



**Kedves Partnerünk!**

**Örömmel tájékoztatunk, hogy a 2021. január 1-től több, a támogatásokra és támogatott hitelekre vonatkozó új jogszabály, és jogszabály módosítás lép életbe. Ennek hatására az otthonteremtés és otthonfelújítás finanszírozásával kapcsolatban érdeklődő potenciális ügyfelek száma is megnő.**

Szakértő bankként szeretnénk tájékoztatni a főbb változásokról annak érdekében, hogy a módosításokból fel tudj készülni, illetve ügyfeleiddel legyen lehetőség egyeztetni. A tájékoztatás nem teljeskörű, a pontos szabályokat a Magyar Közlöny tartalmazza az alábbi rendeletekben:

- 686/2020 (XII.29.) Korm.rendelet - egyes otthonteremtési tárgyú kormányrendeletek módosításáról
- 641/2020. (XII. 22.) Korm. rendelet az otthonfelújítási hitel bevezetése érdekében egyes kormányrendeletek módosításáról
- 2020. évi CXXXIII. törvény egyes törvényeknek az otthonteremtési akcióterv bevezetése érdekében szükséges módosításáról
  1. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosítása
  2. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény módosítása
- 518/2020. (XI. 25.) a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról

### » ÁFA visszatérítési támogatás újbóli lehetősége

Alapvetően a korábban igényelhető adó-visszatérítési támogatás kerül újra bevezetésre az alábbi főbb különbségekkel:

#### ➔ **Hitelcél:**

- ➔ a legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű lakás vagy a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű egylakásos lakóépület **építése** vagy
- ➔ a legfeljebb 150 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű új lakás vagy a legfeljebb 300 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű **új egylakásos lakóépület vásárlása vagy építése** esetén CSOK igénylése mellett igényelhető.

#### ➔ **Támogatás összege:**

Az adó-visszatérítési támogatás maximuma vásárlás esetén a telekárát is tartalmazó vételár, építés esetén a hitelintézet által elfogadott költségvetésben szereplő bekerülési költség, de **maximum 5.000.000 Ft.**

#### ➔ **A számlákra vonatkozó főbb szabályok:**

- ➔ új lakás építése esetén (nem csak a preferált kistelepüléseken)
  - 2018. január 1 és 2022. december 31. között kiállított számla szükséges;
  - a számlák ÁFA tartalmának 27%-osnak kell lenni (5% nem lehet!).
- ➔ Új lakás vásárlás és építés esetén CSOK igénylés mellett:
  - 2021. január 1 – 2022. december 31 között kiállított számla kell;
  - a számlák ÁFA tartalmának 5%-osnak kell lenni (27%-os nem lehet!)
- ➔ A jogszabály alapján a 2021. január 1. előtt megkötött adásvételi szerződés esetén már megfizetett ÁFA visszaigénylésére is van lehetőség bizonyos feltételek mellett úgy, hogy a már megfizetett áfatartalom az eladó helyet az ügyfélnek kerül kifizetésre.

Az ÁFA visszaigénylésre jogszabály szerint január 1-től van lehetőség. A termék folyamatának kialakításán dolgozunk, hogy mielőbb elérhető legyen Bankunknál is.



## » CSOK – tetőtér beépítésre és vonatkozó módosítások

- tetőtér beépítésnél már nem előírás, hogy két új önálló albetét jöjjön létre, hanem új lakásnak számít az önállóan létrehozott egy lakás is, ha az tulajdoni társasházi különlapon nyilvántartott, vagy osztatlan közös tulajdon esetén a használati joggal érintett;
- a bekerülési költségek kiegészültek a tetőtér beépítés során létrehozott lépcső költségével;
- ha a tetőtér használatához kapcsolódó lépcső társasházi közös tulajdonban van, akkor is igényelhető rá támogatás;
- igényléskor még nem lehet a meglévő ingatlanban tulajdoni hányaddal rendelkezni.

Az új tetőtér beépítésre vonatkozó igénylési feltételek ellenőrzésének, és befogadásának folyamata kidolgozás alatt van. Bankunk azon van, hogy minél előbb lehetőség legyen közvetíteni felénk az ilyen ügyleteidet is.

