

ADÓJOG



**Családi
kedvezmények:
SZJA, TB, CSOK**

JOGPONTOK
KISKÖNYVTÁR

Impresszum

Írta: Dr. Wilhelm Gábor

Lektor: Dr. Komoróczy István

Felelős kiadó: Általános Fogyasztási Szövetkezetek
és Kereskedelmi Társaságok Országos Szövetsége
(ÁFEOSZ-COOP Szövetség),
Dr. Zs. Szőke Zoltán elnök

Projekt száma: GINOP-5.3.3-15-2015-00006
Nyugat-Dunántúli JOGpontok

Nyomda: PAUKER HOLDING Nyomdaipari és Kereskedelmi Kft.
Felelős vezető: Vértés Gábor ügyvezető

2017

ISBN 978615000289-7



9 786150 002897



Családi kedvezmények: SZJA, TB, CSOK

Nyugat-Dunántúli JOGpontok





Bevezetés

Az adórendszer az állam részére teljesítendő szerteágazó és differenciált fizetési kötelezettségek rendszere. E rendszer, mint olyan, alkalmas a családtámogatási célok és a szociális helyzet figyelembevételére is. A családok támogatása és a gyermekvállalás elősegítése gazdasági és egyben társadalmi érdek is. Az adójogszabályokban megjelenő különféle kedvezmények elsősorban azt a célt szolgálják, hogy a gyermekeket nevelő családok megélhetése könnyebbé váljon az adókedvezményeken alapuló jövedelemnövekedés hatására. Az adókedvezmények növelésének jelentős fogyasztásélénkítő hatása és – ezáltal – gazdaságserkentő szerepe is van.

Az adókedvezmények szintén sokrétűek, több területet érintenek, szabályrendszerük bonyolult, így a családi kedvezmények területén is fontos a

szakszerű segítség.¹ Jelen kiadvány a személyi jövedelemadó és társadalombiztosítás (továbbiakban: TB) területén jelentkező kedvezmények mellett a lakhatást segítő családtámogatásokkal foglalkozik.

A lakhatás támogatása körében rendkívüli népszerűségnek örvend a CSOK, vagyis a Családi Otthonteremtési Kedvezmény. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2016 I. félévében a bankok által folyósított CSOK támogatások száma 7660, összege több mint 14,3 milliárd Ft volt, ehhez képest 2016 II. félévében számuk 71%-kal (13.091-re), összegük több mint kétszeresére (33,1 milliárd Ft-ra) nőtt. 2016-ban összesen közel 21 ezer igénylőnek folyósítottak CSOK-ot, mintegy 47,4 milliárd Ft összegben. A támogatásokat elsősorban (68%) használt, másodsorban (29%) új lakásokra vették igénybe.²

Jelen kiadványban a családi kedvezmények bemutatása főként a következő szempontok mentén történik:

- Ki jogosult rá?
- Milyen feltételek mellett vehető igénybe?
- Mennyi a kedvezmény összege?
- Hogyan igényelhető?
- Egyéb fontos szabályok.

1 Vegye igénybe szolgáltatásainkat: www.jogpontok.hu

2 Forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/lakashitel/lakashitel1612.pdf>



A családi kedvezmények rendszere a foglalkoztatás területén

A személyi jövedelemadóból (továbbiakban: SZJA) családi adókedvezmény, a TB járulékokból pedig családi járulékkedvezmény vehető igénybe, amelynek szabályait két alapvető törvény tartalmazza.³ Ezen kedvezmények a foglalkoztatásban állók megszerzett jövedelmét növelik azáltal, hogy a gyermekekre tekintettel kevesebb adót/járulékot kell levonni a keresetből. A személyi jövedelemadó rendszerében a megszerzett jövedelem adózik, pl. a munkabér vagy a megbízási díj. Az adó- és járuléktörvények általában meghatározzák, hogy a jövedelem mely része után mekkora mértékű adót

³ A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja. tv.) és a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (Tbj.).

kell fizetni, pl. a munkabér egésze után TB járulékokat⁴ és 15% SZJA-t kell levonnia a munkáltatónak.

Különbséget kell tenni az adóalap-kezdmény – pl. SZJA-ban az első házasok kedvezménye és a családi kedvezmény – és az adót csökkentő kedvezmény⁵ között. Az adóalap a számított összeg, amely után egy adónemben adót kell fizetni, míg az adókulcs az a szám, amellyel szorozzuk az adóalapot, amely megadja az adó összegét. Ha pl. az adóalap 100 Ft, az adókulcs pedig 15% (mint az SZJA-nál), akkor az adó összege 15 Ft lesz.

Adóalap-kezdmény, ha a törvény lehetővé teszi az adóalap (azaz amit szorozni kell adókulccsal) csökkentését, míg az adókedvezmény azt jelenti, hogy maga a fizetendő adó (ami előtte már a fentiek szerint kiszámolható) csökkenthető a törvény alapján.

! Az a magánszemély, aki családi kedvezményt érvényesít, a személyi jövedelemadó alapját (adóalap-kezdmény), és a fizetendő járuléknak összegét (járulékkedvezmény) tudja a családi kedvezmény meghatározott összegével csökkenteni.

Általános szabálya a családi kedvezménynek, hogy a gyermekekre tekintettel jár, így egy szülő veheti igénybe vagy a szülők megoszthatják egymás közt

4 A munkaszerződés szerinti bruttó bérből a munkáltató levon 10% nyugdíjjárulékot és 8,5% egészségbiztosítási és munkaerő-piaci járulékot. Utóbbi 4% természetbeni egészségbiztosítási járulékból, 3% pénzbeli egészségbiztosítási járulékból és 1,5% munkaerő-piaci járulékból tevődik össze.

5 Ilyen számított adót csökkentő kedvezmény az SZJA-ban a tevékenységi adókedvezmény: (őstermelői adókedvezmény) és a személyi adókedvezmény (a súlyosan fogyatékos magánszemély esetében).

az összeget, azaz ugyanazon kedvezményezett személy (gyermek) után csak egyszeresen érvényesíthető. Annak nincs akadálya, hogyha a tárgy hónapban a kedvezményre több személy is jogosult (pl. apa és anya is), akkor a családi kedvezményt közösen érvényesítsék, vagy megosszák. Ez történhet az adóelőleg-nyilatkozatban vagy az adóbevallásban (tehát utólag), utóbbinál függetlenül attól, hogy az adóelőleg megállapításánál a kedvezményt melyik jogosultnál vették figyelembe. Az SZJA-t – bár éves adó, amelyet a jövedelemadó-bevallásban kell bevallani, következő év május 20-ig⁶ – havonta, úgymond előlegként befizetik a foglalkoztatottak (általában levonják bruttó keresetükből), így logikus, hogy a kedvezmény már itt (az adóelőlegnél) is érvényesíthető.

6 A foglalkoztatottak keresetükről M30-as nyomtatványt kapnak január 31-ig, kérhetnek adóhatósági segítséget a bevalláshoz, illetve ha a munkáltató vállalja, akkor munkáltatói adómegállapítást.



I. Családi adókedvezmény (SZJA)

Akinek gyermeke van, az jogosult arra, hogy jövedelméből SZJA kedvezményt vegyen igénybe. Ennek mértéke a gyermekek számától függ.

I./1. Ki jogosult a családi adókedvezmény érvényesítésére?

- Az a magánszemély, aki gyermekére tekintettel a törvény szerint családi pótlékra jogosult⁷ és a vele együtt élő házastársa (férje vagy felesége), aki magában nem kaphatna a gyermek után családi pótlékot (pl. a gyermek nem vér szerinti apja, hanem az anya új férje).
- A várandós nő és a vele közös háztartásban élő házastársa⁸.

⁷ Nevelési ellátás vagy iskoláztatási támogatás címén családi pótlékra jogosult a vér szerinti, örökbefogadó és nevelőszülő, a szülővel együtt élő házastárs, aki a gyermeket a saját háztartásában neveli és örökre akarja fogadni, a szülő nyilvántartott élettársa, aki a gyermekkel és a szülővel is együtt él, a gyám és egyéb személyek is.

⁸ A családi adókedvezmény a magzat után is jár, a terhesség 91. napjától, elsőként arra a teljes hónapra, amelyre a terhesség 91. napja esik.

- A családi pótlékra saját jogán jogosult gyermek és a rokkantsági járadékban részesülő magánszemély (vagy a vele közös háztartásban élő hozzátartozók közül – döntésük szerint – egy személy).

A kedvezmény mértéke több tényezőtől függ: a jövedelem nagyságától, az eltartottak és a kedvezményezett eltartottak számától.

Házastársak esetében a közös háztartásban nevelt, közös és nem közös gyermekek után a családi pótlék kapcsán mindkét szülő jogosultnak tekintendő, tehát jogosultak a családi adókedvezményre is. Ugyanez a szabály a magzat esetében is, tehát a várandós nő házastársa is jogosultnak minősül.

Az élettársak esetében a közös gyermekek utáni családi adókedvezmény a házastársaknál leírtakkal azonos, a közös háztartásban nevelt nem közös gyermekek után azonban a családi adókedvezményre csak az a fél jogosult, aki ennek a gyermeknek a szülője. Magzat esetében a várandós nő és élettársa év közben nem tehet közös igénybevitelre vonatkozó nyilatkozatot, ők az adóbevallásukban – illetve a munkáltatói adómegállapításban – a családi adókedvezmény megosztását alkalmazhatják.

I./2. Milyen feltételeket kell figyelembe venni, avagy kik az eltartottak?

! *Különbséget kell tenni az eltartottak és a kedvezményezett eltartottak között. A kedvezménynél figyelembe vehető eltartottak közül a kedvezményezett eltartottak azok, akik után a családi adókedvezmény jár.*

A családi kedvezmény – az eltartottak számától függően – kedvezményezett eltartottanként és jogosultsági hónaponként vehető igénybe.⁹ Az eltartottak

9 1995. évi CXVII. törvény 29/A. §

köre szélesebb, számuk a kedvezmény mértékét határozza meg, ide tartoznak ugyanis az olyan személyek is, akik után családi pótlék ugyan nem jár, de a családi pótlék összegének a megállapításánál figyelembe kell venni őket (pl. ha a gyermek köz- vagy felsőoktatási intézmény tanulója vagy hallgatója, illetve rendszeres jövedelemmel nem rendelkezik).

Egyszerűsítve: az eltartottak száma határozza meg, hogy mennyi a figyelembe vehető kedvezmény összege, és a kedvezményezett eltartottak száma mutatja meg, hogy hányszor lehet figyelembe venni a kedvezmény összegét.

Eltartott:

- a kedvezményezett eltartott;
- az, aki a családok támogatásáról szóló törvény¹⁰ alapján a családi pótlék összegének megállapítása szempontjából az ott meghatározottak szerint figyelembe vehető, pl. az olyan vér szerinti (vagy örökbefogadott vagy nevelt) gyermek, aki az igénylő háztartásában él, és közoktatási intézmény tanulója vagy felsőoktatási intézményben első felsőfokú szakképzésben, első alapképzésben, első mesterképzésben vagy első egységes, osztatlan képzésben részt vevő hallgató, valamint rendszeres jövedelemmel nem rendelkezik.¹¹

Kedvezményezett eltartott:

- az, akire tekintettel a magánszemély a törvény szerint családi pótlékra jogosult (a családi pótlékra jogosultak körét ld. a 7. számú lábjegyzetben);

¹⁰ A családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény.

¹¹ 2017. január 1-től lép hatályba a 2 gyermek utáni, a kedvezményezett eltartottakat érintő jogosultsági hónaponként a 100.000 Ft/fő adóalap kedvezmény. 2017. januártól eltartottnak minősül a családi pótlék megállapításánál figyelembe vehető gyermek, függetlenül attól, hogy rá családi pótlékot állapítanak-e meg.

