

## Több gyermekes családok adó és lakhatási kedvezményei<sup>1</sup>

VÉDELMI INTÉZKEDÉSEK.....	2
KEDVEZMÉNYEK:.....	3

---

<sup>1</sup> 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 vagyónbiztonságot 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.<sup>2</sup> 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-áig<sup>3</sup> hosszabbította meg a Kormány a járványügyi készültséget.** 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.**

---

<sup>2</sup> 2021. évi CXXX. törvény a veszélyhelyzettel összefüggő egyes szabályozási kérdésekről

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

**Kedvezmények:**

CSOK új lakás vásárlása, építése, valamint használt lakás vásárlása, bővítése:

Már meglévő gyermek után:

- házastársak
- élettársak
- egyedülálló

(házastársak és élettársak együttes igénylők)

Vállalt gyermek után:

- fiatal házaspárok (akik közül legalább az egyik félnek 40 év alattinak kell lennie)

**1 és 2 gyermek esetén** 180 napos folyamatos TB jogviszony (legfeljebb 30 nap megszakítással), kivéve, ha az igénylő ápolási díjban részesül.  
**3, vagy több gyermek és új lakás építése/vásárlása esetén** 2 éves folyamatos TB jogviszony (legfeljebb 30 nap megszakítással), melyből az igénylést megelőző 180 napban kizárólag keresőtevékenység (pl. munkaviszony, vállalkozói jogviszony, őstermelői jogviszony, megbízási szerződés) fogadható el, kivéve, ha az igénylő ápolási díjban részesül.

- A CSOK mellett felvehető, legfeljebb 3%-os kamatozású, **2 gyermekre 10 millió, 3 gyermektől 15 millió** forint összegű kedvezményes hitelt nemcsak új, hanem használt lakás vásárlására is fel lehet venni.
- A **három- vagy többgyermekes családok** által a CSOK mellé igényelhető kamattámogatott hitel felvételének feltétele, hogy a kérelmező ne szerepeljen a Központi Hitelinformációs Rendszerben (KHR) késedelmesen tartozóként, vagy korábban nyilvántartott ilyen tartozását már legalább egy éve teljesítette.
- Amennyiben **a megelőlegezett formában igénybevett CSOK-nál a gyermekvállalás nem teljesül**, és a támogatást vissza kell fizetni, esetleges későbbi újraráhazasodás esetén a visszafizetéstől számított 5 év elteltével ismét felvehető előre vállalt gyermek után a támogatás.
- A **többgyermekeseknek járó kamattámogatott kölcsön**, amennyiben generálkivitelezővel építtetnek (pl. lakópark beruházás során), már az építkezés megkezdése után folyósítható, de kamattámogatás nélkül (piaci kamattal), az építkezés befejezése után már az alacsonyabb kamatszinten lehetséges a törlesztés.

CSOK

	1 gyermek	2 gyermek	3 gyermek	4 vagy több gyermek
<b>Hasznos alapterület – új lakás, használt lakás, használt lakóház</b>	legalább 40 m <sup>2</sup>	legalább 50 m <sup>2</sup>	legalább 60 m <sup>2</sup>	új lakás esetén legalább 60 m <sup>2</sup> használt lakás esetén legalább 70 m <sup>2</sup>
<b>Hasznos alapterület – új lakóház</b>	legalább 70 m <sup>2</sup>	legalább 80 m <sup>2</sup>	legalább 90 m <sup>2</sup>	
<b>Támogatás összesen új lakás/lakóház vásárlása, építése esetén</b>	600.000 forint	2.600.000 forint	10.000.000 forint	
<b>Támogatás összege használt lakás/lakóház vásárlása, vagy meglévő lakás bővítése esetén</b>		1.430.000 forint	2.200.000 forint	2.750.000 forint

CSOK-kal kapcsolatos új információk:

1. Magyarországra külföldről hazaköltöző házaspár akkor lehet jogosult a babaváró támogatásra és a CSOK-ra, ha a házaspár legalább egyik tagja itthon is elhelyezkedik, ekkor 90 nap után megkaphatják a babaváró támogatást. Ha pedig vállalják, hogy 180 napon belül valamelyikük elhelyezkedik, a CSOK-kal is élhetnek, tehát 10 plusz 10 millió forintot, sőt akár még egy hozzá kapcsolódó 15 millió forintos kamattámogatott CSOK-kölcsönt is igényelhetnek.
2. Ha valakik korábban önként visszafizették a CSOK-ot, mert a vállalt gyermek nem született meg, később, ha szeretnék újra igénybe venni a CSOK-ot egy vállalt gyermekre, erre ismét lehetőségük van.
3. A CSOK-os kamattámogatott hitelben adóstárs lehet az a felnőtt gyermek, akit a támogatás szempontjából nem vesznek figyelembe.

