



LAKÁSVÁSÁRLÁSI ÉS LAKÁSFELÚJÍTÁSI ÁLLAMITÁMOGATÁSOK
CSOK KISOKOS

CORDIACSALÁDI OTTHONOK

ÖSSZEFOGLALVA

- a) A támogatások már egy gyermektől igényelhetők, kivétel az Otthonteremtési kamattámogatás, mely legalább 2 gyermek esetén igényelhető,
- b) Új lakás építése esetén a támogatott személynek és azon gyermeknek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezmény folyósításra került, a családi otthonteremtési kedvezmény utolsó részfolyósítását követően 10 évig az új lakásban életvitelszerűen bent kell laknia.
- c) CSOK igénylése esetén csak a vállalt gyermek esetén feltétel, hogy legalább az egyik fél 40 év alatt legyen.

I.

CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY (CSOK) ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁS VÁSÁRLÁSA ESETÉN

Jogszábeli alap

Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Kormány rendelet.

Igényelhető állami támogatások új lakás építéséhez vagy vásárlásához

- A) vissza nem térítendő állami támogatás (családi otthonteremtési kedvezmény),
- B) adó-visszatérítési támogatás,
- C) többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása.



A)

VISSZA NEM TÉRITENDŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁS

Összege

A családi otthonteremtési kedvezmény legmagasabb összege új lakás építésénél vagy új lakás vásárlásánál:

- a) egy gyermek esetén 600 000 Ft,
- b) két gyermek esetén 2 600 000 Ft,
- c) három vagy több gyermek esetén 10 000 000 Ft.

Igénylők köre

- házaspárok már meglévő és vállalt gyermek után is felvehetik a támogatást - vállalt gyermek esetén feltétel, hogy legalább az egyik félnek 40 év alattinak kell lennie. Gyermektelen fiatal házaspár legfeljebb három, egygyermekes fiatal házaspár legfeljebb kettő, kétgyermekes fiatal házaspár egy gyermek születését vállalhatja a családi otthonteremtési kedvezménnyel összefüggésben (megelőlegezett CSOK).
- élettársak és egyedülálló szülők csak abban az esetben igényelhetik a támogatást, ha már van gyermekük - rájuk ebben az esetben nem vonatkozik életkori korlát,
- a támogatás örökbefogadott gyermek után is igényelhető.
- a vissza nem térítendő állami támogatás nyugdíjasként is igénybe vehető, ha vérszerinti vagy örökbefogadott kiskorú gyermeket nevelnek és dolgoznak a nyugdíj mellett,

Nem veheti igénybe a családi otthonteremtési kedvezményt az, akít a támogatás igénylését megelőző öt évben az e rendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybe vett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, a kormányhivatal, a Kincstár vagy az állami adóhatóság végleges határozatával vagy bíróság jogerősen visszafizetésre kötelezett.

Általános igénylési feltételek

- a) magyar állampolgárság vagy magyarországi tartózkodási engedély vagy bevándorolt/letelepedett jogállás vagy menekült / oltalmazott jogállás,
- b) magyarországi állandó lakcím,
- c) büntetlen előélet,
- d) köztartozásmentesség,
- e) az igénylőt nem kötelezték a megelőző 5 évben CSOK vagy a korábbi szocpol visszafizetésére,
- f) legalább az egyik igénylő 180 napos folyamatos tb-jogviszonnyal rendelkezik (CSOK tb-igazolás kell), amelyben maximum 30 napos megszakítás lehet (kivéve ápolási díjban részesülés esetén), és amelybe a külföldi, EGT-tagállamban végezett igazolt állás is beleszámítható,
- g) a 10 milliós CSOK esetén 2 éves folyamatos tb-jogviszony igazolása (CSOK tb-igazolás kell), amelyben maximum 30 napos megszakítás lehet (kivéve ápo-

lasi díjban részesülés esetén), és amelybe a külföldi, EGT-tagállamban végezett igazolt állás is beleszámítható.

