

**BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG**

**Magyarország állami
felelősségvállalásának bemutatása
lakáspolitikáján és támogatási
rendszerén keresztül**

Belső konzulens: Dr. Antal Anita PhD

Külső konzulens: Fehér Elemér

Batha Adrienn

Nappali

Pénzügy és Számvitel

Pénzügy Szakirány

2017

4. sz. melléklet: könyvtári átvétel igazolása

18 57

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
ALKALMAZOTT TUDOMÁNYOK EGYETEME

BGE

GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

NYILATKOZAT

a szakdolgozat digitális formátumának benyújtásáról

A hallgató neve: Batha Adrienn
Szak/szakirány: Pénzügy és Számvitel/ Pénzügy

Neptun kód: E1AKNF * A szakdolgozat megvédésének dátuma (év): 2017
A szakdolgozat címe: Magyarország állami felelősségvállalásának bemutatása lakáspolitikáján és támogatási rendszerén keresztül


Belső (operatív) konzulens neve: Dr. Antal Anita PhD
Külső (szakmai) konzulens neve: Fehér Elemér
Legalább 5 kulcsszó a dolgozat tartalmára vonatkozóan: állami felelősségvállalás, lakáspolitiká, lakástakarék-pénztár, Családi Otthontermelési Kedvezmény, primer kutatás

Benyújtott szakdolgozatom **nem titkosított / titkosított**.
(Kérjük a megfelelőt aláhúzni! Titkosított dolgozat esetén a kérelem digitális másolatának a szakdolgozat digitális formátumában szerepelnie kell.)

Hozzájárulok / nem járulok hozzá, hogy nem titkosított szakdolgozatomat az egyetem könyvtára az interneten a nyilvánosság számára közzétegye. (Kérjük a megfelelőt aláhúzni!) Hozzájárulásom - szerzői jogaim maradéktalan tiszteletben tartása mellett -nem kizárólagos és időtartamra nem korlátozott felhasználási engedély.


Felelősségem tudatában kijelentem, hogy szakdolgozatom digitális adatállománya mindenben eleget tesz a vonatkozó és hatályos intézményi előírásoknak, tartalma megegyezik nyomtatott formában benyújtott szakdolgozatommal.

Dátum: 2017. 06. 07.


.....
hallgató aláírása

A digitális szakdolgozat könyvtári benyújtását és átvételét igazolom.

Dátum:
2017 JÚN 07


.....
könyvtári munkatárs

P. H.
Budapesti Gazdasági Egyetem
Gazdálkodási Kar Zalaegerszeg
Könyvtár
8900 Zalaegerszeg
Gasparich u. 18/a
Adószám: 15329822-2-41

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	3
2. MAGYARORSZÁG TÁMOGATÁS –ÉS LAKÁSPOLITIKÁJA.....	5
2.1. Állami szerepvállalás	5
2.2. Állami támogatáspolitiká	7
2.3. Állami támogatások csoportosítása.....	9
2.4. Állami támogatások forrása	9
2.4.1. Államháztartás vagyona.....	10
2.5. Magyarország támogatáspolitikája.....	11
2.5.1. Családpolitika	12
2.5.2. Szociálpolitika	12
2.5.3. Lakáspolitiká.....	13
2.5.3.1. A magyar lakástámogatási rendszer kialakulása	13
2.5.3.2. Magyarország kormányainak lakáspolitikai intézkedései	14
2.5.3.3. Aktuális lakáscélú állami támogatások és azok kifizetett összege	15
3. LAKÁSCÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK ISMERTETÉSE.....	17
3.1. Államilag kamattámogatott lakáshitelek.....	17
3.1.1. Otthonteremtési kamattámogatott lakáshitel (5 éves lejáratú hitel).....	18
3.1.2. Fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú hiteleinek állami támogatása	20
3.2. Fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezességvállalás	22
3.3. Adó visszatérítési támogatás/ÁFA visszaigénylés.....	24
3.4. Lakáscélú munkáltatói támogatás	25
3.5. Adómentes mobilitási célú lakhatási támogatás	27
3.6. Lakás-takarékpénztárakhoz kapcsolódó támogatás	28
3.6.1. A lakás– és áthidaló kölcsönre vonatkozó szabályok.....	34
3.6.2. Egyes bankok ajánlatainak összehasonlítása	35
3.7. NOK - Nemzeti Otthonteremtési Közösség.....	37
4. CSOK- CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY.....	39
4.1. Családi Otthonteremtési Kedvezmény bevezetésének „szükségessége”	39
4.2. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény formái	43

4.2.1.	Vissza nem térítendő állami támogatás	43
4.2.1.1.	Új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatás 47	
4.2.1.2.	Használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény	50
4.2.2.	Három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása 52	
4.3.	Családi Otthonteremtési Kedvezmény	54
5.	CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY A SOPRON BANKNÁL	63
5.1.	Hitelintézeti szerepvállalás.....	63
5.2.	Családi Otthonteremtési Kedvezmény folyósításának menete	64
5.3.	CSOK +10 millió forintos hitel kihelyezése	70
5.4.	CSOK +10 millió forintos hitel kihelyezésének banki kockázata	72
6.	LAKÁSCÉLÚ TÁMOGATÁSOK A NEMZETKÖZI GYAKORLATBAN ..	75
6.1.	Az Európai Unió szabályozása és hatása a magyar támogatási rendszerre	75
6.2.	Ausztria lakástámogatási rendszerének felépítése	78
7.	PRIMER KUTATÁS	80
7.1.	A kutatás célja, módszere és eszköze.....	80
7.2.	Hipotézisek.....	80
7.3.	Kutatási eredmények bemutatása	81
8.	ÖSSZEGRZÉS	87

1. BEVEZETÉS

Szakedolgozatom témájaként Magyarország lakáspolitikájának és támogatási rendszerének vizsgálatát választottam. A megírás során célként tűztem ki, hogy összefoglaljam a jelenleg Magyarországon elérhető lakáscélú állami támogatási formákat. Célom, hogy összegyűjtssem és feldolgozzam azokat a – jelenleg is aktuális – támogatáspolitikai eszközöket és fejleményeket, amelyeket családok, illetve fiatalok lakásépítésre, lakásfelújításra és korszerűsítésre használhatnak fel. Kiemelten foglalkozom a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) és a lakás-takarékpénztári számla állami támogatási formákkal, ismertetve ezek hátterét és jelenlegi paramétereit.

Kiemelt fontosságúnak tartom az állami ösztönző rendszer működését a mai gazdaságban. Úgy vélem, hogy a jelenlegi kínálatával kiemelt szerepet tölt be a gazdaság, valamint a társadalom életében. Meglátásom szerint az állam képes ezekkel a megoldásokkal befolyásolni a háztartások pénzgazdálkodását. A családok, fiatalok és az egyes lakossági rétegek támogatása speciális beavatkozást jelent az állam számára. Minden támogatás hátterében a gazdasági növekedés reménye áll. Az állami támogatás felfogható egy politikai termékként is, mellyel az aktuális ideológiát próbálják meg erősíteni, jelen helyzetben a kormány legfontosabb ideológiája a családok jólétének megteremtése. A támogatások nyújtásával az államnak olyan politikai és gazdasági feladatokat kell ellátnia az állampolgárok érdekében, amelyeket a gazdaság többi szereplői nem, vagy csak nagyobb erőfeszítéssel tudnának megoldani. A támogatások hozzájárulnak az állami célok megvalósításához, így a demokratikus állam nélkülözhetetlen részei.

Választásom azért esett Magyarország lakástámogatási rendszerének bemutatására, mivel úgy gondolom, hogy ezek a támogatások kapcsot jelentenek az állam és a lakosság között. Jelenlétük kulcsfontosságú az állampolgárok döntésében.

A támogatási eszközök részletes megismeréséhez, áttekintéséhez, elemzéséhez és összefoglalásához felhasználtam több releváns hazai és nemzetközi szakirodalmat, továbbá szakfolyóiratokat és internetes cikkeket is. Az írás során törekedtem eltérő szakmai véleményekkel bíró kutatók írásait feldolgozni és hasznosítani.

A magyarországi helyzet értékelése érdekében tanulmányoztam Ausztria lakástámogatási rendszerét, megfigyelve annak jellegzetességeit, amely számos tanulsággal szolgálhat a hazai jogalkotók és jogalkalmazók számára. Másrészt

megvizsgáltam az Európai Unióban hatását a magyar és nemzetközi lakástámogatási rendszerekre nézve.

Kiemelt szerepet szántam annak, hogy bevonjam a lakosságot is, így munkámat gazdagítja egy önálló, kérdőíves kutatás. Ennek során adatokat gyűjtöttem országos szinten a polgárok lakástámogatási rendszerrel kapcsolatos értékeléséről és ismeretéről.

2. MAGYARORSZÁG TÁMOGATÁS –ÉS LAKÁSPOLITIKÁJA

2.1. Állami szerepvállalás

A jóléti állam azért létezik, hogy fellépjen a szegénységgel szemben, megvalósítsa a jövedelmek és a vagyon újraelosztását, illetve, hogy biztosítási szolgáltatásokat, továbbá a fogyasztás kisimítását szolgáló mechanizmusokat kínáljon. A jóléti szolgáltatások szempontjából az állam kétségtelenül a legfontosabb intézmény (1. ábra). A jóléti állam kifejezés alatt az állam négy, átfogó területen végzett tevékenységére lehet utalni:

- 1→ pénzbeli juttatások,
- 2→ egészségügyi ellátás,
- 3→ oktatás,
- 4→ lakásügy és egyéb jóléti szolgáltatások.

„A kormányzat cselekvési céljai lépésről lépésre épültek ki századok folyamán. Mára az állam a személyek fizikai létének a feudális időben kialakult megvédelmezésétől kezdve a gazdasági, szociális, mi több, az egyén ökológiai jogait védelmező modern funkciójáig, az emberi élet szinte minden területén jelen van” (Forrás: Glen Wright - Közösségi pénzügyek: Elmélet és gyakorlat Közép-Európai átmenetben, 83 oldal).

1. ábra: Az élet körforgása



Forrás: saját szerkesztés

A jóléti állam pénzbeli és természetbeni juttatásokat foglal magába. Dolgozatomban Magyarország lakáspolitikájával foglalkozom, amely a jóléti szolgáltatások körébe sorolható.

A kormányzatnak biztosítania kell az állampolgárai részére egy bizonyos életszínvonalat. A társadalom elfogadja a jólét csökkenését az átmenet miatt, de csak, ha az nem túl drasztikus és nem húzódik el túlságosan. A kormányzat cselekvése a közösség érdekében áll. A cselekvésből származó nyereség vagy haszon nagyobb kell, hogy legyen, mint a veszteség vagy a költség. Ha az összes pénzben kifejezett haszon nagyobb, mint az összes költség, akkor a tevékenység a közösség érdekét szolgálja. Ez költség-haszonelemzéssel mérhető.

A helyes gazdaságpolitika döntően annak optimális megítélésén múlik, hogy mely tevékenységek kapcsán kell az államra hagyatkozni. A kormányzat gazdasági szerepének definiálásánál több fontos kérdés merül fel. Meg kell vizsgálni a kormányzati tevékenység mértékét és kiterjedését, valamint a gazdaságosság és hatékonyság módjait. Minden politikai döntésnek vannak gazdasági következményei, amelyek vagy a közösség egészét vagy bizonyos csoportjait érintik. Igen nehéz, sőt gyakorlatilag lehetetlen meghatározni, hogy kinek és hány embernek hasznos egy kormányzati tevékenység, összehasonlítva azok számosságával, akiknek nem hasznos. A döntések elsődleges célja olyan politika gyakorlása, amely az egyének számára többlethasználtságot vagy többletkielégültséget nyújt. A közpolitikai döntések következményei leginkább az adózásban, a költségvetésben, illetve a monetáris politikában mutatkoznak meg.

Az **állam funkciói** hosszú történelmi folyamat eredményeként alakultak ki. A kormányzat gazdasági szerepe, funkciói közgazdasági szempontból a következőképp csoportosíthatók:

- Allokációs szerep: a rendelkezésre álló erőforrások felhasználásának megoszlása a magánjavak és a közjavak között. Az állam erőforrásokat von el a magángazdaságokból azért, hogy közjavakat tudjon előállítani, amelyek előállítását a magánszektor csak magas költségszinten tudná megoldani.
- Re-disztributív (elosztási) szerep: alapvetően a méltányosság szemelöt tartása melletti jövedelemelosztást jelenti. Mivel a társadalom tagjai között

különbségek vannak, így az állam szerepe a jövedelmek újraelosztása, figyelembe véve a méltányosság és az igazságosság etikai elveit. Az újraelosztás leginkább a támogatás- és adópolitika révén valósul meg.

- Szabályozó szerep: szabályok és törvények betartása a piacgazdaság hatékony működése érdekében. Az állam által meghatározott jogi keretek behatárolják saját működési lehetőségeit is. A cél az, hogy a gazdaság valamennyi szereplője azonos feltételekkel vehessen részt a gazdasági versenyben.
- Stabilizáló szerep: az infláció, munkanélküliség és a gazdasági növekedés befolyásolása. Segíti a verseny, árstabilitás és a külső-belső egyensúly megteremtését. E célokat monetáris és fiskális eszközök alkalmazásával valósítják meg.

E négy funkció sokszor kölcsönösen hat egymásra. Hatásuk átfogó ismerete szükséges a támogatáspolitikai döntésekhez.

2.2. Állami támogatáspolitikai

A szakdolgozatom célja, hogy átfogó képet nyújtsak Magyarország lakástámogatási rendszeréről, bemutatva annak egyes elemeit. Állami támogatás fogalmába beletartozik minden olyan pénzben kifejezhető hozzájárulás és kedvezmény, aminek keretein belül a kormány pénzt juttat valamilyen formában az emberek zsebébe. Ez járhat alanyi jogon, de lehet feltételhez kötött is. Azonban az nagyon ritkán fordul elő, hogy a jogalkotók a támogatást semmilyen feltételhez sem kötik, ami azért van, mivel az állam költségvetési kerete szűkös. A támogatáshoz kapcsolódó feltételeket úgy kell megállapítani, hogy figyelembe vegyék az átlagos emberek elvárásait. Például a leendő ügyfél nem szívesen vesz igénybe olyan támogatást, amely:

- túl bonyolult papírmunkát igényel,
- meghatározott, hogy mire lehet felhasználni,
- számlabemutatói feltétele van.

Mégis a támogatások legnagyobb része ilyen, ezért a kormányzat célja, hogy az új és meglévő támogatások iránt igényt teremtsen. A támogatásokat el lehet határolni aszerint, hogy az adott juttatás kinek a részére szól. Dolgozatomban a magánszemélyeknek jutatót hozzájárulásokat vizsgálom meg.

Az állami támogatások szigorúan szabályozottak, melynek célja, hogy az állampolgárok számára egyenlő feltételeket biztosítsanak és megakadályozzák a tisztességtelen

előny szerzést. Garantálni kell, hogy a támogatások visszaéléstől és speciális érdekből fakadó lehetséges törekvésektől mentesek legyenek. Az elbírált és kifizetett támogatásokat később ellenőrizni is kell. A támogatási szerződésben rögzíteni kell az illetékes ellenőrző szervek képviselőinek ellenőrzési jogosultságát, valamint a kötelezettségek megszegése esetén alkalmazandó szankciókat. Ellenőrző szerv lehet a kormány, a Kincstár, az irányító hatóságok és a kifizető hatóságok is.

A támogatásoknak több gazdasági hátránya is megjelenhet, mint például növelik a költségvetési hiányt, a támogatás elkényelmesíti a fogyasztókat, továbbá az egyenlő elbánás elvét is sértheti. Ugyanakkor előnyökkel is járhat, ha megfelelő feltételekkel nyújtják. Ezért is fontos a támogatások megfelelő jogi szabályozása, ugyanis csak így lehetséges a hátrányokat minimalizálva elősegíteni a támogatáspolitikai hatékonyságát. A támogatásokat specifikus politikák alapján határozzák meg, melyeket nyilvános fórumokon is közzétesznek. A pályázati szabályokat előzetesen határozzák meg, és a döntéseket az érintett kormányzati egység fennhatósága alatt tartják. Az államnak figyelembe kell vennie egy új támogatás létrehozásánál azt a ténytet, hogy *„ha az ingyenes állami szolgáltatások tömegesen áramlanak az igénybevevőkhöz, és azok ezt jövedelemnövekedésnek fogják fel, akkor meg fognak változni a megtakarítási döntéseik.”* (Forrás: Pénzügytan – Bánfi Tamás, 2002, 121 oldal). A támogatások magas szintje eltorzíthatja a piaci ár- és költségviszonyokat, valamint ésszerűtlen döntéseket eredményezhet a gazdaságban. Ezért a kormányzat arra törekszik, hogy a kiadások nagysága egy bizonyos szintnél nagyobb volument ne érjen el. A kormány egyik legfontosabb szerepe az újraelosztás. A társadalom tagjai által befizetett bevételek együttes összege képezi a közös vagyont, melynek egy meghatározott részét az állam a támogatások kifizetésére használ fel. (2. ábra)

2. ábra: Az állami bevételek körforgása



Forrás: saját szerkesztés

2.3. *Állami támogatások csoportosítása*

Az állami támogatások számos formában megvalósulhatnak, így többféleképpen lehet őket csoportosítani. Az 1. számú táblázatban összefoglalom ezeket. A csoportosítási ismérv tartalmi jelentését egy-egy példával illusztrálom.

1. táblázat: Állami támogatások csoportosítása

Támogatás megnevezése	Példa
Közvetlen támogatások	otthonteremtési támogatás
Közvetett támogatások	adó – és illetékdedvezmények
Alanyi jogon járó, vagyoni helyzettől független támogatások	általános forgalmi adó visszatérítése
Meghatározott társadalmi csoportoknak nyújtott támogatások	szociális lakhatás
Igénybevevők köre miatt nem korlátozott támogatások	kamattámogatás
Keresleti oldali támogatások	adócsökkentés, adókedvezmény
Kínálati oldali támogatások	egy speciális lakás megoldáshoz vagy hitelhez kapcsolódnak

Forrás: tudasbazis.sulinet.hu weboldal alapján saját szerkesztés

2.4. *Állami támogatások forrása*

Az állam társadalmi és gazdasági tevékenységének pénzügyi alapja a költségvetés, mely meghatározza az államháztartási gazdálkodás kereteit, valamint a támogatáspolitikai célkitűzéseinek szolgálatában áll. Az állam „menedzselése” a kormányzat feladata. A költségvetés tervezése során meghatározzák a célokat és a célhoz vezető utakat. A tervezés a gazdaságpolitika egyik fő funkciója. A kidolgozott gazdaságpolitika végső célja a jólét növelése, illetve a gazdasági problémák megoldása. A költségvetés kiadási oldala az állami felhalmozás és a költségvetési támogatásokból áll. Ide sorolható a támogatáspolitikai cél, mely többek között az egyén támogatását célozza meg. A kormányzati támogatások költségvetési kiadást jelentenek, melyeket

funkcionálisan lehet osztályozni. A funkcionális csoportosítás azt mutatja meg, hogy a kiadások milyen feladatok érdekében merültek fel. Kiadások lehetnek: általános közösségi szolgáltatások, jóléti feladatok, lakás és közösségi feladatok, támogatások és egyéb folyó transzferok.

A támogatások az állam gazdaságban betöltött szerepének egyik kiemelkedő pontját jelentik, melyek a közkiadások részét képezik. A közkiadások a közpénzügyek egyik alapvető területe. A közfeladatok ellátása a közkiadások teljesítésével valósul meg, melynek jelentős része a támogatáspolitikai rendszeren keresztül realizálódik.

A támogatásokat állami forrásokból nyújtják, melyekbe beletartoznak

- a központi költségvetés bevételei,
- az elkülönített állami pénzalapok,
- a társadalombiztosítási alapok és
- az önkormányzatok bevételei is.

2.4.1. Államháztartás vagyona

Az állami támogatások forrása az államháztartási vagyon. Az államháztartás alrendszereihez kapcsolódó vagyon a közérdeket szolgálja, a jövő generációinak érdekeire is tekintettel kell lennie, elő kell, hogy segítse a társadalom, a gazdaság működését, valamint a nemzetgazdaság céljainak a megvalósítását. A vagyonnal átláthatóan és nyilvánosan kell gazdálkodni, felhasználásának indokoltnak és ellenőrizhetőnek kell lennie (3. ábra).

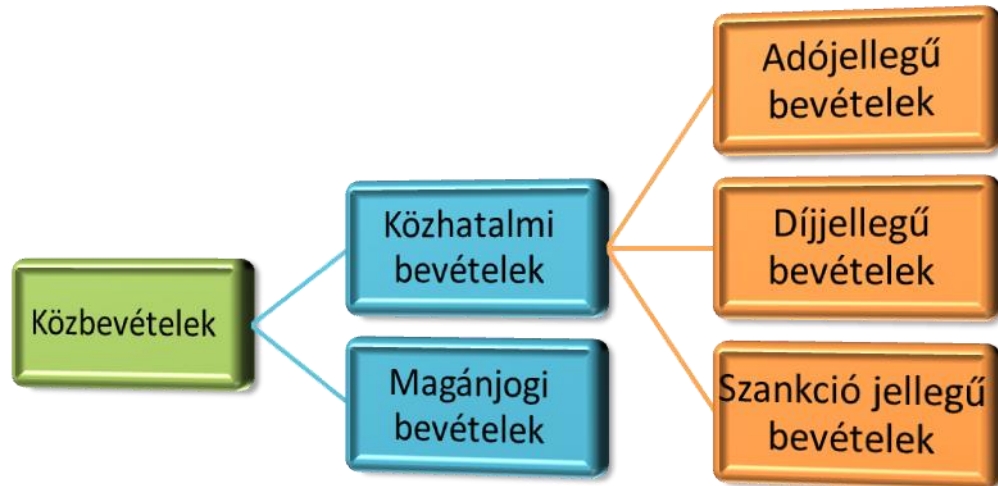
3. ábra: Az államháztartási vagyon összetevői



Forrás: az államháztartásról szóló törvény alapján saját szerkesztés

Az államháztartás vagyonának növekedésével a támogatáspolitikai célkitűzések is szélesebb körben valósíthatók meg (4. ábra).

4. ábra: A vagyongyarapodás bevételi forrásai



Forrás: az államháztartásról szóló törvény alapján saját szerkesztés

2.5. Magyarország támogatáspolitikája

A támogatás legmagasabb foka a gyermeknevelés és a lakhatás témája köré csoportosul. Kiemelt cél a fiatalok támogatása, így folyamatosan bővül az otthonteremtés, valamint a családalapítást segítő támogatások köre. A kormány intézkedései lehetőséget biztosítanak a fiatalok számára, hogy nagyobb biztonsággal vágjanak bele a családalapításba. Ezt tükrözi a házasságkötések számának dinamikus emelkedése is. „2016 januárja és novembere között 48 920 pár járult az anyakönyvvezető elé. Ez a szám az elmúlt húsz évben a legmagasabb volt.” (https://www.ksh.hu/sajtoszoba_kozlemlenyek_tajekoztatok_2017_02_14).

A támogatási rendszer megismeréséhez szükséges, hogy elemeire bontsuk a támogatási csoportokat, így külön kell beszélni a családpolitikáról, szociálpolitikáról, illetve a lakáspolitikáról. Ezeken túlmenően még igen sok féle állami támogatásról beszélhetnénk. Bár dolgozatom fő célkitűzése, hogy a lakáspolitikát egyes elmeit bemutassam, mégis megkerülhetetlen az, hogy a család és szociálpolitikáról is szóljak.

2.5.1. Családpolitika

A családpolitikán belül az állam egyik legfontosabb feladata a családi élet biztonságának megteremtése, a gyermekvállalás feltételeinek, valamint a család és munka összeegyeztetésének



javítása. A támogatások a család és gyermekvállalás fontosságát elismerve megpróbálják ellensúlyozni a családokra nehező terheket, ezzel is elkerülve azt, hogy a gyermekvállalás a család szegénységbe süllyedését eredményezze. A magyar kormány a családok részére különböző támogatásokat nyújt, mellyel többek között a gyermekeket vállaló és nevelő családok jólétéért vállal felelősséget. A családok fontos részei a jól működő társadalomnak, a legfontosabb nemzeti erőforrásnak tekinthetők, ugyanis a gyermekek születése és a családok gyarapodása nélkül nincs fenntartható fejlődés és gazdasági növekedés. Egy család létrejöttének biztos alapja a házasság, így az állam védi a házasság intézményét. Célja a családok védelme és jólétének növelése, továbbá egy kiszámítható és biztonságot nyújtó környezet megteremtése. Törekszik arra, hogy az otthonteremtés és lakhatás feltételeit biztosítsa, így a költségvetés tervezésekor előresorolt tényező a családok támogatása. A családpolitika a gyermekes családok életét valamilyen módon befolyásoló szabályozásokat és ellátásokat foglalja magába. Ekképpen a családpolitika célja és hatóköre kiterjedhet olyan területekre is, mint az adórendszer vagy akár a lakáspolitiká.

2.5.2. Szociálpolitika

Az állam szolgáltatásokat állít elő, amelyek az állampolgárok egyes igényeinek kielégítését teszik lehetővé. A szolgáltatások lehetnek ingyenes vagy térítési díj ellenében nyújtott szolgáltatások. Irányultságuk szerint nézve



lehetnek egyénre irányulóak, amelyek igénybevétele az egyén döntésétől függhet, ezek a szociális ellátások. Szociális kiadásoknak nevezik azokat a kormányzati kiadásokat, amelyek valamely társadalmi csoport számára pénzt vagy természetbeni ellátást biztosítanak. E csoportok közé lehet sorolni a többgyermekes családokat és a lakással nem rendelkezőket is. A támogatások transzferek formájában is megvalósíthatók,

amelyek lehetnek célzottak vagy általános felhasználásúak, természetbeni juttatások, illetve adókedvezmények vagy mentességek.

2.5.3. Lakáspolitiká

Az állam egyik jóléti funkciója a lakástámogatási rendszer működtetése. A lakhatás alapvető emberi szükséglet. *„A támogatási rendszer legfontosabb feladata a lakástulajdon-szerzés elősegítése, a lakáscélú elő-takarékosság és a lakáshitelek kamattámogatása, illetve kapcsolódó adókedvezmények. Célja, hogy mindenkinek lehetősége legyen megfelelő otthonhoz jutni, azoknak is, akik önerőből ezt nem tudnák megszerezni.”* (http://hvg.hu/gazdasag/20140113_Ilyen_a_partok_lakaspolitikaja)

2017.03.18. A lakáspolitikának jelentős társadalmi és gazdasági stabilizáló hatása van. Az állam lakáspiaci szerepvállalásának célja a méltányosság, igazságosság és társadalmi stabilitás fejlesztése, piaci hatékonyatlanságok kezelése, valamint a gazdasági növekedés ösztönzése.

A dolgozatomban főként olyan állami támogatásokkal foglalkozom, melyek igénybe vehetők lakásvásárláshoz, így az önerőn felüli szükséges összeg jelentősen csökkenhet. *„Az állam támogatási rendszerének igen fontos gazdaság-, és társadalompolitikai szerepe van a lakáscélok megvalósításában. A szükséges önerő nélkül a fiatalok nagy többsége nem tud lakáshitelekhez jutni, ehhez kell az állami segítség.”* https://szie.hu/file/tti/archivum/Horvathne_Annamaria_ertekezes.pdf.

Több vissza nem térítendő állami támogatást is igénybe lehet venni, ezeknek eltérő feltételeik vannak. Különbséget tehetünk aszerint is, hogy egy mostani ingatlancélhoz, vagy egy későbbi előtakarékoskodással elérni kívánt célhoz adják-e a támogatást.

2.5.3.1. A magyar lakástámogatási rendszer kialakulása



A magyar lakástámogatási rendszer története szorosan kapcsolódik a szociális gondolkodás történeti fejlődéséhez. Az állam egyre kiterjedtebb támogatások nyújtásával próbál gondoskodni állampolgáiról, mely a szociális felelősségére is visszavezethető. A családok

pénzbeli támogatásainak elemeit folyamatosan fejlesztik, a jogszabályok változtatásai pedig az ellátások rugalmasabbá tételére irányulnak. A főbb változások többnyire a támogatások összegének növelését, a jogosultak körének kiterjesztését, valamint az igénybevevők számának növelését célozzák meg. A rendszerváltást követően egyre kevesebben voltak képesek önerőből lakást vásárolni. Az államot új kihívások elé állítja napjaink globális versenyében történő helytállás is.

2.5.3.2. Magyarország kormányainak lakáspolitikai intézkedései

- ***Orbán-kormány családpolitikája, 1998 – 2002***

A kormány célja a családi élet biztonságának újrateremtése, a gyermekvállalás feltételeinek javítása, illetve az ország népességfogyásának megállítása. 2001-ben meghirdette az Otthonteremtési programját, melyben tervezték a kamattámogatott lakáshitelek bevezetését, adókedvezmények nyújtását új és használt lakás vásárlása esetén, és az áfa visszaigénylés lehetőségét.

- ***Medgyessy-kormány családpolitikája, 2002 – 2004***

A kormányprogram általános jóléti, illetve társadalompolitikai célokat fogalmazott meg. A program hangsúlyozta, hogy a család intézményének védelme komplex eszközrendszerrel igényel, így a jövedelem, foglalkoztatás, lakás és oktatáspolitikától kezdve a társadalmi életnek szinte minden területén jelentkeznek feladatok. A kormányzat elkészítette a Nemzeti Lakásprogramot, amely egy átfogó lakásügyi terv volt.

- ***Gyurcsány-kormány, 2004 – 2009***

A kormány egy 100 lépésből álló programot hirdetett meg. Lakáspolitikájukban az akkori szocpol összegét megemelték és a lakás-takarékpénzárak támogatási feltételeit megváltoztatták, illetve annak összegét a jelenleg is érvényes 72 ezer forintra növelték.

- ***Második Orbán-kormány, 2010 – 2014***

Az Új Széchenyi terv bevezetésével a kormány kiemelt céljaként tűzte ki az öngondoskodás és a családalapítás, gyermekvállalás ösztönzését. Ezzel meghatározta az állam szerepvállalásának kereteit. Úgy vélték, hogy a gazdaság növekedéséhez hozzájárulhat a lakáspolitikájuk.

- **Harmadik Orbán-kormány, 2014 –**

A harmadik Orbán-kormány a korábbi „szocpol”-t megváltoztatva bevezette a CSOK-ot, mely az ország történelmében a legkedvezőbb lakástámogatásnak tekinthető. A kormány továbbá 27%-ról 5%-ra csökkentette az új házak építéséhez kapcsolódó általános forgalmi adó mértékét.

2.5.3.3. Aktuális lakáscélú állami támogatások és azok kifizetett összege

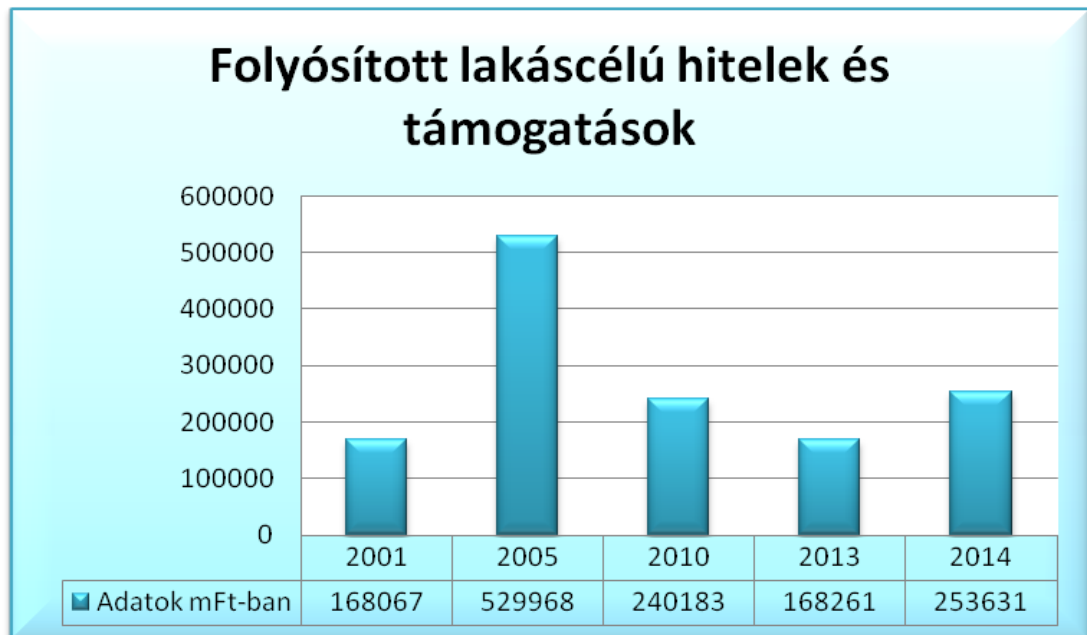
Állami támogatás alatt nem csak ténylegesen kifizetett pénzüsszegeket kell érteni, hanem bármilyen formában nyújtott előnyt is, mellyel az állam a magánszemélyek terheit kívánja csökkenteni.

A lakáscélú támogatások formái az alábbiak lehetnek:

- vissza nem térítendő támogatás → ingatlan célokhoz pénzüsszegezes támogatás
 - Családi Otthonteremtési Kedvezmény (a továbbiakban: CSOK)
 - Lakás-takarékpénzüsszegezes megtakarításhoz kapcsolódó támogatás
 - NOK – Nemzeti Otthonteremtési Közösség
- kamattámogatás, kamattámogatott lakáskölcsön
 - Fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott hitele (20 éves)
 - Otthonteremtési kamattámogatott lakáshitel (5 éves)
 - Három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása
- különböző anyagi előnyök juttatása, azaz adócsökkentés (pl.: lakáshitel cafeteria)
- állami kezességvállalás.

A következő diagram (5. ábra) segítségével szemléltetem Magyarország 2001-től 2014-ig történő kifizetéseit a lakáscélú hitelekre és támogatásokra vonatkozóan.

5. ábra: A folyósított lakáscélú hitelek és támogatások alakulása, 2001-2014



Forrás: saját szerkesztés a Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján

A legmagasabb kifizetés 2005-ben történt, majd a következő 5 év viszonylatában mintegy féltre csökkent le az éves transzfer, melynek oka a 2010-es kormányváltás. A lakáscélú hitelek a kiegészítő kamattámogatott és a jelzálog típusú hiteleket foglalják magukba. A legtöbb támogatás a használt lakások vásárlására került folyósításra. A magyar állam a családok otthonteremtésének támogatására 2017-ben a költségvetésből mintegy 211 milliárd forintot kíván fordítani (6. ábra).

6. ábra: Az Otthonteremtési támogatás forrásai

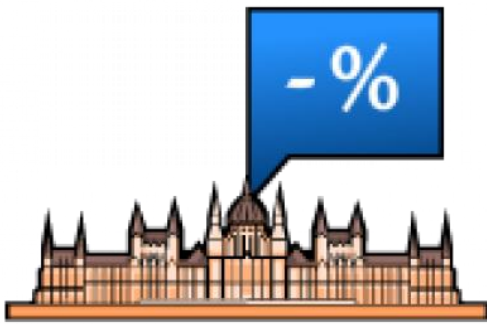


Forrás: saját szerkesztés a kormány.hu oldal felhasználása alapján

3. LAKÁSCÉLÚ ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK ISMERTETÉSE

3.1. Államilag kamattámogatott lakáshitelek

Az állam gazdaságpolitikai okokból különböző kamattámogatott lakáshitel konstrukciókat hozott létre azok számára, akik hitel nélkül képtelenek lennének lakásvásárlására, felújítására vagy lakóház építésére. *„Magyarországon is már nagyon időszerű és indokolt volt egy olyan személyre szóló, a megtakarító pénzügyi helyzetét is figyelembe vevő és az infláció ellenére is kiszámítható pénzügyi konstrukció megjelenése, amely a lakhatásra kínál megoldást”* Forrás: https://szie.hu/file/tti/archivum/Horvathne_Annamaria_ertekezes.pdf



A hitelek esetében az állam részben átvállalja a hitelek kamatterhét egy előre meghatározott ideig. A kormányzat intézkedéseivel növeli az egyének hitelfelvételi lehetőségét, és csökkenti az adósok kamatfizetési terhét. Egy olyan lehetőséget kínál a fogyasztók számára, mely biztonságot adhat számukra azáltal, hogy fix kamatot és ezáltal fix törlesztő részletet biztosít. A kamattámogatás kizárólag forint alapú kölcsönhöz vehető igénybe, így a kamat és a hitel törlesztése is csak forintban történhet.

A központi költségvetés terhére állami kamattámogatás igényelhető:

- használt lakás vásárlásához,
- új lakás vásárlásához,
- új lakás építéséhez,
- lakás bővítéséhez és korszerűsítéséhez.

Jelenleg kétféle államilag támogatott lakáshitel érhető el:

- otthonteremtési kamattámogatott lakáshitel (5 éves),
- fiatalok, valamint többgyermekes családok kamattámogatott hitele (20 éves).

3.1.1. Otthonteremtési kamattámogatott lakáshitel (5 éves lejáratú hitel)

Az otthonteremtési kamattámogatásra vonatkozó részletes szabályokat 341/2011. (XII.29) számú Kormányrendelet tartalmazza.

Az otthonteremtési hitel új ház építésére, lakás vásárlására és használt építésű ingatlanok vásárlására, illetve felújítására vehető fel, maximum 5 éves kamattámogatással. A támogatás célja komfortos lakások vásárlása, építése vagy korszerűsítése. Komfortos lakásnak minősül az a közművesített lakás, amelynek van

- legalább egy 12 négyzetméteres lakószobája,
- ivóvízellátása,
- melegvíz-ellátása,
- egyedi fűtési módja.

A kölcsön futamideje az 5 évet meghaladhatja, azonban a kamattámogatás legfeljebb 5 éves időtartamra szólhat. A hátralévő futamidő piaci kamatozású lesz. A kamattámogatás mértéke függ a gyermekek számától, illetve attól, hogy új vagy használt lakásról van szó (2. táblázat). A támogatás egy alkalommal vehető igénybe.

2. táblázat: Kamattámogatás mértéke az otthonteremtési hitel esetében

	Új lakás építése, vásárlása	Használt lakás vásárlása és korszerűsítése
0-2 gyermek esetén	állampapírhozam 60%-a	állampapírhozam 50%-a
Kettőnél több gyermek esetén	állampapírhozam 70%-a	

Forrás: saját szerkesztés a 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet alapján

A kölcsön maximális összegét és az otthonteremtési kamattámogatással érintett

- új lakás általános forgalmi adó és telekár nélkül meghatározott vételárát, új lakás építése esetén annak hitelintézet által elfogadott, általános forgalmi adó és telekár nélkül meghatározott bekerülési költségét,
- használt lakás vételárát, valamint
- korszerűsítés vagy bővítés esetén annak hitelintézet által elfogadott, általános forgalmi adó összegét tartalmazó költségét a 3. számú táblázat szemlélteti.

<http://ado.hu/rovatok/ado/a-lakascelu-allami-tamogatások>

3. táblázat: Az otthonteremtési kamattámogatás értékhatárai

Értékhatár	Új ingatlan vásárlása/építése	Használt ingatlan vásárlása	Korszerűsítés vagy bővítés
Bekerülési érték	30 millió Ft	20 millió Ft	15 millió Ft
Maximális kamattámogatott kölcsön	15 millió Ft	10 millió Ft	

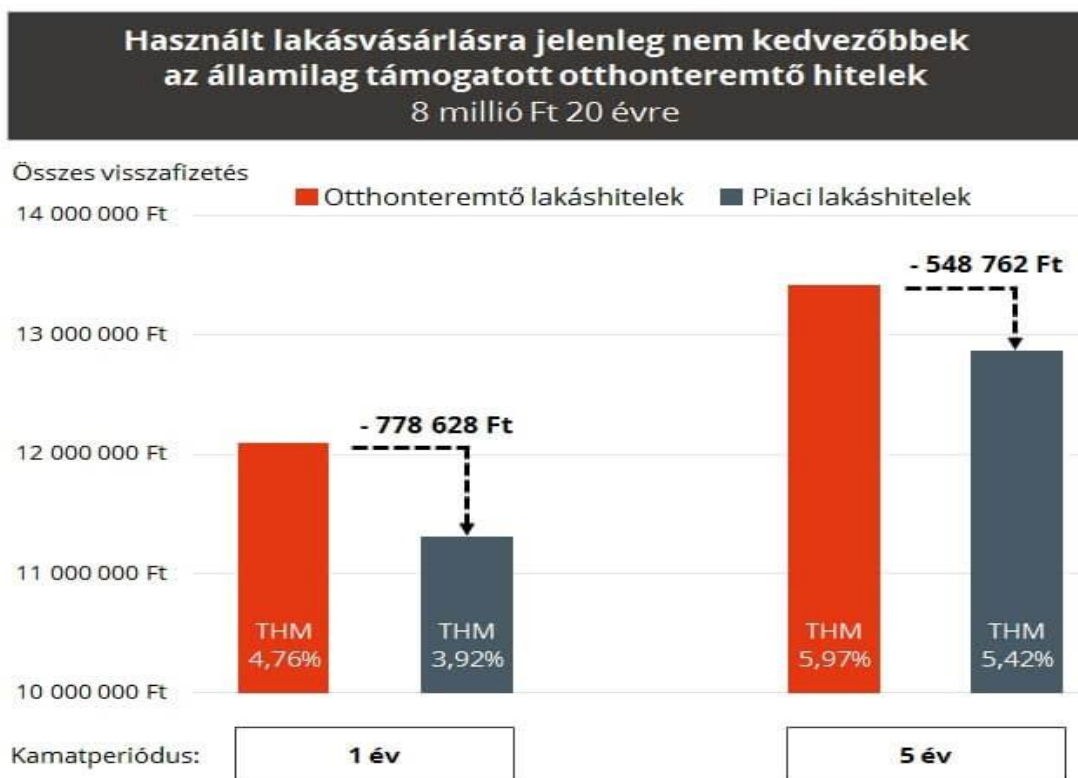
Forrás: saját szerkesztés a 341/2011. (XII.29.) Korm. rendelet alapján

Új lakás vásárlása esetén a vételár 100%-át számlával kell igazolni, míg lakásépítésnél a bekerülési költség, korszerűsítési költség legalább 70%-át kell igazolni. Az igénybevétel általános feltételei:

- Csak köztartozásmentes adózó veheti igénybe, aki legalább féléves munkavisztonnyal rendelkezik.
- A támogatott személynek legalább 50%-os tulajdoni hányaddal kell rendelkeznie abban az ingatlanban, melyre a hitelt igényelték.
- A cél ingatlan egy éven belül lakóhelyként kell, hogy szolgáljon, melynek a használatba vételi engedélyét köteles bemutatni.
- Az adásvételi szerződést és az általános forgalmi adóról szóló törvény előírásainak megfelelő számlákat legkésőbb az utolsó kölcsön rész folyósításáig be kell mutatni.
- A hitelfelvevő a megvásárolni kívánt ingatlant nem szerezhette a Ptk. szerinti hozzátartozójától.

A bankmonitor című internetes portál leírása alapján az államilag támogatott lakáshitel igénybevétele már nem jelent olyan nagy előnyt a fogyasztó számára. A jogszabály előírja a támogatott hitel minimális és maximális kamatszintjét. A minimális kamatnak el kell érni a 6%-ot, ami a jelenlegi piaci kamatozású hitelek mellett nem tekinthető kedvezőnek. Tehát, ha például a fizetendő kamat 10% lenne, melyre az állam egy új lakás vásárlása és két gyermek esetén 60%-os támogatás nyújt, akkor ezt – a körülbelül 4-5%-ra lecsökkentett kamatot – nem tudja a fogyasztó kihasználni, hiszen 6% alá nem mehet a fizetendő kamatszint. Ezt a problémát szemlélteti a következő ábra (7. ábra).

7. ábra: Otthonteremtő és piaci lakáshitelek összehasonlítása



Forrás: Bankmonitor, 2017. 02.25.

3.1.2. *Fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú hiteleinek állami támogatása*

A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsönei állami támogatásának szabályozását a 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet tartalmazza. A



támogatást egyedülálló, házastársi vagy élettársi kapcsolatban élők is igényelhetik. Gyermektelen, vagy legfeljebb egy gyermekkel rendelkező személyek számára 35 éves korig, míg több gyermek esetén 45 éves korig igényelhető. Többgyermekesek esetében a pároknak bejegyzett élettársi vagy házastársi viszonyban kell élniük. A

támogatás kamattámogatás formájában valósul meg. A támogatott hitel felvehető új lakás vásárlásához, új ház építéséhez, valamint meglévő ingatlan bővítéséhez és

korszerűsítéséhez. A kamattámogatás mértéke az állampapír hozamának 50-70%-a a gyermekek számáról függően.

4. táblázat: A kamattámogatás mértéke a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú hitelei esetében

	Új lakás építése vagy vásárlása	Használt lakás vásárlása	Lakáskorszerűsítés és bővítés
Legfeljebb egy gyermek	állampapírhozam 50%-a	Az állampapírhozam 50%-a, az eltartott gyermekek számától függetlenül.	Az állampapírhozam 40%-a, az eltartott gyermekek számától függetlenül.
2 gyermek	állampapírhozam 52%-a		
3 gyermek	állampapírhozam 55%-a		
4 gyermek	állampapírhozam 59%-a		
5 gyermek	állampapírhozam 64%-a		
6 gyermek	állampapírhozam 70%-a		

Forrás: saját szerkesztés a 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet alapján

Az új lakásnak az építési költsége, áfával számított vételára a fővárosban és a megyei jogú városokban legfeljebb 25 millió forint, egyéb településeken pedig legfeljebb 20 millió forint lehet. Az új lakás vásárlására felvehető hitel maximális összege a fővárosban és megyei jogú városban legfeljebb 12,5 millió forint, más településeken legfeljebb 10 millió forint lehet. Korszerűsítés esetén pedig legfeljebb 5 millió forint nyújtható. A futamidő első 20 évében az állam kamattámogatást biztosít a kölcsön kamatainak megfizetéséhez. A kamattámogatott kölcsönt a 2009. július 1-ét követően kötött új lakásvásárlásokra vonatkozó adásvételi szerződés mentén lehet igénybe venni. A támogatás csak olyan igénylőnek nyújtható, aki – a hitelkérelem benyújtásakor – még nem rendelkezik lakástulajdonnal. Ez alól kivételt jelent, ha

- a lakóingatlan öröklés vagy ajándékozás útján került az igénylő tulajdonába,

- abban haszonélvezőként lakik,
- vagy annak elbontását az építésügyi hatóság már elrendelte.

3.2. *Fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezességvállalás*

Az állami kezességvállalás egy közvetlen támogatási forma, melynél az állam a központi költségvetés terhére készfizető kezességet vállal a lakáscélú ingatlan építéséhez és vásárlásához felvett hitel 100%-áig, továbbá az erre felszámított kamat és kezelési költség teljes összegére is. A támogatást igénybe vehetik a 35. életévüket be nem töltött és legalább 30%-os önerőt magukénak tudó

- házastársak,
- élettársak,
- gyermeküket nevelő egyedülálló szülők.

Az állami kezességvállalás a 4/2005. (I. 12.) –és a 12/2001. (I. 31.) Kormányrendeletben foglalt feltételek teljesülése esetén vehető igénybe, melyek a következők:

- az igénybevevő nem rendelkezik lakástulajdonnal, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelemmel, valamint munkakörhöz kötött lakásbérleti joggal,
- lakásvásárlás esetén az eladó az igénylőnek nem közeli hozzátartozója és nem élettársa,
- a leendő adósnak nincs államilag támogatott lakásépítési, vásárlási vagy bővítési célú kölcsöne.

„A hitelcél szerinti ingatlanban kizárólag a házastársak, vagy az élettársak, vagy a gyermeket nevelő egyedülálló személy, valamint gyermekeik szerezhethetnek tulajdonjogot.” 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet, 1§ 3. bekezdése).

A feltételek meglétét a hitelt folyósító pénzügyintézet köteles ellenőrizni.

A 5. számú táblázatban szemléltetem, hogy a szabályozás szerint hogyan alakulhat a használt ingatlan vételára, valamint az új lakás építése vagy vásárlása esetén a telekár nélkül számított, ÁFÁ-t is tartalmazó vételár a hitel igénybevétele esetén.

5. táblázat: A vételár jogszabályi maximumai

	Új lakás	Használt lakás
Budapesten és megyei jogú városokban	15 millió forint	12 millió forint
Más településeken	12 millió forint	8 millió forint
Hitel összegének maximális mértéke	ÁFÁ-val együtt számított vételár vagy építési költség 70%-a	hitelcél szerinti ingatlan vételára

Forrás: 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet felhasználásával saját szerkesztés

A hitel nyújtása és törlesztése is csak forintban történhet. Ebben a konstrukcióban a hitelintézetek kedvezőbb, alacsonyabb hitelkamatot kínálnak az azonos feltételű hitelek kamatainál, mivel a garancia miatt itt nincs kockázat arra vonatkozóan, hogy a kihelyezett összeg nem kerül visszafizetésre. A kezességvállalás időtartama a felvett kölcsön visszafizetéséig, illetve az állami kezesség beváltásáig áll fenn, így az ügyfél és a bank is „biztonságban” érezheti magát. Cserébe a hitelfelvevő kezességvállalási díjat köteles fizetni a központi költségvetés javára, melyet a hitel folyósítását követő hónap 5. napáig köteles megtenni. A díj mértéke a felvett hitel 2%-a. Ha az adós nem tudja törleszteni a hitelt, akkor 180 napon belül érvényesítheti az állami kezességvállalásból eredő jogait. Ekkor a hitelintézet egy igénylőlap kitöltésével a NAV terhére kérelmezi az állami kezesség beváltását, aki kifizeti a még fennálló hiteltartozást. Innentől kezdve az adósnak már nem a bank felé, hanem a NAV felé kell törlesztenie. Ha ezt nem tudja megtenni a megadott határidőig, akkor a NAV végrehajtást kezdeményezhet.

Sokan az állami kezességvállalást egybekötik a **Fészekrakó program**mal, mely több hitelintézet termékkínálatában is megtalálható. A fészekrakó lakáshitel ugyanazokkal a feltételekkel és szabályozásokkal működik, mint a leírtak.

A kezességvállalásra vonatkozó részletes szabályokat a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezességvállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól szóló 4/2005. (I. 12.) Kormányrendelet tartalmazza.

3.3. Adó visszatérítési támogatás/ÁFA visszaigénylés

Az új építésű ingatlanok áfáját 27-ről 5%-ra csökkentették. Az adó visszatérítési támogatás szabályait a 16/2016-os az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló kormányrendelet III. fejezete tartalmazza. A kormányrendelet szabályozása szerint adó visszatérítési támogatás igényelhető

- új lakás vásárlására,
- új ház építésére vagy
- cégtől történő telekvásárlásra.



A maximum 150 négyzetméteres hasznos alapterületű lakás vásárlásakor, a legfeljebb 300 négyzetméteres alapterületű ház építéskor, illetve telek vásárlásakor, továbbá az igénybe vett szolgáltatások és a lakóépület építéséhez megvásárolt anyagok után a magánszemély visszaigényelheti az áfát maximum 5 millió forint erejéig. Így tehát a támogatás az építés költségvetésének finanszírozását segíti elő, mellyel az állam lemond az építkezések után járó áfa bevételeinek egy részéről. Az igénylőnek az ÁFA visszaigénylés esetén nyilatkozni kell arról, hogy nem kötött és nem is fog kötni az építési munkák befejezéséig olyan szerződést, amelyben a vállalkozó a kulcsra kész lakást vagy lakóépületet az építkezés végén adja át. (16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet.). Az ÁFA visszatérítési támogatás iránti kérelmet - családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételekor azzal egyidejűleg - hitelintézethez kell benyújtani. A támogatás maximum egy alkalommal, legkésőbb 2019.12.31-ig igényelhető, és csak a 2015. január 1-jén vagy azt követően kiállított ÁFA-s számlák alapján.

A támogatás folyósítása építési telek esetén egy összegben történik a támogatott személy bankszámlájára. Az építkezés esetén pedig a készültségi fokkal arányosan utólagosan, a benyújtott számlák alapján történik.

Az ÁFA visszaigénylés kétféle módon történhet:

1. csupán ÁFA visszatérítést vesz igénybe,
2. CSOK vagy CSOK 10+10-hez kapcsolódik a visszaigénylés.



Mindkét esetben szükséges, hogy a házaspárok mindketten tulajdont szerezzenek az érintett ingatlanban, mely 10 évig lakóhelyükül kell hogy szolgáljon, továbbá ezen idő alatt érvényes lakásbiztosítással kell rendelkezniük. 10 évig a Magyar Állam javára jelzálogjog kerül bejegyzésre. A CSOK esetében ugyanazok a szabályok érvényesek, mint az otthonteremtési kedvezmény igénybevételekor. A használatbavételi engedélyt legkésőbb a legutolsó rész folyósításáig be kell mutatni. Egy éven belül a lakcímkártya bemutatásával kell igazolnia az igénybevevőnek, hogy az új ingatlan a lakóhelye. A hitelintézetek csak olyan számlát fogadnak el, amelynek kiállítója számlakibocsátásra jogosult adóalany. Ha a visszaigényelhető ÁFA összege meghaladja a 2.000.000 forintot, úgy a bank csak akkor hajlandó elfogadni a támogatott személy saját nevére kiállított számlát, ha a kivitelezővel kötött szerződés is bemutatásra kerül. A támogatás igénylésekor a következő személyi feltételeknek kell eleget tenni:

- OEP igazolás, a legalább 180 napi folyamatos biztosított jogviszonyról,
- NAV igazolás arról, hogy az illetőnek nincs az állami adó és vámhatósági nyilvántartásban szereplő köztartozása,
- Erkölcsei bizonyítvány, hogy nem vagy már nem fűződik a személyéhez büntetett előélet.

3.4. Lakáscélú munkáltatói támogatás



Az elmúlt időszakban népszerűvé vált a munkavállalók körében a lakáscélú munkáltatói támogatás, amely egy adómentes juttatási lehetőséget biztosít számukra. A munkáltatótól kapott pénzügyi segítség nagyon jól jöhet a dolgozónak. A munkáltató döntésétől függően adómentesen nyújthat lakáshitel támogatást

munkavállalói részére. A juttatási forma a munkavállalónak lakáscélú felhasználásra nyújtott támogatást jelent. A támogatás összege felhasználható lakóingatlan vásárlásához, építéséhez, bővítéséhez és korszerűsítéséhez valamint 2017-től már hiteltörlesztéséhez is, melyre a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény, valamint a 15/2014. (IV.3) NGM rendelet ad lehetőséget. A törvény egységes

szerkezetben tartalmazza az adómentesség feltételeit, valamint a támogatáshoz kapcsolódó rendelkezéseket.

A támogatás legfontosabb feltételei a következők:

- a támogatás nem lehet több mint a lakás vételárának, igazolt építési költségének 30 százaléka,
- a támogatás maximum 5 évig nyújtható,
- a támogatás éves összege – a megelőző négy évet és a több munkáltatótól kapott juttatásokat is számításba véve – nem haladhatja meg az 5 millió forintot,
- a támogatást hitelintézetten vagy a Magyar Államkincstár útján kell folyósítani.

A támogatás egyik legismertebb feltétele a méltányolható lakásigény, mely során meghatározzák, hogy a vásárolt vagy építetni kívánt lakásban, házban hány szoba lehet, és abban hányan lakhatnak ahhoz, hogy a támogatásnak megfelelően (6. táblázat).

6. táblázat: A munkáltatói támogatás esetében meghatározott méltányosság szerinti lakásméret az együtt lakók számának figyelembe vételével

Fő	1-2 fő	3 fő	4 vagy több fő
Lakásméret	1-3 szobás	maximum 4 szobás	személyenként további +1 lakószoba

Forrás: saját szerkesztés a 15/2014. (IV.3) NGM rendelet alapján

A törvény leírása alapján csak a 8 négyzetmétert meghaladó, de legfeljebb 30 négyzetméteres helyiségek számítanak szobának, az azok alatt és felett lévők nem kell számításba venni. Osztatlan közös tér esetében, ha a hasznos alapterület meghaladja a 60 négyzetmétert, úgy két szobaként kell figyelembe venni. Együtt lakók körébe kerülhet a munkavállaló – testvér kivételével – közeli hozzátartozói, valamint a munkavállaló élettársa és annak közeli hozzátartozói, akik a célingatlanba együtt költöznek be vagy ott életvitelszerűen együtt laknak.

A támogatást a munkáltató megbízása alapján a hitelintézet vagy a Kincstár folyósítja a munkavállaló bankszámlájára. A támogatás felhasználását legkésőbb a folyósítás évét

követő év május 31-éig kell igazolni a munkáltató felé, aki köteles azt megvizsgálni.

Igazolásnak tekinthető

- az adásvételi szerződés,
- a tulajdonjogi bejegyzést igazoló okirat,
- az építési engedély,
- 6 hónapnál nem régebbi – a munkavállaló vagy közeli hozzátartozója nevére kiállított – számla,
- valamint a hiteltörlesztést igazoló okirat.

Ha a munkáltató nem tudja igazolni a támogatás felhasználást, vagy arra nem volt jogosult a magánszemély, úgy a kapott összeg 120 százaléka kell megfizetnie az adót.

A munkáltató dönthet úgy, hogy a korábban adott munkáltatói kölcsön egy részét vagy egészét elengedi.

3.5. Adómentes mobilitási célú lakhatási támogatás

A támogatás a Cafeteria rendszer részeként 2017. január 01-je óta igényelhető, amelyet adómentes albérlet-támogatásnak is neveznek. Az összeg albérleti költségekre használható fel, melyet a foglalkoztatótól lehet igényelni, így tehát az ő döntése, hogy segíti-e a munkavállalót. A támogatással az országon belüli mobilitást szeretnék ösztönözni.

A támogatást igénybevételenek feltételei:

- határozatlan időtartamra szóló, legalább 36 órás munkaidejű munkaviszony,
- az állandó lakóhely és a munkavégzés helye legalább 60 km-re van egymástól,
- az oda- és visszautazás ideje naponta legalább 3 órát venne igénybe,
- a támogatott személy a támogatás nyújtásának időpontjában, illetve az azt megelőző egy évben nem rendelkezett a munkavégzés helyén, vagy attól 60 km-es távolságban lévő lakástulajdonnal vagy haszonélvezeti joggal,
- a munkáltató a munkavállalóval nem áll kapcsolatos vállalkozási viszonyban.

A feltételek fennállásáról vagy azok megszűnéséről a munkavállalónak kell nyilatkoznia. A munkáltató a támogatást adómentes juttatási formaként a foglalkoztatás első 60 hónapjában nyújthatja (7. táblázat).

7. táblázat: Adómentesen adható maximális mobilitási célú támogatási összeg

Időtartam	Foglalkoztatás első hónapjától a 24. hónap végéig.	Foglalkoztatás 25. hónapjától a 48. hónap végéig.	Foglalkoztatás 49. hónapjától a 60. hónap végéig.
Támogatás maximális százaléka	Minimálbér 40 százaléka	Minimálbér 25 százaléka	Minimálbér 15 százaléka
Támogatás maximális összege	51.000 Ft/hó	31.875 Ft/hó	19.125 Ft/hó

Forrás: saját szerkesztés a kamaraonline.hu weboldal leírása alapján

Az albérleti díj kifizetése felvett jegyzőkönyvvel, átvételi elismervénnyel vagy bizonylattal igazolható.

3.6. Lakás-takarékpénztárakhoz kapcsolódó támogatás

A lakás-takarékpénztár a piacon elérhető egyik legkedvezőbb megtakarítási forma, amely hozam és tőkegaranciával rendelkezik. Magyarországon a lakás-takarékpénztárak működésének jogi alapjait a lakás-takarékpénztárakról szóló 1996. évi CXIII. számú törvény, valamint a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról szóló 215/1996 (XII. 23) kormányrendelet szabályozza. A törvény a következőképpen fogalmaz: "Az Országgyűlés annak érdekében, hogy ösztönözze a lakáscélok saját erőből történő megvalósítását elősegítő elő takarékossgot, elősegítse a lakásvagyon állomány értékének megőrzését, megteremtse a lakás elő takarékossg zárt és elkülönült rendszerben, biztonságos keretek között, állami támogatással történő lebonyolításának feltételeit, törvényt alkot a lakás-takarékpénztárakról" (Jogtár - 1996. évi CXIII. törvény). Az



öngondoskodás elvére épülő megtakarítási forma 1997 óta működik Magyarországon, mely termékkel próbálják ösztönözni a fiatalokat a megtakarításra. Ha definiálni kellene a lakástakarék fogalmát, a következőképp lehetne meghatározni: olyan megtakarítási

forma, mely állami támogatással jár együtt, különféle lakáscélokra használható fel, a futamidő végén pedig kedvező kondíciókkal kapcsolható hozzá lakással összefüggő kölcsön. (<http://www.femina.hu/terasz/megtakaritas/lakastakarekpenztar>)

A lakás-takarékpénztárak működése úgy történik, hogy a hitelintézettel megkötött szerződés alapján az előtakarékoskodónak a megtakarítási idő alatt egyenlő részletekben kell teljesítenie befizetését, ezért pedig cserébe az állam minden megtakarítási év befizetett összegének a 30%-a után – a betétösszegéhez igazodó mértékben – állami hozzájárulást nyújt, amely maximum évi 72.000 forint lehet. A szerződés lejártakor a kedvezményezettnek jogosultsága és lehetősége van a szerződésében meghatározott kedvezményes kamatú lakáscélú kölcsön felvételére is, melynek törlesztő részletét már a szerződés megkötésekor rögzítik. Tehát ez egy fix kamatozású, és az állam által kamattámogatott hitelt jelent.

Véleményem szerint ez az egyik legjobb lehetőség lakásvásárlás tervezésekor. Lássuk be, ha egy lakásvásárlás előtt álló fiatal vagy család nem számíthat szülői segítségre, és nem rendelkezik olyan fizetéssel, melynek köszönhetően meg tudja teremteni a vásárláshoz szükséges anyagi háttérrel, akkor nincs könnyű helyzetben. Ilyenkor feltétlenül érdemes elgondolkodni a pénztári számla megnyitásáról, amellyel nem kevés állami támogatás aknázható ki. A termék szigorúan csak lakáscélra fordítható megtakarítás. A havi megtakarítás összege 650 Ft-tól 20000 Ft-ig terjedhet. Az előtakarékosági időszak legrövidebb kötelező futamideje 48 hónap, azaz 4 év, a leghosszabb pedig 10 év. Ezen túl lehet még 5,6 vagy 8 év. A futamidő végén a felhalmozódott befizetett összeg, illetve azok meghatározott módon számított kamatával és a 30%-os az állami jóváírással együtt felvehető a megtakarítás.

A lakástakarékok a mai kamatkörnyezet mellett egy rendkívül hozamerős, kimagasló és kiszámítható betéti kamatot nyújtó befektetésnek számítanak. Nem elfelejtendő az sem, hogy ezek a termékek kamatadó és járulékmentesek, így tiszta nyereség érhető el velük. A termék egy másik nagy erénye a biztonsága. Az Országos Betétbiztosítási Alap védi a banki betétesek megtakarításait, ezen felül pedig közvetetten elősegíti a magyar pénzügyi rendszer stabilitását. *„Ha egy hitelintézet fizetéseképtelensége miatt, az ott lévő bankbetét nem vehető fel, akkor az OBA 20 munkanapon belül az ügyfél részére kártalanítást fizet. A kártalanítás betétesenként és egy hitelintézetre összevontan*

legfeljebb 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeg. Bizonyos kivételes esetekben a kifizetés felső értékhatára további, legfeljebb 50 ezer euróval növekedhet." (oba.hu - 2017)

Lakás-előtakarékossági szerződést köthet

- ✓ természetes személy saját nevében,
- ✓ gyám, eseti gondnok, alapítvány, természetes személy, egyesület, egyházi jogi személy és helyi önkormányzat,
- ✓ a lakásszövetkezet épületenként a tulajdonos, vagy annak tagjai közösen,
- ✓ a társasház épületenként kétharmados közgyűlési határozattal a közös tulajdonos.

Szülői hozzájárulással már 14 éves kortól lehet lakás-takarékpénztári számlát nyitni. A szerződésben külön kedvezményezett is megjelölhető, aki egyenes ági hozzátartozója vagy gyámság alatt álló gyermeke kell, hogy legyen a szerződést megkötő személynek. Így tehát a lakás-takarékpénztár egy kitűnő megtakarítási lehetőséget biztosít a családok részére is, akik az állami támogatást megtöbbszörözhetik azáltal, hogy a családtagok is szerződést kötnek, vagy kedvezményezettként megjelölésre kerülnek. Mivel az állami támogatás lehívásához a kedvezményezett adóazonosítója szükséges, így egy adóazonosító jellel csak egy szerződés köthető. A felvehető támogatás többszörözésére pedig csak úgy van lehetőség, ha egy személy több lakásszámla esetén is kedvezményezettként van megjelölve (8. ábra). Esetükben a szerződések a közös lakáscél felhasználása érdekében összevonásra kerülnek. Az ügyfél elhalálása esetén a megtakarításra a kedvezményezett lesz jogosult, amennyiben ilyen nincs, úgy az örökös lép a helyébe.

8. ábra: A kedvezményezettek köre az 1996. évi CXIII. törvény 6 § (2) bekezdésének értelmében



Forrás: saját szerkesztés az 1996. évi CXIII. törvény alapján

A szerződés megkötésének folyamata egyszerű, de ez természetesen a pénzügyintézettől is függ. Általános személyes adatok, a megkötni kívánt lakástakarék típusa, és ha van, akkor a kedvezményezett adatainak megadása után már létre is hozható a megtakarítási számla. Ekkor be kell fizetni a számlanyitási díjat és a megtakarítás első havi összegét, illetve az első havi számlavezetési díjat. A számlanyitási díj a szerződéses összeg 1%-a. A jövőbeni befizetéseket lehet teljesíteni csekken, banki átutalással és banki befizetéssel, de ami a legegyszerűbb és a legtöbb ügyfél által alkalmazott, az a csoportos beszedési megbízás. A szerződés bármikor módosítható, így a befizetni kívánt összeg növelhető vagy csökkenthető, a futamidő hosszabbítható (legfeljebb 120 hónapra) vagy rövidíthető (maximum 4 évre), és maximum egy évig szüneteltethető. A termék bármikor felmondható, ekkor ugyan az ügyfél elesik az állami támogatástól, de az elhelyezett összeget teljes egészében - a jóváírt betéti kamattal együtt - megkapja.

Felhasználás

A szerződéses összeg felhasználására akkor van lehetőség, ha az előtakarékoskodó a szerződési feltételeket maradéktalanul betartotta. A futamidő lejártával 3 féle lehetőség közül választhat az ügyfél:

1. Állami támogatás igénybevétele nélkül, az évek alatt befizetett összeget kötetlenül felhasználja.
2. Állami támogatás igénybevételével a felgyülemlett összeget saját lakáscélra felhasználja.
3. A pénzt nem veszi ki, hanem a szerződés meghosszabbításával tovább fizeti azt.

A lejárat után azonban csak egy 3 hónapos várakozási idő után kerül kifizetésre a megtakarított összeg.

Az évek során összegyűlt összeg felhasználható lakáscélra, amelyet számlával kell igazolni. Ilyen lakáscélú felhasználásnak minősülnek a következők (1996. évi CXIII törvény):

- ✓ a lakás-előtakarékoskodó, valamint a kedvezményezett javára történő lakótelep vásárlása, lakás, ház vásárlása, építése és cseréje, valamint lakásbérleti vagy lakáshasználati jog vásárlása,
- ✓ az ügyfél tulajdonában álló lakás, ház bővítése, felújítása és korszerűsítése,
- ✓ tulajdonában lévő ház, lakás lakhatóságát javító, az egyén vagy közműfejlesztési társulat által megvalósított szerelés és felújítás (például kerítés, járda építése, központi fűtés beszerelése),
- ✓ lakásszövetkezetek tulajdonában álló épületrészek felújítása,
- ✓ társasházi lakások épületrészének korszerűsítése,
- ✓ korábbi lakáscélú felhasználásra felvett kölcsön vagy hitel teljes vagy részleges kiváltása,
- ✓ nemzeti otthoneremtési közösségbe történő tagi befizetés.

Sokszor felmerül az emberekben a kérdés, hogy vajon miért éri meg az államnak ez a 30%-os támogatás. A kérdés jogos, de ha jobban megvizsgálom, rögtön kiderül a válasz. A 8. számú táblázatban szemléltetem a leghosszabb, 10 éves futamidejű megtakarítási számla felépítését.

8. táblázat: A 10 éves futamidejű pénztári számla paraméterei

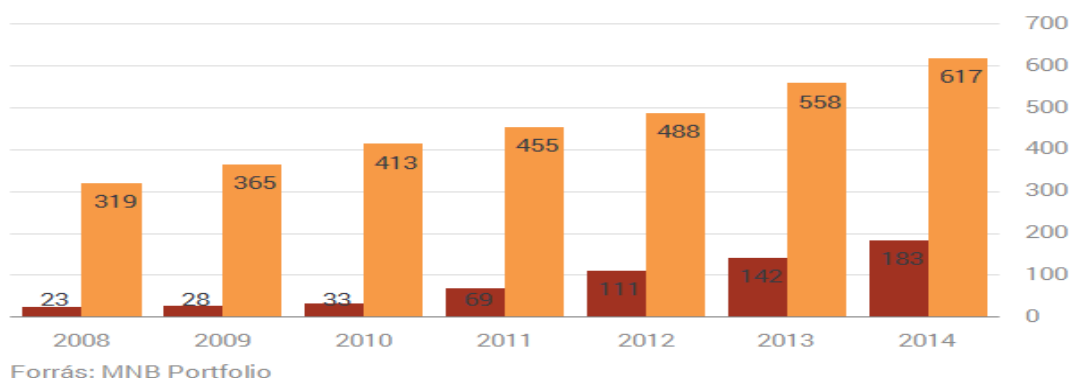
Saját befizetés	120x20.000= 2.400.000
Állami támogatás	10x72.000= 720.000
Betéti kamat	kb. 80.000
Kivehető összeg	3.200.000

Forrás: saját szerkesztés

adatok: forintban

Ha azt veszem figyelembe, hogy az ügyfél a kivehető összeget csak lakáscélra használhatja fel (Magyarország területén), és feltételezem, hogy felújításra, beruházásra fordítja az összeget, akkor abból mindjárt az államnak áfa bevétele keletkezik. Jelenleg 27%-os áfával számolva ez az összeg 854.000 forint lesz, így tehát az állam 134.000 forint nyereséget ért el. Bár hozzá kell tennem, hogy, ha az igénybevevő a pénzt lakóház építésére vagy új lakás vásárlására költi el, úgy abból az államnak – áfa visszaigénylési lehetőség miatt – nem keletkezik bevétele. Egy másik előnye a lakás-takarékpénztárak támogatásának, hogy élénkítik a gazdaságot, amely szintén kedvező állami szempontból. Ugyanis, akinél az előtakarékoskodó elkölte a kivehető összeget, az is valahol máshol el fogja azt költeni, például élelmiszerre, ruházatra vagy épp munkaanyagra, amiből az államnak szintén adóbevétele keletkezik. Ezen kívül az évek során befizetett összegeket állampapírokba fektetik a pénztárak, amelyek további hozamot biztosítanak a költségvetés javára. (Szakdolgozat – Bíró Zsolt, 2015). A 9. számú ábra szemlélteti a hazai lakás-takarékpénztáraknál lévő hitel- és betétállomány alakulását 2008 és 2014 között.

9. ábra: A magyar lakás-takarékpénztárak hitelállománya és betétállománya (milliárd forint)



A diagramból kitűnik, hogy a lakás-takarékpénztári termékek egyre népszerűbbek a magyar piacon. A megtakarítási forma kedvező az állam, a gazdaság és az egyén számára is. Növekedése annak köszönhető, hogy az emberek kezdenek ráébredni a megtakarítás fontosságára.

A lakás-takarékpénztári szerződést 4 évre érdemes kötni, utána csökken annak előnye. A következő számítással szeretném ezt bemutatni (9. táblázat). Számításomkor azt feltételeztem, hogy egy ügyfél a 4 és 10 éves futamidejű megtakarítási konstrukció megkötését fontolgatja. Havi szinten 20.000 forintot tudna befizetni a pénztárba. A számítás során a betétre járó – minimális 1%-os – kamattal nem kalkuláltam, csak az évi 72.000 forintos állami támogatást vettem figyelembe.

9. táblázat: A pénztári befizetés és az állami támogatás kalkulációja 4 évre

Év	4 éves futamidő	Kamat	Kamat	10 éves futamidő	Év
1	240.000	30%	30%	240.000	1
2	480.000	15%	7,5%	960.000	4
3	720.000	10%	3,75%	1.920.000	8
4	960.000	7,5%	3%	2.400.000	10

Forrás: saját szerkesztés

Látható, hogy a befizetett összegek növekedésével egyre kisebb hozamot jelent az állami támogatás. A legrosszabb 10 éves futam idő esetén a végére már csak 3%-os kamatot lehet elérni, amely az első évi 30%-os kamatnak csupán az egytized része. Úgy gondolom, a táblázatból egyértelműen kitűnik, hogy nem olyan nagy „buli” 4 évnél hosszabb időtávban befizetni. 10 éves célú befizetésnél egyébként érdemes más konstrukcióval rendelkező terméket igénybe venni.

3.6.1. A lakás– és áthidaló kölcsönre vonatkozó szabályok

A szerződés lejártakor az ügyfél igénybe veheti a lakáskölcsönt, melyet a korábban megkötött szerződés szerinti feltételekkel és kamattal kell megkapnia.

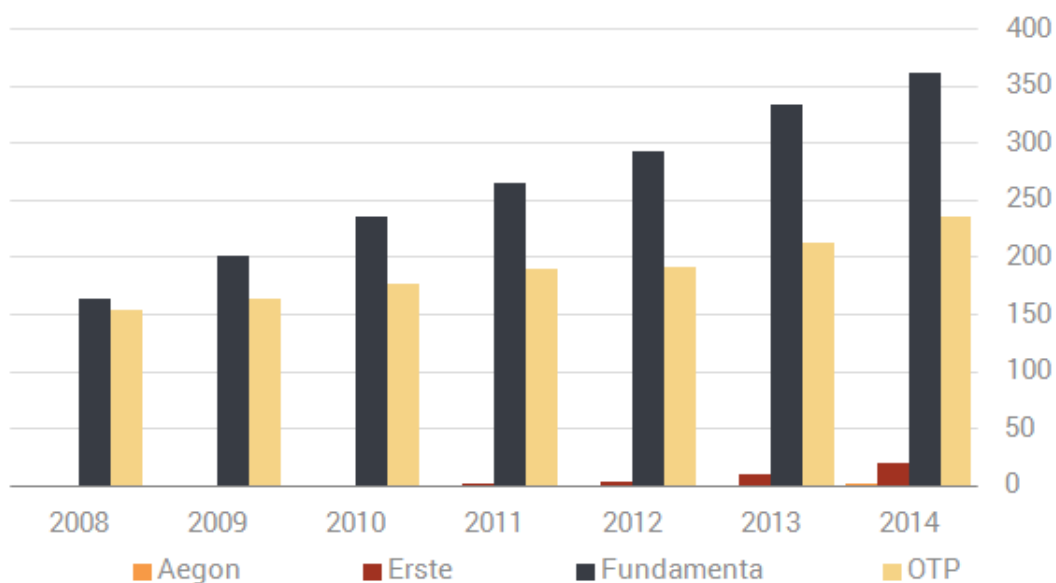
Az áthidaló kölcsön esetében az ügyfél a szerződéses összeggel megegyező összegű kölcsönt kaphat. Ehhez az előtakarékoskodónak át kell esnie egy hitelvizsgálaton, és külön kölcsönszerződést kell kötnie. Kikötés, hogy a kölcsön kizárólag lakás vagy ház építésére és vásárlására használható fel.

3.6.2. Egyes bankok ajánlatainak összehasonlítása

A jelenlegi hazai piacon 4 hitelintézet biztosítja a megtakarítók számára a számlanyitás lehetőségét. Ha az ügyfélállományukat vesszük figyelembe, akkor a következő sorrend állítható fel (10. ábra):

1. Fundamenta-Lakáskassza Zrt.
2. OTP Lakástakarék Zrt.
3. Erste Lakástakarék Zrt.
4. Aegon Magyarország Lakástakarékpénztár Zrt.

10. ábra: Lakás-takarékpénztárak betétállománya (milliárd forint)



Forrás: MNB, Portfolio

Célom a piacon megtalálható lakás-takarékpénztárak összehasonlítása a jövőbeli hozamok alapján. Fő kérdésem az volt, hogy az azonos befektetett tőke és a futamidő esetén melyik hitelintézet által nyújtott termék jelenti a legnagyobb nyereséget.

A bankmonitor.hu oldalon összehasonlítottam és megvizsgáltam a bankok jelenleg (2017.05.06-án) elérhető ajánlatait. Mivel a 4 éves futamidejű, 20.000 forintos havi befizetésű szerződéseket tartom a legkedvezőbbnek, így csak azokat vizsgáltam meg (10. táblázat).

10. táblázat: Lakás-takarékpénztárak ajánlatainak összehasonlítása

Hitelintézet	OTP	ERSTE		AEGON	Fundamenta
Csomag neve	Start 4	EgyOtthon 0149	Kamat Fix Plusz 4	Kamat Fix 24	3,9-es számla
Teljes megtakarítás	1.172.354	1.250.600	1.172.386	1.261.527	1.301.843
Betéti hozam (EBKM)	11,06%	10,34%	10,53%	10,29%	10,56%
Számlanyitási díj	20.000	20.000	26.000	28.000	32.200
Megtakarítási idő	45 hónap	48 hónap	45 hónap	48 hónap	49 hónap
Felvehető lakáskölcsön	1.327.646	1.549.400	1.427.614	1.538.473	1.918.157
THM	8,90%	6,40%	7,64%	7,64%	6,21%

Forrás: saját szerkesztés a bankmonitor.hu weboldal felhasználásával Adatok: Forintban

A legmagasabb hozam az OTP-nél érhető el a Start 4 lakástakarék csomaggal, a legrosszabb pedig az AEGON ajánlata. Ha azt is számításba vesszük, hogy utána melyik hitelintézet biztosít kedvezőbb hitelfelvétel lehetőséget, akkor magasan vezet a Fundamenta Zrt. és az ERSTE „EgyOtthon 0149”-es csomagja. Ha az ügyfél minél hamarabb akar pénzhez jutni, akkor az OTP és az ERSTE Bank ajánlata a nyerő.



A szolgáltatók által kínált termékek paramétereit a lakás-takarékpénztári törvény szigorúan szabályozza, így az ügyfelek terhére felszámítható díjakat, a felhasználáshoz

szükséges futamidőket és az állami támogatás mértékét (11. táblázat). A szabályozottságnak köszönhetően a pénzintézetek kínálatai maximum a betéti kamatok, illetve a hitelkamatok összegében térhetnek el egymástól, így azok között olyan hatalmas nagy különbség nem keletkezhet. Eltérés figyelhető még meg az igénylés feltételeiben, az indulási költségekben és a megtakarítási időszak végén lévő kifizetési folyamatok között. A legtöbb szolgáltató a számlanyitási díjak módosításával igyekszik vonzani az új ügyfeleket, ugyanis a díj egészét vagy annak egy meghatározott részét elengedhetik. Ez nagyon kedvező lehetőséget kínál az igénylő számára, mivel minél hosszabb a futamidő és minél nagyobb a havi befizetés összege, annál drágább a számlanyitási díj. Például tíz éves futamidő esetében akár 80.000 forint is lehet, amit jó, ha nem kell kifizetnie az ügyfélnek.

11. táblázat: Jogsabályi díjmaximumok

Szabályozott díjelem	Törvény szerinti maximális mértéke
Számlanyitási díj	a szerződéses összeg 1%-a
Számlavezetési díj	1.800Ft/év, azaz 150Ft/hó
Szerződésmódosítási díj	2000 forint/alkalom
Szüneteltetési díj	2000 forint/alkalom
Lakáskölcsön kezelési költsége	az adott hitelév lakáskölcsönének az 1%-a
Lakás –és áthidaló kölcsönnél jelzálog-bejegyzési díj	jelzálogjog bejegyzéséért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj legfelső értéke
Lakáskölcsön kamata	10%

Forrás: saját szerkesztés a 47/1997. (III. 12.) Kormányrendelet alapján

3.7. NOK - Nemzeti Otthonteremtési Közösség



A Nemzeti Otthonteremtési Közösség egyfajta új lakástakarék-pénztárként is felfogható. A kormány célja az volt, hogy létrehozásával fellendítsék az új

lakások építését és versenytársat teremtsenek a jelenleg működő lakástakarékpénztáraknak. A közösségeket olyan zártkörűen működő részvénytársaságok működtethetik, amelyeknek az alaptőkéje eléri legalább a 100 millió forintot. A társaságoknak 3 százalékos tartalékot kell képezniük. A szervezetnek addig kell működnie, amíg minden tagja lakáshoz nem jut.

A közösségek hasonlóan működnek, mint a lakástakarékok, azonban az összegyűlt összeget csak új építésű lakás építésére vagy vásárlására lehet felhasználni. A közösségeknek minimum 120 tagból kell állniuk. A tagság legalább 10 és legfeljebb 15 évig kötelező, így ez idő alatt nem lehetséges a kilépés. *„Az új lakás vásárlásához a megtakarításon felül még hiányzó összeget a közösség kamatmentesen megelőlegezi azoknak a tagoknak, akiket sorsolással kiválasztanak a legalább 10 éves futamidő alatt”*. Forrás: <http://nok-feltetelei.blogspot.hu/>.

A közösséget működtetők az elfogadott javaslat alapján történő rendszerességgel tartanak nyilvános kiválasztásokat, ahol licittel és sorsolással döntenek el, mely tagok válnak jogosulttá a hiányzó összeg igénylésére. Az állami támogatás mértéke maximum havi 25.000 forint, mely az előtakarékosági befizetések 30 százaléka. Így egy év alatt 300.000 forintos állami támogatás gyűjthető össze. A csatlakozó tagoknak kötelezettséget kell vállalniuk, hogy egy meghatározott összeget meghatározott rendszerességgel befizetnek. A tagság egy egyszeri regisztrációs díj megfizetésével indul, ezután pedig havonta szervezési díjat, ami körülbelül 12.000 forint, illetve a havi befizetéseket kell teljesíteni (kb. 56.000 forint). A NOK egyik legnagyobb hátránya, hogy nincs mögötte semmilyen biztosítás, se OBA, se BEVA vagy más garancia, így a tagok befizetését nem semmi sem védi. A tagság hosszú távú anyagi elkötelezettséget jelent.

A Közösségek előnye az, hogy garantálják a tagok számára, hogy 10 év alatt új lakáshoz jutnak, melynek szerződéses értéke 10 és 40 millió forint között lehet.

4. CSOK- CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY

4.1. *Családi Otthonteremtési Kedvezmény bevezetésének „szükségessége”*



Magyarország kormánya az Alaptörvény és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény meghatározott rendeleteit figyelembe véve 2015. július 1-től bevezetette a Családi Otthonteremtési Kedvezményt, melynek

részletes szabályait és feltételeit az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II.10.) Korm. rendelet határozza meg.

A CSOK a korábbi szocpol utódjaként jött létre. A magánszemélyeknek nyújtott otthonteremtési kedvezmény a magyar lakáspolitikai eddigi egyik legkiemelkedőbb eszköze, amelytől számos probléma megoldását várja a kormányzat. Az intézkedés **elsődleges célja**, hogy a fiatal, gyermeket nevelő vagy gyermeket vállaló családok számára megkönnyítse az otthonteremtést, ezzel is buzdítva a párokat a családalapításra. A gyermekvállalás ösztönzése Magyarország demográfiai problémáira kíván megoldást találni. Magyarországon és egész Európában a 20. század közepétől demográfiai átalakulás figyelhető meg. Magyarországon az 1930-as évektől komolyabb problémaként merült fel a termékenység csökkenése. A 2010 után nyugdíjba vonulók nagymértékben növelték a korfüggőségi ráta értékét. A munkaképes korú népesség fokozatos csökkenése által gerjesztett probléma egyre növekvő tendenciát mutat még a mai napig is. A probléma többféle megoldással is orvosolható: az egyik ilyen a munkavállalók számának növelése, melyhez olyan politikát kell folytatni, amely ösztönzi a társadalom tagjait a gyermekvállalásra, és ezáltal csökkenteni lehet az elöregedő társadalom miatti nehézségeket. A CSOK egy tökéletes népesedéspolitikai eszközzé válhat, mely megoldásként szolgálhat e cél elérése érdekében, ugyanis a termékenység szintjének növelése fontos társadalom- és népesedéspolitikai cél. *A népesedéspolitika a társadalom, az állam vagy bármilyen nagyobb emberi közösség azon törekvése, hogy a népesedési folyamatokat és struktúrákat a társadalmi, nemzeti,*

közösségi igények szerint befolyásolja. Ez történhet részben direkt, közvetlen népesedési célzatú jogszabályok vagy intézkedések keretében. Azaz pl. olyan törvények, joggyakorlat, jogintézmények kialakításával, amelyek a házasságkötést, a válást, a termékenységet vagy a vándorlásokat közvetlenül befolyásolják. Másrészt tágabb értelemben a népesedési politika körébe beletartozik minden olyan gazdasági, társadalmi, kulturális stb. jogszabály vagy intézkedés, amelynek a népesedés egyes folyamataira hatása lehet. Ilyen pl. a jövedelmi adórendszer, a szociálpolitika, ezen belül a családpolitika, az oktatáspolitiká, az egészségpolitika stb.”

http://wesley.hu/sites/default/files/fajlok/cikk_gyarmati_csaladtamogatas_tortenete.pdf

A kormányzatnak figyelembe kellett vennie azt a tényt is, hogy az évek során a családi struktúra sokkal „képlékenyebbé” vált. Mára már a két szülőből és gyermekből álló családok jellemzők. Sok házasság végződik válással, és a szülői lét is kevésbé kötődik szorosan a házasság



intézményéhez. Ezek a változások jelentős hatással vannak a támogatáspolitikára is. A csonka családok arányának növekedése növeli a szegénységet és a jóléti állam kiadásait. A családalapítás kérdésénél két különböző érvet is meg kell említeni:

- Fogyasztási érv, mely szerint, ha egy házaspárnak gyermeke születik, akkor a család egy főre eső jövedelme csökken, ezért ahhoz, hogy a szülők fenn tudják tartani a korábbi életszínvonalukat, magasabb jövedelemre van szükségük. Minden esetben igaz, hogy a nagyobb családoknak magasabb jövedelemre van szüksége, a kérdés csak az, hogy hányszor nagyobbra.
- Hasznossági érv szerint egy házaspár csak akkor fog önként gyermeket vállalni, ha az növelni fogja a hasznosságérzetüket. Ha egy pár önkéntesen a gyermekvállalás mellett dönt, a realizált hasznosságérzetüket növelni fogják azáltal, hogy gyermeknek tulajdonított hasznosság csökkenti a pótlólagos jövedelem szintjét, így alacsonyabb pénzjövedelem mellett is fenn tudják tartani az adott életszínvonalat.

