

Feladó: Harmath Adrienn [Harmath.Adrienn@oc.hu]
Küldve: kedd 2021. április 27 11:12
Tárgy: OTP - Hírlevél érkezett - Az ingatlanhitelekkel kapcsolatos változások 2021. április 21-től



OTP Partner hírlevél

Az ingatlanhitelekkel kapcsolatos változások 2021. április 21-től

Tisztelt Partnerünk!

Hírlevelünkben a 2021. április 21-én hatályba lépő, a családok otthonteremtésével összefüggő egyes kormányrendeletek módosításáról szóló 183/2021. (IV. 16.) Korm. rendelet lakossági hitelezést érintő rendelkezéseiről adunk rövid tájékoztatást.

1. Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelethez, valamint a **használt lakás vásárlásához, bővítéséhez** igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelethez (a továbbiakban együtt: Kormányrendeletek) kapcsolódó **közös új szabályok**

1.1. Bővült a bekerülési költségek köre

A jövőben bekerülési költségnek minősül a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság honlapján nyilvánosan elérhető **Nemzeti Mintaterv Katalógusból** kiválasztott, felhasználói szerződésben rögzített **mintatervnek az érintett építési helyszínre történő adaptálásához kapcsolódó tervezési díja** (adaptációs költség). Az adaptációs költséget

- a Lechner Tudásközponttal kötött felhasználói szerződéssel,
- a tervezési díjról szóló számlával és
- az elektronikus építési nappalóval kell igazolni.

Ez egyúttal azt is jelenti, hogy csak CSOK, hitel nélküli igénybevétele esetén is rendelkezni kell elektronikus építési nappalóval amennyiben az ügyfél bekerülési költségként adaptációs költséget is figyelembe kíván venni. (Ha az ügyletnél a fenti adaptációs költség nem merül fel, akkor az elektronikus építési napló továbbra sem kötelező.)

1.2. Megelőlegezett CSOK szerződések esetén alkalmazott könnyítés

A korábban megelőlegezett CSOK szerződések felbontása a jövőben nem képezi akadályát újabb megelőlegező CSOK igénylésének.

1.3. Bővült a közeli hozzátartozó ellenőrzésére vonatkozó ügyletek és események köre

Új szabály, hogy az új lakás építéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény, Falusi CSOK, illetve adó-visszatérítési támogatás esetén **az építési tevékenységet végző egyéni**

vállalkozó nem lehet az igénylőnek közeli hozzátartozója vagy élettársa.

Korábban a Kormányrendeletek **csak a gazdálkodó szervezetekre** állapítottak meg kizáró rendelkezést, amely most a CSOK-on felül **a Falusi CSOK-ra és az adó-visszatérítési támogatásra is kiterjesztésre került.**

1.4.TB jogviszony igazolására vonatkozó szabályok pontosítása

Pontosításra került a CSOK, az adó-visszatérítési támogatás és a kamattámogatott kölcsön (három vagy több gyermek esetén is) esetén a társadalombiztosítási jogviszonyra vonatkozó legalább 180 napos jogosultsági időszak számítása olyan módon, hogy

- a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani,
- a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap megszakítás van. A megszakítás időtartama az előírt jogosultsági időszakba nem számít bele.

A 30 napos megszakítás tekintetében a korábbi értelmezés nem változott, egy alkalommal vehető figyelembe legfeljebb 30 nap.

Három vagy több gyermek után igényelt CSOK, illetve kamattámogatásos kölcsön esetén sem fogadható el a biztosított jogviszony igazolására a közfoglalkoztatási jogviszony.

2. Kizárólag az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelethez kapcsolódó **további változások**

2.1. Közös tulajdonba került tulajdoni hányadok igazolása

A CSOK, adó-visszatérítési támogatás és kamattámogatott kölcsön igénybevételéhez a jogosultsági feltételként **a tulajdonszerzésre irányuló szándékot adásvételi szerződéssel**, illetve **a tetőtérbeépítés vagy emeletráépítés esetén a Ptk. 5:68. §-a szerinti hozzáépítés következtében keletkező közös tulajdonból az egyes tulajdoni hányadok mértékét megállapító szerződéssel kell igazolni.**

2.2. Adó-visszatérítési támogatást érintő átmenti szabályok

a) Ha az igénylő új lakás építéséhez a CSOK iránti kérelmét 2021. január 1-jét megelőzően már benyújtotta, mind az 5%-os, mind a 27%-os adó-visszatérítési támogatást 2021. január 1-jét követően is igényelheti.

