

OTTHONTEREMTÉSI TÁMOGATÁSOK

KISOKOS





KEDVES OLVASÓ!

A magyar kormány 2015-ben indított családi otthonteremtési programja új elemekkel bővül 2021. január 1-től! Ez újabb hatalmas lépést jelent a családok támogatása felé, amely esztétikai, illetve életminőséget javító, modernizáló, energiahatékony OTTHONOK kialakítását teszi lehetővé.

A lakásvásárlásra és építkezésre igénybe vehető állami támogatások köre változik és kibővül. A támogatások sokrétűsége miatt ez egyre nehezebben átlátható, hogy kik és mit vehetnek pontosan igénybe az új lehetőségekből, ezért a jelenlegi információk alapján készítettünk egy átfogó összefoglalót a jelenleg érvényben lévő és várhatóan 2021-től igényelhető támogatásokról.

TÁMOGATÁSI FORMÁK

→ CSOK TÁMOGATÁS





A CSOK (családi otthonteremtési kedvezmény), egy vissza nem térítendő támogatás használt lakás vásárláshoz, új lakás vásárláshoz és építéshez, melynek összege a meglévő és vállalt gyermek/ek számától függ.

Meglévő gyermekek esetén akár önerőként is felhasználható egy lakáshitelhez. Ez azért nagyon fontos, mert a bankok legfeljebb a megvásárolni kívánt ingatlan becsült forgalmi értékének maximum 80%-ig hitelezhetnek, így legalább 20% önerőt fel kell tudni mutatni a vásárláshoz. Ebben segíthet többek között a CSOK támogatás.

CSOK-ot nem csak meglévő, hanem vállalt gyermekre/gyermekekre is lehet igényelni. Meglévő gyermek/ek esetében egyedülálló, élettársi kapcsolatban és házasságban élő szülők egyaránt jogosultak rá, a szülők esetében életkori megkötés nélkül. Gyermek/ek bevállalása esetén a megelőlegezett csok-ot kizárólag olyan házaspárok igényelhetik, ahol egyik szülő sem töltötte be a 40. életévét.

A CSOK az alábbi, az igénylővel közös háztartásban élő gyermekek után jár:

- a magzat vagy az ikermagzat a terhesség betöltött 12. hetét követően figyelembe vehető az igénylésnél
- az igénylő vér szerinti, vagy örökbefogadott eltartottja után, aki a 25. életévét még nem töltötte be, vagy
- a 25. életévét már betöltötte, de megváltozott munkaképességű személy és ez az állapota legalább egy éve tart, vagy egy év alatt előreláthatóan nem szűnik meg.
- Az igénylővel közös háztartásban élő, és a felépített vagy megvásárolt új lakásba vele együtt beköltöző, legalább egy éve az igénylő gyámsága alatt álló gyermek után is igényelhető CSOK – a gyermek szüleinek halála esetén.

CSOK ÖSSZEGE		
Gyermekek száma	használt lakás vásárlás esetén	új lakás vásárlás vagy építés esetén
	600.000 Ft min. hasznos alapterület 40 m ²	600.000 Ft min. hasznos alapterület lakás 40 m ² , ház 70 m ²
	1.430.000 Ft min. hasznos alapterület 50 m ²	2.600.000 Ft min. hasznos alapterület lakás 50 m ² , ház 80 m ²
	2.200.000 Ft min. hasznos alapterület 60 m ²	10.000.000 Ft min. hasznos alapterület lakás 60 m ² , ház 90 m ²
	2.750.000 Ft min. hasznos alapterület 70 m ²	10.000.000 Ft min. hasznos alapterület lakás 60 m ² , ház 90 m ²

→ CSOK-HITEL

Ez egy CSOK-hoz kapcsolódó kedvezményes lakáshitel, ami legalább két gyermek után igényelhető CSOK támogatás mellett kérhető. Mivel ez egy banki hitel – amihez az állam komoly kamattámogatást nyújt –, a sikeres igényléshez át kell esni a banki hitelbírálaton, aminek legfontosabb eleme, hogy megfelelő nagyságú jövedelmet tudjunk igazolni.

A CSOK-hitel maximális összege kizárólag a meglévő vagy vállalt gyermekek számától függ: 2 gyermeknél 10 millió Ft, 3 gyermeknél 15 millió Ft, kondícióit tekintve az igénylők számára végig fix 3%-os kamatozású lakáskölcsön igényelhető.

