



Zum Autor

Michaela Pelinka ist Rechtsanwältin und Partnerin (Co-Head Real Estate) bei bpv Hügel Rechtsanwälte GmbH und Mitglied beim Salon Real.

Lockerungen beim Zugang zu Wohnimmobilienkrediten

Kommentar: Michaela Pelinka

■ Durch die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung („KIM-VO“) im Jahr 2022 wurde die Begrenzung der systemischen Risiken der Kreditinstitute bezüglich der Immobilienfinanzierung behandelt. Damit setzte die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums („FMSG“) um, da die Risiken aus Fremdkapitalfinanzierungen im Bereich der privaten Wohnimmobilienfinanzierung wegen zunehmender systemischer Risiken angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der bisherigen Kreditvergabepraxis angestiegen sind. Vereinfacht gesagt bedeutete dies Obergrenzen für Laufzeit (maximal 35 Jahre), Beleihungs- (maximal 90 Prozent) und Schuldenquote (maximal 40 Prozent) und führte zu einem merklichen Rückgang der Kreditvergabe. Relevante Anpassungen betreffen Zwischenfinanzierungen sowie Förderungszuschüsse und sollen ab dem 1. April 2023 in Geltung treten.

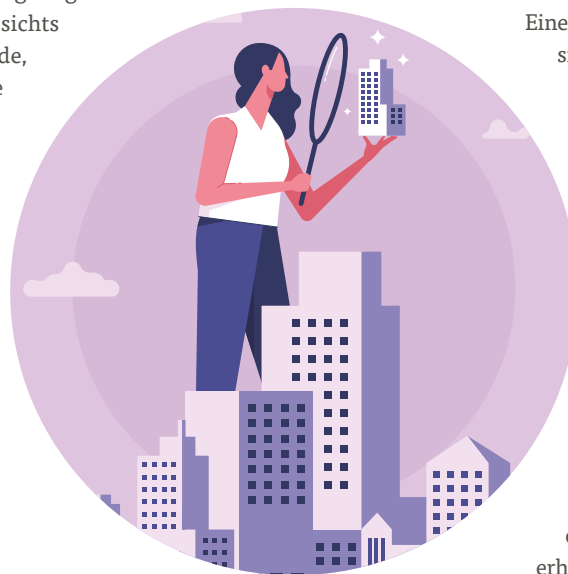
Zwischenfinanzierung als Ausnahme

Zwischenfinanzierungen werden im Zuge der Novellierung vom Anwendungsbereich der KIM-VO ausgenommen und als private Wohnimmobilienfinanzierungen mit einer Laufzeit von maximal zwei Jahren definiert.

Bei der Tilgung einer Zwischenfinanzierung durch den Verkaufserlös einer Immobilie muss diese im Eigentum des Kreditnehmers stehen oder als Sicherheit dienen, jedoch darf die Kreditsumme 90 Prozent des Betrags der Hypothek nicht überschreiten. Es dürfen höchstens

80 Prozent des Marktwerts der Immobilie, von welchen etwaige Vorlasten abzuziehen sind, als Zwischenfinanzierung getätigt werden.

Ebenso ist eine Tilgung der Kreditsumme aus Förderungen für den Erwerb oder Bau einer Immobilie möglich.



Zuschüsse

Eine weitere Ausnahme vom Anwendungsbereich sind Vorfinanzierungen von Zuschüssen durch Gebietskörperschaften, welche nicht rückzahlbar sind und für einen Zeitraum von höchstens zwei Jahren bestehen. Ansonsten würden jene öffentlichen Zuschüsse die Verschuldung von Kreditnehmern lediglich vorübergehend erhöhen.

Paare bevorteilt

Aufgrund der kreditnehmerbezogenen Geringfügigkeitsgrenze sind neu vereinbarte Finanzierungen bis maximal 50.000 Euro von der Anwendung der Maßnahmen ausgenommen. Sind jedoch Lebensgefährten, eingetragene Partner oder Ehegatten gemeinsame Kreditnehmer, erhöht sich der Betrag auf die doppelte Summe.

Kritik

Die österreichische Eigentumsquote ist im europäischen Vergleich niedrig. Die KIM-VO trägt dazu bei, dass die Schaffung von leistbarem Wohnen sowie Eigentum in Österreich erschwert ist. Im Hinblick auf die Klimatransformation sollten zum Beispiel Photovoltaik-Anlagen aus der VO ausgenommen werden. Weiters sollte es deutschen Banken nicht möglich sein, in Österreich Kredite anzubieten, welche nicht der KIM-VO unterliegen.