

Bankmonitor

CSOK PLUSZ RÉSZLETEI:

Mit jelenthet Neked, az akár 50 millió Ft-os támogatott hitel?



2023. november 28.



Jelen összeállítást a legnagyobb szakmai gondossággal készítettük, azonban nem minden részletszabályt tartalmaz teljességében.
Végső döntés előtt konzultáljon velünk!

CSOK Plusz alapismeretek



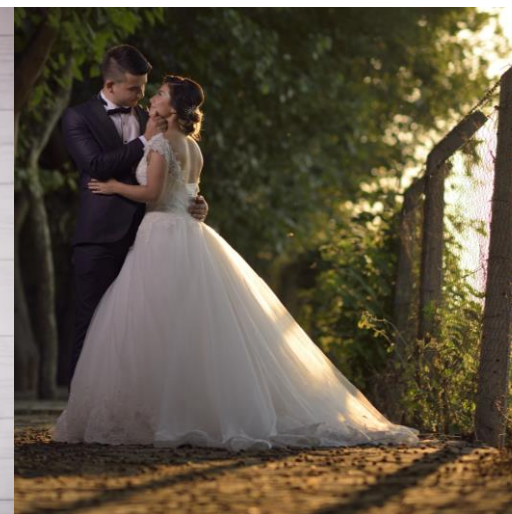
- Hitelösszeg legfeljebb 15/30/50 millió Ft
- Futamidő 10-25 év



- Kamat fix, max. 3%
- Második gyermek születésétől 10-10 millió Ft tartozáselengedés



- Kizárólag új gyermekvállalás esetén



- Kizárólag házaspárok
- Feleség nem töltheti be a 41. életévét



- Ingatlan értéke legfeljebb 150 millió Ft (Első lakás 80 millió Ft)
- Bentlakási kötelezettség: 10 év

Pénzügyi jellemzők

- **Kamat:** fix és maximum 3%
- **Futamidő:** min 10 év, max 25 év
- **Első évben csak a kamat** fizetendő (kb a normál törlesztő összeg fele)
- Az **első gyermek megszületését követően 12 hónapig törlesztési moratórium** kérhető (és ezzel a futamidő megnő – a moratórium utáni törlesztő összeg nem lehet magasabb, mint a korábbi)
- A **2. új gyermek születésétől 10 millió Ft elengedésre** kerül minden gyermeknél
- **Kamatperiódus** (csak akkor van jelentősége, ha a támogatást elveszítjük): 1 év + 1 év, majd ezt követően 5 év a futamidő alatt

A CSOK Plusz költségei















A CSOK Plusz felvételéhez kapcsolódó maximális költségek:

- **Folyósítási díj:** a CSOK Plusz összegének **0,75%-a**, de **maximum 300.000 Ft**
- **Értékbecslés díja** (kb 40-50 ezer Ft)

Egyéb költségek:

- **Előtörlesztés díja** maximum **1%**
- **Büntető kamat** mértéke (ha a kamattámogatást vissza kell fizetnünk): MNB **alapkamat +5%**

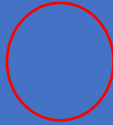














Gyermekek és támogatás

Meglévő	Vállalt	CSOK Plusz
---		15 000 000
---	 	30 000 000
---	  	50 000 000
		30 000 000
	 	50 000 000
 		50 000 000

Maximum 3 gyermekes család „vállalható”



Gyermekek és támogatás

Meglévő	Vállalt	CSOK Plusz	Tartozás elengedés 
---		15 000 000	0
---	 	30 000 000	10 000 000
---	  	50 000 000	20 000 000
		30 000 000	0
	 	50 000 000	10 000 000
 		50 000 000	0

Maximum 3 gyermekes család „vállalható”



Gyermekek és támogatás

Meglévő	Vállalt	CSOK Plusz	Tartozás elengedés 	További, nem vállalt gyerek	További tartozás elengedés
---		15 000 000	0		10 000 000 Ft / gy.
---	 	30 000 000	10 000 000		10 000 000 Ft / gy.
---	  	50 000 000	20 000 000		10 000 000 Ft / gy.
		30 000 000	0		10 000 000 Ft / gy.
	 	50 000 000	10 000 000		10 000 000 Ft / gy.
 		50 000 000	0		10 000 000 Ft / gy.



Nem „vállalt”, de megszületett gyerekek után is jár a 10 millió Ft

Az a kritikus TB jogviszony...

- Legalább a házaspár egyik tagja **2 év folyamatos** TB jogviszonnal bír az igénylést megelőzően
- **Maximum 30 napos megszakítással** (30 napnál rövidebb megszakítás többször is megtörténhet, viszont ebben az esetben a **megszakítások hosszával nő** a vizsgált időszak -> pl. 3 x 20 napos megszakítás esetén 2 év és 2 hónap jogviszonyt vizsgálnak az igénylésnél)
- **Külföldi TB jogviszony esetén** az igénylő vállalja, hogy magyar TB jogviszonyt létesít a CSOK Plusz felvételét követően

ÉS MÉG NÉHÁNY APRÓSÁG:

- A házaspár mindkét tagja **köztartozás mentes** (max 5 ezer Ft) – ha van köztartozás, rendezés után igényelhető a CSOK Plusz
- **Büntetlen** előélet

Már úton van a baba, kaphatunk CSOK Pluszt?

Kritikus pont: CSOK Plusz **igénylés beadása után szülessen** meg a baba

12. hetes terhességtől már teljesítettnek számít a gyerekvállalás (tehát úgy vállalunk gyereket, hogy ez már teljesült is...)



Ingatlan célok

- ✓ Vásárlás
- ✓ Építés
- ✓ Bővítés = legalább 1 db 12 nm-es szobával bővül az ingatlan

Amire **nem alkalmas** a CSOK Plusz:

- **Felújítás:** NEM -> erre várhatóan majd egy új támogatási forma kerül kialakításra
- **Hitelkiváltásra:** NEM
- **Telek vásárlása** nem finanszírozható CSOK Pluszból

Milyen ingatlant vásárolhatunk CSOK Plussszal?



Gyerekek száma (meglévő ÉS vállalt)	LAKÁS Hasznos alapterület min	HÁZ Hasznos alapterület min
1 gyerek	40 nm	70 nm
2 gyerek	50 nm	80 nm
3 gyerek	60 nm	90 nm

Általános elvárások az ingatlannal szemben:

- **Fűtés** kiépítésre került
- **Ívóvíz, elektromos áram** van
- Szennyvízkezelés megoldott
- Lakhatásra **alkalmas**
- **Magyarország területén** kell lennie az ingatlannak
- **Osztatlan közös** tulajdon is lehet – **kizárólagos használati** megállapodással (banki oldalról nem előnyös)

Vállalkozóknak fontos:

- **Legfeljebb két vállalkozás** jelenthető be a támogatott ingatlan címére

Ingatlan: ami nem alkalmas CSOK Pluszra

- Előző 5 évben eladott és most visszavásárolni szándékozott ingatlan
- Közeli hozzátartozótól vásárolandó ingatlan
- Közeli hozzátartozó cége által épített (újépítésű) ingatlan

Most (2023-ban) megvásárolt ingatlanra igénybe vehető?

- **IGEN**

- A jogszabály szerint az ingatlan **vásárlását követő 180 napon belül** vehető igénybe a CSOK Plusz

Mindez a gyakorlatban:

- Aláírjuk az **adásvételi** szerződést (pl. **90**, vagy inkább **120** napos fizetési **határidővel**)
- Kifizetjük a **foglalót**
- 2024 **januárjában** elindítjuk a CSOK Plusz **igénylést** (lakás esetében a bankoknak 30 napjuk van az elbírálásra, ami hiánypótlással hosszabbodhat)
- Kifizetjük az **önerőt**
- A CSOK Plusz **folyósítás** megtörténik (közvetlen az eladónak utalja a bank)

Első ingatlan

- Mit jelent az „első”: a házaspár két tagjának **első KÖZÖS** ingatlanja
- **Maximum 80 millió Ft** lehet az értéke (ha nem volt korábban közös ingatlan, akkor nem lehetséges 80 milliónál drágább vásárlás CSOK Plusszal)
- Az ingatlan vételára max. 20%-kal térhet el a banki ingatlan értékbecslés által meghatározott összegtől
- Kizárólag a támogatásra jogosultak szerezhethetnek tulajdont az újonnan, CSOK Plusszal vásárolt ingatlanban

