

## Entwurf

### **Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung erlassen und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert wird**

#### **Artikel 1**

#### **Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) über Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der Immobilienfinanzierung bei Kreditinstituten (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V)**

Auf Grund des § 23h Abs. 2 des Bankwesengesetzes – BWG, BGBl. Nr. 532/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. XXX/2022, wird mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen verordnet:

#### **1. Abschnitt**

#### **Allgemeine Vorschriften**

##### **Zweck**

§ 1. Diese Verordnung legt Maßnahmen zur Verminderung von festgestellten Veränderungen in der Intensität des systemischen Risikos bei Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien auf Basis der Empfehlungen des Finanzmarktstabilitätsgremiums und der gutachtlichen Äußerung der Oesterreichischen Nationalbank gemäß § 23h BWG fest.

##### **Anwendungsbereich**

§ 2. Die in dieser Verordnung festgelegten Maßnahmen sind von CRR-Kreditinstituten gemäß § 1a Abs. 1 Z 1 BWG mit Sitz im Inland, CRR-Kreditinstituten, die gemäß § 4 Abs. 4 BWG konzessioniert sind, sowie von CRR-Kreditinstituten aus Mitgliedstaaten, die in Österreich gemäß § 9 Abs. 1 BWG über eine Zweigstelle tätig werden, einzuhalten.

##### **Begriffsbestimmungen**

§ 3. Im Sinne dieser Verordnung bezeichnet der Begriff:

1. private Wohnimmobilienfinanzierung: Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien gemäß § 2 Z 46 BWG,
  - a) die für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 75 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 bestimmt sind,
  - b) deren Kreditnehmer eine oder mehrere, höchstens aber vier natürliche Personen als Verbraucher gemäß § 1 Abs. 1 Z 2 oder Abs. 3 des Konsumentenschutzgesetzes – KSchG, BGBl. Nr. 140/1979, sind,
  - c) die
    - aa) mit einer Liegenschaft im Inland besichert werden oder
    - bb) mit keiner Liegenschaft besichert werden, wenn zumindest ein Kreditnehmer gemäß lit. b seinen Hauptwohnsitz im Inland hat, und
  - d) die unter keine der Ausnahmen gemäß § 23h Abs. 3 BWG fallen;

2. neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung: eine private Wohnimmobilienfinanzierung, die vom Kreditinstitut mit dem Kreditnehmer neu vereinbart wird, wobei als Zeitpunkt der Neu-Vereinbarung der Zeitpunkt des Abschlusses des Finanzierungsvertrags gilt. Wird das Finanzierungsvolumen einer bestehenden Finanzierungsvereinbarung erhöht, liegt die Vereinbarung einer neuen Finanzierung nur in Höhe der Differenz des neu vereinbarten Finanzierungsvolumens zum bisher aushaftenden Restbetrag vor. Bei einem Rahmenkredit liegt die Vereinbarung einer neuen Finanzierung nur in Höhe des Differenzbetrags zwischen bisherigem und neu vereinbartem Rahmen vor. Sonstige Änderungen oder Erneuerungen der Finanzierungsvereinbarung, einschließlich Änderungen des Finanzierungszwecks, des Zinssatzes, der Laufzeit, des Tilgungsplans, Währungskonvertierungen, Konsolidierungen oder Aufspaltungen von Finanzierungen sowie Stundungen und andere Maßnahmen für notleidende Kredite, gelten nicht als neue Vereinbarung einer privaten Wohnimmobilienfinanzierung;
3. Durchrechnungszeitraum: jeweils die Zeiträume von 1. Jänner bis 30. Juni sowie von 1. Juli bis 31. Dezember.

Im Übrigen sind die Begriffsbestimmungen gemäß § 2 BWG anzuwenden.

## **2. Abschnitt Maßnahmen**

### **Obergrenzen**

§ 4. Die Obergrenzen für neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen betragen:

1. für die Beleihungsquote 90%,
2. für die Schuldendienstquote 40%,
3. für die maximale Laufzeit 35 Jahre.

### **Geringfügigkeitsgrenze**

§ 5. (1) Neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen sind nach Maßgabe von Abs. 2 von der Anwendung der Maßnahmen gemäß § 4 ausgenommen, wenn unter Berücksichtigung der Berechnungsvorschriften gemäß § 9 die Summe sämtlicher aushaftender Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen einschließlich der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierung höchstens 40 000 € beträgt (kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze).

