

A családokat érintő állami támogatások – pénzügyi szempontból

Kiss Klára hitelszakértő előadása

Cellsdömölk, 2019. szeptember 25.

Állami támogatások/kedvezmények

1. Családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)
2. Falusi CSOK
3. Kamattámogatott hitelek az otthonteremtéshez (CSOK hitel)
4. Jelzáloghitelekhez kötött támogatások – jelzáloghitel csökkentése, elengedése
5. Babaváró hitel
6. Nagycsaládosok autóvásárlási támogatása
7. Első házaspár adókedvezménye
8. Családi adókedvezmény
9. Családi pótlék
10. Gyermekek után járó pótszabadság
11. Munkavédelmi akció

Családvédelmi akcióterv elemei

1. Babaváró támogatás
2. CSOK- kölcsön
3. Jelzáloghitelhez nyújtott támogatások bővítése
4. Nagycsaládosok autóvásárlási támogatása
5. Négy vagy többgyermekes anyák SZJA mentessége
6. Bölcsőde fejlesztési programok
7. Nagyszülői GYED bevezetése

Az első négy elem 2019.07.01-én hatályba is lépett

I. CSOK

A támogatás összege:

A támogatás összege:

Eltartott gyermek száma	Új lakás építése/vásárlása		Használt lakás vásárlása/bővítése	
	A lakás minimális hasznos alapterülete (lakás/családi ház)	A támogatás összege	A lakás minimális hasznos alapterülete	A támogatás összege
1	40/70 m ²	600 000 Ft	40 m ²	600 000 Ft
2	50/80 m ²	2 600 000 Ft	50 m ²	1 430 000 Ft
3	60/90 m ²	10 000 000 Ft	60 m ²	2 200 000 Ft
4+			70 m ²	2 750 000 Ft

Mire lehet felvenni:

1. 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott építési engedéllyel rendelkező új **lakás/új lakóház építéséhez**, VAGY
2. 2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott használatbavételi engedéllyel rendelkező új **lakás/új lakóház vásárlásához**, VAGY
3. **használt lakás/lakóház vásárlásához** VAGY
4. **meglévő lakás/lakóház bővítéséhez**,

amennyiben az ingatlan megfelel az alábbiaknak:

- 12 m²-es szobával, fürdővel, WC-vel,
- közműves villamos energia szolgáltatással,
- egyedi fűtéssel rendelkezik, valamint
- a szennyvízelvezetés, amennyiben nem közműves, akkor egyedileg megoldott, továbbá
- ha nincs közműves ivóvíz, akkor legalább ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

A CSOK-os ingatlanban kizárólag az igénylők szerezhethetnek tulajdont. Továbbá házastársak, élettársak esetén az ingatlanban mindkét félnek tulajdont kell szereznie. Meglévő ingatlan bővítése esetén az igénylőknek az ingatlanban minimum 50%-os tulajdonnal kell rendelkezniük. A CSOK-os ingatlanon kívül az igénylőknek bármennyi ingatlanjuk lehet. Ingatlan vásárlás esetén az eladó és a vevő egymás közeli hozzátartozói vagy élettársak nem lehetnek. Közeli hozzátartozónak számít a szülő, nagyszülő, gyermek, unoka, testvér és a házastárs.

Lakáscélok:

Új lakás/lakóház építés: Újnak az a lakóház/lakás tekinthető, amelyet az alapozási munkáktól kezdve vagy meglévő alapra, teljes egészében újonnan építenek, vagy emelet-ráépítéssel, illetve tetőtér-beépítéssel 2 új önálló lakás jön létre (önálló bejárattal rendelkezik, önállóhelyrajzi számot kap).

Új lakás/lakóház vásárlás: Újnak az a lakóház/lakás tekinthető, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet, és amelynek nem volt még magánszemély tulajdonosa.

Használt lakás vásárlás: Használt lakás minden olyan lakás, ami nem minősül a fenti szabály szerinti új lakásnak.

Bővítés: Legalább egy lakószobával történő alapterület növelés, ideértve a tetőtér-beépítést is, valamint 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.

Ki igényelheti:

A CSOK támogatást igényelhetik **élettársak**, **házastársak**, valamint **gyermeküket egyedül nevelő szülők** is. Meglévő gyermekek után igényelt támogatás esetén nem számít, hogy az igénylő hány éves. Jövőben születendő (vállalt) gyermek után igényelt támogatást csak házastársak igényelhetnek, amennyiben az igényléskor legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét. A gyermek(ek)nek az igénylő szülőkkel egy háztartásban kell élniük, és nem rendelkezhetnek önálló megélhetéshez elegendő jövedelemmel, azaz csak eltartott gyermek után jár CSOK támogatás. A gyermekek az igényléskor nem tölthetik be a 25. életévüket.

