

ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS
ÚJ EGYLAKÁSOS LAKÓÉPÜLET VÁSÁRLÁSHOZ, ÉPÍTÉSÉHEZ
302/2023. (VII. 11.) KORM. RENDELET SZERINT
(hatályos: 2025.01.10-től)

A termék az Erste Bank Hungary Zrt.-nél 2024.01.29-től érhető el.

A jelen tájékoztatóban szereplő
Adó-visszatérítési támogatás
Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.



TERMÉKISMERTETŐ

1. Adó-visszatérítési támogatás vehető igénybe a 302/2023. (VII.11.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete szerinti, Magyarország területén lévő preferált kistélepeülésen:

- új egylakásos lakóépület vásárlásához, vagy építéséhez (5%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra)
- új egylakásos lakóépület építéséhez (27%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra)
- meglévő lakás bővítésére és/vagy korszerűsítésére (27%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra)¹

Az Adó-visszatérítési támogatás a kistélepeüléseken nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023 (VII.11.) kormányrendeletben (továbbiakban: Kormányrendelet) meghatározott vételár megfizetéséhez és költségekre **legfeljebb egy alkalommal igényelhető.**

Az Adó-visszatérítési támogatás összegének meghatározása:

1. Ha az igénylő az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtását megelőzően a lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint Adó-visszatérítési támogatást vett igénybe, akkor **a korábban folyósított Adó-visszatérítési támogatással csökkentett támogatás összeget igényelheti.**
2. Ugyanakkor a támogatás összegének - az előző 1.) pont szerinti - megállapításánál **nem kell figyelembe venni** az újabb támogatási kérelem benyújtásának időpontjáig **már visszafizetett** Adó-visszatérítési támogatás összegét.
3. Ha az igénylő a korszerűsíteni, illetve bővíteni kívánt lakás vásárlásához vagy építéséhez – a kérelem benyújtását megelőzően – Adó-visszatérítési támogatást vett igénybe, akkor a támogatás összegének megállapításánál az 1) pontban foglaltaktól eltérően nem kell figyelembe venni a lakás vásárlásához vagy építéséhez igénybe vett Adó-visszatérítési támogatás összegét.

¹ A preferált kistélepeülésen meglévő lakóingatlan bővítésére és/vagy korszerűsítésére igénybe vehető Adó-visszatérítési támogatás, Családi otthonteremtési kedvezmény, és Otthonteremtési kamattámogatott lakáshitel leírását, igénybevételi feltételeit külön termékismertető tartalmazza.

Az egyes Adó-visszatérítési támogatások egymással nem kombinálhatók. Például új lakás építésre 5%-os Adó-visszatérítési támogatás mellé nem igényelhető a telek ÁFA-ra 27%-os Adó-visszatérítési támogatás.

Mire vehető igénybe az Adó-visszatérítési támogatás?

- az egylakásos lakóépület **vételárának megfizetésére** vagy
- építés esetén a hitelintézet által elfogadott építési költségvetésből az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásakor, **az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költségekre** igényelhető.

Lakás: a lakhatás feltételeinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás fő rendeltetés szerinti jelleggel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan, valamint már tanya, vagy birtokközpont jogi jelleggel nyilvántartott ingatlan lakóépülete a hozzá tartozó földrészlettel, amely rendelkezik legalább:

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhelyiséggel és WC-vel,
- b) közműves villamosenergia-szolgáltatással,
- c) egyedi fűtési móddal,
- d) közműves szennyvízelvezetéssel, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, akkor a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztárolóban történik, és
- e) közműves ivóvíz-szolgáltatással, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves ivóvíz-szolgáltatás, akkor a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

Új lakásnak minősül:

- a) a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével az alapozási munkáktól kezdődően – kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható – újonnan épített **egylakásos lakóépület**, amelynek az elkészülte használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvétele megtörténtének igazolásával vagy a felépítésének megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvánnyal igazolható, ideértve a tanyán vagy birtokközpontban található lakóépületet is.

Egylakásos lakóépület (továbbiakban: lakás): a tulajdoni formájától függetlenül

- a) olyan szabadon álló, oldalhatáron álló, zártosurú beépítési móddal vagy a telken meglévő épülethez csatlakozó módon épített, egy lakást magában foglaló lakóépület, amely önálló tető- és épületszerkezettel és a terepszintről közvetlen bejárattal rendelkezik.

Lakhatásra alkalmasság:

Az Adó-visszatérítési támogatással vásárolt, vagy épített lakásnak – építésnél a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány megszerzésekor - a lakhatási igények kielégítésére alkalmasnak kell lennie. A lakhatási igényekre való alkalmasságot helyszíni szemle keretében, szemrevételezéssel vizsgálja meg a Bank értékbecslője. Ha a helyszíni szemle során a Bank értékbecslője megállapítja, hogy az egylakásos épület a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas, úgy az igénylőnek a Bank részére építésügyi műszaki szakvélemény benyújtásával szükséges igazolnia az lakás lakhatási igények kielégítésére való alkalmasságát.

Az igényléskor használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a lakhatásra alkalmas állapotot az Adó-visszatérítési támogatás folyósítása előtt ellenőrizni kell. Az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem befogadásakor várható, míg az lakóingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély megszerzése után aktuális forgalmi értékre értékbecslés elvégzése elvárt, melyben a Bank értékbecslője az ingatlan lakhatásra alkalmas állapotáról nyilatkozik.

Új lakás építése esetén bekerülési költség

a következő kiadásoknak ténylegesen megfizetett, telekárát és a beépített vagy szabadon álló berendezési tárgyakat nem tartalmazó, új lakásra jutó hányada:

- a) épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- b) rendeltetésszerű használhatóságát biztosító helyiségeinek, tárolóhelyiségeknek – ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát –, melléképítményeknek – ideértve a hulladéktartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit –, egyéb építményeknek – ideértve a lakótelek homlokvonalán álló kerítést, az építésügyi hatóság által előírt kerítést, az épület megközelítését szolgáló tereplépcsőt, lejtőt és járdát, valamint támfalat és szivárgó övárkot –, valamint a gépkocsitároló helyiségnek építési költségei,
- c) közműbekötéseinek költségvetés szerinti építési költségei,
- d) építésével kapcsolatos lebonyolítási költségek, köztük a műszaki tervezés, a hatósági engedélyezés – ideértve a használatbavétel tudomásulvételét, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány kiállítását is – és a műszaki ellenőrzés költségeit,
- e) építéséhez kapcsolódóan a jogszabály alapján fizetendő útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- f) építéséhez kapcsolódóan a távfűtés bekapcsolási díja, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulásai,
- g) építéséhez kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- h) a lakás építéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- i) felmerült építménybontási költségek,
- j) a Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Lechner Tudásközpont) honlapján nyilvánosan elérhető Nemzeti Mintaterv Katalógusból kiválasztott, felhasználói szerződésben rögzített mintatervnek az érintett építési helyszínre történő adaptálásával összefüggő tervezési díj (a továbbiakban: adaptációs költség).