- a magzat, a várandósság időszakában (a fogantatástól számított 91. naptól megszületéséig);
- az, aki a családi pótlékra saját jogán jogosult, így nevelési ellátás címén a nagykorú, tartósan beteg, illetve a súlyosan fogyatékos személy az iskoláztatási támogatás megszűnése után, illetve iskoláztatási támogatás címén pl. aki a tankötelezettsége lejártá után köznevelési intézményben tanul és mindkét szülője meghalt;
- a rokkantsági járadékban részesülő magánszemély, azaz egy olyan személy, akinek a 25. életéve betöltése előtt legalább 70%-os egészségkárosodása keletkezett és nyugellátásban, baleseti nyugellátásban vagy megváltozott munkaképességű személyek ellátásában nem részesül.¹²

I./3. Mennyi az igénybe vehető családi adókedvezmény összege?

A családi adókedvezmény az adóalapot csökkentő kedvezmény pl. a munkaviszonyban megmutatja, hogy a 15% SZJA-t mely munkabérrész után nem kell levonni, azaz azt a jövedelmet mutatja, amit az adózásnál nem kell figyelembe venni. Ezt a jövedelmet kedvezményezett eltartottak után (anyiszor ahány van) és jogosultsági hónaponként lehet érvényesíteni (a teljes kedvezmény kihasználásához a kedvezménynél nagyobb jövedelem szükséges).¹³ A törvény a családi adókedvezmény összegét az eltartottak számának függvényében az alábbiak szerint határozza meg:

12 83/1987. (XII. 27.) MT rendelet 1. § (1) bekezdése.

13 Mit jelent a jogosultsági hónap?

- Az a hónap, amelyre tekintettel a családi pótlékra jogosultság fennáll,
- az a hónap, amelyre tekintettel a rokkantsági járadékot folyósítják,
- az a hónap, amelyben a várandósság okán a jogosultság legalább egy napig fennáll, kivéve azt a hónapot, amikor a megszületett gyermek után megnyílik a családi pótlékra való jogosultság.

Eltartottak száma	Családi adókedvezmény
1	66.670 Ft
2	100.000 Ft 2017-ben 116.670 Ft 2018-ban 133.330 Ft 2019-ben
3 és minden további eltartott	220.000 Ft

Az adókedvezmény kiszámításának alapvető szabálya, hogy az eltartottak száma határozza meg az összeget (ezek a fenti táblázatban láthatók), míg a kedvezményezett eltartottak száma mutatja meg, hogy ezt az összeget hány-szor lehet figyelembe venni. Ezáltal az eltartottak száma lehet nagyobb, mint a kedvezményezett eltartottak száma, tehát lehet olyan eltartott, aki nem kedvezményezett, de minden kedvezményezett eltartott egyben eltartott is. Számítási példák az alábbi táblázatban találhatóak:

Eltartottak száma/ kedvezményezett eltartottak száma	Családi adókedvez- mény mértéke	Mennyivel kevesebb SZJA-t vonnak le?
1/1	66.670 Ft	10.000 Ft
2/1 2017-ben 2018-ban 2019-ben	100.000 Ft 116.670 Ft 133.330 Ft	15.000 Ft 17.500 Ft 20.000 Ft
2/2 2017-ben 2018-ban 2019-ben	200.000 Ft 233.340 Ft 266.660 Ft	30.000 Ft 35.000 Ft 40.000 Ft
3/1	220.000 Ft	33.000 Ft
3/2	440.000 Ft	66.000 Ft
3/3	660.000 Ft	99.000 Ft
4/4	880.000 Ft	132.000 Ft

A fenti táblázatból látható tehát, hogy ha 2017-ben pl. a családban 2 eltartott van, akik közül csak 1 minősül kedvezményezett eltartottnak (mert pl. a fiatalabb gyermek még általános iskolás, az idősebb viszont már főiskolára jár, de rendszeres jövedelme nincs), akkor a 2 eltartott után ugyan 100.000 Ft kedvezménnyel kell számolni, de az csak egyszer vehető figyelembe (mert csak egy eltartott kedvezményezett).

Az, hogy mennyivel kevesebb SZJA-t von le a munkáltató a havi munkabérből, mindig a 15%-a a családi adóalap-kedvezmény mértékének, mivel az SZJA adókulcsa 15% és ennél a kedvezménynél egy adóalap-kedvezményről van szó, így a táblázat utolsó oszlopa mutatja mennyivel több a nettó munkabér, ha a bruttó munkabér eléri, vagy meghaladja a 2. oszlopban meghatározott mértéket.

A törvény már előre meghatározza, hogy a 2018-as és 2019-es években kettő eltartott esetén milyen összegű családi adókedvezmény lesz érvényesíthető kedvezményezett eltartottanként. Az egy eltartottra (66.670 Ft), illetve a három és minden további eltartottra (220.000 Ft) vonatkozó számok nem fognak változni.

Bár példának általában a munkabért említjük, fontos, hogy a családi adókedvezmény nemcsak bérből, hanem jövedelemből érvényesíthető, így akár megbízási díjból is és fontos, hogy nincs jelentősége pl. egy részmunkaidős foglalkoztatásnak, csak a kereset (jövedelem¹⁴) nagysága számít.

14 Az összevont adóalapot csökkenti a családi kedvezmény, ami az adóévben adókötelezettség alá eső valamennyi önálló, nem önálló tevékenységből származó, valamint egyéb bevételből megállapított jövedelem, továbbá átalányadózás esetén az egyéni vállalkozói, a mezőgazdasági kistermelői bevételből az átalányban megállapított jövedelem. Ha a jövedelem után a magánszemély kötelezett a szociális hozzájárulási adó, a 22%-os (2018-ban

I./4. A családi adókedvezmény igénylése, közös érvényesítése és megosztása

Fontos, hogy a családi adókedvezmény nem jár automatikusan, sem az adóhatóság, sem a munkáltató nem veszi figyelembe magától, mivel ezt a kedvezményt a jogosultnak kell igényelnie egy nyilatkozattal.

Hogyan kell igényelni a családi adókedvezményt?

A munkavállaló, foglalkoztatott úgy tudja igényelni a családi adókedvezményt, hogy benyújtja a munkáltatójának az ún. adóelőleg-nyilatkozatot.¹⁵ A nyilatkozatban az igénylő a jogosultságára és a gyermekre vonatkozó adatokat tudja megadni. Fontos a nyilatkozat leadása, amint az lehetséges, mivel ha ezt az igénylő elmulasztja, akkor a kedvezményt az adott évben pl. 2018-ban nem érvényesítheti (így több adót fognak levonni a bruttó fizetéséből) és csak a következő évben, a személyijövedelemadó-bevallás leadása után (2019.05.20-ig kell leadni) juthat hozzá a többletösszeghez. Az adóelőleg-nyilatkozatot a foglalkoztató, illetve a könyvelő részére, nem pedig az adóhatóságnak (Nemzeti Adó- és Vámhivatal, továbbiakban: NAV) kell benyújtani. A családi adókedvezmény mértékét már a foglalkoztató fogja megállapítani és elvégzi a bérszámfejtési feladatokat munkaviszonyban, bérszámfejtett megbízási díj esetében, vagy más foglalkoztatási jogviszonyban is.

Hogyan lehet közösen igénybe venni és megosztani a kedvezményt?

A családi kedvezmény megosztása, közös érvényesítése esetén a másik fél adóazonosító jelét is fel kell tüntetni.

20%-os) mértékű egészségügyi hozzájárulás megfizetésére (kivéve, ha az költségként elszámolható, vagy azt számára megtérítették), a megállapított jövedelem 82%-át (2018-ban 83%-át) kell jövedelemként figyelembe venni.

15 Az adóelőleg-nyilatkozat letölthető a következő weboldarról: https://nav.gov.hu/nav/adoeloleg_nyilatkozatok

A közös érvényesítés azt jelenti, hogy a jogosultak ugyanazon kedvezményezett eltartott után együttesen veszik igénybe a családi adókedvezményt. A megosztás azt jelenti, hogy a jogosult az őt megillető családi adókedvezményt jogosultnak nem minősülő, más magánszeméllyel együtt érvényesíti, vagyis tulajdonképpen átadja az adóalap csökkentésének lehetőségét.

2017. január 1-jétől a felváltva gondozott gyermekek után a szülők már nemcsak bírói döntés, hanem nyilatkozatuk alapján is jogosultak 50-50%-ban családi pótlékra. Elégséges a közös nyilatkozatuk arról, hogy a gyermek gondozását, nevelését saját háztartásukban felváltva biztosítják. A felváltva gondozott gyermek után egy szülő (házastársa) a családi kedvezmény összege 50 százalékanak érvényesítésére jogosult. A gyermeket felváltva gondozó szülők a családi kedvezmény közös érvényesítésére egymás között nem jogosultak.

A családi adókedvezményt közösen igénybe venni akkor lehet, ha ugyanazon gyermek utáni kedvezményre nem egy személy, hanem ketten jogosultak. E két személy egymás között választásuk szerinti arányban oszthatja meg, akár év közben is a kedvezmény teljes összegét (e választásukat később meg is változtathatják). A családi kedvezmény házastárssal/élettárssal való közös érvényesítését az adóelőleg-nyilatkozat¹⁶ 2. pontjában lehet bejelölni.

A családi kedvezmény megosztása esetében a kedvezményre nem két, hanem csak egy személy jogosult. A jogosult a kedvezményt megoszthatja a vele közös háztartásban élő, jogosultnak nem minősülő házastársával vagy élettársával. A jogosult a kedvezményt azért osztja meg, mert a jövedelme túl alacsony ahhoz, hogy a kedvezmény teljes összegét kihasználja. A megosztásra év közben nincs lehetőség, csak az adott évről készített adóbevallásban lehet jelezni.

16 Az adóelőleg-nyilatkozat letölthető a következő weboldalról: https://nav.gov.hu/nav/adoeloleg_nyilatkozatok

I./5. Családi adókedvezmény egyéb szabályai, a nyilatkozatok lehetséges hibái

A jogosult magánszemélynek jogviszonyától függően a munkáltatónál, a bérkifizetőjénél vagy a társas vállalkozásnál írásban nyilatkoznia kell, hogy az esedékes járandóságokból az adóelőleget a családi adókedvezmény figyelembevételével vonja le. Ennek a nyilatkozatnak tartalmaznia kell a jogosultság (magzat esetében a várandósság) tényét, minden eltartott (kedvezményezett eltartott) adóazonosító jelét, lakcímét, közös érvényesítés esetén a másik fél adóazonosító jelét, valamint a felek által érvényesíteni kívánt kedvezményrész.

A nyilatkozatban szereplő adatok változása esetén azt vissza kell vonni és újat kell tenni. A nyilatkozat egyik példányát a foglalkoztató, a másik példányát a magánszemély köteles megőrizni. A családi adókedvezményre való jogosultságot igazoló iratokat sem a nyilatkozathoz, sem az adóbevalláshoz nem kell csatolni, azokat azonban adóhatósági ellenőrzéskor fel kell mutatni.

Aki nyilatkozatával úgy érvényesíti a családi adókedvezményt, hogy erre nem jogosult, tehát jogalap nélkül, ha ennek következtében utóbb befizetési különbözet keletkezik és ez a 10.000 Ft-ot meghaladja, annak a befizetési különbözet 12%-át az adóévre vonatkozó bevallásában különbözeti bírságként fel kell tüntetnie és meg kell fizetnie.

A családi adókedvezmény megállapításánál a jogosultsági hónapot a törvény nem a jövedelem megszerzésének hónapjához, hanem a családi pótlékra való jogosultság hónapjához köti. A családi adókedvezmény összegét tehát a teljes adóévben megszerzett, összevont adóalapba tartozó jövedelemből kell levonni.