Legfontosabb feltételek

- Az igénylők legalább egyikének 180 napos, 10 millió Ft összegű CSOK esetén 2 éves **TB jogviszonnyal** kell rendelkeznie. A TB jogviszonyba a külföldi TB is beleszámít, de legkésőbb a CSOK szerződéskötéstől számított 180 napon belül a magyar TB-be át kell jelentkezni
- Egyik igénylő sem lehet büntetett előéletű (bizonyos bűncselekmények kivételt képeznek)
- Az igénylőknek **nem lehet NAV tartozásuk** (pl. adótartozás)
- Építésnél és új lakásvásárlásnál 3, használt lakásvásárlásnál és bővítésnél maximum 2 gyermek születése vállalható. A gyermekek születésére nyitva álló határidő: 1 gyermek - 4 év, 2 gyermek - 8 év, 3 gyermek - 10 év
- Használt lakás vásárlásnál a vételár **maximum 20%-kal** haladhatja meg a bank által megállapított forgalmi értéket
- Vásárlásnál maximum a vételár **10%-a** fizethető készpénzben
- Építés, bővítés esetén a teljes költségvetés **70%-áról** számlát kell bemutatni, új lakás vásárlásánál a teljes vételárról

Specialitások

Korábban felvett állami támogatások: A korábban ugyanazon gyermek után kapott vissza nem térítendő állami támogatás (CSOK, szocpol, LÉK, LÉT, stb.) esetén a kapható CSOK összegéből le kell vonni a korábbi támogatás összegét. **Kivétel:** a 2011.12.31. napját követően igényelt és a CSOK igénylés előtt már visszafizetett támogatás összegét nem kell levonni!

Amennyiben a családban olyan gyermek is van, aki után már igényelték támogatást, és olyan is, akire nem, akkor kétféle számítási mód közül lehet választani, amelyet a következő példa szemléltet: A család korábban 2 gyermekre 2,4 millió Ft támogatást kapott. Azóta született még egy gyermek, és jelenleg a 3 gyermekkel szeretnének használt lakásba költözni. Ha mindhárom gyermekre kérnék a támogatást, ami jelenleg 2,2 millió Ft, akkor a korábbi támogatást levonva nem marad semmi, tehát nem kaphatnának CSOK-ot. Számukra a kedvezőbb számítási mód, ha a korábbi két gyermeket figyelmen kívül hagyják, és csak egy gyermekre kérik a támogatást. Ekkor nem kell levonni a korábban kapott összeget, hiszen azt nem a 3. gyermekre kapták, és így 600 ezer forinthez juthatnak jelenleg.

Korábbi kapcsolatból származó gyermekek: Amennyiben az élettársak nem közös gyermekeik után igénylik a támogatást, akkor külön-külön ki kell számolniuk, hogy saját gyermekeik után mekkora összegre jogosultak, és a kettő közül a magasabbat vehetik fel. Ha közös gyermek is van, akkor őt e számítás során csak az egyik szülő veheti figyelembe. Házasoknál nincs ilyen szabály, azaz a két fél előző kapcsolatából született gyermekek száma összeadódik.

Milyen dokumentumok szükségesek

Bevezetésre került a nyilatkozási elv, mint főszabály, vagyis elegendő az ügyfélnek csak nyilatkoznia arról, hogy a szükséges feltételek az ő esetében fennállnak (ill. ebből 1 ügkör, a tulajdoni lap másolat elektronikus bekérése a hitelintézet feladata lesz).

Általános dokumentumok:

- személyi igazolvány
- lakcímkártya
- adóazonosító jel a szülők és a gyermekek részéről is!
- külföldi állampolgár esetén speciális dokumentumok, pl. tartózkodási kártya, letelepedési engedély.
- legalább az egyik igénylő részéről igazolás a TB jogviszonyról, külföldi TB esetén annak hiteles fordítása
- elvált igénylő esetén válási határozat, amely rendelkezik a gyermekelhelyezésről
- 12. hetet betöltött magzat esetén várandósgondozás könyv/orvosi igazolás

Lakáscéltól függő dokumentumok:

- adásvételi szerződés
- építési/bővítési/korszerűsítési költségvetés (banki formanyomtatványon)
- építési engedély/határozat
- tervdokumentáció
- társasház alapító okirat
- osztatlan közös tulajdon esetén ügyvéd által ellenjegyzett használati megosztás (továbbá vásárlás esetén elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat), önkormányzati címigazolás

Igénylés határideje

Új lakás/lakóház építés: A használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány megszerzését, egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét megelőzően.

Új lakás/lakóház vásárlás: A végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül.

A támogatás folyósítása

Lakásvásárlás esetén a támogatást egy összegben folyósítja a bank, még akkor is, ha az új lakás vásárlására a használatbavételi engedély kiadása előtt került sor. Új lakás építésekor a folyósítás a készülségi fokkal arányosan, utólagosan történik. A bekerülési költség legalább 70 százalékát számlákkal kell igazolni, ezzel lehet elindítani a hitelintézetnél a folyósítást. Legkorábban az építési engedély kiállítását fél évvel megelőzően kiállított számlák fogadhatók el. Építőközösség tagjaként a tulajdoni hányad arányában, az építőközösség nevére kiállított számlák alapján is igényelhető a CSOK.

II. CSOK mellé felvehető kedvezményes hitel

Igényelhető hitel összege

CSOK lakáshitel - Használt ingatlan vásárlás vagy bővítés, korszerűsítés		
Gyermekek száma	Alapterület (minimum)	Maximális hitelösszeg
2	50 m ²	10 000 000 Ft (meglévő ingatlan bővítése/korszerűsítése esetén 5 000 000 Ft)
3	60 m ²	15 000 000 Ft (meglévő ingatlan bővítése/korszerűsítése esetén 7 500 000 Ft)
4	70 m ²	15 000 000 Ft (meglévő ingatlan bővítése/korszerűsítése esetén 7 500 000 Ft)

CSOK lakáshitel - Új lakás/lakóház vásárlás vagy építés		
Gyermekek száma	Alapterület (minimum)	Maximális hitelösszeg
2	lakás: 50 m ² lakóház: 80 m ²	10 000 000 Ft
3	lakás: 60 m ² lakóház: 90 m ²	15 000 000 Ft

Miben különbözhetnek az egyes Bankoknál igényelhető CSOK hitelek?