A CSOK **másik fontos feladata**, hogy pénzt juttasson az építőiparba és fellendítse ezt a szektort, megállítva ezzel a lakásépítések számának évek óta tartó csökkenését és

növelve a lakáscélú beruházási kedvet, azt remélve, hogy ezzel fellendülhet a gazdasági növekedés is. A lakáshelyzet már az 1900-as évektől a politikai életben döntő hatást gyakorolt.

A Családok Otthonteremtési Kedvezménye egy olyan pénzügyi kiadás, melyre a költségvetésből biztosítanak fedezetet. A kedvezményt, illetve az azokhoz kapcsolódó költségtérítést az „Egyéb lakástámogatások” című előirányzatból biztosítják. Felhasználásuk meghatározott társadalmi és gazdaságpolitikai célok megvalósítását szolgálja.

A vissza nem térítendő támogatás nagy segítséget jelent azoknak, akik nem rendelkeznek kellő önrésszel a saját lakás megszerzéséhez. A korábbi „szocpol” támogatást kevesen vették igénybe, ezért is volt fontos, hogy egy olyan intézkedést hozzanak létre, mellyel a korábbi rendszert pozitív irányba tudják módosítani. Az átalakítással elsőslegesen a támogatás mértékét kellett növelni és kedvezőbb feltételeket kiszabni.

Egy új jogszabály bevezetésekor figyelembe kell venni, hogy a különböző kormányzati döntések más-más személyek és csoportok számára jelentenek előnyt, ezért fontos pontosan tudni, hogy az adott intézkedés mely csoportoknak jelent előnyt, és ki fog miatta kárt szenvedni.

A kormánynak törekednie kell arra is, hogy a támadhatósági pontokat minimalizálja. A pénzbeli támogatásoknak ösztönző hatásúnak kell lennie, kialakításakor pedig több releváns kérdést is fel kell tenni, mint például:

- Vajon a juttatás növeli-e a letelepedési szándékot?
- Vajon a juttatás támogatja-e a házasságot és a gyermekvállalást?
- Vajon hatással lesz-e majd a gazdasági fejlődésre?
- Vajon hatékonyan hozzájárul-e az ország jobb gazdasági teljesítményéhez?



Az állami intézkedések hatásainak értékeléséhez nemcsak azok következményeit kell ismernünk, hanem az értékelés szempontjait is ki kell dolgozni. Egy kormányzati politika megvalósításakor a bevezetésre kerülő intézkedések mellett és ellen szóló érvek

elemzésében alapvetően különböző megközelítések lehetségesek, így megkülönböztethetjük a pozitív megközelítést és a normatív megközelítést. A pozitív megközelítés nem csak egy adott állami tevékenység következményeinek elemzését foglalja magában, hanem az államháztartási szféra lehetséges tevékenységével, valamint annak politikai és gazdasági befolyásolási tényezőinek kidolgozásával is foglalkozik. A normatív megközelítés a különböző gazdaságpolitikai programok mellett vagy ellen való döntésekkel, illetve olyan új programok kidolgozásával foglalkozik, amelyek az adott cél elérésére még inkább alkalmasak, vagyis az adott intézkedés hatásainak értékelésével annak előnyeit és hátrányait vizsgálja.

A kedvezményt egyre több ember viszi igénybe, melyet a kifizetett összegek folyamatos emelkedése is tükröz (11. ábra).

11. ábra: CSOK kifizetett összegek alakulása 2016-2017



Forrás: saját szerkesztés a portfolio weboldal felhasználásával

2016 decemberéig 36 ezer család igényelte a kedvezményt, amely 87 milliárd forintnyi összeget jelent. Az igénybevevők köre azonban folyamatosan emelkedik, 2017 áprilisára már 42 ezer család nyújtotta be kérelmét, ami több mint 108 milliárd forintnyi

összeget takar. A kormány további növekedésben bízik, és jövőre már 226 milliárd forintnyi otthonteremtési támogatási összegre kalkulál. A folyamatos növekedés gazdasági emelkedéshez vezethet és több ezer új munkahelyet hozhat létre.

4.2. A Családi Otthonteremtési Kedvezmény formái

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény a következő állami támogatásokat foglalja magában:

1. Vissza nem térítendő állami támogatás.
2. Három vagy több gyermekes családok esetén otthonteremtési kamattámogatás.
3. Adó-visszatérítési támogatás (erről már korábban írtam).

4.2.1. Vissza nem térítendő állami támogatás

Vissza nem térítendő állami támogatás igényelhető:

- új és használt lakóingatlan vásárlásakor a vételárhoz,
- új lakás építése és meglévő ingatlan bővítése esetén a bekerülési költség megfizetéséhez.

A jobb áttekinthetőség érdekében kezdetben leírom az általános feltételeit a kedvezménynek, amely érvényes a használt és új lakások esetében is. Majd ezt követően külön pontban foglalkozom az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatással, valamint a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezménnyel.

A 16/2016 (II.10), valamint a 17/2016 (II.10) kormányrendelet részletesen taglalja a kedvezmény igénybevételének feltételeit.

A családi otthonteremtési kedvezményt igényelheti az a nagykorú személy, aki a rendelet szerinti személyi és egyéb feltételeknek megfelel. A kedvezményre jogosult minden Magyarország területén – legalább három hónapot meghaladó – bejelentett lakóhellyel rendelkező

- magyar állampolgár,

- tartózkodási joggal rendelkező személy,
- harmadik országbeli állampolgár, ha bevándorolt vagy letelepedett országbeli jogállással rendelkezik, valamint
- hontalan, menekült vagy oltalmazott jogállással rendelkező személy.

A CSOK támogatás mértéke új és használt ingatlanok esetén is a gyermekek számától és a hasznos alapterülettől függ. A kedvezményt csak Magyarország területén lévő lakás után lehet igényelni.

Gyermekként figyelembe vehető

- a meglévő gyermek,
- a vállalt gyermek,
- az örökbe fogadott gyermek,
- a várandóság 12. hetében lévő magzat, valamint
- az igénylővel közös háztartásban élő annak vér szerinti vagy örökbefogadott eltartottja, feltéve, hogy az még nem töltötte be a 25. életévét vagy, ha már betöltötte, akkor legalább egy éve megváltozott munkaképességű személy, amely előreláthatóan nem is szűnik meg.



Megváltozott munkaképességű az a személy, aki a rehabilitációs hatóság hatályos minősítése alapján legalább 50 százalékban egészségkárosodott, vagy munkaképességét 67 százalékban elvesztette. A gyermek fogyatékosságát az ESzCsM rendelet 1§-nak első bekezdése szerint igazolni szükséges. A gyermekszám meghatározásakor figyelembe vehető olyan gyermek is, aki a házastársaknak nem közösen vállalt gyermeke, de a házaspárral együtt költözik.

A gyermekeket előre is be lehet vállalni azoknak a fiatal házaspároknak, akik közül legalább az egyik fél a támogatás iránti kérelem benyújtásakor még nem töltötte be a 40. életévét. Ebben az esetben megelőlegezett családi otthonteremtési kedvezményről beszélhetünk. Új lakóingatlan építéskor vagy vásárlásakor előre maximum 3 gyermek vállalható be, használt lakás vásárlásakor vagy bővítéskor pedig maximum 2 gyermek. A három vagy többgyermekesek részére új lakás vásárlásához, építéséhez nyújtott támogatás esetében a teljesítési határidő 10 év, függetlenül a vállalt gyermekek számától (tehát pl. 2 meglévő gyermek mellé vállalt további 1 gyermek esetében is 10

év!), a többi támogatás esetében teljesítési határidő egy gyerek esetén 4 év, két gyermek esetén 8 év. A gyermekvállalás teljesítésének határideje a szerződés aláírásának napjától kezdődik meg. A gyermekvállalásnak örökbefogadással is eleget lehet tenni, ekkor a határidő két évvel meghosszabbodik. Ha a gyermek halva születik, úgy a gyermekvállalást teljesítettnek kell tekinteni.

Ugyanazon gyermek után csak egyszer lehet kérni a támogatást. Ha az ügyfél már korábban is vett igénybe utána támogatást, akkor a korábbi támogatási összeggel csökkentett kedvezményre lesz jogosult. Ehhez nyilatkozni kell a korábbi igénybevételről, megjelölve a gyermek azonosító adatait, valamint azt, hogy melyik hitelintézetnél mekkora összegű és mely ingatlanra vonatkozóan vette fel a támogatást. A bevallott adatokat a Kincsar által üzemeltetett LINA rendszerből ellenőrzik. Ha a korábbi támogatást az igénylő egy másik házastárssal vette igénybe, akkor a kapott támogatás összegének csak a felét, azaz 50 százalékát kell levonni.

A kedvezmény igénybe vételét követően született gyermek után is igényelhető a támogatás, gyermekeként 400.000 forintig, legfeljebb az adott gyermekszám után igényelhető jogszabály szerinti maximális értékig. Az összeg csak lakáscélú kölcsön törlesztésére és a bekerülési költség megfizetésére vehető igénybe. Viszont ilyenkor már nem kell figyelembe venni a hasznos alapterületet.



A hasznos alapterület kiszámítása során az 1. számú mellékletben foglalt helyiségeket kell alapul venni.

A kedvezményrel érintett ingatlanban csak a támogatott személyek szerezhetnek tulajdont. Házastársak esetén mindkét félnek tulajdonossá kell válnia. Elvárás, hogy az ingatlanban az igénylő és gyermekei legalább 10 éven át életvitelszerűen éljenek. Ez alól kivételt képez, ha

- a gyermek tanulmányainak folytatása miatt nem a támogatott ingatlanban lakik,
- a támogatott személyt vagy gyermeket egészségi állapota miatt egészségügyi intézményben kezelik,

- az igénylő munkavállalása miatt – legfeljebb 5 évig – eltérő településen tartózkodik, vagy foglalkozási jellege miatt a szolgálati helyén köteles tartózkodni,
- közeli hozzátartozó ápolása miatt ideiglenesen másik lakásban lakik,
- a támogatott személy letöltendő szabadságvesztés büntetését tölti,
- a nagykorú gyermek elköltözik.

Az ingatlanra 10 évig terjedő – az állam javára szóló – jelzálogjog, terhelési, valamint elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre, emellett pedig ezen időszak alatt az igénylő köteles lakásbiztosítást is kötni.

A kedvezmény igénybe vételének további feltétele, hogy az igénylő és a vele közös háztartásban élő házastárs, élettárs más ingatlanban legfeljebb 50 százalékos tulajdoni hányaddal rendelkezhet, mely alól kivételt képez a hasznélvezeti joggal érintett ingatlan.

A kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül értékesített lakástulajdonért kapott összeg – melyet a 2. számú mellékletben felsorolt tételekkel csökkenteni kell – a vételár vagy a bekerülési költség kiegyenlítésre használható fel. Ez a megszorítás csak a használt házaknál van, az új lakásoknál kikerült a törvényből.

A Családi Otthonteremtési Kedvezmény igénybevételének további általános feltételei:

- Az igénylő nyilatkozatban hozzájárul ahhoz, hogy
 - a hitelintézet felhasználja és továbbítsa a saját és vele közös háztartásban élő, költöző személyek adatait, melyet a 3. számú melléklet tartalmaz,
 - a kedvezmény igénybevételének jogszerűségét és felhasználásának szabályszerűségét a hatóságok ellenőrizték,
 - vállalja a gyermek/gyermek szünetését és annak születési anyakönyvi kivonatát, adóazonosító jelét és lakcímét igazoló hatósági igazolványt, vagy a halva születés esetén annak tényét igazoló dokumentumot 60 napon belül a hitelintézet részére bemutatja,



- a lakás lakhatási igényének kielégítésére alkalmas állapotát a hitelintézet ellenőrizze,
 - az utolsó részfolyósítást követő 90 napon belül bemutassa a lakcímet igazoló hatósági igazolványt, azaz bizonyítsa azt, hogy a támogatott ingatlanban van a lakcíme.
- Az igénylő 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy
- felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanulmányokat folytat,
 - egy vagy két gyermek esetén 180 napos – legfeljebb 30 napos megszakítással – folyamatos biztosítással rendelkezik, három vagy több gyermek esetén pedig legalább 2 éve,
 - ápolási díjban részesül,
 - valamely másik Európai Gazdasági Térségben folytat munkavégzést.

Személyi feltételek:

- az igénylő büntetett előélethez fűződő hátrányos jogkövetkezmény alatt nem áll vagy az alól már felmentették,
- a kedvezmény iránti kérelem benyújtását megelőző 5 évben lakáscélú állami támogatás vagy kölcsön visszafizetésére jogerősen nem kötelezték,
- az igénylőnek nincs az állami adóhatóságnál nyilvántartott köztartozása,
- lakás vásárlása esetén az eladó a támogatott személynek nem közeli hozzátartozója, élettársa és nem áll vele tulajdonosi kapcsolatban.

4.2.1.1. Új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatás

17/2016. (II.10.) Kormányrendelet alapján támogatás igényelhető az új lakások vásárlásakor a vételár megfizetéséhez, valamint építésekor a bekerülési költségek megtérítéséhez.

A kedvezmény kizárólag a 2008. július 1-jétől kiállított építési engedély, használatbavételi engedély igazolásával vehető igénybe. A családi otthonteremtés igénybevitelére vonatkozó részletes szabályozást a 4. számú melléklet tartalmazza.

Új lakásnak számít minden olyan ingatlan, amely nem egy meglévő épület átalakításával jött létre, hanem teljes egészében újonnan épített. Ennek részletes szabályait a 5. számú melléklet tartalmazza. A lakás építését 5 éven belül be kell fejezni.



Új lakóingatlan építésekor, a telekár és a berendezési tárgyak értékét kivéve, a következő – új lakás megépítése érdekében felmerült – tételek vehetők figyelembe bekerülési költségként:

- az új lakás épületszerkezeteinek, közös használatra szolgáló helyiségeinek és központi berendezéseinek építési költségei,
- az új lakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosító
 - helyiségeinek,
 - tároló helyiségeknek, ideértve a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tárolót, a lomkamrát,
 - melléképítményeknek, ideértve a hulladéktartály-tárolót, a közműoptló 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 övarkot, valamint
 - a gépkocsitároló helyiségnek az építési költségei,
- a közműbekötés költségei,
- lebonyolítási költségek, mint például a műszaki tervezés, a műszaki ellenőrzés, a hatósági engedélyezés és a hatósági bizonyítvány kiállításának költségei,
- a jogszabály alapján fizetendő útépitési- és közművesítés költségei,
- a távfűtés bekapcsolási díja, az elektromos hálózat fejlesztési hozzájárulások,
- közterületi út-, járda- és közműépítési költségek és hozzájárulások,
- építménybontási költségek.

Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet.

A kérelmezhető támogatási összeg 550.000 forinttól egészen 10.000.000 forintig terjedhet. Csak a három gyermekes családok igényelhetik a 10 millió forintos vissza nem térítendő támogatást a további 10 millió forintos hitel felvétele nélkül (12. ábra). Gyermektelen fiatal házaspárok legfeljebb három, egy gyermekes fiatal házaspárok legfeljebb kettő, míg kétgyermekes házaspárok maximum egy gyermek születését vállalhatják be.

12. ábra: A támogatás összege új lakás építése vagy vásárlása esetén

GYERMEKEK száma	ÚJ LAKÁS építése vagy vásárlása	
1 	Legalább 40 m ² -t elérő lakás vagy 70 m ² -t elérő családi ház	600 000 Ft
2 	50 m ² -t elérő lakás vagy legalább 80 m ² területű családi ház	2 600 000 Ft
3+ 	60 m ² -t elérő lakás vagy legalább 90 m ² területű családi ház	10 millió Ft* + 10 millió Ft**

* Vissza nem térítendő állami támogatás ** Államilag támogatott lakáshitel

Forrás: csalad.hu/wpcontent/uploads/2016/02/CSOK

Az új lakás vásárlása vagy építése esetén is el kell érni a kedvezmény jogszabály szerint előírt követelményeit, mind a gyermekszámot illetően, mind pedig a hasznos alapterület figyelembe véve. A legkedvezőbb feltételekkel a háromgyermekes családok juthatnak hozzá a kedvezményhez. A CSOK feltételrendszerében élesen elkülönítették a legfeljebb 2 gyermekes családoknak, illetve a 3 vagy több gyermekes családoknak járó támogatás összegét, melyből jól látható, hogy a kormányzat a háromgyermekes családi modellt részesíti előnyben.

4.2.1.2. Használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény

A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezmény jogi háttérét a 17/2016 (II.10) számú Kormányrendelet adja meg. A rendeletben meghatározott feltételek teljesülése esetén Magyarország állampolgárai vissza nem térítendő állami támogatást vehetnek igénybe használt lakás vásárlása esetén a vételár megfizetéséhez, illetve bővítés esetén a bekerülési költség finanszírozásához. Lakásnak tekinthető minden olyan, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő lakóház vagy lakás, amely megfelel a 6. számú mellékletben feltüntetett kritériumoknak. A kedvezmény megállapításakor annak mértéke a meglévő gyermekek számától, valamint a hasznos alapterület nagyságától függ. Gyermektelen családok legfeljebb két gyermek vállalásával vehetik igénybe a kedvezményt. A támogatást csak házastársak vagy élettársak igényelhetik. A kedvezmény összege csak akkor folyósítható, ha az igénylő az elmúlt 5 évben eladott lakástulajdonáért kapott vételárat már a lakásbővítésre vagy vásárlásra felhasználta.

Meglévő ingatlan bővítése

A meglévő lakás bővítése esetén csak olyan bekerülési költségek fogadhatók el, amelyek számlával igazoltan a kérelem benyújtásának időpontját követően merültek fel. A rendelet meghatározása alapján lakásbővítésnek minősülnek a következők:

- legalább egy lakószobával történő növelés érdekében végzett építési tevékenység,
- az építmény térfogatnövelésével nem járó tetőtér-beépítés,
- emelet-ráépítéssel vagy tetőtér-beépítéssel létrehozott lakás, ha a ráépítés vagy beépítés során nem jön létre hét új, önálló lakás.

A bővítés során alapvető kritérium, hogy annak elvégzése után a lakhatás körülményeinek javuljanak. Az igénylőnek a készültéig fokkal arányosan – legalább az elfogadott költségvetés 70%-ban – be kell mutatni a saját nevére kiállított számlákat, valamint a kedvezmény utolsó



részfolyósításáig a használatbavételi engedélyt. A számlával igazolt költségek legfeljebb 50%-a finanszírozható támogatásból. A kedvezmény igénybevételének feltétele, hogy a bekerülési költséget tartalmazó költségvetést a hitelintézet elfogadja. Bekerülési költségként figyelembe vehetők a következők:

- bővítés érdekében felmerült építési költségek,
- lebonyolítási költségek és műszaki ellenőrzés költsége,
- földmunka elvégzésének költségei,
- építmény bontási költségei.

Nem vehető figyelembe bekerülési költségként a megfizetett telekár, a megvásárolt berendezési tárgyak, valamint a különálló épületben megvalósuló tüzelőanyag-tároló és lomkamra. A kedvezmény összegét vissza kell fizetni, ha az igénylő a bővítési szándéktól eláll, vagy a bővítés megkezdésétől számított 5 éven belül azt nem végzi el.

Használt lakás vásárlása

Használt lakás vásárlása esetén ingatlan-értékbecslési szakvéleményt kell készíttetni arról, hogy a lakás megfelel-e a lakhatási igények kielégítésre. Ezt a hitelintézet helyszíni szemle során köteles ellenőrizni, ha azonban úgy állapítja meg, hogy az adott ingatlan lakhatásra alkalmatlan, akkor megtagadhatja a támogatás nyújtását. Ekkor az igénylőnek joga van statikai szakvéleményt kikérni, melynek megállapítását a



hitelintézet nem utasíthatja el. A megvásárolni kívánt lakás vételára nem haladhatja meg a 35 millió forintot és a hitelintézet által megállapított forgalmi érték 120 százalékát (13. ábra). A megvásárolni kívánt lakásnak minimum komfortosnak kell lennie. Lakásvásárlásnak

minősül a csereszerződéssel történő lakáscsere is, ahol a vevő és az eladó a másik fél lakásának a vevője és eladója lesz. A vásárlást követően az adásvételi szerződést be kell mutatni. A kedvezmény folyósítása a szerződést megkötését követően, egy összegben történik. Nagyon fontos, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 120 napon belül igényelni kell a kedvezményt, mivel a határidő lejártá után a támogatásra való jogosultság megszűnik.

13. ábra: A támogatás összege használt lakás vásárlása vagy bővítése esetén

GYERMEKEK száma	HASZNÁLT LAKÁS vásárlása vagy bővítése	Támogatás összege
1 	Legalább 40 m ² -t elérő lakás vagy családi ház	600 000 Ft
2 	Legalább 50 m ² -t elérő lakás vagy családi ház	1 430 000 Ft
3 	Legalább 60 m ² -t elérő lakás vagy családi ház	2 200 000 Ft
4+ 	Legalább 70 m ² -t elérő lakás vagy családi ház	2 750 000 Ft

Forrás: /csalad.hu/wp-content/uploads/2016/02/CSOK

4.2.2. Három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatása

A 10 millió forintos kamattámogatott kölcsönt csak olyan házaspárok igényelhetik, akikkel a hitelintézet három vagy több gyermekes családok otthonteremtési kamattámogatásának igénybevételére támogatási szerződést kötött. Azaz, akik felvették



a 10 millió forintos CSOK-ot, és 3 meglévő gyermekük van, vagy vállalással később 3 gyermekük fog születni. A kedvezményes hitel felvétele a minimum 60 négyzetméteres új lakás és a minimum 90 négyzetméteres új ház esetén lehetséges házaspárok részére. A kamattámogatott hitel kedvező megoldást nyújthat azok számára,

akiknek nincs elegendő anyagi háttérük egy új lakás vásárlására vagy lakóház építésére. A kedvezmény maximum 10 millió forint lehet, melyre legfeljebb 25 évig jár az állami

kamattámogatás, ami persze nem jelenti azt, hogy ilyen hosszú futamidőre kell felvenni a hitelt. A hitel ügyfél által fizetendő kamata az állami kamattámogatásnak köszönhetően maximum 3 százalék lehet. A kölcsön kamata 5 évente változhat. A kölcsön és kamata kizárólag forint alapú lehet.

Otthonteremtési kamattámogatás nem nyújtható

- ✓ a lakás-takarékpénztárakról szóló törvény szerint megkötött lakás-előtakarékossági szerződés alapján folyósított lakáskölcsönre és áthidaló kölcsönre,
- ✓ a meglévő kölcsöntartozás kiegyenlítésére szolgáló kölcsönhöz és
- ✓ lejárt tőketartozás esetén.



Forrás: Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet

Tehát a kölcsön csak akkor vehető igénybe, ha a hitelintézet a kölcsönfelvevőt a kölcsön felvételéhez hitelképesnek minősíti. A bankok átlagos elvárásai az igénybevevővel szemben a következők

- ✓ legalább 3 hónapos munkaviszony igazolás,
- ✓ nem áll próbaidő, felszámolás vagy csődeljárás alatt.

A kedvezményes hitel előtörlesztését semmi sem korlátozza, így például egy lakás-takarékpénztári megtakarítás felhasználható a hitel törlesztésére.

4.3. Családi Otthonteremtési

Kedvezmény kockázata és azok



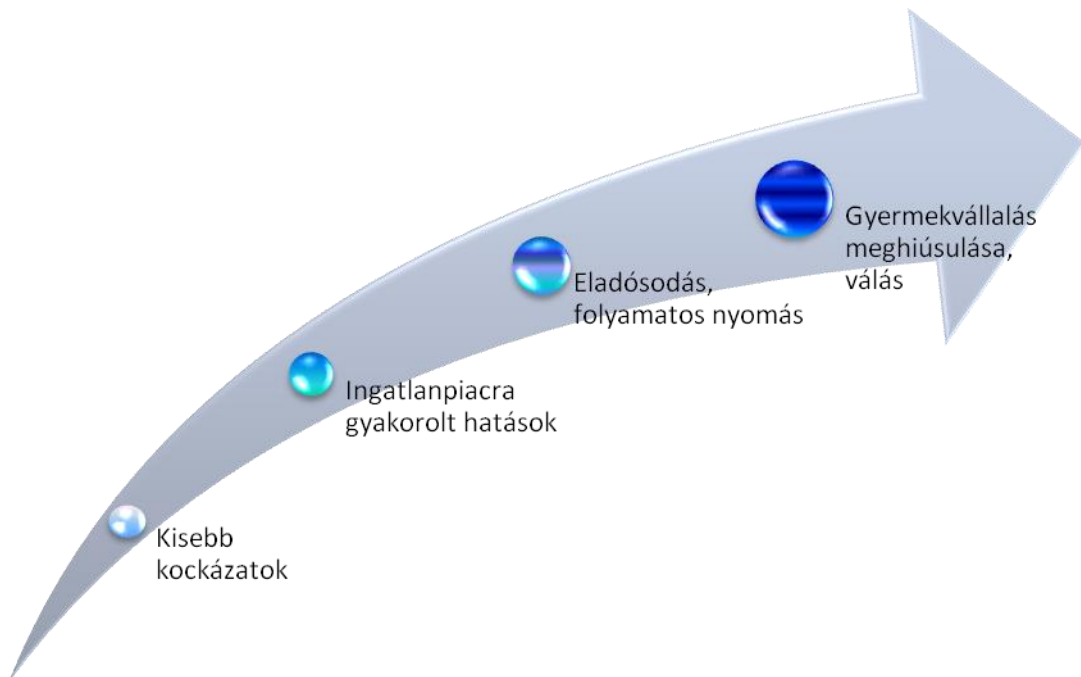
A program bevezetése több kockázatot is rejt magában, mely rengeteg kárt okozhat (14. ábra). Számptalan fogyasztó felkapta a fejét az új lehetőségekre, mely a gyermektelen párok számára nagy lehetőséget jelent, de emellett egy óriási kockázat is, belevágni és kérni az ingyen milliókat. Minden igénybevevőnek számolnia kell azzal, hogyha az általuk vállalt feltételeket nem tudják teljesíteni, vagy szerződést szegnek, akkor magas kamatokkal kell visszafizetni a támogatást, és ez akár súlyos eladósodáshoz is vezethet. Így érdemes kellő körültekintés mellett igényelni a CSOK-ot.



Az emberek gyakran átsiklanak néhány jelentős részlet felett, mely sokszor az apró betűs, több oldalas, érthetetlen jogi szövegből következik. A jogszabályok, rendeletek szövegét nem az átlagembereknek írták, miközben ezek pontos ismeretét és megértését várják el tőlük. Az újságok, hírek sokszor nem foglalkoznak a kockázatokkal, nem kommunikálják, hogy mi történik akkor, ha közbe jön valami és nem tudják a kölcsönt törleszteni. A hitelintézetek alkalmazottaira rendkívül nagy felelősség hárul, hogy megfelelő tájékoztatásban részesítsék a fogyasztókat. Tudatosítani kell bennünk a szigorú határidőket és az akár ötszörösen felszámított késedelmi kamatot. A remélt összegek érdekében a fogyasztók aláírásukkal veszik tudomásul és vállalnak felelősséget a szerződésben megfogalmazott kötelezettségeik teljesítésére. A részletek figyelmen kívül hagyása esetén könnyen kerülhetnek anyagilag súlyos helyzetbe. A bank minden kockázatot áthárít azzal, hogy ügyfeleiknek az

otthonteremtési kedvezményről szóló tájékoztatót és a bank írásos tájékoztatását átadták, annak tartalmát megismertették.

