

Anwendung der EBA-Guidelines in der Kreditprüfung

Zinsanstieg	<p>Ermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die langfristige Kapitaldienstfähigkeit wird auf Basis des heutigen Einkommens ermittelt. • Als langfristige Annuität werden derzeit 6% auf die Restkreditsumme zu Zinsbindungsende berechnet. • Zum Zinsbindungsende entfallende Kosten für kurzfristige Konsumentenkredite oder Unterhaltsverpflichtungen können von den zukünftigen Belastungen abgezogen werden. • Bei der Einreichung wird eine Unterdeckung der langfristigen Kapitaldienstfähigkeit bis zu 250 EUR toleriert. <p>Ausnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollständige Tilgung des Darlehens innerhalb der vereinbarten Zinsbindung (Volltilger) • Tilgungsaussetzungsdarlehen bieten Zinssicherheit für die gesamte Darlehenslaufzeit. Voraussetzung ist, dass die Bausparverträge so bespart werden, dass diese am Ende der Zinsbindung eine <i>vollständige</i> Ablösung des Ursprungsdarlehens durch die angesparte Bausparsumme und das zugeteilte Bauspardarlehen ermöglichen.
Renteneintritt	<p>Ermittlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die langfristige Kapitaldienstfähigkeit wird auf Basis des heutigen Einkommens ermittelt. • Übersteigt die Laufzeit des Darlehens das voraussichtliche Renteneintrittsalter des Hauptverdieners (65-67 Jahre), dann ist eine Rentenhochrechnung mit einzureichen (bzw. Hochrechnung des Ruhegehalts bei Beamten). • Aus dem mittleren Wert der Hochrechnung zzgl. möglicher Ansprüche aus betrieblicher oder privater Altersvorsorge (entsprechende Hochrechnungen sind einzureichen) ergibt sich die zu erwartende Brutto-Rente. Kann eine Ruhegehaltshochrechnung bei Beamten nicht kurzfristig vorgelegt werden, sind pauschal 65% der aktuellen Bruttobezüge anzusetzen. • Dieser Wert ist pauschal um 15% für Steuern und Krankenversicherung zu kürzen. • Als langfristige Annuität werden derzeit 6% auf die Restkreditsumme zu Rentenbeginn berechnet. • Zum Renteneintritt entfallende Kosten für kurzfristige Konsumentenkredite oder Unterhaltsverpflichtungen können von den zukünftigen Belastungen abgezogen werden. <p>Ausnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kunden planen die Immobilie vor Renteneintritt zu veräußern: z.B. Kapitalanleger, Eltern, die nach dem Auszug der Kinder aus der finanzierten Immobilie in eine kleinere Wohnung umziehen möchten. <p>Empfehlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als sinnvolle Richtschnur für die Beratung bei selbstgenutztem Wohneigentum gilt: Spätestens schuldenfrei bis zur Rente.
Tod	<ul style="list-style-type: none"> • Die langfristige Kapitaldienstfähigkeit wird auf Basis des heutigen Einkommens ermittelt. • Übersteigt die Laufzeit des Darlehens das statistischen Sterbedatum des Hauptverdieners gemäß Sterbetafel des Statistischen Bundesamts (https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Sterbefaelle/Sterbefaelle.html;jsessionid=A26452ECF9008389C7B4DCAA21D82146.cae4#Tabellen), ist sicherzustellen, dass die Restkreditsumme zum statistischen Sterbedatum maximal 60% des Beleihungswerts der finanzierten Immobilie beträgt. • Andernfalls sind die Erben als weitere Kreditnehmer mit in den Darlehensvertrag aufzunehmen.

Anwendung der EBA-Guidelines in der Kreditprüfung

Familienplanung	<ul style="list-style-type: none">• Gibt der Kunde im Beratungsgespräch an, (weitere) Kinder zu planen, ist die kurzfristige Kapitaldienstfähigkeit auf Basis der derzeitigen Einkommenssituation zu ermitteln.• Darüber hinaus sind die zu erwartenden Einkommensänderungen (i.d.R. Wegfall eines Einkommens, Kindergeld, beim Alleinverdiener ist Steuerklasse III anzusetzen) und Mehrausgaben (Kostenpauschale für weitere Kinder) bei der Ermittlung der Kapitaldienstfähigkeit zu würdigen.
Befristungen	<ul style="list-style-type: none">• Einkommen aus befristeten Arbeitsverträgen werden nur angesetzt, wenn sie branchenüblich sind (z.B. Ärzte in Krankenhäusern, wissenschaftliche Mitarbeiter, Zeitsoldaten).
TA Darlehen mit Bausparhinterlegung	<ul style="list-style-type: none">• Bei TA-Darlehen ist sicherzustellen, dass Bausparverträge so bespart werden, dass diese am Ende der Zinsbindung eine <i>vollständige</i> Ablösung• des Ursprungsdarlehens durch die angesparte Bausparsumme und das zugeteilte Bauspardarlehen ermöglichen.• Zur Ermittlung des Effektivzinses ist bei Beantragung eine Modellrechnung mit Ausweis der Abschlussgebühren,• Kontoführungsgebühren, Zins und Dauer der Ansparphase, Zins und Dauer des Bauspardarlehens einzureichen.