

ZUKÜNFTIGE IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die »Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung« (KIM-V) im Überblick. (Quelle: Baker McKenzie)

	Die wichtigsten Änderungen im Kurzüberblick 	Änderungen im Detail 
Anwendung der KIM-V	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Private Wohnimmobilien ➔ Ab 1. August 2022 ➔ Bis 30. Juni 2025 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Der Kredit ist für den Bau/Erwerb von Wohnimmobilien bestimmt und wird durch eine Liegenschaft besichert. ➔ Kreditnehmer können bis zu vier natürliche Personen sein, die als Verbraucher im Sinne des KSchG gelten. ➔ Keine Anwendung auf Immobilienunternehmen ➔ Keine Anwendung auf Altverträge, die vor dem 1. August 2022 abgeschlossen wurden.
Beleihungsquote	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maximal 90 % vom Kreditvolumen 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Summe von neuen und existierenden Immobilienkrediten wird mit dem Marktwert der Immobilie in Verhältnis gesetzt. Daraus ergibt sich die Beleihungsquote. ➔ Maximal 90 % des Kreditvolumens können durch eine Hypothek sichergestellt werden.
Eigenmittel	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Immobilienkäufer müssen 20 % an Eigenmitteln aufbringen 	<p>Die Eigenmittel sind erforderlich für:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 10 % des Kaufpreises (nicht hypothekarisch besichert) und ➔ 10 % Nebenkosten (z. B. Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren, Notariatsgebühren).
Schuldendienstquote	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maximal 40 % vom gesamten Einkommen der Kreditnehmer 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Schuldendienst = Summe der jährlichen Kredittilgungen und Zinsen aus allen Kreditverbindlichkeiten ➔ Die Schuldendienstquote wird nach dem jährlichen Nettoeinkommen der Kreditnehmer berechnet. ➔ Kreditnehmer sollen monatlich nicht mehr als 40 % ihres Nettoeinkommens für die Kreditkosten aufwenden.
Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maximal 35 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Der Zeitraum von privaten Immobilienkrediten wird auf 35 Jahre begrenzt.
Geringfügigkeitsgrenze	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maximal 50.000 € ➔ Keine Anwendung der KIM-V 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Summe von allen existierenden und neuen Immobilienkrediten ist unter 50.000 €. ➔ Die Regelungen der KIM-V sind nicht zu beachten, wenn die Geringfügigkeitsgrenze unterschritten wird.
Ausnahmen von der KIM-V	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Banken dürfen teilweise Immobilienkredite mit höherer Beleihungs- und Schuldendienstquote sowie längerer Laufzeit vereinbaren. 	<p>Von den neuen Immobilienkrediten können:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 20 % die Beleihungsquote, ➔ 10 % die Schuldendienstquote, ➔ 5 % die Laufzeit überschreiten. <p>Insgesamt sollen nur 20 % der neuen Immobilienkredite eine der genannten Obergrenzen verletzen.</p>
Auswirkungen auf Banken und Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Keine Kreditvergabe entgegen der KIM-V (bis auf die Ausnahmen oben) ➔ Sonst Sanktionen durch Bankenaufsicht 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Reduzierte Nachfrage nach Wohnimmobilien aufgrund der strengen Anforderungen bei der Kreditaufnahme ➔ Anstieg der Immobilienpreise soll dadurch beschränkt werden ➔ Immobilienkäufer werden besser vor Zahlungsschwierigkeiten durch steigende Leitzinsen geschützt. ➔ Geringeres Risiko von Kreditausfällen