

Finanzmarktaufsicht (FMA)  
Praterstraße 23  
1020 Wien  
E-Mail: [begutachtung@fma.gv.at](mailto:begutachtung@fma.gv.at)

Auskunft:  
[Mag. Florian Hagen](#)  
T +43 5574 511 20217

Zahl: PrsG-352-2/BG-294

Bregenz, am [01.03.2023](#)

Betreff: Verordnung, mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert werden;  
Entwurf; Stellungnahme

Bezug: [Schreiben vom 20. Februar 2023, GZ. FMA-LE0001.210/0003-INT/2023](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den im Betreff genannten Verordnungsentwürfen wird Stellung genommen wie folgt:

**1. Zu Artikel 1 (Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung – KIM-V):  
Zu Z. 1 (§ 2 Abs. 2):**

Die vorgesehene Ausnahme der Zwischenfinanzierungen vom Anwendungsbereich der Maßnahmen der KIM-V wird grundsätzlich begrüßt.

**Zu Z. 3 (§ 3 Z. 4):**

Im neuen § 2 Abs. 2 KIM-V soll vorgesehen werden, Zwischenfinanzierungen vom Anwendungsbereich der Maßnahmen der KIM-V auszunehmen. Bei Zwischenfinanzierungen soll es sich gemäß § 3 Z. 4 lit. b KIM-V um eine private Wohnimmobilienfinanzierung mit einer vereinbarten Laufzeit von höchstens zwei Jahren handeln, bei denen das Kreditinstitut mit dem Kreditnehmer vereinbart hat, die Kreditsumme aus einer Förderung für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien zu tilgen, die als Geldleistung gewährt wird und vom Kreditnehmer nicht zurückzuzahlen ist (Zuschuss) (sublit. aa), die von einem Rechtsträger im Sinne des Art. 112 Buchstabe a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 gewährt wird und (sublit. bb) für die der Kreditnehmer zum Zeitpunkt der Auszahlung der Zwischenfinanzierung über eine verbindliche Förderzusage auf Gewährung und Auszahlung der Förderung verfügt (sublit. cc).

Diese Einschränkung auf nicht rückzahlbare Barzuschüsse (§ 3 Z. 4 lit. b sublit. aa) wird aus Sicht des Landes Vorarlberg als zu einschränkend betrachtet, vielmehr sollten auch direkte Wohnbauförderungskredite der Länder – unter Einhaltung der übrigen Voraussetzungen – als Zwischenfinanzierung vom Anwendungsbereich der Maßnahmen der KIM-V ausgenommen werden.

Dies insbesondere aufgrund folgender Überlegungen:

Sowohl direkte Wohnbauförderungskredite wie auch Zuschüsse werden nicht gesamthaft, sondern in Tranchen ausbezahlt. Dies führt dazu, dass der Kreditnehmer zur Deckung finanzieller Zwischenaufwände mitunter gezwungen ist, eine Vorfinanzierung durch die Kreditinstitute in Anspruch zu nehmen. In Vorarlberg z.B. wird der Wohnbauförderungskredit nach erstrangiger grundbücherlicher Sicherstellung zu 50 % bei Baubeginn und zu 50 % bei Bauvollendung ausbezahlt. In aller Regel erfolgt die Restauszahlung von Wohnbauförderungskrediten innerhalb von zwei Jahren. Somit besteht insoweit ein Gleichklang zwischen Zuschüssen und Wohnbauförderungskrediten.

Die Zwischenfinanzierung stellt jedenfalls nur eine temporäre Schuld dar, unabhängig davon, ob die Tilgung durch Zuschüsse oder durch Wohnbauförderungskredite erfolgt.

Im Weiteren erfolgt die Gewährung eines Wohnbauförderungskredites nur nach entsprechender grundbücherlicher Sicherstellung, weshalb das in der Begründung (Seite 7) angesprochene Schuldnerausfallrisiko nur sehr eingeschränkt besteht.

Im Übrigen hat das Land Vorarlberg zur Stärkung der Selbstfinanzierungskraft der Wohnbauförderung in der Neubauförderung immer schon eine Förderung in Form von Krediten gewährt und möchte dies aus langfristigen finanzstrategischen Überlegungen auch beibehalten.

Die Berücksichtigung von direkten Wohnbauförderungskrediten im Rahmen der Zwischenfinanzierung ist für das Land Vorarlberg daher essentiell wichtig, weshalb dringend angeregt wird, die Wortfolge „und vom Kreditnehmer nicht zurückzuzahlen ist (Zuschuss)“ in § 3 Z. 4 lit. b sublit. aa KIM-V ersatzlos zu streichen.

Um auch begründete Einzelfälle abzudecken, wird zusätzlich angeregt, die Höchstlaufzeit in § 3 Z. 4 KIM-V von zwei auf drei Jahre auszuweiten.

## **2. Anregung außerhalb des Entwurfs:**

Darüber hinaus wird im Zuge dieser Stellungnahme aufgrund des engen thematischen Zusammenhanges unter dem Gesichtspunkt „Leistbares Wohnen“ abermals auf die bereits mehrmalig vorgetragene Forderung des Landes Vorarlberg, das Grunderwerbsteuergesetz 1987 im Hinblick auf den Entfall der Grunderwerbsteuer bei der Schaffung des ersten Eigentums zu novellieren, aufmerksam gemacht.

Freundliche Grüße

Für die Vorarlberger Landesregierung  
Die Landesstatthalterin

Dr. Barbara Schöbi-Fink

Nachrichtlich an:

1. Bundeskanzleramt, Ballhausplatz 2, 1010 Wien, E-Mail: [verfassungsdienst@bka.gv.at](mailto:verfassungsdienst@bka.gv.at)
2. Verbindungsstelle der Bundesländer, Schenkenstraße 4, 1010 Wien, E-Mail: [vst@vst.gv.at](mailto:vst@vst.gv.at)
3. Institut für Föderalismus, z. Hd. Herrn Dr. Peter Bußjäger, Adamgasse 17, 6020 Innsbruck, E-Mail: [institut@foederalismus.at](mailto:institut@foederalismus.at)
4. Amt der Burgenländischen Landesregierung, Landhaus, 7000 Eisenstadt, E-Mail: [post.lad@bgld.gv.at](mailto:post.lad@bgld.gv.at)
5. Amt der Kärntner Landesregierung, Arnulfplatz 1, 9021 Klagenfurt, E-Mail: [abt1.verfassung@ktn.gv.at](mailto:abt1.verfassung@ktn.gv.at)
6. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten, E-Mail: [post.landnoe@noel.gv.at](mailto:post.landnoe@noel.gv.at)
7. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 4021 Linz, E-Mail: [post@ooe.gv.at](mailto:post@ooe.gv.at)
8. Amt der Salzburger Landesregierung, Postfach 527, 5010 Salzburg, E-Mail: [landeslegistik@salzburg.gv.at](mailto:landeslegistik@salzburg.gv.at)
9. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Landhaus, 8011 Graz, E-Mail: [post@stmk.gv.at](mailto:post@stmk.gv.at)
10. Amt der Tiroler Landesregierung, Wilhelm-Greil-Straße 25, 6020 Innsbruck, E-Mail: [post@tirol.gv.at](mailto:post@tirol.gv.at)
11. Amt der Wiener Landesregierung, Rathaus, 1082 Wien, E-Mail: [post@md-r.wien.gv.at](mailto:post@md-r.wien.gv.at)
12. Abt. Finanzangelegenheiten (IIIa), Intern
13. Abt. Vermögensverwaltung (IIIb), Intern
14. Abt. Wohnbauförderung (IIIId), Intern
15. Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa), Intern