

1. Warum sind die neuen Mindeststandards erforderlich?

Die liechtensteinischen Haushalte weisen im Ländervergleich die höchste Verschuldung im gesamten Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) auf. Vor diesem Hintergrund sind Anpassungen notwendig, um die Stabilität im Hypothekar- und Wohnimmobiliensektor in Liechtenstein auch langfristig sicherzustellen. Wenn die Risiken im Zusammenhang mit der hohen Haushaltsverschuldung eintreten, z.B. aufgrund eines starken Anstiegs der Zinsen, wäre dies mit schwerwiegenden negativen Folgen für den Finanzsektor und die gesamte Realwirtschaft verbunden. Für die zukünftige Stabilität des Finanzsektors ist daher eine nachhaltige Kreditvergabe von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig schützen die harmonisierten Kriterien auch die Kreditnehmer vor einer Überschuldung, welche im Extremfall zum Verlust der Wohnung bzw. des Hauses führen könnte.

2. Was sind die wichtigsten Eckpunkte der Massnahmen?

Die neuen Massnahmen zielen in erster Linie auf eine Harmonisierung der Meldestandards der Banken ab. Banken müssen nun Kredite, die bestimmte Mindeststandards nicht erfüllen, als Ausnahmegeschäft (exception to policy, ETP) kennzeichnen und an die FMA melden. Die teilweise neuen Mindeststandards stellen keine strikten Grenzen bei der Kreditvergabe dar, sondern erhöhen die Transparenz und ermöglichen damit eine effektive Risikoüberwachung. Die Mindeststandards betreffen die Beleihung, Tragbarkeit und Amortisation.

- Beleihung: Die bisherige Höchstgrenze von 80% für Beleihungssätze bleibt bestehen. Ein Beleihungssatz grösser als 80 % ist in Ausnahmefällen möglich, wobei diese Kreditgeschäfte als Ausnahmegeschäft (ETP) qualifizieren.
- Tragbarkeit: Die Tragbarkeit eines Kredits gilt als nachhaltig, wenn die Ausgaben für die Wohnimmobilie auf Basis des kalkulatorischen Zinssatzes maximal 33% der nachhaltig verfügbaren Einnahmen des Kreditnehmers betragen. Dabei können andere bestehende Vermögenswerte bei der Berechnung der Tragbarkeit berücksichtigt werden. Liegt die Tragbarkeit bei einem Kredit über 37%, so gilt der Kredit als Ausnahmegeschäft (ETP).
- Amortisation: Die Amortisation hängt zum einen vom Beleihungssatz und zum anderen von der Tragbarkeitssituation des Kreditnehmers ab.
 - Beleihung: Die maximale Amortisationsdauer für die 2. Hypothek, d.h. jener Teil der Hypothek, der einen Beleihungssatz von zwei Dritteln übersteigt, wurde von 20 Jahren auf 15 Jahre angepasst. Analog der Schweizer Praxis soll die 2. Hypothek nun innerhalb von 15 Jahren linear amortisiert werden.
 - Tragbarkeit: Wenn die nachhaltige Tragbarkeit nicht gegeben ist (d.h. über 33% liegt), kommt eine Amortisationsanforderung von mindestens 1% des Gesamtkreditvolumens pro Jahr zur Anwendung, bis die nachhaltige Tragbarkeit von maximal 33% erreicht ist. Bei bestehenden Krediten gilt diese Mindestamortisationsanforderung erst bei einer Tragbarkeit von über 37%, d.h. wenn der Kredit als Ausnahmegeschäft gilt.

Welche Kredite vergeben werden, liegt ausschliesslich in der Entscheidung der jeweiligen Bank. Es gibt – ganz bewusst – keine Obergrenzen, wie viele Kredite eine Bank als Ausnahmegeschäfte

vergeben kann oder darf. Entspricht ein Kredit nicht den Mindeststandards, muss die Bank der FMA die Anzahl und das Volumen dieser Kredite melden. Diese Informationen sind für die FMA entscheidend, um die Risiken der Banken besser überwachen zu können. Sie fliessen ebenfalls in die Gesamtrisikobeurteilung der Banken durch die FMA ein. Durch die höhere Transparenz, die durch die harmonisierten Berichtspflichten geschaffen werden, können die Risiken auch bankspezifisch besser adressiert werden.

