



Minden, amit az
otthonfelújítási
programról,
valamint a CSOK-ról
tudni érdemes



Az elmúlt hetekben, hónapokban rengeteg információt lehetett hallani és olvasni a 2021. január 1-től életbe lépő otthonfelújítási támogatásról/támogatásokról.

3 dolog van, ami a családoknak óriási segítséget jelenthet, ezek pedig a következők:

1. Otthonfelújítási program
2. Államilag támogatott lakásfelújítási hitel
3. Új lakások áfa-visszaigénylése

A modern living and dining area with a large window overlooking a coastal city and mountains. The room features a white dining table, patterned chairs, and a blue sofa. A bowl of fruit sits on the table. The view outside shows a beach, the ocean, and distant mountains under a clear sky.

Kezdjük az otthonfelújítási programmal

Vissza nem térítendő állami támogatás lakásod vagy házad felújítására és korszerűsítésére

- Maximum 3 millió Ft támogatási összeg
- A teljes költség legfeljebb 50%-át fizetik ki
- Minden gyermeket nevelő szülő igényelheti
- Anyagköltségre és munkadíjra
- Egyetlen alkalommal kérhető
- A felújítás költségét előre ki kell fizetni, a támogatást utólag adja az állam

A legújabb állami családtámogatást azok igényelhetik, akik legalább egy gyermeket nevelnek, és a saját otthonukat szeretnék felújítani, korszerűsíteni, szépíteni. A támogatás a **felújítási költségek felét, maximum 3 millió forintig téríti vissza utólagosan. Fontos kihangsúlyozni: A felújítás költségeit a családoknak kell megelőlegezniük és ezt majd utólag igényelhetik vissza a Magyar Államkincstártól.**

Már egy gyermek után is igénybe lehet venni az otthonfelújítási támogatást. A rendelet szempontjából **gyerek a magzat is a 12. betöltött várandóssági hetet követően**, a vér szerinti vagy örökbe fogadott, eltartott gyermek 25 éves korig, vagyis azok, akik életvitel-szerűen együtt élnek a családdal. Azonban, ha a gyermek megváltozott munkaképességű, fogyatékkal él és jogosult otthongondozási díjra, akkor nincs életkori határ.

Szülőkre vonatkozó feltételek

A januártól életbe lépő támogatást igényelhetik élettársak, házaspárok, vagy a gyereket/gyerekeiket egyedül nevelő szülők is.

Ha a szülők együtt igénylik a támogatást, akkor az összes kritériumnak mindketten egyaránt meg kell felelniük (NAV tartozás kizáró ok lehet és TB jogviszony elég, ha csak egyik félnek van meg).

Ha a szülők elváltak és külön élnek, de a gyereknevelésből ugyanolyan részt vállalnak, akkor a támogatáson is osztozhatnak.

A különélők esetében az a fél jogosult a támogatásra, aki neveli a gyermeket, de ha például 1-1 gyermeket nevelnek, akkor a támogatási összeg felét, de maximum 1,5-1,5 millió Ft-ot vehetnek igénybe. De az egyik fél dönthet úgy, hogy átadja a támogatásra a jogot a másik szülőnek.

Ha azonban a szülő egyedül neveli a gyereket/gyerekeit akkor ő lesz jogosult az igénybevételre.

A támogatás kapcsán azonban fontos, hogy ugyanaz a család csak egyszer veheti igénybe ezt a lehetőséget ugyanarra az ingatlanra. Viszont, ha eladják, nem kell visszafizetniük a támogatást, de már többször nem vehetik igénybe az otthonfelújítási támogatást, még másik ingatlanra sem.

Ugyanakkor, ha egy olyan ingatlant vásárolunk, amit az eladó a saját támogatási lehetőségével újíttott fel, attól a vásárló családja élhet a saját otthonfelújítási támogatás lehetőségével ugyanarra az ingatlanra. Hiszen a támogatás nem az ingatlanhoz, hanem a családhoz kötődik.



