**CSOK 2019 (Családi Otthonteremtési Kedvezmény)**

**A CSOK 2019 feltételei érthetően**

**A CSOK feltételei bankonként igen eltérőek, ezért kérje segítségünket. Szakértelmünkkel és tapasztalatunkkal 10 millió támogatáshoz juthat!**

**Nagy lehetőség a “10+10 CSOK” változott és “10+15 CSOK” lett.** [részletek](https://jelzalog.com/csok/#1010)

**Nagy lehetőség 2019-ben a “2,6+10 CSOK” a kétgyermekeseknek**[részletek](https://jelzalog.com/csok/#2610)

**A CSOK folyamatos könnyítései számos pozitív lehetőséget jelentenek, a családok ingatlanhoz jutásához.**

**A legfrissebb CSOK 2019 változások: a kétgyermekes családok is igényelhetik a támogatott lakáshitelt (“2,6+10 CSOK”) és emelik a 3 gyerekesek “10+10 CSOK” hitelösszegét 10-ről 15 millió forintra (“10+15 CSOK”). Erre 2018 december elsejétől van lehetőség.**

**További könnyítések is várhatóak a CSOK feltételeiben és az igénylés terén is!**

* A 2018.12.01-től igényelhető az októberi kormányülésen beharangozott CSOK-hoz kapcsolódó már emelt összegű 3%-os kedvezményes hitel.
* A két gyerekes családok is felvehetik a 10 millió Ft támogatott lakáshitelt “2,6+10 CSOK” (csak új ingatlan vásárlására vagy építésére)
* A három gyerekes családoknál a “10+10 CSOK” változott “10+15 CSOK”-ra, azaz  15 millió Ft-ra emelték a támogatott lakáshitelt. (továbbra is új ingatlan vásárlására vagy építésére)

A lentiekben egyszerűen és közérthetően szeretnénk elmagyarázni a  rendeletben leírtakat, mert a jogszabályi megfogalmazások jogászoknak szólnak, nem pedig a hétköznapi embereknek. Ezen az oldalon az [új lakás vásárlásra](https://jelzalog.com/csok-uj-lakasra/), továbbá a [használt lakás vásárlásra](https://jelzalog.com/csok-hasznalt-lakasra/), illetve az [építésre](https://jelzalog.com/epitesi-csok-tamogatas/) és a [bővítésre](https://jelzalog.com/csok-bovitesre/) igényelhető CSOK támogatások feltételeit együttesen magyarázzuk el. Amennyiben már konkrét elképzelése van, hogy a fenti célok közül Ön mire szeretné felhasználni a támogatást ezen oldalunk elolvasása után kattintson a megfelelő fenti linkre, hogy ott részletesebben tájékozódhasson a speciális információkról. A honlapunkon üzemeltetett [Családi Otthonteremtési Kedvezmény 2019 kalkulátor](https://jelzalog.com/csok-2016-kalkulator/) segítségével megtudhatja mekkora összegű kedvezményre jogosult. A CSOK feltételei a [16/2016](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=193969.360311)-os (új lakáscél) és a [17/2016](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=193970.352440)-os (használt lakáscél) kormány rendeletben olvashatóak részletesen. A két új kormány rendelet a [256/2011](http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=140112.290205)-es kormány rendeletet váltotta ki. A Családok Otthonteremtési Kedvezménye megnevezés pedig Családi  Otthonteremtési Kedvezmény elnevezésre változott.

**CSOK 2019-es hír: a vidéki ingatlanokhoz kapcsolódó támogatás összege emelkedni fog. Előre láthatólag az 5000 fő alatti településekre tervezik az emelést.**

A változás az eddigi értesülések és hírek alapján a a budapesti és az 5000 lakos  feletti településeket nem érinti majd.

