

Az eddig beérkezett állampolgári és sajtó kérdések és az azokra adott válaszok

Folyósítás, igénylés szabályai, banki ügyek, felkészülési idő

1. Kijött-e már végrehajtási rendelet a legújabb változásokról?

2016. február 11-étől az eddigi szabályozást az új ingatlanok (valamint a kamattámogatás és az ÁFA visszatérítés) vonatkozásában felváltotta az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásáról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet, a használt ingatlanok kapcsán pedig a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet.

2. A folyamatban lévő kérelmek esetén a magasabb összegű támogatások kerülnek-e automatikusan megállapításra?

Igen, ahol a korábban beadott kérelmek elbírálása még folyamatban van, és az új szabályozás kedvezőbb szabályokat állapít meg, ott az új szabályok szerint kell eljárni.

3. Gyakorolható-e méltányosság megelőlegezett kedvezmény visszafizetése esetén, ha nem születtek meg a vállalt gyermekek?

A kormányrendeletek szabályozzák azokat a méltányolható élethelyzeteket, amelyek fennállása esetén részben vagy egészben el lehet tekinteni a felvett CSOK késedelmi kamattal növelt összegének visszafizetésétől:

- Ha még nem születtek meg a vállalt gyermekek, de már várandós a feleség, vagy örökbefogadás van folyamatban, akkor a szülésig, illetve az örökbefogadási aktus lezárultáig (utóbbinál legfeljebb két évig) meghosszabbodik a határidő.

- Ha a gyermek halva születik, nem kell visszafizetni a CSOK-ot.

- Ha csak részben teljesült a vállalt gyermekcél, akkor a CSOK-ot is csak részben kell visszafizetni.

Egyéb esetekben, amennyiben a fenti teljes vagy részleges kimentési feltételek nem állnak fenn, lehetőség van méltányossági kérelem benyújtására, mely irányulhat részletfizetés engedélyezésére (ezt a járási hivatalnál lehet kérni, külön meg nem határozott indokok alapján), vagy legfeljebb 5 évi fizetési halasztásra, illetve ezen időszak eredménytelen eltelte esetén részleges vagy teljes tartozáselengedésre (ez utóbbiak a megyei/fővárosi kormányhivatalnál kérelmezhetők).

A késedelmi kamatok megfizetésére kizárólag az alábbi indokokkal kérhető fizetési halasztás:

- a házastársak egyike elhunyt;
- a gyermek a várandósság 24. hetét megelőzően halva születik;
- az egyik megszületett gyermek súlyos fogyatékosága, vagy a házastársak egyikének megváltozott munkaképességüvé válása miatt a következő gyermek(ek) születését már nem vállalták a szülők;
- a szülőkről orvosilag bebizonyosodik, hogy meddők, vagy lombikprogramban (IVF eljárásban) vesznek részt és a legfeljebb 5 tb-támogatott beavatkozás mind sikertelen;
- a gyermekvállalás orvosilag igazoltan ellenjavallt.

A teljes tartozás megfizetésére akkor adható halasztás, ha a család megélhetését a visszafizettetés ellehetetlenítené.

4. *Feltétele-e az államilag támogatott hitelnek, hogy ne szerepeljen az igénylő KHR listán? Ha feltétele, de csak az egyik házastárs szerepel abban, akkor megkaphatják-e a hitelt, illetve legalább a CSOK-ot?*

Egyik házastárs sem lehet hátralékos hiteladósként a KHR-ben nyilvántartva (1 évig visszamenőleg). A CSOK igénylésére ugyanakkor ez a kizáró feltétel nem vonatkozik.

5. *A 10 éves elidegenítési tilalom mellett bentlakási kötelezettség is van? Például a most 21 éves gyerek után igénybe vett támogatás esetén neki 31 éves koráig ott kell laknia? Ha igen, azt hogyan ellenőrzik?*

Igen, a támogatásból épült/vett lakásban bent is kell laknia 10 évig a szülőknek is és a gyermek(ek)nek is, utóbbi viszont ha időközben nagykorúvá válik vagy eleve olyanként igényelték rá a szülők a támogatást, akkor már szabadon elköltözhet, ez nem számít a tilalom megsértésének. Vannak egyéb kimentési okok is a bentlakási kötelezettség alól: ilyen például, ha a gyermek más településen tanulmányokat folytat, a jogosultat vagy gyermekét egészségügyi intézményben kezelik, a jogosult közeli hozzátartozóját ápolja, vagy legfeljebb 5 évig más településen vállal munkát, illetve ha a CSOK esetében kizáró oknak nem minősülő enyhe bűncselekmény miatt szabadságvesztését tölti.

6. *Ha egy család 3 gyermekkel egy 20 millió forint értékű lakásból egy 20 millió forint értékű új lakásba szeretne költözni a régi eladásával és utána az új vásárlásával (tegyük fel, hogy a feltételeknek megfelelnek), és 15 millió forint tőketartozásuk van a felvett hitelükből, ebben az esetben kaphatnak-e 10 milliós vissza nem térítendő CSOK támogatást?*

A meglévő ingatlanon fennálló hiteltartozás nem kizáró ok a CSOK igénylésénél. Ugyanakkor nem kötelező a meglévő ingatlan értékesítése sem, ha új lakást vásárol vagy épít a család.

7. *Mekkora értékben vehetik fel a kedvezményes, 3 százalékos hitelt?*

A kamattámogatás maximum 10 millió Ft-os hitelösszegig vehető igénybe.

8. *Határainkon túli (kettős állampolgársággal rendelkező) magyarok igényelhetik-e a CSOK-ot (van-e erre elkülönített keret), vagy csak azon belföldi állampolgárok, akik belföldi munkaviszonnyal rendelkeznek, és Magyarországon fizetik az SZJA-t?*

Mivel az Európai Gazdasági Térség más részes államában munkaviszony, biztosítási jogviszony is figyelembe vehető, a határon túli magyar állampolgárok is jogosultak lehetnek a CSOK-ra.

9. *Feltétel, hogy a kedvezmény igénylése előtt minimum 180 napot töltsenek el a kérvényezők hivatalos munkaviszonyban. Ez a szülők mindegyikére igaz kell, hogy legyen? Illetve sokan keveslik a 180 napot, amely így "visszaélésekre" adhat lehetőséget.*

Párok esetében elég, ha az egyik szülő rendelkezik a szükséges biztosítási feltételekkel. Ami az időtartamot illeti, a három gyermek után járó 10 milliós összeg esetében annyiból szigorúbb a feltétel, hogy a 180 nap munkaviszony mellett további másfél év biztosítási időszaknak is folyamatosan fenn kell állni (ez nem kell feltétlenül munkaviszony legyen, ideszámít pl. a GYED-en, szakképző iskolai vagy középiskolai tanulói, illetve felsőoktatási hallgatói jogviszonyban vagy álláskeresői támogatásban töltött idő is).

10. *A tízmillió forintos támogatás mellé "kötelező" felvenni a +10 millió forintos hitelt is? Mennyi idő alatt kell legfeljebb törleszteni?*

Nem, a CSOK önállóan is igényelhető, viszont a kamattámogatott hitel csak akkor vehető fel, ha a 10 millió Ft összegű CSOK-ot is igényli egyidejűleg a család. A kamattámogatás futamideje legfeljebb 25 év lehet, ennyi idő áll rendelkezésre főszabály szerint a visszafizetésre is.

11. *A kedvezmény abban az esetben is igényelhető, amennyiben valaki már rendelkezik saját lakóingatlannal? Úgy is megvásárolhatja/felépítheti az új ingatlant, hogy a meglévőt megtartja?*

Igen, de ez a lehetőség kizárólag az új ingatlan építése/vásárlása esetén igényelhető CSOK-nál adott. Használt lakás esetén továbbra is feltétel, hogy nem rendelkezhet 50%-ot meghaladó lakástulajdonnal az igénylő azon az ingatlanon kívül, amit a CSOK-ból felépít vagy

megvásárol, bővít (illetve az 50% feletti tulajdoni hányad sem kizáró ok, ha az ingatlanon másnak haszonélvezeti joga áll fenn).

12. Amennyiben nem teljesülnek a feltételek és visszafizetésre kerül sor, mind a húszmillió forintot vissza kell fizetni (amennyiben valaki a 10+10 konstrukciót választotta) vagy "csak" a hitel részét?

Amennyiben az előre vállalt gyermekszám nem teljesül, mind a CSOK-ot, mind a kamattámogatást vissza kell fizetni (ha részben teljesül, a CSOK-ot csak részlegesen kell visszafizetni). Magát a hitel összegét elvileg nem kell visszafizetni előbb, piaci alapon továbbra is törleszhető.

13. Hogyan ellenőrzik/érik el, hogy a kiutalt támogatást mindenképpen lakóingatlan vásárlására/építésére költse az igénylők?

Kizárólag lakás célú ingatlanra vehető igénybe a CSOK, üzleti vagy egyéb célra épült ingatlanra nem. A felhasználást a hitelintézet és a kormányhivatal is ellenőrizheti, akár helyszíni szemle útján is.

14. Külföldről hazatérők esetében elég-e a külföldi munkavégzés a biztosítási idő igazolására, vagy nem? Többen jelezték, hogy akkor jönnének haza, ha megkapják a támogatást, de kérdés, hogy ha hazajönnek úgy, hogy nem lesz egyből munkájuk, akkor meg kell-e várniuk a kétéves biztosított jogviszonyt.

A biztosítási jogviszonynak (munkaviszonynak) az igénylés időpontjában is fenn kell állnia, ráadásul az igényléskor kizárólag a belföldi biztosítási jogviszony fogadható el (bár az azt megelőző időszakra nézve beszámítható a külföldön végzett munka is), tehát az illetőnek hazatérése után belföldi jogviszonyt kell létesítenie. A biztosítási időnek folyamatosnak kell lennie, abban maximum 30 nap megszakítás lehet. A 2 éves biztosítási időtartam és ezen belül a fél év munkaviszony csak akkor feltétel, amennyiben legalább 3 gyermekre és új ingatlanra nézve igénylik a (10 millió Ft-os) összeget. Használt lakás, és/vagy háromnál kevesebb gyermek esetén viszont a biztosítás elvárt időtartama csak fél év.