(2) Die Obergrenze für den Anteil der gemäß Abs. 1 ausgenommenen Finanzierungen an allen vom Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen beträgt unter Berücksichtigung der Berechnungsvorschriften gemäß § 9 2% (institutsbezogenes Geringfügigkeitskontingent).

### **Institutsbezogenes Ausnahmekontingent**

§ 6. Neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen dürfen die Obergrenzen gemäß § 4 überschreiten, wenn das Kreditinstitut unter Berücksichtigung der Berechnungsvorschriften gemäß § 10 sicherstellt, dass von den von diesem Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, welche nicht gemäß § 5 ausgenommen sind, höchstens

1. 20% die Obergrenze für die Beleihungsquote gemäß § 4 Z 1,
2. 10% die Obergrenze für die Schuldendienstquote gemäß § 4 Z 2,
3. 5% die Obergrenze für die Laufzeit gemäß § 4 Z 3 und
4. 20% eine oder mehrere der Obergrenzen gemäß § 4

überschreiten.

## **3. Abschnitt Berechnungsvorschriften**

### **Berechnung der Beleihungsquote**

§ 7. (1) Kreditinstitute haben die Beleihungsquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 1 BWG nach folgender Formel zu berechnen:

$$\text{Beleihungsquote} = \frac{\sum \text{private Wohnimmobilienfinanzierungen}}{\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten}; \text{Hypothek}) + \text{sonstige Sicherheiten}_{CRR}}$$

(2)  $\sum$  private Wohnimmobilienfinanzierungen ist die Summe der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierung zuzüglich des aushaftenden Restbetrags bestehender privater Wohnimmobilienfinanzierungen. Bestehende private Wohnimmobilienfinanzierungen sind zu berücksichtigen, wenn sie vom selben Kreditinstitut an denselben oder dieselben Kreditnehmer wie die neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung vergeben worden sind. Bestehende private Wohnimmobilienfinanzierungen sind mit dem im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen Finanzierung aushaftenden Restbetrag zuzüglich nicht ausgenutzter Kreditrahmen anzusetzen.

(3)  $\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten}; \text{Hypothek})$  ist die Summe der gemäß Z 1 als Sicherheit dienenden Immobilien mit ihren gemäß Z 2 berechneten Werten:

1. „Als Sicherheit dienende Immobilien“ sind jene Immobilien, zu denen im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen Finanzierung im Grundbuch eine Hypothek für eine gemäß Abs. 2 im Zähler berücksichtigte Finanzierung eingetragen ist. Eine Immobilie ist darüber hinaus auch zu berücksichtigen, wenn das Kreditinstitut die grundbücherliche Eintragung einer Hypothek ohne unnötigen Verzug, längstens aber sechs Monate nach Vereinbarung der Finanzierung vornimmt oder die Kreditsumme an einen Treuhänder ausbezahlt, der die grundbücherliche Eintragung der Hypothek sicherstellt.
2. Immobilien gemäß Z 1 sind mit ihrem Marktwert gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 76 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 über Aufsichtsanforderungen an Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, ABl. Nr. L 176 vom 27.06.2013 S. 1, in der Fassung der Verordnung (EU) 2021/558, ABl. Nr. L 116 vom 06.04.2021 S. 25, abzüglich des Werts etwaiger Vorlasten, höchstens aber mit dem Betrag der im Grundbuch eingetragenen oder gemäß Z 1 zweiter Satz einzutragenden Hypothek zu berücksichtigen. Wurde eine gemäß Abs. 2 im Zähler berücksichtigte private Wohnimmobilienfinanzierung für den Bau einer Wohnimmobilie vergeben, ist der Marktwert dieser Immobilie der erwartete Wert nach Baufertigstellung, wobei auch hier der Betrag der im Grundbuch eingetragenen oder gemäß Z 1 zweiter Satz einzutragenden Hypothek die Höchstgrenze bildet. Vorlasten sind nicht zu berücksichtigen, wenn das Kreditinstitut im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen privaten Wohnimmobilienfinanzierung sicherstellt und dokumentiert, dass die Vorlast durch die neu vereinbarte Finanzierung getilgt und im Grundbuch gelöscht wird. Mehrere Immobilien, zu denen eine gemeinsame Simultanhypothek (§ 15 des Allgemeinen Grundbuchgesetzes 1955 – GBG 1955, BGBl. Nr. 39/1955) eingetragen ist, sind gemeinsam höchstens mit dem Betrag der Simultanhypothek zu berücksichtigen.

