

ADÓ-VISSZATÉRÍTÉSI TÁMOGATÁS 16/2016. (II. 10.) KORM. RENDELET SZERINT (hatályos: 2021.08.01-től)

A termék az Erste Bank Hungary Zrt.-nél 2021.01.01-től érhető el.

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



TERMÉKISMERTETŐ

1. Adó-visszatérítési támogatás (továbbiakban ÁFA-visszatérítés) vehető igénybe

Magyarország területén lévő:

- új lakás vásárlásához, vagy építéséhez (5%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra)
- új lakás építéséhez (27%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra)
- a 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti preferált kistelepülésen, továbbá bármely település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban tanya, vagy birtokközpont megnevezéssel nyilvántartott ingatlanon (továbbiakban: preferált kistelepülés) meglévő épület bővítésére és/vagy korszerűsítésére (27%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra)¹

Az ÁFA-visszatérítés az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016 (II.10.) és a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016 (II.10.) kormányrendeletekben meghatározott költségekre egyidejűleg és **legfeljebb egy alkalommal igényelhető**. Amennyiben az igénylők bármelyike igénybe vette már bármelyik támogatási célra (új lakás vásárlásra/építésre/meglévő lakás bővítésre és/vagy korszerűsítésre) az ÁFA-visszatérítést, azt újból - sem más támogatási célra, sem más célingatlanra - akkor sem igényelheti, ha az igénybevett ÁFA-visszatérítést visszafizette.

Az egyes ÁFA-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.

Új lakásnak minősül:

- a meglévő épület, vagy épületrész átalakítása kivételével az alapozási munkáktól kezdődően - kivéve, ha a meglévő alap szakértői vélemény alapján felhasználható - újonnan épített, a lakhatás feltételeinek megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott, vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel (a továbbiakban: lakás), amely elkészültét követően használatbavételi, vagy hatósági bizonyítvánnyal igazolandó használatbavétel tudomásulvételi, vagy bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány iránti eljárásra köteles, ideértve a tanyán található lakóépületet is, és amely legalább az alábbi feltételeknek megfelel:

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

- aa) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel – ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel –, továbbá fürdőhellyel és WC-vel rendelkezik,
 - ab) közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,
 - ac) egyedi fűtési móddal rendelkezik,
 - ad) közműves szennyvízelvezetéssel rendelkezik, vagy ha nincs a településen (településrészen) közműves szennyvízelvezetés, a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, és
 - ae) közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van; vagy
- b) tetőtér beépítéssel, vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés, vagy emelet-ráépítés révén új, önálló társasházi tulajdoni különlapon nyilvántartott, vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén a Támogatott személyek kizárólagos használati jogában álló lépcsőházból, vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejárattal rendelkező, az a) pont aa)–ae) alpontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre. Az újabb lakásnak vagy önálló társasházi albetétnek, vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén, a lakásra vonatkozóan használati megállapodás alapján a Támogatott személy kizárólagos használatában (tulajdonában) álló lakásnak kell lenni.

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) az új lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- b) az új lakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
 - ba) helyiségeinek,
 - bb) tároló helyiségeknek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát,
 - bc) melléképítményeknek, ideértve a hulladéktartály-tárolót, a közműpótló építményeket és berendezéseket, a közmű-becsatlakozás építményeit,
 - bd) 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
 - be) a gépkocsitároló helyiségnek az építési költségei,
- c) a közműbekötések költségvetés szerinti építési költségei,
- d) a 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) a jogszabály alapján fizetendő útépítési- és közművesítési hozzájárulás,
- f) a távfűtés bekapcsolási díj, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
- g) az új lakáshoz kapcsolódó közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- h) az új lakás megépítéséhez szükséges földmunka elvégzésének költségei,
- i) az új lakás megépítése érdekében felmerült építménybontási költségek,
- j) a tetőtér-beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott új lakás biztonságos megközelítését biztosító lépcső
- k) 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 adaptálásához kapcsolódó tervezési díj (a továbbiakban: adaptációs költség).

Az adaptációs költséget a Lechner Tudásközponttal kötött felhasználói szerződéssel, a tervezési díjról szóló számlával és az elektronikus építési naplóval kell igazolni.

