



A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelettel kapcsolatban felmerült alkalmazási kérdések és az azokra adott válaszok¹

Az alábbi összefoglaló az MNB felügyeleti eljárásai során prudensnek minősíthető gyakorlatokat foglalja össze. Erre tekintettel a hitelnyújtó intézmények az összefoglalóban foglaltaknál szigorúbb követelményeket is támaszthatnak kockázatvállalási gyakorlatuk kialakítása során.

1. kérdés:

Az ügyfél milyen jövedelmei számíthatók be az igazolt havi nettó jövedelembe a munkabéren kívül?

A Rendelet 2. § 9. pontja szabályozza, hogy egy jövedelemnek milyen sajátosságokkal kell rendelkeznie ahhoz, hogy beszámítható legyen az igazolt havi nettó jövedelembe, ezzel biztosítva, hogy a munkabéren felül az attól különböző, legális és rendszeres jövedelmek is beszámíthatók legyenek. A jövedelem rendszerességére vonatkozó feltétel fennállását a szerződés futamideje és a jövedelem sajátosságai alapján kell megítélni. Ez alapján a határozatlan vagy határozott idejű szerződés alapján kapott munkabéren túl figyelembe vehető jövedelemként az állami ellátás és az egyéb rendszeres, akár havitól eltérő gyakorisággal érkező jövedelem is, amennyiben az a rendelet előírásainak megfelelően igazolásra kerül. Ezek alapján, a rendszeresség követelményére tekintettel figyelembe vehető különösen:

- *az osztalékként kapott kifizetés (ide nem értve az osztalék-előlegből származó kifizetést) arányos része (1 hónapra vonatkoztatva);*
- *a választáson alapuló béren kívüli juttatási rendszer keretösszegének arányos része;*
- *az összevont adóalapot csökkentő családi kedvezmény visszaigényelt, arányos része;*

...

¹ A jövedelemarányos törlesztőrészlet és a hitelfedezeti arányok szabályozásáról szóló 32/2014. (IX. 10.) MNB rendelet módosításáról szóló 24/2019. (VI. 26.) MNB rendelet alapján frissített változat.

1. kérdés:

Az ügyfél milyen jövedelmei számíthatók be az igazolt havi nettó jövedelembe a munkabéren kívül?

...

- az egyéb béren kívüli juttatások (illetmények, pótlékok) közül csak azok, melyeket a munkavállaló *nem valamely* – munkavégzésével kapcsolatban – *felmerült költség ellentételezéséért kapott* (így nem vehető figyelembe az üzemanyag-fogyasztás munkavállalónál felmerült költségének visszafizetése, azonban az alacsonyabb üzemanyag-fogyasztás díjazásaként rendszerint járó jutalom igen); valamint
- a nem üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás keretében kapott járadékok közül a *jövedelepótló járadékok* (az olyan kártérítési céllal nyújtott járadékok azonban, melyek korábbi veszteség ellentételezéséül kerülnek megfizetésre, nem vehetők figyelembe).
- A 162/2015. (VI. 30.) Korm. rendelet szerint kapott, a Rezidens Támogatási Program ösztöndíja és a Fiatal Szakorvosok Támogatási Program támogatása, mely a munkáltató által kiállított igazolás alapján számítható be az igazolt havi nettó jövedelembe.
- A Gerevich Aladár sportösztöndíj felkészülésben közreműködő sportszakemberek (edzők) részére való juttatásából származó jövedelmek – mivel azok az állam által rendszeres jövedelmi céllal juttatott ellátásként minősülnek – figyelembe vehetők igazolt havi nettó jövedelemként és egyaránt igazolhatók a 2. § 9. pont a) és b) alpontjai alapján, egyezően a GYIK 2. pontjában foglaltakkal.

Nem vehető azonban figyelembe az olyan jövedelem, amelyet az adós a szerződés futamideje alatt nem rendszeresen kap. Nem felel meg a rendszeresség kritériumának

- az egyszeri juttatás (pl. munkaviszonyra figyelemmel juttatott jutalom, bónusz, pályázat alapján elnyert egyszeri ösztöndíj, örökség, egyszeri ajándék, anyasági támogatás);
- az olyan bevétel, mely tekintetében nem feltételezhető alappal, hogy az a szerződés teljes futamideje alatt rendelkezésre fog állni a törlesztésre (pl. túlóra pótlék, szabadság-megváltás összege).

Alappal feltételezhető, hogy rendelkezésre fog állni a teljes futamidő alatt egy jövedelem és így figyelembe vehető, ha az legfeljebb a futamidővel megegyező időre jár, de annak helyébe megszűnését követően valószínűsíthetően újabb rendszeres jövedelem lép. Ilyen jövedelem lehet például a gyermekgondozási díj (GYED), a gyermekgondozást segítő ellátás (GYES), a csecsemőgondozási díj (CSED), a családi pótlék és a fentiekben már jelzett rezidensi ösztöndíj és a fiatal szakorvosok támogatása.

2. kérdés:

Milyen módokon igazolható a havi nettó jövedelem?