(4) Im Nenner der Beleihungsquote gemäß Abs. 1 sind als „sonstige Sicherheiten“ kreditrisikomindernde Sicherheiten mit Sicherheitsleistung gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 anzusetzen, die die Anforderungen des Teils 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 3, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 erfüllen, die zur Besicherung einer gemäß Abs. 2 im Zähler berücksichtigten Finanzierung dienen und die nicht bereits gemäß Abs. 3 berücksichtigt werden. Sonstige Sicherheiten sind mit dem gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 4, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 berücksichtigungsfähigen Wert anzusetzen.

### **Berechnung der Schuldendienstquote**

§ 8. (1) Kreditinstitute haben die Schuldendienstquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 3 BWG nach folgender Formel zu berechnen:

$$\text{Schuldendienstquote} = \frac{\text{Gesamtschuldendienst}}{\text{Einkommen}}$$

(2) Im Zähler der Schuldendienstquote gemäß Abs. 1 ist als Gesamtschuldendienst die Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aus der Bedienung sämtlicher Kreditverbindlichkeiten des Kreditnehmers, berechnet über den Zeitraum eines Jahres, anzusetzen. Zins- und Tilgungsleistungen des Kreditnehmers gegenüber dritten Kreditgebern sind ebenfalls zu berücksichtigen. Unabhängig vom tatsächlichen Tilgungsplan ist rechnerisch von einer laufenden Tilgung mit über die gesamte Laufzeit konstanten Annuitäten sowohl der bestehenden Finanzierungen als auch der neu vereinbarten Finanzierung auszugehen. Im Hinblick auf die neu vereinbarte Finanzierung ist von einer vollständigen Tilgung am Ende der Laufzeit auszugehen. Dies gilt auch für endfällige Finanzierungen. Sind Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung mehrere Personen (§ 3 Z 1 lit. b) oder haften Personen für die neu vereinbarte

Finanzierung als Bürgen und Zahler (§ 1357 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs – ABGB, JGS Nr. 946/1811), ist die Summe der Zins- und Tilgungsleistungen aller Kreditnehmer und der Bürgen und Zahler zusammenzuzählen. Ist ein Kreditnehmer oder ein Bürge und Zahler der neu vereinbarten Finanzierung zu Zins- oder Tilgungsleistungen für eine weitere Kreditverbindlichkeit verpflichtet, bei welcher er gemeinsam mit einer oder mehreren dritten Personen Kreditnehmer ist, so sind die Zins- und Tilgungsleistungen aus dieser weiteren Kreditverbindlichkeit im Gesamtschuldendienst mit ihrem Anteil gemäß Abs. 3 zu berücksichtigen.

(3) Der im Gesamtschuldendienst gemäß Abs. 2 zu berücksichtigende Anteil von Drittverbindlichkeiten im Sinne des Abs. 2 letzter Satz ist wie folgt zu berechnen:

$$DS_A = DS_G * \frac{INC_M}{INC_G}$$

$DS_A$ ...im Gesamtschuldendienst zu berücksichtigender Anteil des Schuldendienstes für eine Drittverbindlichkeit

$DS_G$ ...Gesamter Schuldendienst für die Drittverbindlichkeit

$INC_M$ ...Einkommen gemäß Abs. 4 der Kreditnehmer der Drittverbindlichkeit, die auch Kreditnehmer oder Bürgen und Zahler der neu vereinbarten Finanzierung sind

