

Liebe Leserinnen und Leser

Die Finanzbranche hat neue Regulierungen zu verkraften und umzusetzen.

Mit der 7. MaRisk-Novelle sind zusätzliche Anforderungen zu erfüllen wie z.B. die Bewertung von ESG-Risiken bei Auslagerungsentscheidung, die Einbeziehung des Immobiliengeschäftes der Banken in das Risikomanagement oder Anforderungen an die Kreditüberwachung. Mit dem Kreditweitmarktgesetz wird die EU-Kreditdienstleister-richtlinie in nationales Recht mit Folgen für den Verkauf von Problemkrediten umgesetzt.

Die Regulierungen sollen die Finanzbranche weiter stabilisieren und den Marktteilnehmern durch klare und transparente Vorgaben ein belastbares Umfeld liefern.

Die MaRisk tragen dazu bei, dass Risiken aus dem Bankgeschäft erst gar nicht entstehen und das neue Kreditweitmarktgesetz soll sicherstellen, dass die identifizierten Risiken aus dem Kreditgeschäft in einem Zweitmarkt aus den Instituten herausgenommen werden können und von registrierten und qualifizierten Marktteilnehmern unter Wahrung der Interessen aller Beteiligten, insbesondere auch der Kreditnehmer, weiterbearbeitet werden.

Damit realisiert sich die bereits seit Jahren von der europäischen Aufsicht verfolgte Strategie der Problemkreditregulierung mit Anforderungen an Banken, Kreditkäufer und Kreditdienstleister.

Sprechen Sie uns zu diesem Thema gerne an. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen und stellen Ihnen gern auch unsere Lösungen vor.

Ihre VR Inkasso GmbH

Problemkredite: Referentenentwurf zum Kreditweitmarktgesetz liegt vor

Der Regierungsentwurf für das Kreditweitmarktgesetz ist verabschiedet. Das Gesetz wird ab dem 01.01.2024 u.a. den Forderungseinzug für Kreditforderungen, die von Banken verkauft werden, regeln.

7. MaRisk Novelle: Immobiliengeschäft wird als weiterer Prüfungsschwerpunkt etabliert

Mit der 7. MaRisk-Novelle wurde das Immobiliengeschäft als eigene Geschäftsart im Rahmen definierter Schwellenwerte in die MaRisk aufgenommen. Damit sind die Kreditinstitute aufgefordert, ihre Immobilieninvestments im Eigenbestand MaRisk konform zu managen.

Unsere Beiträge

Aktuelle Beiträge

- Regelung des Kreditverkaufs für Käufer und Dienstleister durch Kreditweitmarktgesetz
- 7. MaRisk-Novelle: Immobiliengeschäfte der Bank im Visier der Prüfung

Gesetze und Rechtsprechung

- OLG Frankfurt: Zur Vorfälligkeitsentschädigung
- BSG Kassel: Auskunft an Rentenversicherungsträger
- BGH: Pfändbarkeit des Eigentümerwohnrechts
- OLG Oldenburg: Die Bank darf unerfahrene Kunden nicht übervorteilen oder das Vertrauen ausnutzen
- BGH: Aufklärungspflichten des Immobilienverkäufers

Gut zu wissen

- Mietwohnungsneubau: Sonder-AfA verlängert
- Pflegeversicherung: Neuer Kinderabschlag ab 7/23
- Seit dem 01.01.23 gilt das Plattformen Steuertransparenzgesetz (PStTG)
- Deutschlandticket kann Jobticket sein

Aktuelle Beiträge

Regelung des Kreditverkaufs für Käufer und Dienstleister durch Kreditzweitmarktgesetz

Mit dem Gesetz zur Förderung geordneter Kreditzweitmärkte werden die Anforderungen der EU Richtlinie (2021/2167) über Kreditdienstleister und Kreditkäufer zum 01.01.2024 in nationales Recht umgesetzt. Das Gesetz enthält die Anforderungen der Aufsicht an Käufer von notleidenden Bankkrediten (Non-performing Loans, NPLs) und an die Dienstleister, die für die Käufer gegenüber den Kreditnehmern auftreten und die Forderungen für die Käufer einziehen.

Ziel dieses Gesetzes ist es, EU-weit Bestände notleidender Kredite weiter abzubauen und zu verhindern, dass es künftig wieder zu einer Anhäufung notleidender Kredite kommen kann. Zudem wird ein hohes Schutzniveau für Kreditnehmer gewährleistet. Die EU-weit einheitlichen Regelungen sollen so für einen hochgradig effizienten Markt für Kreditankauf und -dienstleistungen sorgen.