A családi adókedvezményt illetően a szülőkkal egy tekintet alá esik

- az örökbefogadó szülő, az örökbefogadási eljárás alatt is;
- a nevelőszülő, a hivatásos nevelőszülő és a gyám;
- az, akinél a gyermeket ideiglenes hatállyal, jogszabály alapján elhelyezték.

Ha az igénylő a nyilatkozaton nem tünteti fel az eltartott adóazonosító jelét, a kifizető a családi kedvezményt nem veheti figyelembe. A jogosultnak a gyermek megszületését követően nem szükséges új nyilatkozatot adnia, ha a magzatra tekintettel már kedvezményt érvényesített.



II. Családi járulékkedvezmény

A családi járulékkedvezmény bevezetését az tette indokolttá, hogy sok esetben a családi adókedvezményre jogosultaknak megfelelő (összevont) jövedelem híján az adóévben nem keletkezett annyi (összevont) adóalapjuk (értsd: nem volt akkora jövedelmük, keresetük), amelyre a törvény által meghatározott teljes adóalap csökkentő kedvezményt igénybe vehették volna.

A I./3. alpontban írt számítási példából látható, hogy amennyiben a családi kedvezményre jogosultnak három eltartott gyermeke van (adóalap kedvezmény 220.000 Ft/jogosultsági hó), amelyek közül mindhárom kedvezményezett eltartottnak minősül, akkor 660.000 Ft családi adókedvezményt, mint adóalap-kedvezményt tud érvényesíteni, ha munkavállaló, a munkabér teljes összege adóalapot képez. Pl. egy olyan munkavállaló, akinek a bruttó havi bére és ezzel az adóalapja is 300.000 Ft, a 660.000 Ft családi adókedvezményből csak 300.000 Ft-ot tud igénybe venni, mivel több adóalapja

nincs. Ilyen esetben a családi járulékkedvezmény nélkül 360.000 Ft adóalap kedvezmény elveszne.

II./1. Ki jogosult a családi járulékkedvezményre?

Ez a kedvezmény valójában azt biztosítja, hogy a családi személyi jövedelemadó kedvezmény teljes mértékben kihasználható legyen.

- A családi járulékkedvezményt az a biztosított veheti igénybe, aki a személyi jövedelemadó szerint családi adókedvezmény érvényesítésére jogosult.
- Családi járulékkedvezményre a családi adókedvezményt megosztással érvényesítő biztosított házastársa, illetve élettársa is jogosult.

II./2. Mik a családi járulékkedvezmény igénybevételének feltételei?

Szemben az I. Fejezetben ismertetett családi adókedvezménnyel, amely az SZJA alapját csökkenti, a családi járulékkedvezmény a fizetendő TB járulékok összegét mérsékli. A társadalombiztosítási járulékok (továbbiakban: TB járulékok) a keresetből levonásra kerülnek.¹⁷ A törvény¹⁸ pontosan meghatározza, hogy a családi járulékkedvezményt milyen sorrendben, mely járulékokra lehet elszámolni:

1. Természetbeni egészségbiztosítási (4%),
2. Pénzbeli egészségbiztosítási (3%),
3. Nyugdíjjárulék (10%).

A munkaerő-piaci járulék (1,5%) terhére a járulékkedvezmény nem számolható el, így az a bruttó bért mindenképpen csökkenti.

17 A bruttó bérből, díjból levonnak 10% nyugdíjjárulékot és 8,5% egészségbiztosítási- és munkaerő-piaci járulékot. Utóbbi 4% természetbeni egészségbiztosítási járulékból, 3% pénzbeli egészségbiztosítási járulékból és 1,5% munkaerő-piaci járulékból áll.

18 A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (Tbj.)

II./3. Mekkora a családi járulékkedvezmény összege?

- ! *A családi járulékkedvezmény összege a családi adókedvezménnyel kalkulált, igénybe nem vett, maradék összege, az adóalap-kedvezmény fel nem használt részének maximum 15%-a.¹⁹*

A családi járulékkedvezmény összege attól függ, hogy a biztosított, illetve a vele együtt a családi adókedvezmény közös igénybevételére jogosultak (közös érvényesítés, megosztás a biztosított házastárssal vagy élettárssal) mekkora összegű családi adókedvezményt vettek igénybe. Ha az igénybe vett összeg kevesebb, mint a jogosult részére a törvényben meghatározott adókedvezmény összege, akkor a fennmaradt lehetőség (ami egy adóalap-kedvezmény) összegének 15%-áig családi járulékkedvezmény vehető igénybe. Az összeg meghatározását az alábbi példák mutatják be.

A példákban a munkavállaló munkaszerződés szerinti bruttó bére pl. 300.000 Ft/hó.

Ha **gyerekei nincsenek**, akkor a bruttó béréből a levonások az alábbiak szerint alakulnak:

Bruttó bér: 300.000 Ft	Gyerekek száma: 0
Levonások:	
SZJA (15%)	45.000 Ft
Természetbeni egb. j. (4%)	12.000 Ft
Pénzbeli egb. j. (3%)	9000 Ft
Nyugdíjjárulék (10%)	30.000 Ft
Munkaerő-piaci j. (1,5%)	4500 Ft
Nettó bér:	199.500 Ft

¹⁹ családi kedvezmény kalkulátor https://nav.gov.hu/nav/szolgáltatások/kalkulatorok/csaladi_kedvezmeny_kalk

Ha **egy gyermeke** van, aki után családi adókedvezményt érvényesít, akkor a levonások az alábbiak szerint változnak:

Bruttó bér: 300.000 Ft	Gyerekek száma: 0	Gyerekek száma: 1
Levonások		
SZJA (15%)	45.000 Ft →	35.000 Ft
Természet. egb. j. (4%)	12.000 Ft →	12.000 Ft
Pénzbeli egb. j. (3%)	9000 Ft →	9000 Ft
Nyugdíjjárulék (10%)	30.000 Ft →	30.000 Ft
Munkaerő-p. j. (1,5%)	4500 Ft →	4500 Ft
Nettó bér:	199.500 Ft →	209.500 Ft

! A nettó bér – 66.670 Ft bruttó bér felett – egy gyermek esetén 10.000 Ft-tal nő.

Ha **két gyermeke** születik, aki után ugyancsak családi adókedvezményt érvényesít, akkor a levonások az alábbiak szerint változnak:

Bruttó bér: 300.000 Ft	Gyerekek száma: 0	Gyerekek száma: 2
Levonások		
SZJA (15%)	45.000 Ft →	15.000 Ft
Természet. egb. j. (4%)	12.000 Ft →	12.000 Ft
Pénzbeli egb. j. (3%)	9000 Ft →	9000 Ft
Nyugdíjjárulék (10%)	30.000 Ft →	30.000 Ft
Munkaerő-p. j. (1,5%)	4500 Ft →	4500 Ft
Nettó bér:	199.500 Ft →	229.500 Ft

! *Két gyermek esetén a nettó bér 30.000 Ft-tal növekszik (a járulékkedvezmény miatt) már bruttó 100.000 Ft feletti bér esetében (2018-ban 35.000 Ft-tal és 2019-ben 40.000 Ft-tal lesz több a nettó kereset bruttó 116.670 Ft és 133.330 Ft bér felett).*

Ha **három gyermeke** van, aki után családi adókedvezményt érvényesít, akkor a levonások az alábbiak szerint változnak:

Bruttó bér: 300.000 Ft	Gyerekek száma: 0	Gyerekek száma: 3
Levonások		
SZJA (15%)	45.000 Ft →	0 Ft
Természet. egb. j. (4%)	12.000 Ft →	0 Ft
Pénzbeli egb. j. (3%)	9000 Ft →	0 Ft
Nyugdíjjárulék (10%)	30.000 Ft →	0 Ft
Munkaerő-p. j. (1,5%)	4500 Ft →	4500 Ft
Nettó bér:	199.500,- Ft →	295.500 Ft

Ebben az esetben a munkavállaló a rendelkezésére álló 99.000 Ft²⁰ kedvezményből fel tudott használni 96.000 Ft-ot, 3000 Ft-ot viszont nem, mivel ehhez a fizetése nem elég magas. **Hogy a kedvezmény maradéka ne vesszen el, ezt megoszthatja pl. a nem jogosult házastársával vagy élettársával.**

²⁰ 3 eltartott esetében kedvezményezett eltartottankénti kedvezmény: 33.000 Ft.

! *Három gyermek esetén (amelyek közül mindhárom kedvezményezett eltartottnak minősül) a járulékkedvezménynek köszönhetően nem bruttó 660.000 Ft, hanem már bruttó 309.375 Ft fizetésnél tudja a munkavállaló úgy felhasználni a kedvezményt, hogy sem adót, sem pedig járulékot (kivéve munkaerő-piaci járulék) nem kell fizetnie és maradék sem keletkezik, azaz 99.000 Ft nettóval több lesz a keresete.*

Mivel a kedvezményt megoszthatja, közösen érvényesítheti, ezért dolgozó szülők esetében a kedvezmény teljes egésze felhasználható, ha a kettőjük bruttója eléri a 309.375 Ft-ot.

Ha a fizetése ennél az összegnél alacsonyabb, akkor nem tudja teljes egészében felhasználni a járulékkedvezményt, ha ennél magasabb, akkor pedig valamennyi nyugdíjjárulékot kell fizetnie. Ha a családban élő három gyermek közül csak kettő minősül kedvezményezett eltartottnak, akkor ez a határösszeg bruttó 206.250 Ft.

Ha négy gyermeke van a jogosultnak, havi bruttó 412.500 Ft jövedelem esetében tudja a 132.000 Ft kedvezményt kihasználni.

II./4. Hogyan igényelhető a családi járulékkedvezmény?

A családi járulékkedvezmény ugyanazon a nyomtatványon, az adóelőleg-nyilatkozaton²¹ igényelhető, mint a családi adókedvezmény is, ezért a járulékkedvezmény igénylésére irányadó az I./4. cím tartalma.

II./5. A családi járulékkedvezmény egyéb fontos szabályai

Fontos, hogy családi járulékkedvezményt kizárólag a személyijövedelemadó-köteles jövedelem után lehet érvényesíteni, ilyen jövedelem hiányában

²¹ Az adóelőleg-nyilatkozat letölthető a következő weboldalról: https://nav.gov.hu/nav/adoeloleg_nyilatkozatok

családi járulékkezdvezmény nem érvényesíthető. A törvény úgy rendelkezik, hogy a családi járulékkezdvezmény nem csökkenti azt a járulékkezdvezményt, amelyet az Szja tv. szerint adómentes vagy bevételnek nem minősülő járulékalap után kell megfizetni.²² Aki pl. GYES-ben vagy GYET-ben részesül, az az ilyen ellátásokat terhelő 10% nyugdíjjárulékot nem csökkentheti a családi járulékkezdvezménnyel, mivel ezek után nem vonnak le 15% SZJA-t.²³ Ha a GYED folyósításakor fennálló munkaviszony alapján a természetes személy biztosítottnak minősül, a családi járulékkezdvezmény a 10%-os nyugdíjjárulékra is kiterjed.

Abban az esetben azonban, ha a GYED ellátás nem biztosítási kötelezettséggel járó jogviszony alapján kerül megállapításra, a GYED ellátást terhelő nyugdíjjárulék terhére családi járulékkezdvezmény nem érvényesíthető.

22 A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (Tbj.) 24/A. § (6) bekezdése.

23 Kivételt jelent a mezőgazdasági őstermelő családi járulékkezdvezménye, mivel ebben az esetben a biztosított mezőgazdasági őstermelő személyijövedelemadó-köteles jövedelem hiányában is igénybe vehet családi járulékkezdvezményt.



III. Első házások kedvezménye

! Az első házások kedvezményével a törvény²⁴ rendelkezése alapján az adóalap csökkenthető, így végső soron kevesebb személyi jövedelemadót kell fizetni.