## » JTCSR módosítás (A három- vagy többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel-tartozásainak csökkentéséről szóló 337/2017. (XI. 14.) Korm. rendelet módosítása)

Fontos, hogy továbbra sem változik az a szabály, hogy a Bank csak adatot szolgáltat, és a kiutalt támogatást elszámolja, nem végez más tevékenységet. A támogatás igénylésére vonatkozó főbb változások az alábbiak:

- kiegészült az igénylési cél: építési hitelcél esetén az építési telket terhelő jelzálogtartozás csökkentése esetén is igényelhető;
- akkor is igényelhető támogatás, ha építés esetén még nem történt meg az épületfeltüntetés, vagy vásárlás esetén az albetétesítés;
- egyidejűleg több lakáscélú hitelbe is kérhető a betörlesztés, ebben az esetben az ügyfél határozza meg a sorrendet;
- pontosították a támogatás igénybevételi feltételeinek ellenőrzési módszerét.

## » Babaváró hitel igénylési szabály módosítás

**A Babaváró hitelek esetében módosultak az örökbefogadás esetén nyújtható támogatás igénylési feltételei:**

- 2021. január 1-től nem elvárás örökbefogadás esetén, hogy az örökbefogadott 2019. július 1. után született gyermek legyen. Elég, ha a kölcsönkérelem benyújtását követően vált véglegessé az örökbefogadást engedélyező határozat;
- azon igénylők, akik a fenti módosítás révén váltak volna jogosulttá a kedvezményekre, 2021. március 1-ig visszamenőlegesen is benyújthatják a kamattámogatás, törlesztésszüneteltetés és gyermekvállalási támogatás iránti kérelmüket;
- lehetőség van arra, hogy 2019. július 1 - 2020. december 31. között, a kölcsönkérelem benyújtását megelőzően örökbefogadott, a 2019. július 1. előtt született gyermek után igényeljének Babaváró hitelt és az ahhoz kapcsolódó állami támogatást. A kérelmet a kölcsönkérelemmel egyidejűleg vagy szerződéskötést követő 60 napon belül lehet benyújtani. Ha már rendelkeznek Babaváró kölcsönrel, akkor mindezt 2021. március 1-ig tehetik meg.



### » Egyéb fontos módosítások:

- ➔ A TB jogviszonyt érintő változások:
  - ➔ Bővítésre került a jogosultsággal rendelkezők köre a kiegészítő tevékenységet folytató nyugdíjas igénylőkkel:  
(*Kiegészítő tevékenységet folytató személy: a 6. § szerinti biztosítási kötelezettség alá eső jogviszonyban kereső tevékenységet folytató saját jogú nyugdíjas személy, továbbá az az özvegyi nyugdíjban részesülő személy, aki a rá irányadó nyugdíjkorhatárt betöltötte és egyéni vagy társas vállalkozónak minősül, akkor is, ha a saját jogú vagy a hozzátartozói nyugellátás folyósítása szünetel).*)
  - ➔ A Tbj. 4. § 11. pontja szerinti biztosítási jogviszony igazolása az alábbi okiratokkal történik:
    1. a saját jogú nyugdíj vagy az özvegyi nyugdíj megállapításáról rendelkező okirattal, és
    2. a keresőtevékenységre irányuló jogviszonyról a foglalkoztató által teljes bizonyító erejű magánokiratként kiállított igazolással, vagy egyéni vállalkozó esetén a megfelelő nyilvántartásból kiállított hatósági bizonyítvánnyal, illetve igazolvánnyal, engedéllyel vagy kamara, kar által kiállított igazolással.
- ➔ CSOK vonatkozásában pontosításra kerültek a későbbi tulajdonszerzések szabályai (nem minősül elidegenítésnek, ha a támogatott személy gyermeke szerez tulajdonjogot)

### » Új Otthonfelújítási kölcsön – február 1-től

A termék fejlesztése folyamatban van, melynek bevezetését megelőzően adjuk meg az egyes részletszabályokat, igénylési feltételeket.

#### Az új termék főbb jellemzői:

- ➔ **jelzálog alapú, kamattámogatás** mellett nyújtott kölcsön;
- ➔ a kölcsön összege **maximum 6 millió Ft**;
- ➔ az állam maximum 10 éves futamidő mellett, **maximum 10 évre nyújt kamattámogatást**;
- ➔ **kamatozása** az OTK extra hitellel megegyező (az ügyfél által fizetendő fix 3%);
- ➔ egy igénylő által **csak egy alkalommal** vehető igénybe;
- ➔ tulajdonos váltás esetén egy már támogatással érintett ingatlan esetén ugyanerre az ingatlanra újból igényelhető a támogatás, ha az új tulajdonosok nem közeli hozzátartozói a korábbi tulajdonosnak.

