

Entwurf

Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert werden

Artikel 1

Änderung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung

Auf Grund des § 23h Abs. 2 des Bankwesengesetzes – BWG, BGBl. Nr. 532/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 237/2022, wird mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen verordnet:

Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V, BGBl. II Nr. 230/2022, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 erhält der bisherige Text die Absatzbezeichnung „(1)“; folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) Die in dieser Verordnung festgelegten Maßnahmen finden auf private Wohnimmobilienfinanzierungen Anwendung, bei denen es sich um keine Zwischenfinanzierungen (§ 3 Z 4) handelt.“

2. Am Ende des § 3 Z 2 wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt und folgender Teilsatz angefügt:

„Private Wohnimmobilienfinanzierungen, die ab dem 1. April 2023 als Zwischenfinanzierung (Z 4) neu vereinbart wurden und deren Laufzeit danach durch eine entsprechende Vereinbarung auf einen zwei Jahre übersteigenden Zeitraum verlängert wird, gelten im Zeitpunkt der Verlängerung als neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung;“

3. Am Ende des § 3 Z 3 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und danach folgende Z 4 eingefügt:

„4. Zwischenfinanzierung: private Wohnimmobilienfinanzierungen mit einer vereinbarten Laufzeit von höchstens zwei Jahren, bei denen das Kreditinstitut mit dem Kreditnehmer vereinbart hat,

a) den Kredit aus dem Verkaufserlös einer Immobilie zu tilgen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Zwischenfinanzierung

aa) im Eigentum des Kreditnehmers steht, von ihm oder seinen Angehörigen im Sinne des § 72 StGB bewohnt wird und für die das Kreditinstitut eine eintragungsfähige Pfandurkunde einholt, oder

bb) gemäß § 7 Abs. 3 Z 1 für die Zwischenfinanzierung als Sicherheit dient, wobei die Kreditsumme 90% des Betrags der Hypothek nicht übersteigt,

wobei die Kreditsumme zuzüglich Vorlasten der Immobilie 80% des Marktwerts der Immobilie gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 76 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 nicht übersteigt. Der Marktwert ist unter Einhaltung der Anforderungen gemäß Rz 209 bis 214 der Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, EBA/GL/2020/06 der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde vom 29. Mai 2020, festzustellen und zu dokumentieren. Vorlasten sind nicht zu berücksichtigen, wenn das Kreditinstitut im Zeitpunkt der Vereinbarung der Zwischenfinanzierung sicherstellt und dokumentiert, dass die Vorlast durch die Zwischenfinanzierung getilgt und im Grundbuch gelöscht wird; oder

- b) die Kreditsumme aus einer Förderung für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien zu tilgen,
 - aa) die als Geldleistung gewährt wird und vom Kreditnehmer nicht zurückzuzahlen ist (Zuschuss),
 - bb) die von einem Rechtsträger im Sinne des Art. 112 Buchstabe a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 gewährt wird und
 - cc) für die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Auszahlung der Zwischenfinanzierung über eine verbindliche Förderzusage auf Gewährung und Auszahlung der Förderung verfügt.“

4. § 5 lautet:

„§ 5. (1) Neu vereinbarte Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2 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 Finanzierung höchstens 50 000 € beträgt (kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze).

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

5. § 6 lautet:

„§ 6. Neu vereinbarte Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2 dürfen die Obergrenzen gemäß § 4 überschreiten, wenn das Kreditinstitut unter Berücksichtigung der Berechnungsvorschriften gemäß § 10 sicherstellt, dass von den von diesem Kreditinstitut neu vereinbarten Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2, welche nicht gemäß § 5 ausgenommen sind, höchstens

1. 20% oder Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen pro Durchrechnungszeitraum von 1 000 000 €, je nachdem welcher Wert höher ist, die Obergrenze für die Beleihungsquote gemäß § 4 Z 1,
2. 10% oder Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen pro Durchrechnungszeitraum von 500 000 €, je nachdem welcher Wert höher ist, die Obergrenze für die Schuldendienstquote gemäß § 4 Z 2,
3. 5% oder Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen pro Durchrechnungszeitraum von 250 000 €, je nachdem welcher Wert höher ist, die Obergrenze für die Laufzeit gemäß § 4 Z 3 und
4. 20% oder Finanzierungen mit einem Gesamtvolumen pro Durchrechnungszeitraum von 1 000 000 €, je nachdem welcher Wert höher ist, eine oder mehrere der Obergrenzen gemäß § 4

