



NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

TÁJÉKOZTATÓ

LAKÁS BŐVÍTÉSÉHEZ IGÉNYELHETŐ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOKRÓL

(Érvényes 2017. január 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** igénybevételének 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**
Otthonteremtési kamattámogatás
- 2.) **Vissza nem térítendő támogatás**
Családi otthonteremtési kedvezmény
- 3.) **Lakástakarékpénztári megtakarítás**

A következőkben az említett támogatásokat mutatjuk be felsorolásuk sorrendjében.

1. KAMATTÁMOGATOTT BŐVÍTÉSI CÉLÚ LAKÁSKÖLCSÖN

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 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 illetékes fővárosi és megyei egészségbiztosítási pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatalához 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 a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata 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.

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

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 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

Családi otthonteremtési kedvezmény

A családi otthonteremtési kedvezmény vissza nem térítendő állami támogatás, ami a **meglévő használt lakásnak** a kérelem benyújtásának időpontját követően megkezdett **bővítéséhez 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.

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

A családi otthonteremtési kedvezmény összege – ide értve a megelőlegezetten igényelt kedvezményt is – kedvezmény a következők szerint alakul:

- 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.

Bővítés esetén **az igénybe vehető kedvezmény összege nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költség 50 %-át.**

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 m²-t,
- két gyermek esetén 50 m²-t,
- három gyermek esetén 60 m²-t,
- négy vagy több gyermek esetén 70 m²-t.

Hasznos alapterület

A bővített lakás hasznos alapterületének meghatározásánál az igénylő által eltartott valamennyi gyermeket figyelembe kell venni, ideértve 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 igénybevitelére a támogatott személy, ha a jogszabály által előírtan figyelembe veendő gyerekszám szerinti legkisebb alapterületet a bővítendő ingatlan hasznos alapterülete nem éri el.

Hasznos alapterület számításánál figyelembe veendő gyermekek száma = meglévő gyermek, akire már korábban vissza nem térítendő támogatást igénybe vettek+korábbi jogszabályok alapján vállalt gyermek+meglévő gyermek, akire még nem vettek igénybe vissza nem térítendő támogatást+a terhesség 12. hetét betöltött magzat vagy ikermagzat+a jelenlegi igénylésben vállalt gyermekek száma.

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).

Nem igényelhető a kedvezmény a jogszabályban meghatározott egyes bűncselekmények elkövetése esetén, amennyiben az igénylő a büntetett előlethez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól nem mentesült. A büntetlen előélet hatósági erkölcsi bizonyítvánnyal igazolható.

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.

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 gyermekei 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 otthoneremtési 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.**

Újabb gyermekvállalásra tekintettel a támogatás csak abban az esetben igényelhető, ha az igénylő korábbi gyermekvállalása teljesült.

A családi otthoneremtési kedvezmény összegének meghatározásakor 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 igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást is figyelembe kell venni.

Megelőlegezett CSOK esetén hány év a gyermekvállalás teljesítésre előírt határidő?

A családi otthoneremtési 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 otthoneremtési kedvezménnyel.

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

A hitelintézet a megelőlegezett családi otthoneremtési 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 fővárosi és megyei kormányhivatal gyermekvédelmi és gyámügyi feladatkörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatalának 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.**

Megelőlegezett családi otthoneremtési kedvezmény esetén az igénylőnek kérelmeznie kell a támogatott lakás fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal megyeszékhely szerinti járási hivatalától, Pest megye, illetve a főváros területén fekvő támogatott lakás esetén Budapest Főváros Kormányhivatalának XIII. kerületi hivatalától (a továbbiakban: járási hivatal) annak igazolását, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján az igénylő lakásépítési(-vásárlási) kedvezményt megelőlegező kölcsönszerződéssel, illetve megelőlegezett támogatásra vonatkozó szerződéssel nem

rendelkezik. Az igénylő a járási hivatal által kiállított igazolást a hitelintézet részére köteles bemutatni.

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 főzőhelyiséggel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzős lakótérrel, térbövívellettel –, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel,
- közműves villamos energia szolgáltatással,
- egyedi fűtési móddal,
- közműves szennyvízelvezetéssel, ennek hiányában a szennyvíz elhelyezése és tisztítása a jogszabályi előírásoknak megfelelően történik, és
- közműves ivóvíz-szolgáltatással, ennek hiányában a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

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

Hogyan kell igazolni a lakás műszaki állapotának megfelelőségét?