III./1. Ki jogosult az első házások kedvezményére és milyen feltételekkel?

Ahogy a kedvezmény neve is jelzi, az első házások kedvezményénél jogosultsági feltétel, hogy a házaspár legalább egyik tagja az első házasságát kösse.

²⁴ A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény

III./2. Mennyi ideig jár és mekkora az összege az első házások kedvezményének?

A kedvezmény együttesen érvényesíthető összege a házasságkötés hónapját első hónapnak számítva, az azt követő hónaptól, legfeljebb 24 hónapig, jogosultsági hónaponként 33.335 Ft. Ez azt jelenti, hogy havonta ténylegesen 5000 Ft-tal kevesebb személyi jövedelemadót fizetnek a házastársak. Az 5000 Ft-os kedvezményt meg is oszthatják egymás között, de igénybe veheti a teljes kedvezményt a házastársak egyike is (pl. azért, mert a másik házastárs KATA adózást választó egyéni vállalkozóként a kedvezményt érvényesíteni nem tudja).

III./3. Hogyan igényelhető az első házások kedvezménye?

A kedvezmény az „Adóelőleg-nyilatkozat 2017. évben az első házások kedvezményének érvényesítéséről” című formanyomtatványon²⁵ igényelhető, amelyet az igénylőnek a foglalkoztatójánál kell kitöltve és aláírva benyújtania. A foglalkoztató a bérszámfejtés során fogja figyelembe venni a kedvezményt.

III./4. Az első házások kedvezményére vonatkozó egyéb fontos szabályok

A házastársak döntésük szerint a kedvezményt megoszthatják, közösen érvényesíthetik, sőt megtehetik azt is, hogy eltérő módon veszik igénybe az adóelőleg-nyilatkozatban, illetve az adóbevallásban, vagy a munkáltatói adómegállapításban. A kedvezményt kizárólag az egyik házastárs is igénybe veheti. Az igénybevétel további feltétele, hogy a házastársak egymás adóazonosító jelét is feltüntető nyilatkozatot tegyenek, amely tartalmazza a kedvez-

²⁵ A formanyomtatvány letölthető a következő weboldaltól:
https://nav.gov.hu/nav/adoeloleg_nyilatkozatok

mény megosztására vonatkozó döntésüket, vagy azt, hogy a kedvezményt melyikük veszi igénybe.

! *Az első házások kedvezménye és a családi adókedvezmény egyaránt az összevont adóalapot csökkentik és egymás mellett is érvényesíthetők.*

A bérszámfejtés során elsőként az első házások kedvezményével csökkentik az adó alapját, ezt követően pedig a családi adókedvezménnyel, a családi adókedvezményből esetlegesen megmaradt összeg pedig a családi járulék-kedvezmény elszámolása során érvényesülhet.



**A családtámogatás hatályos rendszere.
A lakásépítéshez, új lakás vásárlásához,
a lakás bővítéséhez és korszerűsítéséhez
igénybe vehető lakáscélú állami támogatások**



A családok jólétének növelése nemzetgazdasági szinten jelentkező, kiemelten fontos kérdés, ezért a családtámogatás hatályos rendszere egy bonyolult és differenciált rendszerben valósítja meg e célkitűzéseket. A családtámogatás eszközei igen különbözőek, bár közös az egyes juttatásokban, támogatásokban és eljárásokban, hogy az igénylők mindenkori élethelyzetére tekintettel nyújtanak kedvezményeket és konkrét juttatásokat, tehát általában valamilyen konkrét anyagi előnyt.

A családtámogatás hatályos rendszerében fontos szerepet töltenek be az alanyi jogon, tehát biztosítási jogviszony nélkül igénybe vehető ellátások, mint pl. az anyasági támogatás, a családi pótlék (nevelési ellátás és iskoláztatási támogatás), illetve a gyermekgondozási támogatás (gyermekgondozást segítő ellátás és gyermeknevelési támogatás).²⁶ Ezekkel ellentétben az egészségbiztosítás pénzbeli ellátásai biztosítási jogviszony fennállását feltételezik és jelentősebb anyagi segítséget jelentenek a családoknak. Ilyen ellátások a csecsemőgondozási díj, a gyermekgondozási díj és a táppénz is. Ezek az ellátások mind alkalmasak a családok anyagi helyzetének javítására, azonban az államnak – ezeken felül – ugyancsak aktív szerepet kell vállalnia a családok életében jelentkező legjelentősebb anyagi kihatással bíró kérdés, a lakhatás megoldásában, ami a lakáscélú állami támogatások témakörét jelenti. A családtámogatási, illetve az egészségbiztosítás pénzbeli ellátásainak részletes szabályait más kiadványok dolgozzák fel,²⁷ míg **jelen kiadvány a kamattámogatott lakáskölcsönök, a vissza nem térítendő állami támogatások,**

26 Ezeket az ellátásokat a családok támogatásáról szóló 1998. évi LXXXIV. törvény (Cst.) szabályozza.

27 A „Családbarát munkahely munkáltatói/vállalkozói szempontból, Családi kedvezmények a TB rendszerén kívül”, illetve a „Családi kedvezmények a TB rendszerében” című kiadványok elérhetők a www.jogpontok.hu weboldalon.

az állami kezességvállalás és a lakástakarékpénztári megtakarítás szabályait mutatja be részletesen. Először a kamattámogatásokat, majd az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú állami támogatásnak három formáját, amelyet közösen szabályoz a jogszabály: ²⁸

- Vissza nem térítendő állami támogatás (a továbbiakban: családi otthonteremtési kedvezmény, CSOK);
- Adó-visszatérítési támogatás (ÁFA-visszatérítés új lakás építésénél);
- Három vagy több gyermeces családok otthonteremtési kamattámogatása (legmagasabb összegű CSOK esetében).

A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről külön jogszabály rendelkezik, amely kizárólag a használt lakás CSOK, azaz vissza nem térítendő támogatás szabályait tartalmazza, mivel ott más korreláló kedvezmény nincs. Számos hasonlóság van a használt lakás esetén a CSOK szabályaiban, az egyik, hogy gyerekvállalás (jövőre) figyelembevételére itt csak fiatal házasoknál van lehetőség, ugyanakkor ott nem lehet előre 3, csak 2 gyermeket vállalni, azaz gyermektelen pár használt lakásra 10 millió támogatást nem kaphat. Ugyanakkor pl. a használt lakás értéke maximum 35 millió Ft lehet, míg az új lakásnál nincs ilyen korlát.

Az ingatlanokhoz kapcsolódó állami kötelezettségvállalások hazai rendszerre alapvetően 3 szereplős:

- Jelenti egyrészt azt a családot, akik lakáshelyzetük megoldását vagy javítását határozták el.
- Jelenti a hitelintézeteket, amelyeknek feladata az állami pénzeszközöknek az igénylőkhöz történő eljuttatása.

28 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet

- Jelenti végül az állami költségvetést és a jogrendet, amelyekben az otthonteremtést segítő eszközök és azok igénybevételének előírásai évenként megtervezésre kerülnek.

Az állami támogatások rendszere a gazdaság teljesítményének függvényében egyre nagyobb volumenű és egyre kiterjedtebb lehetőségeket kínál. A támogatások fókuszában – egyebek mellett – népesedéspolitikai célok, illetve a hazai lakásállomány fejlesztése állnak.

Általánosan elmondható, mind a lakáscélú kamattámogatott kölcsönökről, mind a vissza nem térítendő támogatásokról, hogy Magyarország területén vásárolható lakásokra vonatkoznak és az igénylő lehet:

- magyar állampolgár (illetve akit annak jogai megilletnek);
- a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek (EGT állampolgárok), akik Magyarországon bejelentett lakcímmel rendelkeznek;
- a bevándorolt, letelepedett, hontalanként elismert, illetve menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személyek.

Általában a lakásvásárlási szerződés megkötésétől számított 120 napon belül lehet igényelni a hitelintézeteknél.

A lakáscélú állami támogatások a <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatasi-linken-talalható-hitelintezeteknel-es-takarékszövetkezeteknel-igényelhetők>.



IV. 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 egy rendelet²⁹ szabályozza.

A kamattámogatás a gyakorlatban azt jelenti, hogy a kamat egy részétől mentesül az adós, azaz kedvezőbb törlesztőrészt lehet fizetni.

²⁹ 341/2011. (XII. 29.) Kormányrendelet az otthonteremtési kamattámogatásról

IV./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 legalább 180 napja biztosítottnak kell lennie (biztosítási jogviszonyában legfeljebb 15 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.

IV./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;

– a 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) évre 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 haszonélvezet vagy használati jog.

IV./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%.

A kamattámogatás mértéke:

új lakás építése vagy vásárlása esetén	lakáskorszerűsítés esetén	használt lakás vásárlása, korszerűsítése és bővítése esetén
fiatal, gyermektelen támogatott személy esetén az állampapírhozam 50%-a	az eltartott gyermekek számától függetlenül az állampapírhozam 40%-a	gyermekszámtól függetlenül az állampapírhozam 50%-a
2 gyermek esetén az állampapírhozam 52%-a		
3 gyermek esetén az állampapírhozam 55%-a		
4 gyermek esetén az állampapírhozam 59%-a		
5 gyermek esetén az állampapírhozam 64%-a		
6 vagy ennél több gyermek esetén az állampapírhozam 70%-a		

IV./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

IV./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;
- Lejáró tőketartozás esetén;
- Lakásvásárlás esetén, ha az eladó és a vevő egymásnak hozzátartozói;³⁰
- Ha az eladó jogi személy és az igénylő vele tulajdonosi kapcsolatban áll.

³⁰ 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.



V. Fiatalok, többgyermekesek kamattámogatott lakáskölcsöne

A kamattámogatott lakáskölcsönnek ezt a típusát egy rendelet³¹ szabályozza. A jelen támogatásforma kettős célja, hogy kiemelt kedvezményekkel segítse a fiatal, illetve többgyermekes célcsoport otthonteremtését, másrészt pedig a minőségi lakásállomány lehetőségét bővítse.

E kamattámogatással fiatal vagy többgyermekes igénylők új, összkomfortos lakás felépítéséhez vagy új lakás vásárlásához, illetve nagykorú támogatott személyek lakásuk korszerűsítéséhez kaphatnak támogatást, használt ingatlan vásárlására nincs tehát lehetőség.

31 134/2009. (VI.23.) Korm. rendelet a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról

V./1. Ki igényelheti a fiatalok, többgyermekesek kamattámogatott lakáskölcsönét?

Házastársi kapcsolattól függetlenül igényelhetik akár egyedülállók • vagy élettársi kapcsolatban élők is. Egy gyermek esetében nem lehetnek a felvevők idősebbek 35 évnél, legalább két gyermek esetében pedig 45 évnél.

Lakáskorszerűsítés esetében nincs semmilyen megkötés az életkorra, illetve a gyermekek számára vonatkozóan.

Fiatalnak minősül, aki a háztartásában legfeljebb egy gyermeket nevel és nem töltötte be a 35. életévét

- nagykorú, de egyedülálló;³²
- vagy házasságban, élettársi kapcsolatban él olyan személlyel, aki 35. életévét még nem töltötte be.

Többgyermekesnek minősül, aki a háztartásában legalább két gyermeket nevel és nem töltötte be a 45. életévét

- nagykorú egyedülálló;
- vagy házasságban, élettársi kapcsolatban él olyan személlyel, aki 45. életévét még nem töltötte be.

Azaz az életkori korlát két gyermek esetén nő 45 évre, de minden esetben a párkapcsolatban élő mindkét félnek meg kell felelnie az életkori korlátnak.

V./2. Milyen feltételekkel igényelhető a fiatalok, többgyermekesek kamattámogatása?

³² Egyedülálló személy: az a személy, akinek nincs élettársa és hajadon, nőtlen, özvegy, elvált, özvegy bejegyzett élettárs vagy elvált bejegyzett élettárs.

