

## Külföldiek magyarországi ingatlanszerzésével kapcsolatos eljárás

Külföldi jogi személy vagy külföldi természetes személy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. szerinti mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlan tulajdonjogát (ide nem értve az öröklést) az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei kormányhivatal engedélyével szerezheti meg.

Irányadó jogszabályok:

- a) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.),
- b) az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.),
- c) a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.)
- d) a külföldiek mező- és erdőgazdasági hasznosítású földnek nem minősülő ingatlanokat érintő tulajdonszerzéséről szóló a 251/2014. (X.2.) Korm. rendelet (a továbbiakban R.)

Fogalmak:

- 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..
- 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.
- mező- és 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.

Ügymenetre vonatkozó tájékoztatás:

Eljárás típusa: illetékfizetési kötelezettség alá eső kérelemre induló eljárás.

Megszerezni kívánt ingatlanonként 50.000,- Ft illetékbélyeget kell leróni (az ingatlanok számát a külön helyrajzi szám határozza meg).

Az illeték 10 000 Ft, ha az alábbi három együttes feltétel megvalósul:

- a) a kérelmező szabad mozgás és tartózkodás jogával rendelkezik, VAGY letelepedett jogállású, és
- b) magyar állampolgárság megszerzését kezdeményezte, és
- c) az ingatlan lakásnak minősül. (Itv. XX. melléklete)

Az eljárást megindító irat benyújtásának módja:

Az engedélyt kizárólag az ingatlan fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal adhatja ki.  
[Lakástv. 1/A (2) bekezdése]

Az ügyfél személyesen, vagy meghatalmazottja útján, személyesen vagy postai úton, az R. 1. számú mellékletét képező formanyomtatvány kitöltésével terjesztheti elő a kérelmet az ingatlan fekvése szerint illetékes megyei Kormányhivatalnál. A kérelem-formanyomtatvány letölthető a Kormányhivatal honlapjáról.

Ügyfélfogadási idő: Hétfőtől csütörtökig: 8.00- 16.00 óráig  
Pénteken: 8.00- 13.30 óráig

A kérelem kötelező mellékletei:

- külföldi természetes személy esetén a kérelmező érvényes úti okmányának vagy más, személyazonosításra alkalmas igazolványának hiteles másolata, (A másolatot hitelesíttetni lehet például a kérelmező államában található magyar nagykövetségen, vagy közjegyzőnél.) [R. 2. § (2) aa)]
- külföldi jogi személy esetén a Fiókteleptv. szerinti fióktelep vagy kereskedelmi képviselő 21 napnál nem régebbi hiteles, vagy közjegyző által hitelesített cégkivonata [R. 2. § (2) ab)], továbbá
- az ingatlanszerzésre irányuló előszerződés vagy szerződés, ennek hiányában a kormányrendelet 2. melléklet szerinti nyilatkozat az ingatlan tulajdonosától az ingatlan tulajdonjoga átruházásának szándékáról [R. 2. § (2) b)], valamint
- a megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó, 21 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap, amelyet az adatszolgáltatási díj előzetes befizetése esetén a megyei kormányhivatal szerez be.  
Az elektronikus adatszolgáltatási díj összege 3.600,- Ft, melyet a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10033001-00299633-00000000 számú számlájára (IBAN: HU49 utána a fenti bankszámlaszám; SWIFT kód: MANE HUHB) szükséges utalni (Közlemény rovatban feltüntetendő: Ingatlan helyrajzi száma, ingatlanszerző neve). Az átutalásról szóló banki igazolás a kérelemhez csatolandó.  
Abban az esetben, ha a Kérelmező nem kívánja a Kormányhivatal közreműködését, a tulajdoni lapot maga is csatolhatja.
- Amennyiben az ügyfél nem személyesen jár el egy teljes bizonyító erejű magánokirati formában kiállított meghatalmazás csatolása is szükséges a képviselő elfogadásához.
- speciális esetekben további mellékletek csatolása szükséges.

A kérelem elbírálása során a Kormányhivatal ellenőrzi az előírt mellékletek meglétét és szükség esetén hiánypótlási felhívást bocsát ki. A hiánypótlás nem teljesítése esetén az engedélyezésre irányuló eljárás megszüntethető.

Közérdekbe és önkormányzati érdekbe ütközés vizsgálata:

Amennyiben a kormányrendeletben előírt valamennyi irat csatolásra került, úgy a Kormányhivatal az ingatlanszerzés közérdekbe és önkormányzati érdekbe ütközését vizsgálja. A közérdek sérelme esetleges fennállásának vizsgálata során a külföldi természetes személy vonatkozásában ellenőrizni kell azt, hogy a kérelmező kiutasítás, beutazási és tartózkodási tilalom vagy elfogatóparancs hatálya alatt áll-e.

Ellenőrizni kell továbbá, hogy a külföldi természetes személy büntetlen előéletű-e. Ez kétféleképp történhet:

a) A Kormányhivatal, az ingatlanszerző részéről – a kérelem-formanyomtatvány 3. függelékében – rögzített adatkezelési hozzájárulás alapján, a bűnügyi nyilvántartó szertől kért adatszolgáltatás útján győződik meg a büntetlen előélet tényének fennállásáról.

b) A kérelmező a büntetlen előélet tényét erkölcsi bizonyítvánnyal is igazolni tudja úgy, hogy saját maga terjeszti elő a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságához az ennek kiállítása iránti kérelmet.

A bizonyítvány kiállítása iránti eljárás ingyenes (évente 4 alkalommal).

Az erkölcsi bizonyítvány kiállítása iránti kérelem előterjeszthető:

- postai úton és személyesen, (Budapest Főváros Kormányhivatala XIII. Központi Okmányirodai Főosztálya útján: 1133 Budapest, Visegrádi utca 110.)
- elektronikusan (a Webes Ügysegéden vagy OkmányApp mobil applikáción keresztül)

Az évi 4 ingyenes alkalmon felül az eljárás igazgatási szolgáltatási díjköteles.

Az önkormányzati érdekbe ütközés ellenőrzése esetén az ingatlan fekvése szerint illetékes település polgármesterének az önkormányzati érdeksérelem fennállásáról vagy annak hiányáról szóló nyilatkozata szükséges [R. 6. § (1)]. Abban az esetben, ha a Kormányhivatal által megkeresett település polgármestere a nyilatkozat megtételére nyitva álló 30 napos határidőn belül nem nyilatkozik, úgy az önkormányzati érdeksérelem megállapításának nincs helye.

Ügyintézési határidő: 15 nap.

Külföldi által árverés útján megszerezni kívánt ingatlanra vonatkozó tulajdonszerzéshez a Kormányhivatal 1 évig érvényes előzetes engedélyt ad. Árverés esetén a tulajdonszerzés kizárólag előzetesen engedélyezhető, utólag az már nem pótolható.

Jogorvoslat: a Kormányhivatal végzése, illetve határozata ellen fellebbezésnek nincs helye, hanem azok közlésétől számított 30 napon belül a Győri Közigazgatási és Munkaügyi Bíróságtól lehet kérni a döntés-felülvizsgálatot.