#### Az ügyfelekre vonatkozó főbb igénylési feltételek:

- ➔ azok igényelhetik akik a január 1-től hatályba lépett 518/2020. (XI.25.) kormányrendeletben meghirdetett lakásfelújítási támogatást szeretnék igénybe venni, amely alapján a felújítási költségük felét, **maximum 3 millió** forintot visszatérítheti az állam;
- ➔ **igénylő lehet** a gyermeket váró, vagy gyermeket nevelő, a gyermekkel azonos lakóhellyel rendelkező szülő(k) – (házastárs/élettárs esetén együttes igénylőként);
- ➔ legalább az egyik igénylő megfelel az előírt Tbj. szabályoknak;
- ➔ egyik igénylőnek sincs köztartozása;
- ➔ együttesen (igénylők és gyermeke(i)) legalább 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkeznek az érintett ingatlanban;
- ➔ igénylők, valamint gyermekük legalább egy éve lakóhellyel rendelkeznek az érintett ingatlanban
  - ➔ kivéve: magzat, egy éven belül született gyerek, vagy egy éven belüli vásárlás, illetve újonnan épített ingatlan esetén, ha egy éven belüli az épületfeltüntetés;



- ➔ eltérő cím esetén egyedi feltételek mellett igényelhető a támogatás, azaz
  - ha a szülők külön lakcímen élnek és az összes közös gyermek az egyik szülő lakóhelyén lakik, akkor ez a szülő a teljes támogatásra igénylésére jogosult;
  - ha a szülők külön lakcímen élnek és a gyermekek külön-külön vannak bejelentve egyik-másik szülőnél, akkor a szülők a felújítási hitel 50%-50%-ára jogosultak külön-külön a saját ingatlanuk felújítására;
    - kivéve, ha valamely szülőnek van egy másik szülőtől is gyermek, és a lakóhelyük közös, akkor a másik szülővel közös gyermek után a teljes támogatás igényelhető;
    - amennyiben a lakóhelyük nem közös, akkor a másik szülőnél nem lehet egyéb gyermek;
  - Arra van lehetőség, hogy amennyiben 50%-50%-ban lenne igényelhető a támogatás, akkor az egyik szülő a másik javára lemond a saját 50%-áról.

#### Egyéb feltételek:

- ➔ osztatlan közös tulajdon esetén használati megállapodás vagy bírósági ítélet bemutatása mellett igényelhető;
- ➔ a jogszabály által előírt igénylési feltételeknek két időpontban kell megfelelni, a felújítási kölcsön és a felújítási támogatás igénylésekor;
- ➔ a jogszabály pontosan meghatározza a támogatható felújítási tevékenységeket (részletesen hírlevelünk végén ezek szerepelnek);
- ➔ a felújítás befejezésére maximum 1 év áll rendelkezésre, (azaz arra, hogy az igénylő befejezze a felújítást, és bemutassa az összes számlát);
- ➔ a felújítási tevékenységet annak teljes egészét lefedő 2021. január 1-ét követően kiállított számlával kell igazolni
  - ➔ 5%-os ÁFA-s számla nem elfogadható
  - ➔ korábban igényelt támogatásnál felhasznált számla nem elfogadható
  - ➔ a felújítás építési, szerelési munkálatait egy vagy több olyan vállalkozó végezheti (vállalkozói szerződés feltétele: 2021. január 1-t követően megkötött szerződés és NAV adóalany), aki nem közeli hozzátartozója az igénylőnek
  - ➔ a támogatás összegében az anyagköltség és a vállalkozói díj 50-50%-os arányban szerepelhet
- ➔ a felújítást elvégzését követően a támogatás iránti kérelmet a Kincstár felé kell benyújtani;
- ➔ a támogatás folyósítását követően a Banknak 10 napja van a hitelbe történő betörlesztésre, és a fennmaradó hitel újraszámítására, aminek megtörténtéről az ügyfelet és a Kincstárat is értesíteni kell;
- ➔ évente legalább egy alkalommal a Bank tájékoztatja az adóst az igénybe vett támogatás összegéről, és arról, hogy ez a Magyar Kormány által biztosított támogatás;
- ➔ a kötelezettségek nem teljesítése, azaz a vissza nem térítendő támogatásra vonatkozó igény Kormányhivatal által történő elutasítása, vagy a számlabemutató kötelezettség elmulasztása a kamattámogatás megvonását és az addig igénybe vett kamattámogatás visszafizetését vonja maga után.