## Falusi CSOK

Igénylő: a gyermeket nevelő, valamint a gyermeket vállaló nagykorú személy.

A kedvezmény az igénylővel közös háztartásban élő gyermek után, valamint fiatal házaspár esetén – meglévő gyermekeik számától függetlenül – legfeljebb két gyermek vállalása esetén igényelhető. A családi otthonteremtési kedvezményt házastársak vagy élettársak kizárólag együttesen igényelhetik, a preferált kistelepüléseken.

2019. július 1-től 2022. június 31-ig igényelhető a kedvezményezett kistelepüléseken használt lakás és ház vásárlására, illetve a megvásárolt ingatlan felújítására, korszerűsítésére és bővítésére

- **egy gyermek megléte vagy vállalása esetén** 600.000 forint,
- **két gyermek esetén** 2.600.000 forint,
- **három vagy több gyermek esetén** pedig 10 millió forint vissza nem térítendő támogatást kaphatnak.

A vásárlására megállapított támogatási összeg nem haladhatja meg a fenti összegek 50%-át!

Korszerűsítésre és bővítésre, szintén vissza nem térítendő támogatásként, megkaphatják a falusi CSOK támogatási összegeinek felét:

- **egy gyermek** esetén 300.000 forintot,
- **kettő gyermek** esetén 1.300.000 forintot,
- **három vagy több gyermek** esetén pedig 5 millió forintot.

Kamattámogatott hitellehetőség használt lakás vagy ház vásárlására és felújítására

- **két gyermek** esetén 10 millió forint,
- **három vagy több gyermek** esetén 15 millió forint.

Kamattámogatott hitellehetőség meglévő ingatlan felújítása esetén

- **két gyermeknél** 5 millió,
- **három vagy több gyermeknél** 7,5 millió forint.

**A falusi CSOK kizárólag használt lakás vásárlásához nem vehető igénybe!** Mindenképpen kell mellette korszerűsítési és, vagy bővítési munkálatokra is igényelni a támogatást.

A gyermekvállalás határidejét korszerűsítés esetében a befejezés bank általi megállapításától számítják, míg bővítésnél – a CSOK szabály szerint – a hatósági bizonyítvány benyújtásának napjától.

A vállalt gyermekek megszületésére rendelkezésre álló idő

- 1 gyermeknél: 4 év,
- 2 gyermeknél: 8 év,
- 3 gyermeknél: 10 év.

### **Ha már korábban kapott valaki CSOK-ot:**

1. Vásárlás és bővítés, korszerűsítés esetén: a gyermekekre korábban felvett CSOK támogatást le kell vonni a falusi CSOK összegéből, és csak a különbözet jár.

2. Meglévő ingatlan bővítés, korszerűsítés:

- A bővítendő, korszerűsítendő ingatlan megvásárlásához korábban igénybe vett CSOK támogatást nem kell levonni, vagyis a teljes falusi CSOK jár.
- Ha egy másik ingatlan bővítésére, korszerűsítésére igényelnék meg a falusi CSOK-ot, akkor a korábbi támogatás összegével csökkenteni kell a falusi CSOK juttatást.

A hasznos alapterületnek el kell érnie 1 gyermek esetén a 40 m<sup>2</sup>, 2 gyermek esetén a 50 m<sup>2</sup>, 3 gyermek esetén a 60 m<sup>2</sup> és 4 vagy több gyermek esetén a 70 m<sup>2</sup> -t.