Az ÁFA-visszatérítést házastársak/élettársak együttesen, illetve egyedülállóak igényelhetik. Amennyiben az igénylő, házastárs/élettársak esetén az igénylők megfelelnek a 16/2016. (II. 10.) Kormányrendeletben által előírt személyi és egyéb, a továbbiakban részletezett feltételeknek a Bank az igénylővel/igénylőkkel az ÁFA-

visszatérítési támogatás igénybevételére szerződést köt. **A támogatási szerződés megkötése esetén az igénylő/együttes igénylés (házastársak/élettársak) esetén az igénylők Támogatott személlyé válnak.**

ÁFA-visszatérítést igényelheti:

- 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 ÁFA-visszatérítés a három hónapot meghaladó tartózkodási jogosultság fennállásának időtartama alatt nyújtható, ha Magyarország területén bejelentett lakóhellyel rendelkezik.

2. ÁFA-visszatérítés új lakás vásárlásához, vagy építéséhez 5%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra (továbbiakban: ÁFA5)

Az ÁFA5 támogatás 2021.01.01-től igényelhető:

• **Új lakás vásárlásra**

2008. július 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 150 m² hasznos alapterületű új lakás, vagy a legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű új egylakásos lakóépület vásárlására, az adásvételi szerződésben meghatározott telekárat 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**

2008. július 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 150 nm hasznos alapterületű lakás vagy a legfeljebb 300 nm hasznos alapterületű egylakásos lakóépület 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 legfeljebb 150 nm hasznos alapterületű lakás, vagy a legfeljebb 300 nm hasznos alapterületű egylakásos lakóépület tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítése bejelentésének megtörténte előtt történő átruházás esetén, ha az építkezés 2008. július 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, a lakás új tulajdonosa által történő továbbépítéséhez, a továbbépítés bekerülési költségének megfizetéséhez.

Tetőtér beépítéssel, vagy emelet-ráépítéssel létrehozott új lakás létrehozásához ÁFA-visszatérítés abban az esetben igényelhető, ha abban a lakóépületben, amelynek tetőterében vagy emeletén az új lakás kialakításra kerül,

- a) az igénylő, illetve az igénylő gyermeke,
- b) az olyan gazdálkodó szervezet, amellyel az igénylő tulajdonosi jogviszonyban áll, vagy
- c) olyan alapítvány vagy egyesület, amelynek az igénylő az alapítója,

nem rendelkezik tulajdonjoggal, vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén kizárólagos használati joggal.

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 igényelhető kizárólag családi otthoneremtési kedvezménnyel együtt, azzal egyidejűleg igényelhető, az épület készültségi fokának megfelelő, az ÁFA5 és családi otthoneremtési kedvezmény iránti kérelem benyújtásakor az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költség megfizetéséhez.

Az ÁFA5 kizárólag az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016 (II.10.) Kormányrendelet alapján nyújtható családi otthoneremtési kedvezménnyel és/vagy megelőlegezett családi otthoneremtési kedvezménnyel együtt, azzal egyidejűleg igényelhető.

Az ÁFA5-re kérelmet 2021.01.01 és 2022. december 31. között lehet benyújtani. A 2022. december 31. véghatáridő azt jelenti, hogy a Bank eddig az időpontig fogadhat be ÁFA5 kérelmet.

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 igényelők köre

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

akik/aki Támogatott személynek minősülnek és legalább egy gyermek után a 16/2016 (II.10) kormányrendelet szerinti családi otthoneremtési 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 5%-os mértékű általános forgalmi adó összegével, összegkorlát nélkül.

3. ÁFA-visszatérítés új lakás építéséhez 27%-os ÁFA mértékkel kiállított számlákra (továbbiakban: ÁFA27)

Az ÁFA27 támogatás 2021.01.01-től igényelhető:

Új lakás építéséhez és telekár ÁFA részére

2008. július 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 150 nm hasznos alapterületű lakás vagy a legfeljebb 300 nm hasznos alapterületű egylakásos lakóépület 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 150 nm hasznos alapterületű lakás, vagy a legfeljebb 300 nm hasznos alapterületű egylakásos lakóépület tulajdonjogának a használatbavételi engedély megszerzése, a használatbavétel tudomásulvétele, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítése bejelentésének megtörténte előtt

² Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016 (II.10.) kormányrendelet szerinti családi otthoneremtési kedvezmény leírását, igénybe vételi feltételeit külön ügyféltájékoztató tartalmazza.

történi átruházás esetén, ha az építkezés 2008. július 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, a lakás új tulajdonosa által történi továbbépítéséhez, a továbbépítés bekerülési költségének megfizetéséhez.