A havi nettó jövedelemről kiállított igazolásra a Rendelet 2. § 9. pontjában foglaltak az irányadók, az alábbiak figyelembevételével:

- A Rendelet 2. § 9. pont a) alpontja alapján a magyar vagy külföldi állam ellátást folyósító szerve által igazolt ellátás (jövedelem) tekintetében a nyugdíjellátásra való jogosultságot és a nyugdíjból származó jövedelem mértékét megfelelően igazolja:
 - a nyugdíjas igazolvány (vagy nyugdíjhatározat) és a nyugdíjszelvény együttesen,
 - a Nyugdíjfolyósító Igazgatóság által kiállított igazolás. Ilyen lehet például az előző évben folyósított ellátás teljes összegéről küldött személyre szóló igazolás (nyugdíjértesítő)

Mivel a hitelfelvétel szempontjából releváns jövedelem megállapítása a cél, a nyugdíj összegét bizonyító nyugdíjszelvény és igazolás (értesítő) – a rendeletnek való megfelelés érdekében – nem lehet 12 hónapnál régebbi.

- *A munkáltató által kiállított, 12 hónapnál nem régebbi időszakra vonatkozó havi adó- és járulékbevallás magánszemélyenkénti összesítője* elfogadható munkáltatói igazolásként, amennyiben azt a munkáltató az egyéb munkáltatói igazolások mintájára cégszerű aláírásával ellátja, tartalmazza az adott jövedelem tekintetében annak az igazolt havi nettó jövedelemként való beszámíthatóságának megállapításához szükséges valamennyi adatot, és a hivatkozott pontban meghatározott egyéb feltételek teljesülnek (12 hónapnál nem régebben kerül kiállításra).
- *Munkabértől eltérő jogcímmel átutalt munkabér, illetve béren kívüli juttatások* igazolása kapcsán arra tekintettel, hogy e jövedelmek bankszámla-kivonatról történő beazonosíthatósága problémás, e juttatások állami adóhatóság által kiállított igazolással vagy munkáltatói igazolás alapján vehetők figyelembe.
- *A fizetési-számla kivonat* elfogadhatósága tekintetében az a kivonat fogadható el prudens eljárás keretében, amely a hitelbírálat időpontjához viszonyítva 12 hónapnál nem régebbi keltezésű.
- Azon jövedelmek esetén, melyek mentesek a közterhektől, értelemszerűen nem szükséges a közterhek megfizetésére, esetleg levonására vonatkozó igazolás benyújtása, illetve az ügyfél tudomásáról szóló nyilatkozat.
- A külföldi illetőségű ügyfelek külföldön bevallott jövedelmei esetében a rendelet 2. § 9. pontjának a) alpontja szerinti, a külföldi állami adóhatóság által kiállított igazolásként szolgál az adóhatóság által kiadott, az adó mellett a jövedelmet is feltüntető egyéb hivatalos dokumentum is (a rendeletnek a havi nettó jövedelem igazolására vonatkozó egyéb feltételeinek betartása mellett).
- Az állam által rendszeres jövedelmi céllal juttatott ellátások (pl.: az olimpiai járadék) a 2. § 9. pont a) és b) alpontjai alapján egyaránt igazolhatók az állam által folyósított ellátásként.

3. Kérdés:

Be kell-e számítani a vissza nem térítendő állami támogatásokat a hitelfedezeti korlát számításánál?

Az egyszeri, (meglévő vagy vállalt) gyermekek után járó, vissza nem térítendő állami támogatásokat (többek között a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet, a lakásépítési támogatásról szóló 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendelet, 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 alapján igénybe vett Családok Otthonteremtési Kedvezményét, a nagycsaládosok személygépkocsi-szerzési támogatásáról szóló 45/2019. (III. 12.) Korm. rendelet alapján igénybe vett szerzési támogatást) nem kell beszámítani a hitelösszegbe, tekintettel arra, hogy vissza nem térítendő támogatásoknak minősülnek. Ezen összegek nem növelik a hitelnyújtó kitétségét, tehát nem szükséges azokat figyelembe venni a hitelfedezeti korlát kiszámításánál. Amennyiben az ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtott hitel fedezetéül szolgáló ingatlanra a vissza nem térítendő állami támogatással kapcsolatban a Magyar Állam javára zálogjog kerül bejegyzésre, az az ingatlan értékében kerül figyelembevételre, tehát annak értékét a hitelnyújtó kitétségében nem kell figyelembe venni a hitelfedezeti korlát számításakor.

4. kérdés:

Milyen eljárás szerint kell az egyetemleges zálogjoggal terhelt ingatlan ismételt megterhelésekor a hitelfedezeti érték arányában felvehető legmagasabb hitelösszeget számítani?

Az egyetemleges zálogjog jogi jellegére tekintettel – mely szerint a jogosult választása szerint bármely, vagy szükség esetén akár az összes zálogtárgyból kielégítést kereshet – az az eljárás tekinthető prudensnek, amikor a megterhelni kívánt ingatlan vagy ingatlanok vonatkozásában a bejegyzett egyetemleges zálogjoggal biztosított követelésből még fennálló követelések összességére tekintettel kerül ismételt megállapításra a felvehető legmagasabb hitel összege. Tehát minden ingatlan tekintetében a zálogjoggal biztosított egész követelést, a követelés jogosultjának írásbeli nyilatkozata esetén a követelés tényleges értékét kell figyelembe vennie a hitelfedezeti korlát számításakor.

5. Kérdés:

Az ún. zálogházi kölcsönök hogyan kerülnek beszámításra a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató számításakor?