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.

Milyen feltételnek kell még megfelelni?

A családi otthoneremtési kedvezményt az a természetes személy igénylő veheti igénybe, aki – **a bővíteni kívánt lakás kivételével** – más lakásban legfeljebb 50 százalékos tulajdoni hányaddal rendelkezik, ide nem értve azt, ha lakástulajdona – a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül – szerződésen vagy jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal történő megterhelésére 2016. február 11-ét megelőzően, vagy lakástulajdona jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal történő megterhelésére ezen időpontot megelőzően vagy azt követően került sor. Szerződésen alapuló haszonélvezeti jog például az ajándékozással létrejött, a jogszabályon alapuló az öröklés.

Ha a hitelintézethez támogatási kérelemmel házaspár (vagy élettársak) fordulnak, akkor az 50%-os tulajdoni hányad-korlát nem kettejükre együttesen vonatkozik, tehát a feleségnek mint igénylőnek és férjnek is mint igénylőnek (vagy az élettársak esetén is külön-külön) lehet más lakásban 50-50%-os tulajdoni hányaduk.

Hogyan kell igazolni a családi otthoneremtési kedvezménye igénybevételénél, hogy az igénylő köztartozásmentes adózó és legalább 180 napos, folyamatos TB jogviszonnyal rendelkezik?

A kérelem benyújtásának időpontjában

- **az igénylő szerepel** az adózás rendjéről szóló törvény szerinti **köztartozásmentes adózói adatbázisban**, vagy a NAV által kiállított, 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy nincs nyilvántartott köztartozása,

- az igénylő – házaspár, illetve élettárs esetén legalább az egyik fél – az illetékes fővárosi és megyei egészségbiztosítási pénztári feladatokat ellátó járási (fővárosi kerületi) hivatala által kiállított 30 napnál nem régebbi okirattal **igazolja**
- a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó kérelem benyújtásakor **a magyar társadalombiztosítási rendszerben 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 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 Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással és annak hiteles magyar nyelvű fordításával igazolja.
- Mentesül a TB jogviszony igazolása alól az igénylő, ha a fővárosi és megyei kormányhivatal jogerős határozata alapján ápolási díjban részesül.

Mit kell figyelembe venni a családi otthonteremtési kedvezmény igénylésekor a rendelkezésére álló saját erőként?

Az igénylő rendelkezésére álló saját erőként kell számításba venni a korábban – **5 éven belül** – **értékesített lakástulajdonának eladási árát**. Ezt az összeget a következőkkel **lehet csökkenteni**:

- az adásvételt követően vásárolt ingatlan vételárának,
- a lakástulajdont terhelő, a vételárból visszafizetett munkáltatói vagy önkormányzati támogatás,
- az értékesített lakás vásárlására vagy bővítésére felvett lakáscélú hitelintézeti kölcsön vételárból történő elő- és végtörlesztés,
- a számlával igazolt ingatlanközvetítői jutalék,
- az adásvételre tekintettel megfizetett közteher

összegével.

Milyen költségek minősülnek bekerülési költségnek?

Bekerülési költségnek minősül a ténylegesen megfizetett, telekárát 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**, és az igénybe vehető kedvezmény összege nem haladhatja meg a számlával igazolt bekerülési költség **50 %-át**.

Ennek értelmében, ha az igénylő csak a minimumként előírt számlabenyújtási kötelezettségnek tesz eleget, akkor a hitelintézet által elfogadott bővítési munkálatokról szóló költségvetés (bekerülési költség) 35 %-a lehet az igénybe vehető kedvezmény összege. Ha ez

az összeg alacsonyabb, mint az igényelt kedvezmény összege, az igénylő a számlabenyújtás alapján számított, alacsonyabb összegű kedvezményre jogosult.

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

A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtását követően kiállított számlát lehet bemutatni.

Meddig kell életvitelszerűen a bővített lakásban lakni és meddig terheli az állam javára bejegyzett jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom a kedvezménnyel 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 bővítés idejére és a munkálatok befejezését, vagy – építési engedély köteles bővítés esetén – a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentés esetén az építési munkák befejezését követő **10 évig terjedő időszakra az állam javára jelzálogjog, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.**

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.