**Babaváró támogatás**  
**(44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet a babaváró támogatásról)**

Minden **fiatal házaspár**, ahol a feleség 18 és 40 év közötti, és legalább egyikük 3 év biztosítási jogviszonnal rendelkezik (a hallgatói jogviszony is annak számít), maximum 10 millió forint (ennél kevesebb is felvehető) kamatmentes, szabad felhasználású kölcsönt igényelhet a bankfiókokban.

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

A hitel törlesztőrésze legfeljebb havi 50.000 forint, 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%-át elengedik,
- ha megérkezik a harmadik gyermek is, akkor pedig a teljes fennmaradó tartozást elengedik.

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 gyermek, 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.

**Ha a vállalásukat nem teljesíti a házaspár?**

- akkor a kamattámogatást egyrészt vissza kell fizetni,
- illetve innentől kezdve piacihoz hasonló kamatozásúvá válik a fennmaradó tőkerész törlesztése.
- Például, ha 5 éven belül nem születik gyermek vagy 5 évnél hamarabb elválnak (és nem született gyermek), akkor vissza kell fizetni az addig érvényesített kamattámogatást is, egy összegben, 120 napon (kb. 4 hónapon) belül, illetve innentől kezdve piacihoz hasonló kamatozásúvá válik a fennmaradó tőkerész törlesztése.

**A babaváró program és a falusi csok nem üti egymást?**

A falusi csok esetében ingatlanépítésre és korszerűsítésre kapnak támogatást a fiatalok. A babaváró támogatás pedig egy szabadon felhasználható pénzösszeg. A kettő együtt is igénybe vehető.

Magyarországra külföldről hazaköltöző házaspár akkor lehet jogosult a babaváró támogatásra és a CSOK-ra, ha a házaspár legalább egyik tagja itthon is elhelyezkedik, ekkor 90 nap után megkaphatják a babaváró támogatást. Ha pedig vállalják, hogy 180 napon belül valamelyikük elhelyezkedik, a CSOK-kal is élhetnek, tehát 10 plusz 10 millió forintot, sőt akár még egy hozzá kapcsolódó 15 millió forintos kamattámogatott CSOK-kölcsönt is igényelhetnek.

2020. június 13-tól hatályos az a módosítás, mely szerint már két elvált házaspár is igényelheti a babaváró hitelt, és nem számít, hogy az igénylőknek már van-e korábbi házasságból gyereke.

<p>Nagycsaládosok autóvásárlási támogatása</p> <p>(45/2019. (III. 12.) Korm. rendelet a nagycsaládosok személygépkocsi-szerzési támogatásáról)</p>	<p>2019. július 1-je után 2022. december 31-ig a <b>három- vagy több gyermekes családok</b> legalább 7 üléses új személygépkocsi vásárlásához 2,5 millió forint (de legfeljebb a vételár 50%-ának megfelelő) támogatást igényelhetnek a Magyar Államkincstártól.</p> <p>Kik vehetik igénybe a támogatást?  <b>A három- vagy többgyermekes nagycsaládosok, illetve azok is, akiknél úton van a harmadik gyermek.</b></p> <p>Ki számít nagycsaládosnak?  <b>Az, aki legalább három gyermek után családi pótlékra jogosult.</b> A 3. gyermek esetében a várandósság betöltött 12. hete már jogosultságnak számít.</p> <p>Igényelhetik-e <b>egyszülős családok</b>?  Igen.</p> <p>Vissza kell fizetni a támogatást:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ha három éven belül házassága vagy élettársi kapcsolata úgy szűnik meg, hogy a gyermekek elhelyezése szempontjából már nem minősül nagycsaládosnak,</li> <li>• ha örökbefogadott gyermekre vonatkozóan állapították meg és a támogatás igénylésétől számított két éven belül felbontják az örökbefogadást.</li> </ul>
<p>Jelzáloghitel</p>	<p>2019. július 1-től a <b>második és további gyermekeket vállaló családok</b> gyermekeként 1-1 millió forinttal csökkenthetik a már fennálló vagy a jövőben felveendő lakáshitel-tartozásukat. A korábban a harmadik vagy további gyermekek vállalása esetén a lakáshitel-tartozásokhoz nyújtott 1-1 millió forint jóváírás lehetőségét kiterjesztették a <b>második gyermeküket váró családokra is</b> (1 millió forint összegben), a harmadik gyermek születése esetén pedig 4 millió forintra emelték az összeget (a további élveszületések esetén ezután is 1-1 millió forint jár).</p> <p>Fontos, hogy csak a gyermek születését (a támogatás magzatra tekintettel való igénylését) megelőzően felvett hitelre jár a támogatás.</p> <p>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.</p> <p>A házastársak és az élettársak a támogatást kizárólag együttesen igényelhetik, abban az esetben is, ha a jelzáloghitel-szerződésnek csak az egyik fél az alanya.</p> <p>A támogatásra való jogosultság megállapításakor a házastársakkal, illetve élettársakkal közös háztartásban élő kiskorúak vehetők figyelembe.</p> <p>Támogatási összeg:  2018. január 1-je után született harmadik és minden egyes további gyermek esetén legfeljebb 1 millió forint.</p> <p>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.</p>