Ingatlan típusai, amelyeket támogatással lehet felújítani

A kormányrendelet szerint minden Magyarország területén fekvő, az ingatlan-nyilvántartásban lakás vagy lakóház fő rendeltetés szerinti jelleggel nyilvántartott ingatlan, valamint tanya vagy birtokközpont jogi jelleggel nyilvántartott ingatlan lakáscélú épületeire lehet igénybe venni a támogatást.

Legalább egy éve a felújítandó lakásban kell lakni

Az igénylőnek - házaspárok, élettársak együttes igénylésekor mindkét félnek - és a gyermekeknek legalább egy éve a felújítandó lakásban kell lakniuk. (A lakcímkártyán állandó lakóhelyként az adott ingatlannak kell szerepelnie.)

Természetesen az egy évnél fiatalabb gyermekek - illetve a magzatok - esetében ezt a feltételt nem szükséges teljesíteni. Emellett abban az esetben sem vizsgálják ezt a szabályt, amennyiben a család éven belül vásárolta, örökölte vagy ajándékba kapta az adott ingatlant. Illetve ugyanez a helyzet akkor, ha építkezésnél friss a használatba vételi engedély és emiatt nem tudtak még lakóhelyként bejelentkezni az újonnan felépült ingatlanba.

A támogatás abban az esetben igényelhető, ha az igénylő(k), illetve a kiskorú gyermek a támogatással érintett lakásban együttesen legalább 50%-os mértékű, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányaddal rendelkeznek.

Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan esetén az előírt tulajdoni feltétel teljesülését a támogatással érintett ingatlanrészre vonatkozóan az igénylő által benyújtott használati megállapodás vagy bírósági ítélet alapján is szükséges vizsgálni.

Korábban már támogatással érintett lakásra támogatás nem igényelhető, kivéve, ha a korábbi igénylő az igénylése időpontjában meglévő tulajdoni hányadát teljes mértékben elidegenítette.

Társadalombiztosításra és köztartozásra vonatkozó feltételek

Ahhoz, hogy az igénylő élhessen a támogatással legalább 1 éves, maximum 30 napra megszakított folyamatos tb-jogviszonyra van szükség, vállalkozók esetében is. Az igénylőnek vagy igénylőknek nem lehet köztartozása.

Támogatható költségek és munkálatok

Szinte minden otthonfelújítással kapcsolatos munkavégzésre igényelhető a támogatás:

- 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 fali, 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 -dugaljak kialakítását és cseréjét, a belső nyílászárók, belső párkányok, küszöbök beépítését, cseréjét vagy felújítását,
- 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, előtető építése,
- térburkolat készítése, cseréje,
- télikert kialakítása,
- amennyiben az igénylő vagy gyermeke mozgáskorlátozott személynek minősül - meghatározott akadálymentesítési munkák,
- alapozási szerkezet megerősítése, valamint
- beépíthető bútor vagy konyhai gép beépítése, cseréje,
- használati melegvíz rendszer kialakítása, korszerűsítése vagy elemeinek cseréje, ideértve a megújuló energiaforrások alkalmazását is.

A támogatást energetikai, energiahatékonyságot javító korszerűsítésekre is - így például fűtési rendszer cseréjére, új kazán vagy bojler beszerzésére, külső-belső szigetelésre, nyílászárók cseréjére, de akár napelemes rendszer kiépítésére is - kérhető.

Az anyagköltségre és a munkadíjra igénybe vehető összeg megoszlása

Az otthonfelújítási támogatás fele-fele arányban vehető igénybe munkadíjra és anyagköltségre. A családok akkor járnak a legjobban, ha összesen 6 millió forintért újítanak fel úgy, hogy vagy a munkadíj vagy az anyagköltség összege eléri a 1,5 millió forintot a költségvetésen belül.



