

## **Lockerungen bei der Immobilienkredit-Vergabe**

Die Novelle zur Kredit-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) ist seit 1 April 2023 in Kraft.

4. April 2023

---

### **Überlegungen des FMSG zum Erfordernis der Lockerung der Immobilienkredit-Vergabe**

Zur Begrenzung systemischer Risiken aus der privaten Wohnimmobilienfinanzierung ist am 1 August 2022 die Kredit-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) in Kraft getreten. Auch wenn das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) im Rahmen der Presseaussendung zur 35. Sitzung am 13 Februar 2023 an der Notwendigkeit der KIM-VO festhält und deren Notwendigkeit aufgrund diverser Entwicklungen als bestätigt ansieht, erachtet das FMSG eine gewisse Weiterentwicklung als zweckmäßig. Der KIM-VO soll durch die vom FMSG vorgeschlagene Weiterentwicklung eine erhöhte Flexibilität verliehen werden, andererseits sei jedoch auch sicherzustellen, dass die zusätzlichen Risiken, welche sich aus der erhöhten Flexibilität ergeben, beschränkt bleiben.

Zur Erreichung dieses Zwecks hat das FMSG zur Lockerung der KIM-VO empfohlen, folgende Tatbestände (zusammengefasst) vom Anwendungsbereich der KIM-VO auszunehmen:

- Zwischenfinanzierungen, die im Zusammenhang mit dem Wechsel des Wohnsitzes von Kreditnehmern und deren Angehörigen stehen;
- Zwischenfinanzierungen zur Vorfinanzierung von nicht-rückzahlbaren Zuschüssen durch Gebietskörperschaften;

Weiters wurde vom Gremium empfohlen, bei Paaren (Ehegatten, eingetragene Partner und Lebensgefährten iSd § 72 Abs 2 StGB) als gemeinsame Kreditnehmer die bisher bestehende Geringfügigkeitsgrenze pro Person festzulegen.

Diese Empfehlungen werden mit der Novelle zur KIM-VO umgesetzt, die am 1. April 2023 in Kraft getreten ist.

Dieser Artikel befasst sich mit der Umsetzung der Ausnahmetatbestände der Zwischenfinanzierung, und soll hierüber einen kurzen Überblick verschaffen.

**Wolf Theiss**

## 1. Voraussetzungen zur Erfüllung des Ausnahmetatbestandes der Zwischenfinanzierung im Zusammenhang mit dem Wohnsitzwechsel

Zwischenfinanzierungen im Sinne des Ausnahmetatbestandes, sind nunmehr in § 2 Abs 2 iVm § 3 Z 4 lit a KIM-VO definiert. Damit sind – so die Begründungen aus dem Gesetzgebungsverfahren – Finanzierungen gemeint, die im Zusammenhang mit dem Wechsel des Wohnsitzes von Kreditnehmern und deren Angehörigen stehen. Der neue Ausnahmetatbestand erfasst Fälle, in denen sichergestellt ist, dass für die Tilgung der Zwischenfinanzierung eine hinreichend werthaltige Immobilie zur Verfügung steht. So beispielsweise im 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. Neben einer Laufzeit von höchstens zwei Jahren kann mit dem Kreditinstitut für die Zwischenfinanzierung eine Tilgung durch eine "werthaltige Immobilie" oder eine "als Sicherheit dienende Immobilie" vereinbart werden.

### 1.1. Laufzeit

In jedem Fall des Ausnahmetatbestandes, sowohl der Zwischenfinanzierungen im Zusammenhang mit dem Wohnsitzwechsel, als auch mit der Vorfinanzierung von Förderungen (vgl. unten Punkt 2), darf die Zwischenfinanzierung eine **Laufzeit von zwei Jahren nicht überschreiten**. Zu beachten ist, dass die Laufzeit mit der Auszahlung der Kreditsumme, und nicht mit der Vertragsunterfertigung beginnt.

Hintergrund dieser zeitlichen Befristung ist einerseits, dass das Risiko des Kreditinstituts aus der Forderung mit der Dauer der Laufzeit steigt. Dies gilt insbesondere für die nachstehend noch behandelten Fälle, in welchen die Forderung nicht durch eine Hypothek sichergestellt ist.

Andererseits soll den Kreditnehmern ein ausreichend langer Zeitraum geboten werden, der es dem Kreditnehmer bzw. dessen Angehörigen ermöglicht, ein Eigenheim zu errichten oder zu renovieren und zu beziehen. Hinsichtlich des Angehörigen-Begriffs wird im Gesetzestext auf § 72 StGB verwiesen.

### 1.2. Werthaltige Immobilie (§ 3 Z 4 lit a sublit aa KIM-VO)

§ 3 Z 4 lit a sublit aa KIM-VO regelt nunmehr den Fall, dass für die Tilgung der Zwischenfinanzierung eine hinreichend werthaltige Immobilie zur Verfügung steht, sodass die Kreditnehmer den Ankauf des neuen Eigenheims durch den Verkauf des aktuell durch sie selbst oder ihre Angehörige bewohnten Eigenheims finanzieren.

Bei mehreren Kreditnehmern reicht es aus, wenn die Immobilie, durch deren Verkauf die Zwischenfinanzierung refinanziert werden soll, im Eigentum eines Kreditnehmers steht.