überschreiten.“

6. § 7 Abs. 1 bis 3 lautet:

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

$$\text{Beleihungsquote} = \frac{\sum \text{Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2}}{\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten}; \text{Hypothek}) + \text{sonstige Sicherheiten}_{CRR}}$$

(2) $\sum \text{Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2}$ ist die Summe der neu vereinbarten Finanzierung gemäß § 2 Abs. 2 zuzüglich des aushaftenden Restbetrags bestehender Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2. Bestehende Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2 sind zu berücksichtigen, wenn sie vom selben Kreditinstitut an denselben oder dieselben Kreditnehmer wie die neu vereinbarte Finanzierung gemäß § 2 Abs. 2 vergeben worden sind. Bestehende Finanzierungen 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. Immobilien, aus deren Verkaufserlös gemäß § 3 Z 4 lit. a eine Zwischenfinanzierung getilgt werden soll, stellen keine geeignete Sicherheit für die neu vereinbarte Finanzierung dar. Eine Immobilie ist darüber hinaus auch zu berücksichtigen, wenn das Kreditinstitut die grundbücherliche Eintragung einer Hypothek ohne unnötigen Verzug,

- a) längstens aber sechs Monate nach Vereinbarung der Finanzierung vornimmt oder sichergestellt ist, dass die Auszahlung der Kreditsumme erst nach der grundbücherlichen Eintragung erfolgt oder
 - b) die Kreditsumme an einen Treuhänder ausbezahlt wird, 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 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 Finanzierung 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 Finanzierung gemäß § 2 Abs. 2 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.“

7. § 8 Abs. 2 lautet:

„(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. Bei Zwischenfinanzierungen (§ 3 Z 4) ist der Resttilgungsbetrag am Laufzeitende nicht im Gesamtschuldendienst zu berücksichtigen. 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.“

8. § 9 Abs. 1 lautet:

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

$$\text{Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen} \leq \text{kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze}$$

Gesamtverschuldung aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen bezeichnet dabei die Summe der neu vereinbarten Finanzierung gemäß § 2 Abs. 2 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.

kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze ist der in § 5 Abs. 1 genannte Betrag (50 000 €). Bei neu vereinbarten Finanzierungen, deren gemeinsame Kreditnehmer Ehegatten, eingetragene Partner oder Personen sind, die im Sinne des § 72 Abs. 2 StGB miteinander in Lebensgemeinschaft leben, erhöht sich dieser Betrag auf die doppelte Summe (100 000 €).“

9. In § 9 Abs. 3 sowie § 10 Abs. 2, 3, 4, und 6 wird jeweils die Wortfolge „privaten Wohnimmobilienfinanzierungen“ durch „Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2“ ersetzt.

10. § 10 Abs. 5 lautet:

„(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:

$$\text{Gesamtvolumen des Ausnahmekontingents} = \max[1\,000\,000\text{€}; \\ p * (\text{Neufinanzierungen ohne Kleinkredite}_{\text{Vorperiode}} + \text{Volumensüberlauf})]$$

p ...die in § 6 Z 1 bis 4 für die Begrenzung des jeweiligen Ausnahmekontingents festgelegte Prozentzahl. *Neufinanzierungen ohne Kleinkredite*_{Vorperiode} ... Summe der Kreditsummen der innerhalb des vorangegangenen Durchrechnungszeitraums von einem Kreditinstitut neu vereinbarten Finanzierungen gemäß § 2 Abs. 2, die nicht unter die kreditnehmerbezogene Geringfügigkeitsgrenze gemäß § 9 Abs. 1 fallen.“

11. In § 11 erhält der bisherige Text die Absatzbezeichnung „(1)“; folgender Abs. 2 wird angefügt:

„(2) § 2 Abs. 1 und 2, § 3 Z 2 bis 4, § 5, § 6, § 7 Abs. 1 bis 3, § 8 Abs. 2, § 9 Abs. 1 und 3 sowie § 10 Abs. 2 bis 6 in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2023 treten mit 1. April 2023 in Kraft. Vor dem 1. April 2023 neu vereinbarte Zwischenfinanzierungen gelten auch danach als Finanzierungen im Anwendungsbereich dieser Verordnung gemäß § 2 Abs. 2.“

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. 237/2022, 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. 230/2022, wird wie folgt geändert:

1. Am Ende des § 6a Abs. 2 Z 14 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Z 15 angefügt:

„15. Zwischenfinanzierung: eine Zwischenfinanzierung gemäß § 3 Z 4 KIM-V.“

2. § 17 wird folgender Abs. (XX) angefügt:

„(XX) § 6a Abs. 2 Z 14 und 15 sowie die **Anlage H** in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2023 treten mit 1. April 2023 in Kraft. Für den Berichtszeitraum 1. Jänner bis 31. März 2023 sowie für den Berichtszeitraum 1. April bis 30. Juni 2023 sind getrennte Meldungen jeweils bis zum 45. Bankarbeitstag nach dem 30. Juni 2023 zu erstatten. Meldungen sind erstmals für den Berichtszeitraum 1. April bis 30. Juni 2023 gemäß § 6a sowie gemäß der **Anlage H** in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2023 zu erstatten.“

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

Begründung

Allgemeiner Teil

Am 1. August 2022 ist die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V), BGBl. II Nr. 230/2022, in Kraft getreten, die aufgrund von § 23h des Bankwesengesetzes (BWG), BGBl. Nr. 532/1993, Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung durch CRR-Kreditinstitute vorsieht. Das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) sieht die Notwendigkeit der KIM-V vor dem Hintergrund der hohen Inflation, steigender Zinsen und stagnierender Immobilienpreise als bestätigt an, wie es in seiner Presseaussendung zur 35. Sitzung am 13. Februar 2023 festhält. Um die Flexibilität der KIM-V weiter zu erhöhen, andererseits aber sicherzustellen, dass die zusätzlichen Risiken daraus begrenzt bleiben, empfiehlt das FMSG unter Hinweis auf die im internationalen Vergleich großzügigen bestehenden Ausnahmekontingente, Zwischenfinanzierungen, die im Zusammenhang mit dem Wechsel des Wohnsitzes von Kreditnehmern und deren Angehörigen stehen, unter bestimmten Voraussetzungen vom Anwendungsbereich der KIM-V auszunehmen. Weiters empfiehlt das Gremium, Vorfinanzierungen von nicht-rückzahlbaren Zuschüssen durch Gebietskörperschaften in Höhe dieser Zuschüsse für einen maximalen Zeitraum von zwei Jahren ebenfalls vom Anwendungsbereich der KIM-V auszunehmen, da diese Form der öffentlichen Zuschüsse die Verschuldung von Kreditnehmern nur vorübergehend erhöht. Zudem wird empfohlen, bei Paaren als gemeinsame Kreditnehmer die bestehende Geringfügigkeitsgrenze pro Person festzulegen. Diese Empfehlungen des FMSG werden im vorliegenden Entwurf umgesetzt.

Besonderer Teil

Zu Art. 1 (Änderung der KIM-V)

Zu Z 1, 4, 5, 6 und 8 bis 10 (§ 2 Abs. 2, § 5, § 6, § 7 Abs. 1 bis 3, § 9 Abs. 1 und 3 sowie § 10 Abs. 2 bis 6):

Nachdem aufgrund der Ausnahme von Zwischenfinanzierungen künftig nicht mehr alle privaten Wohnimmobilienfinanzierungen unter die Maßnahmen der KIM-V fallen, wird der Anwendungsbereich der erfassten Finanzierungen nun einheitlich in § 2 Abs. 2 definiert und in weiterer Folge auf diese Bestimmung verwiesen.

Gemäß § 3 Z 1 lit. a KIM-V fallen nur Finanzierungen, die für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien bestimmt sind, unter die KIM-V. Finanzierungen, die zur Miete einer Wohnimmobilie bestimmt sind, fallen daher nicht in den Anwendungsbereich der KIM-V. Nicht umfasst sind daher beispielsweise Kredite zur Finanzierung einer Mietkaution oder zur Finanzierung eines Finanzierungsbeitrags, dessen Bezahlung Voraussetzung für den Abschluss eines Mietvertrags für eine sogenannte Genossenschaftswohnung im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, ist.

Zu Z 2 (§ 3 Z 2):

Die Prolongation von vor dem 1. April 2023 vereinbarten Krediten einschließlich Zwischenfinanzierungen fällt grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich der KIM-V (§ 3 Z 2 KIM-V sowie § 23h Abs. 3 Z 1 BWG). Wird hingegen die Laufzeit einer ab dem 1. April 2023 neu vereinbarten Zwischenfinanzierung im Sinne der Z 4 auf einen Zeitraum von insgesamt mehr als zwei Jahren prolongiert, ist die Finanzierung als neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierung zu beurteilen, die im Zeitpunkt der erstmaligen Verlängerung der Gesamtlaufzeit auf einen Zeitraum von über zwei Jahren die Anforderungen der KIM-V erfüllen muss. Ebenso kann eine neu vereinbarte Finanzierung, die zur Tilgung einer bestehenden, ab dem 1. April 2023 neu vereinbarten Zwischenfinanzierung dient, nur dann unter die Ausnahme für Zwischenfinanzierungen fallen, wenn die Laufzeit der neuen Finanzierung und der abzudeckenden Zwischenfinanzierung zusammengerechnet einen Zeitraum von zwei Jahren nicht überschreiten.