A támogatás összege, ha valaki saját maga végzi a felújítást:

Fontos szabály, hogy a Magyar Államkincstár által kiutalt támogatás összegében a vállalkozási díj és az anyagköltség 50-50%-ban oszlik meg. Tehát a benyújtott kérelemben csatolt számlák között feltétlenül lennie kell vállalkozási díjat és anyagköltséget tartalmazó számlának is.

Támogatás megoszlása néhány példán keresztül

Első eset

Felújítás teljes költsége:	6 000 000 Ft
Anyagköltség	4 500 000 Ft
Munkadíj:	1 500 000 Ft
Kifizethető támogatás:	3 000 000 Ft

Tekintettel arra, hogy a támogatás összegében az anyagköltség és a munkadíj arányának 50-50 %-nak kell lennie, ami 1 500 000 - 1 500 000 Ft-tal teljesül, jár a maximális összeg.

Második eset

Felújítás teljes költsége:	5 000 000 Ft
Anyagköltség:	4 000 000 Ft
Munkadíj:	1 000 000 Ft
Kifizethető támogatás:	2 000 000 Ft

A maximális támogatási összeg 2 500 000 Ft lenne, de mivel a munkadíj csak 1 000 000 Ft-ot tesz ki, az 50-50 %-os szabály akkor érvényesül, ha az anyagköltségből is csak 1 000 000 Ft-ot veszünk figyelembe, így a kifizethető támogatás 2 000 000 Ft.

Harmadik eset

Felújítás teljes költsége:	1 000 000 Ft
Anyagköltség:	1 000 000 Ft
Munkadíj:	0 Ft
Kifizethető támogatás:	0 Ft

A kifizethető támogatás 500 000 Ft lenne, ha legalább 250 000 Ft összegű munkadíjról szóló számla is benyújtásra került volna. Tekintettel arra, hogy ebben az esetben az egyik költség a lehetséges támogatási összeg 50 %-a alatt van, az 50-50 %-os szabály semmiképpen nem érvényesülhet, így támogatás nem fizethető ki.

Nem lehet felújítani rokonokkal, közeli hozzátartozókkal?

A felújítással kapcsolatos tervezési, építési és szerelési munkákat végző vállalkozó által kiállított számlát csak akkor fogadják el, ha a vállalkozó a támogatást igénybe vevőnek nem közeli hozzátartozója vagy élettársa. Ha nem egyéni vállalkozó, hanem cég végzi a felújítást, a fenti szabályok érvényesek, vagyis a felújítást végző cégben sem lehet az igénylő rokona sem alkalmazott, sem vezető, sem tulajdonos.

Mi történik akkor, ha több szakaszban, több szakemberrel, és eltérő időpontokban zajlik a felújítás?

Ebben az esetben hogyan történik az otthonfelújítási támogatást igénylése?

Magát a támogatást 2021. január 1-től 2022. december 31-ig lehet igényelni. A támogatás csak a január 1-je után megkezdett munkálatok után jár, és kizárólag a lakáson végzett felújítás befejezését és a számlák kifizetését követően lehet igényelni.

Több számla esetén az igénylési határidő számításánál a legutolsó kifizetési időpontot fogják alapul venni a Magyar Államkincstár (MÁK) munkatársai, akikhez a szükséges dokumentációt, illetve a számlákat az utolsó számla kifizetését követő 60 napon belül be kell nyújtani.

Amennyiben az anyagot is a vállalkozó biztosítja az igénylőnek, akkor a számlán ezeket egyesével kell részletezni.

Ellenőrizni fogják, hogy valóban arra ment el a támogatás összege, amire igényelték?

A támogatás felhasználásának jogszerűségét a MÁK végzi. Legkésőbb a támogatás folyósítását követő 180. napon a lakáshoz legközelebbi fővárosi vagy megyei kormányhivatal a helyszínen ellenőrizheti, hogy a család a támogatást jogszerűen vette-e igénybe. A kivizsgálásról jegyzőkönyv készül, amelyet eljuttatnak a MÁK-hoz a kormányhivatal emberei.