## ÚJ CSOK SZABÁLYOK ÖSSZEGEZVE

- elindult az otthonteremtési program,
- változtak a tetőtér-beépítésre vonatkozó feltételek: ha egy új, különálló ingatlan kialakítása a cél, akkor akár 10 millió forint vissza nem térítendő támogatást is igényelhető
- nem kell illetéket fizetni a csokkal vásárolt ingatlan után,
- az újjépítésű ingatlanok megvásárlása után kifizetett 5 százalékos általános forgalmi adót (áfa) vissza lehet igényelni, ha CSOK is felvételre került
- nyugdíjasként is igénybe vehető a CSOK,
- enyhültek a CSOK ingatlan átruházására vonatkozó szabályok.

Emellett:

- elindul a zöld csok
- ha özvegy az igénylő, az elhunyt társ társadalombiztosítási jogviszonya is figyelembe vehető a feltételek teljesítésénél,
- a külföldön megszerzett felsőoktatási tanulmányokat is figyelembe lehet venni a tb jogviszony vizsgálatánál,
- ha valaki mezőgazdasági őstermelői tevékenységet folytat azon a telken, amelyen csokkal támogatott ingatlant épít, az nem kizáró ok,
- 5000 forint alatti köztartozás nem kizáró tényező,
- az esetleges köztartozás kiegyenlítése után nem kell újrakezdenie az igénylési folyamatot.

## OTTHONTEREMTÉSI PROGRAM RÖVIDEN:<sup>4</sup>

- **5 %-os áfa új lakásokra**  
Az új értékesítésű ingatlanok áfája 27-ről 5%-ra csökken.  
A kedvezmény 2026 végéig érvényes.  
Az 5%-os lakásáfa azokra a 150 m<sup>2</sup> alatti lakásokra és 300 m<sup>2</sup> alatti családi házakra érvényes, amelyekre 2022 végéig megtörténik az építési engedély megszerzése vagy az építés egyszerű bejelentése.
  
- **0%-os áfa CSOK igényléssel**  
CSOK igénybevételével vásárolt ingatlanok áfa-kötelezettsége 0%, oly módon, hogy az 5%-os áfát utólag lehet visszaigényelni.
  
- **50%-os visszatérítés lakásfelújításra**  
Az otthonfelújítási támogatás összege a felújítási költségnek 50%-a, de legfeljebb 3 millió forint. Ezt a legfeljebb 3 milliós visszatérítést az anyagköltségekre és a munkadíjakra is igénybe vehetik a legalább egy gyermeket nevelő vagy váró családok. Minden – a saját tulajdonú otthonban nevelt – gyermek számít, 25 éves korig. Súlyosan beteg, folyamatos gondozásra szoruló gyermeket nevelő családban, és a gyermekek otthongondozási díjára (GYOD) jogosultak körében nincs életkori határ. A gyermeküket egyedül nevelők is igényelhetik a támogatást. A támogatást egy család csak egyszer veheti igénybe.

---

<sup>4</sup> [www.csalad.hu](http://www.csalad.hu)

- **illetékmentesség CSOK igényléssel**

A gyermekesek vagy gyermeket tervezők Családi Otthonteremtési Kedvezményvel (CSOK) vásárolt ingatlan esetén illetékmentességet élveznek. Így az ingatlan értékének 4%-át jelentő illeték is a családok megtakarítása lesz.