Zu Z 3 (§ 3 Z 4):

Gemäß § 2 Abs. 2 werden Zwischenfinanzierungen vom Anwendungsbereich der Maßnahmen der KIM-V ausgenommen. Um sicherzustellen, dass die Treffsicherheit und Effektivität der Maßnahmen durch die Ausnahme von Zwischenfinanzierungen nicht beeinträchtigt wird, werden die Anforderungen an ausnahmefähige Zwischenfinanzierungen in § 3 Z 4 definiert. Eine Ausnahme von Zwischenfinanzierungen ist dabei in zwei Fällen gerechtfertigt, die in den lit. a und b geregelt werden. In beiden Fällen darf die Zwischenfinanzierung eine Laufzeit von zwei Jahren nicht übersteigen. Diese

Begrenzung der Laufzeit ergibt sich daraus, dass zum einen das Risiko des Kreditinstituts aus der (in den Fällen des lit. a sublit. aa und lit. b auch nicht besicherten) Forderung mit der Dauer der Laufzeit steigt. Zum anderen ist ein ausreichend langer Zeitraum zu wählen, der es einer Familie ermöglicht, ein Eigenheim zu errichten oder zu renovieren und zu beziehen. Für die Zwecke der KIM-V beginnt die Laufzeit grundsätzlich mit Auszahlung der Kreditsumme, nicht schon mit Vertragsunterzeichnung.

Lit. a regelt Fälle, in denen sichergestellt ist, dass für die Tilgung der Zwischenfinanzierung eine hinreichend werthaltige Immobilie zur Verfügung steht. Mit dieser Ausnahme sollen primär Fälle adressiert werden, in denen Kreditnehmer den Kauf eines neuen Eigenheims durch den Verkauf der derzeit selbst bewohnten Immobilie finanzieren. Im Gegensatz zu Wertpapieren handelt es sich hierbei um besonders illiquide Vermögenswerte, wobei die KIM-V Liquiditätsprobleme im Immobilienmarkt im Falle einer Krise nicht verschärfen soll. Sublit. aa entspricht dabei dem typischen Fall einer Tilgung der Zwischenfinanzierung aus dem Verkauf des derzeitigen (Haupt- oder Neben-)Wohnsitzes des Kreditnehmers, nachdem dieser in die mithilfe der Zwischenfinanzierung erworbene bzw. gebaute Immobilie umgezogen ist. Bei mehreren Kreditnehmern genügt es, wenn die Immobilie im Eigentum eines der Kreditnehmer steht und von einem der Kreditnehmer bewohnt wird. In diesem Fall kann auf das Erfordernis einer grundbücherlichen Sicherstellung der Zwischenfinanzierung angesichts der damit verbundenen Kosten verzichtet werden. Eine hinreichende Minimierung des Ausfallrisikos wird vielmehr bereits durch die kurze Laufzeit in Verbindung mit den in sublit. aa genannten Kriterien erreicht. Dass es sich dabei um das im Eigentum des Kreditnehmers befindliche und von ihm oder seinen engen Angehörigen bewohnte Eigenheim des Kreditnehmers handeln muss, mindert insbesondere das Risiko einer Entziehung der Immobilie vor der Verwertung zur Kredittilgung. In diesen Fällen ist auch die wirtschaftliche Rechtfertigung für die Vergabe einer Zwischenfinanzierung evident. Für sonstige Zwischenfinanzierungen mit einer Laufzeit von höchstens zwei Jahren, die den in sublit. aa genannten Kriterien nicht entsprechen, ist hingegen eine grundbücherliche Sicherstellung erforderlich, wobei die Kreditsumme 90% des Betrags der einzutragenden Hypothek nicht übersteigen darf. Dabei genügt es auch, wenn die Eintragung der Hypothek ohne unnötigen Verzug erst nach Vergabe der Zwischenfinanzierung im Einklang mit den Anforderungen des § 7 Abs. 3 Z 1 erfolgt.

