



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
HATÓSÁGI ÉS OKTATÁSI FŐOSZTÁLY

KÜLFÖLDIEK INGATLANSZERZÉSÉNEK ENGEDÉLYEZÉSE

Tájékoztató

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Lakástv.**) 1/A. § (2) bekezdése alapján külföldi jogi vagy külföldi természetes személy, a mező- és erdőgazdasági földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát, az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal engedélyével szerezheti meg.

NEM szükséges kormányhivatali engedély az alábbi esetekben:

- **Az Európai Unió tagállamainak** (Ausztria, Belgium, Bulgária, Ciprus, Csehország, Dánia, Észtország, Finnország, Franciaország, Görögország, Hollandia, Horvátország, Írország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Magyarország, Málta, Németország, Olaszország, Portugália, Románia, Spanyolország, Svédország, Szlovákia, Szlovénia) állampolgárai, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezetei,
- **Az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államok** (Norvégia, Liechtenstein, Izland) állampolgárai, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezetei,
- **Svájc** állampolgárai (a 2006. évi CXXV. törvénnyel kihirdetett a személyek szabad mozgásáról szóló megállapodás alapján),
- **Kettős állampolgárok**, ha az egyik állampolgársága a magyar vagy tagállami, valamint a külföldön élő magyar állampolgárok, ingatlanszerzése,
- **Öröklés** esetén, továbbá
- **A menekült és oltalmazott** jogállású személyek ingatlanszerzése esetében.
- **A Kilépési Megállapodás alapján azok a brit állampolgárok**, akik az átmeneti időszak vége előtt a tartózkodási jogukat gyakorolták Magyarországon, és az említett időpontot követően is itt tartózkodnak, így ők nem tartoznak a Lakástv. 91/A. § 25. pontjában foglalt külföldi természetes személy fogalma alá, tekintettel arra, hogy nemzetközi szerződés alapján az Európai Unió tagállama, valamint az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgárával egy tekintet alá eső állampolgárnak minősülnek.

Minden más brit állampolgár azonban külföldinek minősül és engedély alapján szerezhet ingatlantulajdont Magyarországon.

Természetes személyek ingatlanszerzéséhez - amennyiben nem tartoznak egyik fent felsorolt ország állampolgárai közé sem - függetlenül attól, hogy Magyarországon milyen státusszal (pl. letelepedett, bevándorolt) rendelkeznek, **szükséges** a kormányhivatali engedély.

I. AZ ENGEDÉLYEZÉSHEZ SZÜKSÉGES IRATOK:

1. KÉRELEM

A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján az eljárás **kérelemre** indul, melyet az ingatlan fekvése szerint illetékes kormányhivatalhoz kell benyújtani.

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdés b) pontja értelmében ha nemzetközi szerződésből eredő kötelezettség alapján törvény vagy nemzetközi szerződés eltérően nem rendelkezik, **elektronikus ügyintézésre köteles valamennyi, a 18. § (1) bekezdése szerinti ügy tekintetében az ügyfél jogi képviselője.**

A jogi képviselő által benyújtott kérelmet, valamint hiánypótlást kizárólag e-papíron keresztül lehet benyújtani. **Az E-papíron keresztül benyújtásra kerülő dokumentum (<https://epapir.gov.hu/>) címzettjeként Budapest Főváros Kormányhivatalát szükséges megjelölni. Témacsoportként a kormányhivatali ügyeket, ügytípusként az általános hatósági feladatokat kell kiválasztani.**

Amennyiben a Kérelmező jogi képviselő nélkül jár el - budapesti ingatlan vásárlása esetén -, abban az esetben a kérelmet Budapest Főváros Kormányhivatalához 1035 Budapest, Váradi utca 15. vagy 1364 Budapest, Pf.: 234. címre kell küldeni, a borítékra kérjük feltüntetni „külföldiek ingatlanszerzése”. A kérelmet ügyfélfogadási időben, előre egyeztetett időpontban nyújthatja be. (Ügyfélfogadási idő: H: 13:00-16:00, Sz: 9:00-12:00; 13:00-16:00, P: 9:00-12:00.) Időpontot egyeztetni és tájékoztatást kérni a kulfisz@bfkh.gov.hu e-mail címen lehet.