Tetőtér beépítéssel, vagy emelet-ráépítéssel létrehozott új lakás létrehozásához ÁFA-visszatérítés abban az esetben igényelhető, ha abban a lakóépületben, amelynek tetőterében vagy emeletén az új lakás kialakításra kerül,

- a) az igénylő, illetve az igénylő gyermeke,
- b) az olyan gazdálkodó szervezet, amellyel az igénylő tulajdonosi jogviszonyban áll, vagy
- c) olyan alapítvány vagy egyesület, amelynek az igénylő az alapítója,

nem rendelkezik tulajdonjoggal, vagy több lakásból álló osztatlan közös tulajdon esetén kizárólagos használati joggal.

Az ÁFA27 támogatás a használatbavételi engedélyről szóló határozat vagy a használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági dokumentum vagy az egyszerű bejelentéshez kötött új lakóépület felépítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvány kiállítását megelőzően igényelhető, az ÁFA27 kérelem benyújtásakor az épület készlettségi fokának megfelelő, az építési költségvetésből még fennmaradó bekerülési költség, illetve az építkezés helyéül szolgáló építési telek vételárának ÁFA részére.

Az ÁFA27 kizárólag 27%-os ÁFA-mértéket tartalmazó számla alapján 2022. december 31-ig vehető igénybe. A határidő azt jelenti, hogy a Bank eddig az időpontig fogadhat be ÁFA27 kérelmet.

Az építési költségre 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 kizárólag a számlán szereplő és megfizetett 27%-os ÁFA visszatérítésére használható.

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 igényelők 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.**

4. Számlabenyújtási kötelezettség

- Új lakás vásárlása esetén a **teljes vételárról,**
- Új lakás építése esetén a **bekerülési költség legalább 70%-áról**

a Támogatott személy saját nevére kiállított számlát kell bemutatni.

A számlát a hitelintézet akkor fogadhatja el, ha a kibocsátó a számla hitelintézetnél történi benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság honlapján közzétett működő adóalany nyilvántartásban szerepel. Amennyiben a számla kibocsátója, a számla hitelintézetnél történi benyújtásának időpontjában az állami adóhatóság

honlapján közétett működő adóalany nyilvántartásban nem szerepel, úgy a számla akkor fogadható el, ha a Támogatott személy a számlához csatolja az állami adóhatóság igazolását, mely szerint a számlakibocsátó a számla kibocsátásának időpontjában az állami adóhatóság nyilvántartásában működő adóalanyként szerepelt.

A számlabenyújtási kötelezettség teljesítésénél

- **ÁFA5 esetén a 27%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla**
- **ÁFA27 esetén az 5%-os általános forgalmi adó mértékkel kiállított számla**

nem vehető figyelembe.

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

5. Tulajdonszerzési elvárások az ÁFA-visszatérítéssel érintett ingatlanban

Az ÁFA-visszatérítéssel megvásárolt/felépített új lakásban csak a Támogatott személy(ek) szerezhettek tulajdont, házastársak, élettársak esetén mindkét félnek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogot kell szereznie a támogatással érintett ingatlanban.

Amennyiben az ÁFA-visszatérítésre 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 ÁFA-visszatérítés igénybevételével új lakást vásárol, vagy épít akkor az új, az ÁFA-visszatérítéssel épített lakásban – a gyámhatóság rendelkezésének megfelelő mértékben – a Támogatott személy mellett a kiskorú gyermek is szerezhethet tulajdont.

Új lakás vásárlása esetén a támogatási szerződés megkötését követő, új lakás építése esetén a használatbavételi engedély megadását / használatbavétel tudomásul vételét követő 10 évig terjedő időszak lejártáig az ÁFA-visszatérítéssel érintett lakásra hasznélvezeti- vagy használati jog alapítására nem kerülhet sor.