Da aufgrund der kurzfristigen Laufzeit der Zwischenfinanzierung das Ausfallrisiko des Kreditinstituts reduziert wird, kann angesichts der damit verbundenen Kosten (insbesondere der Eintragungsgebühr in Höhe von 1,2 % der besicherten Forderung), **von der grundbücherlichen Sicherstellung abgegangen werden**. Die Einholung einer Pfandurkunde für das die Zwischenfinanzierung gewährende Kreditinstitut ist ausreichend. Das Risiko der Entziehung der Immobilie vor der Verwertung zur Kredittilgung sei – so die Materialien – auch dadurch eingeschränkt, zumal es sich um die im Eigentum des Kreditnehmers stehende und von ihm oder seinen Angehörigen bewohnte Immobilie handeln muss.

### 1.3. Als Sicherheit dienende Immobilie (§ 3 Z 4 lit a sublit bb KIM-VO)

Für sonstige Zwischenfinanzierungen (die den in sublit aa des § 3 Z 4 lit a KIM-VO genannten Kriterien nicht entsprechen) ist eine grundbücherliche Sicherstellung erforderlich. Eine "als Sicherheit dienende Immobilie" ist gemäß § 7 Abs 3 Z 1 KIM-VO jene Immobilie, zu der im Zeitpunkt der Vereinbarung der neuen Finanzierung im Grundbuch bereits eine Hypothek eingetragen ist.

In diesem Fall, ist somit die Sicherstellung der Zwischenfinanzierung in Form einer Hypothek erforderlich, wobei die Kreditsumme 90 % des Betrages der einzutragenden Hypothek nicht übersteigen darf.

Entgegen dem Wortlaut des § 7 Abs 3 Z 1 KIM-VO ist es ausreichend, wenn die Eintragung der Hypothek ohne unnötigen Verzug erst nach Vergabe der Zwischenfinanzierung erfolgt.

### 1.4. Bewertung der Immobilie

Ungeachtet dessen, ob eine "werthaltige" oder eine "als Sicherheit dienende" Liegenschaft vorhanden ist, ist eine Bewertung der Immobilie erforderlich, wobei der Marktwert zu ermitteln ist. Diese erfolgt nach den **Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung (EBA/GL/2020/06) der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde vom 29. Mai 2020**. Diese Leitlinien entsprechen inhaltlich ebenfalls den Anforderungen gemäß § 7 Abs 3 KIM-VO, welche die Berechnung der Beleihungsquote für als Sicherheit dienende Liegenschaften vorsieht.

**Maximal 80 % des aufgrund dieser Leitlinien ermittelten Marktwerts** dürfen (insgesamt) für die Tilgung der Zwischenfinanzierung sowie eventuell vorhandener Vorlasten angesetzt werden. 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. 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.

## 2. Voraussetzungen zur Erfüllung des Ausnahmetatbestandes der Zwischenfinanzierung im Zusammenhang mit der Vorfinanzierung von öffentlich-rechtlichen Förderungen

Zwischenfinanzierungen im Sinne des Ausnahmetatbestandes, sind gemäß § 2 Abs 2 iVm § 3 Z 4 lit b KIM-VO Finanzierungen, welche der kurzfristigen Vorfinanzierung einer öffentlichen Förderung für den Bau oder den Erwerb von Wohnimmobilien dienen. Wie bereits bei der allgemeinen Definition privater Wohnimmobilienfinanzierungen fallen Sanierungsförderungen auch unter den Begriff der Förderungen, die dem „Bau oder Erwerb“ von Wohnimmobilien dienen.

Zur Erfüllung dieses Ausnahmetatbestandes müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Bei der Förderung handelt es sich um einen **nicht rückzahlbaren Barzuschuss**, durch welchen die Zwischenfinanzierung refinanziert wird. Ein solcher Barzuschuss wird dann als nicht rückzahlbar qualifiziert, wenn die Förderung nicht an den Förderungsgeber zurückzubezahlen ist (natürlich unter der Prämisse, dass die Voraussetzungen der Förderungszusage eingehalten werden).

- Die Förderung muss von einem Rechtsträger im Sinne des Art 112 lit a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 gewährt werden. Das sind: **Zentralstaaten und Zentralbanken, regionale oder lokale Gebietskörperschaften sowie öffentliche Stellen.**
- Das **Vorliegen einer verbindlichen Förderungszusage** für den Bau oder Erwerb von Wohnimmobilien; hiervon sind ebenfalls Sanierungsförderungen umfasst.

Wird lediglich ein Teil der Finanzierung durch eine nicht rückzahlbare Förderung refinanziert, ist die Finanzierung bis zur verbindlich zugesagten Höhe der Förderung als Zwischenfinanzierung anzusehen und zu melden; der darüberhinausgehende Kreditbetrag unterliegt hingegen dem Anwendungsbereich der KIM-VO.

## Über Wolf Theiss

Wolf Theiss ist eine der führenden europäischen Anwaltssozialitäten in Mittel-, Ost- und Südosteuropa mit Schwerpunkt internationales Wirtschaftsrecht. Das 15-köpfige Vergaberechtsteam von Wolf Theiss am Standort Wien berät regelmäßig sowohl Auftraggeber als auch Bieter bei komplexen Vergaberechtsthemen. Wolf Theiss verbindet juristische und wirtschaftliche Kompetenz und entwickelt innovative Lösungen, die juristisches, finanzielles und wirtschaftliches Know-how integrieren.

Für weitere Information, wenden Sie sich bitte an:



**Stefan Horn**  
Counsel

**E** [stefan.horn@wolftheiss.com](mailto:stefan.horn@wolftheiss.com)  
**T** +43 1 51510 5176



**Elisabeth Werginz**  
Senior Associate

**E** [elisabeth.werginz@wolftheiss.com](mailto:elisabeth.werginz@wolftheiss.com)  
**T** +43 1 51510 5133

