

„Jó, hogy kizárólag olyan híreket kapok, amelyek számomra fontosak!”

Egyre gondolunk.

Erste Partneri Hírlevél



2017. október 31. 19/2017.

Kedves Partnereink!

Jelen levelünkben összefoglaljuk a 16/2016 és 17/2016 Korm. rendeletekbe foglalt családi otthonteremtési kedvezményhez, megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményhez, otthonteremtési hitelhez és adó-visszatérítési támogatáshoz kapcsolódó gyakran ismételt kérdéseket és azokra adott válaszainkat:

1. Telek ÁFA elszámolása Adó-visszatérítési támogatással a 16/2016 Korm.rendelet szerint

69. § (1) Új lakás építése esetén

- a) a legfeljebb 150 m² hasznos alapterületű lakás vagy a legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű egy lakásos lakóépület természetes személy építője vagy építtetője az építési bekerülési költség megfizetéséhez, illetve
- b) az építkezés helyéül szolgáló építési telek vételárához az építési telek természetes személy tulajdonosa adó-visszatérítési támogatást igényelhet.

(3) Az adó-visszatérítési támogatás az (1) bekezdés szerinti költségekre egyidejűleg és legfeljebb egy alkalommal, 2015. január 1-jén vagy azt követően kiállított számla alapján legkésőbb 2019. december 31-ig igényelhető.

44. § (9) Új lakás építése esetén az építési engedély vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentését legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számla fogadható el.

44. § (9). bekezdése és így a benne szereplő 6 hónap kizárólag az építési költségre kiállított számlákra vonatkozik. A telek ÁFA elszámolására nem. A telek ÁFA esetén 2015. január 1-jén vagy azt követően kiállított számlát fogadjuk el és nem kell vizsgálni, hogy a telek vételáráról kiállított számla dátuma mennyivel előzte meg az építési engedély vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentésének dátumát.

2. A 17/2016 Korm rend. 9. fejezete, A családi otthonteremtési kedvezmény során figyelembe nem vett, utóbb született gyermek esetén alkalmazandó szabályok

Lakáscélú hitelintézeti kölcsönszerződéssel rendelkező támogatott személy esetén a családi otthonteremtési kedvezmény azon utóbb született gyermek után is igényelhető, akire tekintettel a támogatott személy nem részesült a családi otthonteremtési kedvezményben. Összege: gyermekenként 400 000 forint.

Az utólagos családi otthonteremtési kedvezmény a vételár megfizetéséhez, bővítés esetén a bekerülési költségek fedezetére a hitelintézet által az adásvételt vagy a használatbavételt megelőzően nyújtott és folyósított, a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában fennálló (fel nem mondott) kölcsönszerződésből az utólagos családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontjában még fennálló tartozás csökkentésére használható fel.

Jelen hírlevél teljes tartalma üzleti titok, mely kizárólag az Erste Bank Hungary Zrt. szerződött közvetítői partnerei és azok közvetítői alvállalkozói, ügynökei számára belső használatra készült, nem ügyfél-tájékoztató, harmadik fél részére nem adható ki. Az Erste Bank Hungary Zrt. jelen hírlevél teljes tartalmának, ill. abból kiemelt részletek nyomtatott és/vagy elektronikus módon történő közzétételéhez, hozzáférhetővé tételéhez nem járul hozzá.

További feltételek:

- volt legalább egy gyermek, akire tekintettel korábban, a használt lakás vásárlásánál, bővítésénél vettek igénybe családi otthonteremtési kedvezményt.
- megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezmény esetén a vállalt és teljesített gyermek(ek) után született gyermekekre igényelhető.

3. Lakástulajdon elidegenítése, folyamatban lévő adásvétel

Amennyiben a használt lakás CSOK iránti kérelem beadásakor az igénylőknek folyamatban lévő lakóingatlan eladásuk van és az eladandó lakásban **az egyik igénylő 50%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkezik**, akkor az igénylők nem felelnek meg a Kormányrendelet feltételeinek, támogatásra nem jogosultak. Támogatási kérelmet akkor adhatnak be a Bankhoz, amikor az eladott ingatlanon a tulajdonjoguk földhivatali határozattal törlésre került.