Az ÁFA-visszatérítés akkor igényelhető, ha az igénylő vállalja, hogy a ÁFA-visszatérítéssel érintett lakásban az utolsó részfolyósítást követően 10 évig életvitelszerűen kíván tartózkodni. Valamennyi Támogatott személynek a célingatlanban lakóhelyet (állandó lakcím) létesítenie és ezt lakcímkártyával igazolnia kell a Bank részére az utolsó részfolyósítást követő 90 napon belül.

Nem minősül jelen 5. bekezdésben írtak megszegésének, ha

- a) ha az új lakásban a Támogatott személy gyermeke tulajdonjogot szerez,
- b) az új lakásban öröklés révén harmadik személy tulajdonjogot vagy hasznélvezeti jogot szerez, vagy
- c) az új lakásra közérdekű használati jogot alapítanak.

A Támogatott személy az ÁFA-visszatérítéssel érintett lakást a támogatási szerződés megkötését követő 5 év elteltével adhatja csak el, amennyiben lakásigényét használt lakás vásárlásával elégíti ki. **Az újabb lakás hasznos alapterületének minden esetben meg kell haladnia a támogatással vásárolt/épített új lakás hasznos alapterületét.**

6. Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan finanszírozása

Abban az esetben lehetséges, ha az ÁFA-visszatérítéssel érintett lakásra vonatkozóan használati megállapodás alapján az Igénylőknek kizárólagos használati joga áll fenn. A kizárólagos használati jogot az Igénylők teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt (azaz kettő tanús okirat), büntetőjogi felelősség vállalásával tett, vagy közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozattal igazolják. Amennyiben az ÁFA-visszatérítés mellett lakáshitel igénylése is történik, a kizárólagos használati jog csak közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozattal igazolható.

7. Építőközösség

Építőközösség tagjaként az ÁFA-visszatérítést az igénylő a felépítendő társasházból az építőközösségi szerződés alapján megállapítható bekerülési költségnek az építőközösségi szerződés szerint tulajdonába kerülő lakásra számított és a közös tulajdonba kerülő épületrészekből őt megillető tulajdoni hányad arányában, az

építőközösség nevére kiállított számlák alapján is igényelheti. Annak tényét, hogy mint igénylő építőközösség tagja, az építőközösségi szerződéssel kell igazolni.

8. Személyi feltételek ÁFA-visszatérítés igényléséhez

Az alábbi személyi feltételek valamelyikének nem teljesülése esetén az ÁFA-visszatérítés nem nyújtható.

1./ Biztosítotti jogviszony igazolása:

Az igénylő, vagy házastársak/élettársak esetén legalább az egyik fél - a kérelem benyújtásának időpontjában - **30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy folyamatosan legalább 180 napja**

A. **a társadalombiztosítás ellátásaira jogosultakról, valamint ezen ellátások fedezetéről szóló 2019. évi CXXII. törvény (továbbiakban Tbj) 6. §-a alapján biztosított.**

(Igazolása: A fővárosi/megyei kormányhivatal által kiadott 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 **középfokú 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. kereső tevékenysége alapján valamely **másik állam, vagy nemzetközi szerződéssel létrehozott nemzetközi szervezet társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott.**

(Igazolása: az illetékes külföldi hatóság, vagy a nemzetközi szervezet által kiállított igazolás hivatalos magyar nyelvű fordítással.)

A magyar és külföldi biztosított jogviszonyban átfedés nem lehet, viszont a 180 napot együtt lehet igazolni a külföldi és magyarországi TB rendszerből, illetve a nemzetközi szervezettől beszerzett igazolással.

A 180 napos biztosítotti időszak számítása során a biztosítotti időszakot folyamatosnak kell tekinteni, ha abban legfeljebb egy alkalommal, maximum 30 nap megszakítás van. A megszakítás időtartama a teljesítendő 180 nap biztosítotti időszakba nem számítható be.

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

A Támogatás iránti kérelem benyújtásának időpontjában A), vagy B), vagy C), vagy D) pont szerinti jogviszonnyal kell rendelkezni. Amennyiben a biztosítási jogviszonyt igazoló igénylő a kérelem benyújtásakor az E) 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 válik (magyar TB jogviszony). A nyilatkozat az Igénylő nyomtatványon található.

