

Az otthonteremtési kamattámogatás¹

VÉDELMI INTÉZKEDÉSEK.....	2
AZ OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁS.....	4
I./1. Ki igényelhet otthonteremtési kamattámogatást?	4
I./2. Milyen feltételek mellett igényelhető az otthonteremtési kamattámogatás?	4
I./3. Az otthonteremtési kamattámogatás mértéke.....	6
I./4. Hogyan igényelhető az otthonteremtési kamattámogatás?	6
I./5. Az otthonteremtési kamattámogatás egyéb fontos szabályai.....	7
TÖBB GYERMEKES CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSA.....	8

¹ Utolsó frissítés: 2021.12.31. napján hatályos jogszabályok és 2022.01.21. napján hatályos védelmi intézkedésekről szóló szabályok szerint

VÉDELMI INTÉZKEDÉSEK

A Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében **Magyarország egész területén továbbra is veszélyhelyzet van érvényben. A Parlament módosította a koronavírus-világjárvány elleni védekezésről szóló törvényt, amelynek hatálya és így a koronavírus-járvány miatti veszélyhelyzet 2022. június elsejéig tart.² Így továbbra is biztosítható a hatékony és gyors döntéshozatal ahhoz, hogy a járvány okozta nehézségekre rugalmasan lehessen válaszokat adni. Amennyiben a járványhelyzet lehetővé teszi, a Kormány kezdeményezni fogja a veszélyhelyzet korábbi megszüntetését.**

2022. június 18-áig³ hosszabbította meg a Kormány a járványügyi készséget. A rendelet szerint az eddig 2021. december 18-áig tartó időszak határidejét 2022. június 18-ig tolták ki.

A védelmi intézkedések aktuális, részletes szabályairól a <https://www.jogpontok.hu/Tajekoztatok> oldalon található tájékoztató anyagban olvashatóak további fontos információk.

² 2021. évi CXXX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő egyes szabályozási kérdésekről

³ 705/2021. (XII. 15.) Korm. rendelet a járványügyi készség bevezetéséről szóló 283/2020. (VI. 17.) Korm. rendelet módosításáról

A veszélyhelyzetre reflektálva a CSOK esetében a veszélyhelyzet idején **lejáró gyermekvállalási határidők egységesen kitolódnak** 2022. június 30-ig.

Abban az esetben amikor egy családban meghal az egyik szülő, az **özvegy továbbra is jogosult marad az otthonteremtési támogatásra elhunyt házastársa tb-jogviszonya alapján.**

A nagycsaládosok vásárlási támogatása esetén változás: **önkormányzati tartozás és 5000 forint alatti NAV-tartozás esetén az érintettek nem esnek el a támogatás igénylésétől.**

Mezőgazdasági őstermelői tevékenységet érintő könnyítés: ez a tevékenység nem számít olyan vállalkozói tevékenységnek, amely kizárná a CSOK igénylésének lehetőségét. A mezőgazdasági őstermelők, ha családjukkal ugyanazon az ingatlanok laknak és gazdálkodnak, bizonyos esetekben jogosultak lesznek CSOK-ra.⁴

⁴ 529/2021. (IX. 14.) Korm. rendelet a családi otthonteremtési kedvezmény tekintetében a veszélyhelyzettel összefüggő egyes eltérő rendelkezésekről és 530/2021. (IX. 14.) Korm. rendelet a családok támogatásaival összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról

AZ OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁS

Az otthonteremtési kamattámogatás új vagy használt ingatlan vásárlásához, bővítéséhez vagy korszerűsítéséhez nyújtott állami támogatás, amely a felvett kölcsön kamatterheit csökkenti. A kamattámogatás feltételeit az az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) kormányrendelet szabályozza.

A kamattámogatás a gyakorlatban azt jelenti, hogy a kamat egy részétől mentesül az adós, azaz kedvezőbb törlesztőrészletet fizethet.

I./1. Ki igényelhet otthonteremtési kamattámogatást?

Sem életkorra, sem gyermekek számára vonatkozóan nincsen megkötés, a feltétel csak a 18. betöltött életév.

Az igénylőnek (házastársak vagy élettársak esetén legalább az egyik félnek) az igénylés idején 180 napja biztosítottnak kell lennie, a jogosultsági időszak számítása során a különböző egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani (biztosítási jogviszonyában legfeljebb 30 nap megszakítás lehet), ezt 30 napnál nem régebbi okirattal kell igazolni.

