

Die Schöne und das Biest

Die Finanzierung im Bann der Regulatoren

Mag. Dr. Mario Gerhart

s Wohnfinanz



Beispiel: Übereignungen von Mietkaufwohnungen

2016 – Das Jahr der Veränderungen:

- » Spekulationsfrist im § 15 WGG
- » Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz („HIKrg“)



Vorgangsweise EBOE bis 2016:

- » Abspaltung aller Käufer in einen Sammelkunden „MEG“
- » Bonitätsprüfung, Legitimierung und Liegenschaftsbewertungen waren nicht erforderlich
- » Die anteilige DL-Übernahme wurde im KV vereinbart, der Bauträger in diesem Ausmaß aus der Haftung entlassen

Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz („HIKrg“) seit 21. März 2016

- » Anwendungsbereich: Alle hypothekarisch mit Liegenschaften besicherten Kredite an Verbraucher (unabhängig vom Verwendungszweck!)
- » Bonitätsprüfung auch bei Übereignungen
- » Erhöhte Dokumentationspflicht bei Kreditprüfung und Kreditentscheidung (zB bei Pensionsantritt in der gewünschten Laufzeit, absehbare Szenarien müssen berücksichtigt werden, etc.)
- » Einschränkungen Bürgschaften

Legitimierungspflichten gem. Finanzmarkt-Geldwäschegesetz (FM-GwG)

- » „Know Your Customer“ als oberstes Prinzip
- » Identifizierungspflicht: Vertragsinhaber, weitere Vertragsinhaber, gesetzliche Vertreter sowie Bürgen und Sachwalter
- » Legitimierung auch bei Darlehensübernahmen notwendig

Auswirkungen:

- » Banken brauchen neue Abläufe
- » Banken lehnen zunehmend Darlehensübernahmen ab
- » Bauträger brauchen neue Abläufe
- » Abverkäufe werden schwieriger

Lösungen:

