



## OTTHON START 2025

### Gyors Referencia Útmutató

Hatályba lépés: 2025. november 15. | Jogszabály: 349/2025. (XI. 12.) Korm. rendelet

#### ELSŐ LAKÁSSZERZÉS - ÚJ KIVÉTELEK

- ✓ **Elbontott ingatlan**
  - Nem számít tulajdonnak, ha lebontottad vagy a hatóság bontási határozatot hozott
  - **Igazolás:** Építésügyi hatóság hatósági bizonyítványa szükséges
- ✓ **Haszonélvezettel terhelt ingatlan**
  - Nem számít, ha a haszonélvező még ott lakik (vagy eladásig lakott)
  - Tipikus eset: Szülőnek/nagyszülőnek adott ingatlan használati joggal
- ✓ **15 millió Ft alatti ingatlan**
  - **Meglévő:** aktuális forgalmi érték alapján
  - **Eladott:** eladási ár alapján
  - Nem számít meglévő tulajdonnak
- ✓ **Átmeneti kettős tulajdon**
  - Max **180 napig** lehet egyszerre 2 ingatlanban ≤50% tulajdonod
  - Megoldás az ingatlancsere problémájára

#### KI LEHET ADÓSTÁRS?

- ✓ **Házastárs** (változtatlan)
- ✓ **Szülő** (változtatlan)
- ✓ **Testvér** ✨ **ÚJ!** 2025.11.15-től

- Testvér feltételei:**
- ✓ NEM kell első lakásszerzőnek
  - ✓ NEM kell TB jogviszonya
  - ✓ Büntetlen előéletű
  - ✓ Max 5.000 Ft köztartozás
  - ✓ Megfelelő hitelképesség

▲ **FIGYELEM:** 1 személy = 1 Otthon Start hitel (adósként VAGY adóstársként)

#### ÉPÍTÉSI HITEL - ÚJ LEHETŐSÉGEK

- ✓ **Nincs többé dátumkorlát**
  - 2022 előtti építési engedély is elfogadott
  - Régebbi új építésű lakások is vásárolhatók
- ✓ **Előfinanszírozás lehetséges**
  - Nem kell kivárni az önerő teljes beépítését
  - Első részlet: max **30%** a teljes hitelből
  - Feltétel: megfelelő pótfedezet

#### TB JOGVISZONY MENTESSÉGEK

Mentesülnek a 2 éves TB jogviszony alól:

- ✓ **Unió intézmények alkalmazottai** (magyar állampolgár + EU intézménynél dolgozik)
- ✓ **Megváltozott munkaképességűek**
- ✓ **Gondozói ellátásban részesülők** (gyermekgondozási díj, ápolási díj)

#### SPECIÁLIS VÁSÁRLÁSI LEHETŐSÉGEK

- ✓ **Résztulajdon öröklés után (ÚJ!)**
  - Örököltél részesedést? Kivásárolhatod a többi tulajdonost
  - Rokon is lehet az eladó
  - Cél: teljes tulajdonjog megszerzése
- ✓ **Önkormányzati lakás kedvezménnyel**
  - Nincs 20%-os áreltérési korlát
  - Bérliként kedvezményes áron megvehető
  - Otthon Start hitelből finanszírozható
- ✓ **Visszafizetett támogatás után**
  - 3 éven belüli visszafizetés nem zár ki automatikusan
  - Feltétel: méltányossági eljárás + különleges indok

#### CSOK PLUSZ + OTTHON START KOMBINÁCIÓ

Ha mindkét támogatást igényled, minimum alapterület:

Gyerekszám	Lakás minimum	Ház minimum
1 gyermek	40 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
2 gyermek	50 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
3+ gyermek	60 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>

**CSOK Plusz vételárkorlátok:**

- Nem első közös lakásszerzők: **150M Ft** (lakás ÉS ház)
- Első közös lakásszerzők: **100M Ft** (lakás) / **150M Ft** (ház)

#### GYORS ELLENŐRZŐ LISTA - JOGOSULT VAGY?

- Első lakásszerzőnek minősülsz? (10 év + kivételek)
- Van 2 év TB jogviszonyod VAGY mentességi ok?
- Büntetlen előéletű vagy?
- Max 5.000 Ft köztartozásod van?
- Magyar állampolgár vagy EGT állampolgár vagy?
- 18-40 év között vagy? (bizonyos esetekben 45 év)
- Van elegendő önerő/saját forrásod?

Ha mind **IGEN** → Jogosult vagy Otthon Start hitellel!

#### ALAPFELTÉTELEK

Kamat	Fix 3% / év
Max összeg	Jövedelemtől + fedezettől függ
Futamidő	Max 30 év (építés: 35 év)
Célok	Vásárlás, építés, bővítés
Ingatlan	Lakás vagy ház (belterület)

#### KÖVETKEZŐ LÉPÉSEK

- Dokumentumok előkészítése**  
Személyi okmányok, jövedelemigazolások, TAJ kártya, adóazonosító
- Ingatlan kiválasztása**  
Ellenőrizd a feltételeket (terület, ár, tulajdon)
- Szakértő bevonása**  
Független tanácsadó segíthet a bankok összehasonlításában
- Banki ajánlatkérés**  
Több banktól is kérj ajánlatot, figyeld a THM-et
- Igénylés benyújtása**  
Válaszd ki a legjobb ajánlatot és add be a dokumentációt

▲ **Felöltségkizárás:** Ez az útmutató tájékoztató jellegű. Konkrét pénzügyi döntés előtt mindig konzultálj független szakértővel és jogszabályi szöveggel!

Forrás: 349/2025. (XI. 12.) Korm. rendelet | Frissítve: 2025. november 14.

További információ: [www.okosdotes.hu](http://www.okosdotes.hu)