3. Muss ich als Kreditnehmer aufgrund der neuen Mindeststandards nun zusätzliche Amortisationszahlungen leisten?

Wenn die Hypothek zwei Drittel des Beleihungswertes übersteigt oder wenn die nachhaltige Tragbarkeit nicht gegeben ist, sehen die Massnahmen grundsätzlich vor, dass der Kreditnehmer den Kredit so weit amortisiert, bis eine nachhaltige Beleihung und/oder Tragbarkeit erreicht wird. Dies liegt in der Regel sowohl im Interesse des Kreditnehmers als auch der Bank. Sollte dies jedoch für den Kreditnehmer nicht möglich sein, dann hat die Bank diesen Kredit als Ausnahmegeschäft (ETP) zu qualifizieren. Die neuen Mindeststandards verbieten die Vergabe von ETP-Krediten nicht, führen aber zu einer höheren Transparenz und damit zu einer verbesserten Überwachung der Risiken durch die FMA.

4. Ist eine Amortisation aus Sicht des Kreditnehmers empfehlenswert?

Aus Kreditnehmersicht lohnt sich eine Amortisation aus verschiedenen Gründen. Zum ersten verringern sich durch die Amortisation, bei gleichbleibendem Zinsumfeld, die Zinskosten. Steuerliche Nachteile durch eine Amortisation gibt es nur in Ausnahmefällen, in den allermeisten Fällen überwiegt der Vorteil durch geringere Zinskosten deutlich (siehe dazu das Beispiel im Anhang). Zum zweiten sichert sich der Kreditnehmer auch gegen das Risiko von steigenden Zinsen ab, welche das Haushaltsbudget stark belasten können. Zum dritten erhöht der Kreditnehmer seine eigene Widerstandsfähigkeit gegen einen Rückgang des eigenen Einkommens, z.B. durch Unfall oder Krankheit. Zudem schützt eine Teilamortisation auch vor erhöhten Amortisationszahlungen, die fällig werden können, falls die Bank bei der regelmässigen Neubewertung der finanzierten Liegenschaft einen Wertrückgang feststellt, z.B. aufgrund einer negativen Marktentwicklung.¹

5. Wird es nun schwieriger, eine Immobilie zu erwerben?

Die neuen Mindeststandards erschweren den Erwerb einer Immobilie nicht, da jederzeit Ausnahmen möglich sind. Das Ziel der neuen Mindeststandards ist, die Kredite über die Zeit auf ein nachhaltig tragbares Niveau zu bringen, auch wenn dies bei manchen Krediten nur über einen längeren Zeitraum hinweg erreichbar ist. Sollten Kreditnehmer die vorgesehenen Amortisationsanforderungen nicht erfüllen können, können diese Kredite weiterhin vergeben werden, müssen aber als Ausnahmegeschäft gekennzeichnet werden. In solchen Fällen haben Banken beispielsweise die Möglichkeit, den Amortisationszeitraum zu verlängern oder die Amortisationsbeträge zu reduzieren. Die Massnahmen sehen diesbezüglich keine Obergrenzen für die Anzahl oder das Volumen von ETP-Krediten vor, um zum Beispiel auch jüngeren Kreditnehmern weiterhin den Zugang zum Kreditmarkt zu ermöglichen. Auf diese Weise behalten die Banken die Flexibilität, ETP-Kredite gemäss ihren

¹ Siehe dazu auch das Fact Sheet «Nachhaltig tragbare Hypothekendarfinanzierung» des liechtensteinischen Bankenverbandes: https://www.bankenverband.li/application/files/7716/9961/2097/Factsheet_Amortisation_Hypothekarkredit_V3.0.pdf

internen Richtlinien zu vergeben, solange sie dies im Rahmen ihres Risikomanagements für vertretbar halten.

6. Sind bestehende Hypotheken auch von den neuen Mindeststandards in Bezug auf die Tragbarkeit betroffen?

Auch bestehende Kredite sind von den neuen Mindeststandards betroffen. Die Bank überprüft, wie bereits jetzt schon, die Tragbarkeit von bestehenden Krediten regelmässig, entweder im Rahmen der Wiedervorlage oder auch anlassbezogen. Wenn die Tragbarkeit über 37% liegt, wird der Kredit als Ausnahmegeschäft (ETP) betrachtet und entsprechend von der Bank gekennzeichnet. In diesem Fall ist eine Mindestamortisation von 1% des Gesamtkreditvolumens pro Jahr vorgesehen, bis eine nachhaltige Tragbarkeit von maximal 33% erreicht ist. Ausnahmen sind auch in diesen Fällen jederzeit möglich, wenn die Kredite als ETP gekennzeichnet werden.