A lakásfelújítási támogatás összegének folyósítása

A támogatást a számla, több számla esetén az utolsó számla kifizetését követő 60 napon belül lehet igényelni.

Fontos azonban, hogy 2022. december 31. az igénylés végleges határideje, ezt követően nem adható be a kérelem a felújítási munkálatokról szóló számlák teljesítésének dátumától függetlenül.

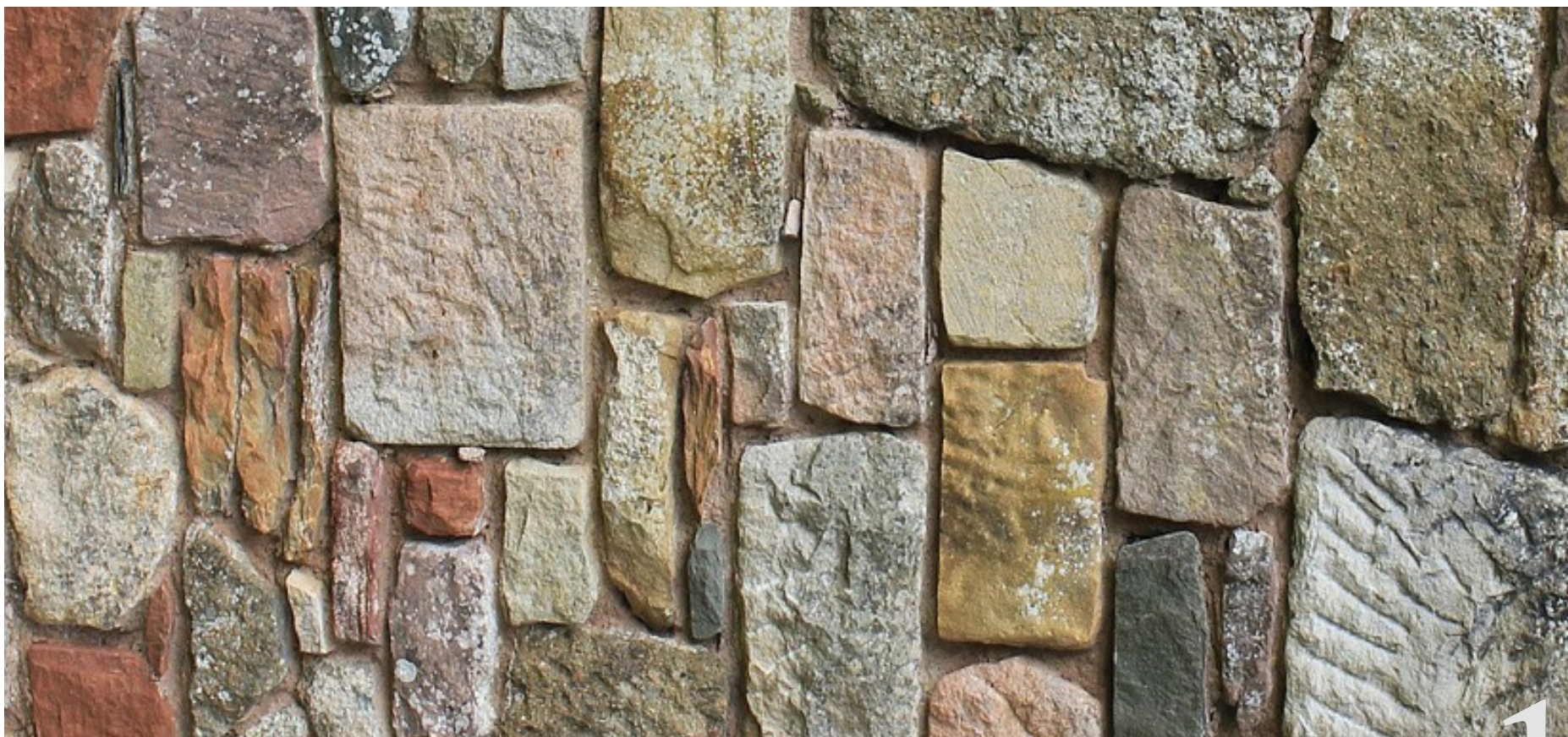
A támogatás iránti kérelmeket a MÁK a hozzá történő beérkezés időpontját követően, a beérkezés sorrendjében, 30 napon belül bírálja el. A kérelem elbírálása során hiánypótlásra egyetlen alkalommal kerülhet sor. Pozitív bírálat esetén a MÁK öt napon belül kiutalja a támogatási összeget.