2. Támogatott személy

aki megfelel a Kormányrendelet által előírt személyi és egyéb, a továbbiakban részletezett feltételeknek, és **akivel a Bank Adó-visszatérítési támogatás igénybevételére szerződést köt.**

Támogatott személy lehet:

- **egyedülálló**, vagy
- **házas, vagy élettársi kapcsolatban élő igénylő, a házastársával, élettársával együttesen.**
A támogatási szerződés megkötése esetén az együttes igénylők mindketten támogatott személlyé válnak.

3. Adó-visszatérítési támogatást igénylő személy

- a) a magyar állampolgár és az a személy, akit a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak kell tekinteni,
- b) a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező személyek beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény hatálya alá tartozó személy, aki a szabad mozgás és a három hónapot meghaladó tartózkodás jogát Magyarország területén gyakorolja,
- c) a harmadik országbeli állampolgár, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak szerint bevándorolt vagy letelepedett jogállással rendelkezik,
- d) a hontalan, ha a harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvényben foglaltak alapján ilyen jogállásúnak ismerték el.

A nem magyar állampolgár Támogatott személy részére az Adó-visszatérítési támogatást a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

Ki nem vehet igénybe Adó-visszatérítési támogatást?

Nem igényelhető Adó-visszatérítési támogatás a 302/2023. (VII.11.) Korm.rendelet 1. melléklete szerinti bűncselekmények elkövetése esetén, illetve amennyiben az igénylő ehhez kapcsolódóan a büntetett előléthez kapcsolódó hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült.

4. Adó-visszatérítési támogatás új lakás vásárlásához, vagy építéséhez 5%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra (továbbiakban: ÁFA5)

Az ÁFA5 kizárólag az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó Kormányrendelet alapján nyújtható Családi otthonteremtési kedvezménnyel és/vagy megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezménnyel együtt, azzal egyidejűleg igényelhető.

Az ÁFA5-öt 2021. január 1-jén vagy azt követően kizárólag 5%-os ÁFA-mértékkel kiállított számlára, az azon szereplő 5%-os általános forgalmi adó (ÁFA) visszatérítésére lehet igényelni.

Az ÁFA5 támogatás igényelhető:

- **Új lakás vásárlásra**

2016. január 1-jén vagy azt követően kiállított használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű új lakás vásárlására, az adásvételi szerződésben meghatározott telekárát is tartalmazó vételár megfizetéséhez. Amennyiben az új lakást gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára építette, és azt első ízben, természetes személy részére értékesíti.

- **Új lakás építésére**

2016. január 1-jén, vagy azt követően kiállított építési engedéllyel, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal rendelkező, új lakásként meghatározott, legfeljebb 300 nm hasznos alapterületű lakás a Bank által elfogadott költségvetésében szereplő bekerülési költségének megfizetéséhez. (Az építési telek megvásárlásához, illetve a telek vételárának ÁFA részére nem.)

A használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, a használatbavétel tudomásulvétele vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítése bejelentésének megtörténte előtt történő átruházás esetén, ha az építkezés 2016. január 1-jén vagy azt követően kiadott építési engedély, vagy 2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési tevékenység bejelentése alapján történt, úgy az új tulajdonos az ÁFA5-öt a lakóingatlan befejezéséhez igényelheti.

A Bank elvárása, hogy új lakásépítésre igényelt ÁFA5 esetén a támogatás iránti igény Bankba történő benyújtásakor az igénylő, házastársak / élettársak esetén az igénylők az építkezés helyeként szolgáló telekingatlanban földhivatali határozattal bejegyzett tulajdonjoggal rendelkezzenek.

Az ÁFA5 a használatbavételi engedélyről szóló határozat vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentum vagy az egyszerű bejelentéshez kötött új lakás felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően, kizárólag családi otthonteremtési kedvezménnyel együtt, azzal egyidejűleg igényelhető, az épület készültségi fokának megfelelő, az ÁFA5 és családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költség megfizetéséhez.

Az ÁFA5 igénylők köre

- a) házaspárok,
- b) élettársak,
- c) egyedülálló személy

akik/aki Támogatott személynek minősülnek és legalább egy gyermek után a Kormányrendelet szerinti családi otthonteremtési kedvezményre² jogosultak és azt igénybe is veszik az új lakás vételárának/bekerülési költségének megfizetéséhez.

Az ÁFA5 összege

Megegyezik

- új lakás vásárlás esetén a telekárat is tartalmazó vételár,
- új lakás építése esetén a Bank által elfogadott költségvetésében szereplő bekerülési költség számlájában feltüntetett - és bekerülési költség esetén a kiállított számla szerint megfizetett - 5%-os mértékű általános forgalmi adó összegével, **legfeljebb 5 millió forint**.

5. Adó-visszatérítési támogatás új lakás építéséhez 27%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra (továbbiakban: ÁFA27)

Az ÁFA27 önmagában is igényelhető, tehát nem kötelező hozzá Családi Otthonteremtési Kedvezményt igényelni. Azonban, ha az igénylő az új lakás építéséhez Családi Otthonteremtési Kedvezményt is igényel akkor a két kérelmet (Családi Otthonteremtési Kedvezmény és Adó-visszatérítési támogatás) egyidejűleg, együtt kell benyújtani a Bankhoz.

Az ÁFA27 kizárólag 27%-os ÁFA-mértékkel kiállított számlára, az azon szereplő 27%-os általános forgalmi adó (ÁFA) visszatérítésére lehet igényelni.

Az építési költségére vonatkozóan 2018. január 1-jén vagy azt követően kiállított, továbbá az építési engedélyt / egyszerű bejelentést legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlák fogadhatóak el.

A telek vásárlásáról 2018. január 01-ét megelőzően, illetve az építési engedélyt / egyszerű bejelentést több mint 6 hónappal megelőzően kiállított számla is elfogadható.