A CSOK lakáshitel kamata minden banknál megegyezik, kamattámogatással a futamidő végéig 3%, azonban a feltételeknek való megfelelés nem jelenti azt, hogy bármelyik banknál hozzájuthatsz ehhez a kedvezményes kölcsönhöz.

1. Hitelminősítés: A felvehető hitelösszeg bankonként eltérő lehet, mivel a hitelezési feltételek nem egyformák. Például míg egyes bankoknál az osztalék jövedelem önállóan elfogadható, máshol ezt a bevételt figyelembe sem veszik. Eltérő megítélés alá esik jellemzően a KATA-s jövedelem, de a különböző kiegészítő bevételek, mint a gyermektartás, családi pótlék is.

2. Ingatlanfedezet: A hitel fedezeteként elfogadható ingatlanok esetében is van eltérés a banki gyakorlatokat illetően. Tipikus példa erre a vályogház, vagy a könnyűszerkezetes ingatlanok.

Mire lehet felvenni?

A CSOK lakáshitelt azok igényelhetik, akik legalább 2 gyermekre CSOK vagy falusi CSOK támogatást is kapnak az alábbi célokra.

CSOK mellett igényelhető a CSOK lakáshitel

2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott építési engedéllyel rendelkező **új lakás/új lakóház építéséhez**, VAGY
2008. július 1-jén vagy azt követően kiadott használatbavételi engedéllyel rendelkező **új lakás/új lakóház vásárlásához**, VAGY
- használt lakás/lakóház vásárlásához**,

amennyiben az ingatlan megfelel az alábbiaknak:

- 12 m²-es szobával, fürdővel, WC-vel,
- közműves villamos energia szolgáltatással,
- egyedi fűtéssel rendelkezik, valamint
- a szennyvízelvezetés, amennyiben nem közműves, akkor egyedileg megoldott, továbbá
- ha nincs közműves ivóvíz, akkor legalább ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

Falusi CSOK mellett igényelhető CSOK lakáshitel

1. külterületi lakás (tanya, birtokközpont bármilyen településen) VAGY
2. preferált kistépülésen lévő lakás (preferált kistépülések listája a 109/2019. (V. 13.) Korm. rendeletben) megvásárlásához abban az esetben, ha egyidejűleg az ingatlan bővítésére és korszerűsítésére is igénylik a támogatást, VAGY
3. ugyanezen típusú meglévő ingatlanok bővítésére, korszerűsítésére, vagy egyidejűleg mindkét munkálatra. Azaz falusi CSOK önállóan vásárlásra nem igényelhető.

Vásárlás + bővítés/korszerűsítés cél esetén a támogatás maximális összegének a fele fordítható vásárlásra, a másik fele a munkálatokra. Vásárlási cél nélkül a maximális támogatási összeg fele jár. A CSOK-os ingatlanban kizárólag az igénylők szerezhetnek tulajdont. Továbbá házastársak, élettársak esetén az ingatlanban mindkét félnek tulajdont kell szereznie. Meglévő ingatlan bővítése esetén az igénylőknek az ingatlanban minimum 50%-os tulajdonnal kell rendelkezniük. A CSOK-os ingatlanon kívül az igénylőknek bármennyi ingatlanjuk lehet. Ingatlan vásárlás esetén az eladó és a vevő egymás közeli hozzátartozói vagy élettársak nem lehetnek. Közeli hozzátartozónak számít a szülő, nagyszülő, gyermek, unoka, testvér és a házastárs.

Célok

Új lakás/lakóház építés

Újnak az a lakóház/lakás tekinthető, amelyet az alapozási munkáktól kezdve vagy meglévő alapra, teljes egészében újonnan építenek, vagy emelet-ráépítéssel, illetve tetőtér-beépítéssel 2 új önálló lakás jön létre (önálló bejárattal rendelkezik, önállóhelyrajzi számot kap).

Új lakás/lakóház vásárlás

Újnak az a lakóház/lakás tekinthető, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy épített, és amelynek nem volt még magánszemély tulajdonosa.

Használt lakás vásárlás

Használt lakás minden olyan lakás, ami nem minősül a fenti szabály szerinti új lakásnak.

Bővítés (csak falusi CSOK esetén)

Legalább egy lakószobával történő alapterület növelés, ideértve a tetőtér-beépítést is, valamint 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.

Korszerűsítés (csak falusi CSOK esetén)

- Víz-, csatorna-, elektromos-, gáz-közműszolgáltatás bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése,
- fürdőhelyiség, illetve WC létesítése olyan lakásban, amely nem rendelkezik ilyen helyiséggel,
- központi fűtés kialakítása vagy cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is,
- az épület szigetelése, ideértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat,
- a külső nyílászáró energiatakarékos nyílászáróra való cseréje,
- tető cseréje, felújítása, szigetelése, kémény építése, korszerűsítése,
- belső tér felújítása, ideértve a belső burkolat cseréjét, a galériaépítést, a belső elektromos-, vízhálózat cseréjét, a fürdőhelyiség-felújítást, a WC-felújítást; a konyhafelújítást,
- a lakással azonos ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számon található melléképület felújítása vagy kerítés építése, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 30%-áig,
- valamint a korszerűsítéshez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 20%-áig.

Ki igényelheti

CSOK lakáshitelt az igényelhet, **aki CSOK vagy falusi CSOK támogatást is kap** (házastársak, élettársak, gyermeküket egyedül nevelő szülők) **minimum 2 gyermekre**. Ugyanazon ingatlanhoz használható fel, mint a kapcsolódó vissza nem térítendő támogatások, és mivel hitelről van szó, az adott banknál **hitelképesnek kell lennie**. Azaz igazolható jövedelemmel kell rendelkeznie, és az ingatlan is meg kell feleljen a banknak az értébecslés eredménye alapján.

