

**TÁJÉKOZTATÁS**  
**A KÜLFÖLDIEK INGATLANSZERZÉSÉNEK ENGEDÉLYEZÉSE IRÁNTI ELJÁRÁS**  
**SZABÁLYAIRÓL**

**I. Vonatkozó jogszabályok**

1. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.)
2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.)
3. A külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló 251/2014. (X. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet)
4. A külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselteleiről szóló 1997. évi CXXXII. törvény (a továbbiakban: Fiókteleptv.)
5. az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény

**II. Az engedélyhez kötött ingatlanszerzések**

A külföldi jogi személy vagy a külföldi természetes személy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlant az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal engedélyével szerezheti meg. (Lt. 1/A. § (1)-(2) bekezdése)

Mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve. (Fftv. 5. § 17. pontja)

Külföldi jogi személy: az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső államban székhellyel nem rendelkező jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet. (Lt. 91/A. § 24. pontja)

Külföldi természetes személy: az Európai Unió tagállama, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam, valamint nemzetközi szerződés alapján velük egy tekintet alá eső állam állampolgárának nem minősülő természetes személy. (Lt. 91/A. § 24. pontja)

A Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése alapján a rendelet hatálya nem terjed ki a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviselteleiről szóló Fiókteleptv. 17. § (1) bekezdésében meghatározott esetek szerinti tulajdonszerzésre.

**A fentiek alapján nem engedélyköteles tehát az ingatlanszerzés az alábbi esetekben:**

1. Az Európai Unió tagállamainak (Ausztria, Belgium, Bulgária, Ciprus, Csehország, Dánia, Egyesült Királyság,<sup>1</sup> Észtország, Finnország, Franciaország, Görögország, Hollandia,

---

<sup>1</sup> A Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királyságának az Európai Unióból és az Európai Atomenergia-közösségből történő kilépéséről szóló megállapodás (a továbbiakban: Kilépési Megállapodás) 10. cikk 1. bekezdés (b) pontja alapján ez azokra az egyesült királyságbeli állampolgárokra vonatkozik, akik az átmeneti időszak vége, – azaz 2020. december 31. napja- előtt, az uniós jognak megfelelően tartózkodási jogukat Magyarországon gyakorolták, és az említett időpontot követően is itt tartózkodnak.

- Horvátország, Írország, Lengyelország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Magyarország, Málta, Németország, Olaszország, Portugália, Románia, Spanyolország, Svédország, Szlovákia, Szlovénia) állampolgárai, jogi személyiséggel rendelkező vagy jogi személyiség nélküli szervezetei,
2. Az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államok (Norvégia, Liechtenstein, Izland) állampolgárai, jogi személyiséggel rendelkező vagy jogi személyiség nélküli szervezetei,
  3. Svájc állampolgárai (a 2006. évi CXXV. törvénnyel kihirdetett a személyek szabad mozgásáról szóló megállapodás alapján), valamint
  4. Kettős állampolgárok, ha az egyik állampolgárság a magyar vagy tagállami, valamint a külföldön élő magyar állampolgárok ingatlanszerzése,
  5. Öröklés esetén, továbbá
  6. EGT-államnak nem minősülő államban bejegyzett külföldi vállalkozásnak a magyarországi fióktelepe által folytatott vállalkozási tevékenységhez szükséges ingatlan tulajdonának megszerzése nemzetközi szerződésben meghatározott esetekben, vagy ha a külföldi vállalkozás székhelye szerinti állam és Magyarország között erre vonatkozóan viszonyosság áll fenn.

**A fenti körbe nem tartozó valamennyi esetben, külföldi természetes és jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet mező- és erdőgazdasági földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát, kizárólag kormányhivatali engedéllyel szerezheti meg.**

### **A brit állampolgárságú ingatlanszerzőkkel kapcsolatos szabályok**

A Lakás tv. 91/A. § 25. pontja alapján külföldi természetes személynek minősülnek azok az egyesült királyságbeli állampolgárok, akik nem gyakorolták az uniós jognak megfelelően tartózkodási jogukat az átmenti időszak vége előtt Magyarországon, vagyis esetükben az ingatlanszerzés a Lakás tv.-ben foglalt feltételekhez kötött. A Kilépési Megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelő egyesült királyságbeli állampolgárok esetében azonban nem kell engedélyezési eljárást lefolytatni. Az átmenti időszak vége előtti, majd azt követő folyamatos magyarországi tartózkodási jog gyakorlásának igazolása céljából az ügyfélnek lehetősége van arra, hogy az idegenrendészeti hatóságtól – a felhasználás céljának feltüntetésével – kérje az idegenrendészeti státuszának igazolását. A harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény 88. §. (2) bekezdése alapján az idegenrendészeti hatóság az idegenrendészeti státusról hatósági bizonyítványt állít ki, melynek igazgatási szolgáltatási díja 3.000,-Ft.