$INC_G$ ...Einkommen aller Kreditnehmer der Drittverbindlichkeit

(4) Im Nenner der Schuldendienstquote gemäß Abs. 1 ist als Einkommen das jährliche Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 – EStG 1988, BGBl. Nr. 400/1988, nach Abzug von Steuern und Abgaben und zuzüglich Transferzahlungen anzusetzen. Einkommensbestandteile einschließlich Transferzahlungen sind nur zu berücksichtigen, soweit sie verifiziert, regelmäßig und nachhaltig sind. Sie sind verifiziert, wenn sich das Kreditinstitut über ihren tatsächlichen Bestand und ihre gesicherte zukünftige Erzielung vergewissert und dies auch dokumentiert hat. Einkommensbestandteile sind regelmäßig und nachhaltig, wenn im Zeitpunkt der Vereinbarung der Finanzierung davon auszugehen ist, dass während der gesamten Laufzeit ein entsprechendes Gesamteinkommen regelmäßig erzielt wird. Bei schwankenden Einkommensbestandteilen ist bei der Prüfung der Regelmäßigkeit und Nachhaltigkeit vom Kreditinstitut die Entwicklung zumindest in den vergangenen drei Jahren im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen. Transferzahlungen sind nur zu berücksichtigen, wenn der Kreditnehmer auf ihre regelmäßige, nachhaltige Zahlung einen Rechtsanspruch hat. Sind Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung mehrere Personen (§ 3 Z 1 lit. b) oder haften Personen für die neu vereinbarte Finanzierung als Bürgen und Zahler (§ 1357 ABGB), ist das Gesamteinkommen aller Kreditnehmer und der Bürgen und Zahler zusammenzuzählen. Zins- oder Tilgungsleistungen, die gemäß Abs. 2 oder 3 im Zähler der Schuldendienstquote berücksichtigt werden, mindern ungeachtet ihrer steuerrechtlichen Behandlung das Einkommen gemäß Abs. 4 nicht.

(5) Die Schuldendienstquote ist ausgehend von den im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen Finanzierung verfügbaren Informationen zu berechnen. Kreditinstitute haben geeignete Handlungen zu setzen und zu dokumentieren, um die zur Berechnung der Schuldendienstquote relevanten Informationen über das Einkommen und die Zins- und Tilgungsverpflichtungen des Kreditnehmers zu erlangen und zu verifizieren.

### **Berechnungsvorschriften für die Geringfügigkeitsgrenze**

**§ 9.** (1) Ob eine neu vereinbarte Finanzierung unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 5 Abs. 1 fällt, haben Kreditinstitute anhand folgender Formel zu berechnen:

$$\text{Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen} \leq 40\,000 \text{ €}$$

*Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen* bezeichnet dabei die Summe der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierung zuzüglich des aushaftenden Restbetrags sämtlicher bestehender privater Wohnimmobilienfinanzierungen des Kreditnehmers. Private Wohnimmobilienfinanzierungen des Kreditnehmers gegenüber dritten Kreditgebern sind ebenfalls zu berücksichtigen. Sind Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung mehrere Personen (§ 3 Z 1 lit. b), ist die Summe der privaten Wohnimmobilienfinanzierungen aller Kreditnehmer zusammenzuzählen. Kreditinstitute haben geeignete Handlungen zu setzen und zu dokumentieren, um die zur Berechnung der Gesamtverschuldung des Kreditnehmers relevanten Informationen des Kreditnehmers zu erlangen und zu verifizieren. Ist ein Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung Schuldner einer weiteren privaten Wohnimmobilienfinanzierung, bei welcher er gemeinsam mit einer oder mehreren dritten Personen Kreditnehmer ist, so ist diese weitere Kreditverbindlichkeit in der Gesamtverschuldung mit ihrem gemäß Abs. 2 berechneten Anteil zu berücksichtigen.

(2) Drittverbindlichkeiten gemäß Abs. 1 letzter Satz sind in der Gesamtverschuldung anteilig wie folgt zu berücksichtigen:

$$D_A = D_G * \frac{INC_M}{INC_G}$$

$D_A$ ...in der Gesamtverschuldung zu berücksichtigender Anteil der Drittverbindlichkeit

$D_G$ ...Gesamter aushaftender Restbetrag der Drittverbindlichkeit

$INC_M$ ...Einkommen gemäß § 8 Abs. 4 der Kreditnehmer der Drittverbindlichkeit, die auch Kreditnehmer der neu vereinbarten Finanzierung sind

$INC_G$ ...Einkommen aller Kreditnehmer der Drittverbindlichkeit

(3) Das Volumen des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents (iGk) haben Kreditinstitute anhand folgender Formel zu berechnen:

$$iGk = 0,02 * Neufinanzierungen$$

$iGk$ ... Gesamtvolumen des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents für einen bestimmten Durchrechnungszeitraum