A fentiekben túl biztosítotti jogviszony igazolásaként elfogadható, ha az igénylő a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának végleges határozata alapján **gyermekek otthongondozási díjában vagy ápolási díjban** részesül.

(Igazolása: a fővárosi, megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalának gyermekek otthongondozási díjat/ápolási díjat megállapító jogerős határozatával.

Kizárólag az ÁFA27 támogatást az öregségi nyugdíjban, korhatár előtti ellátásban vagy szolgálati járandóságban részesülő személyek is igényelhetik. 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.

2./ Az igénylők mindegyike köztartozásmentes adózó, amelyet az Igénylők

- az Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkozattal, vagy
- a NAV honlapján történő regisztráció útján, a köztartozásmentes adatbázisban való szerepléssel, vagy
- a NAV által 30 napnál nem régebben kiállított nemleges adóigazolással igazolhatnak.

Ez 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.

Fontos! 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.

3./ Az igénylők mindegyike büntetlen előéletű.

Az Igénylők

- 90 napnál nem régebbi Erkölcsei bizonyítvánnyal, vagy
- az Igénylő nyomtatványon tett büntetőjogi felelősség vállalásával tett nyilatkozattal igazolják, hogy a 16/2016. Korm. rendelet 1. mellékletében leírt bűncselekmények valamelyike tekintetében büntetőjogi felelősségüket a bíróság nem állapította meg, vagy büntetőjogi felelősséget a bíróság megállapította, de a támogatás igénylésének időpontjában az igénylők e bűncselekmények vonatkozásában a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól már mentesültek.

4./ Az Igénylők egyikét sem kötelezte hatóság lakáscélú állami támogatás visszafizetésére az elmúlt 5 évben

Az igénylők az Igénylő nyomtatványon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan, büntetőjogi felelősség vállalásával nyilatkoznak arról, hogy az ÁFA-visszatérítés iránti kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül a 16/2016. (II. 10.) Kormányrendelet vagy az egyéb lakáscélú állami támogatásokról szóló jogszabályok szerint igénybevett vissza nem térítendő lakáscélú állami támogatás vagy ezt megelőlegező kölcsön vonatkozásában a járási hivatal, kormányhivatal, a Kincstár vagy az állami adóhatóság végleges határozatával vagy bíróság jogerősen visszafizetésre nem kötelezte.

9. További feltételek ÁFA-visszatérítés igényléséhez

Új lakás vásárlása esetén:

Az igénylőnek a Bank részére be kell nyújtani

- a végleges adásvételi szerződést, amelynek kelte az ÁFA-visszatérítési iránti kérelem bankba történő benyújtásakor nem lehet 180 napnál régebbi. A vételár legfeljebb 10%-a, amennyiben az nem támogatás, vagy hitel teljesíthető készpénzben a vevő által (Lásd: Adásvételi szerződés követelményei banki tájékoztató).
- méretezett alaprajz. Az eladó nevére szóló jogerős építési engedélyhez tartozó érvényes építési engedélyezési tervdokumentáció kedvezményrel érintett ingatlan alaprajzát tartalmazó oldala.
- a családi otthonteremtési kedvezmény igénylési dokumentációját³.
- legkésőbb az ÁFA-visszatérítés folyósításáig az adásvételi szerződésben szereplő telekárat is tartalmazó vételárról a saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó termékértékesítésről, szolgáltatásnyújtásról kiállított számlákat, egyszerűsített számlákat.

³ Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016 (II.10.) kormányrendelet szerinti családi otthonteremtési kedvezmény leírását, igénybe vételi feltételeit külön ügyféltájékoztató tartalmazza.

Az eladó az igénylőnek nem lehet a Ptk. szerinti közeli hozzátartozója⁴, vagy élettársa. Az eladó gazdálkodó szervezettel az igénylő nem állhat tulajdonosi kapcsolatban.

Az értékbecslés szemle dátuma nem lehet korábbi, mint az ÁFA-visszatérítési kérelem befogadásának dátuma.

Az új lakás építése esetén:

Az igénylőnek a Bank részére be kell nyújtani - abban az esetben is, ha az igénylő csak az építési telek vételárának vonatkozásában kíván élni az ÁFA27 támogatással –,

- az építési engedélyt, illetve az egyszerű bejelentés megtörténtének igazolását,
- a jogszabályban meghatározott építési és tervdokumentációkat, továbbá
- a bekerülési költségeket tartalmazó költségvetést, valamint
- az igénylő vállalja, hogy a hitelintézethez benyújtja az építkezés bekerülési költségének legalább 70%-áról a saját nevére kiállított számlákat is.