Gyermekek száma	használt lakás vásárlás	új lakás vásárlás vagy építés
	-	-
	10.000.000 Ft	10.000.000 Ft
	15.000.000 Ft	15.000.000 Ft

→ FALUSI CSOK

A falusi CSOK a CSOK speciális típusa, ami tanyákon és meghatározott, preferált kistelepüléseken jelent komoly támogatást egy felújítandó vagy korszerűsítendő ingatlan megvásárlásához, valamint egy meglévő lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez.

A falusi CSOK kizárólag használt ingatlanhoz igényelhető, a vásárlásra a támogatás maximum 50%-a fordítható, a többit felújításra és/vagy korszerűsítésre kell költeni.

Előnyök a sima CSOK-hoz képest:

- Magasabb támogatási összeg igényelhető, mint a használt lakásos "normál" CSOK-nál.
- Meglévő ingatlan korszerűsítésére is igényelhető, míg a sima CSOK-nál mindenképp új lakáscél, vagy meglévő ingatlan bővítése szükséges.

Gyermekek száma	vásárlás és egyidejűleg bővítés/ korszerűsítés esetén	meglévő lakás bővítés/ korszerűsítés esetén
	600.000 Ft	300.000 Ft
	2.600.000 Ft	1.300.000 Ft
	10.000.000 Ft	5.000.000 Ft

→ ÁFA-VISSZAIGÉNYLÉS 2020-BAN

2020-tól a falusi CSOK-kal érintett korszerűsítés és/vagy bővítés hitelintézet által elfogadott költségvetésében szereplő költségek áfája maximum 5 millió Ft-ig visszaigényelhető. Ugyancsak maximum 5 millió Ft forgalmi adót igényelhetnek vissza azok, akik az úgynevezett preferált települések valamelyikén építkeznek (melyek megegyeznek a falusi csok településeivel).

→ BABAVÁRÓ HITEL

A Babaváró hitelt azok a házaspárok igényelhetik, ahol a feleség még nem töltötte be a 41. életévét. A hitel az első 5 évben mindenképpen kamatmentes, ha pedig ezen idő alatt legalább egy gyermek születik, akkor a futamidő végéig az is marad. További kedvezmény, hogy a gyermek születését – pontosabban 12 hetes magzati korát – követően a törlesztés 3 évre felfüggeszthető. A második gyermek születésekor elengedik a fennálló tőketartozás 30%-át, valamint ekkortól újabb 3 évre életbe lép a törlesztési moratórium, míg a 3. babánál a teljes még meglévő adósságot elengedik.

A Babaváró hitel és a CSOK között fontos különbség, hogy a babaváró hitel esetében a folyósítást követően született gyermekekre ad támogatást, addig a CSOK a meglévő gyermekekre is igénybe vehető.














→ GYERMEKEK UTÁN JÁRÓ JELZÁLOGHITEL-ELENGEDÉS

2019. július 1-től már a második gyermek után is jár az 1 millió Ft hitellelengedés, míg a harmadik babánál 4 millió Ft-tal, további gyermekeknél pedig újabb 1-1 millió Ft-tal faragható le a fennálló lakáshitel-tartozás. Fontos kitétel ugyanakkor, hogy a lehetőség kizárólag a 2019. július 1-jét követően született gyermekekre vonatkozik.

A kedvezményeket kombinálni szándékozóknak tudniuk kell, hogy a lehetőség kizárólag lakáscélú jelzálog-hitelekre érvényesíthető.

OTTHONTEREMTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ

TÁMOGATÁSOK 2020 - ÖSSZEFOGLALÓ

CSOK- VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS			
	gyerekszám	új lakás, építés	használt lakás
egyedülálló, élettársak, házasok	gyermektelen	nem	nem
		600 000 Ft	600 000 Ft
		2 600 000 Ft	1 430 000 Ft
		10 000 000 Ft	2 200 000 Ft
		10 000 000 Ft	2 750 000 Ft
CSOK-HITEL MAX. 3%-OS KAMATÚ LAKÁSHITEL			
	gyerekszám	új lakás, építés	használt lakás
egyedülálló, élettársak, házasok	gyermektelen	nem	nem
		nem	nem
		10 000 000 Ft	10 000 000 Ft
		15 000 000 Ft	15 000 000 Ft
FALUSI CSOK – VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ TÁMOGATÁS			
	gyerekszám	ingatlan vásárlás + bővítés korszerűsítés	meglévő ingatlan bővítése korszerűsítése
egyedülálló, élettársak, házasok	gyermektelen	nem	nem
		600 000 Ft	300 000 Ft
		2 600 000 Ft	1 300 000 Ft
		10 000 000 Ft	5 000 000 Ft
BABAVÁRÓ HITEL			
egyedülálló		nem	
élettársak		nem	
házasok		max. 10 000 000 Ft	
GYERMEKEK UTÁN JÁRÓ JELZÁLOGITEL-ELENGEDÉS			
egyedülálló, élettársak, házasok	gyermektelen		nem
			nem
			1 000 000 Ft
			4 000 000 Ft
	minden további gyermek		1 000 000 – 1 000 000 Ft
ÁFA-VISSZAIGÉNYLÉS LAKÁSÉPÍTÉSRE A PREFERÁLT TELEPÜLÉSEKEN			
		építés	bővítés, korszerűsítés
egyedülálló, élettársak, házasok	gyermekszámtól függetlenül	max. 5 000 000 Ft	max. 5 000 000 Ft

TÁMOGATÁSI FORMÁK

A részletszabályok kidolgozása még tart, várhatóan néhány héten belül mindenki megismerheti a támogatás részletes feltételeit, addig is azonban összefoglaltuk az eddig ismert tudnivalókat!

→ 1. ELEM: 5%-OS ÁFA AZ ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOKRA

Január elsejétől az új építésű otthonok értékesítésének áfatartalmát 5%-ra csökkentik, a 2022 végéig épülő újépítésű lakásokra vonatkozóan, ami a 27%-os normál adómértékhez képest óriási kedvezményt jelent a vásárlók számára. A lehetőséggel bárki élhet, ugyanis jelen állás szerint nem kötik sem családi állapothoz, sem gyermekvállaláshoz, aminek az lehet az oka, hogy ez az intézkedés elsősorban az építőipar újraélesztését szolgálja. Ez – amennyiben a beruházó nem nyeli le az áfacsökkentés egy részét vagy egészét – egy 30 millió Ft-os ingatlan esetében 6,5 millió Ft "nyereséget" jelent.

→ 2. ELEM: 5% ÁFA-VISSZAIGÉNYLÉS A CSOK-OSOKNAK

A 2021. január 1-je után vásárolt újépítésű ingatlanok esetében ez az 5%-os áfa is visszaigényelhető lesz akkor, ha valaki CSOK-ot is igényel.

→ 3. ELEM: VAGYONSZERZÉSI ILLETÉKMENTESSÉG A CSOK-OSOKNAK

Az otthonteremtési program negyedik eleme az illetékmentesség. Jövő évtől a lakásvásárlások után nem szükséges megfizetni az illetéket mindazoknak, akik CSOK támogatás igénybevételével vásárolják meg otthonukat. Az új támogatás nem csak az új építésű ingatlant vásárlóknak jelenthet nagy segítséget, a kedvezmény a használt lakásba költözők számára is elérhető lesz.

→ 4. ELEM: 50%-OS FELÚJÍTÁSI TÁMOGATÁS 3 MILLIÓIG

Az otthonfelújítási támogatás azoknak szól, akiknek már megvan a saját otthona. A legalább egy gyermeket nevelő családok esetében a lakásfelújítási költségek felét átvállalja az állam 2021-től, legfeljebb hárommillió forintig. Vagyis, ha valaki 2021. január 1-je után felújításba kezd és gyűjti a számlákat, a költségeinek felét az állam visszautalja a részére. Ez vonatkozik az anyagbeszerzésre és a munkaerőköltségre is. Bármilyen felújítást tervez a család, legyen szó energetikai korszerűsítésről vagy a fürdőszoba, illetve a konyha, vagy az önálló otthon felújításáról. Az új támogatási forma azt jelenti, hogy egy hatmillió forintos otthonfelújításnál hárommillió forintot spórolhat meg minden gyermekes család.