Nem az első közös ingatlan

- **Maximum 150 millió Ft** lehet az értéke
- A korábbi ingatlannál **NAGYOBB értékűnek** kell lennie
- **Nem** szükséges a meglévő, **korábbi ingatlant eladni**, DE
- A CSOK Plussszal **támogatott ingatlanba kell beköltöznie** a családnak és
- **10 évig életvitelszerűen** itt kell lakniuk (kivétel: nagykorú gyermek elköltözése, vagy a család nagyobb ingatlanba költözik később)
- Az ingatlan vételára max. 20%-kal térhet el a banki ingatlan értékbecslés által meghatározott összegtől
- Kizárólag a támogatásra jogosultak szerezhethetnek tulajdont az újonnan, CSOK Plussszal vásárolt ingatlanban

10% önerő

- Kizárólag az **első** ingatlant **vásárlók** számára adott
- Mindenki **másnak 20%** az elvárt minimális önerő
- **Önerőnek** minősül a felvett **Babaváró hitel 75%-a** is (10 millió Ft-ból 7,5 millió Ft -> ennyivel csökkenthető a tényleges önerő)
- A 10%-os önerő **lehetősége nem jelenti** azt, hogy a bank **automatikusan** hitelképesnek fogja minősíteni az igénylőt ilyen kevés önerővel

Várhatóan kinek lesz ténylegesen elegendő a 10% önerő?

- Felsőfokú végzettségűek
- Jól prosperáló szakmában (pl. IT)

Mikor kell visszafizetni a támogatást?

- Utólag kiderül, hogy **jogosulatlan** volt a CSOK Plusz **igénylés**
- 10 éves **életvitelszerű** tartózkodás **nem** történik meg a támogatott ingatlanban (néhány kivétel)
- **Válás** esetén
- Lakás elbontásra kerül
- Nem lakhatási célra használják az ingatlant

- **Nem születnek meg a vállalt gyermekek**

Mennyit kell visszafizetni?

- Az állam által fizetett kamattámogatás összegének büntető kamattal növelt értéke
- Büntető kamat = MNB alapkamat + 5% (mai napon 16,5%)

Illeték

„80 millió Ft-ig az illetékmentesség meg fog maradni” – kormányzati nyilatkozat

Az illetékfizetési kötelezettséget az illeték törvény és nem a CSOK Plusz jogszabály tartalmazza

Egyelőre **nem jelent meg még** tervezet szinten sem a 80 millióig terjedő illetékmentesség szabályozása

Pont most leszek 41 éves...

41. Életévüket betöltő hölgyek **2024 és 2025-ben** (átmeneti időszak) akkor tudnak CSOK Pluszt igényelni, ha **12. hetes terhességet igazolnak**

Az ő esetükben azonban az **aktuális terhesség (és a már meglévő gyerekek száma)** **együttesen definiálja az elérhető CSOK Plusz maximumot**

Pl. 1 meglévő gyermek + 12. hetes terhesség = 2 gyermek után igényelhető 30 millió Ft-os CSOK Plusz, az 3 gyermekes 50 millió Ft nem elérhető

Csak egyszer igényelhető: mit jelent ez?

Pl. egy meglévő gyermek + 1 vállalt gyermek = 30 000 000 Ft

Ha később megszületik a 3. gyermek, a család nem igényelheti az 50 millió Ft (3 gyerekes CSOK Plusz) és a 30 millió Ft különbségét, a plusz 20 millió Ft elveszett számukra

Építés esetén: amennyiben nem kerül lehívásra a teljes összeg (valami csoda miatt olcsóbb lett a kivitelezés 😊), akkor a fennmaradó rész az építkezés befejezését követően nem elérhető az igénylőnek

Vállalat gyermekek megszületésének határideje



4 év



8 év (össz határidő, az **elsőnek nem szükséges 4 éven belül** megszületnie)



10 év

A gyerekvállalás **örökbefogadással** is teljesíthető!

FONTOS:

Ha felvettük a CSOK Pluszt és a gyermekek születés határideje előtt (**gyerek születés nélkül**) **visszafizetjük** a teljes összeget, akkor is **meg kell fizetnünk a büntető kamatot** (MNB alapkamat +5%) az állami támogatásra

Hitelképesség






Adóstárs nem vonható be!