#### A támogatás a következő építési tevékenységekhez igényelhető:

- ➔ víz-, csatorna-, elektromos-, gáz-közműszolgáltatás bevezetése, illetve belső hálózatának kiépítése vagy cseréje;
- ➔ fürdőhelyiség, illetve WC létesítése olyan lakásban, amely nem rendelkezik ilyen helyiséggel;





- ➔ fűtési rendszer kialakítása, korszerűsítése vagy elemeinek cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is;
- ➔ az épület külső festése, színezése, valamint szigetelése, utóbbinál, ideértve a lábazatszigetelést, a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkálatokat;
- ➔ a külső nyílászáró cseréje, redőny, árnyékoló, spaletta, rovarháló, biztonsági rács felszerelése vagy cseréje, párkányok, küszöbök cseréje vagy felújítása;
- ➔ tető cseréje, felújítása, szigetelése;
- ➔ égéstermék-elvezető építése, korszerűsítése;
- ➔ klímaberendezés beépítése, cseréje;
- ➔ napkollektor, napelemes rendszer telepítése, cseréje;
- ➔ belső tér felújítása, ideértve
  - ➔ a lakás helyiségeinek belső fal, padló-, födém- vagy álmennyezeti burkolat cseréjét, felújítását, festését, tapétázását,
  - ➔ a galériaépítést,
  - ➔ a belső lépcső kialakítását és cseréjét,
  - ➔ a szaniterek beépítését vagy cseréjét,
  - ➔ a villanykapcsolók és -dugaljok kialakítását és cseréjét,
  - ➔ a belső nyílászárók, belső párkányok, küszöbök beépítését, cseréjét vagy felújítását,
  - ➔ a lámpák vagy világítótestek beépítését vagy cseréjét;
- ➔ a lakással azonos ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számon található épület, nem lakás céljára szolgáló helyiség (így különösen: nyári konyha, mosókonyha, tároló) felújítása;
- ➔ kerítés építése;
- ➔ gépjárműtároló építése vagy nyitott gépkocsibeálló kialakítása;
- ➔ terasz, loggia, erkély, elötető építése;
- ➔ térburkolat készítése, cseréje;
- ➔ télikert kialakítása;
- ➔ amennyiben az igénylő vagy gyermeke mozgáskorlátozott személynek minősül - a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 9. § (10) bekezdésében meghatározott akadálymentesítési munkák;
- ➔ alapozási szerkezet megerősítése;
- ➔ beépíthető bútor vagy konyhai gép beépítése, cseréje;
- ➔ használati melegvíz rendszer kialakítása, korszerűsítése vagy elemeinek cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is.

A pontos részleteket a hírlevelünk elején felsorolt vonatkozó jogszabályokban találod meg.

A további részletekről későbbi hírlevelünkben fogunk tájékoztatást adni, a kapcsolódó K&H termékek kidolgozása folyamatban van.

Felmerülő kérdés esetén keresd bizalommal hitelszakértőinket és partnertámogató munkatársainkat. (Partnertámogató kollégáink elérhetőségei a következő oldalon találhatóak.)

Sikeres értékesítést kívánunk!

Üdvözlettel,

Janicska Kitti főosztályvezető  
Értékesítési partnerek főosztály



Budapest, 2021. január 12.

**Regionális partnertámogató munkatársaink:**

**MAJOR NIKOLETT**

Területi hatókör: *Budapest és Pest megye*  
 Mobil: +36-70/410-22-35  
 E-mail: [Nikolett.Major@kh.hu](mailto:Nikolett.Major@kh.hu)

**BRATU PÉTER**

Területi hatókör: *Budapest és Pest megye*  
 Mobil: +36-20/663-36-35  
 E-mail: [Peter.Bratu@kh.hu](mailto:Peter.Bratu@kh.hu)

**OROSZ GÁBOR**

Területi hatókör: *Budapest és Pest megye*  
 Mobil: +36-70/907-1324  
 E-mail: [Gabor.Orosz@kh.hu](mailto:Gabor.Orosz@kh.hu)

**KOTTÁN PÉTER**

Területi hatókör: *Komárom-Esztergom, Veszprém, Fejér, Vas, Zala, Győr-Moson-Sopron megye*  
 Mobil: +36-70/360-3517  
 E-mail: [Peter.Kottan@kh.hu](mailto:Peter.Kottan@kh.hu)

**HATVANI OLIVÉR**

Területi hatókör: *Heves, Nógrád, Borsod-Abaúj-Zemplén, Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye*  
 Mobil: +36-30/383-3425  
 E-mail: [Oliver.Hatvani@kh.hu](mailto:Oliver.Hatvani@kh.hu)

**SZOVICS-BENEDEK GYÖNGYI**

Területi hatókör: *Csongrád, Békés, Bács-Kiskun, Tolna, Somogy, Baranya megye*  
 Mobil: +36-70/455-8250  
 E-mail: [Gyongyi.Edit.Szovics-Benedek@kh.hu](mailto:Gyongyi.Edit.Szovics-Benedek@kh.hu)