**Mik a 2019-re érvényes CSOK könnyítések:**

* A legfontosabb változás, hogy  használt ingatlan vásárlása esetén már nem kell vizsgálni, hogy a CSOK-ot igénylő szülőknek van e meglévő ingatlan a tulajdonukban. Így például akár 2 meglévő ingatlan mellé harmadiknak is megvehetik a CSOK-kal vásárolt használt ingatlant. Fontos azonban, hogy amennyiben volt 5 éven belül értékesített ingatlanuk, akkor ennek az eladási árát továbbra is be kell forgatni a CSOK-kal vásárolt újabb használt ingatlan vételárába
* **A bankokhoz benyújtandó dokumentumok mennyisége jelentősen csökkent**, hiszen a házasság fennállását, a nemleges adótartozást, az esetleges válási papírokat, a büntetlen előéletet és azt, hogy nem vettek igénybe eddig megelőlegező CSOK-ot (ha most igényelnek ilyet) nem kell már dokumentumokkal igazolni, **hanem elegendő csupán nyilatkozni**, hogy minden rendben megvan. Így sok-sok papír beszerzésétől és szaladgálástól mentesülnek az igénylők, ami jelentős könnyítés
* A **külföldön dolgozó magyarok**at is hazavárja a CSOK, hiszen elfogadják március 15-től a külföldi TB jogviszonyt és **csupán nyilatkozni kell az igényléskor, arról hogy a házaspár egyike 180 napon belül megszerzi a magyar TB jogviszonyt**
* az **elkezdett bővítési munkálatok is finanszírozhatóak** lettek (eddig csak az igénylés után volt megkezdhető a bővítés). Továbbá a CSOK-kal akár a **teljes bővítési költségvetés finanszírozható önrész nélkül** (eddig maximum a költségvetés felét lehetett)
* a bankok döntési határidejét is szabályozták. Ez vásárlásnál maximum 30 nap, építésnél 60 nap, azaz a folyamatok gyorsítása a cél
* vásárlás esetén az adásvételi megkötése és a CSOK kérelem befogadása között eltelt idő vizsgálatát is meghosszabbították az eddigi 120 nap helyett **180 napra**

**Mik voltak a korábbi pozitív CSOK változások, amik 2019-ben is érvényesek:**

* Fontos  NGM állásfoglalás volt! Amennyiben egy házaspár jelenleg is 50-50 %-os tulajdoni arányban birtokol egy meglévő ingatlant, akkor a jelenlegi mellé is megveheti a CSOK-kal vásárolt második használt ingatlanát 2019-ben. Azaz a meglévő ingatlanukat nem kötelező eladnia. (Ezt a pontot tovább könnyíti a tavaly március 15-től életbe lépő szabályozás, ahol már akár 2 korábbi ingatlan mellé is vehetnek egy 3. használtat)
* A változások révén már a 25 éves gyermekre akkor is igényelhető a támogatás, ha az nem tanul nappali tagozatos felsőoktatási intézményben (azaz 20-ról 25 évre emelték a korhatárt, ami igen pozitív)
* a magzat már 12 hetes korától meglévő gyermeknek számít (korábban ez 24 hét volt, azaz ez is pozitív változás)
* az igénylő gyámsága alatti gyermekre is jár a támogatás,  ha már most is együtt laknak és együtt is költöznek a majdani ingatlanba és 1 éve fennáll a gyámság és a gyermek vér szerinti szülei elhunytak. (Ez is pozitív változás)
* osztatlan közös tulajdon esetén ismét igényelhető a CSOK (korábban ezt tiltotta egy NGM (Nemzet Gazdasági Minisztérium) állásfoglalás, de újból zöld utat kapott ez a lehetőség, és ez is pozitív változás és 2019-ben is hatályban maradt)
* a “tervezőasztalról” is igényelhető a Családi Otthonteremtési Kedvezmény (2,6+10 és 10+10 támogatott hitel is). Építési engedéllyel (vagy ezzel egyenértékű hatósági bizonyítvánnyal) kell már rendelkeznie az ingatlannak. A támogatást csak a használatba vételi után folyósítják, de a kérelem befogadható, sőt még a támogatási szerződés is megköthető (ez nagyon pozitív, mert az épülő ingatlanok esetében igen meggyorsítja az ügymenetet)
* a 2016.12.31-ig befogadott építéshez kapcsolódó kérelmeknél a már meglévő készültségi fokra, azaz a már elköltött bekerülési költségre is jár a CSOK és ÁFA visszaigénylés. Azaz nem kell pótköltségvetés vagy még kifizetetlen számla ahhoz, hogy a kedvezményt megkaphassa az ügyfél. Sőt ha az ingatlancél megvalósult, akkor az igénylő saját számlájára történik meg a kedvezmény kiutalása. Ez a lehetőség korábban megszűnt és 2019-ben már csak a költségvetésből még fennálló beépítetlen költségekre igényelhető a CSOK
* a szolgálati lakással rendelkező ügyfél akkor is élhet a lehetőséggel, ha a vásárlást vagy építést követően a munkakőr miatt továbbra is a szolgálati lakásban kell maradnia (például rendőr, katona és a lelkész). Ez is pozitív változtatás az eddigiekhez képest
* 30 nap helyett 90 nap áll az igénylő családtagok számára, hogy lakcímüknek bejelentsék a célingatlant. Ez is könnyítés
* a támogatást igénylő halála esetén az örökösnek nem kell visszafizetnie a CSOK kedvezményt