Lehet élni az otthonfelújítási támogatással, ha korábban már a CSOK fel lett véve?

A CSOK és az otthonfelújítási támogatás felvétele nem zárja ki egymást. DE! Nincs dupla elszámolás. Azokat a számlákat, amelyeket a CSOK igénybevétele során egyszer már elszámoltunk, azt az otthonfelújítási támogatásnál már nem lehet még egyszer elszámolni.

A lakás-takarékpénztárak felhasználást a felújítási támogatás nem zárja ki, sőt önerőként kezeli, tehát nem gond, ha egy adott felújítási munkálat számláit a lakástakarékpénztárhoz és MÁK-hoz is együttesen benyújtanak.



Államilag támogatott lakásfelújítási hitel

A felújítási támogatás már lázban tartja a családokat, hiszen a költségek felét, akár 3 millió forintot visszatéríthet utólag az állam. Az azonban sokaknak nehézséget jelent, hogy a lehetőség kihasználásához előbb meg kell finanszírozni a munkálatokat, amire a családok egy részének nincs elegendő megtakarítása. Számukra jelenthet megoldást a kedvezményes, maximum 3 százalék kamatú felújítási hitel, amelyet az állami visszatérítésből automatikusan előtörlesztenek.

Ezzel a hitellel kapcsolatban nem ismert még minden részlet, de az már biztos, hogy

- a felvehető hitel maximális összege 6 millió Ft
- a kamat legfeljebb 3 százalék lehet
- a futamidő maximum 10 év
- a felújítási támogatásból automatikusan előtörlesztik a tartozást
- a hitel jelzálog alapú

Mivel hitelről lesz szó, a banki hitelbírálaton mindenképp át kell esnie az igénylőknek. A hitelhez ingatlanfedezet szükséges. A hitel felvételének meg kell előznie a támogatás iránti igénylést, hiszen csak a munkálatokról kiállított és kifizetett számlák alapján kérhető a visszatérítés.

A hitelt legkorábban 2021.02.01-től lehet igényelni és ilyenkor az igénylők a támogatás iránti kérelmüket 2021.03.01-én nyújthatják be a MÁK-hoz. A hitelképesség legfontosabb eleme a megfelelő nagyságú, bank által elfogadott jövedelem, aminek el kell bírnia az új otthonfelújítási hitel törlesztőrészletét. Amennyiben vannak már meglévő kölcsönök is a jövedelemnek az összes törlesztőrészletet egyaránt fedeznie kell a törvényi előírások és a bankok szabályzatai szerint.

Új lakások vásárlásához kapcsolódó áfa visszatérítés

Az Otthonteremtési támogatás egyik eleme az új lakások áfa-visszaigénylése is. Vagyis az 5%-os adót a vásárlást, építkezést követően visszaigényelhetik a vevők, amennyiben CSOK támogatást is kértek lakáscéljuk megvalósításához.

2020. december 29. napján jelentek meg az új lakások vásárlásához kapcsolódó áfa visszatérítés részletszabályai, melynek a lényege, hogy az új lakást építők is igénybe tudják venni bizonyos esetben az adókedvezményt. A rendelet emellett több további könnyítést is tartalmaz a lakástámogatásokkal kapcsolatban. Az érintettek köre még bővebb lett.