A részletes tájékoztatás a Mellékletben olvasható.

### **III. Az engedélyezési eljárás szabályai**

A kormányhivatal illetékességét a külföldi természetes vagy jogi személy által megszerzendő, mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan fekvése határozza meg, Tolna megyében található ingatlan esetén a Tolna Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) jár el.

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzése nem engedélyezhető, ha az a közérdeket vagy önkormányzati érdeket sértené.

A közérdek sérelmének minősül, ha kérelmező természetes személy

- a) kiutasítás, vagy beutazási és tartózkodási tilalom hatálya alatt áll,
- b) elfogatóparancs hatálya alatt áll, vagy
- c) büntetett előéletű,

vagy ha a közérdek sérelme egyéb közbiztonsági, közrendi vagy közegészségügyi okból megállapítható.

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

- a) adószámát az állami adóhatóság felfüggesztette vagy törölte,
- b) a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló törvény szerint alkalmazott tevékenység korlátozására vonatkozó intézkedés hatálya alatt áll,
- c) felszámolás, kényszerterelés, vagy a külföldi székhelyű vállalkozások magyarországi fióktelepeiről és kereskedelmi képviseleteiről szóló törvény szerinti megszüntetési eljárás alatt áll.

**Önkormányzati érdek sérelmének minősül**, ha az ingatlanszerzés a települési önkormányzat törvényben meghatározott kötelező vagy az általa önként vállalt helyi közügyet érintő önkormányzati érdekét sérti, és erről az ingatlan fekvése szerint illetékes települési polgármester a megkeresését követő harminc napon belül értesíti a kormányhivatalt.

### **A kérelem benyújtása**

A kérelmet írásban, a Korm.rendelet melléklete szerinti formanyomtatványon kell előterjeszteni. Írásban benyújtottnak minősül a kérelem, ha azt postai úton, személyesen átadott irat útján, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben szabályozott elektronikus úton.

A formanyomtatvány a Kormányhivatal honlapjáról letölthető.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal postacíme: 7100 Szekszárd, Augusz Imre utca 7.

A Tolna Vármegyei Kormányhivatal központi hivatali kapuja: rövid név: TMKH

Ügyfélfogadás:

Hatósági Főosztály, Hatósági és Oktatási Osztály – Szekszárd, Szent István tér 11-13.

Hétfőtől csütörtökig: 8:00 – 16.30

Péntek: 8:00 – 12:00

Az eljárás nyelve a magyar. A magyar nyelvet nem ismerő ügyfél – kivéve a nemzetiségek jogairól szóló törvény hatálya alá tartozó ügyfeleket – a fordítási és tolmácsolási költség előlegezése és viselése mellett – kérheti, hogy a közigazgatási hatóság bírálja el az anyanyelvén vagy valamely közvetítő nyelven megfogalmazott kérelmét.

A kérelem részét képező 2. függelék kitöltése, amennyiben irányadó az eljárásra, a 3. függelék kitöltése pedig minden esetben kötelező. (A függelékeket külön alá kell írni.)

### **A kérelem mellékletei**

1. külföldi természetes személy esetén a kérelmező érvényes úti okmányának vagy más, személyazonosításra alkalmas igazolványának közjegyző/konzuli tisztviselő által hitelesített másolata;
2. külföldi jogi személy esetén olyan irat, melyből az Fiókteleptv szerinti fióktelepének vagy kereskedelmi képviseletének azonossága hitelt érdemlően megállapítható;
3. amennyiben a kérelmező nem személyesen jár el, a meghatalmazott személy (képviseelő) képviseleti jogosultságát igazoló, legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás;
4. olyan irat, melyből megállapítható az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándéka (pl. adásvételi szerződés, előszerződés);

5. a megszerezni kívánt ingatlan hiteles vagy - elektronikus úton benyújtott kérelem esetén - E-hiteles tulajdoni lapja (teljes másolat);
6. a büntetlen előéletet igazoló hatósági erkölcsi bizonyítvány; (nem kötelező)
7. az eljárás lefolytatásáért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj megfizetéséről szóló igazolás.