In allen Fällen der lit. a ist eine Bewertung der Immobilie zum Marktwert erforderlich. Bei der Bewertung sind die Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, EBA/GL/2020/06 der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde vom 29. Mai 2020 zu beachten, abrufbar unter https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/Translations/886677/Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring_COR_DE.pdf. Dies entspricht grundsätzlich inhaltlich auch den Anforderungen an die Bewertung bei sonstigen privaten Wohnimmobilienfinanzierungen für die Zwecke der Beleihungsquote gemäß § 7 Abs. 3 Z 1 und ergibt sich dort letztlich aus den mikropudenziellen Anforderungen an die Ermittlung des Marktwerts für als Sicherheit dienende Immobilien gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 76 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013.

Höchstens 80% des so ermittelten Marktwerts dürfen für die Tilgung der Zwischenfinanzierung sowie eventuell vorhandener Vorlasten angesetzt werden. Überschreitet die Summe aus Kredit und Vorlasten 80% des Marktwerts der Immobilie, ist die Finanzierung lediglich bis zu diesem Betrag als Zwischenfinanzierung anzusehen und zu melden. Ist vertraglich vereinbart und vom Kreditinstitut im Zeitpunkt der Vereinbarung der Zwischenfinanzierung sichergestellt und dokumentiert, dass die Vorlast durch die Zwischenfinanzierung getilgt und im Grundbuch gelöscht wird, ist die Vorlast nicht zusätzlich einzuberechnen. Der darüberhinausgehende Kreditbetrag unterliegt hingegen den Maßnahmen der KIM-V.

Dieser Abschlag auf 80% des Immobilienwerts für Zwischenfinanzierungen ist höher als bei der Beleihungsquote (90%). Dies ist auch sachlich gerechtfertigt, weil die Immobilie bei der Zwischenfinanzierung die primäre Rückzahlungsquelle darstellt. Hingegen wird bei sonstigen privaten Wohnimmobilienfinanzierungen die Leistbarkeit primär über die Schuldendienstfähigkeit des Kreditnehmers und damit über die Einhaltung der Schuldendienstquote sichergestellt. Zwischenfinanzierungen sind von der Einhaltung einer Schuldendienstquote aber gerade ausgenommen. Deshalb ist es bei Zwischenfinanzierungen besonders wichtig, alle Risiken, die den Preis der gemäß Kreditvertrag zu verkaufenden Immobilie mindern können, durch einen adäquaten Abschlag zu berücksichtigen. Dabei besteht zum einen das Risiko, dass es zu generell sinkenden Preisen am österreichischen Immobilienmarkt kommt und zum anderen bestehen Verwertungsrisiken, die durch das konkrete Objekt und die Verwertungsstände bedingt sind. Gerade auch im Hinblick auf das Ziel der KIM-V, systemische Risiken im Zusammenhang mit privaten Wohnimmobilienfinanzierungen zu mitigieren, ist dabei zu berücksichtigen, dass ein sinkendes Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt die Mehrzahl der zur Tilgung von Zwischenfinanzierungen zu verkaufenden Wohnimmobilien gleichzeitig

treffen würde. Deshalb sollte der Abschlag vom Immobilienwert mit einem Wert festgesetzt werden, bei dem es auch im Falle einer adversen Immobilienpreisentwicklung unwahrscheinlich ist, dass Zwischenfinanzierungen in einem aus systemischer Risikosicht relevanten Ausmaß ausfallen, weil Immobilien im Rahmen der vertraglichen Laufzeit von höchstens zwei Jahren nicht kredittilgend verkauft werden können. Zusätzlich dazu sind noch idiosynkratische Verwertungsrisiken zu berücksichtigen, insbesondere dass bei einem Verkauf unter Zeitdruck oftmals nur ein geringerer Preis als der Marktwert erzielt wird. Weiters müssen aus dem Verwertungserlös allenfalls auch im Tilgungsplan nicht vorgesehene Kosten des Verkaufs wie zB das Honorar für einen mit dem Verkauf beauftragten Makler abgedeckt werden. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass auch aufgrund der bei Zwischenfinanzierungen gemäß lit. a sublit. aa nicht erforderlichen Besicherung ein gewisses Restrisiko unvermeidbar ist, das bei besicherten Krediten in dieser Form nicht besteht. Ein Abschlag auf den Marktwert einer Wohnimmobilie in gleicher Höhe findet sich auch in anderen bankaufsichtlichen Vorschriften. So normiert Art. 125 Abs. 2 lit. d der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute, ABl. Nr. L 176 vom 27.06.2013 S. 1, in der Fassung der Verordnung (EU) 2022/2036, ABl. Nr. L 275 vom 25.10.2022 S. 1, dass nur jener Teil eines mit einer Wohnimmobilie besicherten Kredits als vollständig besichert gilt, der 80% des Marktwertes der Immobilie nicht übersteigt.