14. ábra: A CSOK kockázatai



Forrás: saját szerkesztés a CSOK esetében megjelenő kockázatok alapján



Gyermekvállalás meghiúsulása/ válás

Az egyik legnagyobb kockázat a 10 milliós CSOK felvételének, ha nem születik meg a vállalt számú gyermek. Ez a kockázat csak azok számára válik elkerülhetővé vagy csökkenthetővé, akik már rendelkeznek gyermekkel. A CSOK-felvevőinek tisztában kell lennie azzal, hogy a gyermek meg nem születése esetén csak különös méltánylást érdemlő helyzetben mentesülhetnek a késedelmi kamatok megfizetése alól. Gyermekvállalás szabályai a vállalt gyermekek számától függően változhat:

- 1 gyermek esetén 4 év,
- 2 gyermek esetén 8 év alatt,
- 3 vagy több gyermek esetén pedig 10 év alatt kell azt teljesíteni.

A jelenlegi alacsony jegybanki alapkamattal számolva is több millió forinttal többet kell visszafizetniük azoknak, akik nem teljesítik a feltételeket, ami akár egy életre is eladósíthatja a párokat (12. táblázat).

12. táblázat: Visszafizetendő összeg gyermektelenek esetében

Lakás típusa	Vállalt gyermekszám	Felvett támogatás (Ft)	Vállalási határidő (év)	Késedelmi kamat*	Visszafizetendő (Ft)
Új lakás	1	600 000	4	1,35%	632 400
	2	2 600 000	8	1,35%	2 880 800
	3	10 000 000	10	6,75%	16 750 000
Használt lakás	1	600 000	4	1,35%	632 400
	2	1 430 000	8	1,35%	1 584 440

Forrás: Portfolio-számítás

* a jelenlegi alapkamat alapján



A 12. számú táblázat a jelenleg (2017. május 30) aktuális alapkamattal számolt összeget mutatja, azonban később, ha az alapkamat megemelkedik, ennél jóval nagyobb összegre is lehet számítani. Ráadásul a támogatást a késedelmi kamattal együtt a gyermekvállalási határidő leteltét követő 60 napon belül vissza kell fizetni.

Jelenleg Magyarországon 10-ből 6-an elválnak, amely egy eléggé kimagasló arány. Rájuk ugyanezek a szabályok vonatkoznak, ami alól csak akkor mentesülhetnek, ha az utolsó gyermek születésétől számítva legalább 10 évig együtt maradnak, és abban az ingatlanban nevelik gyermeküket, melyre a támogatást felvették. Válás esetén a visszafizetési kötelezettséget a vagyonmegosztási szerződésben rögzített arányban kell teljesíteni. A házasság felbontását kötelesek 30 napon belül a járási hivatal felé bejelenteni. Abban az esetben, ha az egyik fél a kedvezmény igénybevételével épített vagy vásárolt ingatlanban marad, valamint a gyermek/gyermekek elhelyezésére nála kerül sor, úgy ő mentesül a visszafizetési kötelezettség alól. Ekkor azt teljes egészében a másik félnek kell teljesítenie. „Előfordulhat, hogy azért nem fognak elválni, mert vissza kell fizetniük az igénybe vett összeget – ezáltal gazdasági érdekeken alapuló kapcsolatokkal is számolhatunk.” (Forrás: <http://lumens.hu/2016/03/02/nem-azoknak->

segít-a-csok-akiknek-a-legnagyobb-szukseguk lenne-ra/). Ennek azonban van egy másik kockázata is, mivel a házasságkötések száma várhatóan megnövekszik, így a válások száma is megnövekedhet, akár évi 5%-al.



Eladósodás/ folyamatos nyomás

Hitel felvétel esetén a legnagyobb kockázat: „Mi van, ha nem tudom visszafizetni?” Munkahely elvesztése esetén a hitel törlesztése nagy gondot is jelenthet. A 10 millió forintos államilag támogatott hitel lehívásához a kormányrendeletben meghatározott feltételeken túl a hitelt nyújtó pénzügyintézet elvárásainak is meg kell felelni. A hitel igénybevételének 3 alapvető feltétele van:



1. KHR adós listán nem szerepel,
2. csak az veheti fel, aki igényli a 10 millió forintos CSOK-ot is,
3. az Otthonteremtő kölcsönt csak új építésű lakás vásárlására vagy építésére lehet igényelni.

Mindezen túl a bankok belső szabályzata alapján végzett adósminősítés dönt a hitelképességről.

A rendelet szerint alapján a magyar állam bármikor ellenőrizheti a kedvezmény igénybe vételének jogszerűségét, valamint a felhasználás szabályszerűségét. A még meg sem született három gyermek iratait az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz éven belül be kell mutatni. Ezeknek a tényezőknek a megléte folyamatos nyomást eredményez a támogatást igénylő párok számára, mely később (akár) lelki eredetű problémákhoz is vezethet.



Ingatlanpiacra gyakorolt hatások

1. Drágulnak az új lakások

Az egyik legvalószínűbb kockázat, hogy az igénylők által megnövekedett kereslet az új ingatlanok iránt nagyobb lesz, mint az ingatlanpiacon lévő kínálat, ez pedig az árak emelkedéséhez fog vezetni. Így végső soron a kivitelezők, beruházók fognak jól járni.

2. Drágulnak a telkek

Az új ingatlanok felépítéséhez nélkülözhetetlen telkek vásárlása esetén azoknak az ára is megemelkedhet.

3. Használt ingatlanok elértéktelenednek

Főleg vidéken jelent nagyobb kockázatot, ahol hátrányba kerülhetnek az eladók. Használt ingatlanaik akár el is értéktelenedhetnek.

4. Az ingatlanok rosszabb minősége

Az építési vállalkozók arra törekednek, hogy minél rövidebb idő alatt építsék fel a házakat, lakásokat, így azok minősége romolhat.

5. Az vesz lakást, akinek már van

A jogszabály nem szabályozza, hogy a második vagy akár harmadik ingatlanukat vegyék meg az emberek a CSOK-ból, ezáltal a támogatás számukra befektetéssé válik.



Kisebb mértékű kockázatok

- ***A szegény családok ellehetetlenülnek***

Azok a családok, amelyek nem mernek, vagy nem tudnak bevállalni 3 gyermeket, a megdrágult ingatlanok miatt költözni sem tudnak majd.

- ***Nő a légszennyezettség***

Budapesten nehéz új ingatlant találni a belvárosban, építkezni szinte lehetetlen. Ebből következik, hogy a családok a peremkerületekre vagy vidékre költöznek. A messzebről munkába igyekvő emberek pedig nagyobb járműforgalmat jelentenek, és mindent, ami ezzel jár: dugók, balesetek, légszennyezettség.

- *Mobilitás visszaszorul*

Azáltal hogy az igénybevevőknek életvitelszerűen az ingatlanunkban kell élniük, az esetleges környezetükben lévő alacsony munkakínálat miatt a CSOK megnehezíti a költözést.

Kockázatkezelési lehetőségek

A CSOK igénybe vétele esetén a gyermekvállalás miatt a kockázat többféle kimenettel zárulhat (15. ábra). A gyermekvállalás megghiúsulásának kockázatát a párok nem tudják csökkenteni és befolyásolni sem.

15. ábra: CSOK lehetséges kimenetelei



Forrás: saját szerkesztés a 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet felhasználásával



Érdemes végig gondolni a Családi Otthonteremtési Kedvezmény, valamint az otthonteremtési kamattámogatás kockázatait és mérlegelni azok bekövetkezésének esélyeit. Fontos, hogy a CSOK és a további 10 millió forintos kölcsön felvétele előtt kérdezzük meg magunktól, hogy tényleg tudjuk majd vállalni azt a gyermekszámot, 25 évig minden szabályt be tudunk tartani gond nélkül.

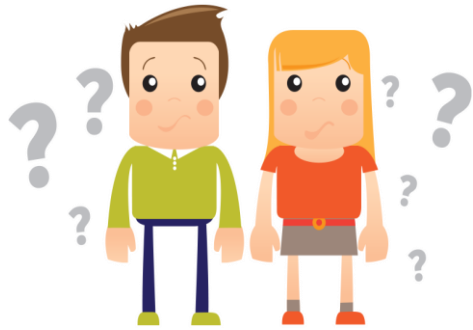
Természetesen semmit sem tudhatunk előre, így a kockázatmentesség nem biztosítható 100%-ig. Ugyanakkor csökkenthető, ha a támogatási kérelem benyújtása körültekintően

történik, a hitelintézetek alkalmazottai pedig felelős magatartást, és kellőképp részletes, közérthető szóbeli tájékoztatást adnak.

A támogatás igénylése előtt érdemes tisztában lenni a következő pontokkal

A kedvezmény összegét a Ptk. szerint számított késedelmi kamat ötszörösével együtt vissza kell fizetni, ha

- ✓ házasságfelbontás történik,
- ✓ az igénylő valótlan adatokat tartalmazó nyilatkozatot tett és okiratot adott át,
- ✓ a kedvezményt jogosulatlanul vette igénybe,
- ✓ a lakást az állam javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom alatt lebontják vagy értékesítik,
- ✓ a lakást nem lakáscélra használják,
- ✓ a lakás használati jogát átengedik egy harmadik személyre,
- ✓ a lakás nem az igénybevevő, valamint kiskorú gyermekeinek lakóhelyüül szolgál,
- ✓ az új lakás építését vagy vásárlását nem tudja számlával igazolni,
- ✓ a használt lakás vásárlását vagy bővítését nem tudja számlával igazolni,
- ✓ a vállalt gyermek/gyermekek születését a szerződésben meghatározott határidőig nem tudja teljesíteni, vagy annak megszületését nem igazolja.



Az igazolások elmulasztásakor a hitelintézet bizonyítható módon fel kell, hogy szólítsa 2 alkalommal a támogatott személyt, és amennyiben ekkor sem tesz eleget kötelezettségének, úgy a járási hivatalhoz kerül az ügy. Ezután a visszafizetés behajtásról a kormányhivatal gondoskodik.

Elengedik a visszafizetési kötelezettséget, ha

- gyermek halva születik meg, ekkor a gyermekvállalást teljesítettnek tekintik,
- a gyermekvállalás egészségügyi okok miatt igazoltan nem lehetséges,
- a házaspár részt vett az egészségbiztosítás keretében finanszírozható számú meddőségkezelési eljárás, és azok igazoltan nem jártak sikerrel,

- a házaspár egyik tagja elhunyt vagy megváltozott munkaképességű személlyé vált,
- „két vállalt gyermek esetében a vállalt első gyermek, három vállalt gyermek esetében a vállalt első vagy második gyermek bizonyos fogyatékkal, összetett betegséggel születik”. (Forrás: <http://www.portfolio.hu/finanszirozás/hitel>)

A visszafizetési kötelezettség mérséklésének lehetséges okai

- Részletfizetési kérelem adható be az illetékes járási hivatalhoz, ha a kérelmező igazolja, hogy a támogatás és annak kamata megfizetése esetén vagyoni, jövedelmi és szociális körülményei súlyos mértékben megváltoznak.
- 5 éves haladékban részesülhet, akinek a visszafizetés esetén megélhetése ellehetetlenül.

Ezekben az esetekben a járási hivatal a fizetési kötelezettséget részben vagy teljesen elengedheti, ha a támogatott személy életében neki fel nem róható okból olyan változás következik be, mely fizetési kötelezettség teljesítését lehetetlenné teszi.

Ezekből egyértelműen következik, hogy előre vállalt gyermekekre nagyon kockázatos a CSOK-ot felvenni. Véleményem szerint csak óvatosan érdemes felvenni a nagy összegű támogatást. Döntés előtt mindenképpen ajánlott tervezni egy „B” verziót is. Alaposan

végig kell gondolni a CSOK nyújtotta lehetőségeket, mielőtt bárki is belevágna egy építkezésbe vagy lakásvásárlásba. Célszerű több pénzügyeset is felkeresni az ajánlataikért, mert a kamattámogatott hitel a különböző banki ajánlatok között nagyon eltérő lehet. Mind az eljárásrendje, kezdeti költségei, mind pedig a konstrukciók kínálata is sokban különbözhet, ezért a leendő ügyfélnek gondosan kell eljárnia az ingatlancélra igényelendő CSOK és lakáshitelekkel kapcsolatban. *„A kedvezményes hitelnél érdemes azzal tisztában lenni, hogy a megadott teljes hiteldíjmutató (THM) nem tükrözi a későbbi kamatkockázatokat és a hitelkonstrukció is eltér akkor, ha valaki a legnagyobb elérhető, azaz a tízmillió forintos összeget veszi fel.”*, [http://palyazatinfok.hu/nem-ingeny-penz-a-](http://palyazatinfok.hu/nem-ingeny-penz-a)



csok-fontos-figyelmeztetes-a-tamogatasra-varoknak/. Mivel a CSOK adta lehetőségek, illetve a jogszabályok nagyon bonyolultak, azért javasolt a támogatás igénybevétele előtt szakértő, továbbá több hitelintézet ajánlatának a kikérése.

5. CSALÁDI OTTHONTEREMTÉSI KEDVEZMÉNY A SOPRON BANKNÁL

5.1. *Hitelintézeti szerepvállalás*

A támogatások közvetítése esetén egy hitelintézet felelőssége óriási, ugyan is az állammal szemben felelnek minden olyan kárért, amely kötelezettségük elmaradása miatt keletkezett. Ez alól csak akkor mentesülhet, ha bizonyítani tudja azt, hogy az adott helyzetben helyesen járt el.

A hitelintézet köteles a támogatásra való jogosultságot megállapítani és folyósítani. A folyósítás csak akkor történhet meg, ha minden feltételt ellenőriztek. A támogatást a központi költségvetéssel szemben kell elszámolnia. A hitelintézet csak a kedvezmény 1,5%-ának megfelelő, legfeljebb 30 ezer forint összegig terjedő bírálati díjat kérhet, melybe nem tartozik bele az értékbecslés és a helyszíni szemle díja. Ha az jogosultnak a támogatás mellé hitelt is folyósít a bank, akkor a támogatást díjmentesen kell nyújtani, nem lehet érte felszámítani jutalékot.

A hitelintézet köteles a családi otthonteremtési kedvezményre vonatkozó reklámjaiban, hirdetéseiben az alábbi szöveget feltüntetni: „A hirdetésben szereplő családi otthonteremtési kedvezmény Magyarország Kormánya által nyújtott támogatás.” Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet 42. § (2)). A kedvezményt az állam nevében a Kincstár nyújtja a hitelintézetnek, aki ezt továbbítja az ügyfél részére. Ezért cserébe a kedvezmény összege után 2%-os költségtérítés illeti meg. A hitelintézet köteles elektronikus úton adatszolgáltatási kötelezettségének eleget tenni (13. táblázat). Az ellenőrzési célú elszámolás során nyilatkoznia kell

- ✓ a kedvezmény igénybevételére irányuló szerződések megkötéséről, módosításáról valamint megszűnéséről,
- ✓ az igénybevevő és gyermekei adatairól (személyazonosító adatok),
- ✓ a megkötött szerződések számáról, azokban foglalt összegekről és a lehívott támogatások nagyságáról,
- ✓ a központi költségvetés által megtérített támogatások összegéről.

13. táblázat: A családi otthoneremtési kedvezménnyel kapcsolatos adatszolgáltatás, illetve annak időpontjai

Adatszolgáltatás	Szerződéskötés, módosítás, megszüntetés és a támogatás igénybevevőjének adatai	Szerződéskötések száma, összege és lehívott támogatások összege	Szerződésenként a központi költségvetés által megtérített támogatások összeg
Időpont	Tárgyhót követő hónap 10-ig.	Negyedévente, a negyedév utolsó hónapjának napjáig	Évente, a tárgyévet követő év június 30-ig

Forrás: saját szerkesztés a 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet 63-65. § alapján

Amennyiben jogszerűtlenül történt a támogatás lehívása, úgy a hitelintézet egy meghatározott késedelmi kamattal növelt összeget köteles megfizetni.

A Sopron Banknál 2016. április 15. óta lehet igényelni a Családi Otthoneremtési Kedvezményt, illetve a +10 millió forintos kamattámogatott hitelt.



A bankot 2003-ban alapították, amely ma már 13 fiókkal rendelkezik a Nyugat-magyarországi régióban. A bank igyekszik az ügyfelei egyedi igényeit gyorsan és magas színvonalon kielégíteni.

Alapvető értékei és előnyei közé tartozik a stabilitás és biztonság megteremtése, a bizalom elérése, a függetlenségre való törekvés, a személyesség és rugalmasság előtérbe helyezése, valamint a gyorsaság és dinamikusság. A Sopron Bank Zrt. Zalaegerszegen is rendelkezik bankfiókkal, ahol segítségemre voltak a szakdolgozatom e fejezetének elkészítésében.

5.2. Családi Otthoneremtési Kedvezmény folyósításának menete

Az igénylő a hitelintézetnél benyújtott kérelme alapján igényelheti a családi otthoneremtési kedvezményt, melyet a megkötött támogatási szerződés alapján a Magyar Államkincstár a hitelintézeten keresztül folyósít, tehát a kedvezményt az állam nevében a Kincstár nyújtja a hitelintézet e rendelet szerinti közreműködésével (16.

ábra). (17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonter. kedvezményről).

16. ábra: A támogatásban érintett felek



Forrás: saját szerkesztés a 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet alapján

Az új Családi Otthonteremtési Kedvezmény néven megismert állami támogatást csak azoknál a bankoknál, takarékszövetkezetnél és hitelintézeteknél lehet igényelni, akikkel az állam partnerségi megállapodást kötött. Hitelintézetnek tekinthetők azok a „magyarországi székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező hitelintézetek, valamint a hitelintézettel egyenértékű prudenciális szabályozásnak megfelelő pénzügyi vállalkozások, amelyek a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényben foglaltaknak megfelelnek, vagy jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény szerint működnek.” (Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet, 3§, 7. bekezdés).

17. ábra: A kedvezmény igénybevételének folyamata



Forrás: saját szerkesztés 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet alapján

Kérelem benyújtása

A kedvezmény iránti kérelem annak benyújtásával kezdődik (17. ábra). A benyújtás napjának az a nap tekinthető, amikor az igénylő a kért dokumentumokat hiánytalanul benyújtotta a hitelintézet részére. A családi otthonteremtési kedvezmény iránti kérelmet új lakás vásárlása esetén az adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül, új lakás építése esetén a használatbavételi engedély, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány, illetve egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtét megelőzően kell benyújtani a hitelintézetnek. Bővítés esetén pedig a bővítési munkálatok megkezdése előtt. Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet, 37. § (1). Mivel a CSOK csak az igénylés benyújtását követően felmerült kiadásokra használható fel, így érdemes minél előbb igényelni azt, lehetőség szerint az építés megkezdésének időpontjában.

Kérelem elbírálása

Az elbírálás időtartalma hitelintézetenként változó. A Sopron Bank a komplett dokumentáció benyújtásától számított 30 napon belül vállalja a döntéshozatalt. Az elbírálás várható időpontjáról az ügyfélt értesítenie kell a hitelintézetnek. Az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján a hitelintézetnek az elbírálás során a meg kell vizsgálnia a feltételek fennállását. A Sopron Bank részéről történő kérelem befogadásához az alábbi dokumentumok benyújtása szükséges:

- ✓ kitöltött kérelem és nyilatkozat a CSOK-ra és/vagy adó-visszatérítési támogatásra,
- ✓ nyilatkozat arról, hogy a fiatal házaspár rendelkezik-e korábban felvett lakáscélú állami támogatással,
- ✓ az igénylő személyazonosságát, életkorát és bejelentett lakóhelyét igazoló iratok,
- ✓ három hónapot meghaladó tartózkodási jogára, illetve bevándorolt jogállására vonatkozó dokumentumok,
- ✓ a házassági anyakönyvi kivonat, bejegyzett élettársi viszonyról kiállított anyakönyvi kivonat,

- ✓ a gyermek születésének anyakönyvi kivonata, örökbefogadás gyámhatósági határozata,
- ✓ gyermek halva születésének okirata,
- ✓ a gyermek fogyatékosága esetén annak igazolása,
- ✓ az igénylő és gyermeke adóazonosító jele,
- ✓ a várandósság betöltött 12 hetének várandósság gondozási könyve,
- ✓ megváltozott munkaképességű személy orvos szakértői igazolása,
- ✓ hiteles társadalombiztosítási és köztartozás mentességi igazolás,
- ✓ oktatási intézmény által kiállított hallgatói jogviszony igazolás,
- ✓ építés esetén az építési tevékenység bejelentésének igazolása, építési telek adásvételi szerződése, földhivatali térképmásolata,
- ✓ ingatlan vásárlása esetén 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap, adásvételi szerződés,
- ✓ büntetlen előélet hatósági bizonyítványa.

Ha az igénylő megfelel a személyi és egyéb feltételeknek, akkor a hitelintézet nem tagadhatja meg a kedvezmény nyújtását. Ha a támogatás mellé hitelkérelem is társul, és a Bank az ügyfelet hitelképtelennek találja, úgy erre hivatkozva a támogatási kérelmet is elutasíthatja. Amennyiben a támogatási kérelem egyéb okból elutasításra kerül, úgy az igénylőt részletesen tájékoztatni kell annak okairól. Ha az ügyfél nem ért egyet az elutasítással, akkor azt a kézhezvételtől számított 15 napon belül a járási hivatal felé jelezheti, amely felé a hitelintézet 8 napon belül köteles megküldeni az elutasítást megalapozó iratok másolatát.

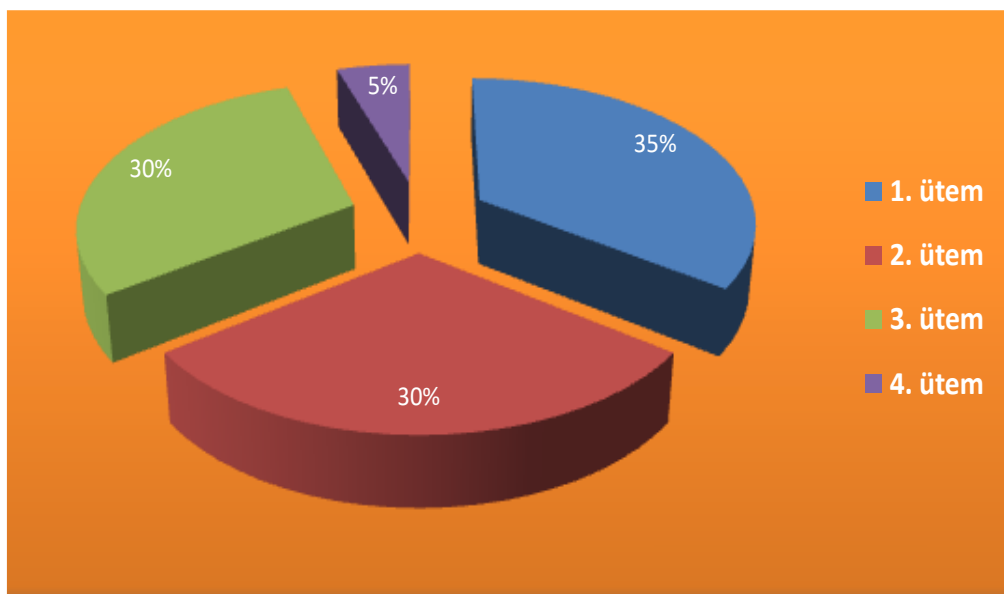
Szerződés- kötés

„A családi otthonteremtési kedvezményre való jogosultság megállapítása esetén a hitelintézet az igénylővel a családi otthonteremtési kedvezmény igénybevételéről támogatási szerződést köt.” Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet, 37§, 7. bekezdés). A támogatási szerződés már az építési engedély megléte után is megköthető, de csak a használatba vétel után kerül folyósításra.

Folyósítás

A folyósítás csak akkor fog megtörténni, ha a lakásépítés és –bővítés esetén a hitelintézet által elfogadott bekerülési költség legalább 70%-át az igénylő számlával tudja igazolni. A hitelintézet a törvényben meghatározott költségeket köteles bekerülési értéként figyelembe venni. A számla csak akkor fogadható el, ha az a támogatott személy nevére kerül kiállításra. Önkormányzati pályázaton, építkezéshez nyert természetbeni juttatást nem szükséges számlával igazolni. Csak azok a számlák felelnek meg, amelyeket működő adóalanyok bocsátottak ki, ennek ellenőrzését pedig az állami adóhatóság honlapján közzétett nyilvántartásban lehet megtenni. A 2 millió forintos áfát meghaladó számla esetében az igénylő köteles a kivitelezővel kötött szerződést a hitelintézet számára bemutatni. A bemutatott számlákat a támogatott és a hitelintézet is több évig meg kell, hogy őrizze. Új ingatlan vásárlása esetén a vételár 100%-át kell számlával igazolni. A vételár legfeljebb 10 százalékban teljesíthető készpénzben, míg a maradék 90 százalékot az eladó bankszámlájára kell utalni. A folyósítás csak akkor kezdhető meg, ha az ügyfél az önerő összegét már elköltötte, ekkor a folyósítás a készülségi fokkal arányosan történik, a kedvezmény utolsó részletének folyósítása pedig csak a használatbavételi engedély bemutatását követően történhet meg. A Sopron Banknál a kedvezmény folyósítása a következőképp történik (18. ábra).

18. ábra: Folyósítás készülségi fok szerinti százaléka a Sopron Banknál



Forrás: saját szerkesztés a Sopron Bank szabályzata alapján

A Sopron Bank jelenleg (2017. május 30.) hatályos rendelkezése szerint az igénylő az építkezés megkezdésekor csupán a kedvezmény összegének 35%-át kapja meg, majd a készültségi fokkal arányosan a fennmaradó 30-30%-ot. Végül a használati engedély felmutatásával folyósítja a bank a fennmaradó 5%-ot is.

Az igénylőnek akkor érdemes elindítania a kedvezmény iránti kérelmét, ha úgy véli, hogy jogosult lenne arra. Célszerű előre elkészíteni egy „büdzsét”, hogy később ne kerüljön váratlan helyzetbe a fogyasztó. Kalkulálni kell a különböző adminisztratív költségekkel is, melyek lakásvásárlás vagy -építés esetén több százezer forintot is jelenhetnek. Ilyen például építkezés esetén a tervdokumentáció díja, mely több mint félmillió forint is lehet, illetve vásárláskor a felmerülő ügyvédi díj megfizetése, mely jobb esetben is 100.000 forint körül mozog. A Sopron Bank CSOK-hoz kapcsolódó költségeit a 14. számú táblázat szemlélteti.

14. táblázat: Adminisztratív költségek a Sopron Banknál

Költségek/díjak megnevezése	Költségek/díjak összege
Elbírálási díj (hitel igénylése nélkül)	A támogatás összegének 1,5 %-a, maximum 30.000 Ft
Elbírálási díj (hitel igénybevétele esetén)	Díjmentes
Tulajdoni lap	3.600 Ft/db
Nem hiteles tulajdoni lap	1.000 Ft/db
Térkép másolat	3.000 Ft/db
Nem hiteles térkép másolat	2.400 Ft/db
Értékbecslés	30.000 Ft/ingatlan

Forrás: saját szerkesztés a Sopron Bank „CSOK-hoz kapcsolódó díjakról és költségekről” szóló hirdetménye alapján.

Ha hitelkérelem is társul a támogatási kérelem mellé, úgy a bírálati díj 0 Ft.

5.3. CSOK +10 millió forintos hitel kihelyezése

Ebben a fejezetben bemutatom, hogy a Sopron Bankon belül hogyan történik a +10 millió forintos hitel nyújtása. Ennek folyamatát a 19. számú ábrával kívánom szemléltetni.

19. ábra: Kamattámogatott kölcsön igénylésének folyamata



Forrás: saját szerkesztés a Sopron Bank 2/2016. számú igazgatósági szabályzata alapján

A lakosság ma már több információs csatornán keresztül tájékozódhat a kamattámogatott konstrukcióról. A bankban egy referens foglalkozik a Családi Otthonteremtési Kedvezmény nyújtásával. Az ő dolga teljes körűen tájékoztatni a leendő ügyfél a kedvezmény igénybevételének feltételeiről, és az ahhoz szükséges dokumentumokról. A kamattámogatási kérelem benyújtásakor a bank köteles átadni az ügyfél számára a hatályos lakástámogatási feltételekről szóló miniszteri tájékoztatót. Az igénybenyújtást követően a hitelintézet megvizsgálja az ügyfél

- jövedelmi helyzetét, rendszeres nettó jövedelmét,
- vagyoni helyzetét,
- banki szokásait,
- bankkapcsolatának minőségét,
- bankkal/bankokkal szemben fennálló adósságának mértékét.