In der Umsetzung schafft das Gesetz ein Erlaubnisverfahren für Anbieter von Kreditdienstleistungen für verkaufte notleidende Bankkredite in Deutschland und regelt den Zugang europäischer Anbieter. Es enthält Anforderungen der Aufsicht unter anderem an Geschäftsorganisation und Risikomanagement bei den Anbietern dieser Dienstleistungen und regelt ihre Verpflichtungen gegenüber den Kreditnehmern.

Zum Zweck ihrer Beaufsichtigung erhält die BaFin geeignete Aufsichtsbefugnisse und den Instituten werden Meldepflichten auferlegt. Durch das Gesetz wird ein Register der zugelassenen oder mit einem Europäischen Pass hier tätigen Dienstleister ins Leben gerufen.

Den Verkäufern, also den Kreditinstituten, werden Informations- und Mitwirkungspflichten auferlegt, die die Vorbereitung und Durchführung des Verkaufsprozesses betreffen. Zudem sind Mitteilungspflichten an die Aufsicht (BaFin) einzuhalten. Dies dient insbesondere in Krisensituationen der Überwachung der Handelsentwicklungen.

Gravierende Verstöße der Beteiligten gegen die Verpflichtungen aus dem Gesetz können mit Bußgeldern oder strafrechtlich geahndet werden.

Immobilien eigenbestand von Kreditinstituten im Visier der BaFin

Mit der 7. MaRisk-Novelle wurde u.a. das Immobilien-geschäft als eigene Geschäftsart im Rahmen definierter Schwellenwerte in die MaRisk aufgenommen. Auf die gestellten Anforderungen kann verzichtet werden, sofern das Investitionsvolumen aller Immobiliengeschäfte weder 30 Mio. EUR noch 2 % der Bilanzsumme übersteigt.

Die neuen prozessualen Anforderungen sind weitgehend identisch mit den Bestimmungen des Kreditgeschäftes. So sind Institute nun aufgefordert, ihre Immobilieninvestments im Eigenbestand auf Grundlage von Risikoanalysen und fundierter Bewertungen zu tätigen, den Immobilienbestand qualifiziert zu managen, u.a. die Werte regelmäßig zu überprüfen und Risiken zu kontrollieren. In Folge hat die BaFin das Immobiliengeschäft als weiteren Prüfungsschwerpunkt etabliert.

Schwerpunkte des Informationsbedarfs in der Prüfung liegen in den Themen:

- Anschaffungs- und Herstellungskosten
- Grunddaten zu den Immobilien
- Wertermittlung und Dokumentation
- Wirtschaftliche Ertragskraft
- Vermietung und Mieterstruktur
- Rechnungslegung
- Bilanzierung und Abschreibung

Die Neuerungen der MaRisk-Novelle lösen mithin prozessuale, technische und organisatorische Anforderungen aus.

Mit dem „ImmoManager“ der VR Inkasso bieten wir IT-spezifische Unterstützung mit einer innovativen Plattform, die Immobilien aufsichtskonform zu organisieren. Zentrale Datenhaltung, sachgerechte Dokumentation und geeignete Prozessunterstützung bilden eine solide und aussagekräftige Grundlage für Planung, Steuerung und Kontrolle des Immobilienbestandes.

Sie haben das Immobiliengeschäft als eigene Geschäftsart und Ihre Immobilien im Visier? Dann bietet unser Immo-Manager eine wertvolle Organisationshilfe.

Sprechen Sie uns an. Wir stellen wir Ihnen unsere Lösung online oder auch persönlich vor.

Gesetze und Rechtsprechung

Vorfälligkeitsentschädigung / Berechnungsmethode / Entgelt für Berechnung

OLG Frankfurt, Beschluss vom 26.10.22 – 3 U 201/21

Die im Immobiliendarlehensvertrag enthaltenen Angaben zur Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen bedürfen nicht der Darstellung einer finanzmathematischen Formel. Für die hinreichende Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Berechnungsmethode genüge es vielmehr, wenn der Darlehensgeber die wesentlichen Parameter in groben Zügen benennt. Auch sei es nicht notwendig, die Berücksichtigung von Sondertilgungsmöglichkeiten ausdrücklich in der Darstellung zu erwähnen. Auch sei die Formulierung „Wiederanlage ... in sichere Kapitalmarkttitel“ hinreichend klar und verständlich. Die Geltendmachung eines Verwaltungsaufwandes in der Bandbreite zwischen 250 und 400 Euro für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung sei nicht zu beanstanden.