Legfontosabb feltételek

- Az igénylők legalább egyikének CSOK esetén 180 napos, falusi CSOK esetén 1 éves, míg bármelyik 10 millió Ft összegű CSOK esetén 2 éves **TB jogviszonnyal** kell rendelkeznie. A TB jogviszonyba a külföldi TB is beleszámít, és CSOK esetén legkésőbb a CSOK szerződéskötéstől számított 180 napon belül a magyar TB-be át kell jelentkezni. Falusi CSOK esetén már az igényléskor is magyar TB biztosítottaknak kell lenni.
- Egyik igénylő sem lehet büntetett előéletű (bizonyos bűncselekmények kivételt képeznek)
- Az igénylőknek nem lehet **NAV tartozásuk** (pl. adótartozás)
- Az igénylők **nem szerepelhetnek a negatív KHR adóslistán** (BAR lista)
- Építésnél és új lakásvásárlásnál 3, használt lakásvásárlásnál és bővítésnél, korszerűsítésnél maximum 2 gyermek születése vállalható. A gyermekek születésére nyitva álló határidő: 1 gyermek - 4 év, 2 gyermek - 8 év, 3 gyermek - 10 év
- Vásárlásnál a vételár maximum **20%-kal** haladhatja meg a bank által megállapított forgalmi értéket
- Vásárlásnál maximum a vételár **10%-a** fizethető készpénzben

Specialitások

A hitel kamatozása: A CSOK lakáshitel egy 5 éves kamatperiódusú hitel, amelyhez az állam a futamidő végéig, de maximum 25 évig olyan mértékű kamattámogatást nyújt, hogy az ügyfél által fizetendő kamat végig 3% legyen. Így gyakorlatilag a CSOK lakáshitel egy igen kedvező, fix 3%-os kamatozású lakáshitel.

Hitelminősítés: A hitelbe a CSOK igénylőkön kívül közeli hozzátartozó is bevonható, amennyiben a hitelképesség miatt szükséges. A bevont adóstárs nem költözhét a CSOK-os ingatlanba.

Építkezés finanszírozása CSOK + CSOK hitellel: Építési cél esetén az elfogadott költségvetés a finanszírozás alapján és csak a hátralévő munkákra lehet CSOK-ot és CSOK hitelt igényelni. A folyósítás **szakaszosan** történik és **csak azt követően utalják az első részletet, hogy az önerő teljes egészében beépítésre került**. Szakaszonként ellenőrzik, hogy a kiutalt összeg beépítésre került-e, és csak ezt követően utalják a következő részletet. Az utolsó 10%-ot csak a használatbavételi engedély megszerzése után szokták kiutalni. Az építési hitelek kezelése (szakaszolás, minimális önerő, a CSOK önerőként való elfogadása) jelentősen eltér az egyes bankok között.

Mennyi a hitel elbírálási ideje

Amennyiben minden papír a bank rendelkezésére áll, akkor építés esetén 60 nap, vásárlás esetén 30 nap alatt kell elbírálni a kérelmet. Bírálat után következik a szerződéskötés, azt követően a folyósítás. Összességében az átfutási idő a papírok beadásától a pénz utalásáig átlagosan 1,5 hónap.

Ígénylés határideje

Új lakás/lakóház építés: A használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány megszerzését megelőzően.

Új lakás/lakóház vásárlás: A végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül.

Használt lakás vásárlás: A végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül.

Bővítés (csak falusi CSOK esetén): A használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány megszerzését megelőzően.

Korszerűsítés (csak falusi CSOK esetén): A munkálatok megkezdését megelőzően.

Mennyit nyerhetünk a CSOK hitellel

10 millió Ft hitel használt lakás vásárlásra 20 éves fix futamidő 400 000 Ft nettó jövedelem		
	Fix kamatozású piaci lakáshitel	CSOK lakáshitel
Kamat	5,20%	3,00%
Törlesztőrészlet	67 668 Ft	55 460 Ft
THM	5,42%	3,04%
Visszafizetendő összeg	16 249 849 Ft	13 310 342 Ft

2019.08.07-én a Bankmonitor adatbázisában nyilvántartott, legalacsonyabb THM értékkel rendelkező hitelek

III. „Falusi” CSOK

Mire lehet felvenni

Külterületi lakás (tanya, birtokközpont bármilyen településen) VAGY **preferált kistelepülésen lévő lakás** (preferált kistelepülések listája a 109/2019. (V. 13.) Korm. rendeletben) **megvásárlásához** abban az esetben, ha **egyidejűleg az ingatlan bővítésére és korszerűsítésére is** igénylik a támogatást, VAGY ugyanezen típusú **meglévő ingatlanok bővítésére, korszerűsítésére, vagy egyidejűleg mindkét munkálatra.** Azaz **falusi CSOK önállóan vásárlásra nem igényelhető.** Vásárlás + bővítés/korszerűsítés cél esetén a támogatás maximális összegének a fele fordítható **vásárlásra, a másik fele a munkálatokra. Vásárlási cél nélkül a maximális támogatási összeg fele jár.**

A CSOK-os ingatlanban kizárólag az igénylők szerezhettek tulajdont. Továbbá házastársak, élettársak esetén az ingatlanban mindkét félnek tulajdont kell szereznie. Meglévő ingatlan bővítése, korszerűsítése esetén az igénylőknek az ingatlanban minimum 50%-os tulajdonnal kell rendelkezniük. A CSOK-os ingatlanon kívül az igénylőknek bármennyi ingatlanjuk lehet. Ingatlan vásárlás esetén az eladó és a vevő egymás közeli hozzátartozói vagy élettársak nem lehetnek. Közeli hozzátartozónak számít a szülő, nagyszülő, gyermek, unoka, testvér és a házastárs.