E kölcsönök sajátossága, hogy a hitelnyújtó a hitel folyósításakor – jellemzően értéktárgy formájában – könnyen értékesíthető zálogtárgyhoz jut, melyet nem teljesítéskor azonnal értékesít. Ez azt jelenti, hogy a zálogházi kölcsön a jövedelmi viszonyokon túlra, a vagyoni viszonyok kontextusába helyezi az ügyletet, aminek a vizsgálata a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató vizsgálati körén kívülre esik. Ez együtt vizsgálandó azzal a jellegzetességgel, hogy ezeknek a kölcsönöknek jellemzően 30, de legfeljebb 90 napos a futamideje, amire tekintettel a havi törlesztőrészlet tekintetében a rendszeresség kritériuma nem tekinthető teljesültnek.

Mіндеzekre tekintettel a Rendelet 5. §-a szerinti adósságszolgálatban a Központi Hitelinformációs Rendszerben nyilvántartott ún. zálogházi kölcsönöket nem szükséges figyelembe venni.

6. Kérdés:

Alkalmazható-e a Rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontja nem késedelmes ügyfél esetében?

Igen, nem késedelmes ügyfél esetében a Rendelet 1. § (3) bekezdés c) pontja értelmében a fennálló hitellel rendelkező, az ez iránti kérelemmel jelentkező ügyfél részére fizetőképességének biztosítása érdekében nyújtott hitelek esetén is alkalmazható a kivétel, vagyis abban az esetben is, ha nem áll még fenn lejárt tartozás. A fizetőképesség romlásának tényét és mértékét az arra hatással levő esemény bekövetkezésének igazolása alapján kell megállapítani. A fizetőképesség romlásának ténye és mértéke igazolható például az ügyfél erre irányuló nyilatkozatával, amelyhez szükséges csatolni az ezt alátámasztó bankszámlakivonatokat, a romlásra és mértékére hatással lévő esemény igazolása hiányában pedig az ügyfél erre vonatkozó nyilatkozata is elfogadható lehet.

7. Kérdés:

Hogyan kell alkalmazni a Rendelet 1. § (4) bekezdését hitelkeret kiváltása esetén?

Hitelkeret kiváltása esetén azon kölcsönösszegre alkalmazandók a Rendelet 1. § (4) bekezdésének feltételei, amelynek kiváltását az ügyfél kérelmezi, vagyis a kiváltandó kölcsönösszegre tekintettel alkalmazandók a feltételek. Emellett azonban a kiváltó hitelkeret összege sem haladhatja meg a kiváltott hitelkeret összegét.

8. Kérdés:

Figyelembe vehetők-e a jövedelem-feltételhez kötött kamatkedvezmények az adósságszolgálat számításakor?

Amennyiben a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató számításakor az ügyfél jövedelmi helyzeténél fogva kedvezményt tud érvényesíteni, a mutató számításakor az adósságszolgálatba a kedvezménnyel csökkentett havi törlesztőrészlet beszámíthatóságához – a Rendelet 5. § (8) bekezdésére tekintettel – a kedvezménynek a következő három feltételnek kell megfelelnie: (1) az egyedi hitelszerződésben kerüljön meghatározásra maga a kedvezmény is és annak feltételei, (2) az ügyfél számára biztosítva legyen a hitel teljes futamideje alatt és (3) tartalmazza azt az egyedi hitelszerződés, hogy ha az ügyfél átmenetileg nem felel meg a kedvezmény feltételeinek, akkor a feltételeknek való újabb megfeleléssel automatikusan, az ügyfél bármely további nyilatkozata nélkül az eredeti kedvezményre jogosult, az egyedi szerződésben rögzített rendszeres vizsgálat időpontját követően.

9. Kérdés:

Hogyan értelmezendők a következő, a Rendeletben nem meghatározott fogalmak a Rendelet alkalmazása tekintetében?

A kérdéses fogalmak a következőképp alkalmazandók:

- **Adósságszolgálat:** a Rendelet 5. § (1) bekezdése szerint a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató számlálója, amely a Rendelet 5. § (2) bekezdése szerint magában foglalja az ügyfél összes – akár az ügyfél nyilatkozata, akár azon hitelinformációs rendszer lekérdezése alapján, amelyhez a hitelnyújtó csatlakozott vagy amelynek tagja, és további egyéb külső vagy belső forrásokból – ismert, ugyanazon vagy bármely más hitelnyújtóval szemben fennálló hiteltartozása után fizetendő rendszeres havi törlesztőrészlet összegét;
- **Adóstárs:** a Rendelet 5. § (1) bekezdése szerint azok az ügyfelek tekintendők adóstársnak, akiknek rendszeres törlesztőrészlet-fizetési kötelezettségük keletkezik az adott hitelszerződésből, praktikusán tehát azt jelöli, hogy az adósi pozícióban egynél több személy van, de aki ilyen kötelezettséggel nem rendelkezik (például a haszonélvezeti joga miatt bevont személy), az nem tekintendő adóstársnak. Lízingszerződés esetében a szerződésben meghatározott társ-lízingbevevő/lízingbevevő-társ adóstárs, amennyiben a szerződés alapján a lízingbevevővel azonos helyzetben van. A lízingszerződésben szereplő, de a lízingbevevővel nem azonos jogi helyzetben álló ügyfél csak akkor tekinthető adóstársnak, ha a Rendelet 1. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, a lízingbe vevővel hozzátartozói kapcsolatban álló kezesként szereplő ügyfélről van szó.

...

9. Kérdés:

Hogyan értelmezendők a következő, a Rendeletben nem meghatározott fogalmak a Rendelet alkalmazása tekintetében?

...