A lakást építők is élhetnek ezzel a kedvezménnyel

Az új adó-visszatérítésre azok lehetnek jogosultak, akik újjépítésű lakást vásárolnak, vagy építtetnek. Az ingatlan alapterülete lakás esetén nem haladhatja meg a 150 m², míg ház esetén a 300 m².

Elvárás, hogy a számla adótartalma 5 % legyen. Továbbá csak 2021. január 1-én, vagy azt követően kiállított számla fogadható el.

Építkezésnél is igénybe lehet venni az új adó-visszatérítési lehetőséget. A munkálatokra ugyanis 5% áfa-t szükséges megfizetni, amennyiben generálkivitelezőt bíz meg a családháza felépítésére. Ezt az 5%-os adót vissza lehet igényelni – ha CSOK támogatást is igényelne az építtető – attól függetlenül, hogy hol építkezne a család.

Az új támogatást 2022. december végéig lehet igényelni a családoknak. A visszaigényelhető adó nagyságának az új konstrukció esetében nincs felső korlátja. Egy 50 millió forint értékű új lakás vásárlása, vagy építése – generálkivitelező megbízása mellett – esetén 2,38 millió forint adó visszaigénylésére lehet jogosult a vevő, ha CSOK támogatást is kért lakáscélja megvalósításához.



A 27%-os áfa-t is visszaigényelhetik azok, akik építkeznek

A 27%-os áfa-t tartalmazó számlák alapján is kérhetnek adó-visszatérítést a házat építtetők. (Eddig ezt csak preferált kistelepülések esetén lehetett igényelni.) Jelen esetben nem elvárás, hogy az építkezéshez CSOK támogatást is igényeljenek, ugyanakkor az ingatlan alapterületére vonatkozó feltétel itt is él: lakás esetén legfeljebb 150, míg ház esetén maximum 300 m² alapterületű lehet az ingatlan.

A 2018. január 1-én, vagy azt követően kiállított számlák alapján igényelhető vissza az adó, a kérelmet 2022. december 31-ig lehet benyújtani. A visszaigényelhető adó összege legfeljebb 5 millió Ft lehet, melyet előzetesen kapna meg a család, az összeget az építkezésre lehet fordítani.

Ezzel egy 50 millió Ft értékű ház építésénél 5 millió Ft adót lehet visszaigényelni. (Az áfa nagysága nagyobb ebben az esetben, de ennél nagyobb összeg visszaigénylésére nem lenne jogosult a család.

