

An die
Finanzmarktaufsichtsbehörde
Bereich Integrierte Aufsicht
zu GZ FMA-LE0001-INT/2022
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien

Wien, am 19.05.2022

per E-Mail: begutachtung@fma.gv.at

Betreff: Begutachtung einer Verordnung der FMA zur Erlassung der KIM-V und zur Novellierung der VERA-V

Sehr geehrte Frau MMag.a Dr.in Raptis,
sehr geehrter Herr Dr. Seggermann!

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.04.2022, GZ FMA-LE0001-INT/2022, betreffend die Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) erlassen und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert wird.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, im Folgenden zum Entwurf Stellung zu nehmen:

1. Verschiebung des Inkrafttretens (§11 KIM-V): Der **Begutachtungsentwurf** zu den gegenständlichen Verordnungen wurde seitens der FMA am 22.04.2022 vorgelegt. Die Frist für das **Inkrafttreten mit 1.07.2022** ist, sofern der **finale** Entwurf der Verordnung überhaupt bis Ende Mai 2022 vorliegt, zu kurz. Diese Frist sollte - aus unserer Sicht - aufgrund der Komplexität der Umsetzung und insbesondere auch wegen der notwendigen EDV/IT-Anpassungen zumindest auf das vierte Quartal 2022 verschoben werden, sodass das Inkrafttreten frühestens mit **1.01.2023** festgelegt werden sollte. Dieser Stichtag würde auch mit dem Meldeintervall und der vorgesehenen erstmaligen VERA-H Meldung zum Stichtag 31.12.2022 übereinstimmen.

2. Übergangsregelung bei neuen Finanzierungen (§ 3 Z 2 KIM-V): Die KIM-V soll auf „*neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen*“ anwendbar sein, wobei derzeit auf den Zeitpunkt des **Abschlusses des Finanzierungsvertrages** abgestellt wird. Da der Kreditvergabeprozess bis zur Unterfertigung der Finanzierungsverträge einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann, gibt es faktisch keine Umsetzungsfrist. Davon ausgehend, dass die Kreditinstitute die festgelegten Obergrenzen bereits **vor dem Inkrafttreten** der KIM-V zu prüfen haben, wird der derzeit vorgesehene Umsetzungsstichtag praktisch nicht möglich sein.

Gerade im Verbrauchergeschäft ist ein transparenter Kreditvergabeprozess notwendig, bei welchen der Verbraucher auch darauf vertrauen darf, dass er im Zeitpunkt des (umfassenden) Beratungsgesprächs alle erforderlichen Informationen für seinen beantragten Kredit erhält und auch welche Nachweise zu erbringen sind. Daher ist - aus praktischer Sicht - für die erstmalige Anwendung der KIM-V eine Übergangsregelung notwendig, in der die gegenständlichen Finanzierungen von der KIM-V ausgenommen sind, sofern der **Finanzierungsantrag** vor dem Inkrafttreten der KIM-V beim finanzierenden

Kreditinstitut **eingereicht wurde**; somit wäre auch die Rechtssicherheit im Verbrauchergeschäft gewährleistet.

3. Zur Definition „neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung“ (§ 3 Z 2 KIM-V) ersuchen wir um folgende Klarstellung: Die reine **Umschuldung** von Fremdbanken, also die Aufnahme eines neuen Kredites bei einem Kreditinstitut zur gänzlichen Tilgung einer bestehenden Finanzierung bei einem anderen Kreditinstitut (Gläubigerwechsel) ohne Erhöhung des Kreditbetrages, sollte ausdrücklich von der KIM-V ausgenommen werden. Für eine solche Klarstellung spricht, dass diese uE jedenfalls wertungsmäßig - den bereits angeführten Ausnahmefällen entspricht (siehe § 3 Z 2 letzter Satz); aus makroprudenzieller Sicht spricht nichts dagegen.

4. Zur Definition der „Als Sicherheit dienende Immobilien“ ersuchen wir um folgende Ergänzung (§ 7 (3) Z 1 KIM-V): Eine Immobilie sollte auch als Sicherheit gem. § 7 (3) Z 1 KIM-V gelten, sofern die Kreditauszahlung die Eintragung der Hypothek im Grundbuch voraussetzt. Wir sehen eine solche **Auszahlungsvoraussetzung** als gleichwertig mit der in der KIM-V dargestellten Grundregel, dass die Hypothek zum Zeitpunkt der Finanzierung im Grundbuch eingetragen ist, an. Die Auszahlungsvoraussetzung gewährleistet, dass die Immobilie als Sicherheit iSd KIM-V dient, auch wenn der Kreditbetrag an den Kreditnehmer (und nicht an einen Treuhänder) ausbezahlt wird und die Hypothek nicht binnen sechs Monaten nach Vertragsabschluss verbüchert werden kann.

5. Klarstellung zu der Höhe des Hypothekenbetrages (§ 7 (3) Z 2 KIM-V): Aktuell sehen die **Melderichtlinien der OeNB** vor, dass bei einer Festbetragshypothek die **Nebengebührensicherstellung nicht auszuweisen** ist. In der KIM-V ist zur Berechnung der Beleihungsquote gem. § 7 (3) Z 2 KIM-V vorgesehen, dass im Nenner höchstens der Wert der im Grundbuch eingetragenen Hypothek anzusetzen ist. Um Missverständnisse zu vermeiden und eine konsistente Meldung sicherzustellen, wird ersucht (i) die Melderichtlinien der OeNB entsprechend anzupassen und (ii) in der KIM-V aufzunehmen, dass die Nebengebührensicherstellung bei einer Festbetragshypothek für die Berechnung der Beleihungsquote gem. § 7 (3) Z 2 KIM-V zu berücksichtigen ist. In diesem Sinn verstehen wir auch die EB zu Abs. 3: „Diese Übersicherung dient im Rahmen einer exekutiven Verwertung der Liegenschaft zur Sicherstellung aufgelaufener Zinsen und Nebenkosten des betreibenden Kreditinstituts und reduziert daher das Verlustrisiko bei Kreditausfall (LGD).“ Zudem ist die vorgegebene Beleihungsquote aus praktischer Sicht nur unter Hinzurechnung der Nebengebührensicherstellung bei Festbetragshypotheken möglich, weil die Hypothek der Darlehenssumme entspricht.