- **Havi adósságszolgálat havitól eltérő rendszerességű törlesztés esetén:** a havitól eltérő rendszerességű törlesztőrészlet a Rendelet 2. § 6. pont a) alpontja szerint hónapokra lebontva (az annuitást figyelembe véve arányosítva) számítandó be a havi adósságszolgálat értékébe, ideértve a Rendelet 5. § (8) bekezdésére figyelemmel azon konstrukciókat is, amelyeknél a tőketörlesztés a futamidő végén, egy összegben történik (így például az önkéntes nyugdíjpénztári megtakarítás fedezete mellett nyújtott kölcsönök esetében is így kell eljárni). Ilyenkor is tehát az egy hónapra eső átlagos törlesztőrészlettel kell számítani, vagyis az utolsó jelentős befizetést a futamidőn egyenletesen elosztva kell figyelembe venni. Amennyiben a hitelfelvevő a hallgatói hitelrendszerrel szóló 1/2012. (I.20.) Kormányrendelet (diákhitel rendelet) szerinti hitellel (Diákhitel) rendelkezik, hitelnyújtáskor mindaddig nem kell a Diákhitelből eredő követelést figyelembe venni, amíg azt a havi adósságszolgálat 5. § (2) bekezdés szerinti vizsgálatának eredményeként megállapíthatóan nem kezdi el törleszteni a hitelfelvevő. Amennyiben azonban beállt a diákhitel rendelet szerinti törlesztési kötelezettség, a rendelet szerint megállapított törlesztőrészleteket kell figyelembe venni a Rendelet 2. § 6. pont a) alpontja alapján.
- **Nettó jövedelem:** az állami adóhatóság által kiállított jövedelemigazoláson feltüntetett jövedelem közterhekkel (adókkal és járulékokkal) csökkentett mértéke, illetve az egyéb igazolási módok esetén az ezzel egyenértékű összeg.
- **Üzletszerűen végzett járadékszolgáltatás:** a biztosítási tevékenységről szóló 2014. évi LXXXVIII. törvény (Bit.) szerinti fogalom. A Bit. 4. § (1) bekezdés 45. pontja szerint járadékszolgáltatásnak minősül a jogosult részére szerződés alapján meghatározott pénzösszeg időszakonként visszatérő szolgáltatása. A Bit. 4. § (1) bekezdés 104. pontja szerint üzletszerűnek az ellenérték fejében nyereség, illetve vagyonszerzés végett - előre egyedileg meg nem határozott ügyletek megkötésére irányuló - rendszeresen folytatott gazdasági tevékenység minősül. Erre tekintettel a Rendelet 2. § (9) bekezdés c) pontja alkalmazásánál azok a megfelelően igazolt járadékok vehetők figyelembe, melyeket kifejezetten járadékszolgáltatás nyújtásával foglalkozó szervezetek (így például a munkáltató által folyósított baleseti járadékot nem e pont alapján kell beszámítani, hanem mint jövedelempótló járadékot, az a) pont alapján), üzletszerűen (a Magyar Állam által folyósított járadékot így nem e pont alapján kell beszámítani, hanem az a) pont alapján) nyújtanak.
- **2019. július 1-jétől a 3. § (6) bekezdésének alkalmazásában lakás:** lakhatás céljára szolgáló, összefüggő helyiségcsoport függetlenül az építmény önálló vagy több lakást magába foglaló jellegétől.

10. Kérdés:

Hogy értelmezendő a kisadózó és egyéni vállalkozók, valamint őstermelők esetében a havi nettó jövedelem fogalma?

A vállalkozók esetében alapvetően akkor lehet kérdéses a havi nettó jövedelem meghatározása, amikor a vállalkozó nem a vállalkozói kivét után, magánszemélyként adózik, hanem a kisadózók adminisztratív-, illetve adóterheit csökkentő adózási formát választ.

Ezen adózási formák esetében az alábbiak szerint számítandó ki a havi nettó jövedelem nagysága:

- A kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény szerinti kisadózó vállalkozások tételes adója (KATA): ugyan az adózási forma maga nem a jövedelmen alapszik, a 2012. évi CXLVII. törvény 10. § (3) bekezdése alapján az adóhatóság által kiállított jövedelemigazolás alapján a vállalkozás utolsó, a megszerzett bevételről tett nyilatkozatában feltüntetett bevétel 60 százalékának összege minősül nettó jövedelemnek. Ennek az éves, közterhekkal csökkentett bevételnek szükséges az 1 hónapra vonatkoztatott részét figyelembe venni, mint igazolt havi nettó jövedelem. Amennyiben a KATA formát választó vállalkozás több tulajdonossal rendelkezik, az egyes tulajdonosok között a bevétel a tulajdoni hányadok arányában osztandó meg.
- A kisadózó vállalkozások tételes adójáról és a kisvállalati adóról szóló 2012. évi CXLVII. törvény szerinti kisvállalati adó (KIVA) nem váltja ki a személyi jövedelemadót, így a kisvállalatból származó, a tagot megillető nettó jövedelem a Rendeletben meghatározott igazolási módok (pl. jövedelemigazolás az osztalékról) alapján megállapítható igazolt havi nettó jövedelem.
- Az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló 2002. évi XLIII. törvény szerinti egyszerűsített vállalkozói adó (EVA): az ezt az adózási formát választó vállalkozók esetében az adóhatóság által kiállított jövedelemigazolás a vállalkozó bevételeit és a megfizetendő adót tünteti fel, azonban nem alkalmas a költségekkel csökkentett jövedelem megállapítására. Mivel ezt az adózási formát jórészt a művészeti és tudományos tevékenységet folytató vagy alacsony önköltséggel dolgozó egyéb vállalkozók választják, a jövedelemigazoláson szereplő, adóval csökkentett bevétel előírt közterhekkal csökkentett értéke tekintendő a vállalkozó, mint magánszemély havi nettó jövedelmének.