Az ÁFA27 támogatás igényelhető új lakás építéséhez és telekár ÁFA részére

2016. január 1-jén, vagy azt követően kiállított építési engedéllyel, vagy 2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal rendelkező, új lakásként meghatározott, legfeljebb 300 nm hasznos alapterületű lakás a Bank által elfogadott költségvetésében szereplő bekerülési költségének megfizetéséhez, illetve az építkezés helyéül szolgáló építési telek vételárának ÁFA részére.

A használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező legfeljebb 300 nm hasznos alapterületű lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítése bejelentésének megtörténte előtt történő átruházás esetén, ha az építkezés 2016. január 1-jén, vagy azt követően kiadott építési engedély, vagy 2016. január 1-jét követően az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén az építési tevékenység bejelentése alapján történt, úgy az új tulajdonos az ÁFA27-et a lakóingatlan befejezéséhez igényelheti.

A Bank elvárása, hogy új lakásépítésre igényelt ÁFA27 esetén a támogatási iránti igény Bankba történő benyújtásakor az igénylő, házastársak / élettársak esetén az igénylők az építkezés helyeként szolgáló telekingatlanban földhivatali határozattal bejegyzett tulajdonjoggal rendelkezzenek.

Az ÁFA27 támogatás a használatbavételi engedélyről szóló határozat vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentum vagy az egyszerű bejelentéshez kötött új

² A kistelephelyen nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023 (VII.11.) kormányrendelet szerinti családi otthonteremtési kedvezmény leírását, igénybe vételi feltételeit külön ügyféltájékoztató tartalmazza.

lakóépület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően igényelhető, az ÁFA27 kérelem benyújtásakor az épület készültségi fokának megfelelő, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költség, illetve az építkezés helyéül szolgáló építési telek vételárának ÁFA részére.

Építés hiányában kizárólag a telek vásárlására nem igényelhető az ÁFA27. Az építési telek vételárához és az építési bekerülési költséghez egyidejűleg kell igényelni az ÁFA27 támogatást.

ÁFA27 igénylők köre

- a) házaspárok,
- b) élettársak,
- c) egyedülálló személy

akik/aki Támogatott személynek minősülnek és a felépítendő ingatlan építői, építtetői, a telek vételárának ÁFA részére igényelt ÁFA27 esetén az építkezés helyéül szolgáló építési telek tulajdonosai.

Az ÁFA27 összege

Megegyezik az építkezés helyéül szolgáló építési telek, valamint a lakás vagy lakóépület építéséhez megvásárolt anyagok és igénybe vett szolgáltatások számlájában feltüntetett és a kiállított számla szerint megfizetett 27%-os mértékű általános forgalmi adó összegével, de **legfeljebb 5 millió Ft.**

6. Az Adó-visszatérítési támogatás igénybevételi feltételei

Az Adó-visszatérítési támogatásra vonatkozó jogosultságot a Bank a kérelem benyújtásakor fennálló körülmények alapján állapítja meg, és az alábbi feltételeknek való megfelelést minden esetben vizsgálja:

- a) Az igénylőnek és házastársának / élettársának, a banki Támogatás Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznia, vagy 90 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány bemutatásával igazolnia kell, hogy, hogy **a Kormányrendelet 1. melléklete szerinti bűncselekmények valamelyike tekintetében büntetőjogi felelősségét a bíróság nem állapította meg**, vagy büntetőjogi felelősségét a bíróság megállapította, de a Adó-visszatérítési támogatás igénylésének időpontjában az igénylő és házastársa/élettársa e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előlélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesült.

b) Biztosított jogviszony igazolása:

Az igénylő – házastársak, illetve élettársak esetén legalább az egyik fél - a kérelem benyújtásának időpontjában **30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy** folyamatosan **legalább 2 éve** - a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerinti átalányadózást legalább 1 éve alkalmazó egyéni vállalkozó vagy mezőgazdasági őstermelő, illetve legalább 1 éve a kisadózó vállalkozók tételes adójáról szóló törvény szerinti kisadózói adóalanyisággal rendelkező egyéni vállalkozó esetén 1 éves időszakra -

A) a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (továbbiakban Tbj) 6. § (1) bekezdés a), b) vagy d)–k) pontja szerint biztosított. (Igazolása: A fővárosi / vármegyei kormányhivatal által 30 napnál nem régebben, a tanúsítani kívánt biztosítási időtartam (2 év / 1 év) feltüntetésével kiállított igazolás.), **vagy**

B) a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül.

(Igazolása: a Tbj. 4. § 17. pontja szerinti ellátás vagy az özvegyi nyugdíj megállapításáról rendelkező okirattal, valamint a keresőtevékenységre irányuló jogviszonyról a foglalkoztató által teljes bizonyító erejű magánokiratként kiállított igazolással vagy egyéni vállalkozó esetén a Tbj. 4. § 2. pontja szerinti hatósági nyilvántartásból kiállított hatósági bizonyítvánnyal, illetve igazolvánnyal, engedéllyel vagy kamara, kar által kiállított igazolással.) **vagy**

C) a köznevelésről szóló törvény hatálya alá tartozó közép fokú nevelési-oktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat. (Igazolása: az

Igénylő nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, vagy a középfokú oktatási-nevelési intézmény által kiállított igazolás, vagy érettségi bizonyítvány vagy az érettségi bizonyítványról az azt kiállító oktatási intézmény által készített hiteles másolat,), **vagy**

D) a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény hatálya alá tartozó **felsőoktatási intézményben nappali rendszerű oktatás keretében tanulmányokat folytat.** (Igazolása: az Igénylő nyomtatványon büntetőjogi felelősség vállalásával teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, vagy a felsőoktatási intézmény által kiállított igazolás.), **vagy**

E) külföldi felsőoktatási intézmény nappali tagozatán folytatott olyan **tanulmányokat**, amelyek a külföldi állam joga szerint kiállított olyan oklevélhez vezetnek, amely a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséről szóló 2001. évi C. törvény rendelkezései szerint egyenértékűnek ismerhető el a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséért felelős hatóság állásfoglalása alapján (magyar állampolgár, vagy a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak tekintendő személy esetén fogadható el), (Igazolása: a külföldi tanulmányokat az azok időtartamáról szóló, a külföldi felsőoktatási intézmény által kiadott 30 napnál nem régebbi igazolással és annak hiteles magyar nyelvű fordításával, valamint a külföldi bizonyítványok és oklevelek elismeréséért felelős hatóság egyenértékűségéről szóló állásfoglalásával kell igazolni.) **vagy**

F) kereső tevékenysége alapján valamely **másik állam, vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott** (magyar állampolgár, vagy a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak tekintendő személy esetén fogadható el).