**Mik voltak a pozitív CSOK változások napjainkig:**

* jelentősen nőtt a maximálisan igényelhető támogatás összege, új ingatlan esetén akár 10.000.000 Ft-ra
* bevezetésre került a **10+15 CSOK**, amely minimum 3 meglévő vagy vállalt gyerek esetén igényelhető, vissza nem térítendő támogatás és kedvezményes 3%-os kamatozású hitel formájában [részletek](https://jelzalog.com/csok/#1010)
* bevezetésre került a 2,6+10 CSOK, amely minimum 2 meglévő vagy vállalt gyerek esetén igényelhető, vissza nem térítendő támogatás és kedvezményes 3%-os kamatozású hitel formájában [részletek](https://jelzalog.com/csok/#2610)
* bevezették az ÁFA visszatérítési támogatást új lakás építése, illetve az építési telek cégtől történő vásárlásának vételárához kapcsolódóan
* változott a “fiatal házaspárok életkorára vonatkozó” követelmény (most már csak az egyik félnek kötelező 40 év alattinak lennie gyerekvállalás esetén)
* 16-ról 20-ra, majd később 25 évesre növekedett az eltartott gyerek életkorának felső határa
* a CSOK 2019 igénybevételénél nem vizsgálják már az ingatlan energetikai besorolását
* megszűnt az új lakások vételárának, illetve az építkezések költségvetésének értékbeli korlátozása
* a használt lakást földrajzi elhelyezkedéstől függetlenül egységesen maximum 35 millió forintos vételárral lehet vásárolni CSOK támogatás igénybevételével (korábban területenként maximalizálták a vételárat és volt maximális négyzetméterár korlát is)
* A korábbi változásokkal megszűnt a felső korlátja a CSOK kedvezménnyel érintett ingatlanok méretének
* új ingatlannál bevezetésre került a minimum hasznos alapterületet is (1- 3 gyermekre egyaránt, gyerekszámtól függően 600.000-10.000.000 Ft támogatás igényelhető , [a lenti táblázat szerint](https://jelzalog.com/csok/#csokosszeg))
* Nem csak az első lakásra igényelhető CSOK 2019-ben, hanem mindenki jogosult rá, aki már eladta előző lakását. Sőt már az 1 gyermekes családoknál is (függetlenül attól, hogy meglévő vagy vállalt a gyermek) megmaradhat a mostani lakástulajdon is, amennyiben új ingatlancélhoz kérik a CSOK 2019 támogatást (az előző változtatásokkal az 1 és 2 gyermekes családokra is kiterjesztették ezt a lehetőséget, előtte csak a  minimum 3 gyermekes családoknál volt erre mód)
* elkülönül a CSOK 2019 támogatási összeg az új és a használt ingatlanok esetén ([a lenti táblázat szerint](https://jelzalog.com/csok/#csokosszeg))
* 2019-ben új ingatlan esetén 3 gyermek vállalása is lehetséges (régebben a CSOK max 2 gyermek vállalását engedte, mára ez már csak a használt ingatlan esetén igaz)
* Vállalt, azaz a jövőben születendő gyermekek után járó támogatás használt ingatlanok esetében is lehetséges (CSOK 2015 bevezetése előtt ilyen sohasem volt még)
* 1 gyermekre is jár a támogatás (2015.07.01 előtt csak 2 gyermektől járt a SZOCPOL esetén)
* 40 négyzetméterre csökkent a méltányolható lakás hasznos alapterületének alsó határa használt ingatlan esetében (2015.07.01 előtt 60 négyzetméter volt a SZOCPOL esetén).
* az új ingatlanoknál az alsó méretkorlát lakásra és családi házra külön-külön lett megállapítva ([a lenti táblázat szerint](https://jelzalog.com/csok/#csokosszeg))
* A 12 hetesnél idősebb magzatot már meglévő gyermeknek kell tekinteni (azaz a “pocakban” van, de nem bevállalt gyermeknek minősül), ez a korábbi változások előtt 24 hét volt