Amennyiben az EVA formát választó vállalkozás több tulajdonossal rendelkezik, az egyes tulajdonosok között a bevétel a tulajdoni hányadok arányában osztandó meg.

Bár a rendelet kifejezetten erről nem rendelkezik, hisz a JTM mutató számításakor csak igazolható jövedelmeket vesz figyelembe, költségeket pedig figyelmen kívül hagy, akkor jár el prudensen a hitelintézet, ha a magánszemély havi nettó jövedelmét a vállalkozóként felvett hitel havi törlesztőrészletével csökkenti.

...

10. Kérdés:

Hogy értelmezendő a kisadózó és egyéni vállalkozók, valamint őstermelők esetében a havi nettó jövedelem fogalma?

...

- **A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 3. § 18. pontja szerinti őstermelő: A prudens hitelfelvétel biztosítása érdekében az őstermelők esetében csak a Rendelet 2. § 9. pontja alapján igazolt (az adóhatóság igazolása esetén tehát a bevallott) jövedelmek fogadhatók el.**

11. Kérdés:

Egyéni vállalkozók és őstermelők által vállalkozói minőségben felvett hitelek törlesztőrészei beleszámítanak-e a havi adósságszolgálatba a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató számításakor?

A Rendelet 1. § (2) bekezdésének c) pontja határozza meg azon vállalkozói hitelek körét, melyekre nem kell alkalmazni a Rendeletet. Ennek megfelelően az e hitelekből eredő törlesztési kötelezettséget a havi adósságszolgálat megállapítása során is figyelmen kívül lehet hagyni.

Az egyéni vállalkozók és őstermelők által vállalkozói minőségben felvett hitelek esetén a hitel törlesztőrésze egyéni vállalkozói minőségben költségként merül fel, ami csökkenti az egyéni vállalkozó vagy őstermelő számára magánszemélyként rendelkezésre álló és a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató kiszámításakor figyelembe veendő jövedelem nagyságát.

12. Kérdés:

Új adóstárs fennálló hitelszerződésbe történő belépése esetén alkalmazandó-e a Rendelet?

A jövedelemarányos törlesztőrészlet mutatót – annak belépésekor – alkalmazni kell a kötelemben maradó adóstárs vagy adóstársak mellé belépő új adóstársra, a Rendelet 1. § (3) bekezdésének i) pontjában meghatározott adóstárs-csere kivételével.

13. Kérdés:

Hogyan kell alkalmazni a Rendeletet szerződésmódosítások alkalmával?

A Rendeletben foglalt, a JTM és HFM mutatókra vonatkozó rendelkezéseknek való megfelelést a hitelszerződés fennállása alatt megvalósított szerződésmódosítások esetén biztosítani kell, így a mutatók számításának alapjául szolgáló szerződéses elemeket érintő módosítások esetén az azoknak való megfelelés – a Rendeletben foglalt kivételekkel – vizsgálandó. A Rendelet által szabályozott JTM és HFM mutatókat a mutatókra kihatással nem bíró szerződésmódosítások tekintetében – így pl. a hitel törlesztésére szolgáló elszámolási számla módosítása, a törlesztési nap módosítása, a zálogkötelezettként bevont személy személyében beállt változás (amennyiben az nem jár a zálogtárgy változásával), vagy a kezes cseréje, kiengedése (kivéve a Rendelet 1. § b) pontja szerinti, a pénzügyi lízingre vonatkozó esetet), JTM számítás tekintetében a tulajdoni hányad változás, a társasház alapítás, az LTP/életbiztosítás fedezet módosítására vonatkozó technikai módosítás, a telekalakítás, a ráépítés, az épület kiemelés, a kisajátítás esetében – nem kell vizsgálni.

14. Kérdés:

Hogyan kell alkalmazni az egyes, hitelkiváltás és szerződésmódosítás tekintetében megállapított kivételszabályokat?

- A Rendelet 1. § (4) bekezdése szerint a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató alkalmazásától – a havi adósságszolgálatnak az 5. §-ban foglaltak szerinti megállapítása során történő beszámítás kivételével – csak azon hitelkiváltások esetében lehet eltekinteni, melyek esetén a bekezdés pontjaiban foglalt feltételek együttesen teljesülnek. Tehát amennyiben akár egy feltétel is nem teljesül (nő a hitelösszeg vagy a kamatkockázatnak jobban kitett konstrukcióra módosítják a szerződést a felek), a kivételszabály nem alkalmazható.
- Az 1. § (3) bekezdés b)-c) pontjai szerinti, fizetési nehézségek kezelésére hivatott kivételszabályok alkalmazásának lehetősége a fizetési nehézségekkel rendelkező ügyfelek esetében fennáll akkor is, ha az 1. § (3) bekezdés m) pontja szerinti szerződésmódosításra, és az 1. § (4) bekezdés szerinti hitelkiváltásra vonatkozó kivételszabályok nem alkalmazhatók.
- Szerződésmódosítás esetén az igényelt módosítás tartalma szerint kell vizsgálni azt, hogy mely limitek alkalmazandók az adott szerződésre.
- A Rendelet 1. § (4) bekezdése szerinti kivételszabályok alkalmazhatóságának vizsgálata során a kiváltandó hitelszerződés kamatozásának megállapítására a korábbi hitelszerződés alapján kerülhet sor.