Ki igényelheti

A CSOK támogatást igényelhetik **élettársak, házastársak**, valamint **gyermeküket egyedül nevelő szülők** is. Meglévő gyermekek után igényelt támogatás esetén nem számít, hogy az igénylő hány éves. Jövőben születendő (vállalt) gyermek után igényelt támogatást csak házasok igényelhetnek, amennyiben az igényléskor legalább az egyik fél még nem töltötte be a 40. életévét. A gyermek(ek)nek az igénylő szülőkkel egy háztartásban kell élniük, és nem rendelkezhetnek önálló megélhetéshez elegendő jövedelemmel, azaz csak eltartott gyermek után jár CSOK támogatás. A gyermekek az igényléskor nem tölthetik be a 25. életévüket.

A támogatás összege

Falusi CSOK - Használt lakás vásárlás és egyidejűleg bővítés/korszerűsítés		
Gyermekek száma	Alapterület (minimum)	Maximális hitelösszeg
1	40 m ²	600 000 Ft ebből max. 300 000 Ft vásárlásra
2	50 m ²	2 600 000 Ft ebből max. 1 300 000 Ft vásárlásra
3	60 m ²	10 000 000 Ft ebből max. 5 000 000 Ft vásárlásra
4 vagy több	70 m ²	

Falusi CSOK - Bővítés/korszerűsítés		
Gyermekek száma	Alapterület (minimum)	Maximális hitelösszeg
1	40 m ²	300 000 Ft
2	50 m ²	1 300 000 Ft
3	60 m ²	5 000 000 Ft
4 vagy több	70 m ²	

A preferált kistelepülésen lévő lakás vásárlásával egybekötött bővítés, illetve korszerűsítés esetén a lakásvásárlásra a támogatás maximális összegének legfeljebb 50%-a használható fel. Ha ennél magasabb vételárú lakást kíván a támogatást igénylő vásárolni, akkor az 5 millió Ft-ot meghaladó vételár részt kölcsönből vagy saját forrásból kell kiegészítenie.

A támogatási összegnek bővítésre és/vagy korszerűsítésére felhasználható keretére vonatkozóan nincs a fentiekhez hasonló megkötés. Ha a támogatást igénylő 10 millió Ft falusi CSOK támogatásra jogosult, és a megvásárolni kívánt lakás vételára 3 millió Ft, akkor a fennmaradó, legfeljebb 7 millió Ft-ot fordíthatja a támogatási szerződésben, költségvetéssel alátámasztott bővítési és korszerűsítési munkálatokra.

A falusi CSOK támogatás kizárólag használt lakás vásárlásához nem vehető igénybe, mindenképpen szükséges a vásárlási cél mellett, korszerűsítési és vagy bővítési munkálatokra is igényelni a támogatást.

A bővítési és korszerűsítési munkálatokra a támogatások csak a kérelem benyújtásának időpontjában a hitelintézet által elfogadott költségvetésből még hátralévő bekerülési költségek erejéig igényelhetők.

Célok

Használt lakás vásárlás

Használt lakás minden olyan lakás, ami nem minősül új lakásnak.

Bővítés

Legalább egy lakószobával történő alapterület növelés, ideértve a tetőtér-beépítést is, valamint 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.

Korszerűsítés

- Víz-, csatorna-, elektromos-, gáz-közműszolgáltatás bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése,
- fürdőhelyiség, illetve WC létesítése olyan lakásban, amely nem rendelkezik ilyen helyiséggel,
- központi fűtés kialakítása vagy cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is,
- az épület szigetelése, ideértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat,
- a külső nyílászáró energiatakarékos nyílászáróra való cseréje,
- tető cseréje, felújítása, szigetelése, kémény építése, korszerűsítése,
- belső tér felújítása, ideértve a belső burkolat cseréjét, a galériaépítést, a belső elektromos-, vízhálózat cseréjét, a fürdőhelyiség-felújítást, a WC-felújítást; a konyhafelújítást,
- a lakással azonos ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számon található melléképület felújítása vagy kerítés építése, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 30%-áig,
- valamint a korszerűsítéshez közvetlenül kapcsolódó helyreállítási munka, a korszerűsítés költségeinek legfeljebb 20%-áig.

Legfontosabb feltételek

- Az igénylők legalább egyikének 1 éves, 10 millió Ft összegű CSOK esetén 2 éves **TB jogviszonnyal** kell rendelkeznie. A TB jogviszonyba a külföldi TB is beleszámít.
- Egyik igénylő sem lehet büntetett előéletű (bizonyos bűncselekmények kivételt képeznek)
- Az igénylőknek **nem lehet NAV tartozásuk** (pl. adótartozás)
- Maximum 2 gyermek születése vállalható. A gyermekek születésére nyitva álló határidő: 1 gyermek - 4 év, 2 gyermek - 8 év
- Használt lakás vásárlásnál a vételár **maximum 20%-kal** haladhatja meg a bank által megállapított forgalmi értéket
- Vásárlásnál maximum a vételár **10%-a** fizethető készpénzben
- Építés, bővítés esetén a teljes költségvetés **70%-áról** számlát kell bemutatni

Milyen iratokra van szükség?

