



Zöld lakáscélú tőkekövetelmény-kedvezmény

Kérdések és Válaszok (2026. szeptember 22.)

Utolsó frissítés dátuma: 2026.09.22.

Az alábbiakban összesítjük az MNB lakáscélú zöld tőkekövetelmény-kedvezmény programjával (a továbbiakban: Program) kapcsolatban leggyakrabban felmerülő kérdéseket és az MNB ezekre adott válaszait (a továbbiakban: jelen Q&A).

Kérdés		MNB válasz
1.	A 2023. november 1-jét követően készült induló HET-ben milyen energetikai besorolásnak feleltethető meg a „kölcösnszerződés időpontjában a HET alapján „BB”-nél rosszabb energetikai minőség”?	A Programban az új módszertan szerint készülő energetikai besorolások „A” kategóriáját tekintjük egyenértékűnek a régi módszer „BB” besorolásával (ezek a besorolások jelentik a közel nulla energiaigényt a két módszer szerint; ld.: 2. sz. melléklet). Tehát a régi módszer „BB”-nél rosszabb energetikai minőséget az új módszer szerint „A”-nál rosszabb energetikai minőségnek kell érteni.
2.	A 2023. november 1-jét megelőzően és azt követően alkalmazni rendelt számítási mód eltér egymástól, ezért kérdésként merül fel, hogy a 7/2006. (V.24.) TNM rendelet alapján elkészített HET-ben feltüntetett összesített primer energia igény összehasonlítható-e a 2023. november 1. után 9/2023. ÉKM rendelet alapján készített HET-ben feltüntetett primer energia igénnyel a 30%-os energia igény csökkenés igazolása céljából?	A két számítási mód valóban eltérő, és tudomásunk szerint nincsen olyan egyszerű módszer, amellyel az új értékekből pontosan kiszámíthatók lennének a régi értékek. Értesülésünk szerint az új számítási módszertan pontosabb primer energiaigény mutatókat eredményez, de a legtöbb esetben nincs nagyságrendi különbség a két számítás között. Az MNB a lakáscélú zöld tőkekövetelmény-kedvezmény programban elfogadja a két módszertan szerinti érték összehasonlítását a megfelelés igazolására. Tehát ha az új rendszerben készült tanúsítvány 30%-os primer energiaigény csökkenést mutat a 2023. november 1-jét megelőzően készített régi tanúsítványban foglaltakhoz képest, a kapcsolódó ügylet részesülhet a kedvezményben.

3.	Több helyen a Program a hitelszerződés megkötéséhez köti a határidőket, és az új szabályokat ettől függően szükséges alkalmazni. Ez az élő hitelezési folyamatokba nem illeszthető be, hiszen régebb óta folyamatban levő, régebben már befogadott igényléseket is kezelünk. Mivel a szerződéskötések a befogadás során megadott adatok alapján történnek, ezért az ügyfelek érdekeit szem előtt tartva a feltételek teljesülését a befogadás időpontjához kötve tartjuk ügyfélbarát megoldásnak.	Figyelembevétel a hitelezési gyakorlatot, a 2024. június 30-ig megkötött hitelszerződések esetén a 2022. december 31. után készült HET-et is elfogadjuk a kiindulási állapot igazolására, ld. jelen Q&A 7. pont.
4.	Az 2023. október 31-ig benyújtott építési kérelemmel rendelkező épületek esetében az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló, TNM-rendelet 2023. október 31-én még hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni, azzal, hogy 2024. június 30-át követően csak azok az épületek kapnak használatba vételi engedélyt, amelyek teljesítik a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaszintet. Kérjük a megerősítést arra, hogy a ZTP és a ZOP programokban résztvevő ügyfelek jogosultak akár a régi, akár az új energetikai tanúsítványra vonatkozó rendelet szerint megfelelni a közel nulla elvárásoknál szigorúbb elvárásoknak, azaz jogosultak vagy a) a „rég” típusú energetikai tanúsítvány szerint bizonyítani, azt, hogy a minimum BB besorolást elérik, 80kWh/m²/év primer érték mellett vagy, b) ha az új energetikai tanúsítvány rendeletben foglaltak szerint kívánnak megfelelni az elvárásoknak, akkor minimum az A+ besorolást elérik, 68Wh/m²/év primer érték mellett.	Az új rendelet (9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet) alapján az új tanúsítási rendszerben az „A” besorolás jelenti a Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő szintet. A 2023. november 1 előtti építési engedéllyel/egyszerűsített bejelentéssel rendelkező, a Programban résztvevő építési ügyletek esetében, összhangban az ÉKM rendelettel, az MNB elfogadja a két különböző tanúsítási módszertan szerinti értékek megállapítását a Programnak való megfelelés igazolására. Az épületenergetikai szabályozás változásából adódó átmeneti időszak kezelésére vonatkozó részletszabályok összefoglalását lásd jelen Q&A 1. sz. mellékletében.
5.	A Tájékoztató II. fejezet 2) a-c) alpontjaiban foglaltak szerint, ha az ügyfél a használt lakóépületét szeretné felújítani, akkor nem szükséges energetikai tanúsítvány készíttetnie, amennyiben a lakóépülete 1990 előtt épült. Kérjük annak megerősítését, hogy ha az értékbecslő	Igen, az értékbecslő szakértői véleményében szereplő építési év alkalmas ennek igazolására, valamint az 1990 előtt épült lakóépületek esetében az építés éveként elfogadható a használatbavételi engedély kiállításának dátuma is.