Mind új, mind használt lakás vásárlása esetén, forgalmi értéktől függetlenül teljes illetékmentességet biztosít a lehetőség.

Az illetékmentességet a 2021. január 1-jét követően kelt adásvételi szerződés alapján megvásárolt ingatlanokra vonatkozó vagyonszerzési ügyekben kell alkalmazni.

Abban az esetben, ha a vagyonszerző kizárólag megelőlegezett CSOK igénybevételével vált jogosulttá az illetékmentességre, azonban a vállalt gyermek nem születik meg, és emiatt a kedvezményt vissza kell fizetni – vagy a gyermekvállalási határidő letelte előtt önkéntesen, vagy egyéb okból (pl. válás miatt) azt visszafizeti – a NAV intézkedik az illeték kiszabásáról.

Nem kell az illetéket megfizetni akkor, ha a CSOK-ot felvevő egészségügyi ok miatt nem képes teljesíteni a gyermekvállalási feltételt.

- **többgenerációs CSOK**

Az ún. többgenerációs CSOK<sup>5</sup> esetében új lakásnak számít, ezért **egy gyermek esetén 600.000 forint, két gyermek esetén 2.600.000 forint, legalább három**

---

<sup>5</sup> 686/2020. (XII. 29.) Korm. rendelet egyes otthonteremtési tárgyú kormányrendeletek módosításáról

**gyerek esetén pedig 10 millió forint CSOK-ra jogosít a tetőtér-beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás** akkor, ha

- új, önálló társasházi tulajdoni különlapon nyilvántartott (vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén kizárólagos használati joggal érintett),
- lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető,
- külön bejárattal rendelkező,
- a CSOK szokásos szabályainak megfelelő
- újabb lakás jön létre.

Az eredeti lakóépületben, amelynek tetőtérében vagy emeletén az új lakás kialakításra kerül, az igénylőnek vagy gyermekének nem lehet tulajdonjoga.

A CSOK mellé két gyermekesek 10 millió, legalább három gyermekesek 15 milliós 3%-os kamattámogatott CSOK-hitelt is felvehetnek.

Társasházak tetőtérének beépítésére is igénybe vehető a CSOK, ilyenkor külön bejáratú lakást kell kialakítani (elég az is, ha egyetlen ilyen lakást alakítanak ki). A támogatás feltétele, hogy ne ugyanaz a család lakjon a két lakásban, tehát társasházak esetében sem arról van szó, hogy egy emeleti lakás tulajdonosai felfelé terjeszkednek, hanem a tetőtérben létrehozott új otthonról kell legyen szó.

## Zöld Otthon Program és Zöld CSOK Hitel röviden:<sup>6</sup>

Zöld Otthon Program:

2021. október 4-től a lakossági ügyfelek számára a bankok legfeljebb 2,5% fix kamatozású, 25 éves futamidőre igényelhető hitelt biztosítanak, mely legalább BB energetikai besorolású és legfeljebb 90 kWh/m<sup>2</sup>/év összesített energiaigényű új lakás építésére vagy vásárlására igényelhető. A maximum hitelösszeg 70 millió forint.

További információ az [MNB Zöld Otthon Program honlapján](#).

Zöld CSOK Hitel:

A zöld CSOK-hitel a Zöld Otthon Program fix kamatozású hiteléhez állami kamattámogatást nyújt, így a két gyermekkel rendelkezők vagy (házaspárként) ennyit vállalók 10, a legalább három gyermekkel rendelkező vagy (házaspárként) ennyit vállalók 15 millió forint erejéig igénybe vehetik a 0%-os kamatot. A zöld CSOK-hitel felvételének feltétele a vissza nem térítendő CSOK-támogatás igénybevétele, az így szerzett ingatlan 10 éven belül nem idegeníthető el.

További információ a [Magyar Közlöny vonatkozó számában](#).

---

<sup>6</sup> <https://www.mnb.hu/fogyasztovedelem/csaladi-zold-penzugyek/zold-penzugyi-megoldasok/tamogatások-palyazatok/zoldebb-otthonok-tamogatással-zold-otthon-program-es-zold-csok-hitel>