A kamattámogatást igényelheti:

1.	Fiatal vagy többgyermekes támogatott személy	→	új, összkomfortos lakás felépítéséhez
2.	Nagykorú támogatott személy	→	lakás korszerűsítéséhez

Feltételek a lakásra és hitelre vonatkozóan:

<p>Fiatal és többgyermekes támogatott személyek esetén, új lakás építésénél vagy vásárlásánál (amely legalább komfortfokozatú) az ingatlan értéke telekár nélkül, de ÁFA összeggel együtt számítva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Budapesten és a megyei jogú városokban legfeljebb 25 millió Ft - egyéb településeken legfeljebb 20 millió Ft 	<p>A kölcsön legmagasabb összege lakás építése és új lakás vásárlása esetén</p> <ul style="list-style-type: none"> - Budapesten és a megyei jogú városokban 12,5 millió Ft - egyéb településeken 10 millió Ft
<p>Lakáskorszerűsítés esetén a támogatott nagykorú személy esetében az ingatlan értéke nem esik korlátozás alá.</p>	<p>Lakás korszerűsítése esetén a kölcsön legmagasabb összege legfeljebb 5 millió Ft.</p>

Valamennyi esetben érvényes, hogy a kölcsön összege nem haladhatja meg az igénylő, annak házastársa, bejegyzett élettársa, élettársa, az eltartott gyermekek és családtagok együttes tulajdoni hányadával arányos építési költségeket (vétélárat), korszerűsítési költséget. **A kamattámogatást az állam valamennyi fenti esetben legfeljebb 20 évig nyújtja.**

Az igénylőknek nyilatkozniuk kell arról, hogy nincs folyamatban lévő államilag támogatott lakáskölcsönük, ha pedig van, akkor arról kell nyilatkozniuk, hogy azt az új kölcsönszerződés aláírását követő 360 napon belül visszafizetik.

V./3. Mekkora a kamattámogatás mértéke?

A kamattámogatás mértékét a mindenkori állampapírhozam, ennek hiányában a referenciahozam %-ában határozzák meg. A mérték ezen túlmenően függ a támogatott személy által eltartott gyermekek számától és a szerződésben meghatározott hitelcéltől is. Új lakás építésénél vagy vásárlásánál, többgyermekes támogatott személynél a fenti állampapírhozam 70%-a 6 vagy ennél több gyermek esetén, míg 64%-a 5 gyermek esetén, 4 gyermeknél 59%, 3 gyermeknél 55%, két gyermeknél 52%. Fiatal támogatott személy esetében az állampapírhozam 50%-a. Lakás korszerűsítése esetén a kamattámogatás mértéke 40%.³³

V./4. A kamattámogatás igénylése

A fiatalok, többgyermekesek kamattámogatásának igénylése sok hasonlóságot mutat az otthonteremtési kamattámogatás (IV. alfejezet) igénylésével, mivel a kamattámogatás iránti kérelmet ebben az esetben is a banknál kell benyújtani. A bank által kiadott kérelmet tehát kitöltve és a bank által megkövetelt melléletekkel ellátva kell benyújtani.

Ha az igénylést a hitelintézet elutasítja, az igénylő az elutasítás átvételétől számított 15 napon belül a járási hivatalhoz fordulhat, hogy állapítsák meg,

³³ Valamennyi hitelcélnek és gyermekszámnak megfelelő százalékos kulcs ismertetése meghaladná a kiadvány terjedelmét, ezért a részletes adatok a kiadvány mellékletében olvashatók a www.jogpontok.hu oldalon.

hogy megfelel az igénylés feltételeinek. Ha az igényt a járási hivatal is elutasítja, másodfokon Budapest Főváros Kormányhivatala jár el.

Nagyon fontos, hogy be kell tartani a kamattámogatás iránti kérelem benyújtásának jogvesztő határidejét:

Új lakás vásárlása esetén	→	a lakásra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül
Építés esetén	→	a végleges használatbavételi engedély kiadása vagy a használatbavétel tudomásulvétele előtt
Korszerűsítés esetén	→	a korszerűsítési munkák befejezése előtt

A határidők elmulasztása esetén a kamattámogatás többé nem igényelhető.

V./5. A kamattámogatásra vonatkozó egyéb fontos szabályok

Ha a támogatott személy a kamattámogatással épített, vásárolt vagy korszerűsített lakását építés esetén a használatbavételi engedély kiadásától, vásárlás esetén a tulajdonjog bejegyzésétől, korszerűsítés esetén pedig a munkák befejezésétől számított egy éven belül eladja, a kamattámogatás megszűnik, és köteles az addig igénybevett kamattámogatást a törvény (Ptk.) szerinti kamattal visszafizetni. A kamattámogatott kölcsönnel épített lakásban az igénylőnek (támogatott személynek) legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie.³⁴ Ha a 45. életévének betöltése előtt az eltartott gyermekek száma nő, a kamattámogatás emelkedik (be kell jelenteni).³⁵

34 Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

35 A kamattámogatás mértékét nem érinti, ha az eltartott gyermekek száma a csökken.



A vissza nem térítendő támogatások

A vissza nem térítendő támogatások egyéb pl. bankhitel vagy más pénzügyi konstrukció egyidejű fennállásához nem kötődnek. A vissza nem térítendő támogatások azt jelentik, hogy meghatározott célok elérése érdekében, meghatározott személyek részére az állami költségvetés olyan pénzeszközöket ad át, amelyeket nem kell visszafizetni. A kamattámogatásokkal ellentétben, a vissza nem térítendő támogatások esetében tehát a támogatás nem abban nyilvánul meg, hogy az állami kamattámogatás miatt az adósnak alacsonyabb kamatot kell fizetnie. A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) esetében ennek ellenére lehetőség van kedvezményes hitel felvételére is (amely ugyan kamattámogatás, mégis a CSOK-hoz való kapcsolódás okán jelen részben kerül bemutatásra) a vissza nem térítendő támogatáson felül.



VI. A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK)

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) az állami költségvetésből származó olyan vissza nem térítendő támogatás, amely célja, hogy a gyermeket nevelő, illetve gyermeket vállaló családok megfelelő otthonának biztosítását elősegítse. Ezen túlmenően a kormányzat az intézkedésekkel a meglévő lakásállomány bővítését, illetőleg korszerűsítését is célozza. A CSOK-ra vonatkozó jelenleg hatályos rendelkezéseket két kormányren-

delet³⁶ tartalmazza. **A továbbiakban az új lakásra vonatkozó CSOK igényléshez vezető szabályok kerülnek bemutatásra**, míg a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető CSOK szabályai, továbbá a CSOK feltételeinek megszegése miatti esetleges visszafizetésének a szabályai a kiadvány mellékletében kapnak helyet.³⁷

VI./1. Ki igényelhet CSOK-ot új lakás építésére vagy vásárlására?

Házastársak, fiatal házaspárok és élettársak együttes igénylőnek tekintendők. A támogatás az igénylővel közös háztartásban élő, illetve vele együtt költöző, vagy általa vállalt gyermek(ek) után igényelhető. Minden igénylő, amennyiben CSOK-ban részesül támogatott személyé válik.

Az igénylő nem lehet büntetett előéletű vagyon elleni bűncselekmények tekintetében, vagy (amennyiben mégis) a büntetett előlethez fűződő hátrányok alóli mentesülés szükséges. Az igénylés további feltétele, hogy az igénylőnek a NAV-nál ne legyen nyilvántartott köztartozása.

Fontos, hogy a gyermekek számára tekintettel lehet CSOK-ot igényelni. Itt meg kell különböztetni a meglévő (magzat 12. héttől vehető figyelembe) és a jövőre vállalt gyermekeket. A jövőre vállalt gyermekek számát ugyanis csak fiatal házastársak (a CSOK igényléskor legalább az egyikük a 40. életévét nem töltötte be) esetében lehet figyelembe venni.

Nem veheti igénybe a családi otthonteremtési kedvezményt, aki az igénylés előtti öt évben már kapott vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást.³⁸

36 A 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról és a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről

37 A kiadvány melléklete letölthető a www.jogpontok.hu weboldalról.

38 Az se, aki a megelőlegező kölcsön visszafizetésre jogerősen kötelezett.

Az igénylőket két csoportba oszthatnánk:

Életkortól függetlenül	Fiatal házaspárok
A nagykorú természetes személyek (házastársak, élettársak, egyedülállók)	Legalább az egyik fél nem töltötte be a 40. életévét
Kizárólag a már meglévő gyermek után ³⁹	Meglévő és vállalt gyermekek után, maximum 3 gyermek vállalható (megelőlegezett CSOK)

VI./2. A CSOK feltételei

Nyilatkozatok. Az igénylésekor az igénylőnek nyilatkozatban hozzá kell járulnia ahhoz, hogy **a bank** a saját és kiskorú gyermekeinek **adatait** (pl. név, születési név, anyja neve, stb.) a CSOK szabályszerű igénybevitelének ellenőrzése érdekében **felhasználhatja** és más szervek részére továbbíthatja. Az igényléskor az igénylő büntetőjogi felelősségvállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan nyilatkozik arról, hogy a jelen CSOK kérelmet megelőző 5 éven belül vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában őt jogerősen visszafizetésre nem kötelezték.

Összeférhetetlenség ellenőrzése. Az új ingatlan eladója vagy az építési tevékenységet végző gazdálkodó szervezet az igénylőnek **nem lehet közeli hozzátartozója**, vagy élettársa. Ha az új ingatlant eladó/építést végző gazdálkodó szervezet, az igénylő nem lehet annak tagja. Új lakás építésénél nemcsak nem lehet az igénylő az építő cégnek tagja, hanem a cég tagja az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.

³⁹ Az igénylővel közös háztartásban élő, vér szerinti vagy örökbefogadott gyermekük és/vagy a terhesség betöltött 12. hetét követően magzat vagy ikermagzat után. 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.

Bentlakási kötelezettség. Az igénylőnek vállalnia kell – a folyósítás/építésnél az utolsó részfolyósítását követően – 10 éves időtartamra az életvitelszerű helyben lakást, amely a támogatott személyre és gyermek(ek)re is vonatkozik.

Az állam javára 10 évig terjedő **jelzálogjog** és ennek biztosítására az elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyeztetésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Nem minősül a bentlakási kötelezettség megszegésének,

- ha a támogatott személy(ek) és a gyermek(ek) nem laknak az új lakásban a következő indokok miatt:
 - közeli hozzátartozó ápolása;
 - egészségügyi intézményben történő kezelés;
 - munkavállalás okán maximum öt évig eltérő településen tartózkodás;
 - foglalkoztatásra irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – köteles a szolgálati helyén lakni;
- ha a támogatott személy olyan vétség miatt – ami a CSOK igénylést nem zárja ki – nem lakik az új lakásban mert szabadságvesztés büntetését tölti,
- ha a gyermek tanulmányai folytatása miatt átmenetileg nem a támogatott személy lakásában lakik, illetve, ha a gyermek nagykorú/azzá válik, akkor elköltözhethet.