A kérelmet a Korm. rendelet 1. melléklete szerinti **formanyomtatványon kell benyújtani**. A kérelem formanyomtatványa elérhető a <https://www.kormanyhivatalok.hu> / Budapest Főváros Kormányhivatala / szervezeti egységek / hatósági és oktatási főosztály / hatósági osztály / külföldiek ingatlanszerzése engedélyezési eljárása menüpont alatt.

A Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerinti formanyomtatványon nem kötelező az email cím, illetve a telefonszám megadása, de a hatékonyabb ügyintézés érdekében célszerű ezeket is megadni.

2. IGAZGATÁSI SZOLGÁLTATÁSI DÍJ

A Lakás tv. 1/B. § (1) bekezdése az alábbiakat tartalmazza:

Ingatlan tulajdonjogának külföldi jogi vagy természetes személy általi megszerzéséhez szükséges engedély iránt kezdeményezett eljárásért – **ingatlanonként – 65 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat** kell fizetni. Azon külföldi természetes személy, aki a szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkező, illetve letelepedett jogállású személy, és a magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte, lakástulajdonának megszerzéséhez szükséges engedély iránti eljárásért 13 000 forint igazgatási szolgáltatási díjat köteles megfizetni. (A magyar állampolgárság megszerzésének kezdeményezését az állampolgárság megszerzésére irányuló eljárás keretében benyújtott kérelem – átvételi elismervény - eredeti vagy hitelesített másolati példányának csatolásával lehet igazolni.)

A fentiekben foglaltak szerint az igazgatási szolgáltatási díjat az eljáró hatóság által megjelölt számlára kell megfizetni. Az igazgatási szolgáltatási díj nem minősül a központi költségvetés központosított bevételeinek, az eljáró hatóság bevételeit képezi.

Budapest Főváros Kormányhivatala által megjelölt számlaszám: 10023002-00299592-00000000

Külföldről történő utalás esetén:

- 1. Bank: Magyar Államkincstár**
- 2. IBAN: HU94 10023002-00299592-00000000**
- 3. SWIFT: HUSTHUHBI**

Közlemény rovatban fel kell tüntetni a Kérelmező nevét és az ingatlan helyrajzi számát.

3. ÚTI OKMÁNY VAGY SZEMÉLYAZONOSÍTÁSRA ALKALMAS IGAZOLVÁNY / FIÓKTELEP VAGY KERESKEDELMi KÉPVISELET CÉGKIVONATA

A Korm. rendelet 4. § (1) c) pontja szerint a kérelemhez mellékelni kell természetes személy esetén a kérelmező érvényes úti okmányának vagy más, személyazonosításra alkalmas igazolványának hiteles másolatát.

Mindezek alapján tehát a kérelemhez csatolni kell a kérelmező útlevelének, vezetői engedélyének, vagy magyar személyazonosító igazolványának jogi képviselő vagy közjegyző által hitelesített másolatát.

Jogi személy esetén a kérelemhez mellékelni kell a 1997. évi CXXXII. törvény a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviseleteiről (Fióktelep tv.) szerinti fióktelep vagy kereskedelmi képviselet 21 napnál nem régebbi hiteles, vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatát.

4. INGATLANSZERZÉSRE IRÁNYULÓ SZERZŐDÉS

A Korm. rendelet 4. § (1) d) pontja szerint a kérelemhez mellékelni kell az ingatlanszerzésre irányuló eredeti vagy közjegyző (ügyvéd) által hitelesített előszerződést vagy szerződést, vagy olyan nyilatkozatot, amely alapján az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka megállapítható. Felhívjuk figyelmüket, hogy a szerződések minden esetben feleljenek meg az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 35. §-ban előírtaknak.

5. TULAJDONI LAP

A kérelemhez kérjük mellékelni a megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó 21 napnál nem régebbi hiteles / e-hiteles tulajdoni lapot. Amennyiben az e-hiteles tulajdoni lap nem kerül csatolásra, akkor a Kormányhivatal beszerzi.