Banken müssen die Rentenversicherung über Kontovollmachten informieren

BSG Kassel, Beschluss vom 26.07.23 – B 5 R 25/21 R

Vom Konto eines Verstorbenen hob eine unbekannt dritte Person unter Verwendung der Kundenkarte und der PIN des Verstorbenen überzahlte Rentenleistungen in mehreren Transaktionen ab. Der Rentenversicherungsträger forderte vom Institut die Rückerstattung der Überzahlungen, was dieses aufgrund der Verfügung wegen Unterdeckung ablehnte. Das BSG urteilte, dass das Institut die Beträge nicht erstatten muss, da sie nicht mehr im Besitz der Bank sind. Jedoch hat der Rentenversicherungsträger einen berechtigten Anspruch auf Auskunft über die Identität und Adresse der über das Konto bevollmächtigten Personen. Die Richter betonten, dass diese Auskunft essentiell sei, um jene zu identifizieren, die als Begünstigte in Frage kommen könnten.

Das Eigentümerwohnrecht ist pfändbar und damit Insolvenzmasse

BGH, Urteil vom 02.02.2023 – V ZB 64/21

Ein Grundstückseigentümer in finanzieller Schieflage kann die Verwertung in der Zwangsversteigerung oder Insolvenz nicht dadurch belasten, indem er sich daran ein Wohnrecht bestellt. Der BGH hat dieser Vorgehensweise zum Vorteil der Gläubiger eine Absage erteilt und das Wohnrecht als pfändbar und in einer Insolvenz als zur Masse zählend erklärt.

Eine Bank darf das Vertrauen und die Unerfahrenheit einer Person nicht ausnutzen

OLG Oldenburg, Urteil vom 20.07.2023 – 8 U 172/22

Eine etwa 20 Jahre alte Bäckereifachverkäuferin mit einem monatlichen Nettogehalt von rund 1.300 Euro hatte aus emotionaler Verbundenheit zu ihrem Freund einen Darlehensvertrag in Höhe von rd. 90.000 Euro mitunterzeichnet, obwohl sie selbst keinen Nutzen davon hatte. Ihr Freund hatte den Kredit aufgenommen, um alte Schulden umzuschulden und ein Auto zu kaufen. Nach der Trennung des Paares konnte der Ex-Freund die Raten nicht mehr an die Bank zahlen. Die Bank kündigte daraufhin den Kreditvertrag und forderte die Restschuld von 50.000 Euro auf einmal zurück. Da der Ex-Freund zahlungsunfähig war, wandte sich die Bank an die junge Frau, da sie den Darlehensvertrag mitunterschieden hatte und nun für den ausstehenden Betrag haftbar gemacht wurde. Das OLG wies die Klage der Bank in seinem Urteil vom 29.06.2023 ab, da aufgrund der Unerfahrenheit der Frau die sich daraus ergebende finanzielle Überforderung sittenwidrig sei. Die Frau sei nicht der eigentliche Kreditnehmer, sondern hatte lediglich eine Mithaftung übernommen, ohne selbst von dem Darlehen zu profitieren. Die Bank kannte die emotionale Verbundenheit der Frau zu ihrem Freund als auch die prekäre finanzielle Lage und sei sich auch bewusst gewesen, dass die Frau durch diese Haftung finanziell ruiniert werden könnte.

BGH verschärft Aufklärungspflichten des Verkäufers

BGH, Urteil vom 15.09.2023 – V ZR 77/22

Der Verkäufer von Immobilien muss den Käufer weitgehend über relevante Punkte informieren. Nach dem Urteil des BGH reicht das bloße Einstellen von Dokumenten in den Datenraum nicht automatisch aus. Die Messlatte an der Kenntnisfiktion im Verhältnis zur Aufklärungspflicht wird somit weiter angehoben. Der BGH stellt fest, dass der Verkäufer als Eigentümer im Regelfall über einen Wissens- und Informationsvorsprung gegenüber dem Käufer verfügt. Er ist verpflichtet den Käufer über neuralgische Punkte und wesentliche Umstände zum Kaufgegenstand aufzuklären. Das Verstecken wesentlicher Informationen z.B. in einer Fülle von unbedeutenden Informationen oder schlecht strukturierten Verzeichnissen wird als Verletzung der Aufklärungspflicht gewertet.

