

Stellungnahmen Stellungnahme ZKA zur Behandlung von Realkrediten bei selbst genutzten Gewerbeimmobilien nach § 14 Abs. 2 GroMiKV"

7. Februar 2011

Nach § 14 Abs. 2 S. 1 GroMiKV muss die gewerbliche Immobilie unter anderem „vermietet“ sein, damit der mit der Immobilie besicherte Kredit auf die Großkrediteinzelobergrenze angerechnet werden kann. Das Wort „vermietet“ beruht auf der Anforderung aus Art. 115 Abs. 2 der Bankenrichtlinie, nach der die Immobilie angemessene Mieteinnahmen erzielen soll („shall [...] produce appropriate rental income“). Unseres Erachtens liegt eine angemessene Mieteinnahme dann vor, wenn der Eigentümer der Immobilie zumindest die entstehenden Kosten aus dem Objekt erhält. Dies kann jedoch nicht nur im Wege der Vermietung an einen Dritten erfolgen, sondern auch dann, wenn die Immobilie durch den Eigentümer selbst genutzt wird. Voraussetzung dafür ist dann, dass die durch die Immobilie entstehenden Kosten entsprechend rechnerisch ausgewiesen werden. Nutzt der Eigentümer als Unternehmer seine eigene Immobilie, so weist er in seiner Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig sämtliche Kosten, die durch die Immobilie entstehen, aus. Es handelt sich dabei insbesondere um Abschreibungen auf den Wert, Finanzierungskosten und Nebenkosten. In einem solchen Fall ist es unseres Erachtens sachgerecht, die eigengenutzte Immobilie als „vermietet“ im Sinne von § 14 Abs. 2 S. 1 GroMiKV zu betrachten. Auch unter wirtschaftlichen Aspekten macht es keinen Unterschied, ob der Eigentümer seine Immobilie fremdvermietet und sich für die erzielten Mieteinkünfte ein anderes vergleichbares Objekt anmietet, die Immobilie im Rahmen einer Betriebsaufspaltung an sich selber vermietet oder die Immobilie unmittelbar selber nutzt.

Darüber hinaus hatten wir bereits in der Sondersitzung des Fachgremiums Kredit ausgeführt, dass im Rahmen der Ermittlung des Beleihungswertes einer Immobilie nicht zwischen selbst genutzten und fremd genutzten Gewerbeimmobilien unterschieden wird. Vielmehr muss der Gutachter nach § 3 Beleihungswertverordnung (BelWertV) die zukünftige Veräußerbarkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde legen. D.h., dass auch der Beleihungswert bei selbstgenutzten Gewerbeimmobilien auf den genannten Kriterien basiert. Der ermittelte Beleihungswert wird daher unabhängig davon ermittelt, ob die Gewerbeimmobilien selbst oder fremd genutzt wird. [...]