Ebben az esetben az 5%-os adó-visszatérítési támogatás igénylése esetén a Kormányrendelet felmentést ad a CSOK iránti kérelemmel történő együttes benyújtásra vonatkozó rendelkezés alól, de az új szabály nem alkalmazható amennyiben a CSOK-ot 2020. január 1-jét megelőzően, vagy 2021. január 1-jét megelőzően preferált kistélepülésen megvalósuló új lakás építéséhez igényelte.

Példák:

a1./ Az ügyfél 2020. november 15-én benyújtotta az új lakás építéséhez a CSOK iránti kérelmét. Az 5%-os vagy 27%-os adó-visszatérítési támogatást 2021. január 15-én nyújtja be. Az adó-visszatérítési támogatásra **jogosult**.

a2./ Az ügyfél 2019. november 15-én benyújtotta az új lakás építéséhez a CSOK iránti kérelmét. Az 5%-os vagy 27%-os adó-visszatérítési támogatást 2021. január 15-én nyújtja be. Az adó-visszatérítési támogatásra **nem jogosult**, mert a CSOK kérelem benyújtása 2019-ben történt.

a3./ Az ügyfél 2020. november 15-én benyújtotta a CSOK iránti kérelmét preferált kistélepülésen új

lakás építéséhez. Az 5%-os vagy 27%-os adó-visszatérítési támogatás iránti kérelmét 2021. január 15-én nyújtja be. Az adó-visszatérítési támogatásra **nem jogosult**, mert a CSOK-ot preferált kistelephelyen megvalósuló új lakás építéséhez nyújtotta be.

b) Új lakás építése esetén a **2021. január 1-ig megkötött adó-visszatérítési támogatási szerződések alapján a 2021. január 1-jét megelőzően megkötött vállalkozási szerződésekből eredően 2021. január 1-jén vagy azt követően 5%-os ÁFA mértékkel kiállított és benyújtott számlák összege után is igénybevehető az adó-visszatérítési támogatás**, valamint ezek a számlák a számlabemutató kötelezettség teljesítésénél felhasználhatók.

Példa: az ügyfél 2020. november 15-én 27%-os adó-visszatérítési támogatásra támogatási szerződést kötött, 2020. november 10-én a vállalkozóval is leszerződött az építkezés generálkivitelezésére. 2020. december 31-ig a vállalkozó a vállalkozói díjat 27%-os ÁFA tartalommal számlázta, 2021. január 1-jét követően viszont az ÁFA szabályok változása miatt már 5%-os ÁFA tartalmú számlákat állít ki. Az ügyfél a számlabemutató kötelezettségét mind a 27%-os, mind az 5%-os ÁFA tartalmú számlákkal teljesítheti, illetve az adó-visszatérítési támogatásra mind a 27%-os ÁFA összeg, mind az 5%-os ÁFA összeg után jogosult, de maximum 5.000.000 forintig.

c) Ugyancsak kivétel szabályt alkalmaz a Kormányrendelet a **2021. január 1-jén támogatási szerződéssel (CSOK és/vagy ÁFA) nem, de vállalkozási szerződéssel már rendelkező** igénylőkre. Ebben a körben a **2021. január 1-jén vagy azt követően igényelt 5%-os mértékű adó-visszatérítési támogatás esetében a 2021. január 1-jét megelőzően 27%-os ÁFA mértékkel kiállított számlák figyelembe vehetők** a számlabemutató kötelezettség teljesítésénél, de a 27%-os ÁFA mértékkel kiállított és benyújtott számlák összege után az adó-visszatérítési támogatás nem vehető igénybe.

Példa: az ügyfél 2020. november 15-én 2020. november 10-én a vállalkozóval leszerződött az építkezés generálkivitelezésére. 2021. január 15-én támogatási szerződést kötött 5%-os adó-visszatérítési támogatás igénybevételére. A vállalkozó a vállalkozói díjat 2020. december 31-ig 27%-os ÁFA tartalommal számlázta, 2021. január 1-jét követően viszont az ÁFA szabályok változása miatt már 5%-os ÁFA tartalmú számlákat állít ki. Az ügyfél a számlabemutató kötelezettségét mind a 27%-os, mind az 5%-os ÁFA tartalmú számlákkal teljesítheti, de a 27%-os mértékkel kiállított és benyújtott számlák összege után az adó-visszatérítési támogatás nem vehető igénybe.

A vállalkozói szerződés fennállására alapított kivétel szabályok alkalmazásához a vállalkozási szerződést a kérelemmel együtt be kell nyújtani az igényléshez.