*Neufinanzierungen*...Summe der Kreditsummen der innerhalb desselben Durchrechnungszeitraums vom Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen

### **Berechnungsvorschriften für das Ausnahmekontingent**

**§ 10.** (1) Die Einhaltung der Anforderungen an die institutsbezogenen Ausnahmekontingente gemäß § 6 haben Kreditinstitute für jedes der Ausnahmekontingente gemäß § 6 Z 1 bis 4 gesondert anhand folgender Formel nach Maßgabe der Berechnungsvorschriften gemäß Abs. 2 bis 6 sicherzustellen:

$$Neufinanzierungen \text{ mit Überschreitung} \leq \text{Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents}$$

(2) Für die Zwecke des Abs. 1 ist das Gesamtvolumen der neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, die aufgrund einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 4 auf das Ausnahmekontingent anzurechnen sind, nach Maßgabe der Berechnungsvorschriften gemäß Abs. 3 und 4 jeweils wie folgt zu berechnen:

$$\begin{aligned} & \text{Neufinanzierungen mit Überschreitung} \\ & = (\text{Neufinanzierungen ohne Kleinkredite}) \text{ mit Überschreitung} \\ & + \text{Überschreitungsüberlauf für Kleinkredite} \end{aligned}$$

(3) Für die Zwecke des Abs. 2 bezeichnet (*Neufinanzierungen ohne Kleinkredite*) mit Überschreitung die Summe der Kreditsummen der innerhalb eines Durchrechnungszeitraums von einem Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, die nicht unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 fallen und die

1. im Falle der Berechnung des Ausnahmekontingents gemäß § 6 Z 1, 2 oder 3 die in der jeweiligen Ziffer genannte Obergrenze gemäß § 4 Z 1, 2 oder 3 überschreiten oder
2. im Falle der Berechnung des Ausnahmekontingents gemäß § 6 Z 4 eine oder mehrere der in § 4 Z 1 bis 3 genannten Obergrenzen überschreiten.

(4) Für die Zwecke des Abs. 2 gilt:

$\text{Überschreitungsüberlauf für Kleinkredite} = \max(\text{Kleinkredite mit Überschreitung} - iGk; 0)$   
*Kleinkredite mit Überschreitung*...Summe der Kreditsummen der von einem Kreditinstitut im jeweiligen Durchrechnungszeitraum neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, die unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 fallen und die

1. im Falle der Berechnung des Ausnahmekontingents gemäß § 6 Z 1, 2 oder 3 die in der jeweiligen Ziffer genannte Obergrenze gemäß § 4 Z 1, 2 oder 3 überschreiten oder
2. im Falle der Berechnung des Ausnahmekontingents gemäß § 6 Z 4 eine oder mehrere der in § 4 Z 1 bis 3 genannten Obergrenzen überschreiten.

$iGk$ ...das institutsbezogene Geringfügigkeitskontingent gemäß § 9 Abs. 3 für den jeweiligen Durchrechnungszeitraum.

(5) Für die Zwecke des Abs. 1 ist das Gesamtvolumen der Ausnahmekontingente gemäß § 6 Z 1 bis 4 jeweils anhand folgender Formel nach Maßgabe der Berechnungsvorschrift gemäß Abs. 6 zu berechnen:

$$\begin{aligned} & \text{Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents} \\ & = p * (\text{Neufinanzierungen ohne Kleinkredite} + \text{Volumensüberlauf}) \end{aligned}$$

p...die in § 6 Z 1 bis 4 für die Begrenzung des jeweiligen Ausnahmekontingents festgelegte Prozentzahl.  
*Neufinanzierungen ohne Kleinkredite*... Summe der Kreditsummen der innerhalb des jeweiligen Durchrechnungszeitraums von einem Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, die nicht unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 fallen.

(6) Für die Zwecke des Abs. 5 gilt:

$$\text{Volumensüberlauf} = \max(\text{Kleinkredite} - iGk; 0)$$

*Kleinkredite*...Summe der Kreditsummen der innerhalb des jeweiligen Durchrechnungszeitraums vom Kreditinstitut neu vereinbarten privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, die unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 fallen.

*iGk*...das institutsbezogene Geringfügigkeitskontingent gemäß § 9 Abs. 3 für den jeweiligen Durchrechnungszeitraum.