Az igénylőnek ténylegesen a támogatott ingatlanban kell laknia és ezt a lakcímkártyájával igazolnia is kell, továbbá nem lehet köztartozása az adóhatóságnál (NAV).

Az igénylőnek a vásárolt vagy felújított lakásban legalább 50%-ban tulajdonosnak kell lennie.

I./2. Milyen feltételek mellett igényelhető az otthonteremtési kamattámogatás?

A támogatott személy (illetve adott esetben az adóstárs) az otthonteremtési kamattámogatást egyetlen alkalommal veheti igénybe, erről az igénylőknek nyilatkozniuk is kell.

Otthonteremtési kamattámogatás a kizárólag forintban felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez igényelhető magyarországi:

- új lakás építéséhez vagy vásárlásához, ha az ingatlan bekerülési költsége/vételára – telekár, illetve ÁFA nélkül számítva – legfeljebb 30 millió Ft és a bankkölcsön összege legfeljebb 15 millió Ft;
- használt lakás vásárlásához, ha az ingatlan vételára maximum 20 millió Ft és a bankkölcsön legfeljebb 10 millió Ft;
- használt lakás korszerűsítéséhez vagy (legalább komfortfokozatú) lakás bővítéséhez, ha a bekerülési költség ÁFÁ-val együtt maximum 15 millió Ft és a bankkölcsön legfeljebb 10 millió Ft;
- az Nemzeti Eszközkezelő Zrt. vagyonkezelésében lévő lakás visszavásárlásához, ha a kölcsön otthonteremtési kamattámogatással érintett összege nem haladja meg a 6 millió Ft-ot.

Az otthonteremtési kamattámogatás a felvett bankkölcsön (amely csak forintalapú lehet, devizahitel tehát nem) futamidejének első 5 (öt) évére vehető igénybe, maga a kölcsön futamideje természetesen lehet ennél hosszabb is.

A hitelt az igénylést követő 6 hónapon belül folyósítani kell az igénylőnek. A kamattámogatott kölcsönösszeg erejéig az érintett ingatlanra jelzálogjogot, illetve elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeznek be a bank javára. Lakáskorszerűsítés vagy bővítés esetén a munkát csak a támogatás igénylésének elfogadását követően lehet megkezdeni. A kamattámogatással épített ingatlanon a

támogatás ideje alatt nem lehet hasznélvezet vagy használati jog.

I./3. Az otthonteremtési kamattámogatás mértéke

Az otthonteremtési kamattámogatás pontos mértéke folyamatosan változó, az Államadósság Kezelő Központ Zrt. (továbbiakban: ÁKK) által havonta közzétett állampapírhozamnak, illetve referenciahozamnak egy bizonyos százaléka. A támogatás mértékét a hitelcél (új vagy használt lakás vásárlás, felújítás stb.), illetve az együtt költöző gyerekek létszáma is befolyásolja.

A támogatás mértéke új lakás építésénél, vásárlásánál, legfeljebb 2 gyerek esetén 60%, kettőnél több gyerek esetén 70%, használt lakás vásárlásánál, korszerűsítésénél és bővítésénél – a gyerekek számától függetlenül – 50%.

I./4. Hogyan igényelhető az otthonteremtési kamattámogatás?

Az otthonteremtési kamattámogatás manapság gyakorlatilag bármely kereskedelmi bankban igényelhető. Az igényléshez a bank által meghatározott dokumentumokat kell kitölteni és benyújtani, a bank részletes tájékoztatása alapján. A kérelmet maga a bank bírálja el, és ha az nem felel meg a feltételeknek, részletes indokolással ellátva elutasítja azt. Az elutasítás ellen az igénylő első fokon a járási hivatalhoz, másodfokon Budapest Főváros Kormányhivatalához fordulhat. Az építés, bővítés vagy korszerűsítés esetén szükséges az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetés, amelyet a hitelintézet elfogad.

Az otthonteremtési kamattámogatásra való jogosultság megállapítását és mértékének meghatározását a hitelintézettől kell kérni:

lakásvásárlás esetén	lakásépítés esetén	bővítés, korszerűsítés esetén
a szerződés megkötését követő 120 napon belül	használatbavételi engedély kiadása vagy a használatbavétel tudomásulvétele előtt	a munkálatok megkezdése előtt

I./5. Az otthonteremtési kamattámogatás egyéb fontos szabályai

Nem igényelhető a kamattámogatás az alábbi esetekben:

- A lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított lakáskölcsönre és áthidaló kölcsönre;
- A meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgáló kölcsönhöz;
- Lejárt tőketartozás esetén;
- Lakásvásárlás esetén, ha az eladó és a vevő egymásnak hozzátartozói;⁵
- Ha az eladó jogi személy és az igénylő vele tulajdonosi kapcsolatban áll.