...

14. Kérdés:

Hogyan kell alkalmazni az egyes, hitelkiváltás és szerződésmódosítás tekintetében megállapított kivételszabályokat?

...

A Rendelet alkalmazása során úgy kell tekinteni, hogy a hiteltartozás összege nem növekszik sem hitelkiváltás, sem szerződésmódosítás esetén, amennyiben az újonnan folyósított, illetve a módosítás szerint fennálló hiteltartozás az eredeti hiteltartozás lezárásához vagy az új hitel folyósításához, illetve a szerződésmódosításhoz kapcsolódó igazolt díjak, költségek miatt haladja meg az eredeti hiteltartozás kiváltáskor, illetve módosításkor fennálló összegét.

15. Kérdés:

Hogyan kell figyelembe venni a havi adósságszolgálat megállapítása során a visszatérítendő hazai vagy uniós költségvetési támogatásokat?

A havi adósságszolgálat megállapítása során a hazai vagy uniós költségvetési támogatásokat (pl. a Magyar Fejlesztési Banknál igényelhető „Lakóépületek energiahatékonyságának és megújuló energia felhasználásának növelését célzó hitel”) az ügyfél havi adósságszolgálatra vonatkozó nyilatkozata alapján kell figyelembe venni azzal, hogy a vissza nem térítendő támogatásokat nem kell figyelembe venni jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató értékének megállapításakor a havi adósságszolgálat részeként. A feltételesen vissza nem térítendő támogatásokat mindaddig nem kell figyelembe venni a havi adósságszolgálat megállapítása során, amíg azokból visszafizetési kötelezettség nem keletkezik, amennyiben azonban beáll a visszafizetést megalapozó feltétel, az ügyfél havi adósságszolgálatra vonatkozó nyilatkozata alapján kell azt figyelembe venni.

16. Kérdés:

A „MFB-NHP Földhitelek”-hez köthető adósságszolgálat JTM számításba történő figyelembe vétele hogyan valósul meg?

A Hitelesítési programban az a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerint termőföld vásárlásra jogosult belföldi természetes személy vehet részt, aki földműves őstermelő vagy földműves egyéni vállalkozó. A Rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja alapján a Rendelet nem alkalmazandó – a havi adósságszolgálatba való további beszámítás során sem – a vállalkozó természetes személynek nyújtott hitelre, ha a vállalkozó természetes személy – amennyiben jogszabály meghatároz az adott tevékenység végzése vonatkozásában igazolási módot, úgy ilyen módon – igazolja e minőségét, valamint nyilatkozatával azt, hogy a hitelt vállalkozói tevékenysége során, azzal összefüggő célra fogja igénybe venni.

17. Kérdés:

Hogyan kell értelmezni a Rendelet 1. § (3)-(5) bekezdéseiben szereplő „a havi adósságszolgálatnak az 5. §-ban foglaltak szerinti megállapítása során történő beszámítás kivételével” kitételt?

A Rendelet 1. § (1) bekezdése határozza meg a Rendelet alkalmazási körét. Az ezt követő bekezdések az alkalmazási kör alól két módon határoznak meg kivételeket. Az első módon megállapított kivételek (1. § (2) bekezdés) szerint a szerződések teljes mértékben kikerülnek a Rendelet hatálya alól, tehát nem kell alkalmazni rájuk az adósságfék szabályokat, illetve más szerződésekre való alkalmazás során sem kell figyelemmel lenni az e szerződésekből fakadó kötelezettségekre. A második módon megállapított kivételek (1. § (3)-(5) bekezdései) szerint az adott szerződésekre, szerződésmódosításokra bár nem kell alkalmazni a Rendelet 3-6. §-ait, azonban egy újabb hitelszerződésből, pénzkölcsönből, pénzügyi lízingből eredő kitettségre vonatkozó hitelbírálatkor ezen kivételek körébe eső ügyféli kötelezettségekre figyelemmel kell lenni. Így tehát például hitelkiváltás esetén, amennyiben az 1. § (4) bekezdés szerinti kivétel alkalmazható, úgy az új (kiváltó) hitel igénylésére vonatkozóan nem kell alkalmazni a Rendeletet, azonban egy ezt követő hiteligenylés során a kiváltó hitelből eredő havi adósságszolgálat figyelembevételével kell megállapítani a JTM értékét.

18. Kérdés:

Hogyan kell az állami kamattámogatott hitelek (pl. a CSOK 10+10 konstrukciók) esetében megállapítani, hogy legfeljebb mekkora értékű lehet a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató?