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 Ptk. szerinti közeli hozzátartozója vagy élettársa.

A Támogatási kérelem bírálata során a Bank köteles ellenőrizni bekerülési költségeket tartalmazó költségvetést. Kizárólag a Bank által elfogadott költségvetésre köthető támogatási szerződés.

Az értékbecslés szemle dátuma nem lehet korábbi, mint az ÁFA-visszatérítési kérelem befogadásának dátuma.

10. Az ÁFA-visszatérítés biztosítékai

Az ÁFA-visszatérítés igénybevételeivel

- vásárolt lakásra a támogatási szerződés megkötését követő 10 évig terjedő időszakra,
- épített lakásra az építkezés idejére és a használatbavételi engedély kiadását, a használatbavétel tudomásulvételét, vagy egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét követő 10 évig terjedő időszakra

a Magyar Állam javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre.

11. Az ÁFA-visszatérítés folyósítása

Új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződésben meghatározott, az eladó által megjelölt – a pénzforgalmi szolgáltatás nyújtásáról szóló törvényben meghatározott – fizetési számlára vagy pénzügyi intézmény által vezetett, kölcsöntartozást nyilvántartó technikai számlára történik.

Új lakás építése esetén a készültségi fokkal arányosan, utólagosan történik. Az ÁFA-visszatérítés utolsó részletét a Bank a használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásulvételét, vagy az egyszerű bejelentés esetén az építési munkák befejezését igazoló hatósági bizonyítvány Bank részére történő bemutatását követően folyósítja alapesetben a Támogatott személy Erste Banknál vezetett számlájára. A folyósítás előtt a számlabenyújtási kötelezettséget teljesíteni kell.

A Bank az ÁFA27 támogatás 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 Erste Banknál vezetett számlájára.**

⁴ Közeli hozzátartozók: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és neveltgyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő, valamint a testvér.

A támogatás folyósításának feltételei:

- a) 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.
- b) A Támogatott személy az ÁFA-visszatérítéssel érintett ingatlanra vagyont biztosítási szerződést kötött.
- c) A Támogatott személy rendelkezik Erste Banknál vezetett forint lakossági bankszámlával, melyre az ÁFA-visszatérítés folyósítása történik (új lakás vásárlás esetén innen történik a továbbutalása az eladó bankszámlájára).
- 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 építése esetén a számlabenyújtási kötelezettség készültségi fok arányos teljesítésre került, a Támogatott személy saját nevére szóló, az általános forgalmi adóról szóló törvény hatálya alá tartozó számlák benyújtásával,
- f) Új lakás vásárlása esetén a folyósítás akkor kezdhető meg, ha a vevő támogatott személy a családi otthonteremtési kedvezményen és amennyiben az ügyletke kapcsolódik a hitelintézeti kölcsönön kívül saját erejét az új lakás vásárlására már felhasználta.
- g) Új lakás építése esetén a folyósítás akkor kezdhető meg, ha az építető támogatott személy - amennyiben az ügyletke kapcsolódik a családi otthonteremtési kedvezményen és a hitelintézeti kölcsönön kívül - saját erejét az új lakás építésére már felhasználta.
- h) Új lakás építése esetén a Bank műszaki szakértője által végrehajtott helyszíni szemle megtörtént, és a szemle megállapította a saját erő és a korábbi folyósítások igazolt felhasználását,
- i) Új lakás építése esetén az ÁFA-visszatérítés utolsó részfolyósításának feltétele (10%) a jogerős használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvány, valamint lakásbiztosítási kötvény és a földhivatal által érkeztetett épületfeltüntetés iránti kérelem benyújtása a Bankhoz.
- j) Új lakás vásárlásnál az ÁFA-visszatérítés folyósítására, új lakás építésnél az ÁFA-visszatérítés utolsó részletének folyósítására akkor kerülhet sor, ha az új lakás - az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján - a műszaki állapotára tekintettel a lakhatási igények kielégítésére alkalmas.
- k) Amennyiben a támogatott cél finanszírozásához ERSTE Bank-tól eltérő hitelintézet által nyújtott kölcsön igénybevételére is sor kerül, ezen hitelintézet által kiállított hitelígérvényt be kell nyújtani. A támogatás folyósítására a másik hitelintézet által nyújtott kölcsön folyósítását követően kerülhet sor.
- l) **A részletes folyósítási feltételek minden esetben a támogatás igénybevételéről szóló szerződésben kerülnek rögzítésre.**