Tulajdonjogi és lakhatási viszonyok

A családi otthonteremtési kedvezménnyel felépített vagy megvásárolt új lakásban csak a támogatott személyek szerezhetnek tulajdont. Házastársak, fiatal házaspárok és élettársak esetén az új lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonnal kell rendelkeznie. Új lakás építése esetén a támogatott személynek és azon gyermeknek, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezmény folyósításra került, a családi otthonteremtési kedvezmény utolsó részfolyósítását követően 10 évig az új lakásban életvitelszerűen bent kell lagnia. A családi otthonteremtési kedvezmény utolsó részfolyósítását követő 90 napon belül a családi otthonteremtési kedvezménnyel épített új lakásban a támogatott személy és mindazon személyek lakóhelyet, hontalan esetében szálláshelyet kell létesítsenek, akiknek együttköltözésére tekintettel a családi otthonteremtési kedvezmény folyósítása történt, ezen lakóhely bejelentésnek megtörténtét a Kincstár ellenőrzi. Ha ezen meghatározott kötelezettség nem teljesül, a Kincstár tájékoztatja erről a kormányhivatalt.

Ha az igénylő és azon gyermeke, akire tekintettel a családi otthonteremtési kedvezményt igényli, a kérelem benyújtásának időpontjában egyházi szolgálati lakásban lakik, vagy a gyermek tanulmányai miatt bentlakásos intézményben lakik, az nem minősül az életvitelszerű ottlakás kötelezettségek megsértésének. Amennyiben ezen két eset valamelyike fennáll, akkor a jövőben nem

kell bejelentkeznie az érintett személyeknek 90 napon belül az ingatlanba.



Jelzalog

A családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételével vásárolt új lakásra a támogatási szerződés megkötését követő 10 évig terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Családi otthonteremtési kedvezmény vehető igénybe

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

vezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet, és amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.

A használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, a használatbavétel tudomásulvétele vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítése bejelentésének megtörténte előtt történő átruházás esetén, ha az építkezés 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott építési engedély vagy 2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési tevékenység bejelentése alapján történt, úgy a családi otthonteremtési kedvezményt az új tulajdonos - az e rendeletben meghatározott feltételekkel - igénybe veheti.

Ingatlan méretei

A családi otthonteremtési kedvezménnyel vásárolható lakás hasznos alapterülete

- a) egy gyermek esetén legalább 40 m²,
- b) két gyermek esetén legalább 50 m²,
- c) három vagy több gyermek esetén legalább 60 m².

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.

Kérelem benyújtása

A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül, új lakás építése esetén a használatbavételi engedélyről szóló határozat vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentum vagy az egyszerű bejelentéshez kötött új lakóépület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően kell benyújtani a hitelintézethez.

Családi otthonteremtési kedvezmény pénzügyi lebonyolítása

Új lakás vásárlása esetén a támogatott személy legkésőbb a családi otthonteremtési kedvezmény folyósításáig az adásvételi szerződésben szereplő telekárat is tartalmazó vételárról a saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat a hitelintézet részére bemutatja. A családi otthonteremtési kedvezmény összegének folyósítása új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megkötését követően, egy összegben történik, kizárólag a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány hitelintézet részére történő bemutatását követően. A folyósítás akkor kezdhető meg, ha a vevő támogatott személy a családi otthonteremtési kedvezményen és a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét az új lakás vásárlására már felhasználta.

Gyermek megszületésének igazolására a gyermek születési anyakönyvi kivonatát a hitelintézet részére a születést követő 90 napon belül be kell mutatni. (Gyermek halva születése esetén a gyermek halotti anyakönyvi kivonatát a halva születést követő 90 napon belül be kell mutatni.)



B)

ADÓ VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS

A legfeljebb 150 m² hasznos alapterületű új lakás vásárlása esetén - a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésével egyidejűleg - a telekárat is tartalmazó vételárához a természetes személy vevő adó-visszatérítési támogatást igényelhet. Az adó-visszatérítési támogatás legfeljebb egy alkalommal legkésőbb 2024. december 31-ig történhet.

Az adó-visszatérítési támogatás kizárólag az 5%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla vagy számlák benyújtása esetén vehető igénybe. Az adó-visszatérítési támogatás összege megegyezik a telekárat is tartalmazó vételár számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összegével. Ha az igénylő családi otthonteremtési kedvezményt igényel, az igénylő ugyanazon hitelintézetnél egyidejűleg nyújthatja be az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmét.