Semmilyen adminisztratív többletfeltétel nincs a normál CSOK-hoz képest (egyetlen kivétel van, hogy az erkölcsi bizonyítványt a falusi CSOK-nál nem lehet nyilatkozattal pótolni, mint az általános esetben, hanem be kell nyújtani).

Igénylés határideje

Használt lakás vásárlás: A végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül.
Végső igénylési határidő **2022. június 30.**

Korszerűsítés: A munkálatok megkezdését megelőzően.
Végső igénylési határidő **2022. június 30.**

Bővítés: A használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány megszerzését megelőzően.
Végső igénylési határidő **2022. június 30.**

Meglévő jelzáloghitel csökkentése

2018. január 1-től a harmadik és további gyermekeket vállaló családok gyermekenként 1-1 millió forinttal csökkenthetik a már fennálló vagy a jövőben felveendő lakáshitel-tartozásukat.

Feltételek

Fontos, hogy csak a gyermek születését (a támogatás magzatra tekintettel való igénylését) megelőzően felvett hitelre jár a támogatás.

Jogosultak lehetnek azok a három- vagy többgyermekes családok, ahol a harmadik vagy további vér szerinti vagy örökbefogadott gyermek 2018. január 1-e után született, vagy a kérelem benyújtásakor az édesanya már a 12. hetét betöltött várandós. A házastársak és az élettársak a támogatást kizárólag együttesen igényelhetik, abban az esetben is, ha a jelzáloghitel-szerződésnek csak az egyik fél az alanya. A támogatásra való jogosultság megállapításakor a házastársakkal, illetve élettársakkal közös háztartásban élő kiskorúak vehetők figyelembe.

A jogosultság további kritériumai

- büntetlen előélet, vagy a büntetett előülethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alóli mentesítés
- köztartozás-mentesség
- az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban tudomásul veszi, hogy a más személy által igényelt támogatásnál már számításba vett gyermek a támogatás igénylésénél nem vehető figyelembe.

Felhasználás

A támogatást az igénylő a lakáscélú jelzáloghitel-szerződéséből eredő tőketartozása csökkentésére használhatja fel. Amennyiben pedig a tőketartozás összege nem éri el a támogatás összegét, úgy a támogatás a tőketartozás járulékainak – ide nem értve a késedelmi kamatot – csökkentésére is felhasználható. Amennyiben a teljes tartozás összege nem éri el az 1 millió Ft-ot, a különbözetre a kérelmező nem tarthat igényt.

Támogatási összeg

A támogatás összege a 2018. január 1-je után született harmadik és minden egyes további gyermek esetén legfeljebb 1 millió forint.

2019. július 1-je után az eddig a harmadik vagy további gyermekek vállalása esetén a lakáshitel-tartozásokhoz nyújtott 1-1 millió forint jóváírás lehetőségét kiterjesztik a második gyermeküket váró egygyermekes családokra is (1 millió forint összegben), a harmadik gyermek születése esetén pedig 4 millió forintra emelik az összeget (a további élveszületések esetén ezután is 1-1 millió forint jár).

Abban az esetben, ha a kérelem benyújtásának időpontjában, a lakáscélú jelzáloghitel tőketartozása és járulékainak összege alacsonyabb az igénybe vehető támogatás összegénél, akkor az igénylő legfeljebb a tőketartozás és járulékai összegének megfelelő támogatásra jogosult.

Ígénylés

A kérelmet a járási hivatalnál kell benyújtani. A támogatásra való jogosultság feltételeit igazoló dokumentumok hiánytalan meglétét a járási hivatal, illetve - ha a kérelmet a kormányablaknál nyújtották be - a kormányablak ellenőrzi. A kormányablak a kérelmet mellékleteivel együtt a benyújtást követő napon továbbítja a járási hivatalnak. A járási hivatal vagy - ha a kérelmet a kormányablaknál nyújtották be - a kormányablak a kérelem benyújtásáról és a becsatolt dokumentumokról igazolást ad az igénylőnek. Ezt követően, pozitív döntés esetén, a pénzügyi intézmény a támogatást megállapító határozat beérkezését követő 4 napon belül egy összegben, előtörlesztésként a támogatott személy pénzügyi intézményénél vezetett hitelszámlájára utalja a teljes összeget. A pénzügyi intézmény az előtörlesztésért a támogatott személy terhére díjat és egyéb költséget nem számíthat fel, ezt az állam téríti meg a pénzügyi intézmény részére. A támogatás igénybevételel történő előtörlesztés esetén a folyósítást követő 10 napon belül a pénzügyi intézmény köteles változatlan futamidő mellett a támogatott személy havi törlesztőrészleteit újraszámolni és arról a támogatott személyt és a járási hivatalt értesíteni.

IV. Babaváró támogatás – Babaváró kölcsön

Minden házaspár, ahol a feleség 18 és 40 év közötti, és legalább egyikük 3 év biztosítási jogviszonnyal rendelkezik (a hallgatói jogviszony is annak számít), maximum 10 millió Ft kamatmentes, szabad felhasználású kölcsönt igényelhet a bankfiókokban.

2019. július 1-je és 2022. december 31-e között igényelhető.

A hitel törlesztőrésze legfeljebb havi 50 ezer Ft, futamideje 20 év.

Amennyiben a családba 5 éven belül **legalább 1 gyermek születik**, 3 évig nem kell a törlesztő részleteket fizetniük, és a teljes futamidőre jogosulttá válnak a kamatmentes törlesztésre.