A hitelképességet meghatározó legfőbb tényezők a bankoknál:

- Igazolt jövedelem
- Meglévő önerő
- Korábban felvett és még fennálló hitelek
- Bankszámla kivonatból kiolvasható pénzügyi magatartás (pl. elkötöm a teljes jövedelmemet szerencsejátékra?)
- Munkaviszony: határozott/határozatlan/próbaidő alatt
- Vállalkozói jövedelem rendszeressége
- Kiegészítő jövedelmek

A bank a hitelképességet a legmagasabb törlesztőrészlet alapján fogja megítélni (és nem pl. az első 12 hónap csak kamatfizetéséből)

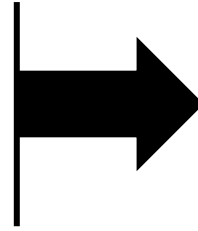
Mivel kombinálható a CSOK Plusz?

Támogatási elem		Összeg	CSOK Pluszsal kombinálható?	Megjegyzés
Falusi CSOK	támogatás	1 - 15 millió Ft		Csak 5000 fő alatti preferált kistélepülésen
Illetékmentesség	támogatás	4% (80 millió Ft ingat.értékig)		Részletszabályok nem ismertek
Áfa-visszatérítési támogatás	támogatás	---		Csak 5000 fő alatti preferált kistélepülésen
Babaváró hitel	támogatott hitel	11 millió Ft (0%)		
	tartozás elengedés	2. gyerek: 30% 3. gyerek: 100%		
Piaci lakáshitel elengedés	tartozás elengedés	2. gyerek: 1 m Ft 3. gyerek: 4 m Ft		

Már igénybe vettünk CSOK-ot és a CSOK hitelt...

CSOK:

- Ha **meglévő gyermek** után vettük igénybe
- **Vállaltunk** gyermeket, de **már megszületett**

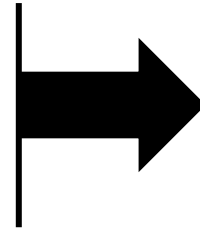


- További gyermek vállalása esetén a **CSOK Plusz igénybe vehető**
- A már meglévő gyermekek száma is befolyásolja az elérhető CSOK Plusz összegét

Már igénybe vettünk CSOK-ot és a CSOK hitelt...

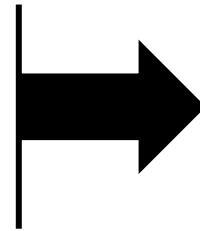
CSOK:

- Ha meglévő gyermek után vettük igénybe
- Vállaltunk gyermeket, de már megszületett



- További gyermek vállalása esetén a CSOK Plusz igénybe vehető
- A már meglévő gyermekek száma is befolyásolja az elérhető CSOK Plusz összegét

- Vállaltunk gyermeket, **de még nem született meg**

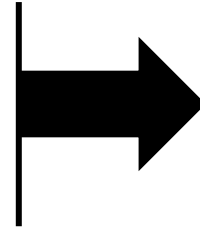


- **Vissza kell fizetni** a támogatás összegét 5% büntető kamattal

Már igénybe vettünk CSOK-ot és a CSOK hitelt...

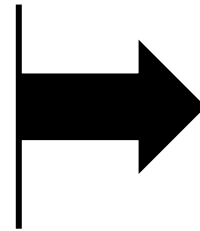
CSOK:

- Ha meglévő gyermek után vettük igénybe
- Vállaltunk gyermeket, de már megszületett



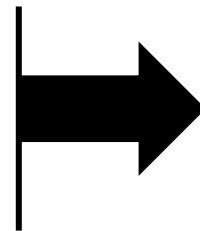
- További gyermek vállalása esetén a CSOK Plusz igénybe vehető
- A már meglévő gyermekek száma is befolyásolja az elérhető CSOK Plusz összegét

- Vállaltunk gyermeket, de még nem született meg



- Vissza kell fizetni a támogatás összegét 5% büntető kamattal

CSOK-hitel (OTK)