3. Kizárólag a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelethez kapcsolódó, az Otthonfelújítási kamattámogatott kölcsönt érintő változások

3.1. A kölcsönügyletbe bevonható nem támogatott személy is

Az Otthonfelújítási kamattámogatásos kölcsön esetén lehetővé vált, hogy az **a házastárs/élettárs, aki nem rendelkezik állandó lakcímmel a felújítási kölcsönrel finanszírozott ingatlanban, nem támogatott személyként bevonható legyen a kölcsönkötelemben**. A nem támogatott személy hiteladósoknak speciális nyilatkozatot kell tenniük, amelyet az Otthonfelújítási kölcsön nyilatkozata tartalmaz.

3.2. Adminisztrációs könnyítések

- A közép fokú oktatási-nevelési intézmény, illetve felsőoktatási intézmény nappali tagozatán folytatott tanulmányokról 2021. április 21-től nem kell igazolást benyújtani, elégséges, ha az igénylő erről teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozik.

- Az adósoknak a **Bank részére történő számlabemutatói kötelezettsége megszűnik.**

4. A gyermeket nevelő családok **otthonfelújítási támogatásáról** szóló 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet módosítása

4.1. A bentlakási kötelezettség kivétel szabályainak bővítése

A módosított Kormányrendelet kibővíti a támogatással érintett lakásban az egy éves bentlakási kötelezettség vonatkozásában megállapított kivétel szabályt. Nem kell alkalmazni **az egyéves időtartamra vonatkozó szabályt**, ha az igénylő és a gyermek az igénylő foglalkoztatásra irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a **foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles**, illetve az igénylés benyújtását megelőző egyéves időszakon belül köteles volt **a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni** a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt.

A szabályt az Otthonfelújítási kölcsönigénylés során is alkalmazni kell. A feltételeknek való megfelelés tényéről az ügyfélnek nyilatkoznia kell, amelyet a bank felé a hiteligényléshez kell csatolni.

4.2. Bővült a támogatható építési tevékenységek köre

A támogatható építési tevékenységek köre bővült a szabályozott szellőzési rendszer kialakításával, korszerűsítésével, elemeinek cseréjével, valamint a szennyvíz tisztítására és elhelyezésére szolgáló egyedi szennyvízkezelő berendezés vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy telepítésével vagy cseréjével.

Az új tevékenységekkel az Otthonfelújítási kölcsön esetén finanszírozható munkák köre is bővült.

A támogatás igényléséhez kapcsolódóan a napelemes rendszer telepítését vagy cseréjét igazoló számlában feltüntetett anyagköltség és kapcsolódó vállalkozói díj maximális bruttó 450.000 Ft/kWp összegébe a jövőben nem számít be a tetősíkba integrált, napenergiahasznosítást biztosító tetőhéjzat költsége.

Napkollektor, napelemes rendszer telepítése, cseréje esetén 2021. június 1-től az otthonfelújítási támogatás iránti kérelemhez majd mellékelni kell az elosztó hálózati engedélyes nyilatkozatát a napelemes rendszer üzembe helyezése időpontjára vonatkozóan, valamint a **2021. június 30-át követően üzembe helyezett napelemes rendszerek esetén a villamosenergia-kereskedő arra vonatkozó nyilatkozatát**, hogy a támogatással érintett felhasználási helyen az üzembe helyezésről olyan elszámolást alkalmaz, amelyben az alkalmazott elszámolási időszakról függetlenül szaldó nem képezhető és a hálózatba betáplált és vételezett villamos energia mennyisége külön-külön kerül megállapításra.

4.3. Utóbb született gyermekek után járó állami támogatás elszámolása

Új rendelkezés, hogy amennyiben az otthonfelújítási kamattámogatásos kölcsönre fennálló tőketartozás és járulékai összege alacsonyabb az otthonfelújítási támogatás összegénél vagy a korábban felvett otthonfelújítási kölcsön vonatkozásában tartozás már nem áll fenn, és a **támogatott személy az otthonfelújítási kölcsöntartozására korábban a 337/2017. (XI. 14.) Korm. rendelet szerinti jelzáloghitel-csökkentési támogatást vett igénybe**, akkor az **otthonfelújítási támogatás összege nem lehet magasabb, mint a számlával igazolt felújítási összeg, valamint az otthonfelújítási kölcsöntartozásra igénybevett jelzáloghitel-csökkentési támogatás összegének különbözete**, és nem haladhatja meg a számlával igazolt felújítási költségek 50%-át, de legfeljebb 3 000 000 forintot. A szabályozás indoka, hogy az igénylő ne kaphasson ugyanazon munkálat utólagos finanszírozására többféle támogatást. Az otthonfelújítási támogatás összegét az igénylő kérelemhez csatolt büntetőjogi felelőssége tudatában tett

nyilatkozata alapján a Magyar Államkincstár állapítja meg.