	szakértői véleményben szereplő építési évet vesszük figyelembe, az igazolt módnak elfogadható annak érdekében, hogy az ügyféltől további dokumentumot közvetlenül ne kelljen bekérni.	
6.	Az 1990 előtti lakóépületekre vonatkozó könnyítés mikortól alkalmazható?	A könnyítés a Program teljes időtartamára alkalmazható, tehát a 2020. január 1. és 2027. december 31. között keletkező hitel- és kölcsönszerződések esetében érvényesíthető (kivéve jelen Q&A 9. pontjában említett esetet).
7.	Az energetikai tanúsítványokra vonatkozó rendelet meghatároz egy átmeneti időszakot 2023. december 31-ig, amely időszak alatt, a régebbi rendszerben készített energetikai tanúsítványok még használhatóak ingatlan adásvétel esetén. Jól értelmezzük, hogy az energetikai tanúsítvány rendelettel összhangban, a Tájékoztató II. fejezet 3) pont szerinti használt lakóépület „adásvétele és Tájékoztató II. fejezet 2) a-d) alpontjai szerinti felújítása” esetén a Programba befogadhatóak a régi típusú energetikai tanúsítvány szerint BB-nél rosszabb minősítésű lakóépületek 2023. december 31-ig (és nem szükséges az adásvételi szerződésükhöz amúgy már elkészített energetikai tanúsítványon túlmenően az új rendszer szerint is elkészíttetni az energetikai tanúsítványt)?	2024. június 30-ig megkötött hitelszerződések esetén a 2022. december 31. után készült HET-et elfogadjuk a kiindulási állapot igazolására, az átmeneti időszak megkönnyítése céljából. A korábbi tanúsítványok fentiek szerinti elfogadhatósága kifejezetten erre a Programra vonatkozik, minden egyéb esetben a hatályos jogszabályok tekintendők irányadónak.
8.	2023. október 31. előtt már megkezdett felújítások esetén, ahol a hitelcél 2023. december 31-ig még nem valósult meg, milyen energetikai besorolást ill. milyen összesített energetikai jellemző értéket kell elérnie 2023. október 31-et követően az ügyfélnek, aki a korábbi energetikai rendszer szerint, BB-nél rosszabb minősítésű lakóépületén kezdte meg a felújítást, viszont felújítása eredményességéről az új besorolási kódrendszer szerinti energetikai tanúsítványt kapja?	A 2023. december 31-ig megkötött hitelszerződések esetén, ahol a hitelcél 2023. december 31-ig még nem valósult meg (tehát ennél a példánál is), a felújítás megvalósítását követően a programban való részvételhez a lakóépületnek maximum 80 kWh/m ² /év primerenergia igényt kell elérnie, melyet bármely tanúsítási rendszerben készült tanúsítvánnyal lehet igazolni. Ebben az esetben a betűjeles energetikai besorolás nem számít a megfelelés tekintetében, csak a primer energiaigény.
9.	A 30%-os energiahatékonysági javulással kapcsolatos kérdés: „a kölcsönszerződés megkötésekor érvényes HET-ben szereplő összesített energetikai jellemzőhöz képest a Kedvezmény igénybevételének	A 30%-os energiahatékonysági javulás igazolására elvárás a felújítás előtti és a felújítás utáni primerenergia-igény kiszámítása és ellenőrzése (HET alapján).

