

## Entwurf

**Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Bausparkassengesetzverordnung (BSpkV) geändert wird und Beträge dieser Verordnung valorisiert werden (FMA-BSpkV-Valorisierungsverordnung)**

Auf Grund des § 11 Abs. 1 und 2 des Bausparkassengesetzes – BSpG, BGBl. Nr. 532/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 199/2021, wird verordnet:

Die Bausparkassengesetzverordnung (BSpkV), BGBl. II Nr. 355/2009, zuletzt geändert durch die Verordnung BGBl. II Nr. 229/2023, wird wie folgt geändert:

*1. § 1 Abs. 1 lautet:*

„§ 1. (1) Die Summe der von einem Bausparer erlangbaren Bauspardarlehen darf einschließlich noch aushaftender Bauspardarlehen insgesamt 300 000 Euro nicht übersteigen. Der Höchstbetrag gemäß Satz 1 erhöht sich zum 1. Jänner eines Jahres nach Maßgabe der Tabelle 1 der **Anlage 1**, wenn die von der Bundesanstalt Statistik Austria im „Tariflohnindex 2016 insgesamt“ (TLI 2016) veröffentlichte Indexzahl im Zwölfmonatszeitraum bis zum 30.09. des Vorjahres gegenüber der für Mai 2024 veröffentlichten Indexzahl einen Wert gemäß der Tabelle 1 der **Anlage 1** erreicht oder überschreitet, ohne dass dieser Wert zuvor schon einmal erreicht worden ist. Verminderungen der Indexzahl bleiben ebenso unberücksichtigt wie darauffolgende Erhöhungen der Indexzahl, solange der Wert der Indexzahl, der zur letzten Erhöhung des Höchstbetrages gemäß Satz 1 herangezogenen wurde, nicht überschritten wird.“

*2. § 2 Abs. 1 lautet:*

„§ 2. (1) Großbausparverträge sind Verträge, deren Darlehenssumme 600 000 Euro übersteigt; diese werden zur Finanzierung eines bestimmten Großbauvorhabens abgeschlossen. Eine teilweise oder gänzliche Umwidmung auf andere Großbauvorhaben ist aus berücksichtigungswürdigen Gründen zulässig. Die Betragsgrenze gemäß Satz 1 erhöht sich in sinngemäßer Anwendung von § 1 Abs. 1 Sätze 2 und 3 nach Maßgabe der Tabelle 2 der **Anlage 1**.“

*3. § 5 lautet:*

„§ 5. Darlehen, bei denen gemäß § 10 Abs. 4 Z 2 Bausparkassengesetz eine Besicherung nicht erforderlich erscheint, dürfen einem Bausparer bis insgesamt 45 000 Euro gewährt werden. Der Höchstbetrag gemäß Satz 1 erhöht sich in sinngemäßer Anwendung von § 1 Abs. 1 Sätze 2 und 3 nach Maßgabe der Tabelle 3 der **Anlage 1**.“

*4. In § 7 Abs. 1 wird die Wortfolge „nach dem NORMAL-Tarif“ gestrichen.*

*5. In § 7 Abs. 2 wird die Wortfolge „des Bundesministers für Finanzen“ durch die Wortfolge „der Finanzmarktaufsichtsbehörde“ ersetzt.*

*6. Dem § 10 wird folgender Abs. 3 angefügt:*

„(3) § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1, § 5 und § 7 in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2024 treten mit 30. November 2024 in Kraft.“

## Anlage 1

**Tabellenreihen zur indexabhängigen Erhöhung der Werte gemäß § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1  
und § 5 BSpkV**