C)

A TÖBBGYERMEKES CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSA

Csak azok igényelhetik, akik legalább a két gyermekes CSOK-ot igénybe veszik. Ebből következően az otthonteremtési kamattámogatott hitel igénylése esetén minden, a CSOK igénybevételre vonatkozó jogszabályi feltételt is teljesíteni szükséges.

Támogatott személyek

Akivel a hitelintézet a többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásának igénybevételére támogatási szerződést köt, azaz aki a vissza nem térítendő állami támogatást igényelte.

Az otthonteremtési kamattámogatást az állam a kölcsön teljes futamidejére, de legfeljebb huszonöt évre nyújtja. A kölcsön kamata az otthonteremtési kamattámogatás időszaka alatt öt évente változhat.

A kölcsön otthonteremtési kamattámogatással érintett összege nem haladhatja meg:

- a) két gyermekes család esetében a tízmillió forintot,
- b) három vagy több gyermekes család esetében a tizenötmillió forintot.

Az otthonteremtési kamattámogatásra vonatkozó támogatási szerződésben az igénylő vállalja, hogy az új lakásra vonatkozó használatbavételi engedélyt, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt vagy a bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt az utolsó kölcsönrész folyósításáig bemutatja a hitelintézet részére.

A hitel és támogatás biztosítására 10 éves időtartamra jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre. Ezen időszak alatt a lakásra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie.

Új lakás vásárlása esetén a teljes vételárat számlával kell igazolni.

II.

ILLETÉKMENTESSÉG CSOK-AL VÁSÁROLT INGATLANOK ESETÉN

2021. január 1-jétől illetékmentes:

- az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó, vagy
- a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezménnyel (CSOK) vásárolt lakás tulajdonjogának, tulajdoni hányadának megszerzése.

Az illetékmentesség a 2020. december 31. után megkötött adásvételi szerződésekre vonatkozik.

Jogszabályi alap

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26 § (1a) f) pontja:

Mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól:

f) lakás tulajdonjogának, lakás tulajdoni hányadának az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakás-célú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet 1.) 2020. október 1-jén hatályos 1. § a) pontja szerinti családi otthonteremtési kedvezmény felhasználásával történő megszerzése.

A CSOK-kal vásárolt ingatlanok után nincs 4% -os visszterhes vagyonátruházási illeték fizetési kötelezettség, a NAV nem fogja kiszabni az illetéket.

A CSOK-kal vásárolt lakóingatlanok illetékmentességét nem kell külön kérelmezni. Viszont az adásvételi szerződésben szerepelnie kell, hogy az ingatlan vételárának bizonyos része CSOK támogatásból kerül finanszírozásra. Ezután automatikusan érvényes lesz az illetékmentesség, és a NAV nem fogja kiszabni a vagyonszerzési illetéket.

További információ ezzel kapcsolatban az alábbi honlapon érhető el:

https://nav.gov.hu/ado/illetek/Illetekmentes_a_CSOK_20201223



III.

ÚJ ÉPÍTÉSŰ INGATLANOK ESETÉN A VÉTELÁR 5% ÁFÁT TARTALMAZ

Jogszáabályi háttér

Az általános forgalmi adóról 2007. évi CXXVII. törvény 82. § (2) paragrafusa:

Az adó mértéke az adó alapjának 5 százaléka, ha több-lakásos lakóingatlan kialakítandó vagy kialakított lakás esetében a 150 négyzetmétert nem haladja meg a lakás hasznos összes alapterülete.

2023. január 1-től kezdve további 2 évvel meghosszabbodik az új lakóingatlanok értékesítésére vonatkozó kedvezményes, 5%-os általános forgalmi adómérték időbeli hatálya, azaz a kedvezményes áfa a 2025. január 1-e előtti teljesítési időpontú új és félkész lakásértékesítési szám-lákra vonatkozik. A kedvezményes adómérték tehát 2024. december 31-ig alkalmazható.

2025. január 1-től hatályba lépő átmeneti rendelkezés, hogy az 5 %-os áfa mérték tovább alkalmazható az új, félkész lakás értékesítésénél a 2024. december 31-dikét követően, de a 2029. január 1-je előtti teljesítési időpontú számlák esetén, feltéve, hogy

• 2024. december 31-én már volt véglegessé vált (jog-erős) építési engedély vagy

• 2024. december 31-én már megtörtént az egyszerű be-jelentés.