Neben den Fällen der lit. a ist eine Ausnahme von Zwischenfinanzierungen auch gemäß lit. b gerechtfertigt, soweit die Finanzierung lediglich zur kurzfristigen Vorfinanzierung einer öffentlichen Förderung für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien dient, für die eine verbindliche Förderzusage vorliegt (sublit. cc). Wie schon bei der allgemeinen Definition privater Wohnimmobilienfinanzierungen gemäß Z 1 fallen Sanierungsförderungen auch unter den Begriff der Förderungen, die dem „Bau oder Erwerb“ von Wohnimmobilien dienen. Nachdem die Zwischenfinanzierung in diesem Fall aus der Förderung getilgt wird, muss es sich bei der Förderung gemäß sublit. aa um einen nicht rückzahlbaren Barzuschuss handeln. Ein solcher Barzuschuss ist dann als nicht rückzahlbar zu klassifizieren, wenn unter der Annahme, dass der Kreditnehmer/Förderungsgeber die vorausgesetzten Förderbedingungen einhält, die Förderung nicht an die Förderungsgeberin zurückzuzahlen ist. Sachleistungen sind daher von der Ausnahme nicht umfasst, ebenso wenig geförderte Darlehen. Zu geförderten Darlehen ist grundsätzlich festzuhalten, dass diese vom Kreditnehmer zurückzuzahlen sind und sich daher auf die Schuldendienstfähigkeit des Kreditnehmers auswirken. Abhängig von der Ausgestaltung verbleibt zudem beim begebenden Kreditinstitut oder (sofern für den Kredit eine öffentliche Haftung besteht) beim öffentlichen Haftungsträger ein Schuldnerausfallrisiko, welches bei der Beurteilung der systemischen Risiken aus privaten Wohnimmobilienfinanzierungen nicht ausgeblendet werden darf. Eine besondere Privilegierung geförderter Darlehen in der KIM-V ist daher nicht angezeigt, die über den Umstand hinausgeht, dass Darlehen, deren Kreditgeber kein Kreditinstitut im Anwendungsbereich der KIM-V ist (§ 2 Abs. 1) und die nicht als Vorlast hypothekarisch besichert werden, rein faktisch die Beleihungsquote verbessern können. Eine solche Verbesserung kann sich daraus ergeben, dass ein solcher Kredit die bei einem kreditgebenden Institut im Anwendungsbereich der KIM-V erforderliche Kreditsumme vermindert, ohne den Wert der Sicherheiten für die Zwecke der Beleihungsquote zu reduzieren.

Soll lediglich ein Teil der Kreditsumme aus einer Förderung rückgeführt werden, ist die Finanzierung bis zur verbindlich zugesagten Höhe der Förderung als Zwischenfinanzierung anzusehen und zu melden. Der darüber hinausgehende Kreditbetrag unterliegt hingegen den Maßnahmen der KIM-V.

Für Zuschüsse, die nicht von einem Kreditinstitut vorfinanziert werden, ist eine besondere Regelung in der KIM-V hingegen nicht erforderlich. Festzuhalten ist, dass diese Zuschüsse die erforderliche Kreditsumme vermindern, ohne sich auf die Berechnung der Beleihungsquote oder Schuldendienstquote auszuwirken. Sie verbessern daher bereits nach derzeitiger Rechtslage im Ergebnis wie Eigenmittel durch die implizite Verminderung der Kreditsumme die Kennzahlen der KIM-V und finden insofern bereits implizit Berücksichtigung.

Zu Z 5 und 10 (§ 6 und § 10 Abs. 5):

Aufgrund der seit dem Inkrafttreten dieser Verordnung festgestellten hohen Volatilität der Volumina der privaten Wohnimmobilienfinanzierungen auf Ebene der einzelnen Institute ergeben sich auch hohe Schwankungen der Volumina der jeweiligen Ausnahmekontingente, insbesondere bei Instituten mit einem geringen Volumen an privaten Wohnimmobilienfinanzierungen. Um diesen Nachteil kleinerer Institute auszugleichen, werden vom Kreditvergabevolumen der Vorperiode unabhängige Mindest-Ausnahmekontingente ermöglicht. Diese Änderung reduziert zwar die Bindungswirkung der Maßnahme, wie aus dem Gutachten der OeNB geschlossen werden kann, bleibt angesichts der betroffenen Volumina aber eine Bindungswirkung zur Adressierung der wohnimmobilieninduzierten Systemrisiken aufrecht.