(Igazolása: fővárosi és vármegyei kormányhivatal által kiállított 30 napnál nem régebbi igazolással, illetve az illetékes külföldi hatóság vagy a nemzetközi szervezet által kiállított, 30 napnál nem régebbi igazolással és annak hiteles magyar nyelvű fordításával.)

A magyar és külföldi biztosított jogviszonyban átfedés nem lehet, viszont a 2 évet együtt lehet igazolni a külföldi és magyarországi TB rendszerből, illetve a nemzetközi szervezettől beszerzett igazolással.

A 2 éves, illetve 1 éves biztosított időszak számítása során a biztosított időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban legfeljebb egy alkalommal, maximum 30 nap – C), D), E) pont esetén a hallgatói jogviszony megszűnését követően legfeljebb 6 hónap – megszakítás van. A megszakítás időtartama a teljesítendő 2 év, illetve 1 év biztosított időszakba nem számítható be.

A támogatás igénylését megelőző 180 napos időtartamban, valamint a Támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában a közfoglalkoztatási jogviszony nem elfogadható.

Az A), B), C), D) E) és F) pontban írt jogviszony Tbj. 16. §. szerinti szünetelése nem minősül a jogviszony megszakításának, de annak időtartama a folyamatos 2 éves időszakba nem számít be.

A kérelem benyújtását megelőző 180 napos időtartamnak, beleértve a kérelem benyújtásának időpontját is

- a Tbj 6. § (1) bekezdés a), b), vagy d)–k) pontja szerinti jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie, vagy
- olyan időszaknak kell minősülnie, amely alatt az igénylő a Tbj. 4. § 11. pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személynek minősül, vagy
- kizárólag magyar állampolgár, vagy a magyar állampolgárságról szóló törvény alapján magyar állampolgárnak tekintendő személy esetén elfogadható, ha a biztosított jogviszonyt igazoló igénylő a kérelem benyújtásának időpontjában és azt megelőző 180 napban Magyarország területén végzett kereső tevékenysége alapján valamely más állam vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott.

Ha a biztosítási jogviszonyt igazoló magyar állampolgár igénylő a kérelem benyújtásakor az F) pont szerinti jogviszonnyal rendelkezik az elfogadható, abban az esetben, ha az igénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalja, hogy a támogatási szerződés megkötését követő 180 napon belül a Tbj 6. §-a szerinti biztosítottá, vagy a Tbj. 4. § 11.

pontja szerinti kiegészítő tevékenységet folytató személlyé válik (magyar TB jogviszony). A nyilatkozat az Igénylő nyomtatványon található.

Ha az Igénylő a kölcsönkérelem benyújtásának időpontját megelőző 180 napon belül F) pont szerinti jogviszonyban áll, akkor a kölcsönkérelem benyújtását megelőzően az A) vagy B) pont szerinti jogviszonynak csak a kérelem befogadását megelőző 90 napos időtartamra nézve kell fennállnia.

A fentiekén túl biztosított jogviszony igazolásaként elfogadható, ha az igénylő fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján **gyermek otthongondozási díjában, vagy ápolási díjban** részesül, vagy ha **megváltozott munkaképességű személynek minősül**.

(Igazolása: a járási (fővárosi kerületi) hivatal gyermek otthongondozási díjat / ápolási díjat megállapító jogerős határozatával, a megváltozott munkaképességű személlyé válást az orvosszakértői szerv igazolásával.)

Az adó-visszatérítési támogatást az öregségi nyugdíjban, korhatár előtti ellátásban vagy szolgálati járandóságban részesülő személyek is igényelhetik. Ebben az esetben a társadalombiztosítási jogviszony előző pontban írt igazolásától el kell tekinteni. Az fenti ellátások igénybevételét az igénylő, együttes igénylők esetén legalább az egyik fél az ellátás megállapításáról rendelkező közigazgatási határozat hitelintézetnél történő bemutatásával igazolja.

- c) **Az igénylők mindegyike köztartozásmentes adózó,** vagy a köztartozásuk nem haladja meg az 5.000 Ft-ot, amelyet az Igénylők
- az Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznak, vagy
 - a NAV honlapján történő regisztráció útján, a köztartozásmentes adatbázisban való szerepléssel, vagy
 - a NAV által 30 napnál nem régebben kiállított nemleges adóigazolással igazolhatnak.

En utóbbi esetben az igazolás kiállítása iránti kérelem az adóigazgatóság ügyfélszolgálatán személyesen, postai úton, vagy ügyfélkapun keresztül elektronikusa nyújtható be. Az igazolás kiállításának határideje 6 nap.

Az elektronikus úton kiadott adóhatósági igazolás kizárólag elektronikus formában hiteles, kinyomtatva nem érvényes! Az elektronikus úton kiadott adóhatósági igazolást az igénylőnek továbbítani kell a bankfióki tanácsadója e-mail címére.

- d) Az Adó-visszatérítési támogatás akkor igényelhető, ha az igénylő vállalja, hogy az Adó-visszatérítési támogatás folyósításától, építés esetén az utolsó részfolyósítástól számított 10 évig az Adó-visszatérítési támogatással érintett lakásban életvitelszerűen kíván tartózkodni. Valamennyi támogatott személynek a célingatlanban lakóhelyet (állandó lakcím) kell létesítenie.

Nem minősül a célingatlanban történő életvitelszerű bentlakási kötelezettség megszegésének, ha az alábbi okok miatt létesítenek a Adó-visszatérítési támogatással vásárolt vagy épített lakástól eltérő lakásban tartózkodási helyet

- a) a támogatott személyt egészségi állapota miatt tartósan egészségügyi intézményben kezelik,
- b) ha a támogatott személy a munkavállalására tekintettel – indokoltan – legfeljebb öt évig a lakás elhelyezkedése szerinti településtől eltérő településen tartózkodik,
- c) a támogatott személy közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen nem a támogatott személy lakásában lakik,
- d) a támogatott személy a Kormányrendelet 1. mellékletében nem szereplő vétség miatt letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,
- e) a támogatott személy a foglalkoztatásra irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt.