Amennyiben a használt lakás CSOK iránti kérelem beadásakor az igénylőknek folyamatban lévő lakóingatlan eladásuk van és az eladandó lakásban **az egyik igénylő tulajdoni hányada sem haladja meg az 50%-ot**, a támogatás iránti kérelem beadható, viszont a támogatási szerződés csak akkor köthető meg, ha az eladandó ingatlan tulajdonjoga földhivatali határozattal lekerült az igénylők nevéből.

Az öt éven belül értékesített lakástulajdonból származó vételár beforgatási kötelezettség vizsgálatok a folyamatban lévő eladást öt éven belül értékesített lakástulajdonnak kell tekinteni, az így szerzett bevételt (csökkentő tényezőkkel korrigálva) a támogatással érintett ingatlan vételárára, vagy a bekerülési költségének kiegyenlítésére kell felhasználni.

4. Dokumentumok ellenőrzése

A 17/2016 Korm.rendelet használt lakás vásárlására, bővítésére **14. § (1)** A családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy

e) az igénylő – lakáscsere esetén a csereszerződés tárgyát képező lakás, valamint lakás bővítése esetén a bővíteni kívánt lakás kivételével – más lakásban legfeljebb 50 százalékos tulajdoni hányaddal rendelkezik, ide nem értve azt, ha lakástulajdona – a tulajdoni hányad mértékétől függetlenül – szerződésen vagy jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal történő megterhelésére e rendelet hatálybalépését megelőzően, vagy lakástulajdona jogszabályon alapuló haszonélvezeti joggal történő megterhelésére e rendelet hatálybalépésekor vagy azt követően került sor;

f) az igénylő a vételár vagy a bekerülési költség kiegyenlítésére használja fel a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakástulajdonának a 18. §-ban foglaltak szerint kiszámított vételárát;

Az igénylőknek nem elegendő nyilatkozni az igénylő nyomtatványon, hanem a banknak be kell nyújtaniuk

- 5 éven belüli lakás/lakásban tulajdoni hányad értékesítése esetén, az adásvételi szerződést, valamint az eladási árat csökkentő tételek igazolására szolgáló dokumentumokat.
- meglévő lakástulajdon esetén az igénylők a tulajdonjogát, a haszonélvező jogállását tanúsító iratokat.

Mind a két esetben szükséges továbbá az érintett ingatlanról 30 napnál nem régebbi, teljes tulajdoni lap másolat (Bankon belül Takarneten elérhető, legalább nem hiteles szükséges).

5. Felróhatóság három, vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitelénél

16/2016 Korm. rendelet 72.§. (9) Amennyiben az otthonteremtési kamattámogatással érintett kölcsön hitelcél felhasználása érdekében történő folyósítása az otthonteremtési kamattámogatási kérelem benyújtását követő **hat hónapon belül a támogatott személynek felróható okból** nem kezdődik meg, úgy a támogatott személy az otthonteremtési kamattámogatásra való jogosultságát elveszti.

Jelen hírlevél teljes tartalma üzleti titok, mely kizárólag az Erste Bank Hungary Zrt. szerződött közvetítői partnerei és azok közvetítői alvállalkozói, ügynökei számára belső használatra készült, nem ügyfél-tájékoztató, harmadik fél részére nem adható ki. Az Erste Bank Hungary Zrt. jelen hírlevél teljes tartalmának, ill. abból kiemelt részletek nyomtatott és/vagy elektronikus módon történő közzétételéhez, hozzáférhetővé tételéhez nem járul hozzá.

Építés esetén

Az építőknek fel nem róhatóak alábbi okok miatti késedelem:

- az építetető élethelyzetében igazoltan bekövetkezett olyan változás, mely az első részfolyósítást hátráltatja,
- az építetető igazoltan aktívan közreműködött az építkezés műszaki megvalósulása érdekében.

Mindkét kimentési ok bekövetkezését az ügyfélnek írásban be kell jelentenie a 6 hónapos határidő lejárta előtt a hitelintézet felé és azokat iratokkal is szükséges alátámasztani.

Az előzőek alapján, amennyiben az adós a fenti két ok közül legalább az egyiket bejelenti és azt iratokkal alá is tudja támasztani, úgy a határidő alól felmentés adható.

Új lakás vásárlása esetén

A vásárlónak fel nem róható az alábbi ok miatt késedelem:

Amennyiben az adásvételi szerződés megkötése a lakás elkészülte előtt történik és az új lakás a használatbavételi engedélyt, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítványt, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítványt az a kamattámogatási kérelem benyújtását követő **hat hónapon túl kapja meg**.