	feltételeként újonnan kiállított HET-ben szereplő összesített energetikai jellemző alapján legalább 30%-os primerenergia-igény csökkenést eredményezett” A 2023. november 1-jével hatályba lépő szabályozás szerint az 1990 előtt épült lakóépületek esetében nem szükséges energetikai tanúsítvány készítése. Hogyan állapítható meg a 30%-os energetikai hatékonyságjavulás, ha 1990 előtti lakóépületnél nem feltétel az energetikai tanúsítvány? Ilyen esetben mihez képest szükséges vizsgálnunk a 30%-os javulást?	Ebben az alponban nem alkalmazható az 1990 előtt épült lakóépületekre vonatkozó könnyítés.
10.	„Amennyiben a lakóépület, melyen Tájékoztató II. 2. a-c) pontja szerinti Felújítást hajtanak végre igazolhatóan az 1990. évet megelőzően épült, úgy a lakóépület Tájékoztató II. fejezet 2) pontjában megfogalmazott „BB”-nél rosszabb energetikai minőség szerinti besorolásra vonatkozó feltétele a hitelszerződés időpontjában HET bemutatása nélkül is teljesítettéként elfogadható.” Ezekben az esetben • a kiinduló energetikai minőség szerinti besorolásként, • a kiinduló összesített energetikai jellemzőként ill. • a kiinduló adatok alapjául szolgáló dokumentum kiállítási dátumaként milyen értéket szükséges rögzíteni az ügyletre vonatkozó ZTP jelentésben?	A ZTP adatszolgáltatás kitöltési útmutatója szerint, amennyiben Tájékoztató II. fejezet 2) a-c) alpontjai szerinti felújítás történik igazolhatóan 1990. évet megelőzően épült lakóépületen, nem kötelező a kiinduló adatokra vonatkozó mezők töltése.
11.	Az új tanúsítványi rendszer következtében többek között 1) új besorolási rendszer kerül bevezetésre (más betűkódok), illetve 2) a közel nulla energiaigényű épületek követelményei is változnak (pl. 100 kWh/m²/év követelmény 76 kWh/m²/évre csökken) 2023. november 1-től. Az lenne a kérdésünk, hogy ezeket az új szempontokat (új	Ez a kérdés nem szigorúan a zöld tőkekövetelmény-kedvezmény program feltételeire vonatkozik. A régi típusú HET alapján továbbra is megállapítható egy lakóépületről a Taxonómiának való megfelelés (NZEB-10%), amennyiben a tanúsítvány benne van az 5 éves érvényességi keretben. A 2023. október 31. után kiállított tanúsítványok esetén ugyanezzel a módszerrel lehet

besorolásokat, vagy az új 76 kWh/m²/év követelményt) hogyan kell figyelembe venni a meglévő jelzáloghitel portfólió (2023. nov. 1. előtti) és a 2023. nov. 1. után felépülő jelzáloghitel portfólió esetén?

Példa 1: ha a meglévő portfólióban van egy 80 kWh/m²/év összesített energetikai jellemzővel rendelkező lakóépület, ami most még NZEB – 10%-ba belefér (tehát megfelel az EU Taxonomy substantial contribution-nek), ugyanezt a lakóépületet 2023. nov. 1. után hogyan kell kezelni?

- Mondhatjuk-e, hogy ez a lakóépület továbbra is, 2023. nov. 1. után is, megfelel az EU Taxonomy substantial contribution-nek?
- Át kell-e állítani a lakóépület besorolását (lesz-e esetleg egy konverziós módszertan) vagy párhuzamosan fut a régi besorolás és az új?