Gut zu Wissen

Mietwohnungsneubau: Sonderabschreibungen wurden verlängert

Die Regelungen gelten für neue Mietwohnungen, für die der Bauantrag in den Jahren 2023 bis 2026 gestellt wird. Die Sonder-AfA kann ab Kauf oder Fertigstellung für 4 Jahre in Anspruch genommen werden. Sie beträgt jeweils 5 % von den Kosten aus Bau oder Kauf, max. 5 % von 2.500 € je m² Wfl.. Daneben wird die reguläre Abschreibung von 3 % der Baukosten p.a. gewährt. Innerhalb der ersten 4 Jahre können im günstigsten Fall 32 % der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. Die Sonder-AfA ist an Bedingungen geknüpft: die Baukosten sind bei 4.800 €/m² gedeckelt, die Bauausführung muss dem KfW 40 Standard und QnG-Siegel entsprechen, es handelt sich um einen Neubau und nach Anschaffung / Fertigstellung erfolgt eine mindestens 9-jährige Vermietung. EU-Förderrichtlinien sind ebenfalls zu beachten. (§ 7b EStG i.d.F. des JStG 2022)

Pflegeversicherung: Neuer Kinderabschlag ab Juli 2023

Seit dem 01.07.2023 beträgt der allgemeine Beitragssatz zur gesetzlichen Pflegeversicherung 3,4 % (bisher 3,05 %). Der Arbeitgeberanteil beträgt immer 1,7 % (1,2 % in Sachsen). Für kinderlos Versicherte über 23 Jahre gibt es einen Zuschlag von 0,6 % (bisher 0,35 %). Neu eingeführt wurden Abschläge auf den Beitragssatz für Versicherte mit mehr als einem Kind. Für das zweite bis fünfte Kind verringert sich der Beitragssatz um je 0,25 %. Dies gilt bis zum Ablauf des Monats, in dem das jeweilige Kind 25 Jahre alt wird. Bis zur Einführung eines digitalen Verfahrens gilt bis zum 30. Juni 2025 ein vereinfachtes Nachweisverfahren.

Seit dem 01.01.2023 gilt das Plattformen- steuergesetz (PStTG)

Betreiber von Plattformen werden gesetzlich dazu verpflichtet, die Aktivitäten ihrer Nutzer an die Finanzverwaltung zu melden. Betroffen sind alle Plattformen, über die Waren oder Dienstleistungen online angeboten werden und dann auch Abschlüsse erfolgen. Bekannte Plattformen sind z.B. Ebay, Kleinanzeigen, Amazon, Autoscout, Airbnb etc. Die Meldungen erfolgen jährlich im Januar für das vorausgegangene Kalenderjahr. Beim Warenverkauf gelten Bagatellgrenzen: wer weniger als 30 Verkaufsfälle abwickelt und dafür weniger als 2.000 Euro Erlöst, wird nicht gemeldet.

Das Deutschland-Ticket kann auch Jobticket sein

Seit dem 01.05.2023 gibt es das Deutschland-Ticket für 49 Euro. Dieses Ticket können Arbeitgeber jedem Arbeitnehmer lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei ganz oder teilweise bezahlen.

Wichtig ist, dass die Gewährung des Tickets zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn erfolgt. Der Arbeitslohn oder eine bereits vereinbarte Lohnerhöhung dürfen also nicht um die Kosten für das Ticket gekürzt werden.

Gibt der Arbeitnehmer eine Einkommensteuererklärung ab, mindert der Zuschuss des Arbeitgebers die Entfernungspauschale, die vom Arbeitslohn abgezogen werden darf.

Wir freuen uns auf Ihre Beiträge

Haben Sie Ideen und Beiträge für eine Veröffentlichung?

Wir freuen uns über Ihre Anregungen und nehmen gern Ihre Beiträge auf.

VR Inkasso GmbH

Ein Gemeinschaftsunternehmen des
Genossenschaftsverbandes - Verband der
Regionen - e.V. und der HmCS-Gruppe, Hannover

Brüsseler Straße 7
30539 Hannover

Fon 05 11 - 76 33 32-0
Fax 05 11 - 76 33 32-90

Als etablierter Servicer für gekündigte Kredite deckt die VR Inkasso mit Ihren Dienstleistungen die vollständige Wertschöpfungskette rund um die Problemerkreditabwicklung ab.

E-Mail mail@vr-inkasso.de

Website www.vr-inkasso.de