A további 10 millió forintos hitel csak megfelelő jövedelemfedezettség mellett adható. A kedvező hitelbíráltnak feltétele az is, hogy a bank elfogadja az igénylő által benyújtott bekerülési költséget tartalmazó költségvetést. Ha a leendő ügyfél minden feltételnek megfelel, akkor megtörténik a szerződéskötés. A hitelszerződés főbb tartalmi

5.4. CSOK +10 millió forintos hitel kihelyezésének banki kockázata

A hitelezéssel kapcsolatosan természetesen nem csak egyéni, hanem intézményi kockázatról is beszélhetünk. A bank pénzkihelyező tevékenysége során kockázatot vállal. A kockázat a bank szempontjából egy várható veszteség, melynek bekövetkezése



bizonytalan, melyet a hitelintézet megpróbál minimalizálni. A bank működése során több kockázatot is vállal, melyek közül most csak a hitelezési kockázattal foglalkozok. A témám szempontjából releváns kockázat, vagyis egy banknak a legnagyobb kockázata a hitelezési kockázat. „A hitelezési kockázat a kihelyezett tőke és annak kamatai megtérülésével kapcsolatos bizonytalanságot jelenti”. (Forrás: Gál Erzsébet – Praktikus bankszakmai ismeretek, 2011, 58 oldal). A banknak számolnia kell azzal az eshetőséggel, hogy az ügyfél nem a szerződés szerinti időben és összegben fizeti vissza tartozását. Ez az egyik legalapvetőbb banki kockázat, melynek kezelése

kulcsfontosságú a bank sikeres működése szempontjából, ezért a hitelintézet kockázatait folyamatosan felméri és ellenőrzi. A banknak a biztonságos működéshez nemcsak elegendő tőkére van szüksége, hanem arra is, hogy az általa vállalt kockázatokat ismerje, képes legyen azokat mérni, valamint hogy ismerje és alkalmazza mindazokat az eszközöket, aminek révén a kockázatok kezelhetővé, csökkenthetővé válnak. (Forrás: Erdős Mihály, Mérő Katalin – Pénzügyi közvetítő intézmények, bankok és intézményi befektetők). A hitelezési kockázat egy tiszta kockázat, mivel bekövetkezése esetén a kimenet csak egy irányú – veszteség – lehet. Csökkentésük érdekében belső szabályzatokat dolgoznak ki, melyet kockázattvállalási szabályzatnak nevezünk.

A kockázatot csökkenteni lehet, ha a hitelintézet

1. a hiteligénylő hitelképességét megvizsgálja,
2. a megfelelő fedezetet megköveteli,
3. a hiteladóst folyamatosan nyomon követi (monitoring).

1. A hiteligénylő hitelképességének vizsgálata

A kockázat mérsékelhető, ha a bank a hitelt igénylő kockázatát felméri még a hitel kihelyezése előtt. Ez azt jelenti, hogy a bank megpróbálja megállapítani, vajon a hiteligénylő vissza tudja-e fizetni a hitelt, valamint annak kamatát. A magánszemélyeknek nyújtandó hitelek esetében a kockázat értékelése egyszerűbb, mivel a banknak csak az ügyfél

- pénzügyi helyzetét,
- várható pénzáramlását,
- személyes tulajdonságait és
- megbízhatóságát kell megvizsgálni.

Ezt a tevékenységet a hitelképesség megállapításának nevezzük, mely lényegében az adósminősítést foglalja magába. Az adósminősítés folyamata elősegíti a bank hiteldöntését. A minősítés során készülő jelentés az adósról összefoglal minden olyan minőségi és mennyiségi információt, amely a hitelintézet számára szükséges, ahhoz, hogy értékelni tudja a hitelfelvevőt. Létezik egy úgynevezett Központi Hitelinformációs Rendszer (KHR), amely a hiteladósok nyilvántartására szolgál. A rendszerbe azok kerülnek bele „rossz” adósként, akik korábban nem tettek eleget törlesztési kötelezettségeiknek. A KHR-t kezelő BISZ Zrt. a rendszert már pozitív adóslistaként is üzemelteti, az ügyfelek hozzájárulása esetén a mulasztás nélküli hitelek adatait is nyilvántartja, pozitív referenciát szolgáltatva a bankok számára, megkönnyítve az adósminősítést.

„A hitelminősítésnél a bankok számolnak azzal a természetszerű ténnyel is – jövőben megszületendő gyermekekre vonatkozó vállalás esetén -, hogy szülés után az édesanya fizetése mérséklődik, így a családnak alacsonyabb jövedelemből kell kigazdálkodni a törlesztő részletet.” Forrás: <http://www.origo.hu/gazdasag/20160701-igy-mukodik-a-csok-es-a-10-10-millio-ft-a-gyakorlatban.html>

2. Megfelelő fedezet

A bank, azért, hogy csökkentse kockázatát, a kihelyezett hitelért cserébe fedezetet vár el. A 10 millió forintos kamattámogatott hitel nyújtásánál a hitelből megvásárolni kívánt ingatlan fog fedezetül szolgálni.

3. Hiteladós nyomon követése

A másik módja a kockázat mérséklésének, ha a bank az ügyfélt a folyósítást követően folyamatosan megfigyeli. Figyelemmel kíséri és dokumentálja az adós pénzügyi és gazdasági helyzetének alakulását.

A bankok funkcióiból következően a kockázat soha nem csökkenthető nullára. A hitelkockázat a gazdasági élet velejárója, hiszen, ha belegondolunk, nincs semmi biztosíték arra, hogy egy magánszemély nem válik munkanélkülivé, mely törvényszerűen bekövetkezhet. Természetesen ez fizetési képtelenséghez vezethet, mely során az adós nagy valószínűséggel nem tudja rendezni időben tartozását. Ezért is van, hogy a bankok szeretik látni, ha egy ügyfél rendelkezik megtakarítással, mely egy fajta biztonságot jelent számukra.

6. LAKÁSCÉLÚ TÁMOGATÁSOK A NEMZETKÖZI GYAKORLATBAN

6.1. *Az Európai Unió szabályozása és hatása a magyar támogatási rendszerre*

A Magyarországon bevezetett Családi Otthonteremtési Kedvezmény egyik célja, hogy bevezetésével megnöveljék a családalapítási kedvet, ezzel azt remélve, hogy valamilyen szinten megoldódik az előregedő társadalom problémája. Nemzetközileg kevés olyan mű van, amelyek igyekeznek a családdal kapcsolatos társadalmi - és demográfiai problémák elemzésére, pedig a demográfiai változások súlyos társadalmi problémák következményei és okozói is. Mivel európai szinten jellemző a demográfiai hanyatlás, így egész Európa célja a termékenység növekedése, amelyhez biztosítani kell a családok számára egy jobb, biztosabb támogatási hátteret. Alapvető cél a párkapcsolatok stabilitásának növelése, amellyel csökkenthetővé válnának a csonka családok és válások száma. Több magyar és külföldi kutatás eredménye szerint a házasságkötések alacsony számának vagy a házasságon kívüli szülések növekvő tendenciájának nem a támogatáspolitikája az okozója. Ennek ellentmondva Magyarországon a közvélemény komoly problémának tartja a népességfogyást, és a családok erőteljesebb támogatását várja a kormánytól ennek megállítására.

Balogh Zoltán elmondása szerint, „*Európában nincs még egy olyan komplex, széleskörű támogatási forma, mint a Magyar*”. (Forrás: <https://gondola.hu/cikkek>). A magyar lakástámogatási rendszer már az 1990-ben is európai viszonylatban az élen állt. A statisztikai adatok alapján a magyar kormány a költségvetés 4 százalékát költi lakástámogatásra, míg az európai átlag csak 2,5 százalékot. A saját tulajdonú lakásban élők aránya is kiemelkedő Magyarországon, az európai adatokkal szemben. (Forrás: <https://gondola.hu/cikkek>).

Napjainkban a támogatások nyújtása a közpénzek felhasználásának egyik leggyakoribb formája. A költségvetési forrásokból nyújtott támogatások tekintetében a támogatási jogviszony számos jogi kérdést vet fel, amelynek szabályozása a magyar jogtörténetben nem túl hosszú múltra tekint vissza, de mára már szinte egy önálló jogterület. A költségvetési támogatások fogalma Magyarországon az 1990-es évekig nem volt használatos a szocialista államberendezkedés miatt. Majd az Európai Közösséghez való

csatlakozási folyamat részét képező jogharmonizáció során az állami támogatás fogalma új tartalmat kapott. Később az államháztartási törvény folyamatos változása szigorította a támogatás nyújtására vonatkozó feltételeket, a folyósítást és a felhasználást. A támogatásoknak kiemelkedő szerepe van a gazdasági jólét növelésében, ezért szabályozásának biztosítása közösségi érdek. *„Állami támogatások uniós szabályozása abból az alapelvből indul ki, hogy a támogatás a kedvezményezettnek pénzügyi-gazdasági előnyt jelent. Csatlakozásunktól kezdve a Római Szerződés, illetve az Európai Bizottság rendeleteinek állami támogatásokra vonatkozó kitételei is közvetlenül alkalmazandók Magyarországon.”* Forrás: Tari András – Az állami támogatások szabályozása az Európai Unióban, 36. oldal. Az Európai Bizottság feladata megvizsgálni, hogy a bevezetni kívánt állami támogatások megfelelnek-e az engedélyezett állami támogatási kategóriák előírásainak.



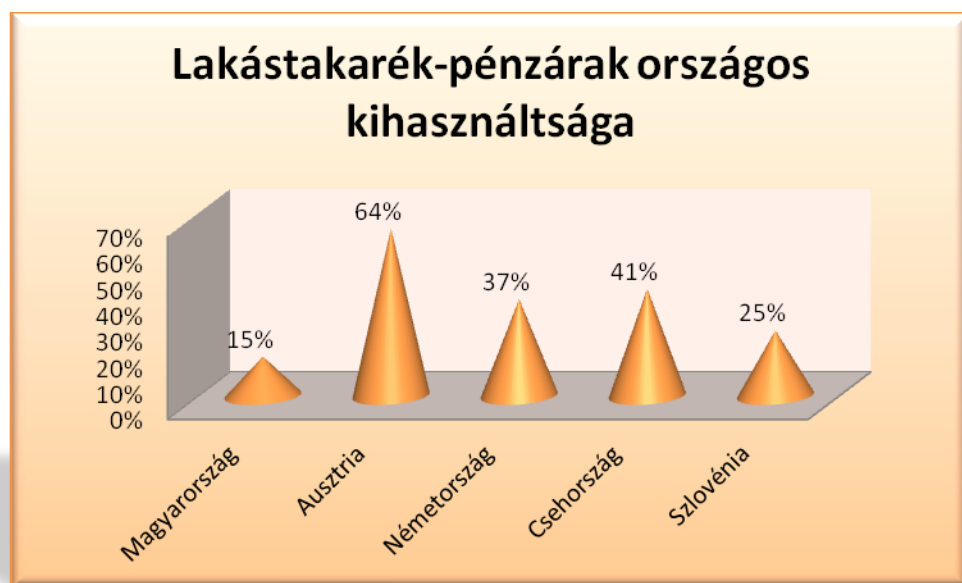
Ebben a fejezetben célom, hogy bemutassam Európában milyen változások történtek a lakáspolitikai szabályozásában és a támogatások megítélésében. Nehéz egy átfogó képet adni, ugyanis a különböző országok lakáspolitikai súlya, szerepe és gyakorlata jelentősen eltér egymástól. Azonban abban az egész világon megegyezésre jutottak, hogy alapvető emberi jog a lakáshoz jutás, valamint a lakhatáshoz való jog. *„Megállapítható, hogy az Európai Unióban a kormányzatok a megtermelt bruttó hazai termék 1-3%-át költik lakáspolitikai céljaik megvalósítására. Természetesen az arányok és a célok egy-egy ország esetében is módosulnak és módosulhatnak, részben a megváltozott gazdasági helyzet, részben pedig a kormányváltások következtében is.”* (<http://doktori.nyme.hu/206/1/disszertacio.pdf>)

Az Unióban a lakástámogatások tekintetében nincs egységes modell, ez részben köszönhető a folyamatosan változó támogatási elveknek és eszközöknek is. Az állami szerepvállalás és az államok felfogása is állandóan módosul. Munkám megnehezíti az is, hogy az Európai Uniónak nincs önálló lakástámogatási és lakáspolitikai hatásköre, emellett azonban mégis hatást gyakorol a nemzeti lakáspolitikai eszközök használatára. Az Európai Unió a tagállamok lakáspolitikájának fejlesztésére ösztönző hatással van.

Célja, hogy egy olyan lakástámogatási rendszer épüljön ki az Európai piacon, ahol a támogatások nyújtásának feltételeit energiahatékonysági, környezetvédelmi feltételekhez kötik. Az elmúlt évtizedekben az európai kormányok egyre inkább a kereslet-oldali támogatások felé mozdultak, ennek leggyakoribb formája az adókedvezmény és az illetékkedvezmény. (<http://doktori.nyme.hu/206/1/disszertacio.pdf>)

A Magyar lakástámogatási rendszer egyik fajtája, a lakástakarék-pénztár több európai országban is megtalálható. A magyar lakástakarék-pénztárak állami támogatásának mértéke kimagasló a többi európai országgal szemben, de még így is a magyar lakosság csak elenyésző része rendelkezik ilyen jellegű megtakarítással.

20. ábra: Lakástakarék-pénztárak kihasználtsága néhány európai országban



Forrás: saját szerkesztés a <http://doktori.nyme.hu/206/1/disszertacio.pdf> felhasználásával

Magyarországon a lakosság megközelítőleg 15%-a, míg ezzel szemben, egy 2015-ös felmérés szerint Ausztriában a lakosság 64%-a, Németországban 37%-a, Csehországban 41%-a és Szlovéniában 25%-a használja ki ezt a támogatási lehetőséget (20. ábra). Nyilvánvalóan ez nagymértékben függ az adott ország pénzügyi kultúrájától és az emberek tájékozottságától is. A továbbiakban a fenti ábrán is kiemelt Ausztria lakástámogatási rendszerének alapvető vonásait mutatom be.

6.2. Ausztria lakástámogatási rendszerének felépítése

Egy adott ország támogatási rendszere szorosan összefügg a gazdaságpolitikájában megfogalmazott, illetve a gyakorlatban folytatott célkitűzéseivel. Minden nemzet más úton és más sebességgel halad a változások útján. Egyáltalán nem biztos, hogy olyan messzire jutnak az új gazdasági és politikai rendszer részét képező támogatások kialakításában, mint nyugati szomszédjaik. Bár a változások általános iránya nyilvánvaló, annak gyorsasága nem egyforma az egyes országokban. (Forrás: Glen Wright - Közösségi pénzügyek: Elmélet és gyakorlat Közép-Európai átmenetben).



Az osztrák jogban a támogatásokra a „Förderung” német kifejezést használják, amely magyarul előremozdítást jelent. A BHG 2013, 30. §-a szerint a szövetségi állam ellenszolgáltatás nélkül nyújt pénzértékben kifejezett támogatásokat. Ausztriában egy univerzális lakáspolitikai rendszer működik, hazánkra pedig inkább a reziduális lakáspolitikai jellemző, amely alacsonyabb államháztartási ráfordítást jelent. Ausztriában a GDP 0,9 százaléka (körülbelül 2,5 milliárd euró) teszi ki a lakástámogatásra fordított kiadások összegét, így az elmarad az európai átlagtól. Az osztrák támogatási jogrendszer nagyon sokrétű. Az országban a törvényalkotás tartományi szinten történik. Jelenleg 9 tartomány látja ezt a feladatot. A kormány és a tartományok a lakástámogatásra szánt összeg szétosztását szerződésben rögzítik, mely 4 évig érvényes. A támogatási összeg a kormány költségvetéséből és a tartományok kiegészítéséből származik.

Nagy hangsúlyt fektetnek az épületek jobb energetikai besorolására, így a lakástámogatásokat szigorú feltételekhez kötik.

Egy pontozásos rendszer segítségével történik a támogatások nagyságának meghatározása. Maximum 100 pontot lehet elérni, de akkor már egy energiatakarékos ingatlanról beszélünk.

Az alkalmazott támogatási formák a következők:



- támogatás az éves törlesztő részletek kifizetéséhez,
- támogatott lakásépítési program,
- egyéni támogatások,
- vissza nem térítendő támogatások

például: lakástakarék-pénztár, adótámogatás, jövedelemtől függő támogatás.

A legtöbb támogatáshoz házaspárok juthatnak hozzá. A jövedelemfüggő támogatás során a legjobban kereső 10 százalék nem veheti igénybe azokat.

A támogatott lakásépítési program fő célkitűzése a saját lakásba költözni akarók segítése, valamint az építőipar fellendítése. Az évtizedek óta működő program során a családok kedvezményes kamatozású hitelt kapnak. Ennek folyósítása a készütségi fokkal arányosan történik. A támogatásnak köszönhetően sokkal többen tudnak házhoz jutni, sőt az államnak is kedvező, mivel csak igazolt számlák bemutatásával lehet hozzájutni a hitelhez, ami csökkenti a feketegazdaság méretét, valamint az általuk befizetett adók növelik a költségvetés bevételeit.

Ausztriában léteznek úgynevezett közhasznú bérlakás-építő szervezetek, akik ha munkájukkal javítani tudják a lakás energetikai besorolását, akkor a központi és kiegészítő helyi forrásból vissza nem térítendő állami támogatást kapnak. A támogatás mértéke az építési költség 30 százaléka, a fennmaradó 70 százalékra pedig kedvezményes 5 százalékos kamatú hitel vehető fel.

Az országban rendkívül nagy hangsúlyt fektetnek a lakástakarék-pénztárak működtetésére, mégis alacsony állami támogatást biztosítanak azokra. A költségvetési korlátok figyelembevételével az ország minden évben meghatározza a támogatás mértékét, mely 1,5 és 4 százalék között mozog. A támogatás azonban nem lehet több mint 1200 euró, azaz körülbelül 365.000 forint. Sokan már a gyermekük születésekor elkezdik rakni annak megtakarítási számláját, kezdetben a nagyszülő, majd a szülő és később a gyermek is, így az ingatlan vásárláskor egy jelentős tőke gyűlik össze. Ausztriában 1920 óta működik a lakás-takarékpénztár állami támogatása. 2011-es adatok szerint a lakosság körülbelül fele rendelkezett lakástakarék szerződéssel. Az állami támogatás és a megtakarítás kamata adómentes.

7. PRIMER KUTATÁS

7.1. *A kutatás célja, módszere és eszköze*

Kutatási célomként tűztem ki, hogy olyan információkat gyűjtsék, amelyek révén ismeretekhez juthatok a magyar lakosság hozzáállásáról, véleményéről és ismeretéről az állami támogatások tekintetében. A téma sokrétű és szerteágazó, de leginkább a Családi Otthonteremtési Kedvezmény lakossági felmérésére irányul. Kutatásommal főként Magyarország lakossága szemszögéből akartam választ kapni arra, hogy mennyire működik hatékonyan a mai lakástámogatási rendszer. A tanulmányom során egy kvantitatív kutatási módszert, a kérdőíves vizsgálatot választottam, amely kevésbé részletes, de nagyon széles alapokon nyugvó információk feltárására szolgál. A kérdőívemben tizenkilenc, előre megfogalmazott – alternatív és több kimenetelű – kérdést tettem fel. A kérdőívemet két részre lehet tagolni: az első részben általános demográfiai adatokra kérdeztem rá, míg a második részben pedig téma specifikus kérdéseket tettem fel, melyek főként a CSOK-ra, valamint a lakástámogatási rendszer értékelésére és hatékonyságára terjed ki. A teljes kérdőívet a 8. számú melléklet tartalmazza. Az információgyűjtés helyszíne egy internetes közösségi portál, a facebook volt, ahol a megkérdezést 2017. május 05-től - 2017. május 30-ig végeztem. A kérdőív feldolgozásához a Microsoft Excel táblázatkezelő programot használtam.

7.2. *Hipotézisek*

A kutatásom során választ kerestem az előzetes felvetéseimre. Összeállításakor azt feltételeztem, hogy

H1: A magasabban képzettek és tehetősebbek előbb igénybe veszik a Családi Otthonteremtési Kedvezményt.

H2: Az állam különböző ösztönzők segítségével képes befolyásolni az egyének és a háztartások pénzgazdálkodását, ezzel növelve a megtakarítási hajlandóságot.

H3: A lakosság a kedvezmény igénybevétele miatt még további gyermek születését is bevállalná.

H4: Az egyének nem megfelelően tájékozottak a kihasználható állami támogatások terén.

7.3. *Kutatási eredmények bemutatása*

Kutatási munkám célja, hogy a megkérdezett egyének válaszai alapján minél átfogóbb kutatást végezzek el, és a hipotéziseimre bizonyítást vagy cáfolást nyerjek. A következőkben ennek mutatom be az értékelését.

A mintába 91 egyén került Magyarország területéről, túlnyomó többségben, 73,6%-ban nők. A válaszadók több mint 70 százaléka 20 és 40 év közötti korosztályba tartozik, akik közül a legtöbben falun és városon élnek. Iskolai végzettséget tekintve a kitöltők 87 százaléka rendelkezik legalább érettségi bizonyítvánnyal vagy magasabb végzettséget biztosító bizonyítvánnyal, oklevéllel. Az alkalmazási minőségeket megvizsgálva megállapítottam, hogy a legtöbben (35%) alkalmazott, szellemi munkásként dolgoznak, ezen kívül pedig 26%-ban tanulók és 16%-ban alkalmazott, fizikai munkások kerültek a mintába.

A végzettséget és a munkakört figyelembe véve megállapítható, hogy a kitöltők nagy része „középosztálybeli” kategóriába sorolható, melyet a havi nettó jövedelem szerinti besorolás is alátámaszt, ugyanis a válaszolók 42 százaléka 200.000 forint alatti, míg 51 százalékuk 200.000 – 450.000 forint közötti nettó jövedelemmel rendelkezik. A kitöltő személyek csupán 6,6%-a vette már igénybe a Családi Otthonteremtési Kedvezményt és 61,5%-a pedig nem is tervezi igénybe venni azt. A legmeglepőbb információ azonban az, hogy a válaszadók több mint 50 százaléka úgy véli, nem felelne meg a kedvezmény igénybevételéhez szükséges feltételeknek. Ezen megállapításokat összesítve **igazolhatóvá válik az 1. számú hipotézisem**, mely szerint a magasabban képzettek és tehetősebbek előbb igénybe veszik a kedvezményt. Ez lehet azért is, mert ők valószínűsíthetően magasabb összegű megtakarítással rendelkeznek. Sokszor hallhatjuk/olvashatjuk, hogy a CSOK inkább az anyagilag tehetősebbeknek jelent előnyt és nem a szegényebb rétegeket segíti.

H1: A magasabban képzettek és tehetősebbek előbb igénybe veszik a Családi Otthonteremtési Kedvezményt.

- ELFOGADVA

A **második hipotézisem** során azt feltételeztem, hogy az állam az általa nyújtott lakástámogatásokkal képes befolyásolni az egyének és háztartások megtakarítási hajlandóságát. Minden emberre különböző intenzitással jellemző az öngondoskodás, azonban sok egyén életéből hiányzik a felelős-öngondoskodási szemlélet. Az

öngondoskodás az anyagi biztonságot jelenti, melynek a leggyakoribb megjelenési formája a megtakarítás. Az állam célja, hogy megtakarításra ösztönözze a lakosságot, mivel a megtakarítások fontos szerepet töltenek be a gazdaság optimális működésében, elengedhetetlenek és közvetlen hatással vannak a gazdaság egészére. Egy 5 fokozatú Likert skálán arra kértem a válaszadókat, hogy jelöljék be, mennyire befolyásolja megtakarítási döntéseiket az állami támogatások igénybevételének lehetősége. A válaszokat nézve kiderült, hogy 79 százalékukat befolyásolja, így **a hipotézist elfogadom.**

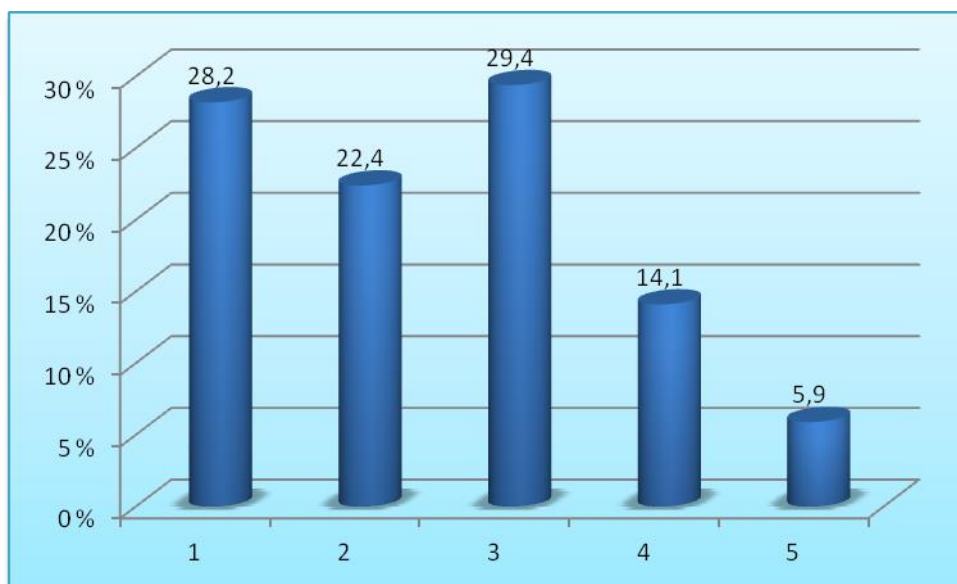
H2: Az állam különböző ösztönzők segítségével képes befolyásolni az egyének és a háztartások pénzgazdálkodását, ezzel növelve a megtakarítási hajlandóságot.

- ELFOGADVA

A megtakarításoknak azért is van még kiemelt jelentősége, mivel a legtöbb hitelintézet elvárja, hogy a leendő ügyfél rendelkezzen azzal, mivel így csökkenthető a kihelyezésük kockázata. Kérdőívem vizsgálata során kiderült, hogy a válaszadók 61,5%-a rendelkezik megtakarítással, és 69,8%-a pedig fontosnak tartja, hogy legyen tartaléka. Véleményem szerint nagyon fontos lenne, hogy minden házaspár rendelkezzen egy kisebb összegű megtakarítással, ugyanis a CSOK egy önerő kiegészítés, amely csupán a könnyebb lakásszerzést szolgálja.

Véleményem szerint tovább lehetne növelni a lakosság megtakarítási hajlandóságát, ha azok jobban meg lennének elégedve a magyar lakáspolitikával, ugyan is a primer kutatásomból során kiderült, hogy az emberek nem tartják megfelelőnek a jelenlegi támogatási rendszert. A kutatási eredményemet a következő ábrával kívánom szemléltetni (21. ábra), ahol a legkisebb elégedettséget az 1, míg a legnagyobbat az 5 jelenti.

21. ábra: A magyar lakástámogatási rendszer elégedettségére vonatkozó felmérés eredménye



Forrás: saját szerkesztés a kitöltött kérdőívek alapján

Az ábrából kitűnik, hogy csupán a megkérdezettek 5,9 százaléka tartotta teljesen megfelelőnek a támogatási rendszert, míg 80 százalékuk hármasnál rosszabb értékelést adott.

A kérdőívet kitöltő személyek 71,4 százalékának nincs gyermeke és 77 százalékuk nem vállalna be további gyermek/gyermek születését, azért hogy igénybe vehesse a CSOK-ot. Ezek alapján a **3. számú hipotézisemet elvettem**.

H3: A lakosság a kedvezmény igénybevétele miatt még további gyermek születését is bevállalna.

• **ELUTASÍTVÁ**

A **negyedik számú hipotézisemet** nagyon fontosnak tartom, mivel úgy gondolom, hogy ösztársadalmi érdek, hogy az állampolgároknak megfelelő ismerete legyen. Erre megoldásként szolgálhat a pénzügyi tanácsadók ismeretterjesztő szerepe. Ennek megállapítása érdekében arra kértem a válaszadókat, jelöljék be, hogy az általam felsorolt lakáscélú állami támogatási lehetőségek közül melyikről hallottak már. A kitöltők 80%-a ismeri a lakástakarék-pénztár, CSOK és adó visszatérítési támogatási

lehetőséget, azonban a többi lakáscélú támogatást a válaszolók csak egy töredéke, 15-25 %-a ismeri csak.