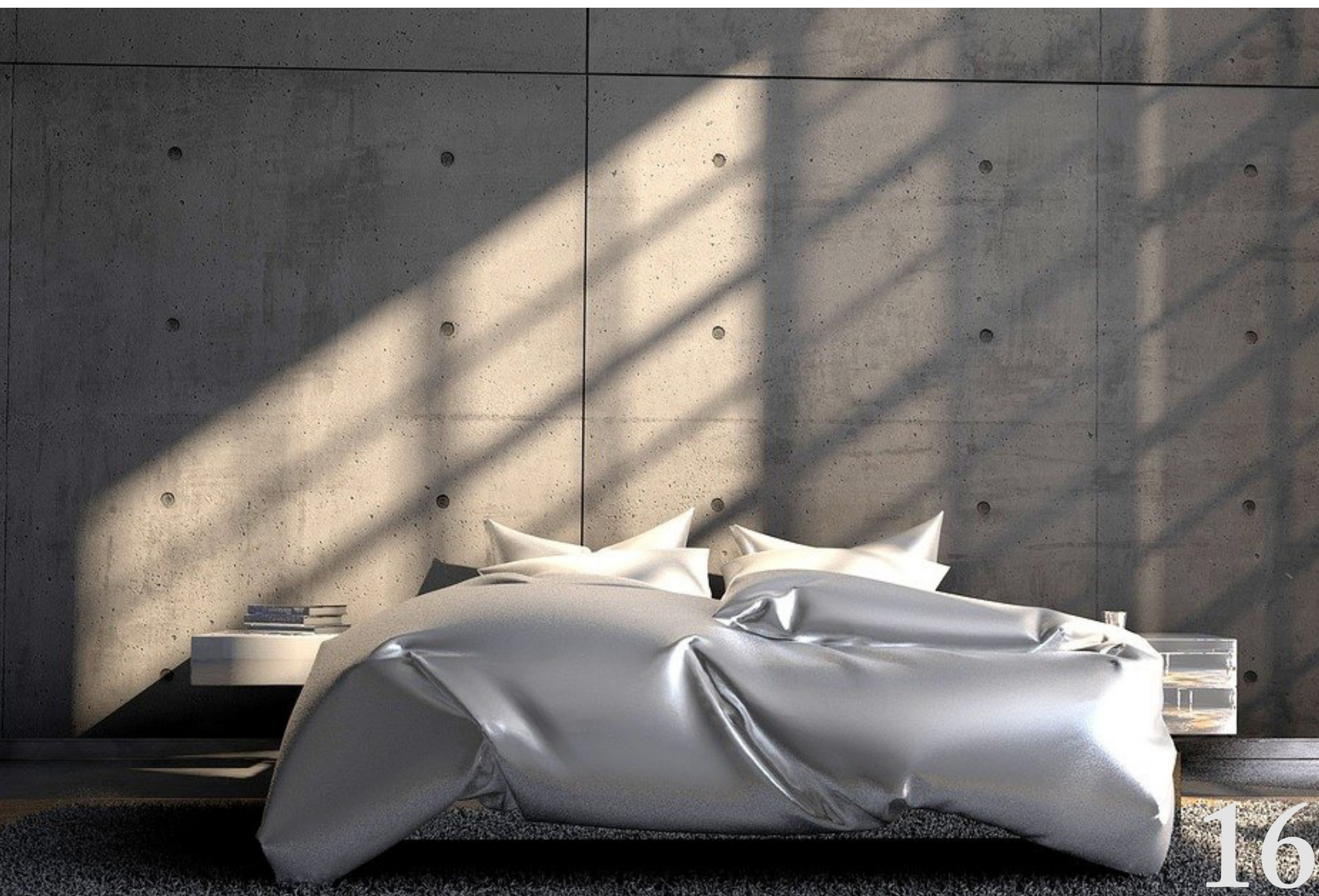
Az építkezéshez kapcsolódó adó-visszatérítések nem kombinálhatóak

- Jelen esetben nem elvárás, hogy az építkezéshez CSOK támogatást is igényeljenek, - amennyiben CSOK igénylés lesz, akkor a CSOK-kal együtt lehet igényelni
- az 5%-os visszaigénylésnél a költségvetés 70%-ról kell nem 27%-os ÁFA (vásárlásnál 100% a számlabenyújtási kötelezettség), 27%-os visszaigénylésnél a költségvetés 70%-ról kell nem 5%-os ÁFA tartalmú számla
- mindkét áfa támogatást a használatba vételi előtt kell igényelni és igényléskor még kell lenni annyi hátralévő munkának, amennyi ÁFA támogatást szeretnénk a banktól

Módosul több lakástámogatás feltétele is CSOKtámogatással kapcsolatos változások

A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) egy a meglévő és vállalt gyermekek után járó vissza nem térítendő lakáscélú támogatás.

1. A nyugdíjasok is jogosultak lehetnek CSOK támogatást igényelni, amennyiben a nyugdíj mellett dolgoznak, vállalkozásuk van. Vagyis bizonyos feltételek teljesítése esetén már nyugdíjasok is jogosultak lehetnek a CSOK támogatásra.
2. A támogatással vásárolt, épített lakásban utólag – akár a 10 éves elidegenítési és terhelési tilalom időszakán belül is – tulajdont szerezhet az igénylő gyermeke.



Jelzáloghitel tartozáselengedéssel kapcsolatos változások

A családok meglévő lakáscélú jelzáloghitelük tartozását csökkenti az állam, amennyiben a hitel futamideje alatt gyermeke születne: a második baba érkezésekor 1 millió Ft-ot, míg a harmadik gyermek születésekor 4 millió Ft-ot enged el az állam.