7. Wie hoch sind die Amortisationszahlungen pro Jahr aufgrund der neuen Mindeststandards für die Tragbarkeit?

Die Amortisationszahlungen hängen sehr stark vom individuellen Kredit und der Einkommenssituation des Kreditnehmers ab. Wird der Kredit als Ausnahmegeschäft deklariert, sprich die Tragbarkeit ist über 33% bei Neukrediten bzw. 37% bei Bestandskrediten, empfiehlt die FMA eine Amortisation von 1% des Gesamtkreditvolumens pro Jahr, bis die nachhaltige Tragbarkeit von maximal 33% erreicht ist.

Gehen wir von folgendem Beispiel aus: Ein Haushalt mit einem bestehenden Kredit von einer Million CHF und einer Tragbarkeit von über 37% sollte Amortisationszahlungen in Höhe von 10'000 CHF pro Jahr leisten, bis die Tragbarkeit von maximal 33% erreicht ist. Wie lange diese Mindestamortisation gezahlt werden muss, hängt wiederum von der individuellen Einkommenssituation ab und wie hoch die Amortisationszahlungen sind. Im Falle von Amortisationszahlungen für die 2. Hypothek verbessert sich auch mit der Zeit automatisch die Tragbarkeit. Wird diese Mindestamortisation nicht erreicht, ist die Kreditvergabe nach wie vor möglich, jedoch hat die Bank den Kredit auch in Bezug auf die Amortisationsanforderung als Ausnahmegeschäft zu deklarieren.

8. Wer war an der Ausarbeitung bzw. Umsetzung der Massnahmen beteiligt?

Die Risikobewertung und die daraus resultierenden Massnahmen zur Adressierung der Risiken im Hypothekarmarkt basieren auf den Ergebnissen einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der FMA, des Liechtensteinischen Bankenverbandes (LBV) und der drei systemrelevanten Banken (LGT, LLB, VP Bank). Die Massnahmen werden vom LBV und den systemrelevanten Banken mitgetragen und unterstützt.

Der Ausschuss der Finanzmarktstabilität (AFMS), der die Stärkung der Finanzstabilität in Liechtenstein zum Ziel hat und aus Mitgliedern des Ministeriums für Präsidiales und Finanzen sowie der FMA besteht, hat auf Basis der Ergebnisse der Arbeitsgruppe im Juni 2023 die Umsetzung der Massnahmen bzw. Mindeststandards empfohlen. Die FMA hat die Empfehlungen des AFMS im Rahmen einer

Mitteilung² und die Regierung durch die Abänderung der Bankenverordnung³ entsprechend umgesetzt.

9. Ab wann gelten die neuen Massnahmen?

Die angepasste Bankenverordnung, welche die Anpassung der Amortisationsdauer für die 2. Hypothek nun innerhalb von 15 Jahren vorsieht, ist am 1. November in Kraft getreten und somit ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Die FMA-Mitteilung, welche die Mindeststandards in Bezug auf die Tragbarkeit regelt, trat grundsätzlich am 1. November 2023 in Kraft, wobei entsprechende Übergangsfristen bis zum 1. Juli 2024 zur Anwendung kommen.

10. Wo finde ich weitere Informationen?

- FMA (2023), FMA-Mitteilung 2023/1 – Adressierung der Risiken im Wohnimmobiliensektor und Hypothekarmarkt, <https://www.fma-li.li/de/news/20230927-fma-mitteilung-2023-1.html> .
- Regierung (2023), Regierung beschliesst Abänderung der Bankenverordnung, Medienmitteilung, <https://www.regierung.li/medienportal-medium/16182/230794/1/medienmitteilung>.
- Liechtensteinischer Bankenverband (2023), Fact Sheet «Nachhaltig tragbare Hypothekarfinanzierung» des liechtensteinischen Bankenverbands: https://www.bankenverband.li/application/files/7716/9961/2097/Factsheet_Amortisation_Hypothekarkredit_V3.0.pdf.
- Ausschuss für Finanzmarktstabilität (2023), Empfehlung zur Adressierung der Risiken im Wohnimmobiliensektor und Hypothekarmarkt (AFMS/2023/2), 26. Juni 2023, <https://www.fma-li.li/files/fma/afms-empfehlung-02-2023.pdf>.
- Ausschuss für Finanzmarktstabilität (2023), Ausschuss für Finanzmarktstabilität publiziert Empfehlung zur hohen Haushaltsverschuldung, Medienmitteilung, <https://www.fma-li.li/files/fma/afms-medienmitteilung-17a.pdf>.
- FMA (2021), Immobilien- und Hypothekarmarkt Liechtenstein. Aktuelle Entwicklungen und Risiken aus Sicht der Finanzstabilität, Oktober 2021. <https://issuu.com/fma-li/docs/hypothekar-und-immobilienmarkt-liechtenstein?fr=sNTY4NTQzMjg4OTk>.
- ESRB (2022), Warnung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 2. Dezember 2021 zu mittelfristigen Anfälligkeiten des Wohnimmobiliensektors Liechtensteins (ESRB/2021/14), https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/warnings/esrb.warning211202_on_residential_real_estate_liechtenstein~02eb89580d.de.pdf.