- A JTM rendelet 2018. október 1-től hatályos 6. § (5) bekezdése részletszabályokat ad az állami kamattámogatott, egyebek között a CSOK 10+10 konstrukcióval igénybe vett hitelek kamatozásának, és így az alkalmazandó JTM korlátok megállapítására. Eszerint az állami kamattámogatási időszakot nem meghaladó futamidőre folyósított hitelek esetén az alkalmazandó értékeket az alapján kell megállapítani, hogy a kamattámogatásra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel az ügyfél milyen kamatozás szerint fizet, az általa fizetendő kamat milyen jellemzőkkel bír. Ennek megfelelően, mivel például a CSOK 10+10 konstrukcióban az ügyfél által fizetendő kamat fix, a fix kamatozásra vonatkozó szabályok szerint kerül megállapításra a JTM értéke. Így a JTM értéke – a jövedelem mértékétől függően – legfeljebb 50 vagy 60 százalék lehet.
- Azon kamattámogatással kombinált hitelek esetében, melyek a kamattámogatás jogszabályban rögzített időtartamánál hosszabb futamidővel rendelkeznek, a 6. § (5) bekezdésének alkalmazása szempontjából az állami kamattámogatást követő időszakra meghatározott, az ügyfelekre irányadó kamatozást kell figyelembe venni. Azonban ezen esetekben is az 50 vagy 60 százalékos maximum alkalmazandó, ha a kamattámogatás időtartamát követő időszakra is legalább 10 évre vagy a hátralévő futamidő végéig változatlan kamatozás vagy a hátralévő futamidőre tekintettel rövidebb kamatperiódus kerül meghatározásra.

19. Kérdés:

Hogyan kell eljárni, ha egy ügyfél azonos hitelcél mellett különböző kamatrögzítésű hiteltermékeket vagy különböző konstrukciókat kíván igénybe venni?

- Ilyen esetben a hitelnyújtónak minden hitelkérelem tekintetében külön kell a JTM és HFM értékekre vonatkozó számítást elvégeznie. Eszerint tehát minden hitelkérelem vonatkozásában az elbírálás tényleges időpontjának sorrendjére figyelemmel, önállóan kell megítélni azt, hogy az adott hitelkérelem elbírálásakor az adott ügyletre és szerződésre az adósságfék szabályok mely rendelkezései alkalmazandók.
- Az MNB az ilyen ügyletek tekintetében azt tartja prudens eljárásnak, ha a különböző hiteltermékeket az intézmény külön szerződésben kezeli, a termékek átláthatóságának biztosítása érdekében, és a hitelnyújtáshoz kapcsolódó kockázatokat mérséklő feltételek teljesülését – így pl. a közjegyzői okiratba foglalást és a zálogjog bejegyzését – minden szerződés esetében önállóan elvárja az intézmény a hitelnyújtási feltételek és az ügyféltájékoztatás átláthatósága érdekében.
- Az MNB fogyasztóvédelmi szempontból az ilyen ügyletek esetében azt tartja megfelelő eljárásnak, ha a külön szerződések esetében a hitelcélok minden esetben a valós ügyféligényt tükrözik. Továbbá az MNB elvárja, hogy az intézmény az azonos hitelcélra nyújtott, külön szerződésben rögzített termékek eltérő kockázatainak együttes hatását is mutassa be az ügyfélnek. Az együttes kockázatok bemutatása – a jogszabályi és adott esetben intézményi tájékoztató dokumentumokon felül – további tájékoztató átadásával is megvalósulhat, amelyben a jogszabályokban rögzített (a fogyasztónak nyújtott hitellel kapcsolatos egyes tájékoztatási szabályokról szóló 56/2014. (XII. 31.) NGM rendelet 1. melléklete, a jelzáloghitelre vonatkozó tájékoztatás szabályairól szóló 3/2016. (I. 7.) NGM rendelet 3. melléklet 4.2. pontja) negatív forgatókönyveket felhasználva például szemléltető módon bemutatásra kerülnek a két szerződésből fakadó kockázatok. A fizetőképességre tekintettel különösen azon időpontok relevánsak, amikor a kamatmódosulás a két szerződésnél egy időben esedékes.

20. Kérdés:

Figyelembe kell-e venni a gépjármű piaci értékének megállapítása során az EUROTAX gépjármű értékelési rendszer állapoton alapuló korrekcióit?

A Rendelet 2. § 5. pontja alapján a gépjármű piaci értéke használt gépjármű esetén a nemzetközi kereskedelmi járműadatbázissal rendelkező, Európában és Magyarországon is a teljes gépjárműszegmens által használt és elfogadott gépjármű értékelő rendszer felhasználásával számított eladási érték. Az EUROTAX ilyen értékelő rendszernek minősül, és mivel a Rendelet úgy fogalmaz, hogy a rendszer felhasználásával számított értéket kell figyelembe venni, a rendszer pedig meghatároz korrekciós tényezőket, így azokat figyelembe kell venni. Ennek megfelelően eladási árként „Eurotax eladási teljeskörű értéként” az állapot osztálybeli besorolás, az első forgalomba helyezés dátuma, az eladási árat növelő extra tartozékok és a valós futás teljesítmény alapján elkészített eladási ármeghatározás vehető figyelembe. Árkorrekciós tényezőként nem vehető figyelembe a helyi keresettség, az értékesítés helye, illetve egyéb érték növelő korrekciók.

21. Kérdés:

Hogyan kell figyelembe venni a havi adósságszolgálat megállapításakor a felmondott szerződésből eredő tartozásokat, valamint késelemben esett ügyfelek esetén a késelelemmel érintett törlesztőrészleteket?

- Egy felmondott vagy lejárt hitel esetében a fennálló tartozást teljes összegében kell beszámítani a havi adósságszolgálat összegébe és az így megnövelt összeggel kell kiszámítani a JTM értékét.
- Késedelmes tartozás esetén annak teljesítésére havitól eltérő rendszerességgel kerül sor, így az – bár eltérő módszertannal, de – beszámítandó a havi adósságszolgálatba. Erre az esetre tehát a 9. kérdésre adott válaszban foglaltak irányadók: havitól eltérő rendszerességű törlesztés esetén a havitól eltérő rendszerességű törlesztőrészlet a Rendelet 2. § 6. pont a) alpontja szerint hónapokra lebontva (az annuitást figyelembe véve arányosítva) számítandó be a havi adósságszolgálat értékébe.