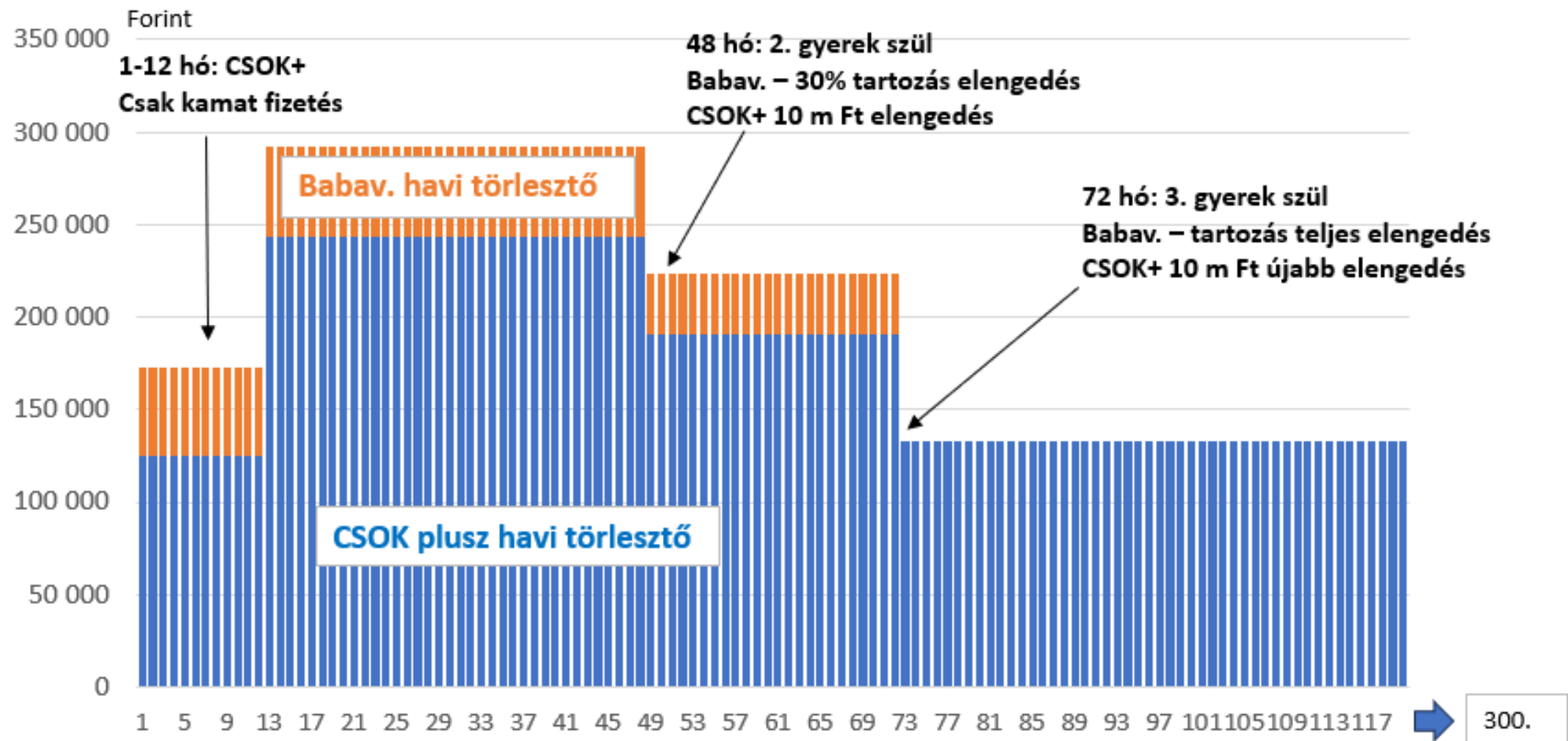


- **Vissza kell fizetni** a kamattámogatás összegét, le kell zárni a hitelt

Hogyan működik a gyakorlatban?

- Házaspár (a hölgy 30 év alatt)
- 3 gyermeket vállalnak a jövőben
- Milyen terhet jelent számukra a CSOK Plusz és a Babaváró felvétele?
- Milyen jövedelemmel lesznek hitelképesek?