Ha a második gyermek is megszületik, újabb 3 évre szünetel a törlesztés, és a tartozás 30%-a elengedésre kerül.

Ha megérkezik a harmadik gyermek is, akkor pedig a teljes fennmaradó tartozás elengedésre kerül.

Amennyiben egy házaspár várandósan veszi fel a Babaváró támogatást, majd három éven belül megszületik a második gyermekük, majd újabb három éven belül a harmadik, anélkül vehették igénybe a kölcsönt, hogy abból egyetlen forintot is vissza kellett volna fizetniük.

Amennyiben nincs gyermekük, nem számít, kinek, hányadik házassága. Abban az esetben viszont, ha a házaspár valamely tagjának már van gyermeke, akkor az igényléshez legalább a másik házastársnak az első házasságának kell lennie (tehát a házastársak közül legalább egyiküknek első házasságát kell kötnie). Az özvegyülés miatt megszűnt házasságot e feltétel érvényesülése szempontjából figyelmen kívül kell hagyni.

Ki a gyermek

Az igénylők, illetve a támogatott személyek vér szerinti, velük közös háztartásban élő gyermeke, ideértve a magzatot a várandósság betöltött 12. hetétől, valamint az igénylők által közösen örökbefogadott gyermek. A gyermekszámba csak a hitelkérelem benyújtását követően született vagy örökbefogadott gyermekek számítanak be. Az igénylővel közös háztartásban élő gyermeknek azt kell tekinteni, akinek bejelentett magyarországi lakóhelye vagy tartózkodási helye az igénylőével megegyezik.

Hol kell benyújtani a kérelmet

A kölcsönkérelmet a hitelintézetnél kell benyújtani.

Jövedelmi kérdések

Teljesen természetes, hogy az alacsonyabb jövedelműek is hitelhez juthatnak. Ebben az esetben a visszafizetési lehetőségekhez igazodik a felvehető hitel összege is. A jövedelemnek ténylegesen tehát ott van szerepe, hogy a kölcsön törlesztésekor az adósnak a megélhetésére is maradjon elegendő pénze. A 10 millió forintos összeghatár egy felső plafon, senkinek nem kell ennyit felvennie, hanem az élethelyzetéhez igazodóan kisebb összeg is felvehető.

Mi történik, ha nem jön a baba

- az első 5 évben kamatmentes hitel az 5. évtől kamatozóvá válik. A hitel kamata az 5 éves ÁKK 130%+5%. Ez az aktuális 5 éves ÁKK árfolyam függvényében körülbelül 7,55% (2019. augusztus hónapban érvényes adatok alapján).
- az első 5 évben igénybe vett kamattámogatás összegét 120 napon belül vissza kell fizetni az államnak. Ez az 5 éves ÁKK árfolyam függvényében körülbelül 2 047 500 forint 10 millió forint hitel esetében (2019. augusztus hónapban érvényes adatok alapján).
- ha az első 5 évben legalább 50%-ban előtörlesztés történik, akkor az erre az összegre eső kamattámogatást is vissza kell fizetni egy összegben
- méltányossági kérelmet lehet benyújtani az illetékes járási hivatalhoz, hogy a visszatérítendő kamattámogatást 24 havi részletben lehessen visszafizetni
- a hitel 5 éves kamatperiódusú, vagyis 20 éves futamidő esetén az 5., 10. és 15. évtől változhat a hitel kamata

ha nem lehet gyermekünk

Amennyiben a folyósítást követően kiderült ok folytán igazoltan nem lehet gyermek a családban:

- az első 5 évben igénybe vett kamattámogatás összegét 120 napon belül vissza kell fizetni az államnak. Ez az 5 éves ÁKK árfolyam függvényében körülbelül 2 047 500 forint 10 millió forint hitel esetében (2019. augusztus hónapban érvényes adatok alapján)
- méltányossági kérelmet lehet benyújtani az illetékes járási hivatalhoz, hogy a visszatérítendő kamattámogatás megfizetése alól felmentést, vagy részletfizetést engedélyezzen

ha örökbefogadunk

Örökbefogadott gyermekekre is érvényesíthető a kamattámogatás és a gyermekvállalási támogatás (hitel elő- vagy végtörlesztésére), amennyiben:

- az örökbefogadott gyermek 2019. július 1-je után születik,
- az örökbefogadást engedélyező határozat a kölcsönkérelem benyújtását követően válik véglegessé,
- legalább az egyikőtök vállalja, hogy a gyermeket nagykorúvá válásáig, de legfeljebb a hitel futamidejének végéig a saját háztartásában neveli.

Ha az örökbefogadást engedélyező határozat a kölcsönkérelem benyújtása után 5 éven belül válik véglegessé, a hiteltörlesztés 3 éves szüneteltetése is kérhető.

ha elválunk

- a kamattámogatás megszűnik, a hitel kamat mértéke ezt követően legfeljebb az 5 éves ÁKK 130%+5%*
- ha még nem telt el 5 év a hitel felvétele óta, és azóta nem érkezett gyermek a családba (12 hetes magzati kortól kell figyelembe venni), akkor a megelőző időszakban igénybe vett kamattámogatás összegét egy összegben vissza kell fizetni
- a házasság felbontásáról a bankot a jogerős határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül értesíteni szükséges
- ha a hitelfelvevő 5 éven belül újabb, az igénybevételi feltételeknek megfelelő házasságot köt, akkor az új házasságkötés időpontjától számítva újra érvényesíthető a kamattámogatás, a törlesztés szüneteltetése és a hitel elengedése, amennyiben az új házasságban gyermekek születnek

* Az Államadósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: ÁKK Zrt.) által havi rendszerességgel közzétett, a közzétételt megelőző 3 naptári hónapban tartott 5 éves névleges futamidejű államkötvény aukcióin kialakult átlaghozamok adott aukciókon elfogadott mennyiségekkel súlyozott számtani átlaga 130 százalékanak 5 százalékponttal növelt mértéke.