Lakásvásárlás esetén további feltételek

- e) Igénylő a földhivatal által érkeztetett adásvételi szerződést benyújtja a Banknak az Adó-visszatérítési támogatás igénylésekor. Az adásvételi szerződésben a vételár részként szerepelnie kell az igényelt Adó-visszatérítési támogatásnak (összeg és Adó-visszatérítési támogatás megnevezés).
- f) Az eladó az igénylőnek nem lehet a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója³, vagy élettársa. Az eladó gazdálkodó szervezetrel az igénylő nem állhat tulajdonosi kapcsolatban.
- g) A vételár, lakáscsere esetén a vételár-különbözet legfeljebb 10 százaléka teljesíthető készpénzben, a fennmaradó fizetési kötelezettséget az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára kell teljesíteni.
- h) ÁFA5 esetén az igénylőnek Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelemmel együtt kell benyújtani a Bankba a Családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet és igénylési dokumentációt⁴.
- i) Az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelemben (Támogatás igénylő nyomtatvány) az igénylőnek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelőssége mellett nyilatkoznia kell arról, ha a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt a Családi kedvezményből és Adó-visszatérítési támogatásból vásárolt új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt kívánja-e saját gazdasági tevékenysége céljára hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását. Ha igen, akkor az adásvételi szerződésben és a vételárról kiállított számlában a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre, illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra. A Családi kedvezmény és Adó-visszatérítési támogatás összege nem haladhatja meg a lakóépületre jutó vételárhányadot.

Lakásépítés esetén további feltételek

- j) Az Adó-visszatérítési támogatás igénybevételéről szóló szerződés megkötésének feltétele, hogy az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a Bank elfogadja.
- k) Az építési tevékenységet végző egyéni vállalkozó az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa, valamint az igénylő az építési tevékenységet végző gazdálkodó szervezetben nem rendelkezhet tulajdonnal, valamint a gazdálkodó szervezet tulajdonosa az igénylőnek nem lehet közeli hozzátartozója vagy élettársa.
- l) Az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelemben (Támogatás igénylő nyomtatvány) az igénylőnek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelőssége mellett nyilatkoznia kell arról, ha a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt az Adó-visszatérítési támogatásból épített új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt kívánja-e saját gazdasági tevékenysége céljára hasznosítani, ide nem értve annak bérbe vagy haszonbérbe adását. Ha igen, akkor építési költségvetést meg kell osztani a lakóépületre és a melléképítményre jutó bekerülési költségekre. Az Adó-visszatérítési támogatás a lakóépületre jutó bekerülési költségekre adható.
- m) ÁFA5 igénylése esetén az igénylőnek Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelemmel együtt kell benyújtani a Bankba a Családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet és igénylési dokumentációt⁴.

7. Tulajdonszerzési elvárások az Adó-visszatérítési támogatással érintett ingatlanban

- Az Adó-visszatérítési támogatással megvásárolt / felépített új lakásban kizárólag a Támogatott személyek szerezhetnek tulajdont. Házastársak és élettársak esetén a lakásban mindkét félnek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal kell rendelkeznie.
- Ha az Adó-visszatérítési támogatásra vonatkozó kérelem benyújtását megelőzően a kiskorú gyermek – elhunyt szülő után – már korábban ingatlan tulajdont szerzett, és a túlélő szülő, a gyám vagy az örökbefogadó szülő a Adó-visszatérítési támogatás igénybevételével új lakást vásárol, vagy épít akkor az új, az Adó-visszatérítési támogatással épített lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – a Támogatott személy mellett a kiskorú gyermek is szerezhet tulajdont.

³ Közeli hozzátartozók: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér.

⁴ A kistelephelyen nyújtható otthonteremtési támogatásokról szóló 302/2023 (VII.11.) kormányrendelet szerinti családi otthonteremtési kedvezmény leírását, igénybe vételi feltételeit külön ügyféltájékoztató tartalmazza.

- Több lakásból álló osztatlan közös tulajdonú ingatlanban lévő lakás finanszírozása abban az esetben lehetséges, ha a Adó-visszatérítési támogatással érintett lakásra vonatkozóan a támogatott személyeknek kizárólagos használati joga áll fenn. Ebben az esetben a Adó-visszatérítési támogatást Igénylő(k)nek az Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával kell nyilatkoznia, vagy közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási szerződéssel, vagy a tulajdonostársak – a határozat elfogadását támogató egyes tulajdonostársak neve mellett a tulajdoni hányaduk arányát és az aláírásukat is tartalmazó, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt – Ptk. 5:78. § (1) bekezdése szerint meghozott határozattal vagy bírósági ítélettel igazolnia kell, hogy a lakás teljes területének használatára jogosult. Abban az esetben, ha az Adó-visszatérítési támogatás igényléséhez lakáshitel igénylése is kapcsolódik kötelező benyújtani a bankhoz a közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt használati megosztási megállapodást.
- Az Adó-visszatérítési támogatással érintett ingatlanon haszonélvezeti vagy használati jog nem alapítható. (Részletesebb szabály: Az Adó-visszatérítési támogatás biztosítékai, haszonélvezet tilalma, lakásbiztosítás pontban.)

8. Az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásának határideje:

- új lakás vásárlása esetén: a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül (használatbavételi engedéllyel nem rendelkező új lakás vásárlása esetén az Adó-visszatérítési támogatás folyósításának feltétele a használatbavételi engedély Bank részére történő bemutatása)
- új lakás építése esetén: a használatbavételi engedély kiadása előtt.

Kérelem benyújtása

Az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásának napja az a nap, amikor az igénylő a kérelmet és Kormányrendelet szerinti igénylési feltételeket igazoló dokumentumokat és nyilatkozatokat hiánytalanul benyújtja a Bank részére.

A Bank kérelem benyújtásáról és a becsatolt dokumentumokról igazolást ad az igénylőnek. A kérelem benyújtásának minősül az is, ha a kérelmet és a becsatolt dokumentumokat a Bank függő közvetítője vette át.

9. Kérelem elbírálása:

- új lakás vásárlása esetén a kérelem benyújtásának napját követő 30 napon belül,
- új lakás építése esetén a kérelem benyújtásának napját követő 60 napon belül.

Hiánypótlás esetén a hiánypótlásra biztosított időtartam a fenti határidőbe nem számít bele.

10. Díjak, jutalékok

Az érvényben lévő díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Lakossági Hirdetmény, valamint annak 8. számú Támogatott lakáscélú hitelek és 9. számú Lakáscélú támogatások mellékletei tartalmazzák.