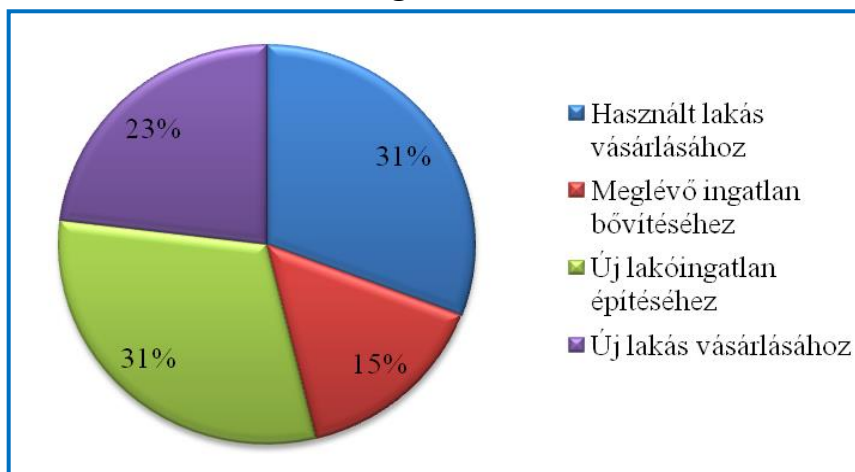
Véleményem szerint fontos a megfelelő tájékozottság, ugyanis hiába dolgoz ki az állam lakáscélú ösztönzésű rendszert, ha azt nem ismerik a potenciális igénybe vevők, vagy nem ismerik fel azok előnyeit. Sokszor az emberek túl bonyolultnak tartják a támogatásokat és nem képesek átlátni azok előnyeit, pedig az állam rengeteg segítséget nyújt a fiatalok, a családalapítás előtt állók és a családok számára. A válaszadók 82,5%-a gondolja úgy, hogy az emberek nem megfelelően tájékozottak a kihasználható állami támogatásokat illetően. Ezen megállapítások feltárása alapján **a negyedik hipotézisemet elfogadom.**

H4: Az egyének nem megfelelően tájékozottak a kihasználható állami támogatások terén.

- ELFOGADVA

A kérdőívem kiértékelése szerint a Családi Otthonteremtési Kedvezményről legtöbben Tv reklámokból, barátoktól, ismerősöktől, családtól hallottak vagy rádióműsorban, újságcikkben, plakáton vagy internetes oldalakon látták. A CSOK konstrukciót négy féle célra lehet igényelni, melynek érdekeltségi megosztását a következő diagram szemlélteti (22. ábra).

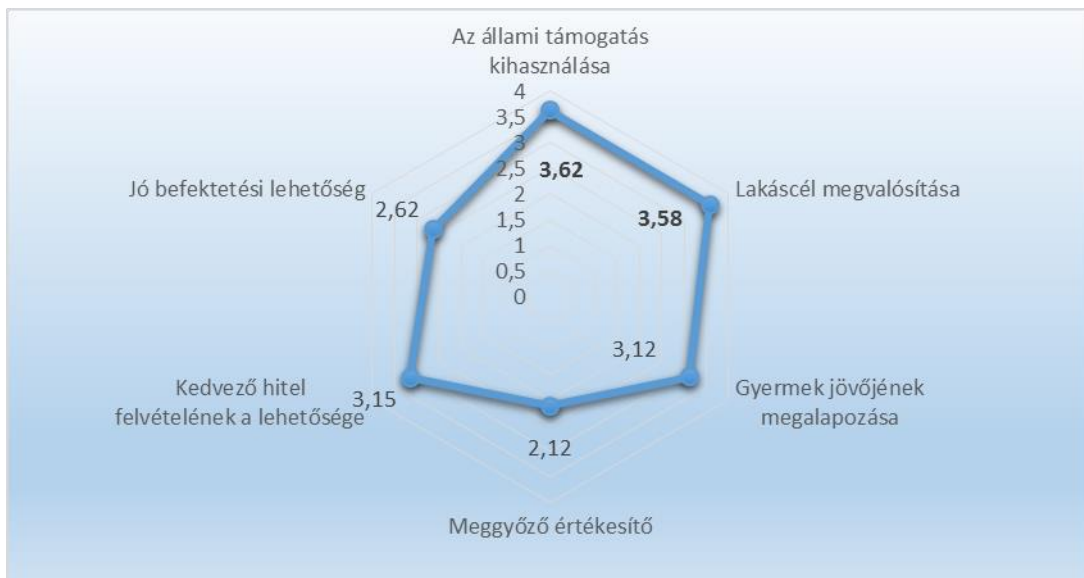
22. ábra: CSOK egyes konstrukcióinak érdekeltségi megosztása



Forrás: saját szerkesztés a kitöltött kérdőívek alapján

Azok a válaszadók, akik már igénybe vették a kedvezmény bármelyik fajta konstrukcióját, választásukat a következő tényezők 1-től 5-ig terjedően (1: egyáltalán nem, 5: teljes mértékben) az alábbi 16. számú táblázatban foglalt mértékben határozták meg.

23. ábra: CSOK igénybevételének választást befolyásoló tényezők



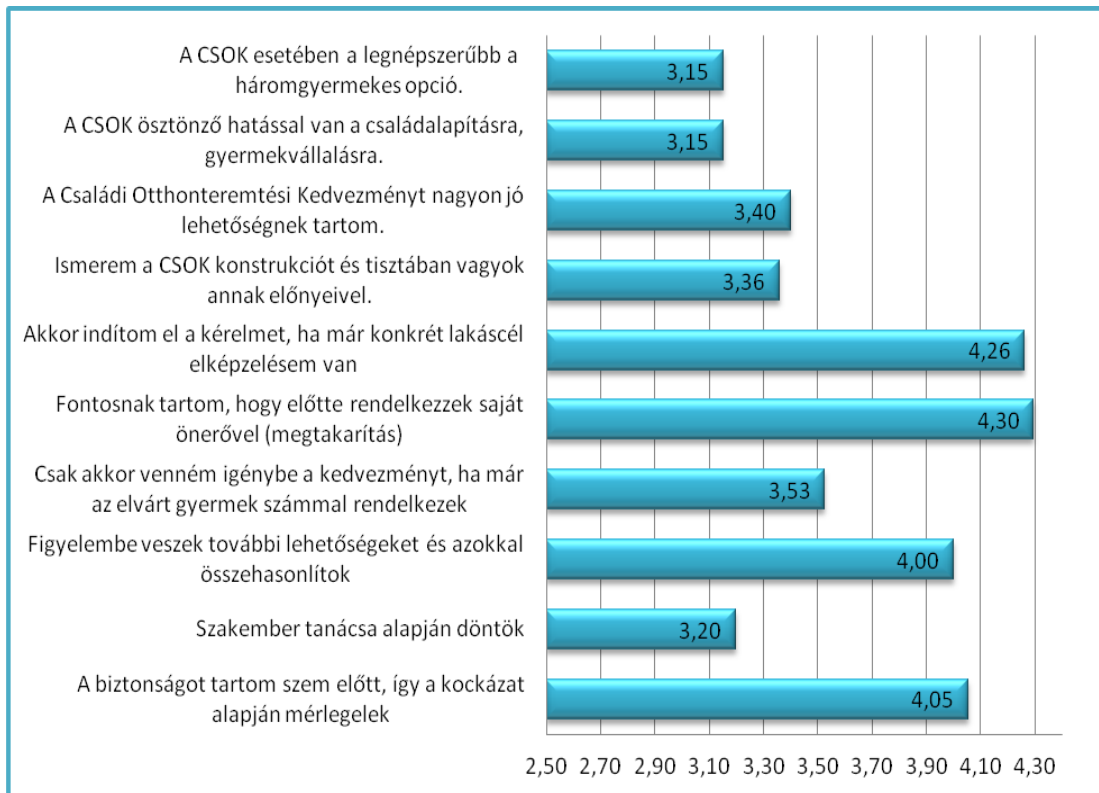
Forrás: saját szerkesztés a kitöltött kérdőívek alapján

Látható, hogy az igénybe vétel leginkább meghatározó faktora az egyének lakáscél szükségletének kielégítése és az állami támogatás és kedvező hitel felvételének a lehetősége.

A kedvezményhez kapcsolódó +10 millió forintos, kedvezményes kamatozású hitel felvételének a lehetőségét a válaszadók 64,8%-a elutasítja. Ez lehet nagyrészt azért, mert a gazdasági válság és a deviza alapú hitelekkel kapcsolatos csatlódások megrengették a leendő fogyasztók bizalmát, így rendkívül nehéz választás egy ilyen jellegű állami támogatás felvétele.

5 fokozatú Likter skálán arra kértem a válaszadókat, hogy 1-től 5-ig értékeljék, mennyire értenek egyet az általam megfogalmazott állításokkal (23. ábra).

24. ábra: Válaszok átlagpontjai



Forrás: saját szerkesztés a kitöltött kérdőívek alapján

A kutatásom eredményei szerint a válaszadók többsége úgy gondolja, hogy csak konkrét lakáscél esetén indítaná el a CSOK-ot, amely abból is látszik, hogy közülük sokan a biztonságot tartják szem előtt. A biztonság érdekében azonban számukra nem csak a jól megfontolt döntés mérvadó, hanem a gyermekek meglévő száma is. A kitöltők elgondolása szerint csak 29%-uk felelne meg a kedvezmény feltételeinek. Ők azok, akik már mindenféle kötelezettség alól mentesülnek, szinte már csak a kedvezményt kell igényelniük. Legtöbben pedig azok, akiknek a jövőben meg kell házasodniuk és/vagy gyermeket kell vállalniuk, ha fel akarják venni az ingyen milliókat. A biztonság érdekében többen még a saját önerő meglétét is elvárják maguktól. A vizsgálat egyik legmeglepőbb eredménye számomra, hogy a válaszadók csupán kevéssel több, mint fele gondolja a CSOK-ot kiváló lehetőségnek. Ez visszavezethető arra, hogy közülük többen nincsenek tisztába annak előnyeivel sem, ezért is gondolhatják úgy, hogy nincs ösztönző hatással a családalapításra.

8. ÖSSZEGZÉS

Munkám során igyekeztem feltárni és bemutatni a jelenleg piacon lévő állami támogatási formákat. Magyarország aktuális gazdasági helyzetét tekintve úgy vélem, a lakástámogatási rendszer terén nincs miért szégyenkeznünk. Európai szinten kimagasló helyen áll Magyarország, köszönhetően a rendkívül sok elemből álló támogatási rendszerének. Az állam különleges gazdasági szereplő, célja a közfeladatok minél színvonalasabb, de hatékony és gazdaságos ellátása. Feladatait közpénzekből valósítja meg, melyet szigorú törvények szabályoznak, ezért bátran kijelenthetjük, hogy gazdasági súlya is jelentős. A támogatási rendszer lényegében nem más, mint egy közösségi tőkeberuházás, melynek finanszírozása a társadalom által befizetett adókból valósul meg és nagymértékben a társadalom számára térül meg.

Az állami támogatások nyújtásának egyik legfontosabb célja növelni a gyermekek, azaz a következő adó- és járulékfizető generációk számát. Ez nagyon fontos tényező, ahhoz, hogy az állam egy stabil, növekvő gazdaságot tudjon fenntartani, ugyan is ezek a generációk jelentik majd a gazdaság munkaerő utánpótlását. Ahhoz, hogy az állami támogatásokban vonzó lehetőséget lássanak az állampolgárok, egy olyan előnyt kell biztosítaniuk, amelyeket a piacon egyébként nem érhetnek el. A politikai és a gazdasági erők állandóan a gazdasági jólétre és a politikai értékek védelmezésére törekednek, ezért is módosítják és építenek be folyamatosan új elemeket a támogatási rendszerbe. Machiavelli szerint: *„Tudni kell, hogy semmit sem nehezebb eltervezni, semminek a sikere nem olyan kétes és semmit sem olyan nehéz irányítani, mint egy új rendszer létrehozását. Az alkotó kénytelen elviselni mindazok gyűlöletét, akik a régi intézmények megőrzéséből hasznot húznak, és nem számíthat a közömbös védelmezőkre, akik pedig lehet, hogy nyernek az új intézmények által.” Machiavelli 1513*

Munkám során az volt a céloom, hogy egy olyan területet mutassak be, ami igen jelentős a társadalmi hasznosság szempontjából. A dolgozatomban bemutatott támogatások minden területen kifejtik hatásukat, ezért is elengedhetetlen azok ismerete. Úgy vélem fontos ezeknek az átláthatósága, azért, hogy az emberek maximálisan ki tudják használni azokat. Ennek érdekében hasznos lehetne közösségi terek létrehozása, ahol a fiatalok információt kaphatnak az őket érintő lehetőségekről.

Nemzetközi kutatásom során megismerhettem Ausztria lakástámogatási rendszerét. Az osztrák lakástámogatási rendszert megvizsgálva, annak mintájára, véleményem szerint sokkal nagyobb hangsúlyt kellene fektetni az egyének egyedi jövedelmük alapján történő támogatására. Így sokkal inkább megvalósulna az igazságos, szociálisan rászorulókat támogatása, valamint némileg a kifizetett támogatások összege is csökkenthetővé válna. Ettől eltekintve, az osztrák állam lakáspolitikáját összehasonlítva a hazával szemben elmondható, hogy Magyarország megfelelően alakította ki sajátját, elegendő támogatási formát biztosítva a lakosság számára. Mégis a primer kutatásom során az figyelhető meg, hogy a lakosság nem elégedett és nem tartja megfelelőnek a jelenlegi támogatási rendszert. Az elégedetlenség oka lehet, hogy az emberek nem ismerik teljesen a rendszer elemeit és nem tudják átlátni azok előnyeit. Valószínűleg sosem lesz olyan támogatási rendszer, amelyet méltányosnak, elfogadhatónak tartanának. Véleményem szerint javítható lenne, ha a kormány többet fordítana a támogatások megismertetésére.

A dolgozatomban legnagyobb terjedelemben és mélységben a Családi Otthontermelési Kedvezményről foglalkoztam, mivel úgy gondolom, hogy a jelenlegi magyar lakáspolitikának ez az egyik legkedvezőbb eszköze. Meglátásom szerint a CSOK egy kiváló ingatlanbefektetési lehetőségként is szolgálhat. Az ingatlanok legnagyobb előnye, hogy értékállóak, persze ez függ annak elhelyezkedésétől, mértékétől és energetikai állapotától is. A legtöbb ember legértékesebb vagyontárgya az otthona, azonban számolni kell azzal a ténnyel is, hogy ingatlan vásárlása esetén felmerül a röghöz kötöttség is.

A primer kutatásom során azonban kiderült, hogy a kedvezmény még sem annyira népszerű a lakosság körében. Ennek egyik oka, hogy a megkérdezettek többsége nem ismerte teljes mértékben annak előnyeit. Véleményem szerint a kevésbé kvalifikáltabbak számára egyszerűbb és érthetőbb tájékoztatást kellene adni. Megoldásként szolgálhatna a pénzügyi képzettségeknek megfelelő célzott tájékoztatási anyagok terjesztése, illetve különböző tájékoztatók tartása, amellyel jobban el lehetne érni a lakosságot. Ezek legnagyobb előnye, hogy interaktívak, így az emberek bátran feltehetnék kérdéseiket. A harmadik számú hipotézisem felállításakor azt feltételeztem, hogy a lakosság a kedvezmény igénybevétele miatt még további gyermek/gyermekek születését is beállalná. A végeredmények azonban ennek ellenkezőjét mutatták, amely

arra enged következtetni, hogy a konstrukció nem elég ösztönző. Véleményem szerint enyhíteni kellene a konstrukción azáltal, hogy a kormány nem tesz ekkora összegbeli különbséget a kettő, illetve a három vagy több gyermekes családok számára elérhető támogatások tekintetében, mivel sokan nem vállalnák csak a kedvezmény miatt a három gyermeket.

Véleményem szerint fontos, hogy a lakástámogatási rendszer a jövőben továbbra is rugalmas maradjon, egyrészt azért, hogy a nyújtott támogatások miatt keletkezett ráfordítások mértéke minél kevésbé emelkedjen, másrészt pedig, hogy ki tudja elégíteni a lakosság igényeinek változását. A rugalmasság fenntarthatósága érdekében biztosítani kell a folyamatosságot a jogalkotás terén.

Irodalomjegyzék

Szakirodalom

- Glen Wright - Közösségi pénzügyek: Elmélet és gyakorlat Közép-Európai átmenetben.
Eredeti címe: Public Finance: Theory and Practice in Central European Transition Juraj Nemec – Glen Wright. Fordította: Adorján Richárd, Hoppál Andrea, Mikó László és Süveges Anikó. Kiadva 2000.
- Pénzügytan – Felelős kiadó: Bánfi Tamás, Tanszék Kft. Budapest, 2002.
- Nicholas Barr – A jóléti állam gazdaságtana, a nagy ellátórendszerek működésének összefüggései. Akadémia kiadó, Budapest, 2009
- Koháriné dr. Papp Edit – Államháztartási ismeretek, Perfekt Gazdasági Tanácsadó, Oktató és Kiadó Zrt, 2011.
- dr. Lentner Csaba, dr. Turján Sándor, dr. Varga József – Költségvetési pénzügyek, Nebuló 2001 Kiadó, Budapest, 2001
- Radnóczy Zsolt – Támogatások az Európai Unióban, Akadémiai Kiadó, Budapest, 2004
- Prof. Dr. Lentner Csaba – Adózási pénzügytan és államháztartási gazdálkodás, NKE Szolgáltató Kft, 2015
- Kisborsó Anita, Gregorits Réka – A költségvetési támogatások szabályozása, a támogatási jogviszony tartalma, a támogatási szerződések helye a jogrendszerben, kitekintés nemzetközi példákra. Budapest, 2014
- Kisborsó Anita – Gregorits Réka - A költségvetési támogatások szabályozása, a támogatási jogviszony tartalma, a támogatási szerződések helye a jogrendszerben, kitekintés nemzetközi példákra, Budapest, 2014
- Dr. Vigvári András – Közpénzügyek, önkormányzati pénzügyek, Jogi és Üzleti Kiadó Kft, Budapest, 2002
- Dr. Vigvári András – Közpénzügyeink, KJK-KERSZÖV Jogi és Üzleti Kiadó Kft, Budapest, 2005
- Tárkányi Ákos – A fejlett Európai országok családpolitikája és a demográfiai átmenet, Eötvös Loránd Tudományegyetem Szociológiai és Szociálpolitikai Intézet, 2002.

- Erdős Mihály, Mérő Katalin – Pénzügyi közvetítő intézmények, bankok és intézményi befektetők, Akadémiai Kiadó, Budapest, 2010
- Gál Erzsébet –Praktikus bankszakmai ismeretek, SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt., Budapest, 2011.
- Dr. Sóvágó Lajos – Hitelbírálat, Finance Oktatási és Kulturális Alapítvány, Budapest, 2001
- Dr. Sági Judit – Banktan, SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt., Budapest, 2007.
- Dr. Sági Judit – Bankügyletek gyakorlati ismeretei, SALDO Pénzügyi Tanácsadó és Informatikai Zrt., Budapest, 2009.

Szakkikkek

- Tari András – Az állami támogatások szabályozása az Európai Unióban, 2004, PHD értekezés, PTE
- Hargita Eszter - ÁLLAMI TÁMOGATÁSOK MAGYARORSZÁGON AZ UNIÓS VERSENYPOLITIKA TÜKRÉBEN, PHD értekezés, Budapest, 2003
- Dr. Lentner Csaba és Lantos Ottó – Általános államháztartási ismeretek
- Dr. Szentgyörgyi Ágota: A lakáscélú állami támogatások jogszabályi változásai
- Gábos András – Családtámogatási rendszer és a családok helyzete, pdf
- Hargita Eszter és dr. Ivanics Gábor – Az állami támogatásokkal kapcsolatos közösségi és hazai szabályok az EU csatlakozás után, 2014, Pénzügyminisztérium, Támogatásokat Vizsgáló Iroda
- Szén Gabriella – A kormányok lakáspolitikája az ezredfordulótól napjainkig, illetve ezzel összefüggésben Gyöngyös városának lakáspolitikai intézkedései – jog adta lehetőségek és jogi korlátok, 2016, szakdolgozat, Miskolci Egyetem
- Bíró Zsolt – Vagyonépítés lakástakarékkal, szakdolgozat, 2015, Miskolci Egyetem

Jogszabályok

- 4/2005. (I. 12.) Korm. rendelet a fiatalok lakáskölcsönéhez kapcsolódó állami kezesség vállalásának és érvényesítésének részletes szabályairól

- 134/2009. (VI. 23.) Korm. rendelet a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról
- 12/2001. (I. 1.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról
- 341/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet az otthonteremtési kamattámogatásról.
- 16/2016. (II. 10.) Korm. rendelet az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról
- 110/2006. (V. 5.) Korm. rendelet az állam által vállalt kezesség előkészítésének és a kezesség beváltásának eljárási rendjéről
- 1996. évi CXIII törvény a lakástakarékpénztárakról
- 215/1996 (XII. 23) kormányrendelet a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról.
- 47/1997. (III. 12.) Korm. rendelet a lakás-takarékpénztár általános szerződési feltételeiről
- 47/2006 (III.7) korm.rendelet a lakás-előtakarékosság állami támogatásáról
- 134/2009. (VI. 23.) A fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú kölcsöneinek állami támogatásáról szóló Korm. rendelet
- 256/2011. (XII. 6.) A lakásépítési támogatásról szóló Korm. rendelet
- 15/2014. (IV.3) NGM rendelet az adómentes munkáltatói lakáscélú támogatás folyósításának szabályairól
- 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről
- a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény
- 2011. évi CXCV. törvény az államháztartásról

Banki szabályzatok

- 2/2016. számú igazgatósági szabályzat – Az új lakások építéshez, vásárlásához kapcsolódó állami támogatásról, a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről, az otthonteremtési kamattámogatásról.
- Családi Otthonteremtési Kedvezmény használt lakás vásárlására/bővítésére/korszerűsítésére és/vagy Otthonteremtési kamattámogatás szükséges dokumentumai

- Új lakást építők és vásárlók Családi Otthonteremtési Kedvezmény, és/vagy adó-visszatérítési támogatás szükséges dokumentumai
- Családi Otthonteremtési Kedvezmény és/vagy Adó-visszatérítési támogatás esetén a 16/2016 (II.10.) Kormányrendelet és 17/2016 (II.10.) Kormányrendelet alapján nyújtott támogatásokhoz kapcsolódó díjakról és költségekről kiadott hirdetmény
- A Sopron Bank Zrt. által a 341/2011 (XII.29.) és a 16/2016. (II.10.) Kormányrendeletek alapján kamattámogatással nyújtott lakossági jelzáloghitelek kondícióiról kiadott hirdetmény.

Elektronikus források

- <http://www.tmkronika.hu/hirek/tul-nagy-a-csok-kockazat>
- <http://ingatlanmuhely.reblog.hu/csok-2-fogyasztovedelem>
- <http://www.origo.hu/gazdasag/20160112-csok-lakas-ingatlan.html>
- http://iflgazdasag.blog.hu/2016/09/12/mi_tortenik_ha_csok_epitkezel_es_kozben_osszeomlik_az_ingatlanpiac
- <http://www.bankweb.hu/ovatosan-csok-1010-el/>
- <http://bankmonitor.hu/cikk/hogyan-haromszorozhato-az-ingatlanvagyon-a-csok-segitsegevel/>
- <http://www.cib.hu/maganszemelyek/szolgáltatások/lakashitelek/csok/index?promo=gsgela&gclid=CNmdofzHwM8CFS0z0wodMi0Nhg>
- <http://hiteltudakozo.hu/csok/>
- <http://calculon.info/csok.php?gclid=CMC98bDOwM8CFEUp0wod1vwCvg>
- <http://image.takarek.hu/csok/>
- <http://jelzalog.com/csok/>
- <http://www.portfolio.hu/csok/>
- <http://tudasbazis.sulinet.hu/hu/szakkepzes/kozgazdasagtan/mikrookonomia-12-efolyam/a-kozvetett-tamogatas/a-kozvetett-tamogatas>
- https://www.otpbank.hu/portal/hu/v7/Lakashitel/CSOK?utm_source=google&utm_medium=search&utm_campaign=2016_jun_OTP_CSOK&gclid=CPmPiYvPwM8CFVAo0wodkmEOMg

- <http://lumens.hu/2016/03/02/nem-azoknak-segit-a-csok-akiknek-a-legnagyobb-szukseguk-lenne-ra/>
- http://penzugysziget.hu/index.php?option=com_content&view=article&id=2684:25btetel&catid=297&Itemid=399
- <http://www.origo.hu/gazdasag/20160112-csok-lakas-ingatlan.html>
- <http://www.feosz.hu/kezdolap>
- <http://ingatlanmuhely.reblog.hu/csok-2-fogyasztovedelem>
- <http://www.bankweb.hu/ovatosan-csok-1010-el/>
- http://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/17_milliot_buksz_ha_nem_szuletik_gyereked.227487.html
- <http://lumens.hu/2016/03/02/nem-azoknak-segit-a-csok-akiknek-a-legnagyobb-szukseguk-lenne-ra/>
- <http://szegedma.hu/hir/szeged/2016/11/lehetosegek-es-kockazatok-a-csok-rol-szegeden-szakertoktol.html>
- <http://csalad.hu/>
- <http://hiteltudakozo.hu/csok/>
- <http://jelzalog.com/csok/>
- <http://csaladi-otthonteremtési-kedvezmény.blog.hu/> <http://csok2016.blogspot.hu/>
- <http://www.kozlonyok.hu/nkonline/MKPDF/hiteles/mk16016.pdf>
- <http://officina.hu/belfoeld/100-szocpol-2016-csok-2016-osszege-igenyles-feltetelei>
- <http://koos.hu/2016/02/11/csok-a-16-2016-es-a-17-2016-ii-10-korm-rendeletek-jelentosen-kibovitik-a-lehetosegeket/>
- <http://kiszamolok.hu/amit-a-tamogatott-csok-hitelrol-tudni-kell/>
- <http://online-kalkulator.hu/tag/vissza-nem-teritendo-allami-tamogatasok-20152016/>
- <http://online-kalkulator.hu/igy-adhat-neked-is-az-allam-milliokat-a-lakasvasarlashoz-hitelezesi-kisokos/>
- <http://online-kalkulator.hu/tag/vissza-nem-teritendo-allami-tamogatas-lakasfelujitasra-2016/>
- <http://www.naplopo.hu/miert-napenergia/allami-tamogatas-palyazatok/alanyi-jogon-jaro-allami-tamogatas>

- <http://palyazatinfok.hu/2017-ben-mar-az-alberletunket-kifizetheti-fonokunk-itt-az-uj-cafeteria/>
- <http://palyazatinfok.hu/uj-csok-uj-szocpol-2017-minden-amit-tudni-kell-rola/>
- <http://palyazatinfok.hu/fiatalok-tamogatas/>
- <http://palyazatinfok.hu/hihetetlen-de-igaz-ha-igy-csinalod-a-hiteled-harmadat-is-kifizethetik-helyetted-megmutatjuk-hogyan-mukodik/>
- <http://palyazatinfok.hu/nem-ingeny-penz-a-csok-fontos-figyelmeztetes-a-tamogatasra-varoknak/>
- <http://palyazatinfok.hu/tobb-szazezer-forint-tamogatas-jar-mindenkinek-7-allami-tamogatas-es-adokedvezmeny-amit-te-kihasznalhatsz/>
- <http://jelzalog.com/allami-tamogatasok/>
- https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99800084.TV
- <http://jelzalog.com/lakastakarek-penztar-ltp/>
- <http://jelzalog.com/otthonteremtesikamattamogatasotk/>
- <http://jelzalog.com/ado-visszateritesi-tamogatas/>
- <http://jelzalog.com/csok/>
- http://www.femina.hu/otthon/lakastamogatas_korkep
- https://net.jogtar.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=a1100211.tv
- <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/lakastamogatas>
- <http://kiszamolo.hu/allami-tamogatasok-lakasvasarlashoz/>
- http://iflgazdasag.blog.hu/2016/04/09/tenyleg_elhiszed_hogy_te_kaphatsz_allami_tamogatast_gondold_at_megegyszer
- <http://www.iflgroup.hu/onsegelyezo-penztar/>
- <http://www.iflgroup.hu/allami-tamogatasok/>
- http://www.allamkincstar.gov.hu/hu/lakossagi-ugyfelek/lakas-elotakarekossag_ltp
- http://tudasbazis.sulinet.hu/hu/0d0cc85d-f7b5-41fb-aec0-d1b8362c7ebf_e90c4562-46d5-4b3a-a5ed-d640f67b512a_789269ab-d7d4-4dc8-ad12-2230bbe38ec6_f15286ef-71d9-4753-8f97-b5e619342b35_f27dee8c-a9b9-4c6b-af90-956132ee3620_779d623a-6136-43ab-bad8-da4b4f06974d_55b6df30-0f08-4a55-8d17-5183f1f07e76_c98b09a0-e10c-4973-bc8b-0ec08c42212c