Példa 2: ha 2023. november 15-én egy új jelzáloghitelt nyújtunk adásvételhez egy korábban épült (pl 2022-es) lakóépülethez kapcsolódóan, akkor ebben az esetben kötelező lesz új Energetikai tanúsítványt készíttetni, tehát meglesz az új besorolás. Jól gondoljuk-e, hogy:

- ezt a lakóépületet már az új NZEB követelményeknek megfelelően kell értékelni, tehát csak akkor mondhatjuk, hogy az a lakóépület megfelel az EU Taxonomy substantial contribution elvárásainak, ha a lakóépület teljesíti a 76 kWh/m²/év – 10% követelményt?

megállapítani egy lakóépületről, hogy megfelel-e a Taxonómiának, csak a primerenergia-igény (kWh/m²/év) számérték változik (NZEB-10%).

A két tanúsítási módszertan közötti átváltás lehetőségét Csoknyai és szerzőtársai vizsgálták (1 és 2). Eredményeik alapján van lehetőség a két módszertan közötti átváltásra, amit az MNB a 2025. október 31-én kiadott [vezetői körlevele](#) alapján elfogad. A zöld ingatlanok meghatározására vonatkozó iránymutatást az említett vezetői körlevél tartalmazza.

A korábbi lakóépület besorolásokat nem kell átállítani a portfóliók megfelelési értékelésekor a ZTP01 táblában. A ZTP adatszolgáltatás kitöltési útmutatója tartalmazza az erre vonatkozó részletes szabályokat.

12.	<u>Hogyan szükséges jelenteni a kedvezményes időszakból kifutó kitettségeket? Mikortól szükséges jelezni, hogy a kitettség kedvezményre már nem jogosult?</u>	<u>A ZTP01 és ZTP201 kódú adatszolgáltatásokban szükséges jelezni, ha a kitettség kedvezményre már nem jogosult. A kedvezmény lejártát a bekerülés időpontja határozza meg. A bekerüléstől számított 21. negyedéves és azt követő adatszolgáltatásokban szükséges a kedvezmény mértéke mezőt „0” értékkel tölteni, ezzel jelezve, hogy a kitettség kedvezményre már nem jogosult. Ez alapján első alkalommal a 2026.12.31-ei vonatkozási idejű adatszolgáltatásokban azon kitettségek esetén szükséges a kedvezmény mértéke mezőt „0” értékre módosítani, amelyek a 2021.12.31-ei vonatkozási idejű adatszolgáltatással kerültek a programba. Kivételt képeznek ez alól a Tájékoztató II. iv) pontja alapján bevont kitettségek, melyek esetén a bekerüléstől számított 41. és azt követő negyedéves adatszolgáltatásokban szükséges a mezőt „0” értékkel tölteni.</u>
13.	<u>A Tájékoztató II. fejezet 4) pontja alapján megvalósított beruházás esetében a hitelcél milyen szempontok alapján szükséges besorolni (pl. tetőszigetelési beruházás esetén)? A beruházás adott esetben több helyre is besorolható, például egyszerre vonatkozhat rá a Tájékoztató II. fejezet 4. e) alpontja, illetve a Tájékoztató II. fejezet 4. q) alpontja.</u>	<u>Az EKR szerinti felújítás a ZTP kódú adatszolgáltatásban új zöld hitelcél kódot kapott (Finanszírozott zöld cél mezőhöz tartozó kódtár „EKR” kóddal bővült). Az Egyéb információ (o) mezőben változatlanul szükséges megjelölni a konkrét intézkedéseket.</u>
14.	<u>Van-e az MNB részéről elvárás arra vonatkozóan, hogy a hitelintézet vizsgálja és döntse el, hogy az ügylet EKR-partnerrel kötött szerződésen alapul-e? Az EKR-hez kapcsolódó hitelcél alkalmazása ajánlott vagy csupán választható lehetőség?</u>	<u>Választható lehetőség. Azok az ügyletek továbbra is kedvezményben részesülnek, amelyek teljesítik a Tájékoztató II. fejezet 4) a-p) alpontjainak valamelyikét, de nem az EKR keretein belül valósulnak meg.</u>
15.	<u>Hogyan szükséges eljárni abban az esetben, amikor a beruházás komplex vállalkozói szerződés keretében valósul meg, ennek keretében az EKR-hez kapcsolódó tevékenységek (pl. tetőszigetelés) mellett nem EKR-hez köthető elemek is megvalósulnak (pl. konyhaburkolás)?</u>	<u>A Programba bevezettük a Zöld Arányszám fogalmát, amellyel jelölhető egy vállalkozói szerződés keretében megvalósuló felújítási ügylet esetén – amely nemcsak energetikai korszerűsítést, hanem más, nem zöld hitelcélokat is eredményez –, hogy az ügylet mekkora részaránya tekinthető zöldnek. A mező csak a Tájékoztató II. fejezet 4) q) alpontja alapján kihelyezett hitelek esetén töltendő kötelezően.</u>

16.	<u>Az energiamegtakarítás hitelesítésének megtörténte kapcsán merül-e fel a hitelintézetnek ellenőrzési kötelezettsége? Amennyiben igen, milyen dokumentummal tudja igazolni ezt az ügyfél, a hitelintézet ki által kibocsátott dokumentumot fogadhat el?</u>	<u>A Program III. fejezete alapján a Program II. fejezetének 4) q) alpontja szerint bevont kitettség esetében a Kedvezmény feltétele az energiamegtakarítás hitelesítése a végfelhasználási energiamegtakarítással kapcsolatos adatszolgáltatásról szóló 17/2020. (XII. 21.) MEKH rendelet 3. §-a szerinti energetikai auditáló szervezet által. Ennek igazolása a 2015. évi LVII. energiahatékonyságról szóló törvény szerinti hitelesítő szervezet által elvégzett hitelesítés alapjául szolgáló dokumentummal, valamint a HEM adatbázisba való feltöltésről szóló igazolással lehetséges. Az ezzel kapcsolatos dokumentáció gyűjtése szükséges a hitelintézet által a kedvezményre való jogosultság igazolásához.</u>
17.	<u>Mi az elvárás az energiamegtakarítás hitelesítőjére vonatkozóan, ki bocsáthatja ki az energiamegtakarítás hitelesítésére vonatkozó dokumentumot?</u>	<u>A 2015. évi LVII. energiahatékonyságról szóló törvény szerint: 15.A. § (4) bekezdés szerinti a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal által névjegyzékbe vett – kötelezett félnek nem minősülő – energetikai auditáló szervezet, hitelesítő szervezet hitelesítheti.</u>
18.	Felújítás, korszerűsítés esetén melyik energetikai besorolást szükséges rögzíteni az adatszolgáltatás során?	A felújítás, korszerűsítés befejezéséig elegendő a kiinduló adatok jelentése. A befejezés után mind a kiinduló, mind a végleges adatok jelentése szükséges. Ellenőrzéskor mind a kiinduló, mind a végleges adatokat alátámasztó tanúsítvány bemutatása szükséges.
20.	Mi a teendő, ha a kedvezményben részesített kitettségből finanszírozott zöld beruházás nem valósul meg?	A felhasznált zöld kitettségből megvalósuló beruházás megvalósulását ellenőrizni szükséges a kitettség teljes folyósítását, vagy a rendelkezésre állási időszakot követően: nem teljesülés esetén a kitettség meghúsztként jelentendő a kitettség megszűnéséig.
21.	Támogatott hitelprogramok keretében finanszírozott kitettségek bevonhatók a kedvezménybe?	Támogatott és MFL hitelek, valamint piaci kamatozású hitelek is bevonhatók a kedvezménybe, amennyiben megfelelnek a mindenkori ZTP kiírásának: tehát minden 2020. január 1. és azután szerződött, ma még élő ügylet jelenthető.
22.	Milyen díjak számíthatók fel a kedvezményben részesített kitettségekhez kapcsolódóan?	Folyósítási díj nem számítható fel, vagy a kedvezmény érvényesítését megelőzően kompenzálendő (a folyósítási díjjal megegyező kedvezménnyel). Felszámítható: elő- és végtörlesztési díj (max. 1%), harmadik fél részére fizetendő díjak és költségek, valamint részletekben folyósított MFL esetén