Tabelle 1		Tabelle 2		Tabelle 3	
Wertanpassung (§ 1 Abs. 1)		Wertanpassung (§ 2 Abs. 1)		Wertanpassung (§ 5)	
Indexzahl des TLI 2016	Höchstbetrag in Euro	Indexzahl des TLI 2016	Betragsgrenze in Euro	Indexzahl des TLI 2016	Höchstbetrag in Euro
ab 134,70	300 000	ab 134,70	600 000	ab 134,70	45 000
ab 139,19	310 000	ab 139,19	620 000	ab 137,69	46 000
ab 143,68	320 000	ab 143,68	640 000	ab 140,69	47 000
ab 148,17	330 000	ab 148,17	660 000	ab 143,68	48 000
ab 152,66	340 000	ab 152,66	680 000	ab 146,67	49 000
ab 157,15	350 000	ab 157,15	700 000	ab 149,67	50 000
ab 161,64	360 000	ab 161,64	720 000	ab 152,66	51 000
ab 166,13	370 000	ab 166,13	740 000	ab 155,65	52 000
ab 170,62	380 000	ab 170,62	760 000	ab 158,65	53 000
ab 175,11	390 000	ab 175,11	780 000	ab 161,64	54 000
ab 179,60	400 000	ab 179,60	800 000	ab 164,63	55 000
ab 184,09	410 000	ab 184,09	820 000	ab 167,63	56 000
ab 188,58	420 000	ab 188,58	840 000	ab 170,62	57 000
ab 193,07	430 000	ab 193,07	860 000	ab 173,61	58 000
ab 197,56	440 000	ab 197,56	880 000	ab 176,61	59 000
ab 202,05	450 000	ab 202,05	900 000	ab 179,60	60 000
ab 206,54	460 000	ab 206,54	920 000	ab 182,59	61 000
ab 211,03	470 000	ab 211,03	940 000	ab 185,59	62 000
ab 215,52	480 000	ab 215,52	960 000	ab 188,58	63 000
ab 220,01	490 000	ab 220,01	980 000	ab 191,57	64 000
ab 224,50	500 000	ab 224,50	1 000 000	ab 194,57	65 000
ab 228,99	510 000	ab 228,99	1 020 000	ab 197,56	66 000
ab 233,48	520 000	ab 233,48	1 040 000	ab 200,55	67 000
ab 237,97	530 000	ab 237,97	1 060 000	ab 203,55	68 000
ab 242,46	540 000	ab 242,46	1 080 000	ab 206,54	69 000
ab 246,95	550 000	ab 246,95	1 100 000	ab 209,53	70 000
ab 251,44	560 000	ab 251,44	1 120 000	ab 212,53	71 000
ab 255,93	570 000	ab 255,93	1 140 000	ab 215,52	72 000
ab 260,42	580 000	ab 260,42	1 160 000	ab 218,51	73 000
ab 264,91	590 000	ab 264,91	1 180 000	ab 221,51	74 000
ab 269,40	600 000	ab 269,40	1 200 000	ab 224,50	75 000
				ab 227,49	76 000
				ab 230,49	77 000
				ab 233,48	78 000
				ab 236,47	79 000
				ab 239,47	80 000
				ab 242,46	81 000
				ab 245,45	82 000
				ab 248,45	83 000
				ab 251,44	84 000
				ab 254,43	85 000
				ab 257,43	86 000
				ab 260,42	87 000
				ab 263,41	88 000
				ab 266,41	89 000
				ab 269,40	90 000

## Begründung

### Allgemeiner Teil

Mit dieser Verordnung wird die der FMA eingeräumte Verordnungsermächtigung gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Bausparkassengesetzes (BSpG), BGBl. Nr. 532/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 199/2021, ausgeübt. Gemäß dieser Verordnungsermächtigung ist die FMA ermächtigt, zur Sicherung der Erfüllung der Verpflichtungen der Bausparkassen gegenüber ihren Gläubigern und einer ausreichenden Zahlungsbereitschaft Verordnungen zu erlassen. Die FMA hat dabei das volkswirtschaftliche Interesse an einer funktionsfähigen Wohnbaufinanzierung zu beachten.

Mit dieser Novelle sollen die zuletzt mit 22. Juli 2023 angehobenen Darlehenshöchstgrenzen in der Bausparkassengesetzverordnung (BSpkV), BGBl. II Nr. 355/2009, in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 229/2023, angehoben werden, um dem seither angestiegenen Lohn- und Gehaltsniveau in Österreich Rechnung zu tragen. Konkret betrifft diese Erhöhung den Höchstbetrag der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen (§ 1 Abs. 1 BSpkV), eine Erhöhung des Schwellenwertes betreffend Großbausparverträge (§ 2 Abs. 1 BSpkV) und eine Erhöhung der Höchstgrenze betreffend Darlehen ohne Besicherung (§ 5 BSpkV).

Neben der Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus kommt aus Aufsichtssicht mit Blick auf die nachhaltige Leistbarkeit der Darlehen auch der Einkommensentwicklung wesentliche Bedeutung zu. Die Anhebung der Beträge im Ausmaß der Veränderung des Tariflohnindex der Statistik Austria zur Messung der Lohn- und Gehaltsentwicklung, die auch die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus anhand des Verbraucherpreisindex widerspiegelt, liegt daher im volkswirtschaftlichen Interesse an einer funktionsfähigen Wohnbaufinanzierung gemäß § 11 Abs. 1 BSpG. Hingegen ist die Entwicklung der Immobilienpreise und der Baukosten alleine für die Frage der nachhaltigen Leistbarkeit der Darlehen nicht entscheidend.

In der jüngeren Vergangenheit wurden die in der Verordnung festgelegten Darlehenshöchstgrenzen wiederholt nach Maßgabe der zuvor erwähnten Indizes angehoben. Um für den Markt zukünftig Vorhersehbarkeit zu gewährleisten, soll daher in der Verordnung selbst ein Valorisierungsmechanismus vorgesehen werden.

### Besonderer Teil

#### Zu Z 1 (§ 1 Abs. 1):

Durch die Bestimmung soll der Höchstbetrag der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen (§ 1 Abs. 1 BSpkV) von 260 000 Euro auf 300 000 Euro erhöht werden.

Zugleich soll vorgesehen werden, dass sich bei einer Steigerung des „Tariflohnindex 2016 insgesamt“ der Statistik Austria, die eine Erhöhung um zumindest 10 000 Euro rechtfertigt, der Höchstbetrag entsprechend steigt. Allfällige Deflationsphasen, die seit längerem lediglich geringfügige Korrekturbewegungen dargestellt haben, sollen zu keiner Absenkung des Höchstbetrages führen, sondern weitere Erhöhungen sollen lediglich unterbleiben, bis das Niveau vor Beginn der Deflation wieder erreicht worden ist. Auf eine signifikante und länger andauernde Deflationsphase wäre hingegen mit einer Verordnungsnovelle zu reagieren.

