett és fennálló lakáskölcsön csökkentésére számolható el.**

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

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

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

A támogatott ingatlan földrajzi helye:

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarországon fekvő lakás bővíthető.

A támogatott személy **a kamattámogatott kölcsön iránti kérelmét az állammal a támogatás nyújtására szerződött, illetve a családi otthonteremtési kedvezmény iránti**

**kérelmét** a vonatkozó jogszabályban foglalt kötelezettségének eleget tevő **hitelintézet**hez (<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatas>) **nyújthatja be.** A kérelem benyújtásának a napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és a kölcsön és a kedvezmény igényléséhez szükséges feltételeket igazoló dokumentumokat és nyilatkozatokat **hiánytalanul benyújtja a hitelintézet részére.**

A **hitelintézet a kérelem átvételéről igazolást ad az igénylőnek,** a kérelem benyújtását követő **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 kedvezményre/kamattámogatásra jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatalától, Pest megye és a főváros területén fekvő lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatalától (a továbbiakban együtt: kormányhivatal).**

Hitelintézeti elutasító döntés esetén a támogatási feltételeknek való megfelelés hatósági megállapítása iránti kérelmet az elutasítás igénylő általi kézhezvételétől számított 15 napon belül lehet benyújtani a kormányhivatalhoz. A kormányhivatal a hitelintézeti döntést jogosult felülbírálni, de csak az állami támogatások előírásainak teljesítésére vonatkozóan. Ha a hitelintézet a rendelet szerinti jogosultsági feltételek teljesítését nem megfelelően állapította meg, azonban az igénylő egyébként a hitelintézet belső szabályzata szerint nem hitelképes, a kormányhivatal 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 szíveskedjék megkeresni!***

***Köszönjük figyelmét!***