		kamatjelleggel felszámított rendelkezésre tartási díj és helyszíni szemle díja. Az MFL hitelekkel kapcsolatban felszámítható díjak részleteivel kapcsolatban a mindenkor pályázati kiírás az irányadó, mely a következő honlapon érhető el: https://minositetthitel.hu/hitelintezeteknek A díjak felszámítására vonatkozó kivételek a ZTP tájékoztatóban olvashatók.
23.	Figyelembe lehet-e venni a hitelszerződés megkötésekor érvényes, de a kedvezmény érvényesítésekor már lejárt energetikai tanúsítvánnyal rendelkező ingatlanokat finanszírozó jelzáloghiteleket?	Az érvényes hiteles energetikai tanúsítvány a hitelszerződés megkötésekor elvárt, a kitettség futamideje és a kedvezmény érvényesítésének időszaka alatt nem szükséges ismételt elkészíteni.

1. sz. melléklet: Az új épületenergetikai tanúsítási rend átmeneti időszakának (2023.11.01. - 2023.12.31.) kezelése a ZLT-ben:

Új építések:

ZLT Feltételek (energetikai besorolás és primer energiaigény)	Régi kihelyezések 2023. október 31-ig megvalósult hitelcélok esetén	Új kihelyezések 2023. október 31. utáni építési engedélyek esetén	Átmeneti időszak 2023. november 1. előtt kiadott építési engedélyek, de addig még meg nem valósult hitelcélok esetén
1. eset: Új építés	Min. BB & max. 80 kWh/m ² /év	Min. A+ & max. 68 kWh/m ² /év	Max. 80 kWh/m ² /év bármely számítási rendszer szerint

Felújítások:

ZLT Feltételek (energetikai besorolás és primer energiaigény)	Régi kihelyezések 2023. október 31-ig megvalósult hitelcélok esetén	Új kihelyezések 2024. január 1-től kötött hitelszerződések esetén	Átmeneti időszak 2023. dec. 31-ig leszerződött, de addig még meg nem valósult hitelcélok esetén
2. eset: Felújítás – kiinduló besorolás alapján	Végső állapot: Min. BB & max. 80 kWh/m ² /év Kiinduló állapot: CC - JJ besorolás (BB-nél alacsonyabb)	Végső állapot: Min. A & max. 76 kWh/m ² /év Kiinduló állapot: B - I besorolás (A-nál alacsonyabb)	Max. 80 kWh/m ² /év bármely számítási rendszer szerint. 2024. június 30-ig megkötött hitelszerződések esetén elfogadható a 2022. dec. 31. után készült HET a kiindulási állapot igazolására.
3. eset: Felújítás – 1990 előtt épített épületek	Végső állapot: Min. BB & max. 80 kWh/m ² /év Kiinduló állapot: N/A	Min. A & max. 76 kWh/m ² /év Kiinduló állapot: N/A	Max. 80 kWh/m ² /év bármely számítási rendszer szerint

4. eset: Felújítás – 30% energiamegtakarítás	30% alacsonyabb primer energia- igény a kiinduló állapothoz képest.	30% alacsonyabb primer ener- giaigény a kiinduló állapothoz képest	30% alacsonyabb primer energiaigény a kiinduló ál- lapothoz képest. A két számítás közvetlenül összehasonlítható.
---	--	--	---

2. sz. melléklet: Segédlet az energetikai besorolások értelmezéséhez:

Régi tanúsítási rendszer				Új tanúsítási rendszer		
	Primer energiaigény (kWh/m ² /év)	Primer energiaigény (kWh/m ² /év)			Primer energiaigény (kWh/m ² /év)	Primer energiaigény (kWh/m ² /év)
Besorolás	alsó határ	felső határ		Besorolás	alsó határ	felső határ
AA++		40		A+++		0
AA+	40	60		A++	0	38
AA	60	80		A+	38	68,4
BB	80	100		A	68,4	76
CC	100	130		B	76	98,8
DD	130	160		C	98,8	121,6
EE	160	200		D	121,6	152
FF	200	250		E	152	190
GG	250	310		F	190	235,6
HH	310	400		G	235,6	<u>296,4</u>
II	400	500		H	<u>296,4</u>	380
JJ	500			I	380	