Fontos megjegyezni, hogy ez a konstrukció a jelen állás szerint utólagos finanszírozást jelent, vagyis ahhoz, hogy valaki élni tudjon a lehetőséggel, előbb meg kell tudnia önállóan finanszírozni a munkálatokat. Mivel a támogatás csak 2021-től lesz elérhető, annak, aki most vásárol felújítandó ingatlant, érdemes lehet várnia a jövő évig, hiszen akkor akár 3 millió forint pénzügyi előnyre is szert tehet.

Arról, hogy miként ellenőrzik majd az elvégzett munkálatokat, egyelőre semmit nem tudni, mindössze azt biztos, hogy a benyújtott számlák alapján a Magyar Államkincstár fogja majd visszautalni a megfelelő összeget.

MINDEN SAJÁT TULAJDONÚ OTTHONBAN NEVELT GYERMEK SZÁMÍT 25 ÉVES ÉLETKORIG. Ha súlyosan beteg, folyamatos gondozásra szoruló gyermeket nevelnek a családban, és a gyermekek otthongondozási díjára (gyod) jogosultak, akkor nincs életkori határ. Ezt a támogatás is csak egyszer vehető igénybe.

TÖBBGENERÁCIÓS OTTHONTEREMTÉS TÁMOGATÁSA

5%-OS ÁFA ÚJ LAKÁSRA	0%-OS ÁFA CSOK IGÉNYLÉSSEL	ILLETÉK- MENTESSÉG CSOK IGÉNYLÉSSEL	LAKÁSFELÚJÍTÁS 50%-OS VISSZA- TÉRÍTÉSSEL
----------------------	----------------------------	--	---

→ 5. ELEM: TÖBBGENERÁCIÓS CSOK

A program ötödik, nemrég bejelentett eleme a többgenerációs otthonteremtés. Ez megteremti a lehetőséget, hogy jövő január elsejétől, aki beépíti egy családi ház tetőterét, igénybe veheti a CSOK-ot, ami akár 10 millió forintos vissza nem térítendő támogatást jelenthet.

Gyakori élethelyzet, hogy az idősebb szülők már családós gyermekei beépítenék a családi ház tetőterét, hogy ott legyen az otthonuk. Eddig ehhez a CSOK lakásbővítési támogatását lehetett igényelni, amely lényegesebb kisebb összeg, mint a tetőtér-beépítési támogatás.

A többgenerációs otthonok támogatása megteremti a lehetőséget arra, hogy már akár egy gyermek esetén is 600 ezer forint, két gyermeknél 2,6 millió forint, három gyermeknél pedig 10 millió forint támogatásban részesüljenek a családok. A támogatás előre vállalt gyermekek esetén is igénybe vehető. A többgenerációs otthonok hagyományát segítő vissza nem térítendő támogatáshoz hozzájön egy 15 millió forintos kedvezményes kamatozású kölcsön lehetősége, így januártól 25 millió forintos támogatást vehetnek fel a fiatal házaspárok tetőtér-beépítésre.

ÚJ CSALÁDTÁMOGATÁS 2020. JANUÁR 1-JÉTŐL

	Új ingatlan vásárlása/építése	Használt ingatlan vásárlása	Használt ingatlan felújítása	Használt ingatlan bővítése
5% ÁFA 27% helyett*	gyermektelen	nem	nem	nem
5% ÁFA visszaigénylése**	👤	600 000 Ft	300 000 Ft	300 000 Ft
50%-os felújítási támogatás***	👤👤	2 600 00 Ft	1 300 000 Ft	1 300 000 Ft
Illetékmentesség**	👤	10 000 000 Ft	5 000 000 Ft	5 000 000 Ft
Többgenerációs CSOK****	👤👤	2 600 00 Ft	1 300 000 Ft	1 300 000 Ft

* nincs gyermek / CSOK-ra vonatkozó feltétel

**feltétel: CSOK igénybevétel

***3 millió forintig, feltétel: gyermek megléte

****1 gyermekre 0,6 millió, 2 gyermekre 2,6 millió, 3 gyermekre 10 millió forint

Forrás: Portfolio-gyűjtés

→ MNB KAMATMENTES LAKÁSHITEL – 2021-TŐL?