22. Kérdés:

A babaváró támogatásról szóló kormányrendelet szerinti kölcsön tekintetében hogyan kell a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató értékét kiszámítani?

A havi törlesztőrészlet a jövedelemarányos törlesztőrészlet mutató (JTM) számítása során való megállapítása tekintetében elsősorban az ügyfél által ténylegesen megfizetendő havi adósságszolgálatot kell figyelembe venni. Speciális kezelést igényelnek azonban az egyes sajátos törlesztési időszakok, az alábbiak szerint:

A JTM számítása során havi törlesztőrészletként a Rendelet 2. § 6. pontja szerint a hitelszerződésben foglaltak maradéktalan teljesülése esetén, az ügyfél által rendszeres időközönként megfizetendő pénzösszeg egy hónapra eső részét kell figyelembe venni. A havi törlesztőrészlet megállapítása során figyelemmel kell lenni az 5. §-ban foglalt további rendelkezésekre is, így különösen a Rendelet 5. § (7) és (8) bekezdésére. E rendelkezések alapján a babaváró támogatáshoz nyújtott kölcsön tekintetében a havi adósságszolgálatnak

- a babaváró kölcsön tekintetében elvégzett hitelbírálathoz tartozó havi adósságszolgálat megállapítása során
 - amennyiben nem áll fenn a törlesztés szüneteltetése, szünetelése a havi törlesztőrészlet ügyfél által ténylegesen megfizetendő értékét kell figyelembe venni, vagyis a babaváró kölcsönből eredő, szerződés szerinti havi törlesztőrészletből a kamattámogatás keretében az állam által megfizetett ügyleti kamatot le kell vonni figyelemmel a Rendelet havi adósságszolgálat fogalmára, miszerint csak az ügyfél által fizetendő összegeket kell figyelembe venni, valamint a Rendelet 5. § (7) bekezdésében foglaltakra, miszerint amennyiben a kamat jövőbeli mértéke előre meg nem határozható, a hitelbírálathoz ismert mértéket kell figyelembe venni;
 - a törlesztés szüneteltetése esetén a Rendelet 5. § (8) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a havi törlesztőrészlet a nem kedvezményes tőketörlesztési feltétel alapján, tehát a törlesztés szüneteltetése, szünetelése időtartamának futamidőbe való beszámításával megállapított futamidőre figyelemmel, hónapokra lebontva (az annuitást figyelembe véve arányosítva) számítandó be a havi adósságszolgálat értékébe;
 - a babaváró kölcsönhöz kapcsolódó, a törlesztőrészlettel együtt fizetendő kezességvállalási díjat nem kell hozzáadni a havi törlesztőrészlethez;
- a babaváró kölcsönt követően igényelt hitel tekintetében elvégzett hitelbírálathoz tartozó havi adósságszolgálat megállapítása során
 - amennyiben nem áll fenn a babaváró kölcsön törlesztésének szüneteltetése, szünetelése a babaváró kölcsönből eredő, szerződés szerinti havi törlesztőrészlet

- ügyfél által ténylegesen megfizetendő értékét kell figyelembe venni, vagyis a kamattámogatás keretében az állam által megfizetett ügyleti kamatot le kell vonni figyelemmel a Rendelet havi adósságszolgálat fogalmára, miszerint csak az ügyfél által fizetendő összegeket kell figyelembe venni, valamint a Rendelet 5. § (7) bekezdésében foglaltakra, miszerint amennyiben a kamat jövőbeli mértéke előre meg nem határozható, a hitelbírálatkor ismert mértéket kell figyelembe venni;
- kamatterhekkel növelt értékét kell figyelembe venni, amennyiben az ügyfélnek kamatfizetési kötelezettsége áll fenn a kamattámogatás megszűnése okán;
- a babaváró kölcsön törlesztésének szüneteltetése, szünetelése esetén a Rendelet 5. § (8) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a babaváró kölcsön havi törlesztőrészelete a nem kedvezményes tőketörlesztési feltétel alapján, tehát a törlesztés szüneteltetése időtartamának futamidőbe való beszámításával megállapított futamidőre figyelemmel, hónapokra lebontva (az annuitást figyelembe véve arányosítva) számítandó be a havi adósságszolgálat értékébe;
- a babaváró kölcsönhöz kapcsolódó, a törlesztőrészlettel együtt fizetendő kezességvállalási díjat nem kell hozzáadni a babaváró kölcsönből eredő havi törlesztőrészlethez.

23. kérdés:

2019. július 1-jétől a 3. § (6) bekezdésének alkalmazása során hogyan igazolható a hitel ugyanazon lakás vásárlása céljából történő igénybevétele?

Amennyiben a babaváró támogatásról szóló 44/2019. (III. 12.) Korm. rendelet alapján kölcsönszerződést kötött az ügyfél, a szerződés megkötését követően igényelt, ingatlanra alapított jelzálogjog fedezete mellett nyújtandó hitel tekintetében az ügyfél nyilatkozata alkalmas lehet annak megállapítására, hogy a hitelek ugyanazon lakás vásárlása céljából kerülnek igénybevételekre.