50 millió Ft CSOK Plusz és 11 millió Ft Babaváró törlesztési kötelezettsége havi szinten



Gyerekek születésénél CSOK+ esetében 1 éves teljes fizetési moratórium is igényelhető (ezzel itt nem számoltunk)

Megjegyzések:

1. gyermek születése: 24. hónap, 2. gyermek születése: 48. hónap, 3. gyermek születése: 72. hónap
gyermek születéshez kapcsolódó moratóriummal nem számolva

50 millió Ft CSOK Plusz és 11 millió Ft Babaváró visszafizetése (3 jövőben születendő gyerekekkel)

ÖSSZESÍTŐ - havi törlesztések

	CSOK Plusz	Babaváró	összesen
1-12 hó	125 000	48 173	173 173
13-24 hó	243 755	48 173	291 928
25-48 hó	243 755	48 173	291 928
49-72 hó	190 220	33 649	223 869
73-240 hó	132 626	0	132 626
241-300 hó	132 626	0	132 626
Telj visszafiz	45 079 282	3 119 858	48 199 140

Az **összes visszafizetés** (48,1 millió Ft) **kisebb**, mint a felvett támogatott **hitelek összege** (61 millió Ft) a tartozás elengedések miatt!!

Ingatlan önerő nélkül?

A Babaváró összeg 75%-a „önerőnek” minősül

11 millió Ft Babaváró = 8,25 millió Ft önerő



50 millió Ft CSOK Plusz és 11 millió Ft Babaváróra
vetítve: $8,25/61 = 13,5\%$

Az első lakást vásárlók 10%-os minimuma felett van,
azaz 61 millió Ft-os ingatlant vehet meg a család

Mekkora igazolt jövedelemre van szükség, hogy **hitelképes legyen 61 millió Ft kedvezményes hitelre** a család?

- A **bank a 291 ezer Ft/hó legmagasabb havi törlesztésből indul ki**
- Ehhez minimálisan 500 ezer Ft nettó havi össz családi jövedelem kell (ha nincs korábban felvett hitel)
- A gyakorlatban a sokkal inkább **600 ezer Ft jövedelemtől lesz reális**

Szomorú fejlemény: a vetélés következménye

A magzat 12. hétnél idősebb volt a vetéléskor?

IGEN:

- Nincs negatív következmény (CSOK Plusz szempontjából)
- Nőgyógyászati hivatalos igazolás szükséges, melynek tartalma erősen szabályozott

NEM:

- Mintha meg se történt volna a fogantatás (CSOK Plusz szempontjából)
- Ha kizárólag 12 hétnél fiatalabb vetélés valósul meg a vállalási időn belül, akkor a kamattámogatás visszafizetendő büntető kamattal