**Az igazgatási szolgáltatási díjat** a kérelem előterjesztésével egyidejűleg kell megfizetni, melynek összege ingatlanonként 50.000.- Ft.

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 eljárásáért 10.000.- Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell megfizetnie.

**Az igazgatási szolgáltatási díjat átutalással a Tolna Vármegye Kormányhivatal alábbi számlájára kell teljesíteni:**

**Kedvezményezett neve:** Tolna Vármegyei Kormányhivatal

**Számlaszám:** 10046003-00299530-00000000

**Közlemény:** KÜLFÖLDI ING.lg.szolg.díj + az ingatlan helyrajzi száma

Amennyiben az ügyfél egyidejűleg azt is kéri, hogy az általa megszerezni kívánt ingatlan hiteles tulajdoni lapját a Kormányhivatal szerezze be, ingatlanonként további 3.600.- Ft igazgatási szolgáltatási díj átutalása szükséges a fenti számlaszámra. Az átutalásról szóló bizonylat közlemény rovatában fel kell tüntetni a fentieket.

A bizonylatot/ka/t a kérelemhez mellékelni kell.

#### **Az eljárás menete**

Az ügyintézési határidő **45 nap**. Az eljárás a kérelemnek az eljáró hatósághoz történő megérkezését követő napon indul.

Az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének, valamint az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének az időtartama.

Az engedélyezési eljárás során a Kormányhivatal megvizsgálja, hogy a kérelem és a becsatolt mellékletek megfelelnek-e a Korm. rendeletben előírtaknak. Amennyiben a kérelem, illetve mellékletei nem felelnek meg a jogszabályi követelményeknek, annak beérkezésétől számított 8 napon belül hiánypótlási felhívást küld az ügyfélnek. Ha az ügyfél a felhívásnak nem tesz eleget, a Kormányhivatal az eljárást megszünteti.

Amennyiben a kérelem és a mellékletei megfelelnek a jogszabályoknak, a Kormányhivatal érdemben vizsgálja, hogy az ingatlanszerzés közérdeket és önkormányzati érdeket nem sért-e, melynek során megkeresi

- a) a külpolitikáért felelős minisztert a viszonyosságra vonatkozó adatok vonatkozásában, (Korm.rendelet 4. § (2) bekezdés)
- b) az Országos Rendőr-főkapitányságot; (a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés b) pontja szerinti elfogatóparancs hatálya alatt állás kizárása érdekében)
- c) Országos Idegenrendészeti Főigazgatóság Dél-Dunántúli Regionális Igazgatóságát, (a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kiutasítás, beutazási vagy tartózkodási tilalom kizárása érdekében)
- d) a Bűnügyi Nyilvántartó Hatóságot, (a Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja szerinti büntetett előélet kizárása érdekében)

e) az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesterét. (a Korm. rendelet 6. § (2) bekezdés szerinti önkormányzati érdeksérelem kizárása érdekében)

A Kormányhivatal a megkeresett szervek által megküldött adatok, nyilatkozatok alapján a kérelemről határozattal dönt, melyben az ingatlanszerzést engedélyezi vagy megtagadja.

**Jogorvoslat**

A Kormányhivatal határozata ellen fellebbezésnek helye nincs. A határozat ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Kormányhivatalnál előterjesztett, de a Pécsi Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával.

## **Tájékoztató**

### **az egyesült királyságbeli állampolgárságú ingatlanszerzőkkel kapcsolatban**

A Nagy-Britannia és Észak-Írország Egyesült Királyságának az Európai Unióból és az Európai Atomenergia-közösségből történő kilépéséről szóló megállapodást (a továbbiakban: Kilépési Megállapodás) érintő rendelkezéseinek hazai alkalmazását érintően az Igazságügyi Minisztérium, a Külgazdasági és Külügyminisztérium, valamint a Miniszterelnökség által közösen kialakított szakmai álláspont alapján az egyesült királyságbeli állampolgárok ingatlanszerzései során az alábbiak szerint kell eljárni.

A Kilépési Megállapodás határozza meg az Egyesült Királyság Európai Unióból való rendezett kilépésének feltételeit. Preambuluma kiemeli annak fontosságát, hogy kölcsönös védelmet kell biztosítani az uniós polgárok és az egyesült királyságbeli állampolgárok, valamint családtagjaik számára, amennyiben az e megállapodásban meghatározott időpont — azaz 2020. december 31. — előtt gyakorolták szabad mozgáshoz való jogukat, valamint biztosítani kell, hogy az e megállapodás szerinti jogaik érvényesíthetők legyenek és a megkülönböztetés-mentesség elvén alapuljanak.