Amennyiben az igénylő részben vagy egészben az otthonfelújítási kölcsöntartozására nézve érvényesítette a jelzáloghitel-csökkentési támogatást, akkor a Magyar Államkincstárhoz benyújtott otthonteremtési támogatás iránti kérelemhez mellékelni kell az igénylő büntető jogi felelősség tudatában tett nyilatkozatát az érvényesítés tényéről, továbbá arról, hogy a jelzáloghitel-csökkentési támogatást mely hitelintézetnél fennálló milyen kölcsöntartozására, valamint – több érintett kölcsöntartozás esetén melyikre nézve – mekkora összegben vette igénybe.

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

Kivétel szabályt állapít meg a módosított Kormányrendelet a lakáscélú jelzáloghitel fedezetét képező ingatlan tulajdoni viszonyait illetően. A támogatás akkor is igényelhető, ha a lakáscélú jelzáloghitel fedezetét képező ingatlan tekintetében az igénylő és elhunyt házastársa vagy élettársa legalább 50%-os tulajdoni hányaddal rendelkezett, és a lakásban az elhunyt házastárs vagy élettárs kiskorú gyermeke örökléssel – az igénylő esetlegesen meglévő tulajdoni hányadával együttesen legalább 50%-ot elérő mértékben – tulajdonjogot szerzett.

A támogatásra való jogosultság feltételeként az örökbefogadás tényét a gyámhatóság engedélyező határozatával kell igazolni.

6. Az otthonteremtési kamattámogatásról szóló 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet módosítás.

Pontosításra került a társadalombiztosítási jogviszonyra vonatkozó legalább 180 napos jogosultsági időszak számítása olyan módon, hogy

a/ a különböző, egymást követő jogosultsági időszakokat össze kell számítani,

b/ a jogosultsági időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban egybefüggően legfeljebb 30 nap megszakítás van. A megszakítás időtartama az előírt jogosultsági időszakba nem számít bele.

7. Módosuló dokumentumok

A kettő- vagy többgyermekes családok lakáscélú jelzáloghitel-tartozásainak csökkentéséhez igényelhető vissza nem térítendő állami támogatásról szóló módosított Általános Tájékoztatót [IDE](#) kattintva letöltheted.

A módosított Termékismertetőket [IDE](#) kattintva letöltheted.

A költségvetési adatlapot [IDE](#) kattintva letöltheted

Az otthonfelújítási kölcsönre vonatkozó módosításokat tartalmazó oktatási anyagot [IDE](#) kattintva letöltheted.

A hiteligénylő nyomtatványcsomag átdolgozása folyamatban van, a későbbiekben kerül megküldésre.

A további értékesítéshez sok sikert kívánunk!

Ha észrevételed vagy kérdésed van, kérünk, vedd fel a kapcsolatot régiós Partner Értékesítési Szakértőnkkel, vagy fordulj hozzánk bizalommal a www.otpbank.hu/partner honlapon található elérhetőségeken!

Üdvözlettel:

OTP Bank Nyrt.

Partneri Értékesítés

A jelen Hírlevél kizárólag az OTP Bank Nyrt. szerződött Partnerei és a partneri értékesítésben részt vevő OTP bankcsoporttagok szerződött Partnerei számára készült és üzleti titkot tartalmaz, ezért a benne szereplő információ sem ügyfél, sem egyéb illetéktelen harmadik személy számára ki nem adható, illetve egyéb módon hozzáférhetővé nem tehető.

OTP Partner honlap

© copyright 2021 OTP Bank



Hírlevél érkezett

Tisztelt Partnerünk!

Tájékoztatunk, hogy új Partner Hírleveled érkezett az alábbi témában:

- **Az ingatlanhitelekkel kapcsolatos változások 2021. április 21-től**

Kérünk, hogy az új **Partner Hírlevél elérhetőségéről munkatársaidat és alvállalkozóidat is tájékoztatni szíveskedj**, különös tekintettel arra, hogy egyéni törzsszámuk felhasználásával a Hírlevél számukra is elérhető a Partner honlapon keresztül.

Üdvözlettel:

OTP Bank Nyrt.

Partneri Értékesítés

A jelen Hírlevél kizárólag az OTP Bank Nyrt. szerződött Partnerei és a partneri értékesítésben részt vevő OTP bankcsoporttagok szerződött Partnerei számára készült és üzleti titkot tartalmaz, ezért a benne szereplő információ sem ügyfél, sem egyéb illetéktelen harmadik személy számára ki nem adható, illetve egyéb módon hozzáférhetővé nem tehető.

OTP Partner honlap

© copyright 2021 OTP Bank