12. Díjak, jutalékok

Az érvényben lévő díjak és jutalékok mértékét a mindenkor hatályos Lakossági Hitel Hirdetmény tartalmazza.

Jelen tájékoztató kiadásakor hatályos Hirdetmény szerinti díjtételek:

A támogatás bírálatért felszámított kezelési díj	Az ÁFA-visszatérítés önálló igénylése esetén, EBH Zrt.-től igényelt lakáscélú hitel kapcsolódása nélkül: ÁFA-visszatérítés összegének 1,5%-a, max. 30.000 Ft, az értékbecslés és a helyszíni szemle díja nélkül. Amennyiben családi otthonteremtési kedvezményel egyidejűleg történik az ÁFA-visszatérítés igénylése, EBH Zrt.-től igényelt lakáscélú hitel kapcsolódása nélkül, akkor a magasabb összegű támogatásra vonatkozóan kerül a díj felszámításra. Amennyiben a támogatott személy a támogatott cél megvalósításához az EBH-tól az ÁFA-visszatérítés mellett lakáscélú kölcsönt is igénybe vesz, a Bank az ÁFA-visszatérítés bírálatáért külön díjat nem számít fel.	
Értékbecslési díj	A Bankkal szerződéses kapcsolatban álló értékbecslők által felszámított díj, mely ingatlanonként nem lehet több	36.000 Ft-nál (ÁFA-val együtt).
Műszaki szakértés díja (helyszíni szemle)		22.500 Ft-nál (ÁFA-val együtt), mely tartalmazza a 16/2016. (II.10.) Korm. rend. szerinti számlavizsgálatot is.*
Értékbecslés műszaki szakértéssel díja		48.500 Ft-nál (ÁFA-val együtt), mely tartalmazza a 16/2016. (II.10.) 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 vizsgálatra szükséges, akkor minden megkezdett 10 db számla után további 500 Ft fizetendő a számlavizsgálatért.

A Díjak esedékessége

Az ÁFA-visszatérítés iránti kérelem benyújtásakor felmerülő díjak, melyek megfizetése nem függ a bírálat eredményétől:

- A támogatás bírálatért felszámított kezelési díj: az Igénylőnek a Támogatási kérelem Bankba történő benyújtásakor kell megfizetnie.
- Értékbecslési díj: új lakás vásárlása esetén fizetendő, amennyiben az ÁFA-visszatérítés iránti kérelem benyújtásakor a megvásárlandó lakás már rendelkezik használatbavételi engedéllyel.
- Értékbecslés műszaki szakértéssel díj:
 - új lakás vásárlása esetén fizetendő, amennyiben az ÁFA-visszatérítés 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 ÁFA-visszatérítés 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. Az Erste Bank Hungary Zrt. dokumentumként külön meghatalmazást fogad csak el. A meghatalmazáshoz szükséges nyomtatványokat a Bank biztosítja. Az Erste Bank Hungary Zrt, csak közokiratba foglalt meghatalmazást fogad el.

Az Erste Bank Hungary Zrt. 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; vagyonbiztosítási díj; stb. Az ügyfél részére felmerülő további költségek 30 napnál nem régebbi OEP, valamint NAV igazolás díja.

13. További támogatások

Az igénylő ugyanazon hitelintézetnél egyidejűleg nyújthatja be a támogatás mellett az alábbiakra is kérelmet:

- Családi Otthontermelési Kedvezmény (CSOK)
- Megelőlegezett Családi Otthontermelési Kedvezmény (MCSOK)
- Többgyermekes családok otthontermelési kamattámogatott hitele (OTK)

Tájékoztatjuk, hogy jelen tájékoztató nem teljes körű és nem minősül ajánlattételnek.

Kérjük, a részletekről tájékozódjon Bankfiókjainkban.