Überdies stellt sich uns die Frage, wie ein geförderter Kredit/ein gefördertes Darlehen im Rahmen dieser Verordnung hypothekarisch zu besichern wäre. Gebührenbefreit sind nämlich immer nur Festbetragshypotheken. Müsste aufgrund der KIM-V in diesem Zusammenhang von dieser Art der hypothekarischen Besicherung Abstand genommen werden, hätte das Auswirkungen auf förderungswürdige Kreditnehmer/Innen. Daher ist es notwendig, dass die Nebengebührensicherstellung zum Faktor der Hypothek in der Beleihungsformel der KIM-V hinzugerechnet wird.

Generell wäre eine Streichung der Hypothek aus dem Nenner der Beleihungsformel und das alleinige Abstellen auf den Immobilienmarktwert – Vorlasten sinnvoll. Jene Banken, welche bereits Höchstbetragshypotheken als Besicherung heranziehen können diese problemlos auf den entsprechen Immobilienmarktwert anheben und sich somit an diesem Wert orientieren. Bausparkassen haben bereits den Immobilienmarktwert gemäß § 10 (1) BSpG bei der

Kreditvergabe zu berücksichtigen und müssten im Rahmen der KIM-V zusätzlich noch auf den Wert der Hypothek bei der Kreditvergabe/Beleihungsquote Rücksicht nehmen.

6. sonstige Sicherheiten (§ 7 (4) KIM-V): Bei der Berechnung der Beleihungsquote sind als „sonstige Sicherheiten“ nur kreditrisikomindernde Sicherheiten mit Sicherheitsleistung gemäß Teil 3, Titel II, Kapitel 4, Abschnitt 2, Unterabschnitt 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 anzusetzen. Garantien zählen als Absicherung ohne Sicherheitsleistung nicht dazu, wobei die CRR – soweit ersichtlich – in diesem Fall nicht auf die Qualität des Sicherungsgebers abstellt (siehe Artikel 203 CRR).

Die KIM-V steht insofern im Widerspruch zum Bausparkassengesetz, wonach Bankgarantien gem. § 10 (3) Z 1 BSpG als Ersatzsicherheiten, also anstatt einer grundbücherlichen Besicherung, herangezogen werden können. Daher wird ersucht Bankgarantien gem. § 10 (3) Z 1 BSpG im Bauspargeschäft als sonstige Sicherheit iSd § 7 (4) KIM-V anzuerkennen.

7. Drittverbindlichkeiten (§ 8 KIM-V): § 8 (3) KIM-V sieht für die Berechnung der Schuldendienstquote eine anteilige Berücksichtigung der Drittverbindlichkeit im Verhältnis der Einkommen der beteiligten Kreditnehmer der Drittverbindlichkeit **verpflichtend** vor. Hierfür sind Informationen über das Einkommen **aller Kreditnehmer der Drittverbindlichkeit** erforderlich und somit auch von Personen, die nicht Kunden des Kreditinstitutes sind.

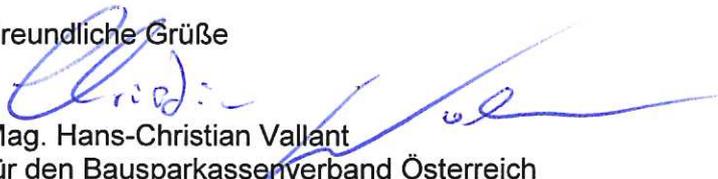
In der Praxis rechnen wir damit, dass Informationen dieser institutsfremden Personen aus unterschiedlichen Gründen überhaupt nicht oder nicht in aktueller Form verfügbar sind; bspw., da der Dritte in der Regel nicht einmal gegenüber dem Kunden verpflichtet ist, sein aktuelles Einkommen mitzuteilen und entsprechend nachzuweisen.

In Fällen, in welchen diese Information nicht verfügbar ist, soll das Kreditinstitut die Möglichkeit haben, den Gesamtschuldendienst ohne das Einkommen des institutsfremden Kreditnehmers zu berechnen. Aus Risikosicht ergibt sich damit ein konservativeres Ergebnis für die Schuldentragfähigkeit des Kreditnehmers.

8. Berechnung der Schuldendienstquote (§ 8 KIM-V): § 8 (2) KIM-V sieht für die Berechnung der Schuldendienstquote eine laufende Tilgung mit über die gesamte Laufzeit konstanten Annuitäten sowohl der bestehenden Finanzierungen als auch der neu vereinbarten Finanzierung vor, unabhängig vom tatsächlichen Tilgungsplan. In Bezug auf diese Thematik ist zu klären, ob beim Faktor des Gesamtschuldendienstes stets konstante Annuitäten zu berücksichtigen sind oder – wie im Fall von Staffelratendarlehen – auch die aktuelle Rate herangezogen werden kann.

Im Übrigen schließen wir uns der Stellungnahme zur KIM-V und VERA-V der Bundessparte Bank und Versicherung an.

Freundliche Grüße


Mag. Hans-Christian Vallant
für den Bausparkassenverband Österreich