Zu Z 6 (§ 7 Abs. 1 bis 3):

In Abs. 3 Z 1 wird ergänzt, dass Immobilien, die zur Tilgung einer Zwischenfinanzierung dienen sollen (§ 3 Z 4 lit. a), für die neu vereinbarte Finanzierung nicht als Sicherheit in Frage kommen. Denn diesfalls ist von einem Verkauf der Immobilie binnen zwei Jahren auszugehen, sodass die Immobilie regelmäßig für den überwiegenden Teil der Laufzeit des Neukredits nicht als Sicherheit zur Verfügung steht. Davon zu unterscheiden sind Fälle, in denen eine Immobilie, auf der bereits eine Bestandsfinanzierung hypothekarisch besichert war, zur Tilgung einer neu vereinbarten Zwischenfinanzierung dient. In solchen Fällen ist der Wert der Hypothek gemäß § 3 Z 4 lit. a bei der Zwischenfinanzierung als Vorlast zu berücksichtigen.

Bereits bisher sieht Abs. 3 Z 1 vor, unter welchen Voraussetzungen eine Immobilie als Sicherheit berücksichtigt werden kann, wenn im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen Finanzierung noch keine Hypothek eingetragen werden konnte, insbesondere weil der Erwerb der finanzierten Immobilie erst nach Kreditvergabe abgeschlossen werden kann. Abs. 3 Z 2 sieht zudem vor, dass bei Finanzierungen für den Wohnbau der erwartete Wert der Immobilie nach Baufertigstellung anzusetzen ist. Beide Fälle enthalten damit Prognoseelemente, nämlich die Möglichkeit der zukünftigen Eintragung der Hypothek (was eine erfolgreiche Abwicklung des Immobilienerwerbs voraussetzt) bzw. den zu erwartenden Baufortschritt. In beiden Fällen hat das Kreditinstitut deshalb insbesondere zu erheben, dass der Kreditnehmer über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, um den Erwerb bzw. den Bau der Immobilie wie geplant durchzuführen. Dies erfordert eine Information über die gesamten Kosten des Finanzierungsvorhabens sowie gegebenenfalls aus welchen weiteren Quellen diese Kosten abgedeckt werden sollen. Insbesondere sollte dabei auch erhoben werden, inwieweit eine Finanzierung durch öffentliche Fördermittel erfolgt, von welchen Bedingungen der Erhalt und die Höhe der Fördermittel abhängig ist und ob der Kreditnehmer weitere Kredite beim selben oder bei anderen Kreditinstituten aufgenommen hat bzw. aufnehmen wird.

Zu Z 7 (§ 8 Abs. 2):

Wird eine gemäß § 2 Abs. 2 von den Maßnahmen der KIM-V ausgenommene Zwischenfinanzierung mit einem langfristigen Kredit kombiniert, sind laufende Zins- und Tilgungsleistungen aus der Zwischenfinanzierung grundsätzlich bei der Berechnung der Schuldendienstquote für den langfristigen Kredit zu berücksichtigen (so wie auch alle sonstigen Zins- und Tilgungsleistungen des Kunden unabhängig vom Finanzierungszweck zu berücksichtigen sind). Nachdem der Resttilgungsbetrag am Laufzeitende der Zwischenfinanzierung aber aus einer Immobilie oder einem Förderungsanspruch bedient wird, dessen werthaltiger Bestand durch die kurze Laufzeit und die Anforderungen an die Immobilie bzw. den Förderungsanspruch gemäß § 3 Z 4 sichergestellt wird, ist davon auszugehen, dass der Resttilgungsbetrag nicht aus dem laufenden Einkommen des Kreditnehmers bedient werden muss. Daher bleibt der Resttilgungsbetrag der Zwischenfinanzierung bei der Berechnung der Schuldendienstquote außen vor. In allen anderen Fällen (wenn es sich also um keine Zwischenfinanzierung gemäß § 3 Z 4 handelt) ist der Resttilgungsbetrag am Laufzeitende hingegen sehr wohl bei der Berechnung der Schuldendienstquote zu berücksichtigen.