A támogatott személynek a folyósítását 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 CSOK-ból vásárolt lakást el lehet adni és másik új lakást/ házat, 5 év után akár használt ingatlant lehet venni/építeni visszafizetési kötelezettség nélkül, ha az újabb ingatlan legalább ugyanolyan értékű (vagy nagyobb), és nagyobb alapterületű. Ekkor az eredeti 10 év bentlakási kötelezettségből még hátralevő időtartam az újabb lakásra/ házra fog vonatkozni. Ekkor a tranzakció megvalósulásáig ház esetében 3, lakásnál 1 év felfüggesztés kérhető az elidegenítés miatt amúgy jelentkező visszafizetési kötelezettség alól, ha a korábban felvett összeget a Kincstárnál letétbe helyezik, majd, ha sikeres az újabb lakás/ház megszerzése, akkor az újabb ingatlanra a jelzálogjog és elidegenítési/terhelési tilalom átvezetésre kerül.*

Fontos feltétel a **biztosítási jogviszony megléte**, így egy vagy két gyermek esetén akkor igényelhető CSOK, ha az igénylő – házastársak, fiatal házaspár vagy élettársak esetén legalább az egyik fél – a kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy

- a társadalombiztosításra vonatkozó jogszabály⁴⁰ szerint biztosított (kivéve a közfoglalkoztatott személyt), vagy
- a felsőoktatásról szóló törvény⁴¹ hatálya alá tartozó felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatásban tanul, vagy
- egy másik EGT országban dolgozott, így ott biztosítottnak minősült, és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolással igazolja.

40 A társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény (Tbj.).

41 A nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény.

Három vagy több gyermek esetében a feltétel legalább 2 év időtartamú biztosított jogviszony, amelyben legfeljebb 30 nap megszakítás van.

VI./3. A CSOK új lakásra vonatkozó feltételei és összege

A vissza nem térítendő támogatás összege új lakás építése vagy vásárlása esetén a gyerekek számától függ:

Egy gyerek esetén	→	600.000 Ft
Két gyerek esetén	→	2.600.000 Ft
Három vagy több gyerek esetén	→	10.000.000 Ft

A figyelembe vehető gyerekek számára eltérő szabályok vonatkoznak egyedülálló igénylők, házastársak, illetve fiatal házaspárok, valamint élettársak esetén:

- Egyedülállóknak esetén az igénylővel közös háztartásban élő, vele együtt költöző gyerekek számítanak.
- Házastársak (értsd: nem fiatal házastársak) esetén a házastársakkal közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, valamint házastársak nem közös gyermekeit együttesen kell figyelembe venni.
- Fiatal házaspár (a CSOK igényléskor legalább az egyikük a 40. életévét nem töltötte be) esetén a fiatal házaspárral közös háztartásban élő, velük együtt költöző közös, a házastársak nem közös, valamint a fiatal házaspár által közösen vállalt gyermekeket együttesen kell számba venni.

Azaz jövőre vállalt gyermekekre tekintettel CSOK igénylésre kizárólag fiatal házaspár jogosult, mindenki más csak meglévő gyermekekre tekintettel igényelhet CSOK-ot új lakásra.

- Élettársak esetén a figyelembe vehető gyerekek számát egy bonyolultabb szabályrendszer alapján kell meghatározni, amelyet a kiadvány melléklete

tartalmaz.⁴² Ugyanakkor meglévő gyermekekre ugyanakkora összeget igényelhetnek az élettársak is, mint a házastársak.

! *A vissza nem térítendő támogatás összegét építés esetén az új lakás bekerülési költségére vagy vásárlás esetén a vételár megfizetésére lehet felhasználni. Ezért bár nincs felső határ, azt minden esetben vizsgálgják.*

A CSOK-kal felépített vagy megvásárolt lakásban csak a támogatott személy szerezhethet tulajdont. Osztatlan közös tulajdonú lakóingatlan vásárlásához is igényelhető a CSOK, ha a használati megállapodás alapján a támogatott személyek kizárólagos használati joga fennáll. Házaspár, illetve élettársak esetén a lakásban mindkét félnek (bármilyen arányban) az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.

A támogatott személy halála esetén a lakásban egyenes ági rokona, házastársa vagy élettársa a támogatásra való jogosultságra tekintet nélkül tulajdont szerezhethet. Az új lakásra/házra minimális területi előírások is vonatkoznak.

Gyermekek száma	Lakás hasznos alapterülete (minimum m²)	Egylakásos lakóépület (azaz családi ház) hasznos alapterülete (minimum m²)
egy gyermek esetén legalább	40	70
két gyermek esetén legalább	50	80
három vagy több gyermek esetén pedig legalább	60	90

42 A kiadvány melléklete letölthető a www.jogpontok.hu weboldalról.

Az új lakás építésének feltétele, hogy a bekerülési költséget (építési költséget) tartalmazó építési költségvetést a hitelintézet elfogadja. Vásárlás esetén az új lakás a műszaki állapota – értékbecslő vélemény alapján – a lakhatási igények kielégítésére alkalmas kell legyen. Az építésre általában 5 év áll rendelkezésre. A támogatással vásárolt új lakásra vonatkozóan a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie, melynek jellemzőit a támogatási szerződés tartalmazza.

! A korábbi lakástulajdonra vonatkozó korlátozás és az új lakásra vonatkozó értékhatár korlátozás nincs. A CSOK igénylését megelőző 5 évben eladott lakóingatlanok eladási árát nem szükséges a CSOK-kal érintett lakóingatlan vételárába beforgatni.

VI./4. A CSOK igénylésének és folyósításának szabályai

CSOK-ra való jogosultság megállapítását, a folyósítást és a központi költségvetéssel történő elszámolást a bank végzi, így köteles ellenőrizni a kérelem benyújtásakor a feltételek meglétét. Szinte bármelyik banknál és takarékszövetkezetenél lehet CSOK kérelmet benyújtani. Jövőre vállalt gyermekek esetében az igénylő fiatal házaspár kérelmére a járási hivatal igazolja, hogy a fiatal házaspár megelőlegezett formában nyújtott lakáscélú állami támogatással nem rendelkezik.

A bank bírálati díjként a kedvezmény összegének 1,5 %-áig terjedő, de legfeljebb 30.000 Ft összeget kérhet, mely az értékbecslés és a helyszíni szemle díját nem tartalmazza. Amennyiben azonban a támogatott a hitelintézettől egyidejűleg lakáscélú kölcsönt is igényelnek, a hitelintézet bírálati díjat, illetve egyéb ellenszolgáltatást nem számíthat fel.

A CSOK kérelmet új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül kell benyújtani. Ez a határidő jogvesztő, így ezt követően

CSOK-ot igényelni nem lehet. Lakás építése esetén az igénylést a használatbavételi engedély tudomásul vételét igazoló hatósági bizonyítvány kiadását megelőzően, egyszerű bejelentéshez kötött építkezés esetében az épület felépítésének megtörténtét megelőzően kell benyújtani. A kérelem azonban csak akkor számít benyújtottnak, ha a bank valamennyi szükséges dokumentumot hiánytalanul átvette.

A bank nem tagadhatja meg a CSOK nyújtását, ha az igénylő a személyi és egyéb feltételeknek megfelel és a lakáscélját bizonyíthatóan bankkölcsön nélkül meg tudja valósítani. Amennyiben az igénylő a lakáscélját kölcsön igénybevételével tudja megvalósítani, a kedvezmény abban az esetben igényelhető, ha a hitelintézet az igénylőt hitelképesnek minősíti.

A CSOK-ot nyújtó hitelintézetnek az igény elbírálását követően az igénylővel támogatási szerződést kell kötnie, ha viszont a kérelmet elutasítja, az igénylőt írásban részletesen indokolva tájékoztatja az elutasítás indokáról. A tájékoztatásnak tartalmaznia kell, hogy az igénylő az elutasítás közlésétől számított 15 napon belül jogorvoslatot terjeszthet elő a járási hivatalhoz. A hitelintézet a kérelem elutasítását megalapozó dokumentumok másolatát a járási hivatalhoz, annak megkeresésére 8 napon belül terjeszti fel. Amennyiben a járási hivatal a jogorvoslati kérelemnek helyt ad, a hitelintézet a CSOK folyósítását akkor sem tagadhatja meg, ha a lakáscél időközben megvalósul.

A CSOK igénybevételének jogszerűségét a járási hivatal hatósági ellenőrzés keretében vizsgálja és jogosulatlan igénybevétel esetén intézkedik a támogatásnak késedelmi kamattal növelt összegben történő visszafizetése iránt.

A CSOK folyósítása új lakás építése esetén a készütségi fokkal arányosan, utólagosan történik. A készütségi fok feltételeinek teljesítését a folyósítást

megelőzően a bank a helyszínen, illetve a vonatkozó számlák bemutatása során ellenőrzi. Az utolsó részlet folyósítására a használatbavételi engedély, vagy annak tudomásul vételét igazoló hatósági bizonyítvány, egyszerű bejelentéshez kötött építkezés esetén az erről kiadott hatósági bizonyítvány bemutatását követően kerülhet sor.

Új lakás vásárlása esetén a CSOK folyósítása a támogatási szerződés megkötését követően egy összegben történik. Olyan újonnan épülő lakás esetén, amely használatbavételi engedéllyel még nem rendelkezik, a támogatási szerződés megköthető, de a támogatás folyósítására csak az engedély bemutatása után kerülhet sor. Ha a felek az adásvételnél foglalót is alkalmaznak, az csak a vételár 10%-ának megfelelő összegben teljesíthető készpénzben. Ha az építési munkák a támogatási szerződésben meghatározott határidőig, de legfeljebb öt éven belül nem készülnek el, a bank a támogatási szerződést felmondja.

Fontos, hogy CSOK folyósítása új lakás építése esetében, csak a készültségi fokkal arányosan és utólagosan történik. Így a folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építetű támogatott személy a CSOK és a hitelintézeti kölcsönön kívüli saját erejét az új lakás építésére már felhasználta. Azaz folyósítás előtt először az önerőt kell igazolni helyszínen és saját nevére szóló számlákkal.

VI./5. A megelőlegezett vagy jövőre vállalt gyermekekre vonatkozó CSOK szabályai

A megelőlegezett támogatás esetén az igénylőknek még nincs annyi gyermekük, amennyi után igénybe veszik a CSOK-ot. Az igénylő kizárólag fiatal házaspár lehet (az igénylés idején legalább az egyikük nem töltötte még be a 40. életévét) teljes bizonyító erejű okiratban nyilatkozik a gyermekvállalásról.

Gyermekeket előre csak olyan fiatal házaspár vállalhat, amelynél a két személy egyenként megfelel az igénylés személyi feltételeinek. A még gyermektelen fiatal házaspár legfeljebb 3, egy gyermekes fiatal házaspár legfeljebb 2, két gyermekes fiatal házaspár 1 gyermek születését vállalhatja. Ezt szabadon dönthetik el. A gyermekvállalásra előírt határidő 1 gyermek vállalása esetén négy év, 2 gyermek vállalása esetén nyolc év, a maximális támogatási összeg igénylése esetén a vállalt gyermekek számától függetlenül tíz év. Azaz 10 millió igénylése esetén mindegy, hogy a 3 gyermek követelményből éppen hány meglévő gyermeke van az igénylőnek, 10 év a határidő, akkor is, ha pl. két gyermekes fiatal házaspár egy gyermeket vállal és akkor is, ha a gyermektelen fiatal házaspár 3 gyermeket vállal.

A fiatal házaspár a gyermekvállalást örökbefogadással is teljesítheti, mivel a gyermekvállalás teljesítéseként kell elfogadni a támogatott személy által örökbefogadott, valamint bírósági, vagy hatósági határozat következtében utóbb, a háztartásába került vér szerinti gyermekét is. Az örökbefogadással való teljesítés esetén a gyermekvállalásra vonatkozó határidő 2 évvel hosszabbodik.

A gyermekvállalás teljesítését a Kincstár állapítja meg, s erről a bankot értesíti. Ha az igénylőknek a vállalt gyermekek nem teljesítése miatt visszafizetési kötelezettségük keletkezik, akkor a kedvezmény visszafizetendő összegét az igénybevételének napjától esedékes Ptk. szerinti kamat ötszörösével kell visszafizetni.