Jelen tájékoztató kiadásakor hatályos Hirdetmény szerinti díjtételek:

<p>A támogatás bírálatért felszámított kezelési díj</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Az Adó-visszatérítési támogatás önálló igénylése esetén, Erste Banktól igényelt lakáscélú hitel kapcsolódása nélkül: Adó-visszatérítési támogatás összegének 1,5%-a, max. 30.000 Ft, az értékbecslés és a helyszíni szemle díja nélkül. - Amennyiben családi otthonteremtési kedvezményel egyidejűleg történik az Adó-visszatérítési támogatás igénylése, Erste Banktól igényelt lakáscélú hitel kapcsolódása nélkül, akkor a magasabb összegű támogatásra vonatkozóan kerül a díj felszámításra. - Amennyiben a támogatott személy a támogatott cél megvalósításához az Erste Banktól az Adó-visszatérítési támogatás mellett lakáscélú kölcsönt is igénybe vesz, a Bank az Adó-visszatérítési támogatás bírálatáért külön díjat nem számít fel. - Amennyiben az 518/2023. (XI. 30.) Korm. rendelet szerinti CSOK Plusz kölcsönnel egyidejűleg történik az Adó-visszatérítési támogatás igénylése, akkor a magasabb összegre vonatkozóan kerül a díj felszámításra.
---	---

Értékbecslési díj		46.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt).
Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle)	A Bankkal szerződéses kapcsolatban álló értékbecslők által felszámított díj, mely ingatlanonként nem lehet több	29.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt), mely tartalmazza a 302/2023. (VII.11.) Korm. rend. szerinti számlavizsgálatot is.*
Értékbecslés műszaki szakértéssel díja		62.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt), mely tartalmazza a 302/2023. (VII.11.) Korm. rend. szerinti számlavizsgálatot is.*

*Az itt megjelölt ár 50 db számla vizsgálatát is magába foglalja. Amennyiben egy értékbecslés, műszaki szakértés keretében ettől több számla vizsgálata szükséges, akkor minden megkezdett 10 db számla után további 500 Ft fizetendő a számlavizsgálatért.

A Díjak esedékessége

Az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásakor felmerülő díjak, melyek megfizetése nem függ a bírálat eredményétől:

- A támogatás bírálatért felszámított díj: az Igénylőnek a Támogatási kérelem Bankba történő benyújtásakor kell megfizetnie.
- Értékbecslési díj: új lakás vásárlása esetén fizetendő, amennyiben az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás már rendelkezik használatbavételi engedéllyel.
- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:
 - új lakás vásárlása esetén fizetendő, amennyiben az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel
 - új lakás építése esetén fizetendő.

Folyósításkor, vagy folyósítást követően felmerülő díjak:

- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:
 - új lakás vásárlása esetén, amennyiben az Adó-visszatérítési támogatás iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás még nem rendelkezett használatbavételi engedéllyel, a folyósítást megelőzően a lakás elkészültének ellenőrzése, értékének aktualizálása érdekében fizetendő díj
 - új lakás építése esetén az utolsó részfolyósítás előtt, a lakás elkészültének ellenőrzése, értékének aktualizálása, számlavizsgálat érdekében fizetendő díj
- Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle): új lakás építése esetén az első részfolyósítást követő további részfolyósítások előtt (kivéve utolsó részfolyósítás), az aktuális készültségi fok megállapítása, a korábban folyósított összegek beépítésének ellenőrzése, számlavizsgálat érdekében fizetendő díj

Az Értékbecslési díjat, szakértői díjakat az Igénylő(k) közvetlenül fizetik a Szakértők részére. A díjak a szakvélemény elkészítését megelőzően előre esedékesek, az Igénylő(k) a szakvélemény megrendelését követően átutalással fizetik meg.

Igazoló dokumentumok Bank által történő beszerzése

Amennyiben a jogosultsági feltételek miatti igazolandó tény a Bank általi megkeresés útján, az igénylő közreműködése nélkül is igazolható, a jogosultsági feltételek igazolására csatolandó dokumentum megjelölésével és a felmerült költségek utólagos megfizetésének vállalásával az igénylő kérheti, hogy a megjelölt dokumentumot – az igénylő helyett és nevében történő eljárásra feljogosító, a szükséges adatkezeléshez való hozzájárulást is tartalmazó meghatalmazás alapján – a Bank szerezzze be. A Bank dokumentumonként külön meghatalmazást fogad csak el. A meghatalmazáshoz szükséges nyomtatványokat a Bank biztosítja. A Bank csak közokiratba foglalt meghatalmazást fogad el.

A Bank által felszámított költségtérítés mértékét a Bank hatályos Lakossági Hitel Hirdetménye tartalmazza.

További szükségszerűen vagy esetlegesen felmerülő ügyfelet terhelő költségek

Közhiteles tulajdoni lap másolatának díja vagy TAKARNET lekérdezés díja (értékbecslés elkészítéséhez szükséges dokumentumok); ügyvéd-/ közjegyző díja (adásvételi szerződés, használati megállapodás készítése esetén); lakossági bankszámla vezetési díj; vagyont biztosítási díj;

stb. Az ügyfél részére felmerülő további költségek 30 napnál nem régebbi igazolás a biztosított jogviszonyról, valamint a köztartozásmentességről szóló NAV igazolás díja.

11. Az Adó-visszatérítési támogatás biztosítékai, haszonélvezet tilalma, lakásbiztosítás

A Adó-visszatérítési támogatással finanszírozott lakóingatlanra a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre:

- új lakás építése esetén az építkezés idejére és a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentése megtörténtét,
- új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megkötését

követő **10 évig terjedő időszakra.**

A lakáson a Magyar Állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fennállása alatt nem lehet haszonélvezeti jogot, vagy használati jogot alapítani, a lakás használatát harmadik személynek átengedni. Ha erre mégis sor kerül, úgy az Adó-visszatérítési támogatás összegét Ptk. szerinti kamat 3 százalékponttal megemelt mértékének megfelelő késedelmi kamattal növelten szükséges a támogatott személynek visszafizetni.