**A “2,6+10 CSOK” legfontosabb részletei 2019-ben**

* A konstrukció 2 gyermekes családoknak (meglévő vagy vállalt) 2,6 millió forint vissza nem térítendő támogatást és 10 millió forint kamattámogatott hitel együttes igénylését jelenti
* A 2 gyermekes családok a 2,6 millió CSOK-ot a kedvezményes hitel nélkül is igényelhetik
* A kedvezményes 10 millió 3%-os hitel felvétele amennyiben a gyerekszám később születendő gyermekek vállalásával valósul meg házasoknak kel lenni
* A kedvezményes hitel felvétele a minimum 50 négyzetméteres új lakás és a minimum 80 négyzetméteres új ház esetén lehetséges.

**A 10 milliós hitel paraméterei:**

* maximum 3% kamat
* maximum 20 év kamattámogatás (hitel futamidő több is lehet, de a kamattámogatás fölött piaci kamatozásúvá alakul)
* a hitel kamatperiódusa öt év (azaz 5 évente vizsgálják, hogy a 3%-os ügyfél által fizetendő kamat mekkora állami támogatást igényel)

**A “10+15 CSOK” (korábban “10+10 CSOK”)  legfontosabb részletei 2019-ben**

* A konstrukció 3 gyermekes családoknak (meglévő vagy vállalt) 10 millió forint vissza nem térítendő támogatást és 15 millió forint kamattámogatott hitel együttes igénylését jelenti
* A 3 gyermekes családok a 10 millió CSOK-ot a kedvezményes hitel nélkül is igényelhetik
* Korábban eltörölték azt a szabályozást miszerint a vásárolt új ingatlan vételára vagy az építeni kívánt ingatlan bekerülési költsége a telekár és ÁFA  nélkül számítva nem lehet több 30 millió forintnál (a 30 millió forintos felső korlát kizárólag a CSOK és a hitel együttes igénylésénél számított). Most a támogatás önálló kérelmezésénél sincs és a “CSOK 10+15” konstrukciónál sincs az ingatlannak felső értékhatára
* A kedvezményes hitel felvétele és a később születendő gyermekek bevállalása csak házaspárok részére lehetséges
* A kedvezményes hitel felvétele a minimum 60 négyzetméteres új lakás és a minimum 90 négyzetméteres új ház esetén lehetséges. (a hasznos alapterület minimum korlátai a 3 gyermekes CSOK esetében és a hitel esetében is egyaránt számítanak)
* amennyiben 3 meglévő gyermekre igénylik a 10+15 CSOK-ot, a szülők tekintetében nincs életkori megkötés. Ha a gyerekszámot vállalással teljesítenék, a házastársak egyikének 40 év alattinak kell lennie az igényléskor
* a meglévő ingatlan nem kizáró feltétele a CSOK 2019-es konstrukciónak a korábbi többszöri változások után sem. A meglévő ingatlan(ok) megtartásával is lehetséges a támogatással érintett új építésű lakás megvásárlása vagy építése. Az egyetlen kikötés, hogy az összes érintett együtt költöző családtag állandó lakcímének az új ingatlannak kell lennie maximum 90 napon belül

**A 15 milliós hitel paraméterei:**

* maximum 3% kamat
* maximum 20 év kamattámogatás (hitel futamidő több is lehet, de a kamattámogatás fölött piaci kamatozásúvá alakul)
* a hitel kamatperiódusa öt év (azaz 5 évente vizsgálják, hogy a 3%-os ügyfél által fizetendő kamat mekkora állami támogatást igényel)