Kezességvállalás

A folyósított kölcsönökre az állam kezességet vállal, továbbá a kamattámogatást és a gyermekvállalás utáni jóváírást megtéríti a bankoknak. Ugyanakkor a támogatott személyek a kölcsön fennálló összege után a központi költségvetés javára – a hitelintézet útján a havonta fizetendő törlesztőrészlettel együtt – kezességvállalási díjat fizetnek. A kezességvállalási díj mértéke évente a kezességgel biztosított fennálló kötelezettség összegének 0,5%-a.

Tehát a kezességet az állam vállalja, de mivel a magánszemély helyett áll helyt a tartozásért, ezért ennek fejében kell az igénylőnek a részletezett kezességvállalási díjat az állam részére megfizetni.

reprezentatív példa 1:

10 millió forint összegű kölcsön esetén, 240 hónapos futamidővel, a teljes futamidő alatt 0% kamat mellett, a 60. hónapban megszülető gyermek és 3 év törlesztés szüneteltetés esetén, 0,5% kezességvállalási díj mellett a havi törlesztőrészlet: 45.834,- Ft, a teljes visszafizetendő összeg: 10.491.828,- Ft, a hiteldíj: 491.828,- Ft, ebből a hiteldíjban foglalt díjak, költségek összege: 491.828,- Ft, **THM: 0,4%**.

reprezentatív példa 2:

10 millió forint összegű kölcsön esetén, 240 hónapos futamidővel, az első 60 hónap alatt 0% kamat mellett, amennyiben nem születik gyermek és a 60. hónapot követően a 60 hónap alatt lehívott állami támogatást az Ügyfél egyösszegben köteles visszafizetni, valamint a további 180 hónapban az ÁKK*130% + 5% kamattal köteles az Ügyfél visszafizetni a hitelt, 0,5% kezességvállalási díj mellett a havi törlesztőrészlet az első 5 évben: 45.834,- Ft, a havi törlesztőrészlet a 61. hónaptól kezdődően: 71.771,- Ft, a teljes visszafizetendő összeg: 17.322.352,- Ft, a hiteldíj: 7.322.352,- Ft, ebből a hiteldíjban foglalt díjak, költségek összege: 574.092,- Ft, **THM: 6,1%**.

V. Otthonteremtési kamattámogatásos kölcsön

Az otthonteremtési kamattámogatással vásárolt legalább komfortos, használt lakásnak vételára nem haladhatja meg a 20 millió forintot.

Az igényelhető kölcsön összege: A kamattámogatott lakásvásárlási kölcsön összege legfeljebb 10 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, a jogszabályban meghatározott állampapírhozam 50 %-a.
- A kamattámogatott kölcsönrel vásárolt lakásban az igénylőnek (támogatott személynek) legalább 50 %-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.
- 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. Házaspárok és élettársak esetén elegendő, ha legalább az egyik fél igazolni tudja a legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonyt. Mentésül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül. – A kamattámogatott kölcsön igénybevételének feltétele, hogy az eladó és a vevő nem lehetnek egymásnak Ptk.szerinti hozzátartozói,

A támogatás igénylésének határideje: A kamattámogatott kölcsönre való jogosultság megállapítását legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésétől számított 120 napon belül lehet kérni a hitelintézettől.

VI. Adó-visszatérítési támogatás

Adó-visszatérítési támogatás			
Típus	vissza nem térítendő állami támogatás		
Összeg	Az építkezés helyéül szolgáló építési telek, valamint a lakás vagy ház építéséhez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatásokról szóló számlán feltüntetett és az igénylő nevére kiállított számla szerint megfizetett általános forgalmi adó összege, de legfeljebb 5.000.000 forint.		
Célok	új lakás vagy lakóház építése	legfeljebb 150 m2 hasznos alapterületű összkomfortos lakás vagy legfeljebb 300 m2 hasznos alapterületű összkomfortos egylakásos lakóépület	
	építési telek vásárlása	építkezés helyéül szolgáló telek	
Igénylés határideje	új lakás vagy lakóház építése	A használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány megszerzését megelőzően.	Végső igénylési határidő 2019. december 31.
	építési telek vásárlása	A végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított 180 napon belül.	

Legfeljebb 150 m2 hasznos alapterületű lakás vagy a legfeljebb 300 m2 hasznos alapterületű egylakásos lakóépület természetes személy építője vagy építtetője az **építési bekerülési költség megfizetéséhez**, illetve az építkezés helyéül szolgáló **építési telek vételárához** az építési telek természetes személy tulajdonosa igényelheti a maximum 5 millió forintos ÁFA visszatérítést (adó-visszatérítési támogatás).

Az ÁFA visszatérítés a CSOK támogatásoktól függetlenül igényelhető, azaz eltartott gyermek sem szükséges. Nincs előírás a családi állapotra és az életkorra sem.

Építésnél a költségvetés **70%-áról** számlát kell bemutatni, telekvásárlás esetén a teljes vételárról

ÁFA visszatérítés kizárólag 27%-os áfa tartalmú számlák esetében igényelhető. Amennyiben az új ingatlan építése a kedvezményes 5%-os áfa kulccsal valósul meg, úgy arra a visszatérítés nem kérhető