Kivétel, ha az Adó-visszatérítési támogatás folyósítását követően

- az új lakásban öröklés révén harmadik személy haszonélvezeti jogot szerez, vagy
- az új lakásra közérdekű használati jogot alapítanak, vagy
- a lakás használatát ingyenesen a támogatott személy közeli hozzátartozója részére engedik át, amennyiben a támogatott személy és a gyermek a támogatott személy foglalkoztatásra irányuló jogviszonya következtében – ideértve a sajátos egyházi jogviszonyt is – a foglalkoztatásra irányuló jogviszony jellegéből következően köteles a szolgálati helyén a foglalkoztató által térítésmentesen biztosított szolgálati lakásban lakni a foglalkoztatásra irányuló jogviszony fennállása alatt, vagy
- a lakásban ingyenesen a támogatott személy hozzátartozója is lakóhelyet vagy tartózkodási helyet létesít.

Az Adó-visszatérítési támogatással finanszírozott időszakban a lakásra a támogatott személynek lakásbiztosítással kell rendelkeznie.

12. Számlabenyújtási kötelezettség

Az Adó-visszatérítési támogatás igénybevétele számlabenyújtási kötelezettség teljesítéséhez kötött. A támogatott személy saját nevére kiállított számlákat kell benyújtani.

Lakásvásárlás

Az adásvételi szerződésben szereplő, a telekárat is tartalmazó teljes vételárról számlát kell bemutatni az Adó-visszatérítési támogatás folyósítása előtt. A számlában és az adásvételi szerződésben a vételárat bruttó-nettó megbontásban külön is fel kell tüntetni. A számlának tartalmaznia kell az általános forgalmi adó mértékét, összegét. Ha a lakóépület mellett garázs, tároló is az adásvétel tárgyát képezi, akkor ezek vételárát külön-külön tartalmaznia kell a számlának.

Ha az igénylő nyilatkozik arról, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt az Adó-visszatérítési támogatásból vásárolt új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, akkor a számlában a vételárat meg kell osztani a lakóépületre, a földrészletre, illetve a melléképítményre jutó vételárhányadokra. Az Adó-visszatérítési támogatás kizárólag a lakóépületre jutó vételárhányadra adható.

Lakásépítés

A támogatott személynek be kell nyújtani a Bank felé a Bank által elfogadott építési költségvetésben szereplő bekerülési költség legalább 70%-áról a támogatott személy saját nevére kiállított számlákat.

Használatbavételi engedéllyel a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező lakás tulajdonjogának a használatbavételi engedély

megszerzése, vagy a használatbavétel tudomásulvétele, illetve az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténte előtt történő megvásárlása és annak befejezése esetén a készültségi fokkal arányos folyósítást megelőzően kell bemutatni az adásvételi szerződéssel, vagy számlával igazolt, vagy ennek hiányában a Bank által megállapított telekárrol csökkentett vételár 70%-a erejéig az előző építető nevére vagy – amennyiben az előző építető gazdálkodó szervezet – a gazdálkodó szervezet által a teljes vételárról kiállított számlákat.

Az építési engedély kiadását, vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének bejelentését legfeljebb 6 hónappal megelőzően kiállított számlák fogadhatóak el.

Ha az új lakás építése során bontott anyagok is felhasználásra kerülnek, úgy ezeknek az építőipari kivitelezési tevékenység felelős műszaki vezetője által írásban igazolt értékéig a számla benyújtási kötelezettség csökkenthető. E csökkenés mértéke nem haladhatja meg a számlabenyújtási kötelezettség 20%-át.

Ha a támogatott személy az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény szerinti közhasznú jogállású szervezet vagy települési önkormányzat által kiírt nyilvános pályázat útján az építkezéshez szükséges természetbeni juttatásban részesül, a természetbeni juttatás támogatást nyújtó által igazolt értékéig a számlabenyújtási kötelezettség csökkenthető.

Ha az igénylő nyilatkozik arról, hogy a Magyar Állam javára bejegyzett jelzálogjog fennállása alatt az Adó-visszatérítési támogatásból épített új lakáshoz tartozó földrészletet, illetve az azon álló melléképítményt saját gazdasági tevékenysége céljára kívánja hasznosítani, akkor az építési költségvetést meg kell osztani a lakóépületre és a melléképítményre jutó bekerülési költségekre. Az Adó-visszatérítési támogatás kizárólag a lakóépületre jutó bekerülési költségre adható és a számlákban külön kell feltüntetni a lakóépületre vonatkozó költséget.

A számlabenyújtási kötelezettség teljesítésénél ÁFA5 esetén a 27%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla nem elfogadható. Kivéve:

- A lakásépítésre igényelt ÁFA5-nél a lakóingatlanok nem minősülő, a lakás rendeltetésszerű használatához nem szükséges helyiség (melléképület) adóalapjára eső rész tekintetében a 27%-os ÁFA tartalmú számla is elfogadható a számlabenyújtási kötelezettség teljesítésekor.

A számlabenyújtási kötelezettség teljesítésénél ÁFA27 esetén az 5%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla nem elfogadható.

Telek ÁFA részre is igényelt ÁFA27 esetén az építési telek vételáráról a Támogatott személy nevére kiállított számla benyújtása is szükséges.

Közös szabályok számlabenyújtásra lakásvásárlásnál, építésnél

Hatósági árverésen vásárolt, használatbavételi engedéllyel, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal nem rendelkező lakás esetén a számla benyújtási kötelezettség az árverési jegyzőkönyv szerinti vételárral csökkenthető.

A költségek igazolásaként bemutatott számlát a Bank akkor fogadhatja el, ha a kibocsátó a számla a Banknál történő benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság (NAV) honlapján közzétett működő adóalany nyilvántartásban szerepel.

Ha a számla kibocsátója a számla benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság honlapján közzétett működő adóalany nyilvántartásban nem szerepel, úgy a számla akkor fogadható el, ha a támogatott személy a számlákhoz csatolja az állami adóhatóság igazolását, mely szerint a számlakibocsátó a számla kibocsátásának időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.

A támogatott személy köteles a költségek igazolásaként bemutatott számlákat az adásvételi szerződés megkötése, illetve építés esetén a használatbavételi engedély kiadása évének utolsó napjától számított öt évig megőrizni.