- <http://ado.hu/rovatok/ado/a-lakascelu-allami-tamogatasok>
- http://www.lakashitelcentrum.hu/page/statikus/allami_tamogatasok
- https://gondola.hu/cikkek/100328-A_magyar_csaladtamogatasi_rendszer_egyedulallo_Europaban.html
- <http://dieip.hu/wp-content/uploads/2015-2-06.pdf>
- http://wesley.hu/sites/default/files/fajlok/cikk_gyarmati_csaladtamogatas_tortenete.pdf
- <http://www.csaladtamogatasok.hu/egyszerre-jar-a-csaladi-adokedvezmeny-az-első-hazasok-adokedvezmenye/#more-531>
- https://ugyintezes.magyarország.hu/ugyek/410004/420010/Penzugyi_tamogatasok20091202.html
- <http://www.fotav.hu/documents/10181/115637/Korm+rend+12+2001+20150101+-+20150131.pdf/77a9c508-4c4e-49dc-95ca-54ef6481669b>
- http://phd.lib.uni-corvinus.hu/113/1/hargita_eszter.pdf
- http://atj.versenyjog.com/images/2015/ATJ_2015_3_honlapra_egyben.pdf
- <http://www.csaladtamogatasok.hu/category/csok/>
- http://akk.uni-nke.hu/uploads/media_items/kristo-katalin-disszertacio-tervezet.original.pdf
- https://www.ksh.hu/sajtoszoba_kozlemenyek_tajekoztatok_2017_02_14
- <https://www.ksh.hu/docs/hun/sftp/idoszaki/nepmozg/nepmoz15.pdf> 2017.03.18
- http://hvg.hu/gazdasag/20140113_Ilyen_a_partok_lakaspolitikaja
- <http://doktori.nyme.hu/206/1/disszertacio.pdf>
- https://szie.hu/file/tti/archivum/Horvathne_Annamaria_ertekezes.pdf
- http://www.gvh.hu/data/cms998856/LTP_v%C3%A9gleges_jelent%C3%A9s.pdf
- http://www.gvh.hu/data/cms1029371/VKK_palyazat_2013_11_tanulmany.pdf
- <http://tudatosadozo.hu/első-hazasok-adokedvezmenye-2017/>
- <http://ado.hu/rovatok/ado/valtozik-az-első-hazasok-adokedvezmenye>
- <https://www.erstebank.hu/hu/maganszemelyek/hitelek/ado-visszateritesi-tamogatas>
- <https://hitelnet.hu/ado-visszateritesi-tamogatas/>

- <http://kiszamolo.hu/onsegelyezo-penztar-ezt-kell-tudnod-rola/>
- <http://kiszamolo.hu/igy-hasznald-ki-az-adokedvezmenyeket/>
- <http://penzugyi-tudakozo.hu/onsegelyezo-penztarak-osszehasonlitasa-2016/>
- http://www.femina.hu/otthon/allami_kezessegvallalas
- http://www.allamkincstar.gov.hu/hu/lakossagi-ugyfelek/lakas-elotakarekossag_ltp
- <http://kiszamolo.hu/a-nagy-lakastakarekpenztari-osszefoglalo/>
- <http://online-kalkulator.hu/lakastakarekpenztar-lakastakarekpenztarak/>
- https://www.otp.ltponline.hu/doc/OTP_LTP_Dijtablázat_20170301.pdf
- <http://www.jogszabalykereso.hu/cikkek/2014/12/28/kamattamogatott-lakashitel-feltetelei>
- <http://bankmonitor.hu/cikk/hasznalt-lakast-vennel-rafizethetsz-az-allamilag-tamogatott-lakashittel/>
- http://www.okoshitel.hu/Lakashitel/Tamogatott_lakashitel/A_tamogatott_lakashitelek_fajtai.html
- http://www.tetitakarek.hu/tetitakarek/index.php?option=com_content&view=article&id=207%3Akamattamogatott-hitelek&catid=34%3Ahirek&lang=hu
- http://www.resimmobiles.hu/docs/2009_3-4/07_szentgyorgyi_lakastamogatasok.pdf
- <https://hitelnet.hu/tamogatott-lakashitel/>
- <https://www.bankracio.hu/assets/content/uploads/Utmutat%C3%B3khoz/T%C3%A1mogat%C3%A1s.png>
- <https://www.bankracio.hu/cikkek/77-otthoneremto-allami-tamogatasu-lakashitelek-utmutatoja>
- https://www.nav.gov.hu/nav/ado/szja/tajekoztato_140530.html
- <https://5percado.hu/valtozasok-augusztustol-lakascelu-tamogatas-feltetelrendszerben/>
- <http://zsebremegy.hu/jo-tudni/lakashitel-cafeteriabol-akar-80-000-ft-tamogatas-havonta/>
- <http://www.hsakft.hu/blog/lakashitel-torlesztes-cafeteriabol>
- <https://www.hrportal.hu/c/a-lakashitel-cafeteria-5-leggyakoribb-buktatoja-20150303.html>

- <https://hitelnet.hu/csok-szocpol/>
- http://www.portfolio.hu/finanszirozasi/hitel/be_ne_dolj_3_sulyos_tevhit_terjed_a_csok_10_milliojarol.226397.html
- <http://www.origo.hu/gazdasag/20160701-igy-mukodik-a-csok-es-a-10-10-millio-ft-a-gyakorlatban.html>
- <http://bankmonitor.hu/cikk/mekkora-jovedelem-szukseges-10-millio-ft-lakashitelhez/>
- <http://jelzalog.com/csok-hasznalt-lakasra/>
- <https://hitelnet.hu/csok-szocpol/hasznalt-lakas/>
- http://hvg.hu/itthon/20160119_Sok_a_harom_gyerek_itt_a_nagy_csokkerd#rss
- http://hvg.hu/brandchannel/fhbbank_20170412_CSOKkal_koltozne_Akkor_erre_a_12_dologra_figyeljen_oda
- <http://ingatlanhirek.hu/archivum/az-osztrak-lakhatasi-koltsegek-sokkal-rosszabbak-mint-a-magyar/>
- <http://www.lakasepitesert.hu/tanulmanyok/99-03.pdf>
- http://femina.hu/otthon/ilyen_feltetelekkel_kaphatsz_lakastamogatast_2013_tol_szigoritas_varhato
- http://www.napi.hu/ingatlan/lakastamogatas_sogor-modra.249307.html
- http://greenfo.hu/hirek/2008/04/03/jobb-hoszigeles-tobb-lakastamogatas-ausztriaban_1207208525
- http://hvg.hu/kkv/20120523_leier_lakashitel
- <http://online-kalkulator.hu/tamogatasok-20162017-ami-neked-is-jarhat-ha-lakast-vagy-hazat-vennel-tamogatasok-lakasvasarlasra-lakaskorszerusitesre-lakasfelujitasra/>
- <http://www.parlament.hu/irom40/10377/10377.pdf>
- <http://online-kalkulator.hu/tamogatasok-20162017-ami-neked-is-jarhat-ha-lakast-vagy-hazat-vennel-tamogatasok-lakasvasarlasra-lakaskorszerusitesre-lakasfelujitasra/>
- <http://kamaraonline.hu/cikk/adomentes-alberlet-tamogatas-kinek-es-hogyan-adhato>
- <http://24ora.eu/havi-55-ezer-forintos-tamogatas-jar-ha-alberletbe-laksz-mutatjuk-hogyan-es-mikortol-igenyelhető/>

- <http://officina.hu/gazdasag/159-alberlet-tamogatas-2017-adozasa-osszege-igenylese-feltetelei>
- <http://www.kormany.hu/download/3/71/f0000/haszn%C3%A1lt%20lak%C3%A1s%20v%C3%A1s%C3%A1rl%C3%A1si%20t%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3%202017%2001%2001.pdf>
- <http://nemzeti-otthonteremtési-kozosseg.blog.hu/>
- <http://nok-feltetelei.blogspot.hu/>
- http://bankmonitor.hu/lakastakarek-kalkulator/?tab=BUILDING_SOCIETY&comparator=ACCOUNT_OPENING_FEE&monthlyDeposit=20000&depositDurationYear=10&focusOn=true&makeUseOfConnectedProduct=false&calculationDate=2017-05-06&start=0&count=10
- <https://www.sopronbank.hu/hu/magunkrol/sopron-bank-tortenete-93>
- http://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/mar_42_ezer_csalad_kapott_csokot.249715.html
- http://www.portfolio.hu/users/elofizetes_info.php?t=cikk&i=243286
- http://www.portfolio.hu/finanszirozas/hitel/mar_42_ezer_csalad_kapott_csokot.249715.html

Ábrajegyzék

1. ábra: Az élet körforgása.....	5
2. ábra: Az állami bevételek körforgása	8
3. ábra: Az államháztartási vagyon összetevői	10
4. ábra: A vagyongyarapodás bevételi forrásai.....	11
5. ábra: A folyósított lakáscélú hitelek és támogatások alakulása, 2001-2014.....	16
6. ábra: Az Otthonteremtési támogatás forrásai.....	16
7. ábra: Otthonteremtő és piaci lakáshitelek összehasonlítása	20
8. ábra: A kedvezményezettek köre az 1996. évi CXIII. törvény 6 § (2) bekezdésének értelmében.....	31
9. ábra: A magyar lakás-takarékpénztárak hitelállománya és betétállománya (milliárd forint)	33
10. ábra: Lakás-takarékpénztárak betétállománya (milliárd forint).....	35
11. ábra: CSOK kifizetett összegek alakulása 2016-2017	42
12. ábra: A támogatás összege új lakás építése vagy vásárlása esetén	49
13. ábra: A támogatás összege használt lakás vásárlása vagy bővítése esetén.....	52
14. ábra: A CSOK kockázatai.....	55
15. ábra: CSOK lehetséges kimenetelei.....	59
16. ábra: A támogatásban érintett felek.....	65
17. ábra: A kedvezmény igénybevételének folyamata	65
18. ábra: Folyósítás készütségi fok szerinti százaléka a Sopron Banknál	68
19. ábra: Kamattámogatott kölcsön igénylésének folyamata	70
20. ábra: Lakástakarék-pénztárak kihasználtsága néhány európai országban	77
21. ábra: A magyar lakástámogatási rendszer elégedettségére vonatkozó felmérés eredménye	83
22. ábra: CSOK egyes konstrukcióinak érdekeltségi megosztása	84
23. ábra: CSOK igénybevételének választást befolyásoló tényezők	85
24. ábra: Válaszok átlagpontjai.....	86

Táblázatjegyzék

1. táblázat: Állami támogatások csoportosítása	9
2. táblázat: Kamattámogatás mértéke az otthonteremtési hitel esetében	18
3. táblázat: Az otthonteremtési kamattámogatás értékhatárai	19
4. táblázat: A kamattámogatás mértéke a fiatalok, valamint a többgyermekes családok lakáscélú hitelei esetében	21
5. táblázat: A vételár jogszabályi maximumai	23
6. táblázat: A munkáltatói támogatás esetében meghatározott méltányosság szerinti lakásméret az együtt lakók számának figyelembe vételével	26
7. táblázat: Adómentesen adható maximális mobilitási célú támogatási összeg	28
8. táblázat: A 10 éves futamidejű pénztári számla paraméterei	33
9. táblázat: A pénztári befizetés és az állami támogatás kalkulációja 4 évre	34
10. táblázat: Lakás-takarékpénztárak ajánlatainak összehasonlítása	36
11. táblázat: Jogszabályi díjmaximumok	37
12. táblázat: Visszafizetendő összeg gyermektelenek esetében	56
13. táblázat: A családi otthonteremtési kedvezménnyel kapcsolatos adatszolgáltatás, illetve annak időpontjai	64
14. táblázat: Adminisztratív költségek a Sopron Banknál	69
15. táblázat: A Sopron Bank 3%-os kamattámogatott hitelének törlesztési terve különböző futamidők estében	71

1. számú melléklet

Hasznos alapterület

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) fogalom meghatározásának keretein belül a következő helyiségek alapterületének összege, amelyek a lakáson mint önálló rendeltetési egységen belül találhatóak:

- a) előszoba, közlekedő,
- b) nappali,
- c) hálósoba,
- d) étkező,
- e) konyha, étkezőkonyha,
- f) fürdőszoba,
- g) WC,
- h) kamra, tároló,
- i) gardrób,
- j) mosókonyha,
- k) kazánhelyiség és
- l) egyéb fűthető helyiség, ide nem értve a gépjárműtárolót és a pincszinti helyiséget;

Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet

2. számú melléklet

Értékesített lakástulajdon vételárát csökkentő tételek

Az értékesített lakástulajdon vételárának megállapításakor azt csökkenteni kell a következő költségekkel:

- az adásvételt követően vásárolt ingatlan és telek ÁFA-val növelt vételárával,
- a lakástulajdon terhelő, a vételárból visszafizetett munkáltatói vagy önkormányzati támogatás,
- az értékesített lakás vásárlására vagy építésére felvett lakáscélú hitelintézeti kölcsön végtörlesztett összegével,

- a számlával igazolt ingatlanközvetítói jutalék,
- az adásvételre tekintettel megfizetett közteher összegével.

17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet a használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről

3. számú melléklet

Szükséges adatok

Az igénylő saját és vele közös háztartásban élő, vele együtt költöző kiskorú gyermekei alábbi adatait szükséges megadni:

- név,
- születési név,
- anyja neve,
- születési hely és idő,
- állampolgárság vagy hontalan jogállás,
- lakcím,
- értesítési cím,
- személyi azonosító és
- adóazonosító jel

Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet

4. számú melléklet

Családi otthonteremtési kedvezmény igénybevétele

A családi otthonteremtési kedvezmény igénybe vehető

- a 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,

- a kérelem benyújtásának időpontjában építési engedéllyel vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység bejelentésének megtörténtét az építésügyi hatóság által kiállított igazoló dokumentummal, hatósági bizonyítvánnyal vagy az elektronikus építési napló üzemeltetője által előállított visszaigazolással rendelkező, de használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvánnyal vagy az egyszerű bejelentéshez kötött épület felépítésének megtörténtéről szóló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkező, olyan új lakás vásárlásához, amelyet gazdálkodó szervezet természetes személy részére való értékesítés céljára épít vagy építtet, és amelyet első ízben, természetes személy részére értékesítenek.
- 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 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.

Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet

5. számú melléklet

Új lakás definíciója

Új lakásnak minősül a meglévő épület vagy épületrész átalakítása kivételével

- az alapozási munkáktól kezdődően teljes egészében újonnan épített,
- a lakhatás feltételeinek a vonatkozó jogszabályi követelmények szerint megfelelő,
- az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott vagy ilyenként feltüntetésre váró ingatlan a hozzá tartozó földrészlettel, 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:

- 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel - ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, továbbá fürdőhellyel és WC-vel rendelkezik,
- közműves villamos energia szolgáltatással rendelkezik,
- egyedi fűtési móddal rendelkezik,
- 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
- közműves ivóvíz-szolgáltatással rendelkezik, vagy ha a településen (településrészen) nincs közműves vízszolgáltatás, a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van; vagy
- tetőtér beépítéssel vagy emelet-ráépítéssel létrehozott lakás akkor, ha a tetőtér beépítés vagy emelet-ráépítés révén legalább két új önálló albetétként nyilvántartott, lépcsőházból vagy szabadlépcsőn megközelíthető, külön bejáratú rendelkező, az a) pont aa)-ae) alpontja szerinti feltételnek megfelelő újabb lakás jön létre.

Forrás: az új lakások építéséhez, vásárlásához kapcsolódó lakáscélú támogatásról szóló 16/2016. (II.10.) Korm. rendelet

6. számú melléklet

Lakás definíciója

A használt lakás vásárlásához, bővítéséhez igényelhető családi otthonteremtési kedvezményről szóló 17/2016. (II. 10.) Korm. rendelet alapján lakásnak minősül az, az ingatlan-nyilvántartásban lakóház vagy lakás megnevezéssel nyilvántartott ingatlan a hozzá

tartozó földrészlettel, amely a lakhatás feltételeire vonatkozó jogszabályi követelményeknek megfelel és rendelkezik legalább:

- 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel - ennek hiányában további, legalább 4 négyzetméter alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térébővülettel -, továbbá fürdőhellyel és WC-vel,
- közműves villamos energia szolgáltatással,
- egyedi fűtési móddal,
- közműves szennyvízelvezetéssel, ennek hiányában a szennyvíz elhelyezése és tisztítása a jogszabályi előírásoknak megfelelően történik, és
- közműves ivóvíz-szolgáltatással, ennek hiányában a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van.

7. számú melléklet

A hitelszerződés főbb tartalmi elemei

- a kölcsön összegének megjelölése,
- a hitelintézet kötelezettségvállalása, hogy a kölcsönt folyósítja,
- lejárat, törlesztő részletek összegének és esedékességének meghatározása,
- kamat mértéke, annak megfizetésére vonatkozó szabályok,
- díjak, jutalékok és egyéb költségek,
- késedelem jogkövetkezménye
- fedezet és biztosítékok meghatározása,
- Teljes HHHiteldíj Mutató (THM) értéke
- állami támogatás jogszabály szerinti kitételei.

8. számú melléklet

Kérdőív



Tisztelt Válaszadó!

Batha Adrienn vagyok, a Budapesti Gazdasági Egyetem pénzügy és számvitel alapképzési szakon tanuló végzős hallgatója. A szakdolgozatomban a jelenleg hatályos lakáscélú állami támogatásokat vizsgálom, kiemelten a Családi Otthonteremtési Kedvezményt. Kérem, támogassa munkámat az alábbi kérdőív kitöltésével!

A kitöltés csupán pár percet vesz igénybe, de nekem nagy segítséget jelentene. A válaszadás névtelen, nincs jó vagy rossz válasz, csupán az Ön véleményére vagyok kíváncsi!

Segítségét előre is köszönöm!

Demográfiai adatok

1. Az Ön neme?
nő
férfi
2. Ön melyik korosztályba tartozik?
10 és 20 között
20 és 40 között
40 és 60 között
60 felett
3. Kérem, jelölje meg milyen típusú településen él!
falu
község
város
megyeszékhely

főváros

4. Mi az Ön legmagasabb iskolai végzettsége?

kevesebb, mint 8 általános

8 általános

szakmunkás, szakiskola

érettségi

OKJ-s végzettség

főiskolai vagy egyetemi diploma

doktori végzettség

5. Milyen beosztásban dolgozik?

jelenleg nem dolgozok (ide értve a GYED, GYES és ápolási díjban részesülőket is)

nyugdíjas

tanuló

alkalmazott, fizikai munkás

alkalmazott, szellemi munkás

vállalkozó

vezető beosztású

6. Kérem, jelölje be, mely párkapcsolati állítás igaz Önre!

egyedülálló vagyok

élettársi kapcsolatban élek

házas vagyok

7. Mekkora nettó jövedelemmel rendelkezik havonta (ha párkapcsolatban él, akkor párjával összesen)?

200.000 Ft alatt

200.000 – 450.000 Ft között

450.000 – 750.000 Ft között

750.000 – 1.000.000 Ft között

1.000.000 Ft felett.

8. Önnek van gyermeke?

Nincs gyermekem

1

2

3

4 vagy annál több

9. Ön rendelkezik megtakarítással?

igen

nem

Témaspecifikus kérdések

10. Az alábbiak közül melyik lakáscélú állami támogatási lehetőségekről hallott már? (több is megjelölhető)

Lakástakarék Pénztár

Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK)

Otthonteremtési kamattámogatás

Fiatalok és többgyermekes családok kamattámogatott hitele

Állami kezességvállalás

Adó visszatérítési támogatás (ÁFA visszaigénylés)

Adómentes mobilitási célú lakhatási támogatás

Adómentesen adható lakáscélú munkáltatói támogatás

Nemzeti Otthonteremtési Közösség (NOK)

11. Hol hallott (először) a CSOK-ról? Több válasz is adható!

Tv reklám, rádió műsor

Újságcikk, szórólap, plakát

Banki ügyintézőtől

Internetes oldalakon

Ügynök/Tanácsadó

Munkahely, iskola

Család/barátok/ismerős

Egyéb: _____

12. Igénybe vette-e már a Családi Otthonteremtési Kedvezményt?

Igen

Nem, de tervezem

Nem, de nem is tervezem

13. Az alábbi tényezők mennyire befolyásolnák a CSOK igénybevételére vonatkozó döntését?

1: egyáltalán nem, 5: teljes mértékben

	1	2	3	4	5
A biztonságot tartom szem előtt, így a kockázat alapján mérlegelek					
Szakember tanácsa alapján döntök					

Figyelembe veszek további lehetőségeket és azokkal összehasonlítok					
Csak akkor venném igénybe a kedvezményt, ha már az elvárt gyermek számmal rendelkezek					
Fontosnak tartom, hogy előtte rendelkezek saját önerővel (megtakarítás)					
Akkor indítom el a kérelmet, ha már konkrét lakáscél elképzelésem van					

14. Hogy értékeli, Ön megfelelne a CSOK feltételeinek?

Igen, mert a CSOK-ot már igénybe is vettem.

Igen

Nem

Részben

15. Milyen célra igényelte/ igényelné a CSOK konstrukciót?

Használt lakás vásárlásához

Meglévő ingatlan bővítéséhez

Új lakóingatlan építéséhez

Új lakás vásárlásához

16. Ha Ön rendelkezik CSOK szerződéssel, akkor választását mennyire befolyásolták a következő tényezők? 1: egyáltalán nem, 5: teljes mértékben

	1	2	3	4	5
Az állami támogatás kihasználása					
Lakáscél megvalósítása					
Gyermek jövőjének megalapozása					
Meggyőző értékesítő					
Kedvező hitel felvételének a lehetősége					
Jó befektetési lehetőség					

17. Bevállalna további gyermek/gyermekek születését, azért hogy igénybe vehesse a CSOK-ot?

Igen

Nem

18. Érdekli a CSOK-hoz kapcsolódó + 10 millió forintos, kedvezményes kamatú hitel?

Igen

Nem

19. Milyen mértékben ért egyet a következő megállapításokkal? 1: egyáltalán nem, 5: teljes mértékben

	1	2	3	4	5
Megfelelőnek tartom a magyar lakástámogatási rendszert.					
Az emberek nem megfelelően tájékozottak a kihasználható állami támogatásokat illetően.					
Megtakarítási döntéseimet befolyásolja az állami támogatások nagysága és igénybevételének lehetősége.					
Fontosnak tartom, hogy legyen megtakarításom.					
Megtakarításaimat elsősorban lakáscélra használnám fel (felújítás, vásárlás, csere, építés, energiacsökkentő beruházás).					
Ismerem a CSOK konstrukciót és tisztában vagyok annak előnyeivel.					
A Családi Otthonteremtési Kedvezményt nagyon jó lehetőségnek tartom.					
A CSOK ösztönző hatással van a családalapításra, gyermekvállalásra.					
A CSOK esetében a legnépszerűbb a háromgyermekes opció.					



BGE

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
ALKALMAZOTT TUDOMÁNYOK EGYETEME

GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

SZERZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, **Batha Adrienn** büntetőjogi felelősségem tudatában nyilatkozom, hogy a szakdolgozatomban foglalt tények és adatok a valóságnak megfelelnek, és az abban leírtak a saját, önálló munkám eredményei.

A szakdolgozatban felhasznált adatokat a szerzői jogvédelem figyelembevételével alkalmaztam.

Ezen szakdolgozat semmilyen része nem került felhasználásra korábban oktatási intézmény más képzésén diplomaszerezés során.

Zalaegerszeg, 2017. június 6.

Batha Adrienn sk.

hallgató aláírása



BGE

BUDAPESTI GAZDASÁGI EGYETEM
ALKALMAZOTT TUDOMÁNYOK EGYETEME

GAZDÁLKODÁSI KAR ZALAEGERSZEG

ÖSSZEFOGLALÁS

(benyújtandó két példányban)

Magyarország állami felelősségvállalásának bemutatása lakáspolitikáján és támogatási rendszerén keresztül

Batha Adrienn

Nappali/ Pénzügy és Számvitel/ Pénzügy

Munkám során igyekeztem feltárni és bemutatni a jelenleg piacon lévő állami támogatási formákat. Magyarország aktuális gazdasági helyzetét tekintve úgy vélem, a lakástámogatási rendszer terén nincs miért szégyenkeznünk. Európai szinten kimagasló helyen áll Magyarország, köszönhetően a rendkívül sok elemből álló támogatási rendszerének. A támogatási rendszer lényegében nem más, mint egy közösségi tőkeberuházás, melynek finanszírozása a társadalom által befizetett adókból valósul meg és nagymértékben a társadalom számára térül meg.

Az állami támogatások nyújtásának egyik legfontosabb célja növelni a gyermekek, azaz a következő adó- és járulékfizető generációk számát. Ez nagyon fontos tényező, ahhoz, hogy az állam egy stabil, növekvő gazdaságot tudjon fenntartani, ugyan is ezek a generációk jelentik majd a gazdaság munkaerő utánpótlását. Ahhoz, hogy az állami

támogatásokban vonzó lehetőséget lássanak az állampolgárok, egy olyan előnyt kell biztosítaniuk, amelyeket a piacon egyébként nem érhetnek el. A politikai és a gazdasági erők állandóan a gazdasági jólétre és a politikai értékek védelmezésére törekednek, ezért is módosítják és építenek be folyamatosan új elemeket a támogatási rendszerbe. Machiavelli szerint: *„Tudni kell, hogy semmit sem nehezebb eltervezni, semminek a sikere nem olyan kétes és semmit sem olyan nehéz irányítani, mint egy új rendszer létrehozását. Az alkotó kénytelen elviselni mindazok gyűlöletét, akik a régi intézmények megőrzéséből hasznot húznak, és nem számíthat a közömbös védelmezőkre, akik pedig lehet, hogy nyernek az új intézmények által.”* **Machiavelli 1513**

Munkám során az volt a célom, hogy egy olyan területet mutassak be, ami igen jelentős a társadalmi hasznosság szempontjából. A dolgozatomban bemutatott támogatások minden területen kifejtik hatásukat, ezért is elengedhetetlen azok ismerete. Úgy vélem fontos ezeknek az átláthatósága, azért, hogy az emberek maximálisan ki tudják használni azokat. Ennek érdekében hasznos lehetne közösségi terek létrehozása, ahol a fiatalok információt kaphatnak az őket érintő lehetőségekről.

Nemzetközi kutatásom során megismerhettem Ausztria lakástámogatási rendszerét. Az osztrák lakástámogatási rendszert megvizsgálva, annak mintájára, véleményem szerint sokkal nagyobb hangsúlyt kellene fektetni az egyének egyedi jövedelmük alapján történő támogatására. Így sokkal inkább megvalósulna az igazságos, szociálisan rászorulókat támogatása, valamint némileg a kifizetett támogatások összege is csökkenthetővé válna. Ettől eltekintve, az osztrák állam lakáspolitikáját összehasonlítva a hazával szemben elmondható, hogy Magyarország megfelelően alakította ki sajátját, elegendő támogatási formát biztosítva a lakosság számára. Mégis a primer kutatásom során az figyelhető meg, hogy a lakosság nem elégedett és nem tartja megfelelőnek a jelenlegi támogatási rendszert. Az elégedetlenség oka lehet, hogy az emberek nem ismerik teljesen a rendszer elemeit és nem tudják átlátni azok előnyeit. Valószínűleg sosem lesz olyan támogatási rendszer, amelyet méltányosnak, elfogadhatónak tartanának. Véleményem szerint javítható lenne, ha a kormány többet fordítana a támogatások megismertetésére.

A dolgozatomban legnagyobb terjedelemben és mélységben a Családi Otthonteremtési Kedvezményrel foglalkoztam, mivel úgy gondolom, hogy a jelenlegi magyar lakáspolitikának ez az egyik legkedvezőbb eszköze. Meglátásom szerint a CSOK egy kiváló lehetőség a család alapítás előtt állóknak.

A primer kutatásom során azonban kiderült, hogy a kedvezmény még sem annyira népszerű a lakosság körében. Ennek egyik oka, hogy a megkérdezettek többsége nem ismerte teljesen annak előnyeit. Véleményem szerint a kevésbé kvalifikáltabbak számára egyszerűbb és érthetőbb