## 4. Abschnitt Schlussbestimmungen

### In- und Außerkrafttreten

§ 11. Diese Verordnung tritt mit 1. Juli 2022 in Kraft und mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft. Sie ist auf Finanzierungen anzuwenden, die zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 30. Juni 2025 neu vereinbart werden.

## Artikel 2

### Änderung der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung

Auf Grund des § 74 Abs. 1 in Verbindung mit § 74 Abs. 6 des Bankwesengesetzes – BWG, BGBl. Nr. 532/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. XXX/2022, wird mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen verordnet:

Die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung – VERA-V, BGBl. II Nr. 471/2006, zuletzt geändert durch die Verordnung BGBl. II Nr. XXX, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 6a Abs. 2 Z 1 wird folgende Z 1a eingefügt:

„1a. neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung: eine private Wohnimmobilienfinanzierung, die vom Kreditinstitut mit dem Kreditnehmer neu vereinbart wird, wobei als Zeitpunkt der Neu-Vereinbarung der Zeitpunkt des Abschlusses des Finanzierungsvertrags gilt. Wird das Finanzierungsvolumen einer bestehenden Finanzierungsvereinbarung erhöht, liegt die Vereinbarung einer neuen Finanzierung nur in Höhe der Differenz des neu vereinbarten Finanzierungsvolumens zum bisher aushaftenden Restbetrag vor, bei einem Rahmenkredit liegt die Vereinbarung einer neuen Finanzierung nur in Höhe des Differenzbetrags zwischen bisherigem und neu vereinbartem Rahmen vor. Sonstige Änderungen oder Erneuerungen der Finanzierungsvereinbarung, einschließlich Änderungen des Finanzierungszwecks, des Zinssatzes, der Laufzeit, des Tilgungsplans, Währungskonvertierungen, Konsolidierungen oder Aufspaltungen von Finanzierungen sowie Stundungen und andere Maßnahmen für notleidende Kredite gelten nicht als neue Vereinbarung einer privaten Wohnimmobilienfinanzierung;“

2. § 6a Abs. 2 Z 5 bis 7 lautet:

- „5. Beleihungsquote: die Beleihungsquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 1 BWG unter Berücksichtigung der Berechnungsvorschriften gemäß § 7 KIM-V;
- 6. Schuldenquote: die Schuldenquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 2 BWG;
- 7. Schuldendienstquote: die Schuldendienstquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 3 BWG unter Berücksichtigung der Berechnungsvorschriften gemäß § 8 KIM-V;“

3. § 6a Abs. 2 Z 12 lautet:

„12. Einkommen: bei natürlichen Personen als Kreditnehmer das Einkommen im Sinne des § 8 Abs. 4 KIM-V;“

4. Nach § 6a Abs. 2 Z 12 werden folgende Z 13 und 14 angefügt:

- „13. Laufzeit: die Laufzeit beginnend mit der Auszahlung der Kreditsumme, bei Auszahlungen in mehreren Teilen mit der Auszahlung des ersten Teils, bei Rahmenkrediten mit der ersten Möglichkeit des Abrufs durch den Kreditnehmer;
- 14. Geringfügigkeitsgrenze: die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 5 Abs. 1 KIM-V unter Berücksichtigung der Berechnungsvorschriften gemäß § 9 KIM-V.“

5. Am Ende des § 16a Z 6 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 7 angefügt:

- „7. soweit auf Bestimmungen der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V, BGBl. II Nr. XXX/2021, verwiesen wird, ist diese in der Stammfassung anzuwenden.“

6. Dem § 17 wird folgender Abs. 23 angefügt:

„(23) § 6a Abs. 2 Z 1a, 5 bis 7 und 12 bis 14, § 16a Z 6 und 7 sowie die **Anlage H** in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2022 treten mit 1. Juli 2022 in Kraft und sind erstmals auf Meldungen zum Stichtag 31. Dezember 2022 anzuwenden. Abweichend von § 6a Abs. 2 Z 14 ist für die Meldung zum Stichtag 31. Dezember 2022 die Überschreitung der kreditnehmerbezogenen Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 5 Abs. 1 KIM-V anhand der Summe sämtlicher aushaftender Kreditverbindlichkeiten eines Kreditnehmers (Gesamtverschuldung) zu berechnen.“

7. Die **Anlage H** lautet: (siehe Anlage)