A megkülönböztetés-mentességet erősíti meg a Kilépési Megállapodás 12. cikke, amely alapján a Kilépési Megállapodás hatálya alá tartozó személyek esetén tilos bármely, az állampolgárság alapján történő megkülönböztetés az Európai Unió működéséről szóló szerződés 18. cikkének (az állampolgárságon alapuló megkülönböztetés tilalmát előíró alapító szerződéses rendelkezések) értelmében a fogadó államban és a munkavégzés helye szerinti államban. A Kilépési Megállapodás 10. cikk 1. bekezdés (b) pontja alapján ez vonatkozik azokra az egyesült királyságbeli állampolgárokra, akik az átmeneti időszak vége előtt az uniós jognak megfelelően tartózkodási jogukat gyakorolták valamely tagállamban és az említett időpontot követően is ott tartózkodnak.

Az Európai Unió Bíróságának esetjoga is kiemeli az ingatlan tulajdonszerzésével kapcsolatos megkülönböztető közigazgatási gyakorlatok és többletfeltételek alkalmazásának az uniós joggal való összeegyeztethetlenségét.

A fentiekben foglaltak alapján azok az egyesült királyságbeli állampolgárok, akik az átmeneti időszak vége előtt az uniós jognak megfelelően tartózkodási jogukat gyakorolták valamely tagállamban, és az említett időpontot követően is ott tartózkodnak, jogosultak a tulajdonszerzésre olyan feltételek mellett, mint a fogadó állam állampolgárai, velük szemben az állampolgárságon alapuló megkülönböztetés nem megengedett.

Következésképpen a Kilépési Megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelő egyesült királyságbeli állampolgárok nem tartoznak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 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.

Megjegyzendő ugyanakkor, hogy a Lakás tv. 91/A. § 25. pontja alapján külföldi természetes személynek minősülnek azok az egyesült királyságbeli állampolgárok, akik nem gyakorolták az uniós jognak megfelelően tartózkodási jogukat az átmeneti időszak vége előtt Magyarországon, vagy az említett időpontot követően nem tartózkodnak Magyarországon, vagyis esetükben az ingatlanszerzés a Lakás tv.-ben foglalt feltételekhez kötött.

A Kilépési Megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelő egyesült királyságbeli állampolgárok esetében nem kell engedélyezési eljárást lefolytatni, így az ügyek zökkenőmentes intézése érdekében

az átmeneti időszak vége előtti, majd azt követő folyamatos magyarországi tartózkodási jog gyakorlásának igazolása céljából az ügyfélnek lehetősége van arra, hogy az idegenrendészeti hatóságtól — a felhasználás céljának feltüntetésével — kérje az idegenrendészeti státuszának igazolását. A harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló 2007. évi II. törvény 88. § (2) bekezdése alapján az idegenrendészeti hatóság az idegenrendészeti státuszról hatósági bizonyítványt állít ki, melynek igazgatási szolgáltatási díja 3.000,- Ft.

A hatósági bizonyítvány kiállítása iránti kérelem előterjesztésére a regionális igazgatóságok ügyfélszolgálati irodáiban személyesen van lehetőség. A gördülékeny ügyintézés érdekében javasolt az Országos Idegenrendészeti Főigazgatóság által működtetett időpontfoglaló rendszer használata, amely a [www.oif.gov.hu](http://www.oif.gov.hu) oldalon érhető el.

Amennyiben olyan egyesült királyságbeli állampolgár nyújt be az ingatlanszerzés engedélyezése iránti kérelmet a Kormányhivatalhoz, akiről vélelmezhető, hogy a Kilépési Megállapodásban foglalt feltételeknek megfelelt, úgy a felet a tényállás tisztázása érdekében a kormányhivatal nyilatkozattételre hívja fel, valamint tájékoztatja a hatósági bizonyítvány kiállításának lehetőségéről.

A Kilépési Megállapodásnak megfelelő, az idegenrendészeti hatóság által kiállított hatósági bizonyítvánnyal rendelkező, az átmeneti időszak vége előtti tartózkodási jogukat folyamatosan Magyarországon gyakorló egyesült királyságbeli állampolgárok a tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmeiket az ingatlanügyi hatósághoz közvetlenül is benyújthatják.