IV.

BABAVÁRÓ TÁMOGATÁS

Jogszáabályi alap

A babaváró támogatásról szóló 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet

Az igénylés határideje meghosszabbításra került 2024. december 31. napjáig.

Tartalma:

- a) kamattámogatás és
- b) gyermekvállalási támogatás.



A)

KAMATTÁMOGATÁS

Igénylők személye, igénylés módja:

háaspárok, ha a kölcsönkérelem benyújtásának idő-pontjában

- a) a feleség betöltötte a 18. életévét, de még nem töltöt-te be a 41. életévét,
- b) mindkét házaspár rendelkezik magyarországi lakcím-mel,
- c) mindkét házaspár magyar állampolgár, a szabad moz-gás és tartózkodás jogával rendelkező személyek be-utazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, vagy bevándorolt, letelepedett jogál-lású,
- d) mindkét házaspár büntetlen előéletű,
- e) mindkét házaspár köztartozásmentes, egyiküknek sincs a Központi Hitelinformációs Rendszerben nyil-vántartott tartozása,
- f) az egyik házaspár legalább 3 éve folyamatosan Tb biz-tosítási jogviszonnyal rendelkezik, vagy felsőoktatási intézmény nappali tagozatos hallgatója, vagy gyer-mekgondozási díjban részesül,

és vállalják, hogy legalább egyikük a kölcsönkérelem benyújtását követően született vagy örökbefogadott gyermekeiket a nagykorúvá válásukig, de legfeljebb a

kölcsönszerződés megszűnéséig a saját háztartásában nevelik. A kölcsönkérelmet a hitelintézetnél kell benyúj-tani.



A kölcsön összege, futamideje

A kölcsön összege nem haladhatja meg a 10.000.000 forintot. A kölcsön folyósítására a kölcsönszerződés megkötését követően, egy összegben kerül sor. A kölcsön teljes futamideje legalább 5 év, de a 20 évet nem haladhatja meg, amelybe nem számít bele az első gyermek születését vagy örökbefogadását követően igénybe vett törlesztésszüneteltetés időtartama.

A konstrukcióra fizetendő induló havi törlesztőrészlet nem haladhatja meg a havi 50 ezer forintot, amely összeg tartalmazza a kölcsön után fizetendő állami kezességvállalási díjat is.

Felhasználása: szabad felhasználású, nincs szükség fedezet bevonására, új építésű ingatlan vásárlására is fordítható.

Amennyiben a házaspár a babaváró kölcsönre vonatkozó kölcsönszerződés megkötésétől számított 90 napon belül ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitelt is igényel, akkor a babaváró kölcsön összegének a 75 %-a számít csak, mint önerő, a fennmaradó 25 %-ot készpénzből szükséges fedezni. A 90 nap letelte után a babaváró kölcsön 100%-a beszámítható önerőként.

B)

GYERMEKVÁLLALÁSI TÁMOGATÁS

Kamattámogatás és a törlesztés szüneteltetése

A támogatott személy a kamattámogatás időszakában ügyleti kamatot nem fizet, azt kamattámogatás formájában az állam nevében a kincstár folyósítja a hitelintézet részére annak elszámolása alapján, amennyiben a kölcsön folyósítását követő 5 éven belül a gyermekvállalás teljesül. A támogatásban részesülő személyek a második gyermekük esetén a még fennálló, a kölcsöntartozás 30%-ának megfelelő összegű vissza nem térítendő gyermekvállalási támogatásra jogosultak. A támogatásban részesülő személyek harmadik gyermekük esetén teljes fennmaradó kölcsöntartozásnak megfelelő összegű vissza nem térítendő gyermekvállalási támogatásra jogosultak, azaz a fennálló teljes töke-tartozás elengedésre kerül és a hitel megszűnik.

Ikergyermekesek esetén az első gyermek után igénybe vett 3 év törlesztés szüneteltetés további 2 évvel meghosszabbítható.

Ha a kölcsön folyósítását követő 5 éven belül nem teljesül a gyermekvállalás, az addig igénybe vett kamattámogatást 120 napon belül egy összegben vissza kell fizetni és így a fennálló kölcsöntartozás kamatozóvá válik.



JEGYZETEK

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



CORDIA