² FMA-Mitteilung 2023/1 – Adressierung der Risiken im Wohnimmobiliensektor und Hypothekarmarkt, <https://www.fma-li.li/files/list/fma-mitteilung-2023-1.pdf>

³ <https://www.regierung.li/medienportal-medium/16182/230794/1/medienmitteilung>

Anhang: Detailliertes Beispiel

Gibt es steuerliche Nachteile, wenn ich amortisiere?

Steuerliche Nachteile bei Amortisationen sind die Ausnahme. In der Mehrheit der Fälle überwiegt der Zinsvorteil durch die Amortisation massiv. Dies zeigt das nachfolgende Beispiel einer Familie mit zwei Kindern gemäss den Daten der Steuerstatik 2022⁴:

Folgend einer Erbschaft (Grundstück mit Wert CHF 1 Million) möchte eine Familie ein Haus mit Neubauwert von CHF 1 Million bauen und nimmt dafür bei der Bank einen Kredit in dieser Höhe auf. Ihr Nettovermögen beläuft sich zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme somit auf CHF 1 Million (CHF 1 Million Wert des Grundstücks + CHF 1 Million Wert des Hauses – CHF 1 Million Schulden durch Kreditaufnahme). Das jährliche Bruttoeinkommen der Familie beläuft sich zusammen auf CHF 150'000. Auf die Hypothek sind jährlich 2.5% Zinsen zu zahlen – das entspricht in etwa den aktuellen Konditionen (März 2024) einer Festzinshypothek auf 10 Jahre. Der Steuerschätzwert für das Grundstück beträgt in diesem Beispiel CHF 10'000 und für das Haus CHF 850'000.

Die folgende Tabelle zeigt, wie die finanzielle Situation der Familie 10, 20 und 30 Jahre nach Kreditaufnahme aussieht. Im ersten Fall entscheidet sich die Familie nicht zu amortisieren und lediglich am Ende jedes Jahres die Zinsen von CHF 25'000 an die Bank zu zahlen. Im zweiten Fall amortisiert die Familie jährlich CHF 12'000 (was monatlich CHF 1'000 entspricht). Dadurch nehmen die jährlichen Zinszahlungen stark ab, während die Steuerbelastung (aufgrund des höheren Sollertrages) nur minimal ansteigt. Nach 30 Jahren stehen den zusätzlichen Steuern von insgesamt CHF 7'937 (kumuliert) Ersparnisse von rund CHF 123'000 (kumuliert) gegenüber. Der Zinsvorteil durch die Amortisation überwiegt den steuerlichen Vorteil ohne Amortisation (durch den geringen Sollertrag) deutlich – in unserem Beispiel um rund das 16-fache.

Nach Abzug der Sozialbeiträge, Steuern, Zinsen und Amortisationszahlungen bleiben anfangs monatlich über 9'000 CHF für den Lebensunterhalt der Familie, nach 30 Jahren rund 9'700 CHF (aufgrund der gesparten Zinszahlungen).

		10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
Ohne Amortisation	Total Steuern	47'419	94'838	142'256
	Total Zinsen	250'000	500'000	750'000
	Restbetrag Kredit	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Mit Amortisation	Total Steuern	47'419	96'368	150'194
	Total Zinsen	236'500	443'000	619'500
	Restbetrag Kredit	880'000	760'000	640'000
Ersparnis		13'500	55'469	122'563

Tabelle 1: Gegenüberstellung der finanziellen Situation der Familie aus dem Beispiel 10, 20 und 30 Jahre nach Kreditaufnahme.

⁴ <https://www.statistikportal.li/de/themen/staat-und-politik/steuern-abgaben>.