Zu Z 8 (§ 9 Abs. 1):

Für Ehegatten, eingetragene Partner und Lebensgefährten im Sinne des § 72 Abs. 2 StGB, die gemeinsam einen Kredit aufnehmen, beträgt die Geringfügigkeitsgrenze für den gemeinsam aufgenommenen Kredit künftig 100 000 € und damit die doppelte Summe des Betrags für alleinstehende Personen. Die FMA geht davon aus, dass Kreditinstitute die Kreditwürdigkeit aller Kreditnehmer entsprechend den allgemeinen aufsichtsrechtlichen Anforderungen sorgfältig prüfen und sichergestellt ist, dass die Kreditsumme der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Bonität beider Kreditnehmer jeweils angepasst ist, sowie die Anforderungen der §§ 25a bis 25c KSchG eingehalten werden. Unter einer Lebensgemeinschaft im Sinne des § 72 Abs. 2 StGB ist dabei grundsätzlich eine auf längere Dauer ausgerichtete, ihrem Wesen nach der Beziehung miteinander verheirateter Personen gleichkommende Wohn-, Wirtschafts- und Geschlechtsgemeinschaft zu verstehen (siehe *Jerabek/Ropper* in *Höpfel/Ratz*, WK StGB § 72 Rz 14 mwN; vgl. zum vergleichbaren Begriffsverständnis zu Lebensgemeinschaften im Steuerrecht Rz 782 und 10782 der Lohnsteuerrichtlinien 2002 in der Fassung vom 19. Dezember 2022).

Zu Z 10 (§ 11 Abs. 2):

Regelung des Inkrafttretens mit 1. April 2023 im Einklang mit der Empfehlung des FMSG. Davor neu vereinbarte Zwischenfinanzierungen gelten weiterhin als Finanzierungen im Anwendungsbereich der KIM-V gemäß § 2 Abs. 2. Dies ist schon aus dem Grund erforderlich, dass Daten zu Zwischenfinanzierungen erst ab 1. April 2023 von den Kreditinstituten gesondert zu erheben und gemäß § 6a VERA-V zu melden sind. Dies ist insbesondere für die Berechnung des institutsbezogenen Geringfügigkeitskontingents sowie der Ausnahmekontingente gemäß §§ 9 und 10 von Bedeutung. Diese

Kontingente werden stets auf Basis der Daten des vorangegangenen Halbjahrs erhoben. Letztmalig bei der Berechnung der Kontingente für das zweite Halbjahr 2023 muss daher auf die nach dem derzeit geltenden Recht gemeldeten Daten zurückgegriffen werden, bei denen Zwischenfinanzierungen ununterscheidbar als private Wohnimmobilienfinanzierungen aufscheinen. Aus demselben Grund sind auch bei der Berechnung der Beleihungsquote gemäß § 7 vor dem 1. April 2023 vereinbarte Zwischenfinanzierungen als relevante Bestandsfinanzierung zu berücksichtigen. Die Untergrenzen für die Ausnahmekontingente gemäß § 6 treten ebenfalls per 1. April 2023 in Kraft. Die Untergrenzen für die Ausnahmekontingente entsprechen daher bereits im ersten Halbjahr 2023 den in § 6 in novellierter Fassung angeführten Untergrenzen.

Zu Artikel 2 (Änderung der VERA-V)

Zu Z 1 (§ 6a Abs. 2 Z 15):

Es wird eine Definition für Zwischenfinanzierungen entsprechend § 3 Z 4 KIM-V ergänzt.

Zu Z 2 (§ 11 Abs. XX):

Regelung des Inkrafttretens der geänderten Meldevorschriften in Übereinstimmung mit der Empfehlung des FMSG im Einklang mit dem Inkrafttreten der Änderungen der KIM-V. Die geänderten Meldevorschriften sollen daher mit 1. April 2023 in Kraft treten. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, anstelle der halbjährlichen Meldungen für das 1. Halbjahr 2023 zwei Quartalsmeldungen vorzusehen.

Zur Z 3 (Anlage H):

Im Schaubild C.1 werden zusätzliche Attribute für Zwischenfinanzierungen vorgesehen. Dies ermöglicht einen getrennten Ausweis von privaten Wohnimmobilien, bei denen es sich um Zwischenfinanzierungen handelt. Dies ist erforderlich, nachdem Zwischenfinanzierungen künftig von den Maßnahmen der KIM-V ausgenommen werden. Im Schaubild C.3 werden in der Zeile „Einteilung nach Beleihungsquote – unbesichert“ Spalten mit unmöglichen Kombinationen blockiert.