Megjelent a hír, hogy a Magyar Nemzeti Bank "Új Otthon Program" bevezetésével támogatná az új, "zöld" lakások vásárlását, építését. Ezen program keretében kamatmentes lakáshitelt is lehetne igényelni a családoknak közvetlenül a jegybanktól, melyet új építésű lakások vásárlására, lakásépítésre lehetne fordítani. De akár a kivitelezők is részesülhetnek a kedvező konstrukció előnyeiből.

Az új konstrukció eddig ismertett részletei

1. **Kamatmentes lakáshitelt** igényelhetnének az új építésű lakást vásárló-, vagy építkezni kezdő családok.
2. **10 éves futamidővel** tervezik bevezetni az új konstrukciót. Arról nincs információnk, hogy ez a maximális futamidő lenne, vagy minden esetben egy évtized lenne a konstrukció visszafizetésére rendelkezésre álló határidő.
3. A **hitelnek lenne egy maximális összege**, felső határa. Ennek nagyságáról azonban jelenleg nincsen információnk.
4. A vevők – magánszemélyek – mellett a **kivitelezők számára is elérhető** lenne ez a kedvezményes konstrukció.
5. **Új építésű – "zöld" és energiatakarékos – lakások vásárlására, építésére** lehetne fordítani az új kamatmentes kölcsönt. Vélhetően lenne egy minimálisan elvárt energetikai besorolás, amelynél kedvezőtlenebb besorolású lakások vásárlását nem lehetne megfinanszírozni.
6. A vásárláshoz, építéshez felhasználható az új hitelkonstrukció mellett a vevő saját megtakarítása, a különböző állami támogatások és banki lakáshitelek is.
7. A kölcsönhöz nem kapcsolódna jelzálogjog – nem szükséges ingatlanfedezetet biztosítani hozzá –, a **jegybanknak egy piaci biztosítás megkötése szolgálna biztosítékkal**. Vélhetően valamilyen törlesztés biztosítás megkötésére lenne szükség, erről azonban részleteket még nem tudunk.
8. Közvetlenül a **jegybankon keresztül lenne elérhető a konstrukció**, az egyes kereskedelmi bankok a bírálati folyamatban – előbírálatot végeznének el – vennének részt.
9. Akár **5 nap alatt megkaphatja az igénylő** az összeget. A tervek szerint a kereskedelmi bank előminősítése legfeljebb 5 napot, az MNB tényleges döntése pedig maximum 5 órát vehetne igénybe. Pozitív döntés esetén az összeg kiutalása pedig az azonnali fizetési rendszernek megfelelően 5 másodpercen belül megtörténne.

OTTHONTEREMTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ

TÁMOGATÁSOK 2021 - ÖSSZEFOGLALÓ

LAKÁSFELÚJÍTÁSI TÁMOGATÁS

egyedülálló, élettársak, házások	gyermektelen 	nem max. 3 000 000 Ft
-------------------------------------	---	--------------------------

ILLETÉKMENTESSÉG CSOK-KAL TÖRTÉNŐ LAKÁSVÁSÁRLÁSNAI

	gyerekszám	új építésű ingatlan	használt ingatlan
egyedülálló, élettársak, házások	gyermektelen 	nem illetékmentesség	nem illetékmentesség

5%-OS ÁFA ÚJ ÉPÍTÉSŰ LAKÁSOKRA

	gyerekszám	új építésű ingatlan	használt ingatlan
egyedülálló, élettársak, házások	gyermekszámtól függetlenül	igen	nem

AZ 5%-OS KEDVEZMÉNYES ÁFA VISSZAIGÉNYLÉS CSOK-KAL TÖRTÉNŐ VÁSÁRLÁS ESETÉN

	gyermekszámtól	új építésű ingatlan	használt ingatlan
egyedülálló, élettársak, házások	függetlenül	igen	nem

MNB KAMATMENTES LAKÁSHITEL

Azon kívül, hogy „zöld”, energiatakarékos új építésű ingatlanok megvásárlására lesz majd elérhető, egyelőre nagyon kevés információ áll rendelkezésre a konstrukcióról.

A kiadványban feltüntetett információk tájékoztató jellegűek, pontos információk a kormány hivatalos oldalain és a Magyar Közlönyben érhetőek el.



Az építőanyagok forrása

AZ ORSZÁG

80 PONTJÁN



Kiadja: Új Ház Zrt.
Minden jog fenntartva.

→ ujhazcentrum.hu