VII. Az adó-visszatérítési támogatás szabályai

Adó-visszatérítési támogatást igényelhet új lakás építése esetén legfeljebb 150 m² hasznos alapterületű lakás, vagy legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű családi ház természetes személy építője vagy építtetője az építési költségek megfizetéséhez, továbbá az építési telek vételárához annak természetes személy tulajdonosa. Az adó-visszatérítési támogatás összege az építési telek, valamint az építéshez megvásárolt anyagok és igénybevett szolgáltatások számlájában feltüntetett és megfizetett általános forgalmi adó (ÁFA) összege, de legfeljebb 5 millió Ft lehet.

Az igénylőnek⁴³ és házastársának büntetlen előéletűnek és köztartozásmentes adózónak kell lennie, erről és az adatkezelésről nyilatkozniuk kell (ld. VI./2.). A kérelmet a hitelintézethez kell benyújtani. Az adó-visszatérítési támogatás legfeljebb egy alkalommal, 2015. január 1-től 2019. december 31-

⁴³ ld. VI./1.

ig terjedő időszakban kibocsátott számlák alapján igényelhető, feltéve, hogy anyagokat az építető vásárolta és nem 5% ÁFA tartalmú generál-kivitelezéssel készül az új ingatlan.⁴⁴

Összegezve: az adó-visszatérítés alapját képező számlákon feltüntetett bruttó összeg legfeljebb 23,5 millió Ft. Fontos szempont házépítésnél, hogy a magánszemély ilyenkor 27%-os ÁFÁ-val vásárol, de az ÁFÁ-t visszakapja, a fenti összeghatárig, míg generálkivitelezés esetén 5%-os az ÁFA. Összehasonlításban:

bekerülési költség	visszaigényelt ÁFA	vissza nem igényelhető ÁFA	teljes költség ÁFA-visszatérítéssel	teljes költség generál-kivitelezés azonos nettó árral számolva
nettó 15 millió	4,05 millió	-	15 millió	15,75 millió
nettó 20 millió	5 millió	0,4 millió	20,4 millió	21 millió
nettó 23 millió	5 millió	1,21 millió	24,21 millió	24,15 millió
nettó 28 millió	5 millió	2,56 millió	30,56 millió	29,4 millió

44 Azaz nem igényelhető, ha az építési-szerelési munkához felhasznált anyagokat nem az építő vagy építető magánszemély vásárolta meg, hanem pl. a felépített új lakást kulcsrakészen vette át a kivitelezőtől.

Az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik az adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásakor arról, hogy nem kötött és az építési munkák befejezéséig nem köt olyan kivitelezési szerződést, amelynek alapján a vállalkozó lakás vagy lakóépület felépítésére és részére történő átadására köteles.

Az adó-visszatérítéshez is szükséges (a CSOK körében kifejtésre került) a bentlakási kötelezettség teljesítése és a jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése 10 évre, továbbá a biztosítási jogviszony fennállása (180 nap) (ld. részletesebben: VI./2.). Igénylésének, pénzügyi lebonyolításának és esetleges visszafizetésének szabályai is nagymértékben megegyeznek a CSOK szabályaival, nem véletlen, hogy egy rendeletben kerülnek szabályozásra.⁴⁵

Az adó-visszatérítési támogatás építési telekre jutó részét a bank a vételárról kiállított számla benyújtását követően egy összegben folyósítja. Ha az igénylő az adó-visszatérítési támogatás iránti kérelmet a CSOK igénylésével együtt adja le a banknál, akkor az értékbecslés és a helyszíni szemle díját nem tartalmazó, legfeljebb 30.000 Ft összegű bírálati díjat köteles fizetni.

Ha megállapítást nyer, hogy az igénylő az adó-visszatérítési támogatást jogosulatlanul vette igénybe, a támogatást kamatokkal együtt vissza kell fizetnie, de részletfizetési kérelmet, illetve a visszafizetési kötelezettség halasztott teljesítésére, mérséklésére vagy elengedésére irányuló kérelmet terjeszthet elő a járási hivatalnál. Ez vonatkozik a visszafizetési kötelezettséghez kapcsolódó kamatfizetésre is.

45 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet



VIII. A három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása

Ha a három vagy többgyermekes családok a maximális, 10 millió Ft összegű, vissza nem térítendő CSOK támogatást (ld. VI. fejezet) igénylik, és a Magyarország területén levő új lakás építéséhez vagy vásárlásához bankkölcsönt is vesznek igénybe, a kamatok megfizetéséhez otthonteremtési kamattámogatást igényelhetnek.⁴⁶

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 gyer-

⁴⁶ 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet

mek esetén fiatal házasoknak. 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 időszakájában 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 közzétett állampapír-, illetve referenciahozamnak egy meghatározott hányada.⁴⁷

! A kamattámogatás időtartama legfeljebb 25 év. A kölcsön kamata legfeljebb 3%, amelyet az állam kamattámogatással biztosít. 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. 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.

⁴⁷ Az otthonteremtési kamattámogatásának mértéke a rendelet szerint meghatározott ügyleti kamat 3 százalékponttal csökkentett mértéke.

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
- 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 otthoneremtési 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. Az otthoneremtési kamattámogatás nem 10 millió Ft-os CSOK-hoz kötött szabályait ld. IV. fejezet.



IX. Az akadálymentesítési támogatás

Az akadálymentesítési támogatást a lakáscélú állami támogatásokról szóló kormányrendelet⁴⁸ szabályozza.

! *Ez a támogatás vissza nem térítendő pénzbeli segítségnyújtást jelent a komfortosabb, méltóbb lakáskörülmények megteremtéséhez, olyan magánszemélyek részére, akik fogyatékoságuk miatt kénytelenek lakókörnyezetük átalakítására.*

48 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról

A támogatás akkor igényelhető, ha a mozgáskorlátozott személy az általános következményeknek megfelelően épült lakást egyáltalában nem, vagy csak indokolatlanul nagy nehézségekkel tudná rendeltetésszerűen használni, ezért azt akadálymentesíteni kell, ami többletköltségekkel jár.

IX./1. Ki igényelheti az akadálymentesítési támogatást?

A támogatást a mozgásszervi fogyatékkal élő, vagy súlyosan mozgáskorlátozott személy (mozgássérült) veheti igénybe. Illetve a támogatást igényelheti a mozgáskorlátozott közeli hozzátartozója⁴⁹ vagy élettársa. A fogyatékosgot, illetve súlyos mozgáskorlátozott állapotot külön jogszabály szerint orvosi szakvéleménnyel, szakhatósági állásfoglalással kell igazolni.

IX./2. Mennyi az akadálymentesítési támogatás összege?

A támogatás összege személyenként legfeljebb 300.000 Ft új akadálymentes lakás építésénél vagy vásárlásánál.

Az összeg ugyancsak legfeljebb 300.000 Ft használt lakás akadálymentesítésénél, ha a mozgáskorlátozott személy a lakás tulajdonosa, annak közeli hozzátartozója vagy élettársa, illetve akkor is, ha önkormányzati lakás esetén a határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező személy, a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója vagy élettársa a mozgáskorlátozott személy.

IX./3. Az akadálymentesítési támogatás igénylése

Ha a támogatást igénylő a lakásnak nem tulajdonosa, az akadálymentesítési munkák elvégzéséhez a lakás tulajdonosának magánokiratba foglalt írásbeli

⁴⁹ Házastárs, egyenes ágbeli rokon, örökbefogadott mostoha- és nevelt gyermek, örökbefogadó, a mostoha- és nevelőszülő, testvér

hozzájárulása szükséges. Ezt a bank részére a támogatási kérelemmel egyidejűleg kell benyújtani.

A támogatás iránti kérelmet a hitelintézetnél kell előterjeszteni (csatolva a kérelemhez a költségvetést és a műszaki dokumentációt is), amely elbírálja a támogatásra való jogosultságot a Mozgáskorlátozottak Egyesületeinek Országos Szövetsége (a továbbiakban: MEOSZ) álláspontja alapján. A MEOSZ álláspontját a bank köteles kikérni, de az a bankot nem köti.

Ugyanazon személyre tekintettel támogatás újra a korábbi támogatásra vonatkozó szerződés keltétől számított 10 év után igényelhető.



X. A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezességvállalás

! Az állami kezességvállalás ezen formája a fiatalok lakásépítését, illetve új lakás vásárlását segíti. Ha a felvett lakáskölcsönhöz nyújtandó hitelbiztosíték teljes értékét az igénylő nem tudja előteremteni, a hiányzó részt az állam készfizető kezesként biztosítja, az állami kezességvállalás tehát nem konkrét pénzeszköz folyósítását jelenti az igénylő részére.

A kezességvállalás feltételeit és részletes szabályait egy kormányrendelet⁵⁰ tartalmazza.

Ha a hitel igénylője, tehát az adós a hitelt nem törleszti a szerződés szerint, a bank a hitelszerződés felmondását megelőzően felszólítja az adóst a teljesítésre. Ha az adós nem teljesít a banknak, lehetősége van érvényesíteni az állam által vállalt készfizető kezességet, így a bank hozzájut a pénzéhez, ezt

⁵⁰ 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezességvállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól. Háttérjogszabály a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról.

követően azonban az állam érvényesítheti az adóssal szemben a kezesség teljesítéséből eredően keletkezett igényét.

X./1. Ki igényelheti az állami kezességvállalást?

A támogatást olyan házastársak, élettársak, illetve gyermeket nevelő egyedülálló személyek vehetik igénybe, akik az igénylés benyújtásakor valamennyien 35. év alatti életkorúak és legalább 30%-os önerővel rendelkeznek. Az igénylőknek meg kell felelniük a lakáscélú állami támogatásokról szóló rendeletben⁵¹ foglalt egyes feltételeknek, különösen azoknak, amelyek a további lakástulajdonra, a résztvevők hozzátartozói minőségére és a korábban már folyósított, államilag támogatott lakáskölcsönökkel kapcsolatos korlátozásokra vonatkoznak.

X./2. Mik az állami kezességvállalás feltételei?

A kezességvállalással érintett ingatlan maximális bekerülési költsége, illetve vételára (ÁFA-val) maximum:

Új lakás építése vagy vásárlása esetén	Használt lakás vásárlása esetén
Budapesten és a megyei jogú városokban legfeljebb 15 millió Ft	Budapesten és a megyei jogú városokban legfeljebb 12 millió Ft
egyéb településeken legfeljebb 12 millió Ft	egyéb településeken legfeljebb 8 millió Ft

Az összegek építés esetén telekár nélkül, de az ÁFA összegével együtt értendők. A kezességvállalással érintett kölcsön összege nem haladhatja meg a telekárát és ÁFA összeget is tartalmazó bekerülési költséget, illetve a vételár 70 %-át (30% önerő szükséges tehát).

51 A 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról.

A nyújtott kölcsön fedezetül szolgáló (termőföldnek nem minősülő) ingatlan hitelbiztosítéki értékét a Magyar Nemzeti Bank által jóváhagyott hitelbiztosítéki érték megállapítási szabályzat alapján kell meghatározni. Az adósok hitelképességének a hitelintézet belső szabályzata szerint a nyújtott kölcsön teljes összegére fenn kell állnia. A kölcsön csak forint alapú lehet, törlesztése forintban történik és a kölcsönt igénybe vevő nem viselhet árfolyamkockázatot.

X./3. A kezességvállalás terjedelme és díja

Az állami kezességvállalás a lakáscélú ingatlan építéséhez, vásárlásához igényelt bankkölcsön összegének a hitel fedezetül szolgáló lakásingatlan hitelbiztosítéki értékének 60%-át meghaladó részére terjed ki, legfeljebb e hitelbiztosítéki érték 100%-áig (ez az ún. garantált hitelrész). A hitelbiztosítéki érték jellemzően az ingatlan forgalmi értékének a 80-85%-a, mely forgalmi értéket a bank értékbecslője határozza meg.