1. Akkor is jogosult lehet a tartozáselengedésre a család, amennyiben az ingatlan jelenlegi megnevezése még nem lakás, lakóház, tanya, vagy birtokközpont, de az adott telken lakóházat építenek és az ehhez kapcsolódó jelzálogjog terheli az ingatlant.
2. Új lakás vásárlására felvett hitel is csökkenthető a gyermekek után járó tartozáselengedéssel abban az esetben is, ha jelenleg az építkezés zajlik, emiatt a tulajdoni lapra még nem vezették fel a lakóingatlant, illetve nem jegyezték be a vevő tulajdonjogát sem.
3. Ha több lakáshitele is van a családnak és a támogatás összege meghaladja hitelekből külön-külön fennálló tartozás összegét - a két hitel együttes összege azonban meghaladja az elérhető támogatás összegét -, akkor a család kihasználhatja a teljes támogatást: mindkét hitelének fennálló tartozása csökkenne. (A csökkentés sorrendjét a család határozhatja meg.)

Az első két pont esetében az állam ellenőrizni fogja 1 éven belül, hogy a lakóingatlan elkészült-e és a támogatást igénylő tulajdonjoga bejegyzésre került-e. Amennyiben ez nem történt meg a támogatást ptk szerinti büntetőkamattal növelten vissza kell fizetni.

Bízunk benne, hogy sikerült összeszedni a témával kapcsolatos hasznos információkat. Ha bármilyen további kérdése lenne a támogatások kapcsán, akkor látogassa meg www.allamkincstar.gov.hu oldalt.

Amennyiben további kérdések merülnek fel a felújítási támogatással és hitellel kapcsolatban, úgy ajánljuk a 3 legnagyobb felújítási támogatási FB csoport vezetői által mentorált VIP zárt FB csoportot.

A csoportban strukturált, jól követhető oktatóanyagokkal, összegyűjtött MÁK állásfoglalással, heti kérdezz-felelek live-val és sok hasznos információval várják a tagokat.

Részletek: www.felujitasitamogatasnagyagyui.hu/szolgaltatasok/

Amennyiben a felújításhoz szükséges termékekről, ragasztókról, fugázókról, víz és hőszigetelési termékekről szeretne információt megtudni, akkor keresse INGYENES szaktanácsadó szolgáltatásunkat www.mapei.com/hu/hu/szaktanacs-mapei

Néhány hasznos összefoglaló még

Lakásfelújítási támogatás összefoglaló és kalkulátor

www.felujitasitamogatasnagyagyui.hu/a-felujitasi-tamogatas/

Gyakran ismételt kérdések a felújítás támogatáshoz

www.allamkincstar.gov.hu/hu/lakossagi-ugyfelek/gyik

Az otthonteremtési lakásfelújítási támogatás igényléséhez dokumentumok - kérelem, számlaösszesítő, vállalkozási szerződés

www.allamkincstar.gov.hu/hu/lakossagi-ugyfelek-kerelembenyujtasanak-nyomtatvanyai

Lakásfelújítási támogatás 2021

bankmonitor.hu/lakasfelujitasi-tamogatas/

Gyakran ismételt kérdések az otthonteremtési felújítási támogatásra vonatkozóan

www.penzcentrum.hu/otthon/a-17-legfontosabb-kerdes-es-valasz-azotthonfelujitasi-tamogatasrol.1106638.html

A kiadvány elkészítéséhez felhasznált források:

lakasfekujitasnagyagyui.hu; www.allamkincstar.hu; bankmonitor.hu; 24.hu; hitelnet.hu; portfolio.hu; otthon-felujitasi-tamogatas.hu; hellovidek.hu; magyarnemzet.hu; adozona.hu; Magyar Közlöny 2020. évi 259. szám;



MAPEIHU E22 2101