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

Ha az igénylő a lakása bővítéséhez lakáscélú hitelintézeti kölcsönt 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.

1. ÉS 2. PONTRA VONATKOZÓ KÖZÖS SZABÁLYOK:

A támogatott ingatlan földrajzi helye:

A lakáscélú állami támogatásokkal kizárólag Magyarország területén fekvő lakás bővíthető.

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.**

Hol igényelhetőek a tájékoztatóban szereplő lakáscélú állami támogatások?

A lakáscélú állami támogatások <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatas> linken található [hitelintézeteknél](#) és [takarékszövetkezeteknél](#) igényelhetőek.

A támogatások igénylési határideje:

Támogatás **a kölcsön és a kedvezményre vonatkozó kérelem benyújtását követően megkezdett bővítési munkálatokhoz** igényelhető.

Mi minősül lakószobának?

A **lakószoba** a lakás minden olyan közvetlen természetes megvilágítású és szellőzésű, fűthető, huzamos tartózkodás céljára szolgáló, legalább 8 m² hasznos alapterületű helyisége, amely lehetővé teszi az életvitelhez szükséges tevékenységek folytatását.

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

Hogy kell kiszámítani a hasznos alapterületet?

Hasznos alapterület **a lakáson, mint önálló rendeltetési egységen belül a következő helyiségek alapterületének összege, amelyben a belmagasság legalább 1,90 m**: 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 pincszinti helyiség alapterületét.

Ki lehet jogosult a magyar állampolgárokon kívül a kamattámogatott kölcsön és családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére?

- 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.

Mikor kezdhető meg a kölcsön, illetve a kedvezmény 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 kamattámogatott kölcsönt és a családi otthonteremtési kedvezményt?

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 az építési munkák befejezését 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.

Azonos kibocsátó által kiállított számlák esetében, ha a számlák általános forgalmi adó tartalma meghaladja a 2.000.000 Ft-ot, akkor a hitelintézet csak a számlát kibocsátó kivitelezővel kötött szerződés bemutatása mellett fogadhatja el ezeket a számlákat a számlakötelezettség teljesítéseként.

Mivel csökkenthető a számlabenyújtási kötelezettség?

Bővítés esetén, ha a támogatott személy az egyesülési 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.

Mire kell még odafigyelni?

- 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 **hitelintézethez 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 hiánytalanul benyújtja a hitelintézet részére.** A hitelintézet a kérelem átvételéről igazolást ad az igénylőnek, melyben tájékoztatja a kérelem elbírálásának várható időtartamáról. 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 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 kamattámogatásra/kedvezményre jogosító feltételeknek való megfelelés megállapítását kérheti a támogatott lakás fekvése szerint járási hivataltól.** 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 járási hivatalhoz. A járási hivatal 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 járási hivatal öntése csak a jogszabály helytelen értelmezésének megállapítására szorítkozhat, az igénylő hitelképességének felülvizsgálatát nem eredményezheti.

- A lakástulajdonosnak az **utolsó részfolyósítást követően**
 - o a 1. pont szerinti kölcsön esetén **legfeljebb egy éven belül,**
 - o a családi otthonteremtési kedvezmény esetén **legfeljebb 90 napon belül****lakcímkártyával igazolnia kell,** hogy a lakás mindazon személyek lakóhelye, akiknek együttlakására tekintettel a kölcsönt és a kedvezményt az állam folyósította.

3. LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁRI MEGTAKARÍTÁS

Meglévő lakás bővítése céljából előtakarékoskodók lakástakarékpénztári **betétben elhelyezett megtakarításaik után állami támogatás** jár, mely a befizetett betét 30 %-a, de legfeljebb évi 72 ezer forint. A takarékoskodás legrövidebb kötelező időszaka 4 év. A betét felvételével egy időben a lakástakarékpénztártól kölcsön is igényelhető.

Lakástakarékpénztári megtakarításokra vonatkozó **részletes szabályokat** a lakástakarékpénztárakról szóló **1996. évi CXIII. törvény**, valamint a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló **215/1996. (XII. 23.) Korm. rendelet** határozza meg.

***Kérjük, hogy további kérdéseivel a kereskedelmi bankokat, a jelzálog-hitelintézeteket, a takarékszövetkezeteket, egyes szövetkezeti hitelintézeteket szíveskedjék megkeresni!
Köszönjük figyelmét!***