⁵ A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bek. 1-2. pontja szerint hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, a testvér, az élettárs, az egyeneságbeli rokon házastársa, a házastárs egyeneságbeli rokona és testvére, továbbá a testvér házastársa.

TÖBB GYERMEKES CSALÁDOK OTTHONTEREMTÉSI KAMATTÁMOGATÁSA⁶

A többgyermekes családok a maximális, 10 millió Ft összegű, vissza nem térítendő CSOK támogatást igénylik, és a Magyarország területén levő új lakás építéséhez vagy vásárlásához bankkölcsönt is vesznek igénybe, a kamatok megfizetéséhez otthonteremtési kamattámogatást igényelhetnek.⁷

Azaz az otthonteremtési kamattámogatás összeghatártól függetlenül, a legalább 60 m² hasznos alapterületű új lakás vagy a legalább 90 m² hasznos alapterületű új lakóépület vásárlásához igényelhető, 3 meglévő vagy vállalt gyermek esetén fiatal házásoknak. Nem számít, hogy van-e másik lakástulajdon vagy más jogszabály alapján igénybe vett állami kamattámogatásos kölcsön.

A kamattámogatás lényege, hogy a támogatott személy a támogatás időszakában a jogszabályban meghatározott mértékű otthonteremtési kamattámogatással csökkentett mértékű ügyleti kamatot fizet. Az otthonteremtési kamattámogatás akkor igényelhető, ha az igénylőnek az igénylés időpontjában nincs a központi hitelinformációs rendszerben (továbbiakban: KHR) nyilvántartott tartozása, vagy a KHR-ben szereplő tartozását már legalább egy éve teljesítette.

A kamattámogatás mértéke az ÁKK által havonta, jogszabályban meghatározottak szerint számított és

⁶ 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet IV. fejezet

⁷ 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet

közzétett állampapír-, illetve referenciahozamnak egy meghatározott hányada.⁸

A kamattámogatás időtartama legfeljebb 25 év. A kölcsön kamata legfeljebb 3%, amelyet az állam kamattámogatással biztosít, vagy a magyar állam vagy a magyar állam kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság által biztosított hitelkeretből a hitelintézet által új lakás vásárlása vagy építése céljára közvetlenül vagy közvetetten továbbhitelezett kölcsön esetében a 2,5%. A kölcsön kamata a kamattámogatás időszaka alatt 5 évente változhat.

A hitelintézet kizárólag olyan ügyleti kamatot számíthat fel, amely legalább egyéves időszakra vonatkozóan állandó. A kamat, amelyre a támogatás igénybe vehető, ötévente változhat. A hitelintézet egyoldalú kamatemelésre nem jogosult. A kölcsön összege, amelyre kamattámogatás igényelhető, nem haladhatja meg a 10 millió Ft-ot, 3 vagy több gyermekes CSOK esetén 15 millió forintot. Kamattámogatás **csak forint alapú** kölcsönhöz nyújtható, további feltétele, hogy a kamat, a költség és a tőke törlesztése is csak forintban történhet. A kamattámogatás a kölcsön törlesztéséhez igazodik, azt arányosan havonta kell kiszámítani.

Nem vehető igénybe kamattámogatás:

- a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény szerint megkötött lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított lakáskölcsönre és áthidaló kölcsönre;
- a meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgáló kölcsönhöz és

⁸ Az otthonteremtési kamattámogatásának mértéke a rendelet szerint meghatározott ügyleti kamat 3 százalékponttal csökkentett mértéke.

– lejárt tőketartozás esetén.

Ha a támogatott kölcsön folyósítása a kölcsönszerződés aláírásától számított 6 hónapon belül a támogatott személynek felróható okból nem kezdődik meg, a támogatott személy a kamattámogatásra való jogosultságát elveszíti.

Az otthonteremtési kamattámogatásra vonatkozó támogatási szerződésben az igénylő vállalja, hogy az új lakás használatbavételi engedélyét, annak tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt, bejelentéshez kötött lakásépítés esetén a lakás felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítványt az utolsó kölcsönrész folyósításáig bemutatja a hitelintézet részére.

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