Um eine hohe Bestimmtheit des jeweils anzuwendenden Höchstbetrages sicherzustellen, soll der in § 1 Abs. 1 BSpkV angeordnete Valorisierungsmechanismus in der Tabelle 1 der **Anlage 1** in einer Zahlenreihe konkretisiert werden. Ausgangspunkt der Zahlenreihe ist die Indexzahl des TLI 2016 für den Monat Mai 2024, die auch der Erhöhung auf 300 000 Euro – in Relation zu der letzten Anhebung auf 260 000 Euro im Jahr 2023 – zugrunde liegt, wobei hier eine Aufrundung erfolgt ist. Davon ausgehend wird dargestellt, welche Schwellenwerte die Indexzahl erstmalig erreichen oder überschreiten muss, um diesen (neuen) Ausgangsbetrag in Höhe von 300 000 Euro in Schritten von 10 000 Euro zu erhöhen. Da für jeden dieser Schritte rechnerisch eine Erhöhung der Indexzahl um rund 4,5 Punkte erforderlich wäre, wurde entsprechend gerundet. Diese Zahlenreihe wird fortgeführt, bis ein Höchstbetrag von 600 000 Euro erreicht ist, der einer Verdoppelung des neuen Ausgangsbetrages entspricht.

#### Zu Z 2 (§ 2 Abs. 1):

Parallel zur Anhebung und Valorisierung des Höchstbetrages der von einem Bausparer insgesamt erlangbaren Bauspardarlehen gemäß § 1 Abs. 1 BSpkV soll die definitorische Betragsgrenze von „Großbausparverträgen“ (§ 2 Abs. 1 BSpkV) von 520 000 Euro auf 600 000 Euro angepasst und in weiterer Folge ebenfalls entsprechend valorisiert werden. Nachdem dieser Betrag doppelt so hoch wie derjenige gemäß § 1 Abs. 1 BSpkV ist, soll auch die Sensitivität der Valorisierung entsprechend kalibriert werden

und die Steigerung des „Tariflohnindex 2016 insgesamt“ zumindest eine Erhöhung der definitiven Betragsgrenze um 20 000 Euro rechtfertigen. Um eine hohe Bestimmtheit des jeweils anzuwendenden Höchstbetrages sicherzustellen, soll der in § 2 Abs. 1 BSpkV angeordnete Valorisierungsmechanismus wiederum in der Tabelle 2 der **Anlage 1** in einer Zahlenreihe konkretisiert werden. Für jede Erhöhung der Betragsgrenze um 20 000 Euro ist rechnerisch ebenfalls eine Erhöhung der Indexzahl um rund 4,5 Punkte erforderlich. Diese Zahlenreihe wird fortgeführt, bis eine Betragsgrenze von 1 200 000 Euro erreicht ist, die einer Verdoppelung des neuen Ausgangsbetrages in Höhe von 600 000 Euro entspricht.

**Zu Z 3 (§ 5):**

Die Bestimmung zielt auf eine Anpassung und Valorisierung des Betrages ab, bis zu dem die Bausparkassen im Einzelfall Darlehen ohne Besicherung gewähren dürfen (§ 5 BSpkV). Die Anhebung des Höchstbetrages für unbesicherte Darlehen um insgesamt 5 000 Euro ergibt einen neuen Maximalbetrag für ein Darlehen ohne Besicherung von 45 000 Euro. Für den Valorisierungsmechanismus des unbesicherten Darlehens soll abweichend von dem Betrag gemäß § 1 Abs. 1 BSpkV eine Sensitivität von 1 000 Euro als kleinste sinnvolle Schrittweite vorgesehen werden. Um auch hier eine hohe Bestimmtheit des jeweils anzuwendenden Höchstbetrages sicherzustellen, soll der in § 5 BSpkV angeordnete Valorisierungsmechanismus wiederum in der Tabelle 3 der **Anlage 1** in einer Zahlenreihe konkretisiert werden. Eine Erhöhung der Indexzahl um rund 3 Punkte führt jeweils zu einer Erhöhung des Ausgangsbetrages um 1 000 Euro.

**Zu Z 4 und Z 5 (§ 7 Abs. 1 und Abs. 2):**

Redaktionelle Anpassungen.

**Zu Z 6 (§ 10 Abs. 3):**

Die Bestimmung sieht ein Inkrafttreten mit 30. November 2024 vor. Damit wird einerseits noch im laufenden Jahr 2024 sichergestellt, dass die zuletzt 2023 erhöhten Beträge auf Basis der Preis- und Lohnentwicklung bis Mai 2024 angepasst werden. Andererseits wird sichergestellt, dass ausgehend von dieser Basis ab 1. Jänner 2025 der jährliche Valorisierungsmechanismus greifen kann.