



Fachverband Finanzdienstleister  
**Bundessparte Information und Consulting**  
Wirtschaftskammer Österreich  
Wiedner Hauptstraße 63 | 1045 Wien  
T 05 90 900-4818 | F 05 90 900-4817  
E finanzdienstleister@wko.at  
W <https://wko.at/finanzdienstleister>

Datum  
22.05.2024

## **Verordnungsentwurf zur Änderung der Kreditinstitute- Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Fachverband Finanzdienstleister bedankt sich für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum Verordnungsentwurf zur Änderung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) abgeben zu können:

Der Fachverband Finanzdienstleister hat festgestellt, dass sich die hypothekarischen Besicherungen seit Inkrafttreten der KIM-V kontinuierlich erhöhen, was zu einer verbesserten Besicherung der Kredite geführt hat. Wir haben weiters festgestellt, dass die Kreditinstitute die Vorgaben der KIM-V in ihre gelebte Praxis aufgenommen und die Gestionsprozesse adaptiert haben. Insgesamt tragen diese Entwicklungen zu einer stabileren und sichereren Immobilienfinanzierungslandschaft bei.

Aufgrund der Abkühlung des Immobilienmarktes, der sinkenden Immobilienpreise und des sinkenden Zinsniveaus sehen wir die Maßnahmen der Verordnung nicht mehr als zielführend an und sind der Meinung, dass die KIM-V jetzt schon außer Kraft gesetzt werden könnte bzw. sollte. Keinesfalls sehen wir die Notwendigkeit schon jetzt festzulegen, dass die KIM-V über die ursprüngliche Gültigkeitsdauer hinaus in Kraft bleibt.

Für den Fall, dass unserer Argumentation nicht gefolgt wird, regen wir dringend folgende Anpassungen an:

### **1. Kreditnehmer mit höheren Nettoeinkommen**

Es zeigt sich in der Praxis, dass Familien mit einem höheren Einkommen einen geringeren prozentuellen Teil für die Lebenshaltungskosten aufwenden müssen. Der Fachverband Finanzdienstleister tritt dafür ein, dass für Kreditnehmer mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von über EUR 5.000,00 der Debt-Service-to-Income (DSTI) auf 50% erhöht werden soll.

### **2. Jungfamilien**

Speziell für junge Familien und Lebenspartnerschaften stellt die begrenzte Laufzeit eine besonders große Herausforderung beim Erwerb von Wohneigentum dar. Der Fachverband Finanzdienstleister regt daher an, die Regulatorien an die in Deutschland gelebte Praxis von möglichen 40 Jahren Kreditlaufzeit anzugleichen.

### **3. Laufzeit bei Generationenkrediten**

Da Immobilieneigentum einen entscheidenden Faktor für die Schaffung von generationsübergreifenden privaten Vermögen darstellt, regt der Fachverband Finanzdienstleister an, dass unter Berücksichtigung des § 9 Abs 5 HIKrG sogenannte Generationenkredite, wie in der Schweiz oder Schweden üblich, nicht durch die in der KIM-V festgelegte Beschränkung der Kreditlaufzeiten verunmöglicht werden.

### **4. Subtrahieren der Immobilienwerte**

Der Fachverband Finanzdienstleister schlägt folgende Klarstellung zur Interpretation der relevanten Bestimmungen vor: Im Rahmen einer Zwischenfinanzierung dürfen die Werte der bestehenden Immobilien von den Werten der zu finanzierenden Immobilien beim Berechnen der Schuldendienstquote in Abzug gebracht werden.

### **5. Hypotheken und Sicherheiten bei Zwischenfinanzierungen**

Wenn nicht alle Bedingungen des § 3 Z 4 lit aa KIM-V erfüllt sind, muss die Bank eine Hypothek auf die zu verkaufende Immobilie eintragen lassen. Wenn die Immobilie jedoch vom Kreditnehmer oder seinen Angehörigen bewohnt wird, reicht eine eintragungsfähige Pfandurkunde (EPU) aus. Dies liegt daran, dass bewohnte Immobilien als weniger riskant angesehen werden.

Die Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten Immobilien bei der Sicherstellung durch EPU oder Hypothek ist schwer nachvollziehbar. Es ist nicht klar, warum leerstehende Immobilien, die dem Kreditnehmer gehören, schwerer zu verwerten sein sollen. Die Anforderung, dass die Immobilie von Familienangehörigen bewohnt sein muss, erscheint übertrieben. Daher sollte nach Ansicht des Fachverbandes Finanzdienstleister die Differenzierung in § 3 Z 4 lit aa und bb KIM-V aufgehoben werden.

### **6. Benachteiligung bei der Zwischenfinanzierung anderer Vermögenswerte**

Bei der Zwischenfinanzierung von Vermögensgegenständen wie Wertpapieren wird argumentiert, dass Immobilien illiquider sind und bei einer Krise Liquiditätsprobleme verschärfen könnten. Diese Formulierung benachteiligt jedoch die Zwischenfinanzierung liquider Vermögenswerte für den Kauf von Wohnimmobilien.

Der Fachverband Finanzdienstleister plädiert dafür, Vermögenswerte, die täglich bewertet werden und schnell verkauft werden können, für Zwischenfinanzierungen, die unter die Ausnahmebestimmung fallen, zuzulassen.

### **7. Einzelunternehmen**

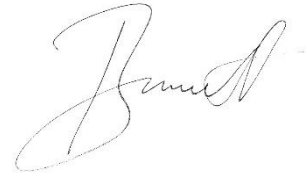
Der Fachverband Finanzdienstleister plädiert bei Einzelunternehmen für die Verwendung des Cashflows als Basis für die Berechnung der DSTI. Eine verkürzte Betrachtung der steuerlichen Bemessungsgrundlage ist hier nicht sinnvoll oder fachlich begründbar. Positionen wie Abschreibungen, die das steuerliche Ergebnis reduzieren (jedoch cashflow-neutral zu bewerten sind) führen weiterhin zur ungerechtfertigten Erhöhung der faktischen Schuldendienstquote und damit zu einer Belastung der Ausnahmekontingente.

Wir bedanken uns für Ihre Kenntnisnahme, ersuchen um Berücksichtigung unserer Ausführungen und stehen Ihnen bei Nachfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
FACHVERBAND FINANZDIENSTLEISTER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Dolzer', with a stylized initial 'H' and a long horizontal stroke extending to the right.

KommR Mag. Hannes Dolzer  
Fachverbandsobmann

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Brandt', with a large, flowing initial 'R' and a long horizontal stroke extending to the right.

Mag. Roland Brandt  
i.V. für den Geschäftsführer