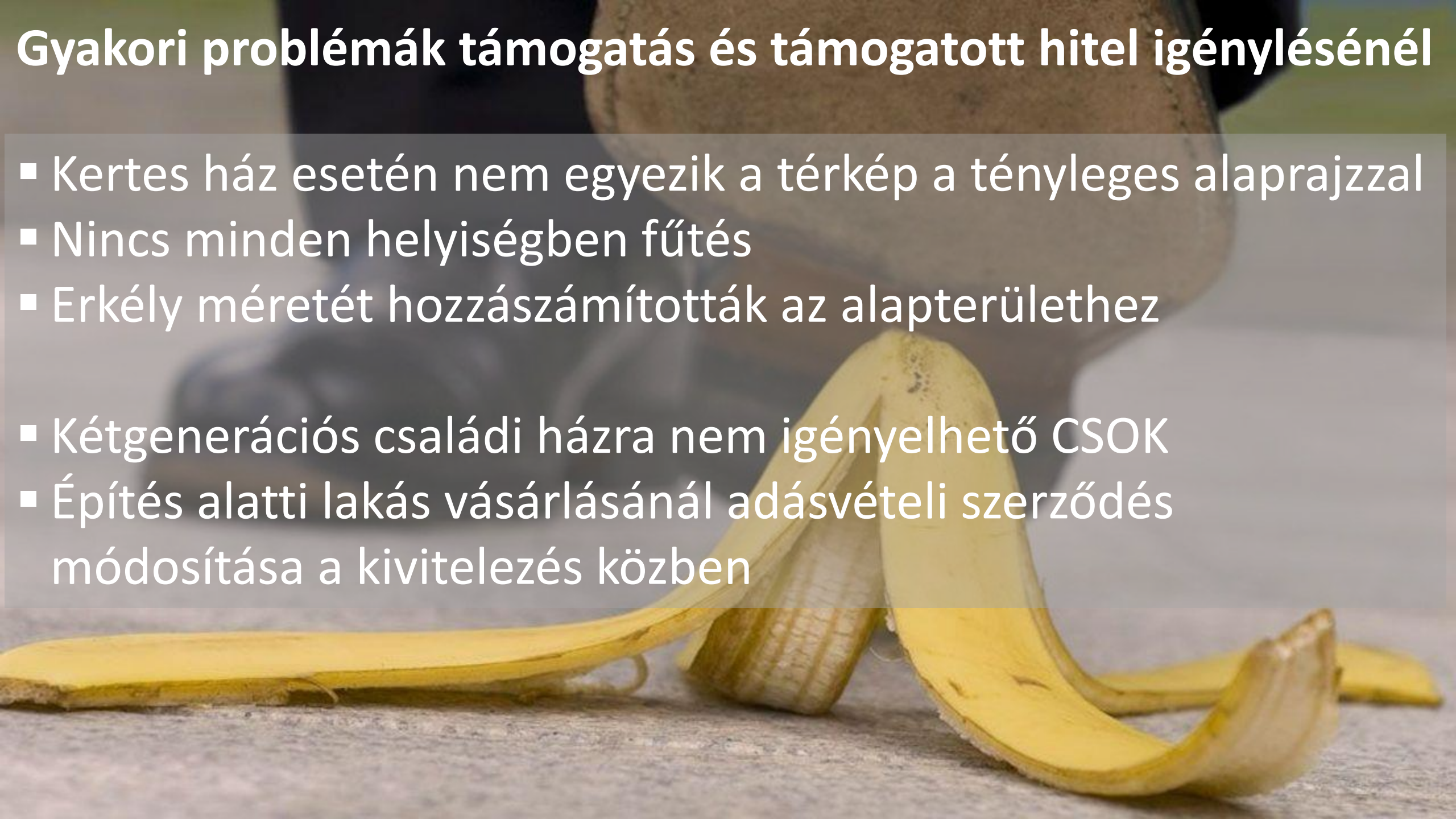
Kritikus határidők

- **Ingtatlanvásárlástól** (adásvételi szerződés) számított **180 napon belül** lehet igényelni a CSOK Pluszt
- A **gyermek születését 90 napon belül** be kell jelenteni (10 millió Ft-os tartozás elengedést is elveszíti a CSOK Plusz felvevő, ha nem teszi meg a bejelentést)
- A CSOK Plusz igénylés **elbírálására a bankoknak 30 nap** (építési hitel esetén 60 nap áll rendelkezésre), amit a hiánypótlás hosszabbíthat

Gyakori problémák támogatás és támogatott hitel igénylésénél

- Kertes ház esetén nem egyezik a térkép a tényleges alaprajzzal
- Nincs minden helyiségben fűtés
- Erkély méretét hozzászámították az alapterülethez

- Kétgenerációs családi házra nem igényelhető CSOK
- Építés alatti lakás vásárlásánál adásvételi szerződés módosítása a kivitelezés közben



Minden bank ugyanazt fogja nyújtani?

BIZTOSAN NEM, jelentős különbségek várhatók az alábbi tényezőkben:

- **Kamat:** a magas jövedelmű ügyfeleknél (700-850 ezer Ft igazolt havi nettó jövedelem felett, akár 3%-nál alacsonyabb kamat is elérhető lehet)
- **Kezdeti költségek:** 0,75%, maximum 300.000 Ft-ból történő elengedés
- Kedvezmény az 1%-os **előtörlesztésből**
- Különböző bankok ugyanazt az igényt hitelképesség szempontjából másként bírálhatják el -> **eltérő CSOK Plusz összeg A és B banktól**
- Szükséges **piaci** (nem támogatott) **lakáshitel** megítélése az igénylőnek (milyen kamaton, milyen összegben?)

Csak egyszer vehetünk fel CSOK Pluszt, így nem mindegy, mely banknál tesszük ezt meg

Miben számíthatsz ránk?



- Megvizsgáljuk a pénzügyi lehetőségeidet, hitelfelvételi képességedet, megfelelsz-e a támogatásoknak?
- Ingatlanvásárlás ELŐTT: banki előminősítés – menj biztosra (hitelösszeg, kamat, törlesztő)
- Kiszemelt ingatlan alkalmassága támogatásra és hitelre
- Egyedi kamatkedvezmények
- Díjmentes előtörlesztési kedvezmény
- Ingyenes bankszámla a hitelhez
- Teljeskörű hitelügyintézés átvállalása
- A hitelfelvételhez kapcsolódó biztosítások (lakás, hitelfedezeti biztosítás)



Keress minket: www.bankmonitor.hu