6. MEGHATALMAZÁS

Amennyiben a kérelmező nem személyesen jár el az ügyben, minden esetben kérjük a nevében eljáró jogi képviselő vagy más természetes személy részére adott meghatalmazás egy példányát becsatolni.

A meghatalmazásban kérjük kiemelni, hogy a meghatalmazás a Kormányhivatal előtt külföldi ingatlanszerzési engedélyezési eljárásra is vonatkozik, ellenkező esetben nem tudjuk elfogadni.

EGYÉB CSATOLANDÓ IRATOK

- Kiskorú kérelmező esetén születési anyakönyvi kivonat OFFI által fordított példánya. (amennyiben kiskorú nem rendelkezik érvényes, fényképes igazolvánnyal)

- Amennyiben az eladó vagy a vevő nem személyesen járt el a szerződés megkötésekor, a meghatalmazás egy eredeti vagy közjegyzővel hitelesített másolati példánya, kiskorú eladó esetén gyámhatósági hozzájárulás csatolása.
- Amennyiben a kérelmező az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló törvény szerinti egyéni vállalkozó vagy egyéni cég tagja, és - a kérelemben foglalt nyilatkozata szerint - Magyarországon gazdasági tevékenységet kíván folytatni, amely tevékenység folytatásához a megszerezni kívánt ingatlan szükséges, csatolnia kell kérelméhez az egyéni vállalkozói tevékenység folytatását tanúsító közokiratot, egyéni cég esetén 21 napnál nem régebbi hiteles vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatot.
- Amennyiben a kérelmező külföldi természetes személy Magyarországon folyamatosan legalább 5 éve bejelentett lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy szálláshellyel rendelkezik, és ez idő alatt összesen legalább 3 évig foglalkoztatási jogviszonyban állt, az állami adóhatóság által kiadott foglalkoztatási jogviszony igazolást is mellékelni kell.

II. AZ ELJÁRÁS MENETE

Az ügyintézési határidő a külföldiek ingatlanszerzése iránti eljárásban **45 nap**.

Az engedélyezési eljárás során a Kormányhivatal megvizsgálja, hogy a kérelemhez csatolandó mellékletek benyújtásra kerültek-e. Amennyiben a beadott kérelem nem tartalmaz minden szükséges iratot, úgy határidő megjelölésével, a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetés mellett egy ízben hiánypótlásra hív fel.

A Kormányhivatal megkeresi az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot, és kéri a nyilatkozatát arról, hogy az **ingatlanszerzés sért-e önkormányzati érdeket**.

A Kormányhivatal eljárása során külföldi természetes személy kérelmező esetén megkeresi az Országos Idegenrendészeti Főigazgatóságot, valamint az Országos Rendőr-főkapitányságot a **közérdeksérelem** (kitiltás, beutazási és tartózkodási tilalom, elfogatóparancs, büntetett előéletű) kérdésében.

Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet közérdeksérelmével kapcsolatosan a Korm. rendelet 5. § (4) bekezdésében, valamint a Lakástv. 1/A. § (2a) bekezdésében foglaltak az irányadóak, miszerint:

Jogi személy kérelmező esetén a közérdek sérelme különösen akkor valósul meg, ha a fióktelep vagy kereskedelmi képviselő:

- adószámát az állami adóhatóság felfüggesztette vagy törölte,
- a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló törvény szerint alkalmazott tevékenység korlátozására vonatkozó intézkedés hatálya alatt áll,
- felszámolás, kényszersztörítés, vagy a Fióktelep tv. szerinti megszüntetési eljárás alatt áll.

A megkeresésekre adott válaszok megérkezése után a Kormányhivatal dönt az ingatlanszerzés engedélyezése kérdésében.

A Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján, **amennyiben az ingatlanszerzés közérdeket vagy önkormányzati érdeket sért, az ingatlanszerzésre vonatkozó kérelmet el kell utasítani.**

Aki az eljárás során valamely határnapot, határidőt önhibáján kívül elmulasztott, **igazolási kérelmet** terjeszthet elő. **A Kormányhivatal határozata ellen jogszabálysértésre hivatkozással a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat.**