Új lakás vásárlása esetén ugyanis a kamattámogatott hitelt a 16/2016 Korm.rendelet alapján csak használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány hitelintézet részére történő bemutatását követően, egy összegben lehet folyósítani.

6. A hitel/támogatási cél megvalósulása előtt, de már leszerződött támogatás után beadott újabb támogatási igény

Amennyiben az igénylő már a családi otthonteremtési kedvezményre adott be kérelmet és arra leszerződöttünk, az igénylő ezt követően ad be adó-visszatérítési támogatásra kérelmet ugyanazon hitel/támogatási célra, az újabb igényt el kell írásban utasítani a 16/2016-os kormányrendelet 69.§. 9. bekezdésére hivatkozva, azaz

„(9) Ha az igénylő családi otthonteremtési kedvezményt igényel, az igénylő ugyanazon hitelintézetnél egyidejűleg nyújthatja be az adó-visszatérítési támogatás és a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmét”

7. Gyermekvállalás

Amennyiben a házaspár, vagy a házaspár egyik tagja korábban gyermekvállalásra tekintettel vissza nem térítendő támogatást, vagy azt megelőlegező kölcsönt vett igénybe és a 16/2016, illetve 17/2016 Korm.rendelet szerinti kedvezmény igényléséig a gyermek vállalás még nem teljesült, vagy a teljesítési határidő eredménytelen eltelte miatt már nem is teljesíthető, a házaspár megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményt nem igényelhet.

A szabályt akkor is alkalmazni kell, ha korábban a gyermekvállalásra tekintettel vissza nem térítendő támogatásra vagy azt megelőlegező kölcsönre kötött szerződés a támogatás folyósítását megelőzően megszüntetésre került (elállás, közös megegyezés, felmondás stb.).

8. Megelőlegező kölcsön levonása, valamint a gyermek után korábban igénybevett támogatás levonása

Ha az igénylő a családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőzően a meglévő vagy vállalt gyermekére tekintettel családi otthonteremtési kedvezményt vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatást vagy ezt megelőlegező kölcsönt vett igénybe, a vele közös háztartásban élő gyermeke után vagy fiatal házaspár általi gyermekvállalás esetén, a korábban folyósított támogatással csökkentett támogatási összeg igényelhető, még abban az esetben is, ha a korábban igénybe vett támogatás visszafizetésre került.

Amennyiben ez a korábban igénybevett támogatás visszafizetésre került (pl. elidegenítés, válás miatt stb.), úgy az igénybe vett, de már visszafizetett támogatást le kell vonni az igényelhető támogatás összegéből.

A korábbi támogatások levonása szempontjából döntő, hogy e támogatások visszafizetésére a lakáscél megvalósulása előtt, vagy után került sor.

- Amennyiben a hitelcél megvalósulása előtt – ez jellemzően építés esetén fordulhat elő - került sorra a korábbi támogatás önkéntes visszafizetésére (Ptk. szerinti kamatokkal növelve), úgy újabb igénybe vétel esetén a visszafizetett támogatást nem szükséges levonni.
- Amennyiben a hitelcél megvalósulása után került sor a korábbi támogatás önkéntes visszafizetésére, úgy újabb igénybe vétel esetén a visszafizetett támogatást le kell vonni a családi otthonteremtési kedvezmény összegéből.

Módosul a Kölcsönkérelmi nyomtatvány:

KHR tájékoztató a jelzáloghitel kölcsönkérelem része, így a módosult tájékoztató miatt új kölcsönkérelmek kerülnek kiadásra, melyet 2017. november 2-ától kell használni.

A **korábbi verzió** (JKK001_33) elindított igények **2017.11.11-ig befogadhatóak.**

Az **új kölcsönkérelmi nyomtatvány** 2017. november 2-től elérhető a Partner Portálon.

MNB tájékoztatók változása:

A következő dokumentumok tartalma módosításra került, melyek szintén 2017. november 2-től lesznek hatályosak és megtalálhatóak lesznek a Partner Portálon is:

- Tájékoztató magánszemélyek részére a Központi Hitelinformációs Rendszerről
- Tájékoztató a túlzott eladósodás kockázatairól

Sikeres értékesítést kívánunk!

Üdvözlettel

Partneri Értékesítési Osztály