15. Mi indokolja, hogy az új CSOK támogatás részét, azaz a vissza nem térítendő 10 milliót nem vehetik fel közmunkások, illetve olyan családok, ahol nem tudják igazolni a féléves biztosított jogviszonyt, vagy munkanélküliek?

Az indokolja, hogy a támogatás összege az új ingatlan esetében (az egygyermekes családokat kivéve) jelentősebb, mint a használt ingatlanoknál, különösen a három gyermek után járó 10 millió Ft-os összeget nézve. ami ezért fontos, hogy az igénylő a felvett összeg mellett megfelelő jövedelemmel, stabil megélhetéssel rendelkezzen ahhoz, hogy a támogatásból, szükség esetén a +10 milliós kamattámogatott hitelt is felvéve, a lakáscélját ténylegesen meg

is tudja valósítani, valamint, ha szükségessé válik – pl. ha az előre vállalt gyermekek nem születnek meg, vagy a lakáscél nem valósul meg, illetve a 10 éves elidegenítési tilalom időszaka alatt a vásárolt/épített ingatlan mégis elidegenítésre kerül –, a felvett összeget vissza is tudja fizetni, tehát rendelkezzen ehhez a kellő jövedelemmel. Az adófizetők pénzével való felelős gazdálkodás követeli tehát meg a szigorúbb előírások alkalmazását. A közfoglalkoztatás jellemzően időszakos, ráadásul szerényebb megélhetést biztosító jövedelemszerzési lehetőség, ezért az ilyen jogviszonyt kizárólag a használt ingatlanok után járó alacsonyabb összegű CSOK esetén indokolt beszámítani, melynek kapcsán felhívnánk a figyelmet arra, hogy ezeket az összegeket akár új ingatlan építésére vagy vásárlására is ugyanúgy felhasználhatják. Ugyanezek az érvek állnak fenn az álláskereső támogatásban részesülők esetében is.

16. A házaspár mindkét tagjának kell rendelkeznie a támogatás igénylésekor 180 nap munkaviszonnyal, vagy elég csak egyiküknek?

Elegendő csak az egyik szülőnek biztosítottnak lennie, illetve munkaviszonnyal rendelkeznie.

17. Kocsmai verekedés, garázdaság büntette kizárhatja-e a kedvezményre való jogosultságot, mivel az nem vagyon elleni bűncselekmény, viszont büntetett előéletű a leendő igénylő.

Büntett elkövetése minden esetben kizáró ok a CSOK igénylése szempontjából, mindaddig, amíg az elkövető nem mentesült a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól.

18. A vissza nem térítendő állami támogatás összegét az igénylő mikor és milyen módon kapja majd meg az adásvételi szerződés megkötéséhez képest?

A CSOK folyósítására lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követően, egy összegben kerül sor, fizetési számlára történő átutalással.

19. A kérelemhez adásvételi szerződést kell benyújtani; ha utólag úgy bírálják el a kérelmét, hogy mégsem kapja meg a csok-ot, akkor mit csináljon az új házzal, amit így valószínűleg nem tud finanszírozni?

Az adásvételi szerződés esetében minden esetben ki lehet és ki kell kötni a vevő és az eladó közötti pénzügyi tranzakció formáját és mértékét, így lehetőség van halasztott fizetésre. A vételi szándéktól való elállásra a Ptk. szabályai irányadók, az esetlegesen megfizetett vételár előleg vagy foglaló kapcsán. A pénzintézetek részletes tájékoztatással szolgálnak a kérelmek kapcsán befogadható adásvételi szerződések formai és tartalmi elemeiről.

20. Mikor tudják meg az igénylők, hogy megkapják-e a támogatást? (kérelem beadásától számított...)

Erről a határidőről az adott támogatást folyósító pénzintézettől lehet érdeklődni. A kérelmek átfutási ideje átlagosan 30 nap.

21. Milyen feltételei vannak a 10+10 millió felvételének abban az esetben, ha már megvan a három gyerek, és van egy ház is, amit azonban nem szeretnének eladni, egy újabbat azonban építenének?

Új ingatlan esetében nincs korlátozva a meglévő ingatlantulajdon mértéke, tehát a család megtarthatja a meglévő ingatlanát.

22. Ha eladott lakásának árát ipari ingatlanba fektette (öt éven belül), jogosult-e még a CSOK-ra?

A meglévő ingatlantulajdonra vonatkozó korlátozás csak lakóingatlanra vonatkozik, tehát igen.

23. Ha a család ingatlanját nem eladja, hanem elajándékozza, igényelheti-e a támogatást?

Igen (bár ilyen esetben az ingatlan eladásából származó vételártól mint lehetséges önrésztől elesik). Hozzá kell tenni, hogy a meglévő ingatlantulajdon kizárólag használt lakásnál jelenthet korlátozó tényezőt.

24. Kell-e önerő, és ha igen, mekkora?

A CSOK igénybeviteléhez nincs szükség önerőre. Amennyiben hitelfelvételre is sor kerül, annak gyakorlata, hogy magát a CSOK-ot elfogadják-e a hitelhez önerőként, bankonként eltérő.

25. Meglévő hitelnél tőkecsökkentésbe bevonható lehet-e a született harmadik vagy negyedik gyermek után járó összeg?

Igen – de kizárólag használt ingatlan esetében –, ha a hitelfelvétel és a korábban felvett CSOK után születnek az újabb gyermekek. Illetve a 2016. február 11-től hatályos új szabályok szerint akkor is, ha a család korábban nem vett ugyan fel CSOK-ot, de a jelzett dátumot követően felvett lakáscélú hitelt, és ezt követően születnek gyermekeik; ilyenkor felvehető, és a hitel összegébe betudható a gyermekenként 400.000 Ft-os CSOK összeg.

26. Mit jelent az, hogy a CSOK-ból épülő ingatlanba be is kell költözni? Kötelező az állandó lakcím létesítése? Ugyanis nekünk kamattámogatott lakáshitelünk van, aminek az volt a feltétele, hogy 5 évig állandó lakcímünk legyen az érintett ingatlan. Ha mégis építenénk a csokból új ingatlant, akkor ezt hogy tudjuk kiküszöbölni?

Ha megtarthatja a család a meglévő lakást (pl. három gyermek után új lakásra felvett CSOK esetén), akkor is kötelező az új ingatlanba a beköltözés. Ha ez a régi lakáson fennálló lakáskölcsön miatt problémát jelent, ki kell fizetni a kölcsönt, vagy eladni az ingatlant. A beköltözés állandó lakcím létesítését jelenti.

27. Az új építésű házra 3 gyerek esetén járó csok, vagy a kedvezményes hitel már az építkezés megkezdésekor kiutalásra kerül az igénylő részére, vagy csak utólag, készülségi fokkal arányosan lehet hozzájutni ehhez az összeghez?

A folyósításra a CSOK esetében a készülségi fokkal arányosan, a kamattámogatott hitelnél az igénylés jóváhagyását követően egy összegben kerülhet sor.

Ingatlanra, építésre vonatkozó kérdések

28. Mivel 2016. január 1-től már nincs építési engedély, így kérdés, hogy ha valaki épít, hogyan igazolja, hogy építkezik?

2016. január 1-jén hatályba lépett a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről és egyes építésügyi tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 456/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet, mely jelentősen egyszerűsítette a lakásépítés engedélyeztetésének bürokratikus folyamatát. Ennek alapján idén januártól a 300 nm-nél nem nagyobb lakóépület építéséről az építtetőnek elegendő csak bejelentést tennie (papír alapon vagy elektronikus felületen keresztül) a területileg illetékes jegyzőnek, majd ezt követően – ha a jegyző nem kért hiánypótlást – 15 nap múlva elkezdhető az építkezés. A jegyző a bejelentést az építésfelügyeleti hatóságnak továbbítja, és ha az rendben találja, akkor az épület elkészülte után a jegyző kiállítja az ennek megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt.

29. A könnyűszerkezetes építés is megfelel-e az építés kritériumának?

Igen. Minden olyan technológiával felépült lakóépület, amelyet az építési szabályok engedélyeznek.

30. Emelet, tetőtérbeépítés a szülői családi házra miért nem vonatkozik (amikor önálló bejárattal rendelkező lakást alakítanak ki a tetőtérben, vagy ráépítenek meglévő házra). Az OTP azt mondja, hogy csak az építési vállalkozó által épített lapos tetejű bérházakra vonatkozik a 10+10 milliós lehetőség, amikor ott új lakásokat alakítanak ki önálló helyrajzi számmal.

Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásáról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet 3. § (1) bek. 9. b) pontja alapján az emeletráépítéssel vagy tetőtérbeépítéssel megvalósuló lakóegység is új lakásnak tekinthető - a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével – feltéve, hogy azzal legalább két új önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, újabb – a lakás feltételeinek mindenben megfelelő – lakóegység jön létre (ellenkező esetben csak bővítés címén igényelhető a használt lakásokra irányadó, alacsonyabb CSOK összeg). Ez tehát nem zárja ki azt, ha meglévő családi ház lakóingatlanon – akár a tetőrész, padlás elbontásával – létesítenek két új, önálló helyrajzi számú ingatlanak számító lakrészt. Viszont nyilvánvalóan nem elegendő önmagában a már beépített padlástér, tetőtér leválasztása és önálló főbejárat, lépcső kialakítása, vagy akár a nem lakható állapotban lévő padlástérben, a meglévő tetőszerkezet alatt lakrész kialakítása az új ingatlanokénti figyelembevételhez, hiszen mindenképpen térfogatnövelő – az ingatlan hasznos alapterületének bővülésével járó – beruházásra van szükség.

31. A CSOK kapcsán a használt és új lakás támogatására vonatkozó energiahatékonysági követelmények terén mi változott a legfrissebb módosításban? A lakóingatlanok energiahatékonysági szintjét valóban nem kell figyelembe venni a jövőben a kedvezmények kiszámításakor? Megszűnnek a kedvezmény összegére kerülő 10, 20, illetve 30%-os energetikai bónuszok? Kizárólag használt lakásoknál?

2015. december 31-ig feltétel volt, hogy legalább „B” energiahatékonysági szintű legyen a lakás; ha ennél alacsonyabb (C, D stb.) volt, akkor jegyzői igazolás kellett, hogy nem életveszélyes, nem adtak ki rá bontási engedélyt. Az energiatanúsítványt az igényléshez csatolni is kellett. A „B” szintnél magasabb energiahatékonysági kategóriákat a rendszer jutalmazta: „A”, „A+” és „alacsony energiafogyasztású” kategória esetén 10, 20, ill. 30%-os bónusz adódott hozzá az alapösszeghez.

2016-tól minden olyan feltétel, követelmény, ami az energiahatékonysággal függ össze, kikerült a rendszerből, törlésre kerültek a bónuszok is mind a használt, mind az új ingatlanok esetében. A támogatási összeggel összefüggésben az energiahatékonysági besorolás nem jelent előnyt vagy hátrányt, így lényegtelen.

Ehelyett használt lakások esetén a korábbi átlagos alapösszeghez képest egy gyermeknél közel 10%-kal, két és három gyermeknél közel 40%-kal, négy vagy több gyermeknél 35%-kal emelkedett a támogatás összege. Tehát az energiabónuszok eltörlése ellenére a jogosultak túlnyomó többsége igen jól járt az új szabályozással.

Ennek következtében a támogatást A+ vagy annál magasabb energiahatékonysági mutatóval rendelkező ingatlanra igénylő, legfeljebb egy gyermeket nevelő családok kivételével minden igénylő jobban jár. Új lakásoknál az egygyermekesek esetében ugyancsak mintegy 10%-kal nő a CSOK alapösszege, a kétgyermekeseknél két és félszeres, a három- és többgyermekeseknél pedig öt és félszeres az emelés mértéke. Sőt két gyermeknél még a legmagasabb (+30%) bónuszhoz képest is közel kétszeresére, három gyermeknél pedig több mint négyszeresére emelkedik az összeg.

32. Korábban azt lehetett olvasni, hogy a CSOK-ot legalább "B" energetikai minősítéssel rendelkező új lakás vásárlásához vagy építéséhez lehet igénybe venni, illetve, hogy a lakás energetikai besorolásának függvényében változik a támogatás mértéke. Mi az oka, hogy az energiahatékonysági megfontolás kikerült a koncepcióból, és hogy a jelenlegi helyzet szerint a lakóingatlanok energiahatékonysági szintjét a jövőben nem kell figyelembe venni a kedvezmény összegének megállapításánál?

A válasz az, hogy egyrészt így egyszerűbb az igénylés és a megállapítás folyamata is (korábban a különböző energiaosztályok eltérő figyelembevétele miatt négyféle összegkategória létezett a gyermekszám és az ingatlanméret mint további szempontokon felül), másrészt gyakorlati jelentősége is csekély volt e szempont érvényesítésének, hiszen a lakásforgalom túlnyomó részét adó használt ingatlanok 90%-a a „B” vagy az alatti szintbe tartozik, ráadásul ott már eleve adott, nemigen vagy csak komoly beruházással fejleszthető a besorolás. Új ingatlanoknál pedig eleve olyan a szabályozás, hogy a jobb minőségű ingatlanok építése felé tereli a beruházókat.

33. Az építési engedélyezés könnyítése, azaz a bejelentési kötelezettség mellett hogyan érvényesítik majd az épületek energiahatékonyságát szabályozó 7/2006-os TNM rendeletet (6. § (2) d)) kimondja, hogy ha egy épület „központi költségvetésből származó támogatás igénybevételével valósul meg”, akkor azoknál azokat az energiahatékonysági követelményeket kell érvényesíteni, amelyeket egyébként csak 2018-tól kellene alkalmazni?

Azt, hogy milyen esetekben milyen követelménynek kell megfelelni, az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM rendelet) 6. §-a szabályozza.

Az önálló, más épülethez nem csatlakozó, 50 m²-nél kisebb fűtött hasznos alapterületű épületekre semmilyen energetikai követelmény nem vonatkozik, mivel nem terjed rájuk ki a TNM rendelet hatálya. A TNM rendelet energetikai célú támogatások esetén követeli meg az energetikai jellemzők figyelembevételét a támogatáshoz, a CSOK azonban egy lakáscélú állami támogatás, amelynek kifizetésére nem a TNM rendelet szabályai vonatkoznak.

A következő esetek állhatnak elő az ÁFA kedvezményre jogosult, 2016. január 1-étől újonnan építendő épületek körében:

- Ha az épületet 2020. december 31-e után fogják használatba venni, akkor a TNM rendelet 6. mellékletében szereplő közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeknek kell megfelelni.
- Ha az épületre az építés megkezdésére vonatkozó egyszerűsített bejelentést 2017. december 31-e után tették meg és 2020. december 31-e előtt fogják használatba venni, akkor a TNM rendelet 5. mellékletében szereplő költségoptimalizált követelményeknek kell megfelelni.
- Minden más esetben a TNM rendelet 1. mellékletében szereplő régi követelményeknek kell megfelelni.

34. Mikor, hogyan és ki fogja ellenőrizni ennek a betartását, ha az építető tervező igénybevétel nélkül, egy típustervből, saját kivitelezésben valósítja meg az épületet?

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 54. § (1c) bek. szerint az építetőnek a használatbavétel tudomásulvételére irányuló kérelem benyújtásáig az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó épületek estén az energetikai tanúsítványt az elektronikus Országos Építésügyi Nyilvántartásban (OÉNY) ki kell állíttatnia. Továbbá a használatbavétel tudomásulvételi eljárás során is az építésügyi hatóság az energetikai követelmények betartását a tanúsítvány és/vagy egyéb dokumentumok alapján, szükség esetén helyszíni szemle keretében ellenőrzi.

35. A lakásfejlesztők, akik az új támogatási rendelet keresletére alapozva indítanak építkezéseket, be kell-e tartásuk az említett szabályozást, hiszen a vevők állami forrással megtámogatva fognak vásárolni? Tehát nekik milyen energetikai követelményeket kell teljesíteniük?

Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján – az ott meghatározott néhány kivétellel – valamennyi ingatlanra kiterjed az energetikai követelmények teljesítésére vonatkozó szabályozás.

36. Az említett energetikai előírás be nem tartása von-e maga után szankciót és ha igen, milyen? Bontás, a támogatás visszafizetése, más büntetés, egyéb?

A használatbavétel tudomásulvétele megtagadható, illetve az építmény használata megtiltható, annak lebontása rendelhető el (pozitívan elbírált fennmaradási kérelem hiányában), illetve építésügyi bírság is kiszabható az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Korm. rendelet szabályai szerint.

37. A szabályozás szerint a régi lakás eladása és egy másik megvétele esetén a régi lakás eladási árát egyben az új megvételére kell fordítani. A csok csak a két ár különbsége erejéig vehető igénybe. Kikerülhet-e ez a szabály úgy, hogy a meglévő lakásajándékozással egy egyenes ági rokonhoz kerül?

Igen; ugyanakkor életszerűtlen a felvetés, mivel új ingatlan esetén nincs korlátozva a meglévő ingatlanok száma, tehát nincs értelme elajándékozni, illetve a beforgatási kötelezettség is eltörlésre került. Használt ingatlan esetében szintén nem életszerű a kérdés, hiszen azon korlátozás, hogy a CSOK összege nem lehet magasabb, mint a korábban eladott és az újonnan vásárolt lakás árának különbsége, csak a használt ingatlanokra vonatkozik. Végül azért sem ésszerű még használt lakásnál sem az említett tranzakció lefolytatása, mivel ez esetben a család az elajándékozott ingatlan vételárát önerőként nem használhatja fel az újabb lakás megvételéhez.

38. Ha a csok igénylése és odaítélése között öröklés folytán az igénylő nevére ingatlan kerül, jogosult-e a csokra?

Az ingatlantulajdonra vonatkozó feltételnek az igénylés időpontjában kell teljesülnie.

39. Mi a helyzet abban az esetben, ha valaki jelzáloggal terhelt ingatlanból szeretne nagyobbba költözni a csok segítségével, de a jelzálog levételéhez szükséges pénzüsszeggel nem rendelkezik? (Jelzáloggal terhelt ingatlant vélhetően senki nem fog megvenni.)

Amennyiben a vevővel megállapodik arról, hogy a jelzálogkölcson tartozás összegét a vételárban érvényesítheti (annyival kevesebbet fizet), és a fennmaradó összeg a CSOK-kal, illetve adott esetben piaci vagy kamattámogatott kölcsönrel kiegészítve elegendő az új(abb) ingatlan megvásárlásához, ez nem jelent problémát. A másik megoldás, hogy az eladó a vételár összegéből maga rendezze a hitelt, és tehermentesen adja át az ingatlant.

40. Mi számít új építésű ingatlannak?

Új építésű ingatlannak az az ingatlan számít, mely a kérelem benyújtásának pillanatában még nem kapta meg a használatbavételi engedélyt, vagy már rendelkezik az engedéllyel, de igazolhatóan még nem lakott, az adott helyrajzi számon az ingatlannak még nem volt bejegyzett tulajdonosa (nem a teleknek, az ingatlannak). Építkezés esetén az építési engedély, vásárlás esetén a használatbavételi engedély kiállításának dátuma nem lehet 2008. július 1-jénél korábbi.

41. Van-e arra bármilyen meghatározás, feltételrendszer, hogy milyen eladótól lehet házat venni/bővíteni? (magánszemély, beruházó stb.)

Használt ingatlan esetében nincs ilyen szabály, akár építő cégtől, akár önkormányzattól, akár magánszemélytől lehetséges a vásárlás, melynek tényét teljes bizonyító erejű magánokiratba, közokiratba szükséges lefektetni (adásvételi szerződés). Új ingatlan vásárlásánál azonban feltétel, hogy azt gazdálkodó szervezet első ízben értékesítse természetes személy részére (ellenkező esetben használt ingatlannak minősül).

42. A jogszabály szerint csak olyan ingatlanhoz lehet igénybe venni a CSOK-ot, amelyik rendelkezik vezetékes víz bekötéssel. Nem érzi-e a jogalkotó Alaptörvénybe ütközően diszkriminatív megoldásnak a fenti meghatározást, tekintettel arra, hogy vannak olyan területek az országban, ahol kifejezetten költséges lenne a vezetékes víz bevezetése, azonban a fúrt kutak telepítése hatóságilag engedélyezett és elfogadott?

A 2016. február 11-től hatályos új szabályozás már méltányolja, hogy számos család van ehhez hasonló élethelyzetben. Ezért azokon a településeken, településrészekben, ahol a vezetékes víz-, és/vagy csatornahálózat nincs kiépítve, a CSOK igényléséhez elfogadható az is, ha az ivóvíz vétele fúrt kútból történik, vagy a szennyvízelvezetést más technikai megoldással biztosítják.

43. Mi a helyzet továbbá azokkal, akik korábbi hitelezőjükkal folytatott, deviza alapú szerződésből fakadó jogvitájuk következtében KHR listára kerültek?

A KHR rendszerben meglévő 90 napon túli – a minimálbér összegét meghaladó – törlesztő részlet elmaradás nem kizáró ok a vissza nem térítendő CSOK támogatásból, azonban a kamattámogatott hitel igénybevételeből igen.. Amennyiben rendezték tartozásukat és kikerültek a nyilvántartásból, ezt követően egy év elteltével már megigényelhetik a támogatást.

44. Látnak-e arra esélyt, hogy ezt a kedvezményt kiterjesszék ne csak lakásra, házra hanem házra felvett hitelre is pl?

A CSOK felvételét követően született (nem előre vállalt) további gyermekek után – amennyiben hitelt is felvett előzőleg a család – használt ingatlan vásárlása vagy bővítése esetében 400-400 ezer Ft jóváírható a hiteltartozásból. Ez a lehetőség a legújabb módosítás óta akkor is adott, ha a hitellel rendelkező család korábban nem vett fel CSOK-ot, és utána születnek gyermekeik, ilyenkor ők is igényelhetik a 400-400 ezer Ft-ot, feltéve, hogy a lakáscélú hitel felvétele 2016. február 11-ét követően történt.

45. *Új ház építése esetén a teleknek teljes összközművesnek kell lennie (vezetékes víz, gáz, csatorna)?*

Az újonnan épített ingatlanoknak legalább közműves villamosenergia-szolgáltatással, egyedi fűtési móddal, valamint közműves szennyvízellátással és ivóvíz szolgáltatással kell rendelkeznie, de utóbbi kettőt fűt kúttal vagy egyéb technikai megoldással ki lehet váltani, amennyiben az adott településen, településrészen a vezetékes víz/csatornahálózat nem elérhető.

46. *Az épületek energiahatékonyságát szabályozó 7/2006-os TNM rendelet (6. § (2) d)) kimondja, hogyha egy épület „központi költségvetésből származó támogatás igénybevételeivel valósul meg”, akkor azoknál azokat az energiahatékonysági követelményeket kell érvényesíteni, amelyeket egyébként csak 2018-tól kellene alkalmazni. A CSOK módosítása kapcsán, viszont sokan úgy értelmezik, hogy egyáltalán nem kell az épületenergetikai előírásokkal foglalkozni, alkalmazni. Ez az értelmezés viszont megakadályozná országunkat a vállalt kibocsátás csökkentés elérése érdekében, és a fenntartható fejlődés elvével is ütközne.*

A 2016. január 1-jétől hatályos szabályok szerint valóban nem kell figyelembevenni az energiahatékonysági követelményeket a CSOK összegének kiszámításánál, és nem kell az épület energetikai tanúsítványát sem benyújtani, ez azonban nem érvényteleníti a hivatkozott rendeletben foglalt, az energiahatékonysági követelmények teljesítésére vonatkozó előírást, azoknak az új ingatlanoknak továbbra is meg kell felelnie. Meg kell azonban jegyezni, hogy a TNM rendelet alapján csupán az energetikai célú állami támogatások esetén feltétele a folyósításnak az energetikai követelmények figyelembe vétele. A CSOK egy lakáscélú állami támogatás, amelynek a kifizetése nem függ a lakás energetikai besorolásától.

47. *Ha igénybe veszem a CSOK-ot és a kamattámogatott hitelt, akkor meddig nem adhatom el a házam?*

10 évig, leszámítva a lakáscsere esetét, amikor legalább ugyanolyan értékű másik ingatlanra cserélik a CSOK-ból vásárolt lakást (ilyenkor a tranzakció megvalósulásáig vagy az építkezés befejezéséig a korábban felvett CSOK-nak megfelelő összeget a Kincstárnál az építkezés vagy a tranzakció befejezéséig letétbe kell helyezni, és a jelzálogjog és elidegenítési/terhelési tilalom az új ingatlanra átvezetésre kerül).

48. *Ha telket kell vásárolnom, azt is megtehetem a támogatásból, vagy a hitelből?*

A telekár építés esetében nem, csak kész ingatlan vásárlása esetén vehető figyelembe. Viszont az építési telek vásárlása esetén a megfizetett ÁFA összegéből legfeljebb 5 millió Ft visszatéríthető.

Már korábban igénybe vett támogatás és az új CSOK viszonya

49. Nagyon sok érdeklődő van, aki már felvette három gyerekre a támogatást, korábban szoc.polt, júliustól CSOK-ot, kérdés, hogy ők jogosultak lehetnek-e a különbözetre. Ez kétgyermekes családok esetében is felmerült, akik nem is akarnak harmadik gyereket. Ha valaki érvényesítette a 2015. július 1-jén hatályba lépett módosítás kapcsán 3 gyermekére a kedvezményt, melyet újonnan épített lakás megvásárlására fordítottak, lehetőségük van-e az akkori és a jelenlegi kedvezmény összege közötti különbözet érvényesítésére, újabb tranzakció (adásvétel, építés) nélkül? És azt milyen formában tehetik meg?

Nem, amennyiben új építkezésre vagy ingatlanvásárlásra/bővítésre nem kerül sor, akkor nem jár a családnak a különbözet. Amennyiben viszont sor kerül ilyenre, akkor azok a gyermekek, akikre korábban szocpol vagy CSOK meg lett igényelve, figyelembe vehetők az ismételt CSOK igénylésnél, ilyen esetben az újonnan járó és a korábban felvett összeg különbözetére tarthat igényt a család.

50. Ha valaki már egy vagy két gyermek után /régebben/ vett fel úgymond "fél" vagy teljes szocpolt /ki mire volt jogosult/ és születik egy harmadik vagy negyedik gyermek, akkor a szülők mire jogosultak és milyen összegig? Illetve ez az összeg mire vehető- vagy igényelhető?

Amennyiben a család ismét építkezik/új ingatlant vásárol, akkor attól függetlenül, hogy korábban is felvette azt, megkaphatja másodszor is a támogatást, de a korábban kapott összeget abból le kell vonni. A levonásnál azokat a gyermekeket kell figyelembe venni, akik a mostani rendelet gyermek fogalmának is megfelelnek. Amennyiben nem történik újabb tranzakció, és a meglévő lakás bővítésére sem kerül sor, akkor – amennyiben a CSOK-kal együtt vagy azt megelőzően lakáshitelt is felvett a család – az utóbb született gyermek(ek) után fejenként 400.000 Ft jóváírható a hiteltartozás összegéből, de csak akkor, ha korábban használt lakásra került felvételre a CSOK.

51. Érdeklődni szeretnék, hogy rám érvényes-e a kedvezményes csok. Férjemmel 4 közös gyermekünk van. 2 gyermekünkre megkaptuk a megelőlegező szoc.polt 2006-ban akkor bevállalt gyerekek után, amit 2011-re teljesítettünk a gyermekünk születésével. Azóta született még 2 gyermekünk 2013 és 2015-ben, ő utánuk nem vettünk igénybe semmit. Szeretnék a tetőteret beépíttetni 3 szoba fürdőszoba. Ahogy értelmeztem, az új építésűnek minősül, de a honlapukon ezt olvastam: "Azokat a gyermekeket is figyelembe lehet venni a kedvezmény összegének megállapításánál (beleszámítanak a gyermekszámba), akik után korábban már igénybevett CSOK-ot (ill. a korábbi lakásépítési támogatást vagy „szocpol”-t) a család, azzal, hogy a korábban kapott támogatás összegét a 10 millió Ft-os kedvezményből le kell vonni. (Legfeljebb két meglévő vagy vállalt gyermek

esetében ezzel szemben azok a gyermekek, akik után már előzőleg felvettek vissza nem térítendő támogatást, nem vehetők figyelembe.)"

Ezek alapján mi milyen kategóriába tartozunk?

Az utolsó mondat szerint mi nem számítunk 4 gyerekesnek? Mennyit kaphatunk?

Mivel a tetőtér beépítésnél a 2016. február 11-től hatályos új szabályok szerint nem alakítanak ki legalább két új lakást, csak bővítés történik, ezért csak a használt ingatlan után járó CSOK összeg vehető fel, melynek összege négy gyermek után 2,75 millió Ft lenne, amelyből azonban a 2 gyermekre 2006-ban felvett szocpol kedvezmény összegét le kell vonni.

Családi jogállás, párkapcsolat

52. Élettársak jogosultak lehetnek-e a 10+10 milliós támogatásra?

Igen, a már megszületett gyermekekre, vagy legalább 6 hónapos magzatra tekintettel (gyermek előre vállalása az ő esetükben nem lehetséges). Ugyanakkor nekik kizárólag a vér szerint közös gyermekeik esetében van jogosultságuk a gyermekek összeszámítására a kedvezmény szempontjából.

53. Ha tönkremegy a házasság, és az egyik fél megtartja az ingatlant, de nem mind a három gyerek marad nála, mi történik? Vissza kell fizetnie a támogatást?

A rendeletben két konjunktív feltétel van, tehát a szülő meg kell hogy szerezze az egész lakást, és az összes gyermek - aki után a CSOK-ot igénybe vették - nála kell legyen elhelyezve. Ez alól kivétel a nagykorú gyermek, tehát ha az időközben "kirepül", akkor a családnak nem kell visszafizetnie a kedvezményt. De más esetben, ha valamelyik kiskorú gyereket nem a lakásban maradó szülő kapja meg, akkor vissza kell fizetnie az egész összeget.

54. Mi van akkor, ha a kedvezményes CSOK- kal élő szülőpár idő közben elválik, emiatt (vagy egyéb szociális okból) vagyis a család megszűnik?)

Már megszületett gyermekek esetében attól függ, benne maradnak-e a CSOK-ból vásárolt/épített ingatlanban, vagy sem. Ha eladják a 10 éves időszakon belül a vagyonmegosztás miatt, akkor fele-fele arányban vissza kell fizetniük a támogatást. Ha a lakást teljes egészében az egyik szülőnek ítélik vagy az kivásárolja a másik felet, és a gyermekek is nála vannak elhelyezve, akkor neki kell a teljes összeget visszafizetnie, a másik volt házastársnak semmit.

Amennyiben előre vállaltak gyermekeket és azok nem, vagy csak részben születtek meg a válásig, a CSOK összeget vagy a különbözetet fele-fele arányban szintén vissza kell fizetni, az ingatlan sorsától függetlenül.

55. Mi történik, ha véletlenül az egyik szülő elhalálozik, még valamelyik gyermek 20 (vagy felsőfokú tanulmányai esetén 25) éves kora előtt? Ilyenkor is vissza kell fizetni a tőkét + a kamatot?

A szülő halála esetén a CSOK vonatkozásában kérelmezhető a járási hivatalnál részletfizetés, illetve a kamatköltségek megfizetése alól a kormányhivatalnál legfeljebb 5 év fizetési halasztás, a család anyagi ellehetetlenülésének veszélye esetében pedig akár részleges vagy teljes tartozás elengedés is a teljes tartozásra; az esetlegesen felvett hitelt természetesen tovább kell törleszteni.

56. A bejegyzett élettársi viszonyban élők is jogosultak a támogatásra, vagy a házasság feltétel?

„A bejegyzett élettársi kapcsolatban élő személyeknek a CSOK-ra vonatkozó, 2016. február 11-étől hatályos szabályozás, továbbá a Polgári Törvénykönyvben, illetőleg a bejegyzett élettársi kapcsolatról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XXIX. törvényben foglaltak alapján van lehetőségük a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételére.”

57. Mi történik, ha tönkremegy a házasság és még csak 1 vagy 2 gyerek született?

Abban az esetben, ha a pár három gyermeket vállalt, a támogatást vissza kell fizetni, de a már megszületett gyermekek után járó összeget megtarthatják.

58. Egyedülálló három vagy többgyermekes anyák/apák is igényelhetik a támogatást?

Igen, de természetesen csak a már meglévő gyermekeik után.

59. Élettársi viszonyban két gyerek esetében vállalnák a harmadikat. Hogyan tudnák igénybe venni az ingyen tízmilliót?

Össze kell házasodniuk, vagy meg kell várniuk, amíg ténylegesen megszületik a harmadik gyermek (ill. legalább a várandósság 6. hónapját).

60. Egy „patchwork család” esetében gondot jelent-e, ha nem ugyanabból a házasságból származnak a gyerekek?

Ha az összes gyermeket figyelembe akarják venni a CSOK igénylésnél, a magasabb összeg reményében, akkor a szülőknek házasságban kell élniük, ellenkező esetben az élettársak csak saját vér szerinti gyermekeik után (illetve ha vér szerint közös gyermek is van, akkor utána is) jogosultak a kedvezményre; ilyen esetben az az élettárs igényelheti a kedvezményt a másikkal közösen, aki esetében kedvezőbb (magasabb) támogatási összeg jár.

Gyermekszámmal összefüggő kérdések

61. Amennyiben megvan a 3 gyerek, és ötven év körüliek a szülők (eddig támogatást nem kaphattak és több gyereket nem akarnak), akkor járhat-e nekik a támogatás és a kedvezményes hitel?

Igen.

62. Miért ilyen nagy a kedvezmény összegeinél a különbség a két és a három gyermeket nevelők között?

Ahogy a családi kedvezménynél is a háromgyermekesek jogosultak a legmagasabb összegre, úgy itt is annak ösztönzése, támogatása a cél, hogy akiknek még nincs gyermekük, azok minél többet vállaljanak, illetve mindazon gyermekeket tudják vállalni, akikre vágnak, tehát az egy vagy két meglévő gyermek mellé még megszülethessen egy vagy két újabb testvér.

63. A két gyermeket nevelők miért nem kaphatnak hitelként egy arányosan kisebb összeget kedvezményes kamattal?

Mint az előbbi válaszból is látható, a három- vagy többgyermekes családokat kívánjuk a legnagyobb mértékben támogatni. Nem kis részben azért is, mivel a családfenntartás kiadásai is náluk a legmagasabbak, és így az építkezésre, otthonteremtésre sokszor kevesebb forrásuk marad, illetve nekik átlagosan nagyobb méretű, és így drágább lakásra is van szükségük, hogy elférjenek.

64. Örökbefogadott gyermekre/gyermekekre is igényelhető-e a kedvezmény, illetve a kedvezményes hitel?

Igen.

65. Ha két gyerekre már igénybe veszi valaki a támogatást, majd születik még egy, vagy bevállalnak még egyet, igényelhetnek-e plusz támogatást?

A 400 ezer Ft-os utólagos jóváírás csak használt ingatlanra igénybevett támogatás után jár, és kizárólag akkor, ha nincs újabb építkezés, bővítés vagy lakásvásárlás, hanem a már egyszer valahány gyermekre megigényelt CSOK mellé a szülők hitelt is felvettek, és ezt követően születik egy vagy több újabb gyermek. Ilyenkor a még fennálló lakáshitel tartozás csökkenthető az utóbb született gyermekenként 400-400 ezer Ft-tal, illetve ha építkezés vagy bővítés céljára vették fel a CSOK-ot, akkor a munkálatok befejezése előtt, vagy vásárlás esetében az adásvételi szerződés megkötésétől számított 120 napon belül születik meg az újabb gyermek, akkor a megszokott módon (a bemutatott számlák alapján utólagos folyósítással) is igénybe vehető a pótlólagos összeg.

Viszont egészen más a helyzet, ha a család a CSOK igénybevétele után megint építkezik, vagy új/használt lakást vesz, esetleg meglévő ingatlanát bővíti. Ilyenkor, ha harmadikként születik még egy gyermek, vagy annak születését bevállalják, akkor lehetséges igényelni három gyermek után járó (új ingatlannál 10 millió, használt ingatlannál 2,2 millió Ft összegű) CSOK-ot az újabb lakásra is, de a korábban már megkapott összeget ebből le kell vonni.

66. Tegyük fel, hogy egy házaspár nem tudja teljesíteni a három gyerek feltételt, két gyermek születik meg, de a 10. év lejáratakor nem teljesül a 3. gyermek feltétel. Ebben az esetben vissza kell fizetni a 10 millió forintos vissza nem térítendő támogatást. Milyen kamatozással kell visszatéríteni a 10 millió forintot, éves tőkésítéssel kell számolni, kamatos kamattal (a kamatszint meghatározása félévente történik a Ptk. szerint)? A kedvezményes hitellel ilyenkor mi történik, a kamattámogatás mértékét vissza kell fizetni? Ha igen, akkor milyen kamattal kell ezt megtenni?

67. Mekkora kamatot kell annak fizetnie, akinek nem jön össze a baba?

68. A késedelmi kamat (Ptk.beli ötszöröse) éves kamat? Azaz 10 évre tízszer ötször MNB kamat a kamatos kamatszámítás elvével számolva? Vagy csak egyszer ötször MNB kamat?

A Ptk. 6:48. § szerint a késedelmi kamat összege megegyezik a mindenkori (az adott naptári félév első napján irányadó) jegybanki alapkamattal. Ez jelenleg 1,35%. A 3 gyermek utáni 10 milliós – illetve az abból a már megszületett 2 gyermek miatt levonandó 2,6 millió Ft miatt csak 7,4 milliós – összeg visszafizetésénél a Ptk. szerinti kamatmérték ötszörösét (ez jelenleg 6,75%) kell felszámítani. A kamattámogatás esetén a normál késedelmi kamatmérték az irányadó. A késedelmi kamat felszámítására a kamatos kamatszámítás szabályai nem vonatkoznak, az tehát nem tőkésíthető (minden évben csak az adott tőketartozásra eső kamatösszeg számítható fel). Mivel a kamattámogatás csak három gyermek esetén jár, így amennyiben a vállalt gyermekszám akár csak részben nem teljesül, a kamattámogatást teljes egészében vissza kell fizetni.

69. Fennálló hiteltartozás törlesztésére visszamenőleg érvényesíthető-e a támogatás az időközben megszületett 3. gyermek után (ha az első két gyermekre korábban felvették a szocpolt), vagy a meglévő ingatlant el kell adni és egy újat felépíteni, hogy járjon a támogatás a 3. gyermek után?

Bizonyos feltételek mellett használható a CSOK hiteltörlesztésre, akkor, ha előbb felvették, és mellé hitelt is igényeltek, majd használt lakást vettek vagy a meglévőt kibővítették belőle, és ezután született újabb gyermek. Ekkor a még fennálló hiteltartozás összege, amit a CSOK mellé felvettek, csökkenthető az utóbb született gyermekenként 400 ezer Ft-tal. Azonban ha a család nem CSOK-ot vagy a korábbi, 2012-től élő lakásépítési támogatást, hanem a még 2009-ben megszűnt szocpolt igényelte, erre ez a lehetőség nem érvényes. Ők, illetve a CSOK-ot új lakás építése/vásárlása céljából igénybevevő családok a 3 gyermek után járó 10 milliós CSOK-kal csak akkor élhetnek, ha ismét építkezésbe fognak.

70. A CSOK igénybevételével vállalni kell, hogy az igénybevételt követően 10 évig a teljes család, azaz akiknek folyósították (szülők) és akikre tekintettel folyósították (gyerekek) vállalják, hogy a megvásárolt ingatlanban létesítenek lakhelyet és valóban életvitelszerűen ott is laknak (tehát nem csak oda vannak egyedülként hivatalosan bejelentve, hanem ott is tartózkodnak). Ez az én olvasatomban annyit tesz, hogy ha például valakinek az egyik gyereke már 15, 20 vagy 25 éves akire tekintettel is igénybe veszi az akárhány milliót, annak a gyereknek is 10 évig még ott kell laknia. Tehát ha kollégista lesz, vagy összeházasodik, vagy csak szimplán már saját lábra állna, máris probléma adódik. Ráadásul nem csak nem költözhet el, de a lakásban nem létesíthet lakhelyet senki más, csak azok lakhelye lehet, akiknek és akikre tekintettel folyósították a CSOK-ot. Szóval totális és teljes röghöz kötés, ezt pedig érdemes nagyon átgondolni.

A bentlakási kötelezettség – a szülő mellett – csak a kiskorú gyermekre vonatkozik, ha tehát a gyermek elmúlt 18 éves, szabadon elköltözhet a 10 év lejártá előtt is, anélkül, hogy vissza kellene fizetniük a CSOK-ot. Az pedig nincs előírva, hogy más személy nem költözhet be a lakásba, ez félreértésen alapuló állítás. Tehát ha a lakásban az igénylők továbbra is benne laknak, mellettük beköltözhet az ő engedélyükkel más is; csak az van megtiltva, hogy a lakás használatát teljes egészében átengedjék harmadik személy(ek) részére úgy, hogy az eredeti igénylők és a gyermekek kiköltöznek onnan.

A bentlakási kötelezettség alól a február 11-étől hatályos jogszabály újabb, a valós élethelyzetekhez igazodó kivételeket is meghatároz: így például azon túlmenően, ha a gyermek más településen tanulmányokat folytat (ez eddig is kimentési lehetőség volt), az is mentességi okot jelent, ha a jogosultat vagy gyermekét egészségügyi intézményben kezelik, a jogosult közeli hozzátartozóját ápolja, legfeljebb 5 évig más településen, vagy külföldön vállal munkát, vagy enyhébb – a CSOK igénylés szempontjából kizáró okot nem jelentő – bűncselekmény elkövetése miatt szabadságvesztés büntetését tölti.

71. Ha egy negyven feletti nő a következő egy-két-három évben szül harmadik gyermeket, akkor amint megszületik a baba, utólag is beadhatja kérelmét a CSOK-ra? Ezek szerint negyven évesre való korlátozás csak az előrevállalásra vonatkozik?

Igen. Sőt, még a gyermek megszületését sem kell megvárnia, hanem már a várandósság betöltött 6. hónapját követően is beadhatja a kérelmét.

72. Nevelőszülők is megkaphatják a CSOK-ot és a kedvezményes kamatozású hitelt a nevelt gyermekekre tekintettel?

Nem (csak a vér szerinti, vagy örökbefogadó szülő). A nevelőszülőknél ugyanis jellemzően csak átmenetileg, időszakosan tartózkodnak a nevelt gyermekek, ráadásul azok az esetek többségében a nevelőszülő szándékától függetlenül kerülnek ki a háztartásából (pl. örökbefogadják, vagy a vér szerinti szülei visszafogadják őket). Ezért a 10 éves bentlakási kötelezettséget sem tudnák az esetek többségében teljesíteni.

73. Meglévő lakástulajdon esetén igényelhető-e a 10 millió Ft összegű CSOK, ha már útban van a harmadik gyermek?

Igen, a várandósság 6. hónapjától, illetve ennél korábban akkor, ha előzetes gyermekvállalásról van szó (nemcsak a 10 milliós, hanem valamennyi CSOK igénylés esetében).

74. Ha útban van (a 9. hónapban) a harmadik gyermek, de az anya már betöltötte 40. életévét, részesülhet-e a CSOK-ban?

Igen, a várandósság 6. hónapjában lévő magzat már úgy minősül, mint a már megszületett gyermek.

75. Kaphat-e új CSOK-ot olyan, aki meddőségi kezelésben vesz részt?

Igen, ha a sikeres kezelés segítségével gyermekük születik. Amennyiben előre vállalták a gyermeket, és azt követően derül ki, hogy orvosilag igazoltan meddő valamelyik igénylő, illetve egészségügyi okból ellenjavallt a gyermekvállalás, vagy ha a tb által finanszírozott számú (jelenleg 5) mesterséges megtermékenyítési eljárásban részt vettek és ennek ellenére sem született (kellő számú) gyermek, akkor a kormányhivatalnál méltányossági alapon kérelmezhető a CSOK-ra rakódó késedelmi kamat összegének elengedése.

76. *A három gyermek közül akár mindegyik lehet örökbefogadott is?*

Igen.

77. *Akinek mondjuk ebben a pillanatban már három vagy több gyermeke van, az is igényelheti a 10+10 milliós támogatást?*

Igen.

78. *Nem tervezett gyermek születése esetén (ha például a 2. tervezett gyermek helyett ikerpár érkezik) igénybe vehető-e a magasabb csok, vagy pótlólagosan kell igényelni a magasabb összeget?*

Mivel az előzetes vállalás alapján a gyermekek megszületésekor már folyósításra került a CSOK összege a szülőknek, ez esetben a többlet gyermekszámra – kizárólag használt ingatlan vásárlására vagy bővítésére felvett CSOK esetén –, gyermekenként 400 000 Ft, lakáshitel tartozásban jóváírható CSOK összeg jár utólagosan (ezt építés vagy bővítés esetén a használatbavételi engedély kiadása előtt, vásárlás esetén az adásvétel megkötését követő 120 napon belül született újabb gyermek esetén kivételesen a bekerülési költség megfizetésére is igénybe lehet venni).

79. *Elvált szülők esetében ha mindketten 50-50 százalékban nevelik a gyermeket, és új partnerükkel teljesítik a 3 gyermekes vállalást (a közös gyermeket is beleszámítva), melyikük és milyen összegű CSOK-ot igényelhet?*

Az a szülő igényelheti a CSOK-ot a korábbi házasságból származó gyermek után (is), akinél a gyermek bejelentett lakóhelye (állandó lakcíme) lesz, miután a CSOK-ból vásárolt/épített ingatlanba beköltöznek. Tehát nem igényelhető ugyanazon gyermek után kétszer, két szülő által is a támogatás.

80. *Ha valaki három gyerekre beadja igényét a 10 millió forintra, de időközben mégis csak két gyermek lesz a családban, mekkora visszafizetési büntetésre lehet számolni?*

Két gyermek után 2,6 millió Ft jár, tehát ennek az összegnek és a 10 millió Ft-nak a különbözetét, 7,4 millió Ft-ot kell visszafizetni, a jegybanki alapkamat ötszörösének megfelelő késedelmi kamattal növelten (ez jelenleg 6,75%-nak felel meg), mely azonban nem a kamatos kamat szabályai alapján számítandó. Kivéve persze, ha a jogszabályban meghatározott menthető okokból nem született meg a vállalt gyermek.

81. Jár-e plusztámogatás, ha új (nem tervezett) gyermek születik a csok igénybevétele után?

Igen, ilyen esetben – ha a CSOK mellé hitelt is felvett a család a használt ingatlan vásárlására vagy bővítésére – 400 000 Ft jóváírható a hitel fennálló összegéből minden egyes utólag született gyermek után. (Új ingatlannál erre nem nyílik lehetőség.)

Költségvetési kihatások, korábbi szabályozás, politikai töltetű felvetések

82. A támogatásnak milyen költségvetési kihatásai vannak?

83. Nagyjából hányan élhetnek a CSOK-kal, ebből hányan kérhetik a 10 milliós támogatást? Átlagosan mekkora lehet az igényelt összeg a nem 10 milliós CSOK-nál?

Ezt jelen pillanatban még nehéz megbecsülni. Az érdeklődők száma akár több tízezres is lehet, más kérdés, hogy az építőipar kapacitásai hány megrendelést képesek ebből befogadni, magyarul hány potenciális igénylő jut el ténylegesen odáig, hogy megigényelhesse a kedvezményt és felépítse/megvásárolja abból az új lakását. Jelenleg tehát erre a kérdésre most még nem lehet válaszolni, meg kell nézni, mennyi igénylés érkezik majd be a következő hetekben, hónapokban.

2015. II. félévében, vagyis még a januári kiterjesztést megelőzően mintegy 10 ezren igényelték a CSOK-ot, közel 11 Mrd Ft értékben. Az igénylők gyermekszám szerinti megoszlása a következő volt: mintegy 30%-uk egy, 50%-uk kettő, és közel 20%-uk három vagy több gyermekre vette igénybe a CSOK-ot. Az összes igénylő 9%-a kérelmezte új, 91%-a pedig használt ingatlanra a támogatást. Új ingatlanra átlagosan 1,2 millió Ft-ot, használtira 1 millió Ft-ot, az összes igénylőt alapul véve 1,1 millió Ft-ot vettek igénybe családonként.

A fenti arányok alapján a három gyermek esetén új ingatlanhoz igénybe vehető 10 milliós összeget várhatóan az összes igénylő alig 2%-a fogja igénybe venni; természetesen elképzelhető, hogy a támogatási összegek jelentős emelésének hatására jelentősebben nő majd az új ingatlanok iránt érdeklődők száma, és e körön belül a harmadik, ill. további gyermekekre vállalkozók aránya is emelkedhet.

84. Honnan van rá fedezet a költségvetésből?

Magyarország 2016. évi központi költségvetésében a lakástámogatási célok fedezetére egy felülről nyitott költségvetési előirányzat került meghatározásra, mely annyit jelent, hogy az igényjogosultak az érdeklődés mértékétől függetlenül folyamatosan férhetnek hozzá a támogatáshoz, nem fordulhat elő olyasmi, hogy „kimerül a keret”.

85. Mikortól és meddig volt elérhető a szocpol? Hányan vették igénybe a támogatást, átlagosan mekkora összeghez jutottak ezzel a magyar családok?

A 2012. jan. 1. – 2015. jún. 30. közötti lakásépítési támogatásra (LÉT) van adatunk, azt összesen 2 200 fő igényelte 3,1 Mrd Ft értékben, így átlagosan 1,4 milliós összeghez jutottak az érintett családok.

86. Miért esnek ki a negyvenesek? (Bár az egyik házastársnak kell csak negyven alatt lennie, ez az átlagcsaládokat és élettársi kapcsolatokat tekintve a nőket érinti inkább.) Világtendencia a fejlett országokban - és ez alól Magyarország sem kivétel -, hogy a családalapítás kitolódik. Orvosilag kockázatosabb ugyan negyven felett a terhesség, de gondos felügyelet mellett egyre többen szülnek minden gond nélkül. Jellemzően második vagy többedik gyereket. A kormány a CSOK bevezetésétől szeretné a középosztálybeli családokat a demográfiai kátyúból kilökni. Csakhogy a középosztálybeli családoknál is jellemző, hogy a vágyott második, illetve vágyott harmadik gyermek vállalását elhalasztják. Miért zárja ki a negyvenen túliakat a kormány a CSOK-ból? Miért nem gondolkodtak a kormány tagjai abban, hogy a családok sokszínűek, és ha már van egy-két testvér, akkor a harmadikat negyven felett is megszületik egy anya? Különösen azért is fontos ez a kérdés, mert a hetvenes években születettek (a Ratkó-gyerekek gyerekei) sokan vannak, vagyis ebben a korosztályban várhatóan többen szeretnék még negyven felett is gyereket vállalni, akár a harmadikat.

Hangsúlyozni kell, hogy meglévő gyermek esetén életkortól függetlenül jár a támogatás. Tehát egy 40 évét már betöltött nőnél csak az van korlátozva, hogy előre vállaljon egy vagy több gyermeket, és ennek fejében megelőlegezzék neki a CSOK-ot; amennyiben viszont sikeresen megszületik a baba, számára is éppúgy nyitva áll a támogatás igénybevételének lehetősége. Sőt, mivel az új szabályozás valójában enyhít a korábbi, szigorúbb feltételeken, és csak az egyik szülő esetében írja elő a 40 év alatti életkort (míg 2016. január 1. előtt ez mindkettejüknél feltétel volt), akár egy 40 éven felüli nő is vállalhat előre gyermeket, ha a férje még nem töltötte be a 40. életévét. E tekintetben tehát éppen, hogy pozitív irányban változtattunk, a társadalmi realitásokat és elvárásokat figyelembe véve.

Egy 40 éves hölgnél tehát valóban szigorúbb a feltételrendszer, az az elvárás, hogy csak akkor veheti igénybe a CSOK-ot, ha már ténylegesen meg is született a gyermek, illetve pontosabban már a várandósság 6. hónapjától is igényelheti a támogatást. Tehát ők megelőlegezett formában nem igényelhetik a támogatást, csak ténylegesen meglévő gyermekekre. Ennyi többletbiztosítékot szükséges előírni, maguknak az érintett családoknak az érdekében is, hiszen ebben az életkorban már valóban egyre csökken a fogamzás, és egyben a várandósság sikeres kihordásának az esélye. E korlátozás nélkül a családok komoly rizikónak tennék ki magukat, hiszen a gyermekvállalás nem teljesítése esetén a CSOK-ot főszabály szerint kamatostul vissza kell fizetni.

Egyébként statisztikailag, noha némileg valóban nőtt a 40 éven felüli szülők által világra hozott gyermekek száma, a gyermekek túlnyomó többsége (96,4%-a) ma is 40 évnél fiatalabb anyától születik, s csak évente mintegy 3 300 az ennél idősebb anyától születettek száma.

87. Ha a férfi fiatalabb, mint negyven éves, akkor a negyven év feletti nő is vállalhat előre gyermeket. De akkor ez a feltétel azon az alapon tesz különbséget nő és nő között, hogy hány éves a párja. Milyen biológiai és társadalompolitikai indoka van annak, hogy egy negyvenegy éves nő tehet vállalást a harmadik gyerekre, ha a férje 39 éves, de nem vállalhat, ha a férje 41 éves?

(Ld. az előző választ is.) Biológiai/társadalompolitikai indoka az, hogy 40 év felett a fogamzás és a magzat egészséges kihordásának az esélye jelentősen csökken, ezért sem maguk a családok, sem a költségvetés, az adófizető állampolgárok szempontjából nem indokolt a gyermekszülés esetleges elmaradása miatti visszafizetési kötelezettség rizikójának a felvállalása. (Jelenleg csupán az élve születések 3,6%-a esetében idősebb az anya 40 évesnél.) Ugyanakkor a kérdésfeltevés nem értelmezhető, mivel 2012. január 1. óta (4 éve) tavaly év végéig mindkét szülő esetében feltétel volt, hogy 40 év alatti legyen, most e feltétel enyhült. (2015. év végéig egy 30 éves nő és egy 41 éves férfi pl. nem vállalhattak gyermeket, ma viszont már egy nő minimum 39 évesen megteheti ezt.)

88. Híradások szólnak arról, hogy a közmunka-programban részt vevők nem igényelhetik. A kormány épp akkor segítené igazán, illetve pont a közmunkások családjai leginkább rászorultak, hiszen ők még a minimálbért (2016. jan. 1-től 111 ezer Ft, közalkalmazotti bérmin.: 129 ezer Ft) sem keresik meg. Esetleg felmerül annak a kockázata, hogy ezek az emberek nem, vagy csak kevésbé hitelképesek? Nagyobb kockázati tényezőt jelentenek ők a folyósító bankoknak?

Igen, a közmunka ugyanis jellemzően nem állandó, hanem időszakos foglalkoztatási lehetőséget jelent, tehát nem biztosít kellően stabil anyagi háttérrel ahhoz, hogy a kizárólag közmunkát végzők számára a normál munkaerőpiacon dolgozókkal azonos feltételek szerint lehetővé tegyék a kiemelt összegű CSOK, illetve a kamattámogatott hitel igénylését. Ezért az ő számukra a jellemzően alacsonyabb összegű használt lakásra irányadó CSOK felvétele válik elérhetővé számukra, hiszen korlátozottabb anyagi lehetőségeik miatt csak ennél van reális esélyük arra, hogy az esetleges visszafizetési kötelezettségüknek eleget tudnak tenni. Az adófizető állampolgárok pénzével való felelős gazdálkodás ugyanis megköveteli, hogy a nyújtott támogatás valóban a megfelelő célra legyen felhasználva, és ennek megfiúsulása esetén megfelelő garanciákkal biztosítani szükséges azt is, hogy a támogatás visszakerüljön az állami költségvetésbe.

Ugyanakkor a közfoglalkoztatottaknak is lehetőséget biztosítunk arra, hogy a használt lakásra irányadó alacsonyabb támogatási összegeket akár új ingatlan építésére vagy vásárlására is fordíthassák.

89. Mi van akkor, ha a támogatott később, mondjuk az új, kedvezményes CSOK felvételét követő 9. évben elveszti állását, és már nem kap munkát? Arra is lesz adósmentő-csomag, mint amelyet annak idején a bajbajutott devizahitelesek megsegítésére kidolgozott a Kormány?

Bízunk abban, hogy a lehetőséggel élő családok körében ilyen helyzet nem áll elő. A 10 milliós kamattámogatott hitel havi törlesztő részlete – a 25 éves futamidőre vetítve – mintegy 47.000 Ft, ami nem kiemelkedően magas összeg. Amennyiben valaki ezt nem tudja valamilyen okból fizetni, akkor az egyéb hitelfelvetelek esetében szokásos eljárást kell lefolytatni. Ugyanakkor az új szabályozás rendkívül széles körben lehetőséget biztosít méltányosság alkalmazására is, tehát az eddig is rendelkezésre álló részletfizetési lehetőség mellett a kormányhivatalnál legfeljebb 5 évi fizetési halasztás kérelmezhető a kamatok, vagy – kilátástalan, súlyos anyagi helyzet esetén – a tőkeösszeg visszafizetésére is. Végző soron, ha a család anyagi helyzete a halasztás elteltével sem teszi lehetővé a visszafizetést, részleges vagy teljes tartozás elengedés is kérelmezhető.

90. Igazságtalan a jelentősen megemelt CSOK összeg – különösen a nagycsaládosok esetében - azokkal az idősebb családokkal, szülőkkel szemben, akik korábban e támogatás nélkül építkeztek.

A cél az, hogy az otthonteremtést azon családok esetében segítsük, akik most nevelnek, vagy vállalnak gyermeket. Természetesen fontos cél azoknak a megbecsülése is, akik a korábbi időszakban járultak hozzá a társadalom újratermeléséhez, azonban az ő elismerésüket nem az otthonteremtés jelenlegi rendszerében kívánja a Kormány elismerni.

91. Panaszkodnak az igénylők, hogy a kritériumoknak szinte lehetetlen megfelelni... tervez-e a Kormány könnyíteni a feltételeken?

A jelenlegi feltételrendszer célja, hogy a gyermeket vállaló családokat segítsük otthonteremtési céljaik megvalósításában, egyben az adófizetők pénzével is felelősen gazdálkodjunk, tehát csak az arra valóban jogosultaknak nyújtunk támogatást, akiknél feltételezhető, hogy valós célra fordítják. Várakozásaink szerint a beiktatott biztosítékok ellenére nagyon sok családon tud majd segíteni az új otthonteremtési program. Különösen, hogy a február 11-től hatályos új rendszer összességében még inkább könnyített a feltételeken: így azon gyermekek után is igényelhető különbözetként a CSOK, akik után már korábban is felvett hasonló támogatást a család, jelentősen enyhülnek az ingatlanok vételárára, valamint a közművesítési feltételekre vonatkozó korlátozások, házaspárok esetén figyelembe vehetők az együtt nevelt, de nem vér szerint közös gyermekek is az igénylésnél, kevésbé szigorúak az életvitelszerű bentlakásra, vagy a meglévő ingatlanulajdonra vonatkozó előírások, és immár a KHR-listán való szereplés sem kizáró ok a CSOK igénylésénél.

92. *Szintén lakossági aggály, hogy a büntetlen előélet csak a vagyon elleni bűncselekményekre terjed ki. Miért döntöttek így?*

Az új szabályok szerint valamennyi súlyos, szándékos bűncselekményre (büntetetre) vonatkozik a büntetett előélet tilalma, az enyhébb deliktumok (vétségek) tilalmi köre pedig kibővül a család vagy gyermekek elleni, a költségvetést károsító, valamint a gazdálkodás rendjét sértő bűncselekményekkel is. Ennek előírása viszont amiatt fontos, hogy ezzel is elérhető legyen, hogy csak a megbízható, becsületes, nem a visszaélés lehetőségét kereső igénylők juthassanak hozzá a támogatáshoz.

93. *Ki tudják e majd szűrni az ilyen típusú visszaéléseket (1. túlszámlázás a kivitelezővel összejátszva a magasabb számla lefedettség érdekében; 2. papíron magasabb eladási ár feltüntetése a régi lakásnál, hogy magasabb legyen az új ingatlanra igényelhető támogatás; 3. csak papíron maguknak, valójában a gyermeknek veszik a szülők a CSOK-ból a lakást; 4. a család megépíti az új lakást a CSOK-ból, de a régit is megtartja és kiadja; 5. eladják a CSOK-ból épített új lakást, és vesznek egy másik használtat, de a régit papíron olcsóbban adják el, mint a tényleges ár, így a különbség után nem fizetnek illetéket és egyben az újabb lakást is olcsóbban vehetik meg; 6. a család amúgy is vett volna lakást saját megtakarításból, viszont most a CSOK-ot és a 10 millió kamattámogatott hitelt használja fel e célra, a saját pénzét pedig állampapírba fekteti, így maximalizálja a hasznot;)? 7. Az előzőek miatt is az új támogatási rendszer összességében épp a rászoruló családokon nem segít, miközben a jómódúaknak, akik amúgy is tudnak lakást venni, még kedvezőbb feltételeket teremt.*

Válaszok:

1-2. Tekintve, hogy eddig is létezett a CSOK, vagyis eddig is trükközhetek hasonló módon, legfeljebb kisebb volumenű összegekre, így ez nem új keletű probléma.

3-4., 5. Az ilyen építkezésektől is bővül az építőipar és a gazdaság, és ezzel ha nem a szülő, akkor a gyermek tud majd könnyebben elindulni az életben, gyereket vállalni stb., ami nem kevésbé hasznos eredmény. Ahogyan az is, hogy a bérbe kiadott régi ingatlan is lakhatást tud biztosítani valakinek. A befektetett többlet megtakarítások pedig a betétgyűjtésen keresztül a hitelezés bővüléséhez, így közvetve mások lakásszerzésének támogatásához járulnak hozzá.

6. A felvétel nem túl életszerű, mert ilyenkor a 10 milliós CSOK összeget letétbe kell helyezni a kincstár számláján mindaddig, amíg az új lakást meg nem veszik, ergo azt nem, vagy csak bonyolult módon (pl. ha a vevővel halasztott részfizetésben egyezik meg, stb.) használhatja fel a család az új ingatlan vásárlásához.

7. A CSOK mindenkinek segítség lehet, jövedelmi helyzettől függetlenül (ld. az alábbi gyakorlati példákat), másrészt pedig nem csak a 10 milliós támogatási összeget kell nézni, amelynek valóban szigorúbbak a feltételei, hanem azt is, hogy használt lakás esetén is

átlagosan 30%-kal nő a kedvezményösszeg, és új lakásnál is pl. a kétgyermekesek részére jelentős, két és félszeres emelés történt, így már 2,6 millió Ft-os összeget kaphatnak kevésbé szigorú feltételekért cserébe (nincs szükség 2 év biztosítási időre.).

94. *Miért csak a legalább 3 gyerekes családok kaphatnak kedvezményes állami kamattámogatást? (max. 3% kamat) - 2 gyerek vállalása esetén miért nincs ilyen kamattámogatás?*
95. *Miért olyan nagy a különbség 2-3 gyerek vállalása esetén a kedvezmény összegében? (2,6 millió Ft - 10 millió Ft között) - 2 gyerek vállalása esetén is legalább 5 vagy 6 millió Ft kedvezményt kellene biztosítani a családoknak! - 2 gyerek vállalása és felnevelése is nagy felelősséggel és kiadással jár!*

Az Otthonteremtési Program célja - a népesedési helyzet javítását szem előtt tartva -, hogy a három vagy több gyermeket vállaló vagy nevelő szülők kiemelt, nagyobb összegű támogatásban részesüljenek, mint az egy vagy kétgyermekesek, ennek része a közel négyszer akkora összegű CSOK, illetve a kedvezményes kamattámogatott hitel számukra történő biztosítása is. Ezzel a háromnál kevesebb gyermekkel rendelkezőket is jobban ösztönözzük, hogy merjék vállalni a harmadik gyermeket is.

96. *Miért csökken jelentős mértékben a használt, energiatakarékos ingatlanok utáni CSOK támogatás?*

A használt lakások mintegy 90%-a a „B” vagy az alatti energiahatékonysági kategóriába tartozik, ezek valamennyien magasabb összegre jogosultak, de az „A” vagy magasabb kategóriájú ingatlanok után járó összeg is lényegesen emelkedik két vagy több gyermek esetén. Tehát a túlnyomó többség jobban jár az energetikai bónuszok eltörlésével. Ugyanakkor az igénylési folyamat egyszerűsödik, hiszen nem kell igazolni és figyelembe venni a lakás energetikai minősítését. A használt lakások esetében egyébként sem volt értelme figyelembe venni e tényezőt, hiszen ott már eleve adottak a lakás paraméterei, legfeljebb új ingatlan esetében jelentett ösztönző erőt a magasabb összeg a minél energiatakarékosabb kialakításra, azonban az építésügyi szabályok azoknál pedig eleve előírják a magasabb energiahatékonysági paraméterek érvényesítését, így az energetikai bónuszok alkalmazása – mely ugyanakkor jelentősen bonyolította, bürokratikusá tette a támogatási rendszert – nagyrészt értelmét veszítette.

ÁFA kedvezményes kulccsal/visszaigényléssel kapcsolatos kérdések:

97. *Az ÁFA visszaigénylésnél életvitelszerűen ott kell-e lakni?*

Igen, e tekintetben ugyanazok a feltételek, mint a CSOK-nál.

98. *Az ÁFA visszaigénylés jelenlegi határideje mind az építtetőt, mind a kivitelezőt nehéz, és szinte finanszírozhatatlan helyzetbe hozhatja. Várható a visszaigénylés idejének rövidítése?*

A vállalkozásokat érintő ÁFA visszaigénylési szabályok az otthonteremtési program kapcsán nem változnak. Ugyanakkor a csak magánszemély építőre/építtetőre vonatkozó ÁFA visszatérítés szabályai az előbbtől eltérnek.

99. *Ha a családi házat generálkivitelező építi kulcsrakész állapotra, tehát mindent egy kivitelező végez el, jogosult-e a vállalkozó az új 5%-os ÁFA felszámítására, vagy a 27%-os ÁFA-t kell alkalmaznia?*

Igen, ilyen esetben a kivitelező 2016. január 1-jétől a csökkentett 5%-os ÁFA mértéket jogosult felszámítani, feltéve, hogy a családi ház hasznos alapterülete nem haladja meg a 300 m²-t.

100. *A tavalyi évben generálkivitelező által elkezdett, de még át nem adott, tehát használatbavételi engedéllyel nem rendelkező családi ház építtetője a 2015-ös évben kiállított számlák után jogosult az 5 millió forint, vagy az arányos rész visszatérítésére az Államkincstártól?*

A 2015. december 31-ig kiállított számlákra még a 27%-os ÁFA mértéket kell alkalmazni, így amennyiben adó-visszatérítésre jogosult a magánszemély, legkorábban a 2015. január 1-jét követően kiállított számlák fogadhatók el, illetve további feltétel, hogy a számlát nem állíthatták ki az építési engedély kiadását megelőző 6 hónapnál korábban.

101. *Magán építtető félkész kivitel rendel, a további feladatokat saját maga, illetve az általa szervezett szakemberek végzik. A félkész kivitelig 5% vagy 27% ÁFA-t kell alkalmazni?*

A félkész kivitelre, mivel nem kulcsrakész, szerkezetkész kivitelezést vállal az építtető, nem alkalmazhatók az Áfa törvény generálkivitelezőre vonatkozó szabályai, így a 27%-os ÁFA kulcs irányadó – ha a magánszemély saját telkén folyik az építkezés –, és a magánszemély jogosult 5 millió Ft-ig az ÁFA visszatérítésére.

102. *Magán kivitelező szervezi a szakembereket, és maga vásárolja az építőanyagot. A csak munkadíjat számlázó kivitelező 5% vagy 27% ÁFA-t alkalmaz?*

Amennyiben a vállalkozó a teljes ingatlan felépítésére és átadására szerződik, ilyen esetben is az 5%-os ÁFA kulcs alkalmazandó.