13. Az Adó-visszatérítési támogatás folyósításának feltételei:

- a) A Támogatott személy rendelkezik Erste Banknál vezetett forint lakossági bankszámlával, melyre az Adó-visszatérítési támogatás folyósítása történik (új lakás vásárlás esetén innen történik a támogatási összeg továbbutalása az eladó bankszámlájára).
- b) Az ingatlan-nyilvántartásban a Magyar Állam jelzálogjoga és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom határozattal bejegyzésre, vagy a tulajdoni lapon legalább széljegyzésre, a földhivatal által érkeztetett bejegyzési kérelem a Bank részére benyújtásra került.
- c) A Támogatott személy az Adó-visszatérítési támogatással érintett ingatlanra vagyonbiztosítási szerződést kötött. Építés alatt álló ingatlan esetén a támogatott személy építési-szerelési biztosítással rendelkezik.
- d) Új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben szereplő telekárat is tartalmazó vételárról a Támogatott személy saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlák benyújtotta a Banknak.
- e) Új lakás vásárlása esetén a folyósítás akkor kezdhető meg, ha a vevő támogatott személy a Adó-visszatérítési támogatáson, Családi otthoneremtési kedvezményen és ha az ügylethez kapcsolódik a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét az új lakás vásárlására már felhasználta.
- f) Új lakásépítésnél a folyósítás(ok)ra szakaszosan, készültségi fokkal arányosan, a számlabenyújtási kötelezettség készültségi fok arányos teljesítését, valamint az önerő és – ha korábban már történt részfolyósítás – az előzőleg folyósított Adó-visszatérítési támogatás (Családi otthoneremtési kedvezmény, lakáscélú hitel) beépítését követően kerülhet sor. A Bank műszaki szakértője az Adó-visszatérítési támogatás készültségi fokkal arányos folyósítását megelőzően a helyszínen ellenőrzi az önerő és a korábbi folyósítások beépítését, megállapítja a készültségi fokot. Be nem épített anyag a felhasználásba és így a készültségi fokba nem számít. A benyújtott számlák támogatott személy által történt megfizetésének tényét a bemutatott számlán való feltüntetéssel, átutalással teljesített számla esetén a kifizetést igazoló dokumentum egyidejű csatolásával a támogatott személynek igazolni kell.
- g) Új lakásépítésnél az Adó-visszatérítési támogatás utolsó 10%-ának folyósítására a támogatott cél megvalósulását és az alábbi feltételek teljesítését követően kerülhet sor:
 - jogerős használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét igazoló, vagy egyszerű bejelentés esetén a felépítés megtörténtét tanúsító hatósági bizonyítvány Bank részére történő benyújtása.
 - az építési munkálatok befejezésének bank felé történő bejelentése (Készre jelentési nyilatkozat banki nyomtatványon).
 - földhivatal által érkeztetett épületfeltüntetés iránti kérelem benyújtása a Bank felé.
 - a felépített lakás az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján a műszaki állapotára tekintettel a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.
 - a számlabenyújtási kötelezettség maradéktalanul teljesítésre került.
- h) Ha a támogatott cél finanszírozásához Erste Banktól eltérő hitelintézet által nyújtott kölcsön igénybevételére is sor kerül, ezen hitelintézet által kiállított hitelígérvényt be kell nyújtani. Az Adó-visszatérítési támogatás folyósítására a másik hitelintézet által nyújtott kölcsön folyósítását követően kerülhet sor.
- i) A részletes folyósítási feltételek minden esetben az Adó-visszatérítési támogatás igénybevételéről szóló szerződésben kerülnek rögzítésre.**

14. Az Adó-visszatérítési támogatás folyósítása

- a) Új lakás vásárlásánál a támogatási szerződés megkötését és a folyósítási feltételek teljesítését követően egy összegben történik az eladó adásvételi szerződésben megjelölt számlájára. Használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megköthető, azonban az Adó-visszatérítési támogatás összegének folyósítására kizárólag a 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 kerülhet sor.
- b) Új lakás építésénél a támogatási szerződés megkötését és a folyósítási feltételek teljesítését követően szakaszosan, készültségi fokkal arányosan, utólagosan a támogatott

- személy a Banknál vezetett forint bankszámlájára történik. (Ha a Bank a támogatási szerződésben vállalta, akkor a folyósítás történhet a generálkivitelező számlájára.)
- c) Az ÁFA27 építési telekre jutó részét az építési telek vételáráról kiállított számla benyújtását követően, egy összegben (abban az esetben, ha a telek vételárának ÁFA tartalma az 5 millió Ft-ot eléri, vagy meghaladja, akkor a telekre eső támogatás utolsó 10%-a csak a használatbavételi engedély benyújtását követően folyósítható), a bekerülési költségre jutó részét az építkezés készültségi fokának megfelelően, utólagosan, a benyújtott számlák alapján folyósítja a támogatott személy Banknál vezetett forint bankszámlájára.
- d) Ha az építető igénylő vagy támogatott személy az Adó-visszatérítési támogatással kapcsolatos ügyintézésrel mást hatalmaz meg, vagy az építkezés építőközösség keretén belül valósul meg, úgy az Adó-visszatérítési támogatás folyósítása csak a használatbavételi engedély bemutatását követően, egy összegben történhet.

15. Az új lakás építésének befejezési határideje

Az Adó-visszatérítési támogatás igénybevételének alapját képező építési munkák elvégzését a támogatási szerződésben meghatározott határidőn, de legfeljebb **az építés megkezdésétől számított 6 éven belül**, vagy ha építési engedélyhez kötött munkálatok esetén a támogatott személy az építésügyi hatósági engedély hatálya meghosszabbítását a Bank részére igazolja, az építési engedély meghosszabbított hatályának lejártáig kell igazolni.

16. Lakóhely létesítési és lakcímcím bejelentési kötelezettség

Valamennyi támogatott személynek lakóhelyet (lakcímkártya szerinti állandó lakcím) kell létesítenie az Adó-visszatérítési támogatással vásárolt/épített ingatlanban **lakásvásárlás esetén a folyósítást, új lakás építésénél az utolsó részfolyósítást követő 180 napon belül**.

A lakcímbjelentési kötelezettség teljesítését nem a Bank, hanem a Magyar Államkincstár ellenőrzi.

A lakóhely létesítési kötelezettség nem teljesítése az Adó-visszatérítési támogatás visszafizetési kötelezettségét vonhatja maga után!

17. További támogatások

Az igénylő ugyanazon hitelintézetnél egyidejűleg nyújthatja be az Adó-visszatérítési támogatás mellett az alábbiakra is kérelmet:

- Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK)
- Megelőlegezett Családi Otthonteremtési Kedvezmény (MCSOK)
- Preferált településen Többgyermekes családok otthonteremtési kamattámogatott hitele (FOTK)

Tájékoztatjuk, hogy jelen tájékoztató nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek. Kérjük, a részletekről tájékozódjon Bankfiókjainkban.

Jelen tájékoztatás a 2025. január 10-én hatályos jogszabályok feltételeit figyelembe véve készült.