A kezességvállalási díj mértéke a garantált hitelrész – kezességvállalási díj nélkül számított – összegének 2%-a (egyszeri díj).⁵²

X./4. Az állami kezességvállalás igénylése

Az állami kezességvállalás iránti igény a bankkölcsönt folyósító hitelintézetnél terjeszthető elő. A vonatkozó rendelet⁵³ szerint az állami kezességvállalás igénybevételi feltételeinek meglétét a folyósító hitelintézet a hiteligenylő által benyújtott dokumentumok és nyilatkozatok alapján köteles ellenőrizni.

52 Az igénylő kérheti a díjnak a hitelintézet által történő meghitelezését, ebben az esetben a díj összege növeli az állami kezességvállalással biztosított garantált hitelrész összegét, illetve mértékét.

53 A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet 1. § (9) bekezdése.

XI. Lakástakarékpénztári megtakarítások

! *A lakástakarék egy államilag támogatott megtakarítási forma, amelynek lényege, hogy a lakáscélú éves megtakarítás –**betételhelyezés** –**összegére állami támogatás jár.** A lakástakarék, mint megtakarítási forma előnyei, hogy kiszámítható, az állami támogatás miatt magasabb a hozama, továbbá, hogy a megtakarítás a betétvédelmi alap által garantált és mentes a kamatadó alól.*

A lakástakarékpénztár az előtakarékoskodó részére lakáskölcsönt, illetve áthidaló kölcsönt is nyújt. Ennek a támogatási formának az a célja, hogy az állam ösztönözze a lakáscélok saját erőből történő megvalósítását, elősegítse a lakásvagyomány értékének megőrzését. A lakástakarék, mint megtakarítási forma részletes szabályait törvény és rendelet⁵⁴ tartalmazza. A legrövidebb időtartam 4 év. Előnye, hogy a betét felvételével egyidőben kölcsön igényelhető a lakáspénztártól.

XI./1. Ki köthet lakás-előtakarékossági szerződést?

Lakás-előtakarékossági szerződést (ami egy betét- és hitelszerződés) természetes személyek nem csupán saját maguk, hanem a Ptk. szerinti közeli hozzátartozóik

54 1996. évi CXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról (Ltp.), valamint a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló 215/1996. (XII.23.) Korm.rendelet

nevére is köthetnek, így egy személynek gyakorlatilag több lakás-előtakarékossági szerződése is lehet. Szerződést köthetnek a természetes személyeken kívül még lakásszövetkezetek és társasházak is.⁵⁵

XI./2. Mik a lakás-előtakarékoskodás feltételei?

A lakás-előtakarékossági szerződés futamideje minimum 4, maximum 10 év. Fontos szabály, hogy ha az előtakarékoskodó 4 év letelte előtt felmondja a szerződést, akkor az addigi állami támogatásokat kamatokkal együtt vissza kell fizetni.

A lakástakarékpénztár az előtakarékoskodó részére (a szerződéses futamidő lejártát követően) lakáskölcsönt, illetve áthidaló kölcsönt is tud nyújtani (az áthidaló kölcsön szerepe, hogy az igénylőnek ne kelljen megvárnia a szerződéses futamidő lejártát, mely legkevesebb 4 év, hanem már ezt megelőzően hozzájuthasson a lakáskölcsön összegéhez). A lakástakarékpénztár a lakáskölcsönt a kiutalási összegből folyósítja, amely a következő részekből áll: a lakás-előtakarékoskodók által befizetett betétek, a betétekre jóváírt kamatok, a jóváírt állami támogatás és annak kamatai, valamint a már lakáskölcsönt kapott lakás-előtakarékoskodók, illetve kedvezményezették tőketörlesztései. Ha ezek a források megfelelő fedezetet nyújtanak, a lakástakarékpénztár előre meghirdetett feltételekkel, hitelvizsgálat/hitelbírálat és külön kölcsönszerződés megkötését követően, legfeljebb a szerződéses összeggel megegyező összegű áthidaló kölcsönt is nyújthat, azonban ezt is kizárólag lakáscélú felhasználásra.

A lakáscélú felhasználást a törvény ugyanakkor rendkívül széleskörűen értelmezi. Ennek megfelelően az érintett ingatlan lehet pl. új vagy használt lakás, tanya, lakótelek, családi ház, társasházi és lakásszövetkezeti ingatlanok közös épületrésze is,

⁵⁵ A szerződéskötésre jogosultak részletes felsorolását a kiadvány melléklete tartalmazza, mely letölthető a www.jogpontok.hu oldalról.

stb. A hitelcél lehet építés, bővítés, felújítás, de lehet szilárd burkolatú út, kerítés, járdaépítés, áram, gáz, vízvezeték, szennyvízcsatorna megvalósítása, stb. Lakás-célnak minősül fűtés vagy informatikai hálózat korszerűsítése is. A támogatással érintett kölcsön hitelkiváltáshoz vagy végtörlesztéshez való felhasználása is jogszerű. Érdemes tehát a felhasználást megelőzően a jogszerű lehetőségekről pontosan tájékozódni.

XI./3. Milyen mértékű az állami vissza nem térítendő támogatás?

! *Az állami támogatás az évenként teljesített befizetések 30%-ának megfelelő összeg, de legfeljebb 72.000 Ft.*

XI./4. A lakás-előtakarékossági szerződés megkötése

Lakás-előtakarékossági szerződés megkötésére számos pénzüintézet által működtetett lakástakarékpénztárnál van lehetőség. Mivel általában maga a szerződéskötés is díjköteles (szerződéskötési díjat kell fizetni), nem árt összehasonlítani az egyes bankok ajánlatát a legjobb ajánlat kiválasztása érdekében.

! *Mivel a legfeljebb 30%-os állami támogatás havi 20.000 Ft-os betéttel érhető el, ezt az összeget érdemes havonta fizetni, ennél magasabbat viszont nem feltétlenül, mivel az állami támogatás mértéke éves szinten ekkor sem lesz több 72.000 Ft-nál.*

A szerződés lejártát követően az előtakarékoskodónak nyilatkoznia kell arról, hogy a szerződés szerinti összeget fel kívánja-e venni. Ebben a nyilatkozatban arra is ki kell térni, hogy a tényleges kiutalás kinek a részére, mely bankszámlára történjen (pl. lakásvásárlás esetén az eladó bankszámlájára). A nyilatkozatban foglalt adatok ellenőrzését követően a lakástakarékpénztár az összeget a kérelem szerint utalja ki.

Kapcsolódó jogszabályok

- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról
- 1997. évi LXXX. törvény a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről
- 1996. évi CXIII. törvény a lakástakarékpénztárakról
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
- 2011. évi CCIV. törvény a nemzeti felsőoktatásról
- 1998. évi LXXXIV. törvény a családok támogatásáról
- 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet az otthoneremtési kamattámogatásról
- 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról
- 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról
- 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthoneremtési kedvezményről
- 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról
- 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól
- 215/1996. (XII.23.) Korm. rendelet a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról

Rövidítések jegyzéke

- TB - Társadalombiztosítás
- CSOK - Családi Otthoneremtési Kedvezmény
- SZJA - Személyi jövedelemadó
- GYES - Gyermekgondozást segítő ellátás
- GYET - Gyermeknevelési támogatás
- Ptk. - A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

Bevezetés	2
A CSALÁDI KEDVEZMÉNYEK RENDSZERE A FOGLALKOZTATÁS TERÜLETÉN ...	4
I. Családi adókedvezmény (SZJA)	7
I./1. Ki jogosult a családi adókedvezmény érvényesítésére?	7
I./2. Milyen feltételeket kell figyelembe venni, avagy kik az eltartottak? .	8
Eltartott:.....	9
Kedvezményezett eltartott:	9
I./3. Mennyi az igénybe vehető családi adókedvezmény összege?.....	10
I./4. A családi adókedvezmény igénylése, közös érvényesítése és megosztása	13
Hogyan kell igényelni a családi adókedvezményt?	13
Hogyan lehet közösen igénybe venni és megosztani a kedvezményt? .	13
I./5. Családi adókedvezmény egyéb szabályai, a nyilatkozatok lehetséges hibái	15
II. Családi járulékkedvezmény	17
II./1. Ki jogosult a családi járulékkedvezményre?	18
II./2. Mik a családi járulékkedvezmény igénybevételének feltételei? ...	18
II./3. Mekkora a családi járulékkedvezmény összege?	19
II./4. Hogyan igényelhető a családi járulékkedvezmény?.....	22
II./5. A családi járulékkedvezmény egyéb fontos szabályai	22
III. Első házások kedvezménye	24
III./1. Ki jogosult az első házások kedvezményére és milyen feltételekkel?	24
III./2. Mennyi ideig jár és mekkora az összege az első házások kedvezményének?	25
III./3. Hogyan igényelhető az első házások kedvezménye?.....	25
III./4. Az első házások kedvezményére vonatkozó egyéb fontos szabályok	25

A CSALÁDTÁMOGATÁS HATÁLYOS RENDSZERE. A LAKÁSÉPÍTÉSHEZ, ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSÁHOZ, A LAKÁS BŐVÍTÉSÉHEZ ÉS KORSZERŰSÍTÉSÉHEZ	
IGÉNYBE VEHETŐ LAKÁSCÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK	27
IV. Az otthoneremtési kamattámogatás	31
IV./1. Ki igényelhet otthoneremtési kamattámogatást?.....	32
IV./2. Milyen feltételek mellett igényelhető az otthoneremtési kamattámogatás?	32
IV./3. Az otthoneremtési kamattámogatás mértéke.....	33
IV./4. Hogyan igényelhető az otthoneremtési kamattámogatás?	34
IV./5. Az otthoneremtési kamattámogatás egyéb fontos szabályai.....	35
V. Fiatalok, többgyermekesek kamattámogatott lakáskölcsöne	36
V./1. Ki igényelheti a fiatalok, többgyermekesek kamattámogatott lakáskölcsönét?.....	37
V./2. Milyen feltételekkel igényelhető a fiatalok, többgyermekesek kamattámogatása?.....	37
V./3. Mekkora a kamattámogatás mértéke?	39
V./4. A kamattámogatás igénylése	39
V./5. A kamattámogatásra vonatkozó egyéb fontos szabályok	40
A VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁSOK	41
VI. A családi otthoneremtési kedvezmény (CSOK)	42
VI./1. Ki igényelhet CSOK-ot új lakás építésére vagy vásárlására?.....	43
VI./2. A CSOK feltételei.....	44
VI./3. A CSOK új lakásra vonatkozó feltételei és összege	47
VI./4. A CSOK igénylésének és folyósításának szabályai	49
VI./5. A megelőlegezett vagy jövőre vállalt gyermekekre vonatkozó CSOK szabályai.....	51
VII. Az adó-visszatérítési támogatás szabályai	53

VIII. A három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása	56
IX. Az akadálymentesítési támogatás	59
IX./1. Ki igényelheti az akadálymentesítési támogatást?	60
IX./2. Mennyi az akadálymentesítési támogatás összege?	60
IX./3. Az akadálymentesítési támogatás igénylése.....	60
X. A fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezességvállalás	62
X./1. Ki igényelheti az állami kezességvállalást?.....	63
X./2. Mik az állami kezességvállalás feltételei?	63
X./3. A kezességvállalás terjedelme és díja	64
X./4. Az állami kezességvállalás igénylése	64
XI. Lakástakarékpénztári megtakarítások	65
XI./1. Ki köthet lakás-előtakarékossági szerződést?	65
XI./2. Mik a lakás-előtakarékoskodás feltételei?	66
XI./3. Milyen mértékű az állami vissza nem térítendő támogatás?	67
XI./4. A lakás-előtakarékossági szerződés megkötése.....	67
Kapcsolódó jogszabályok.....	68
Rövidítések jegyzéke	68
Tartalom	69

SZÉCHENYI 



MAGYARORSZÁG
KORMÁNYA

Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE