

1. Einlageblatt zu GZ.....????

Bundesgesetz, mit dem ein Bundesgesetz über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz - ImmoInvFG) erlassen und mit dem das Bankwesengesetz, das Investmentfondsgesetz 1993, das Kapitalmarktgesetz, das Wertpapieraufsichtsgesetz, das Versicherungsaufsichtsgesetz, das Pensionskassengesetz, das Finanzmarktaufsichtsbehördengesetz, das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz und das Bundesgesetz über die Gründung einer Bundespensionskasse AG geändert werden

Der Nationalrat hat beschlossen:

Artikel I

Bundesgesetz über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz-ImmoInvFG) Immobilienfonds

§ 1. (1) Ein Immobilienfonds ist ein überwiegend aus Vermögenswerten im Sinne des § 21 bestehendes Sondervermögen, das in gleiche, in Wertpapieren verkörperte Anteile zerfällt und nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes gebildet wird.

(2) Das Fondsvermögen eines Immobilienfonds steht im Eigentum der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die dieses treuhändig für die Anteilhaber hält und verwaltet.

(3) Ein Immobilienspezialfonds ist ein Sondervermögen gemäß Abs. 1, dessen Anteilscheine auf Grund der Fondsbestimmungen jeweils von nicht mehr als zehn Anteilhabern, die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bekannt sein müssen und die keine natürliche Personen sind, gehalten werden. Als ein solcher Anteilhaber gilt auch eine Gruppe von Anteilhabern, sofern sämtliche Rechte dieser Anteilhaber im Verhältnis zur Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausgeübt werden. Die Fondsbestimmungen haben eine Regelung darüber zu enthalten, dass eine Übertragung der Anteilscheine von den Anteilhabern nur mit Zustimmung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erfolgen darf. Das Erfordernis der zumindest zweimaligen Wertermittlung im Monat (§ 8 Abs. 4) kann in den Fondsbestimmungen des Immobilienspezialfonds abweichend von den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes festgelegt werden. Ebenso sind Ausgabe- und Rücknahmepreis nicht bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen zu veröffentlichen. Die Prüfung des jährlichen Rechenschaftsberichtes durch den Bankprüfer ist zusätzlich auf die Übereinstimmung der Fondsbestimmungen mit den Vorschriften dieses Bundesgesetzes zu erstrecken. Bei Immobilienspezialfonds ist eine Mitteilung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Rücknahme der Anteilscheine auszusetzen, nur den Anteilhabern in geeigneter Weise mitzuteilen; diese sind auch über die Wiederaufnahme der Rücknahme zu unterrichten. Eine Anzeige an die FMA kann bei Immobilienspezialfonds unterbleiben.

Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

§ 2. (1) Wer zur Verwaltung von Immobilienfonds berechtigt ist (§ 1 Abs. 1 Z 13a BWG), ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und unterliegt den Vorschriften dieses Bundesgesetzes.

(2) Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien dürfen außer den Geschäften, die zur Anlage des eigenen Vermögens erforderlich sind, nur das Immobilienfondsgeschäft und Geschäfte, die mit dem Immobilienfondsgeschäft im Zusammenhang stehen, betreiben. Sie können mehrere Immobilienfonds mit verschiedenen Bezeichnungen verwalten.

(3) Das Immobilienfondsgeschäft darf nur von Aktiengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung betrieben werden.

(4) Die Aktien einer Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien müssen auf Namen lauten. Die Übertragung von Aktien oder Geschäftsanteilen einer Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft.

(5) Bei Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien in der Rechtsform einer Gesellschaft m.b.H. ist ein Aufsichtsrat zu bestellen.

(6) Bei einer Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien in der Rechtsform einer Gesellschaft m.b.H. ist das Aufgeld einer besonderen Rücklage zuzuweisen, die nur zum Ausgleich von Wertverminderungen und zur Deckung von sonstigen Verlusten verwendet werden darf.

(7) Mindestens die Hälfte des eingezahlten Grundkapitals (Stammkapitals) muss mündelsicher angelegt werden.

(8) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist auf unbestimmte Zeit zu errichten. Eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann ihre Auflösung nicht beschließen, bevor ihr Recht zur Verwaltung aller Immobilienfonds gemäß § 15 geendet hat.

(9) Mitglied des Aufsichtsrates der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf weder ein Geschäftsleiter noch ein Mitglied des Aufsichtsrates der Depotbank (§ 35) sein. Geschäftsleiter oder Prokurist der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf weder ein Geschäftsleiter noch ein Mitglied des Aufsichtsrates noch ein Prokurist der Depotbank sein.

(10) Der Bundesminister für Finanzen hat bei jeder Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen Staatskommissär und dessen Stellvertreter zu bestellen.

Verfügungsrecht der Kapitalanlagegesellschaft

§ 3. (1) Nur die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, über die Vermögenswerte zu verfügen, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören, und die Rechte aus diesen Vermögenswerten auszuüben; sie handelt hiebei im eigenen Namen für Rechnung der Anteilinhaber. Sie hat hiebei die Interessen der Anteilinhaber zu wahren, die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters im Sinne des § 84 Abs. 1 AktG anzuwenden und die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes sowie die Fondsbestimmungen einzuhalten.

(2) Die Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien können Fondsvermögen von ihnen verwalteter Immobilienfonds mit Zustimmung des Aufsichtsrats und mit Zustimmung der Depotbank und nach Einholung der Bewilligung der FMA, im Wege einer übertragenden Übernahme oder einer Neubildung, zusammenlegen und das aus der Vereinigung entstandene Fondsvermögen ab dem Zusammenlegungsstichtag als Immobilienfonds auf Grund dieses Bundesgesetzes verwalten, sofern der Zusammenlegungsstichtag unter Einhaltung einer mindestens dreimonatigen Ankündigungsfrist veröffentlicht wird. In der Veröffentlichung sind die von der Zusammenlegung betroffenen Immobilienfonds, der Bewilligungsbescheid der FMA, Angaben über den Anteilumtausch, Angaben über die den zusammengelegten oder den neugebildeten Immobilienfonds verwaltende Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, ein allfälliger Depotbankwechsel und die ab dem Zusammenlegungsstichtag geltenden Fondsbestimmungen anzuführen. Bruchteilsanteile sind bar abzugelten. Die Bewilligung ist von der FMA zu erteilen, wenn die Interessen aller Anteilinhaber ausreichend gewahrt sind. Die Zusammenlegung eines Immobilienspezialfonds mit einem anderen Immobilienfonds, der kein Immobilienspezialfonds ist, ist nicht zulässig.

(3) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, sich bei der Verwaltung von Immobilienfonds Dritter zu bedienen und diesen auch das Recht zur Verfügung über die Vermögenswerte zu überlassen; der Dritte handelt hiebei für Rechnung der Anteilinhaber. Die Pflichten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien gemäß Abs. 1 zweiter Satz, sowie die Pflichten der Depotbank gemäß diesem Bundesgesetz werden durch eine solche Vereinbarung nicht berührt. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien haftet für Handlungen des Dritten wie für eigenes Handeln.

Verfügungsbeschränkungen

§ 4. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf unbeschadet § 24 für Rechnung eines Immobilienfonds weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen.

(2) Vermögenswerte eines Immobilienfonds dürfen, ausgenommen in den in diesem Bundesgesetz ausdrücklich vorgesehenen Fällen, wie insbesondere § 5, nicht verpfändet oder sonst belastet, zur Sicherung übereignet oder zur Sicherung abgetreten werden.

(3) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung eines Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 vH, bei Immobilienspezialfonds bis zur Höhe von 20 vH, des Fondsvermögens aufnehmen, wenn die Fondsbestimmungen dies vorsehen. Im Rahmen des § 5 oder § 11 Abs. 2 aufgenommene Kredite sind auf diesen Hundertsatz nicht anzuwenden.

(4) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf nur mit Zustimmung der Depotbank Liegenschaften oder Anteile an Grundstücksgesellschaften erwerben, veräußern oder belasten, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören. Eine Verfügung ohne Zustimmung der Depotbank ist gegenüber den Anteilinhabern unwirksam. Die Vorschriften zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, finden entsprechende Anwendung. Die Depotbank muss einer Verfügung zustimmen, die mit den Vorschriften dieses Bundesgesetzes und den Fondsbestimmungen vereinbar ist. Stimmt die Depotbank zu, obwohl dies nicht der Fall ist, berührt dies die Wirksamkeit der Verfügung nicht.

(5) Die im Fondsvermögen eines Immobilienfonds befindlichen Geldbeträge/Wertpapiere sind auf einem oder mehreren ausschließlich für Rechnung des Immobilienfonds eingerichteten Konten/Depots zu verbuchen. Die Konten/Depots sind von der Depotbank zu führen.

(6) Aus den gemäß Abs. 5 geführten Konten führt die Depotbank auf Weisung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Bezahlung des Kaufpreises beim Erwerb von Gegenständen für den Immobilienfonds, die Zahlung des Rücknahmepreises bei der Rücknahme von Anteilen und die Ausschüttung der Gewinnanteile an die Anteilinhaber sowie die Begleichung sonstiger, durch die Verwaltung des Immobilienfonds bedingter Verpflichtungen durch. Aus den gemäß Abs. 5 geführten Depots stellt die Depotbank der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien auf deren Weisung Wertpapiere zur Beschaffung von Barmitteln oder zu sonstigen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung liegenden Zwecken zur Verfügung.

Veräußerung und Belastung von Vermögenswerten

§ 5. (1) Die Veräußerung von Vermögenswerten gemäß § 21 ist vorbehaltlich des § 11 nur zulässig, wenn dies in den Fondsbestimmungen vorgesehen ist und die Gegenleistung den gemäß § 29 ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

(2) Die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ist vorbehaltlich des § 11 zulässig, wenn dies in den Fondsbestimmungen vorgesehen und im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Belastung zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Belastung erfolgen soll, für marktüblich erachtet. Diese Belastung darf insgesamt 10 vH des Verkehrswertes der Vermögenswerte gemäß § 21 nicht überschreiten.

(3) Die Wirksamkeit einer Verfügung wird durch einen Verstoß gegen die Vorschriften der Abs. 1 und 2 nicht berührt.

Anteilscheine

§ 6. (1) Die Anteilscheine sind Wertpapiere; sie verkörpern die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie der Depotbank, die sich aus der Anlage und aus der Verwaltung des vom Anteilinhaber bei der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien veranlagten Geldes und den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes und der Fondsbestimmungen ergeben. Sie verbriefen eine schuldrechtliche Teilhabe an den Vermögenswerten des im Treuhandeigentum der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stehenden Immobilienfonds. Die Anteilscheine können auf den Inhaber oder auf Namen lauten. Lauten sie auf Namen, so gelten für sie die §§ 61 bis 63 AktG sinngemäß.

(2) Die Anteilscheine sind von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zu unterzeichnen. § 13 AktG ist sinngemäß anzuwenden. Die Anteilscheine haben die handschriftliche Unterfertigung eines Geschäftsleiters oder eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank zu tragen.

(3) Die Anteilscheine können über einen oder mehrere Anteile ausgestellt werden.

(4) Auf Verlangen des Anteilinhabers sind diesem die Fondsbestimmungen auszufolgen.

(5) Die Anteilscheine können durch Sammelurkunden (§ 24 Depotgesetz) vertreten werden. Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, die auf die körperliche Ausgabe von Anteilscheinen Bezug nehmen, sind hierauf sinngemäß anzuwenden.

(6) Nach Maßgabe der Fondsbestimmungen können für einen Immobilienfonds mehrere Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden.

(7) Anteilscheine an Immobilienfonds sind zur Anlage von Mündelgeld geeignet, sofern sie aufgrund der Fondsbestimmungen ausschließlich in Liegenschaften gemäß §§ 230ff ABGB veranlagen dürfen. Bankguthaben dürfen neben den Erträgen 10 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten. Geschäfte mit derivativen Produkten im Sinne des § 21 dürfen ausschließlich zur Absicherung des Fondsvermögens durchgeführt werden. Solche Anteilscheine sind auch für die Anlegung in den Deckungsstock einer inländischen Bank für Spareinlagen gemäß § 230a ABGB geeignet.

Ausgabe der Anteilscheine

§ 7. (1) Ein Angebot von Anteilscheinen darf im Inland nur erfolgen, wenn spätestens einen Werktag davor ein Prospekt veröffentlicht wurde, der alle Angaben zu enthalten hat, die erforderlich sind, damit sich die Anleger über die ihnen angebotene Anlage ein fundiertes Urteil bilden können. Er hat mindestens die in der Anlage A vorgesehenen Angaben sowie die von der FMA bewilligten Fondsbestimmungen zu enthalten. Im Falle eines Angebotes von Anteilscheinen ohne eine vorhergehende Veröffentlichung des Prospektes ist § 5 Abs. 1 und 3 bis 6 KMG sinngemäß anzuwenden.

(2) Wesentliche Änderungen der Verhältnisse im Sinne des Abs. 1, die geeignet sind, die Beurteilung der Anteilscheine zu beeinflussen, sind unverzüglich zu veröffentlichen.

(3) Der von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unterfertigte Prospekt sowie dessen Änderungen sind der Meldestelle so rechtzeitig zu übersenden, dass sie ihr spätestens am Tag der Veröffentlichung vorliegen. § 12 KMG gilt sinngemäß.

(4) Dem interessierten Anleger sind der Prospekt, dessen veröffentlichte Änderungen, der letzte vorhandene Rechenschaftsbericht sowie der auf ihn folgende Halbjahresbericht, sofern er veröffentlicht wurde, vor Vertragsabschluss kostenlos zur Verfügung zu stellen.

(5) Die Anteilscheine dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabepreises ausgegeben werden. Die Einbringung von Immobilien oder anderen Vermögenswerten ist nicht zulässig.

(6) Die Anteilscheine sind vor ihrer Ausgabe der Depotbank in Verwahrung zu geben. Diese darf sie nur ausgeben, wenn ihr der Gegenwert gemäß Abs. 5 ohne jede Beschränkung zur Verfügung gestellt worden ist. Die Depotbank hat den empfangenen Gegenwert unverzüglich dem Fondsvermögen zuzuführen.

(7) Abs. 1 bis 5 sind nicht auf Immobilienspezialfonds anzuwenden.

Errechnung des Anteilswertes; Ausgabepreis

§ 8. (1) Der Wert eines Anteils ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist nach den Fondsbestimmungen auf Grund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 und der jeweiligen (Kurs-)Werte der zum Fonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich der Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.

(2) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist verpflichtet, eine aktuelle Bewertung gemäß § 29 der Depotbank zur Verfügung zu stellen, falls anzunehmen ist, dass der Wert der Vermögenswerte gemäß § 21 von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 vH abweicht. Ab diesem Zeitpunkt ist die aktualisierte Bewertung der Berechnung der Depotbank zu Grunde zu legen.

(3) Der Ausgabepreis eines Anteils hat seinem errechneten Wert zu entsprechen. Dem errechneten Wert kann zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ein in den Fondsbestimmungen festgesetzter Aufschlag zugerechnet werden.

(4) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat den Ausgabe- und den Rücknahmepreis der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Eintragungen im Grundbuch

§ 9. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat dafür zu sorgen, dass die Widmung von inländischen Liegenschaften, Baurechten und Superädifikaten für einen Immobilienfonds und die Verfügungsbeschränkung nach § 4 Abs. 4 in das Grundbuch eingetragen wird. Die Depotbank hat die Einhaltung dieser Vorschrift zu überwachen. In der Folge können Eintragungen im Grundbuch, die eine derartige Liegenschaft betreffen, nur auf Grund einer von der Depotbank mitunterfertigten Urkunde vorgenommen werden. Die Depotbank ist von allen die Liegenschaft betreffenden Eintragungen vom Grundbuchsgericht zu verständigen.

(2) Ausländische Immobilien dürfen nur mit Zustimmung der Depotbank erworben werden. Die Depotbank darf die Zustimmung nur erteilen, wenn die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung nach § 4 Abs. 4 in einer dem Abs. 1 adäquaten Form sichergestellt werden kann und sie hat die Durchführung der Sicherstellung zu überwachen.

(3) Die Bestimmungen der Abs. 1 und 2 sind auf Immobilienspezialfonds nicht anzuwenden.

Haftungsverhältnisse

§ 10. (1) Zur Sicherstellung oder zur Hereinbringung von Forderungen gegen Anteilinhaber kann auf deren Anteilscheine, jedoch nicht auf die Vermögenswerte des Immobilienfonds, Exekution geführt werden.

(2) Zur Sicherstellung oder zur Hereinbringung von Forderungen aus Verbindlichkeiten, die die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für einen Immobilienfonds nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes wirksam begründet hat, kann nur auf die Vermögenswerte des Immobilienfonds Exekution geführt werden.

Auszahlung der Anteile

§ 11. (1) Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem gegen Rückgabe des Anteilscheines, der Ertragsbescheinigung und des Erneuerungsscheines sein Anteil aus dem Immobilienfonds auszuzahlen. Die Voraussetzungen der Auszahlungen sind in den Fondsbestimmungen zu regeln. Die Auszahlung des Rückga-

bepreises kann unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen. Die Anzeige an die FMA kann bei Immobilienspezialfonds unterbleiben.

(2) Außergewöhnliche Umstände im Sinne des Abs. 1 liegen insbesondere dann vor, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen. Reichen nach Ablauf einer in den Fondsbestimmungen festgelegten Frist, die ein Jahr nicht übersteigen darf, die Mittel nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern. Bis zur Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen, längstens jedoch ein Jahr nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Die Jahresfrist kann durch die Fondsbestimmungen auf zwei Jahre verlängert werden. Nach Ablauf dieser Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Vermögenswerte des Immobilienfonds beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist. Belastungen und ihre Ablösung sind der FMA unverzüglich anzuzeigen.

Rechnungsjahr der Immobilienfonds

§ 12. Das Rechnungsjahr der Immobilienfonds ist das Kalenderjahr, falls die Fondsbestimmungen nichts anderes anordnen.

Rechnungslegung und Veröffentlichung

§ 13. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat für jedes Rechnungsjahr über jeden Immobilienfonds einen Rechenschaftsbericht sowie für die ersten sechs Monate eines jeden Rechnungsjahres einen Halbjahresbericht zu erstellen.

(2) Der Rechenschaftsbericht hat eine Ertragsrechnung, eine Vermögensaufstellung sowie die Fondsbestimmungen zu enthalten, über die Veränderungen des Vermögensbestandes zu berichten und die Zahl der Anteile zu Beginn des Berichtszeitraumes und an dessen Ende anzugeben. Weiters hat der Rechenschaftsbericht einen Bericht über die Tätigkeiten des abgelaufenen Rechnungsjahres und alle sonstigen in der Anlage B vorgesehenen Angaben sowie alle wesentlichen Informationen, die es den Anlegern ermöglichen, sich in voller Sachkenntnis ein Urteil über die Entwicklung der Tätigkeiten und der Ergebnisse des Immobilienfonds zu bilden, zu enthalten. Der Halbjahresbericht hat mindestens die in den Ziffern 1 bis 3 und 5 bis 7 der Anlage B vorgesehenen Angaben zu enthalten; die Zahlenangaben haben, wenn der Immobilienfonds Zwischenausschüttungen vorgenommen hat oder dies vorgeschlagen wurde, das Ergebnis nach Steuern für das betreffende Halbjahr sowie die erfolgte oder vorgesehene Zwischenausschüttung auszuweisen. Die Halbjahresdaten sind mit Vorschaudaten bis Ende des Rechnungsjahres zu ergänzen. Die Vermögenswerte des Immobilienfonds sind mit den Werten gemäß § 21 anzusetzen. Der Rechenschaftsbericht ist innerhalb von vier Monaten, der Halbjahresbericht ist innerhalb von zwei Monaten nach dem Ende des Berichtszeitraumes zu veröffentlichen.

(3) Der Rechenschaftsbericht ist vom Bankprüfer der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zu prüfen; für diese Prüfung gelten die §§ 268 bis 276 HGB sinngemäß. Die Prüfung hat sich auch auf die Einhaltung dieses Bundesgesetzes und der Fondsbestimmungen zu erstrecken. Der geprüfte Rechenschaftsbericht ist vom Bankprüfer längstens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres der FMA vorzulegen. Der Halbjahresbericht ist der FMA innerhalb von zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraumes vorzulegen.

(4) Der geprüfte Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht sind dem Aufsichtsrat der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien vorzulegen.

(5) Der geprüfte Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht sind in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht aufzulegen.

(6) Mit dem Jahresabschluss der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sind auch die von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für die Anteilinhaber verwalteten Immobilienfonds und die Höhe ihres Fondsvermögens zu veröffentlichen.

(7) Bei Immobilienspezialfonds können im Rechenschaftsbericht die Fondsbestimmungen entfallen. Bei Immobilienspezialfonds kann die Auflage des Rechenschaftsberichtes und des Halbjahresberichtes in der Depotbank entfallen, die Veröffentlichung des geprüften Rechenschaftsberichtes und des Halbjahresberichtes gemäß Abs. 2 kann durch Übersendung an alle Anteilinhaber erfolgen. Halbjahresberichte von

Immobilienfondsspezialfonds und der Prüfbericht über den Rechenschaftsbericht sind der FMA nur auf Anforderung einzureichen.

Gewinn und Gewinnverwendung

§ 14. (1) Der Jahresgewinn eines Immobilienfonds ist an die Anteilinhaber in dem Ausmaß auszuschütten, in dem es die Fondsbestimmungen vorsehen. Insoweit keine Ausschüttung erfolgt, ist vom nicht ausgeschütteten Jahresgewinn ein Betrag in Höhe der gemäß § 41 in Verbindung mit § 93 Abs. 3 Z 6 des Einkommensteuergesetzes 1988 darauf entfallenden Kapitalertragsteuer einschließlich des gemäß § 97 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 freiwillig geleisteten Betrages ausbezahlen. Zum Ertrag gehören auch Beträge, die neu hinzukommende Anteilinhaber für den zum Ausgabebetrag ausgewiesenen Ertrag gemäß Abs. 2 Z 1 und 3 leisten (Ertragsausgleich).

(2) Der Jahresgewinn eines Immobilienfonds setzt sich aus den

1. Bewirtschaftungsgewinnen
2. Aufwertungsgewinnen und
3. Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen

zusammen.

Dabei sind Gewinne von Grundstücks-Gesellschaften (§§ 23 ff) unmittelbar dem Immobilienfonds zuzurechnen. Ein Ausgleich von Verlusten ist zunächst vorrangig innerhalb der einzelnen Gewinnarten durchzuführen. Danach ist ein Ausgleich zwischen Gewinnen gemäß Z 1 und 3 vorzunehmen. Ein Vortrag von Verlusten ist unzulässig.

(3) Die Bewirtschaftungsgewinne errechnen sich aus den erhaltenen Einnahmen für die entgeltliche Überlassung der jeweiligen Immobilien zuzüglich sonstiger Einnahmen, soweit diese nicht den Gewinnen gemäß Abs. 2 Z 2 und 3 zuzurechnen sind, abzüglich damit im Zusammenhang stehender Aufwendungen. An Stelle einer Abschreibung (§ 204 des Handelsgesetzbuches) für Wertminderung von Gebäuden ist die Bildung einer angemessenen Rücklage für künftige Instandsetzungen abziehen. Der Bundesminister für Finanzen ist ermächtigt, die Bildung und Auflösung sowie die Höhe dieser Rücklage durch Verordnung zu regeln. Es kann dabei eine Verrechnung mit zukünftigem Instandsetzungsaufwand vorgesehen werden. Instandsetzungsaufwand beinhaltet jene Aufwendungen, die keine Anschaffungs- oder Herstellungsaufwendungen sind und alleine oder zusammen mit Herstellungsaufwendungen den Nutzwert und/oder die Nutzungsdauer eines Gebäudes wesentlich erhöhen.

(4) Aufwertungsgewinne sind 80% der Bewertungsdifferenzen auf der Grundlage korrekter Bewertungen gemäß § 29. Aufwendungen dürfen nur insoweit abgezogen werden, wenn keine Berücksichtigung bei Bewirtschaftungsgewinnen oder bei Wertpapier- und Liquiditätsgewinnen zu erfolgen hat. Derartige Aufwendungen sind um 20% zu kürzen.

(5) Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sind Gewinne aus Zinsen und der Veräußerung von Vermögen gemäß den §§ 32 und 33.

Beendigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft

§ 15. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung eines Immobilienfonds nach Einholung der Bewilligung der FMA unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch öffentliche Bekanntmachung (§ 19) kündigen. Die Bewilligung ist dann zu erteilen, wenn die Interessen der Anleger ausreichend gewahrt sind.

(2) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung kündigen, wenn das Fondsvermögen 300 000 Euro unterschreitet.

(3) Das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung eines Immobilienfonds erlischt mit dem Wegfall der Konzession für das Immobilienfondsgeschäft oder mit dem Beschluss ihrer Auflösung.

(4) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung eines Immobilienfonds mit Bewilligung der FMA ohne Kündigung nach Abs. 1 durch Übertragung der zum Fondsvermögen gehörenden Vermögenswerte in einen anderen, von der gleichen oder einer anderen Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Immobilienfonds oder durch Zusammenlegung im Wege der Neubildung beenden. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 sind anzuwenden. Dem Anteilinhaber dürfen durch diese Vorgangsweise keine Kosten entstehen.

(5) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung eines Immobilienfonds mit Bewilligung der FMA ohne Kündigung nach Abs. 1 auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien übertragen. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 2 sind sinngemäß anzuwenden. Dem Anteilinhaber dürfen durch diese Vorgangsweise keine Kosten entstehen.

Verwaltung durch die Depotbank oder eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

§ 16. (1) Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, einen Immobilienfonds zu verwalten, so geht die Verwaltung nach Maßgabe der Fondsbestimmungen auf die Depotbank über.

(2) Die Depotbank kann im Fall der Kündigung gemäß § 15 Abs. 1 mit Bewilligung der FMA die Verwaltung des Immobilienfonds binnen sechs Monaten nach Beendigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einer anderen Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien übertragen. Diese Bewilligung ist zu erteilen, wenn die berechtigten Interessen der Anteilhaber ausreichend gewahrt sind. Die Betrauung der anderen Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist von dieser zu veröffentlichen. Die Übertragung eines Immobilienspezialfonds auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bedarf keiner Bewilligung der FMA.

Abwicklung eines Immobilienfonds

§ 17. (1) Überträgt die Depotbank nicht gemäß § 16 Abs. 2 die Verwaltung an eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, so hat sie den Immobilienfonds abzuwickeln. Der Beginn der Abwicklung ist zu veröffentlichen. Vom Tage dieser Bekanntmachung an ist die Auszahlung von Anteilen unzulässig.

(2) Die im Immobilienfonds enthaltenen Vermögenswerte sind so rasch, als dies bei Wahrung der Interessen der Anteilhaber möglich ist, in Geld umzusetzen. Die Verteilung des Vermögens auf die Anteilhaber ist erst nach Erfüllung der Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie der nach den Fondsbestimmungen zulässigen Zahlungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und die Depotbank vorzunehmen.

Erwerbsverbot für Organe der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank

§ 18. Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates einer Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien dürfen Vermögenswerte weder aus den Beständen von Immobilienfonds erwerben, die von dieser Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwaltet werden, noch Vermögenswerte an einen solchen Fonds verkaufen. Dies gilt nicht für Anteilscheine eines von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Fonds. Gleiches gilt für die Depotbank sowie deren Geschäftsleiter oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Veröffentlichungen

§ 19. Für durch dieses Bundesgesetz oder die Fondsbestimmungen angeordnete Veröffentlichungen gilt § 10 KMG sinngemäß. Dies gilt nicht für Veröffentlichungen gemäß § 8, falls diese Werte in der Investmentfondsbeilage zum Kursblatt der Wiener Börse veröffentlicht werden.

Schutz von Bezeichnungen

§ 20. Die Bezeichnungen „Immobilien-Kapitalanlagefonds“, „Kapitalanlagefonds für Immobilien“, „Immobilienfonds“, „Immobilieninvestmentfonds“, „Immobilieninvestmentanteilschein“ oder gleichbedeutende Bezeichnungen oder Abkürzungen von solchen Bezeichnungen dürfen nur für Immobilienfonds und deren Anteilscheine verwendet sowie nur in die Firma von Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien aufgenommen werden.

Veranlagungsvorschriften

§ 21. (1) Nach Maßgabe der Fondsbestimmungen dürfen für einen Immobilienfonds nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Vermögenswerte erworben werden, wobei der Grundsatz der Risikostreuung zu beachten ist:

1. bebaute Grundstücke;
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn die genehmigte Bauplanung den in Z 1 genannten Voraussetzungen entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und, wenn die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Sondervermögen befindlichen Grundstücken im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. Unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung nach Maßgabe der Z 1 bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum, je unter den Voraussetzungen der Z 1 bis 3.

(2) Wenn die Fondsbestimmungen dies vorsehen und die Gegenstände einen dauernden Ertrag erwarten lassen, dürfen für einen Immobilienfonds auch erworben werden

1. andere in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, Baurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Miteigentums und Baurechts und sowie
2. außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb anderer Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke der in Abs. 1 Z 1 bis 3 bezeichneten Art.

Die Grundstücke und Rechte nach Z 1 dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte in der Art der Z 1 10 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet. Die Grundstücke nach Z 2 dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke in der Art der Z 2 5 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet. Bei den Grundstücken nach Z 2 gelten ferner die Begrenzungen nach Abs. 1 Z 2 und 3 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke nach Z 2 tritt.

(3) Ein Vermögensgegenstand gemäß Abs. 1 und 2 darf nur erworben werden, wenn er zuvor von wenigstens zwei Sachverständigen bewertet worden ist und die aus dem Immobilienfonds zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt.

(4) Die Grundsätze für die Auswahl der Vermögenswerte gemäß Abs. 1 und 2 und die Veranlagungsgrenzen sind in den Fondsbestimmungen zu regeln.

(5) Für einen Immobilienfonds dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Fonds erforderlich sind.

(6) Unbeschadet der Regelung in § 23 über Grundstücks-Gesellschaften dürfen für einen Immobilienfonds weder Anteile an anderen Immobilienfonds (Dachfonds) noch Aktien oder sonstige Beteiligungspapiere erworben werden.

(7) Die Nichtbeachtung der vorstehenden Vorschriften berührt die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes nicht.

Mindeststreuung

§ 22. (1) Ein Immobilienfonds muss aus mindestens zehn Vermögenswerten gemäß § 21 Abs. 1 und 2 bestehen.

(2) Keiner der Vermögenswerte gemäß § 21 Abs. 1 und 2 darf zur Zeit seines Erwerbs den Wert von 20 vH des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

(3) Als Vermögenswert im Sinne des Abs. 1 ist auch eine aus mehreren Grundstücken bestehende wirtschaftliche Einheit anzusehen.

(4) Die Begrenzungen von § 22 Abs. 1 und 2, § 21 Abs. 1 Z 3, § 23 Abs. 6 und § 32 sind für den Immobilienfonds erst dann verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von drei Jahren verstrichen ist. Eine Zusammenlegung nach § 3 Abs. 2 gilt nicht als Bildung.

Grundstücks-Gesellschaften

§ 23. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften nach Maßgabe der Abs. 2 bis 6 nur erwerben und halten, wenn die Fondsbestimmungen dies vorsehen, die Beteiligung einen dauernden Ertrag erwarten lässt und anders als im Wege einer solchen Grundstücks-Gesellschaft der Erwerb von Immobilien in einem Staat durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien rechtlich nicht möglich ist. Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,

1. deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds ausüben darf, und
2. die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 Abs. 1 erwerben dürfen, die nach den Fondsbestimmungen unmittelbar für den Immobilienfonds erworben werden dürfen.

(2) Vor dem Erwerb der Beteiligung an einer Grundstücks-Gesellschaft ist ihr Wert durch einen Abschlussprüfer im Sinne der §§ 268ff HGB zu ermitteln. Dabei ist von dem letzten mit dem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahresabschluss der Grundstücks-Gesellschaft oder, wenn dieser mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, von den Vermögenswerten und Verbind-

lichkeiten der Grundstücks-Gesellschaft auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung nachgewiesen sind. Für die Bewertung gilt § 25 Abs. 2.

(3) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds eine Beteiligung an einer Grundstücks-Gesellschaft nur erwerben und halten, wenn sie bei der Grundstücks-Gesellschaft die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmenmehrheit hat und durch die Rechtsform der Grundstücks-Gesellschaft eine über die geleistete Einlage hinausgehende Nachschusspflicht ausgeschlossen ist.

(4) Die Einlagen der Gesellschafter einer Grundstücks-Gesellschaft, an der die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, müssen voll eingezahlt sein. Weitere Gesellschafter dürfen an der Grundstücks-Gesellschaft nur beteiligt sein, wenn sichergestellt ist, dass die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bei einem Ausscheiden von Mitgesellschaftern deren Anteile für Rechnung des Immobilienfonds erwerben kann.

- (5) Der Gesellschaftsvertrag oder die Satzung der Grundstücks-Gesellschaft muss sicherstellen, dass
1. von der Grundstücks-Gesellschaft nicht mehr als drei Vermögenswerte im Sinne des § 21 gehalten werden dürfen,
 2. diese Vermögenswerte im Staat des Sitzes der Grundstücks-Gesellschaft belegen sein müssen und
 3. die Grundstücks-Gesellschaft einen Vermögenswert nur erwerben darf, wenn sein Wert zusammen mit dem Wert der bereits von der Grundstücks-Gesellschaft gehaltenen Vermögenswerte 20 vH des Wertes des Immobilienfonds, für dessen Rechnung eine Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft gehalten wird, nicht übersteigt.

Eine aus mehreren Grundstücken bestehende wirtschaftliche Einheit ist als ein Vermögenswert anzusehen. Entsprechen der Gesellschaftsvertrag oder die Satzung der Grundstücks-Gesellschaft nicht diesen Bestimmungen, darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft nur erwerben, wenn eine entsprechende Änderung des Gesellschaftsvertrags oder der Satzung unverzüglich nach dem Erwerb der Beteiligung sichergestellt ist.

(6) Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 40 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

§ 24. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf einer Grundstücks-Gesellschaft für Rechnung des Immobilienfonds ein Darlehen nur gewähren, wenn sie an der Grundstücks-Gesellschaft für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, die Darlehensbedingungen marktgerecht sind, das Darlehen ausreichend besichert ist und bei einer Veräußerung der Beteiligung die Rückzahlung des Darlehens innerhalb von sechs Monaten nach der Veräußerung vereinbart ist. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat sicherzustellen, dass die Summe der für Rechnung des Immobilienfonds einer Grundstücks-Gesellschaft insgesamt gewährten Darlehen 50 vH des Wertes der von der Grundstücks-Gesellschaft gehaltenen Grundstücke nicht übersteigt. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat sicherzustellen, dass die Summe der für Rechnung des Immobilienfonds den Grundstücks-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 10 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt.

(2) Einer Darlehensgewährung nach Abs. 1 steht gleich, wenn ein Dritter im Auftrag der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien der Grundstücks-Gesellschaft ein Darlehen im eigenen Namen für Rechnung des Immobilienfonds gewährt.

§ 25. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien muss die Grundstücks-Gesellschaft, an der sie für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, vertraglich verpflichten, monatlich Vermögensaufstellungen bei der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank einzureichen und diese einmal jährlich an Hand des von einem Abschlussprüfer mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschlusses der Grundstücks-Gesellschaft vom Abschlussprüfer der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien prüfen zu lassen. Die Vermögensaufstellungen sind bei den Bewertungen zur laufenden Preisermittlung zu Grunde zu legen.

(2) Die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Grundstücke sind mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 festgestellt wurde. § 29 Abs. 2 zweiter Satz ist anzuwenden. Die Sachverständigen haben die Grundstücke vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Grundstücke vor ihrem Erwerb. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

(3) Der sich ergebende Wert der Grundstücks-Gesellschaft ist entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in den Immobilienfonds einzustellen.

§ 26. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat mit der Grundstücks-Gesellschaft zu vereinbaren, dass die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds zustehenden Zahlungen, der Liquidationserlös und sonstige der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds zustehende Beträge unverzüglich auf ein Konto des Immobilienfonds bei der Depotbank einzuzahlen sind. Die Depotbank hat zu überwachen, dass diese Vereinbarung getroffen wird.

§ 27. Die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts wird durch einen Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 23 bis 26 nicht berührt.

§ 28. (1) Die Depotbank hat den Bestand der Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften laufend zu überwachen. Sie hat ferner zu überwachen, dass beim Erwerb einer Beteiligung die Vorschriften des § 23 beachtet werden.

(2) Verfügungen über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften oder zum Vermögen dieser Gesellschaften gehörende Gegenstände im Sinne des § 21 sowie Änderungen des Gesellschaftsvertrags oder der Satzung bedürfen der Zustimmung der Depotbank. Durch Vereinbarung zwischen Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und Grundstücks-Gesellschaft sind die Befugnisse der Depotbank nach Satz 1 sicherzustellen. Die Depotbank muss einer Verfügung oder Änderung nach Satz 1 zustimmen, wenn dies mit den Vorschriften dieses Gesetzes und den Fondsbestimmungen vereinbar ist und die Interessen der Anteilhaber gewahrt werden. Stimmt die Depotbank zu, obwohl die Voraussetzungen nicht vorliegen, so berührt dies die Wirksamkeit der Verfügung oder Änderung nicht.

Bewertung der Vermögenswerte

§ 29. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat in den Fondsbestimmungen die Bewertung der Vermögenswerte gemäß § 21 zu regeln. Für die Bewertung sind von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Güterschätzung beizuziehen. Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien. Für den unabhängigen Sachverständigen gelten die Ausschließungsgründe des § 62 BWG sinngemäß. Für Fehlverhalten der Sachverständigen haften neben den Sachverständigen auch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und die Depotbank zur ungeteilten Hand und zwar wie für einen Erfüllungsgehilfen gemäß § 1313a ABGB.

(2) Die Bewertung der Vermögenswerte gemäß § 21 hat mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass sowie in sonstigen, in den Fondsbestimmungen vorgesehenen Fällen. Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert, der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen gemäß Abs. 1 zu Grunde zu legen.

(3) Bei einer Beteiligung nach § 23 hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien in den Vermögensaufstellungen (Rechenschaftsberichten/Halbjahresberichten) die Angaben für die einzelnen Grundstücke und sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft aufzuführen, als ob es sich um eine Direktveranlagung des Fonds handeln würde, und besonders zu kennzeichnen. Zusätzlich sind anzugeben:

1. Firma, Rechtsform und Sitz der Grundstücks-Gesellschaft,
2. das Gesellschaftskapital,
3. die Höhe der Beteiligung und der Zeitpunkt ihres Erwerbs durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und
4. Zahl und Beträge der durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien oder Dritte nach § 24 gewährten Darlehen.

(4) Der Bankprüfer der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat bei der Gründung und in der Folge jeweils bei der Prüfung des Rechenschaftsberichtes Stellung zu nehmen, ob die Sachverständigen gemäß Abs. 1 ordnungsgemäß bestellt worden sind und die übrigen Voraussetzungen der Abs. 1 bis 3 vorliegen. Wenn diese Voraussetzungen fehlen oder wegfallen, hat der Bankprüfer diesen Umstand der Depotbank und der FMA unverzüglich anzuzeigen. Die FMA trifft keine Haftung für die Auswahl und die Eignung des Sachverständigen.

Risikomischung

§ 30. Die Fondsbestimmungen müssen die Mindestanzahl der für den Immobilienfonds zu erwerbenden Vermögenswerte gemäß § 21 sowie den höchstmöglichen Wert eines einzelnen derartigen Vermögenswertes im Verhältnis zum gesamten Fondsvermögen festsetzen.

Anlaufzeit

§ 31. Die Fondsbestimmungen müssen den Zeitraum bestimmen, der für die Erreichung der Mindestanzahl gemäß § 30 zur Verfügung steht.

Liquiditätsvorschriften

§ 32. (1) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Bankguthaben mit einer Kündigungsfrist von längstens einem Jahr oder in Forderungswertpapieren mit einer Restlaufzeit von längstens drei Jahren zu unterhalten.

(2) Nach Maßgabe der Fondsbestimmungen dürfen neben den Erträgen Bankguthaben und Forderungswertpapiere bis zu einer Höhe von 40 vH des Fondsvermögens und bis zu einer Höhe von 15 vH des Fondsvermögens bei der selben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

(3) Anteile an geldmarktnahen Kapitalanlagefonds sind Bankguthaben in Anwendung der Abs. 1 und 2 gleichzuhalten.

(4) Die Rechtswirksamkeit des Erwerbs von Wertpapieren sowie der Anlegung in Bankguthaben wird durch einen Verstoß gegen die Abs. 1 bis 3 nicht berührt.

Derivative Produkte

§ 33. Für einen Immobilienfonds dürfen und zwar ausschließlich zu Absicherungszwecken Devisenkurssicherungsgeschäfte, Devisenoptionsgeschäfte und Finanzterminkontrakte im Hinblick auf eine ordentliche Verwaltung des Fondsvermögens unter den folgenden Voraussetzungen und Beschränkungen getätigt werden, sofern diese Geschäfte in den Fondsbestimmungen unter Angabe der Märkte ausdrücklich vorgesehen sind:

1. Devisenkurssicherungsgeschäfte:

- a) Zur Absicherung von Währungsrisiken dürfen für einen Immobilienfonds Devisen auf Termin verkauft werden, soweit verkauften Devisen Vermögensgegenstände des Fondsvermögens im gleichen Umfang und in der gleichen Währung gegenüberstehen;
- b) ein offenes Devisen-Terminverkaufsgeschäft darf vorzeitig durch ein entsprechendes kompensierendes Devisenkaufgeschäft geschlossen werden;
- c) in den Geschäftsunterlagen hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien festzuhalten, dass der Devisenverkauf auf Termin zur Kurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen des Fondsvermögens dient;
- d) die für einen Immobilienfonds getätigten Geschäfte nach lit. a sind mit ihrem jeweiligen Börsen- oder Marktpreis zu bewerten. Ist ein Börsen- oder Marktpreis nicht verfügbar, so ist die Option mit einem Preis anzusetzen, der unter Einbeziehung sämtlicher erkennbarer Chancen und Risiken dem Marktpreis in wirtschaftlich vernünftiger Weise am nächsten kommt;
- e) die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat die Depotbank über den Abschluss und die Abwicklung von Kurssicherungsgeschäften für Rechnung eines Immobilienfonds laufend zu unterrichten.

2. Devisenoptionsgeschäfte:

- a) Zur Absicherung von Währungsrisiken dürfen für einen Immobilienfonds auch Devisen-Verkaufsoptionen gekauft und verkauft bzw. Devisen-Kaufoptionen gekauft und verkauft werden, wenn die Optionen an einer in- oder ausländischen Börse zum Börsenterminhandel zugelassen sind und die den Optionen zugrundeliegenden Wertpapiere an einem in- oder ausländischen, organisierten Markt gehandelt werden und soweit den verkauften bzw. veroptionierten Devisen Vermögensgegenstände des Fondsvermögens im gleichen Umfang und in der gleichen Währung gegenüberstehen. Im Rahmen der Absicherung von Währungsrisiken ist den Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien auch der Verkauf von Devisen-Verkaufsoptionen und der Kauf von Devisen-Kaufoptionen für das Fondsvermögen gestattet;
- b) in den Geschäftsunterlagen hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien festzuhalten, dass der Abschluss der Devisen-Optionsgeschäfte zur Kurssicherung von in Fremdwährung gehaltenen Vermögensgegenständen des Fondsvermögens dient;
- c) die für einen Immobilienfonds erworbenen oder veräußerten Kauf- und Verkaufsoptionen sind mit ihrem jeweiligen Börsen- oder Marktpreis zu bewerten. Ist ein Börsen- oder Marktpreis nicht verfügbar, so ist die Option mit einem Preis anzusetzen, der unter Einbeziehung sämtli-

- cher erkennbarer Chancen und Risiken dem Marktpreis in wirtschaftlich vernünftiger Weise am nächsten kommt;
- d) die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat die Depotbank über den Abschluss und die Abwicklung von Optionsgeschäften für Rechnung eines Immobilienfonds laufend zu unterrichten.
3. Finanzterminkontrakte:
- a) Für einen Kapitalanlagefonds dürfen ausschließlich an einer in- oder ausländischen Börse gehandelte Zins- und Währungsterminkontrakte (Finanzterminkontrakte) zur Absicherung von Vermögensgegenständen des Fondsvermögens verkauft werden;
 - b) Zinsterminkontrakte dürfen nur verkauft werden, soweit den Kontrakten im Fondsvermögen Vermögensgegenstände mit Zinsrisiken in dieser Währung gegenüberstehen. Gegengeschäfte zur Deckung dieser Geschäfte sind zulässig;
 - c) Währungsterminkontrakte dürfen nur verkauft werden, soweit den Kontrakten im Fondsvermögen Vermögensgegenstände mit Fremdwährungsrisiken gegenüberstehen. Gegengeschäfte zur Deckung dieser Geschäfte sind zulässig;
 - d) in den Geschäftsunterlagen hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien festzuhalten, dass der Verkauf der Finanzterminkontrakte der Absicherung von Vermögensgegenständen des Fondsvermögens dient;
 - e) die für einen Immobilienfonds gekauften oder verkauften Finanzterminkontrakte sind mit ihrem jeweiligen Börsen- oder Marktpreis zu bewerten. Ist ein Börsen- oder Marktpreis nicht verfügbar, so ist der Finanzterminkontrakt mit einem Preis anzusetzen, der unter Einbeziehung sämtlicher erkennbarer Chancen und Risiken dem Marktpreis in wirtschaftlich vernünftiger Weise am nächsten kommt;
 - f) die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat die Depotbank über den Abschluss und die Abwicklung von Finanzterminkontrakten für Rechnung eines Immobilienfonds laufend zu unterrichten.

Fondsbestimmungen

§ 34. (1) Die Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat Fondsbestimmungen aufzustellen, die das Rechtsverhältnis der Anteilinhaber zur Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie zur Depotbank regeln. Nach Zustimmung des Aufsichtsrates der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sind sie der Depotbank zur Zustimmung vorzulegen. Die Fondsbestimmungen bedürfen der Bewilligung der FMA, sofern es sich nicht um einen Immobilienspezialfonds (§ 1 Abs. 3) handelt. Diese Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Fondsbestimmungen den berechtigten Interessen der Anteilinhaber nicht widersprechen.

(2) Die Fondsbestimmungen haben außer den sonst in diesem Bundesgesetz vorgeschriebenen Angaben Bestimmungen darüber zu enthalten:

1. Ob die Anteilscheine auf Inhaber oder auf Namen lauten;
2. nach welchen Grundsätzen die Immobilien ausgewählt werden, die für den Fonds erworben werden;
3. welcher Anteil des Fondsvermögens höchstens in Bankguthaben bzw. in Forderungswertpapieren gehalten werden darf;
4. in welcher Höhe ein Mindestanteil des Fondsvermögens in Bankguthaben bzw. in Forderungswertpapieren zu halten ist; Erträge des Sondervermögens dürfen insoweit nicht ausgeschüttet werden, als sie für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind;
5. die Grundsätze für Vorscheurechnungen für die Entwicklung und Erhaltung des Fondsvermögens;
6. welche Vergütung die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für die Verwaltung des Fonds erhält und welche Aufwendungen ihr zu ersetzen sind;
7. ob und bejahendenfalls in welcher Höhe bei der Ausgabe der Anteilscheine dem errechneten Anteilswert ein Aufschlag zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zugerechnet werden darf;
8. inwieweit der Jahresertrag an die Anteilinhaber auszuschütten ist. Hiebei kann auch bestimmt werden, dass für einen Immobilienfonds mehrere Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden, nämlich Anteilscheine, die Anspruch auf jährliche Ausschüttungen des Jahresertrages an die Anteilinhaber verbriefen (Ausschüttungsanteilscheine) und Anteilscheine, die keinen Anspruch auf Ausschüttungen des Jahresertrages an die Anteilinhaber verbriefen (thesaurierende Anteilscheine);
9. zu welchen Zeitpunkten der Wert der Anteile zu ermitteln ist;

10. ob und bejahendenfalls in welcher Höhe bei der Rücknahme von Anteilscheinen vom Rücknahmepreis eine Vergütung für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien abgezogen werden darf;

11. welche Vergütung die Depotbank bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält;

(3) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf die Fondsbestimmungen mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates und mit Zustimmung der Depotbank ändern; die Änderung bedarf der Bewilligung der FMA, sofern es sich nicht um einen Immobilienspezialfonds (§ 1 Abs. 3) handelt. Diese Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Änderung der Fondsbestimmungen den berechtigten Interessen der Anteilinhaber nicht widerspricht. Die Änderung ist zu veröffentlichen, sofern es sich nicht um einen Immobilienspezialfonds (§ 1 Abs. 3) handelt. Sie tritt mit dem in der Veröffentlichung angegebenen Tag, frühestens jedoch drei Monate nach der Veröffentlichung, in Kraft.

(4) Immobilienfonds im Sinne des § 1 Abs. 1 dürfen, wenn die Fondsbestimmungen nach Abs. 1 bewilligt wurden, nur mit Zustimmung aller Anteilinhaber in Immobilienspezialfonds (§ 1 Abs. 3) umgewandelt werden.

(5) Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat der FMA und der Oesterreichischen Nationalbank unverzüglich jeweils nach dem 30. Juni und 31. Dezember in der Form einer Sammelaufstellung die im abgelaufenen Halbjahr aufgelegten und geschlossenen Immobilienspezialfonds (§ 1 Abs. 3) anzuzeigen. In der Aufstellung sind außer der Bezeichnung der Immobilienspezialfonds, die Zahl der Anleger, die Depotbank sowie das Geschäftsjahr anzugeben. Tritt bei einem bereits angezeigten Immobilienspezialfonds eine Änderung dieser Angaben ein, so ist dies der FMA und der Oesterreichischen Nationalbank innerhalb von zwei Monaten nach Wirksamwerden der Änderung anzuzeigen.

Depotbank

§ 35. (1) Die Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates eine Depotbank zu bestellen. Als Depotbank kann nur ein Kreditinstitut, das zum Betrieb des Depotgeschäftes (§ 1 Abs. 1 Z 5 BWG) berechtigt ist oder eine gemäß § 9 Abs. 4 BWG errichtete inländische Zweigstelle eines EWR-Kreditinstitutes bestellt werden. Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank bedarf der Bewilligung der FMA. Sie darf nur erteilt werden, wenn anzunehmen ist, dass das Kreditinstitut die Erfüllung der Aufgaben einer Depotbank gewährleistet. Die Bestellung und der Wechsel der Depotbank ist zu veröffentlichen, die Veröffentlichung hat den Bewilligungsbescheid anzuführen. Auf Antrag der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Auswahl der Depotbank für Immobilienspezialfonds von der FMA allgemein bewilligt werden.

(2) Die Depotbank hat die Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine sowie die Verwahrung der zu einem Immobilienfonds gehörigen Wertpapiere durchzuführen und die zum Immobilienfonds gehörigen Konten zu führen. Der Depotbank ist bei allen für einen Immobilienfonds abgeschlossenen Geschäften unverzüglich der Gegenwert für die von ihr geführten Depots und Konten des Fonds zur Verfügung zu stellen. Dies gilt insbesondere für die Ausgabe der Anteilscheine und deren Rücknahme. Die Depotbank zahlt die Gewinnanteile für die Anteilinhaber aus. Die Depotbank hat den Bestand an Vermögenswerten gemäß § 21 sowie den Bestand der zum Fondsvermögen gehörenden Geldbeträge, Wertpapiere und sonstigen Vermögenswerte laufend zu überwachen. Sie ist befugt, jederzeit die Bücher und Schriften der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einzusehen, soweit sich diese auf Vermögensgegenstände der Immobilienfonds beziehen. Streitigkeiten zwischen der Depotbank und der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien entscheidet das Gericht im Außerstreitverfahren. Organe oder Mitarbeiter der Depotbank, die zum Nachteil der Anteilinhaber handeln, sind nach § 153 StGB zu bestrafen.

(3) Die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nach den Fondsbestimmungen für die Verwaltung zustehende Vergütung und der Ersatz für die mit der Verwaltung zusammenhängenden Aufwendungen sind von der Depotbank zu Lasten der für den Fonds geführten Konten zu bezahlen. Die Depotbank darf die ihr für ihre Tätigkeit zustehende Vergütung dem Fonds anlasten. Bei diesen Maßnahmen kann die Depotbank nur auf Grund eines Auftrages der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien handeln.

(4) Die Depotbank ist berechtigt und verpflichtet, im eigenen Namen gemäß § 37 EO durch Klage Widerspruch zu erheben, wenn auf einen zu einem Immobilienfonds gehörigen Vermögensgegenstand Exekution geführt wird, sofern es sich nicht um eine gemäß diesem Bundesgesetz rechtmäßig begründete Forderung gegen den Immobilienfonds handelt.

(5) Die Depotbank hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes und die Fondsbestimmungen und die Interessen der Anteilinhaber zu beachten. Die Depotbank haftet gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und den Anteilinhabern für jede Schädigung, die durch ihre schuldhaft e Pflichtverletzung verursacht worden ist.

Einschränkung der Werbung für Anteilscheine

§ 36. (1) Die Werbung für Anteilscheine darf nur unter gleichzeitigem Hinweis auf den veröffentlichten Prospekt, auf dessen allfällige Änderungen sowie auf das Veröffentlichungsorgan, das Erscheinungsdatum, das Datum der Einschaltung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung sowie auf allfällige Abholstellen erfolgen. § 4 KMG gilt sinngemäß.

(2) Die Werbung für Anteile an Immobilienfonds, in denen auf die vergangene Wertentwicklung des Fonds Bezug genommen wird, hat einen Hinweis zu enthalten, aus welchem hervorgeht, dass die Wertentwicklung der Vergangenheit keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zulässt.

Strafbestimmungen

§ 37. (1) Wer in einem veröffentlichten Prospekt eines Immobilienfonds oder in einer einen solchen Prospekt ändernden oder ergänzenden Angabe oder in einem Rechenschafts- oder Halbjahresbericht eines Immobilienfonds über erhebliche Umstände unrichtige vorteilhafte Angaben macht oder nachteilige Tatsachen verschweigt, ist, sofern die Tat nicht nach anderen Bestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, vom Gericht mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe bis zu 360 Tagessätzen zu bestrafen.

(2) Nach Abs. 1 ist nicht zu bestrafen, wer freiwillig, bevor die für den Erwerb erforderliche Leistung erbracht worden ist, den Erwerb der Fondsanteile verhindert. Der Täter ist auch dann nicht zu bestrafen, wenn die Leistung ohne sein Zutun nicht erbracht wird, er sich jedoch in Unkenntnis dessen freiwillig und ernsthaft bemüht, sie zu verhindern.

(3) Die Strafbarkeit nach Abs. 1 wird unter den Voraussetzungen des § 167 StGB durch tätige Reue aufgehoben, sofern sich die Schadensgutmachung auf die gesamte für den Erwerb erforderliche Leistung einschließlich der damit verbundenen Nebenkosten bezieht.

§ 38. (1) Sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist hierfür mit einer Geldstrafe bis zu 20 000 Euro zu bestrafen, wer entgegen der Bestimmung des § 36 wirbt.

(2) Sofern die Tat nicht den Tatbestand einer in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden strafbaren Handlung bildet, begeht eine Verwaltungsübertretung und ist hierfür mit einer Geldstrafe bis zu 20 000 Euro zu bestrafen, wer, ohne hiezu berechtigt zu sein, die Bezeichnungen „Immobilien-Kapitalanlagefonds“, „Kapitalanlagefonds für Immobilien“, „Immobilienfonds“, „Immobilieninvestmentfonds“, „Immobilieninvestmentanteilscheine“ oder gleichbedeutende Bezeichnungen oder Abkürzungen von solchen Bezeichnungen entgegen § 20 führt.

Zwangsstrafe

§ 39. Verletzt eine Depotbank Bestimmungen dieses Bundesgesetzes oder einer auf Grund dieses Bundesgesetzes erlassenen Verordnung oder eines Bescheides, so sind die §§ 70 Abs. 4 und 96 BWG mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle des Konzessionsentzuges gemäß § 70 Abs. 4 Z 3 BWG, die Rücknahme der Bewilligung gemäß § 35 tritt.

Steuern

§ 40. (1) Ausschüttungen eines Immobilienfonds sind steuerpflichtige Einnahmen. Ausschüttungen aus Bewirtschaftungsgewinnen (§ 14 Abs. 2 Z 1) sowie aus Veräußerungs- und Aufwertungsgewinnen (§ 14 Abs. 2 Z 2) gelten dabei als Einkünfte aus Kapitalvermögen. § 97 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes 1988 ist anzuwenden. Bei der Veranlagung sind die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes maßgeblich.

(2)

1. Insoweit eine tatsächliche Ausschüttung des Jahresgewinnes unterbleibt, gelten mit der Auszahlung der Kapitalertragsteuer (§ 14 Abs. 1 zweiter Satz) sämtliche nicht ausgeschütteten Gewinne des abgelaufenen Geschäftsjahres an die Anteilinhaber in dem aus dem Anteilsrecht sich ergebendem Ausmaß als ausgeschüttet (ausschüttungsgleiche Erträge). Wird diese Auszahlung nicht innerhalb von vier Monaten nach Ende des Geschäftsjahres vorgenommen, gelten die nicht ausgeschütteten Jahresgewinne nach Ablauf dieser Frist als ausgeschüttet. Werden nachweislich diese Gewinne später tatsächlich an die selben Anteilinhaber ausgeschüttet, so sind sie steuerfrei. Wird vor diesen Zeitpunkten oder während des Geschäftsjahres das Anteilsrecht veräußert, so ist eine Ausschüttung zum Veräußerungszeitpunkt anzunehmen. Die Bestimmungen des § 20 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 und des § 12 Abs. 2 des Körperschaftsteuergesetzes 1988 sind auf Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und auf Verluste aus der Veräußerung der An-

teilscheine anzuwenden. Liegt kein öffentliches Anbot der Anteilscheine eines Fonds sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht an einen unbestimmten Personenkreis vor, gelten zusätzlich die nicht gemäß § 14 Abs. 4 zu den Aufwertungsgewinne zählenden realisierten und nicht realisierten Wertveränderungen von Immobilien als ausgeschüttete steuerpflichtige Einnahmen.

2. Die ausschüttungsgleichen Erträge sind durch einen steuerlichen Vertreter den Abgabenbehörden unter Anschluss der notwendigen Unterlagen nachzuweisen. Als steuerlicher Vertreter können inländische Kreditinstitute oder inländische Wirtschaftstreuhänder bestellt werden. Das Erfordernis des steuerlichen Vertreters entfällt bei Nachweis durch ein inländisches Kreditinstitut für einen von ihm selbst verwalteten inländischen Immobilienfonds. Der Bundesminister für Finanzen kann durch Verordnung festlegen, dass die für den Nachweis erforderlichen Daten innerhalb einer bestimmten Frist im Wege des Datenaustausches oder der automationsgestützten Datenübertragung bekannt gegeben werden. Es kann dabei auch die Mitübermittlung anderer im Geschäftsbericht enthaltener oder daraus ableitbarer abgabenrechtliche relevanter Umstände angeordnet werden. In der Verordnung kann vorgesehen werden, sich einer bestimmten geeigneten privaten oder öffentlich-rechtlichen Übermittlungsstelle zu bedienen.

(3) Für eine allfällige Besteuerung der Anteilinhaber gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. b des Einkommenssteuergesetzes 1988 ist der Zeitpunkt des Erwerbes und der Veräußerung der Anteilscheine maßgebend. Als Veräußerung gilt auch die Auszahlung von Anteilscheinen gemäß § 11. Bei der Veräußerung ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös und den Anschaffungskosten um tatsächlich ausgeschüttete steuerfreie Ausschüttungen zu erhöhen sowie um im Veräußerungserlös enthaltene als zugeflossenen geltende ausschüttungsgleiche Erträge insoweit zu kürzen, als diese beim Veräußerer steuerpflichtige Einnahmen gebildet haben. Der Umtausch von Anteilen an einem Immobilienfonds auf Grund der Zusammenlegung von Fondsvermögen gemäß § 3 Abs. 2 oder eines Anteilserwerbs gemäß § 15 Abs. 4 gilt nicht als Tausch. Der Fristenlauf des § 30 Abs. 1 Z 1 lit. b des Einkommenssteuergesetzes 1988 wird durch einen derartigen Umtausch nicht unterbrochen.

(4) Werden Anteilscheine nicht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht an einen unbestimmten Personenkreis angeboten, und erfolgt eine Veranlagung sind die Ausschüttungen oder als ausgeschüttet geltende Gewinne gemäß § 14 Abs. 4 um ein Viertel zu erhöhen.

§ 41. (1) Für die Bewertung von Anteilscheinen finden ausschließlich die Bestimmungen der §§ 2 bis 14 des Bewertungsgesetzes 1955 Anwendung.

(2) Durch Ausgabe, Rücknahme oder Übertragung von Anteilen an einem Immobilienfonds verwirklichte Erwerbsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 sind von der Grunderwerbsteuer befreit.

(3) Werden durch Übertragung oder Zusammenlegung nach § 3 Abs. 2 oder § 15 Abs. 4 Erwerbsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 verwirklicht, so ist die Grunderwerbsteuer vom Zweifachen des Einheitswertes zu berechnen.

(4) Werden durch die Einbringung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 21 von mit eigenem Rechnungskreis eingerichtetem Sondervermögen von Aktiengesellschaften, für welche Genussrechte im Sinne des § 174 Aktiengesetz begeben sind, sowie von Aktiengesellschaften, deren nahezu ausschließlicher Zweck die Verwaltung von Immobilienvermögen ist, gegen Erwerb von Anteilscheinen in einen Immobilienfonds, Erwerbsvorgänge nach § 1 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987 verwirklicht, so ist die Grunderwerbsteuer vom Zweifachen des Einheitswertes zu berechnen. Dies gilt nur dann, wenn das Sondervermögen und die Aktiengesellschaft zum 2. April 2002 bestanden hat, und die Anteilscheine an den Immobilienfonds im Zuge einer unmittelbar daran anschließenden Liquidation des Sondervermögens oder der Aktiengesellschaft an die Genussrechts- oder Aktieninhaber durchgereicht werden.

§ 42. (1) Die Bestimmungen des § 42 Abs. 2 und 4 des Investmentfondsgesetzes 1993 sowie der §§ 40 und 41 sind auch auf ausländische Immobilienfonds anzuwenden. Als solcher gilt, ungeachtet der Rechtsform, jede einem ausländischen Recht unterstehende Veranlagungsgemeinschaft in Immobilien (§ 14 Kapitalmarktgesetz), die nach Gesetz, Satzung oder tatsächlicher Übung nach den Grundsätzen der Risikostreuung im Sinne dieses Gesetzes errichtet ist.

(2) Soweit Gewinne aus inländischen Immobilienfonds zur Steuerabgeltung nach § 97 des Einkommenssteuergesetzes 1988 führen würden, sind vergleichbare Gewinne ausländischer Immobilienfonds als Sondereinkunft mit einem Einkommensteuersatz von 25% zu versteuern. § 37 Abs. 8 des Einkommenssteuergesetzes 1988 ist sinngemäß anzuwenden. Es kann dabei ein Antrag in analoger Anwendung des § 97 Abs. 4 des Einkommenssteuergesetzes 1988 gestellt werden.

Vollzugsklausel

§ 43. Mit der Vollziehung dieses Bundesgesetzes ist der Bundesminister für Finanzen betraut.

Inkrafttreten

§ 44. Dieses Bundesgesetz tritt mit 2. April 2002 in Kraft.

Anlage zum Immobilien-Investmentfondsgesetz:**Anlage/Schema A****Schema für den Prospekt über die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und den Immobilienfonds****Abschnitt I****Angaben über die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien**

1. Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung
2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteter Immobilienfonds
3. Name und Funktion der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates
4. Höhe des Grund(Stamm)kapitals der Gesellschaft; nicht eingezahlte Beträge des gezeichneten Kapitals
5. Geschäftsjahr
6. Angabe der Aktionäre (Gesellschafter), die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können.

Abschnitt II**Angaben über den Immobilienfonds**

1. Bezeichnung des Fonds
2. Zeitpunkt der Gründung des Fonds
3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen sowie die nach dem ImmoInvFG vorgesehenen Berichte erhältlich sind
4. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines
5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung
6. Name des Bankprüfers
7. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Fonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist
8. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile, insbesondere
 - Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto
 - Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung
 - Rechte der Anteilinhaber, insbesondere bei Kündigung
 - Je Immobilie: Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung
 - Bücherliche Belastung und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie
 - Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten
 - Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung
 - Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität
9. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile amtlich notiert oder gehandelt werden
10. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile
11. Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann
12. Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anteilinhaber auf Erträge
13. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds, einschließlich der finanziellen Ziele (zum Beispiel Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (zum Beispiel Immobilienspezialisierung auf geographische Gebiete oder Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann
14. Bewertungsgrundsätze
15. Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabe- und der Auszahlungs- oder Rücknahmepreise der Anteile, insbesondere:

- Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise
 - Angaben der mit dem Verkauf, der Ausgabe, der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile verbundenen Kosten
 - Angaben von Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung dieser Preise
16. Angaben über die Methode, die Höhe und die Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds
 17. sofern Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater in Anspruch genommen werden und die Vergütungen hiefür zu Lasten des Immobilienfonds gehen, Angaben über:
 - den Namen der Firma oder des Beraters
 - Einzelheiten des Vertrages mit der Verwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft, die für die Anteilinhaber von Interesse sind
 - andere Tätigkeiten von Bedeutung

Abschnitt III

Angaben über die Depotbank

1. Firma, Rechtsform; Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt
2. Angaben über den Vertrag der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien
3. Haupttätigkeit der Depotbank

Anlage/Schema B

Schema für die Informationen über den Immobilienfonds, die in den periodischen Berichten enthalten sein müssen

1. Vermögensstand
 - Wertpapiere
 - Immobilien und immobilienähnliche Rechte
 - a) Lage und regionale Verteilung
 - b) Größe
 - c) Errichtungsjahr
 - d) Anschaffungsjahr
 - e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten
 - f) Vermietbare Flächen
 - g) Art der Betriebskostenverrechnung
 - h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen
 - i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen
 - j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden
 - k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung
 - l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind
 - m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad
 - n) gewählte Bewertungsansätze
 - Bankguthaben
 - Sonstiges Vermögen
 - Vermögen insgesamt
 - Verbindlichkeiten
 - Nettobestandswert
2. Anzahl der umlaufenden Anteile
3. Nettobestandswert je Anteil
4. Wertpapierbestand, wobei zu unterscheiden ist zwischen
 - a) Wertpapieren, die zur amtlichen Notierung an einer Wertpapierbörse zugelassen sind
 - b) Wertpapieren, die auf einem anderen geregelten Markt gehandelt werden
samt folgenden zusätzlichen Angaben:
 - es ist je eine Gliederung nach geeigneten Kriterien für den Immobilienfonds (zum Beispiel nach wirtschaftlichen oder geographischen Kriterien, nach Devisen usw.) nach prozentuellen Anteilen am Reinvermögen vorzunehmen; für jeden vorstehend bezeichneten Vermögensgegenstand ist ein Anteil am Gesamtvermögen des Fonds sowie die Emissionswährung, die Nominalverzinsung (soweit vorhanden), der Wertpapierkurs und der Währungskurs anzugeben.

- Angaben der Veränderungen in der Zusammensetzung des Vermögensbestandes während des Berichtszeitraumes.
- 5. Angaben über die Entwicklung des Vermögens des Immobilienfonds während des Berichtszeitraumes, die Folgendes umfassen:
 - Erträge aus Anlagen
 - sonstige Erträge
 - Aufwendungen für die Verwaltung
 - Aufwendungen für die Depotbank
 - sonstige Aufwendungen und Steuern/Gebühren
 - Nettoertrag
 - Ausschüttungen und wiederangelegte Erträge
 - Erhöhung oder Verminderung der Kapitalrechnung
 - Mehr- oder Minderwert der Anlagen
 - etwaige sonstige Änderungen, welche das Vermögen und die Verbindlichkeiten des Immobilienfonds berühren
- 6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre, wobei zum Ende jedes Rechnungsjahres Folgendes anzugeben ist:
 - Fondsvermögen
 - Errechneter Wert je Anteil (Rechenwert)
 - Wertentwicklung in Prozent
 - bisher ausgewiesene Erträge.
- 7. Angabe des Betrages der bestehenden Verbindlichkeiten aus von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds im Berichtszeitraum getätigten Geschäften, wobei nach Kategorien zu differenzieren ist.
- 8. Ausschüttung je Anteil
- 9. Steuerliche Behandlung des Anteilscheines unter der Annahme, dass der Anteilinhaber den Anteil während des gesamten Geschäftsjahres des Fonds besessen hat.

Artikel II

Änderung des Bankwesengesetzes

Das Bankwesengesetz, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. XXX/2001, wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Abs. 1 wird nach der Z 13 folgende Z 13a eingefügt:

" 13a. die Verwaltung von Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz-ImmoInvFG, BGBl. I Nr. XXX/2001, (Immobilienfondsgeschäft);"

2. In § 3 Abs. 2 Z 4 wird nach dem Wort "Investmentgeschäfts" die Wortgruppe ", des Immobilienfondsgeschäfts" eingefügt.

3. In § 69 wird vor der Wortgruppe "des Beteiligungsfondsgesetzes" das Wort "und" durch einen Beistrich ersetzt und nach dem Wort "Beteiligungsfondsgesetzes" die Wortgruppe "und des Immobilien-Investmentfondsgesetzes" eingefügt.

4. In § 70 Abs. 4 wird nach dem Wort "Beteiligungsfondsgesetzes," die Wortgruppe "des Immobilien-Investmentfondsgesetzes," eingefügt.

5. Nach § 107 Abs. 26 wird folgender Abs. 27 angefügt:

"(27) § 1 Abs. 1 Z 13a, § 3 Abs. 2 Z 4, § 69, § 70 Abs. 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 treten am 2. April 2002 in Kraft."

Artikel III

Änderung des Investmentfondsgesetzes

Das Investmentfondsgesetz 1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. XXX/2001, wird wie folgt geändert:

1. In § 24 Abs. 2 entfällt die Wortgruppe ",sowie für Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien im Sinne des § 14 KMG".

2. Dem § 49 Abs. 13 wird folgender Abs. 14 angefügt:

„(14) § 24 Abs. 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt am 2. April 2002 in Kraft.“

Artikel IV**Änderung des Kapitalmarktgesetzes**

Das Kapitalmarktgesetz, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 2/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 1 Z 4 lautet:

"4. Anteilscheine gemäß dem I. Abschnitt und ausländische Kapitalanlagefondsanteile gemäß dem II. oder III. Abschnitt des Investmentfondsgesetzes 1993 sowie Anteilscheine gemäß § 1 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes;"

2. Dem § 19 Abs. 8 wird folgender Abs. 9 angefügt:

"(9) § 3 Abs. 1 Z 4 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt am 2. April 2002 in Kraft."

Artikel V**Änderung des Wertpapieraufsichtsgesetzes**

Das Wertpapieraufsichtsgesetz, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. XXX/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 10 Abs. 5 lautet:

"(5) Ausgenommen von der Meldepflicht nach den vorstehenden Absätzen sind Kapitalanlagegesellschaften gemäß § 2 des Investmentfondsgesetzes 1993, Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien gemäß § 2 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und die Oesterreichische Nationalbank hinsichtlich ihrer währungspolitischen Transaktionen. Unbeschadet dieser Ausnahmen sind Kapitalanlagegesellschaften gemäß § 2 des Investmentfondsgesetzes 1993, Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien gemäß § 2 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes sowie Wertpapierdienstleistungsunternehmen der FMA hinsichtlich aller von ihnen getätigten Wertpapierdienstleistungen auskunftspflichtig."

2. Dem § 34 Abs. 12 wird folgender Abs. 13 angefügt:

"(13) § 10 Abs. 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt am 2. April 2002 in Kraft."

Artikel VI**Änderung des Versicherungsaufsichtsgesetzes**

Das Versicherungsaufsichtsgesetz 1978, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. XXX/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 78 Abs. 1 Z 6 lautet:

"6. Anteile an koordinierten Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (Kapitalanlagefonds) im Sinne der Richtlinie 85/611/EWG (ABl. Nr. L 375 vom 31. Dezember 1985, S. 3), Immobilienspezialfonds gemäß § 1 Abs. 2 und Dachfonds gemäß § 20a Investmentfondsgesetz 1993, BGBl. Nr. 532/1993 sowie Immobilienfonds gemäß § 1 Abs. 1 und Immobilienspezialfonds gemäß § 1 Abs. 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz, BGBl. I Nr. XXX/2001, in der jeweils geltenden Fassung sowie Immobilienspezialfonds und Dachfonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Vertragsstaat verwaltet werden, einer staatlichen oder staatlich anerkannten Regulierung unterliegen und deren Vermögen sich ausschließlich aus Vermögenswerten gemäß Z 1 bis 6, 9 und 14 bis 17 einschließlich der dazugehörigen Absicherungsinstrumente zusammensetzt."

2. § 79 Abs. 1 Z 7 lit. d lautet:

"d Immobilienfonds gemäß § 1 Abs. 1 und Spezialfonds gemäß § 1 Abs. 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz, BGBl. I Nr. XXX/2001, in der jeweils geltenden Fassung sowie Fonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Vertragsstaat verwaltet werden, einer staatlichen oder staatlich anerkannten Regulierung unterliegen und deren Vermögen sich ausschließlich aus Vermögenswerten gemäß Z 9 und 14 bis 17 zusammensetzt."

3. Nach dem § 119 f wird folgender § 119 g angefügt:

"§ 119 g. § 78 Abs. 1 Z 6 und § 79 Abs. 1 Z 7 lit. d in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt am 2. April 2002 in Kraft."

Artikel VII**Änderung des Pensionskassengesetzes**

Das Pensionskassengesetz, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. XXX/2001, wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 4 Z 1 lit. a lautet:

"a) jenen Gesellschaften, an denen eine nach dem 1. Jänner 1990 begründete unmittelbare oder mittelbare mehrheitliche Kapitalbeteiligung des Bundes besteht; im Falle einer mittelbaren mehrheitlichen Kapitalbeteiligung des Bundes an einer Gesellschaft gilt die allerdings nur dann, wenn sowohl die unmittelbare als auch die mittelbare mehrheitliche Beteiligung des Bundes an der betroffenen Gesellschaft jeweils 100 vH beträgt; sowie"

2. In § 23 Abs. 1 wird nach der Z 4 folgende Z 4a eingefügt:

"4a. Anteilscheine von Immobilienfonds gemäß § 1 Abs. 1 und Immobilienspezialfonds gemäß § 1 Abs. 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz, BGBl. I Nr. XXX/2001 (ImmoInvFG), sind mit dem Rückgabepreis im Sinne des § 11 Abs. 1 ImmoInvFG anzusetzen;"

3. § 25 Abs. 6 lautet:

"(6) Veranlagungen in

1. Aktien oder Geschäftsanteilen (§§ 75ff des Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung) von Kapitalgesellschaften, die in einem OECD-Mitgliedstaat ihren Sitz haben und deren ausschließlicher Unternehmenszweck in dem Erwerb und der Verwaltung von ertragbringenden Grundstücken und Gebäuden liegt und
2. Immobilienfonds gemäß § 1 Abs. 1 und Immobilienspezialfonds gemäß § 1 Abs. 3 ImmoInvFG, sofern die Fondsbestimmungen des Fonds ausschließlich die Veranlagung des Fondsvermögens in in einem OECD-Mitgliedstaat gelegene ertragbringende Grundstücke und Gebäude vorsehen, gelten als Veranlagungen nach Abs. 1 Z 3."

4. In § 51 werden nach Abs. 11 folgende Abs. 1m und 1n angefügt:

"(1m) § 3 Abs. 4 Z 1 lit. a in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt am 1. Dezember 2001 in Kraft.

"(1n) § 23 Abs. 1 Z 4a und § 25 Abs. 6 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 treten am 2. April 2002 in Kraft."

Artikel VIII**Änderung des Finanzmarktaufsichtsbehördengesetzes**

Das Finanzmarktaufsichtsbehördengesetz, BGBl. I Nr. XXX/2001, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 entfällt vor der Wortgruppe "im Beteiligungsfondsgesetz" das Wort "und" und nach dem Ausdruck "Nr. 111/1982" wird die Wortgruppe "und im Immobilien-Investmentfondsgesetz" eingefügt.

2. In § 28 wird nach Abs. 2 folgender Abs. 3 angefügt:

"(3) § 2 Abs. 1 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt am 2. April 2002 in Kraft."

Artikel IX**Änderung des Einkommensteuergesetzes**

Das Einkommensteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 400/1988, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz, BGBl. I Nr. 2/2001, wird wie folgt geändert:

1. In § 93 Abs. 3

a) entfällt in der Z 4 das letzte Wort und an seine Stelle tritt ein Beistrich.

b) lautet die Z 5:

"5. Anteilsrechten an ausländischen Kapitalanlagefonds (§ 42 Abs. 1 des Investmentfondsgesetzes 1993) sowie an einem ausländischen Immobilienfonds (§ 42 des Immobilien - Investmentfondsgesetzes) einschließlich der Kapitalerträge im Sinne des § 42 Abs. 4 des Investmentfondsgesetzes 1993 sowie § 42 Abs. 2 erster Satz des Immobilien - Investmentfondsgesetzes und"

c) wird folgende Z 6 angefügt:

"6. Anteilscheinen an einem Immobilienfonds im Sinne des Immobilien-Investmentfondsgesetzes"

2. § 94 Z 10 lautet:

"10. Bei Kapitalerträgen im Sinne des § 93 Abs. 2 Z 3 und des § 93 Abs. 3, die
 - einem Kapitalanlagefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes 1993,
 - einer nicht unter § 5 Z 6 des Körperschaftsteuergesetzes 1998 fallenden Privatstiftung oder
 - einem Immobilienfonds im Sinne des Immobilien – Investmentfondsgesetzes
 zugehen

3. § 95 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 lautet:

"Die Kapitalertragsteuer beträgt 25%. Bei Anteilscheinen an Immobilienfonds im Sinne des Immobilien – Investmentfondsgesetzes können nachweislich für Einkunftserzielung aus unbeweglichem Vermögen entrichtete, der österreichischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer gleichzuhaltende ausländische Steuern bis zur Höhe der auf die Einkünfte der jeweiligen Immobilie entfallende Kapitalertragsteuer angerechnet werden."

b) in Abs. 2 Z 2 wird folgender Teilstrich angefügt:

"- die Depotbank gemäß § 35 des Immobilien - Investmentfondsgesetzes hinsichtlich Steuerpflichtiger im Sinne des § 98 Z 5, soweit die Erträge aus dem Anteilschein nicht von einem inländischen Kreditinstitut an den Anteilinhaber ausbezahlt werden.

4. § 97 Abs. 1 und 2 lauten:

"(1) Für natürliche Personen und für Körperschaften, soweit die Körperschaften Einkünfte aus Kapitalvermögen beziehen, gilt die Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer für Kapitalerträge gemäß § 93 Abs. 2 Z 3 sowie § 93 Abs. 3 Z 1 bis 4 und Z 6, die der Kapitalertragsteuer unterliegen, durch den Steuerabzug als abgegolten. Für natürliche Personen gilt dies auch für Kapitalerträge gemäß § 93 Abs. 2 Z 1 und für ausgeschüttete Beträge aus Anteilscheinen an einem Kapitalanlagefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes 1963 sowie im Sinne des Investmentfondsgesetzes 1993, soweit die ausgeschütteten Beträge aus Kapitalerträgen gemäß § 93 Abs. 2 Z 1 bestehen. Unter die Steuerabgeltung fallen Forderungswertpapiere im Sinne des § 93 Abs. 3 Z 1 bis 4 und Z 6 sowie diesen entsprechende Genußrechte nur dann, wenn bei ihrer Begebung sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch in tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden. Fehlt dieses Angebot bei Forderungswertpapieren im Sinne des § 93 Abs. 3 Z 4, tritt eine Steuerabgeltung nur insoweit ein, als die ausgeschütteten oder als ausgeschüttet geltende geltenden Kapitalerträge aus Forderungswertpapieren gemäß § 93 Abs. 2 Z 3, § 93 Abs. 3 Z 1 bis 3 oder § 93 Abs. 3 Z 6 bestehen, welche bei ihrer Begebung sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch in tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden.

(2) Für natürliche Personen und für Körperschaften, soweit die Körperschaften Einkünfte aus Kapitalvermögen beziehen, gilt die Einkommensteuer (Körperschaftsteuer) für im Inland bezogene Kapitalerträge aus Forderungswertpapieren, die nicht der Kapitalertragsteuer unterliegen, durch einen der kuponauszahlenden Stelle in Höhe der Kapitalertragsteuer freiwillig geleisteten Betrag als abgegolten. Der Steuerpflichtige muß dazu der kuponauszahlenden Stelle unverzüglich den unwiderruflichen Auftrag erteilen, den Betrag wie eine Kapitalertragsteuer abzuführen. Der Betrag gilt als Kapitalertragsteuer von Kapitalerträgen gemäß § 93 Abs. 3. Unter die Steuerabgeltung fallen Forderungswertpapiere im Sinne des § 93 Abs. 3 Z 1 bis 4 und Z 6 sowie diesen entsprechende Genußrechte nur dann, wenn bei ihrer Begebung sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch in tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden. Fehlt dieses Angebot bei Forderungswertpapieren im Sinne des § 93 Abs. 3 Z 4, tritt eine Steuerabgeltung nur insoweit ein, als die ausgeschütteten oder als ausgeschüttet geltende geltenden Kapitalerträge aus Forderungswertpapieren gemäß § 93 Abs. 2 Z 3, § 93 Abs. 3 Z 1 bis 3 oder § 93 Abs. 3 Z 6 bestehen, welche bei ihrer Begebung sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch in tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden."

5. In § 98 Z 5 wird an die lit b das Wort "und" an- sowie folgende lit c eingefügt:

"c) es sich um Kapitalvermögen im Sinne des § 40 des Immobilien - Investmentfondsgesetzes aus Immobilien handelt, wenn diese Immobilien im Inland gelegen sind."

Artikel X**Änderung des Körperschaftsteuergesetzes**

Das Körperschaftsteuergesetz 1988, BGBl. Nr. 401/1988, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz, BGBl. I Nr. 2/2001, wird wie folgt geändert:

§ 13 Abs. 3 Z 1 lautet:

1. In- und ausländische Kapitalerträge soweit diese zu den Einkünften aus Kapitalvermögen im Sinne des § 27 des Einkommensteuergesetzes 1988 gehören, aus Geldeinlagen und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten (§ 93 Abs. 2 Z 3 des Einkommensteuergesetzes 1988), sowie aus Forderungswertpapieren im Sinne des § 93 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes 1988, wenn sie bei ihrer Begebung sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden, sowie Kapitalerträge aus Forderungswertpapieren im Sinne des § 93 Abs. 3 Z 4 und 5, insoweit die ausgeschütteten oder als ausgeschüttet geltende geltenden Beträge aus Kapitalerträgen aus Forderungswertpapieren gemäß § 93 Abs. 2 Z 3, § 93 Abs. 3 Z 1 bis 3 oder § 93 Abs. 3 Z 6 bestehen, welche bei ihrer Begebung sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch in tatsächlicher Hinsicht einem unbestimmten Personenkreis angeboten werden.

Artikel XI**Änderung des Bundesgesetzes über die Gründung einer Bundespensionskasse AG**

Das Bundesgesetz über die Gründung einer Bundespensionskasse AG, BGBl. I Nr. 127/1999, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 3 Z 2 lautet:

- "2. für jene Gesellschaften, an denen eine nach dem 1. Jänner 1990 begründete unmittelbare oder mittelbare mehrheitliche Kapitalbeteiligung des Bundes besteht, im Falle einer mittelbaren mehrheitlichen Kapitalbeteiligung des Bundes an einer Gesellschaft gilt die allerdings nur dann, wenn sowohl die unmittelbare als auch die mittelbare mehrheitliche Beteiligung des Bundes an der betroffenen Gesellschaft jeweils 100 vH beträgt, und deren Anwartschafts- und Leistungsberechtigten sowie"

2. § 7 erhält die Bezeichnung § 7 Abs. 1 und folgender Abs. 2 wird angefügt:

- "(2) § 1 Abs. 3 Z 2 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. XXX/2001 tritt mit 1. Dezember 2001 in Kraft."

Vorblatt

Probleme:

Vordringen ausländischer Immobilienfonds auf dem inländischen Markt aus Ländern, die bereits funktionierende Immobilienfondsgesetze haben, Bedarf nach zusätzlichen Veranlagungsmöglichkeiten für Zwecke der privaten Pensionsvorsorge sowie Fehlen jener Anlegerschutzbestimmungen, die für eine Akzeptanz inländischer Immobilien-Kapitalanlagefonds im breiten Publikum erforderlich sind.

Ziele:

Durch Schaffung bedarfsgerechter Rechtsvorschriften sollen der Abfluss von Vermögen in ausländische Immobilienfonds und die Errichtung von Hilfskonstruktionen hintangehalten sowie Anlegerinteressen geschützt werden.

Inhalt:

Ein Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie begleitende Novellen ermöglichen unter bestmöglicher Beachtung von Anlegerschutzaspekten die Verwaltung von Immobilienfonds für das breite Publikum und von Immobilienspezialfonds für Großanleger, die keine natürlichen Personen sind, durch inländische Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien.

Darüber hinaus und ohne Zusammenhang mit dem ImmoInvFG erfolgt eine Anpassung des Konzernbegriffes im Pensionskassengesetz und im Bundesgesetz über die Gründung der Bundespensionskasse AG.

Alternativen:

Bei der vorliegenden Zielsetzung: Keine.

Auswirkungen auf die Beschäftigung und den Wirtschaftsstandort Österreich:

Gesicherte rechtliche Rahmenbedingungen führen zu vermehrten Investitionen in den Immobilienmarkt; gerade beim geplanten Rückzug der öffentlichen Hand sowohl aus dem Bereich der Investition als auch der Förderung erlangt die Sammelfunktion des Privatkapitals erhöhte Bedeutung, um die notwendigen Investitionen auch weiterhin zu ermöglichen. Darüber hinaus haben vermehrte Investitionen in den Immobilienmarkt aufgrund ihrer Wechselwirkung zu Infrastrukturinvestitionen insgesamt positive Effekte auf den Wirtschaftsstandort.

Finanzielle Auswirkungen:

Ein steigendes Abgabenvolumen aus der zu erwartenden Belebung des Marktes wird erwartet.

Die Aufsichtstätigkeit über Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien soll durch die FMA erfolgen. Ein Mehraufwand für den Bund wird hiedurch nicht entstehen, da die Aufsichtskosten durch die Beaufsichtigten selbst zu tragen sind und der Beitrag des Bundes für die Kosten der FMA gemäß § 19 FMAG ein fixer Beitrag ist und sich durch Einrichtung der Immobilienfondsgeschäftsaufsicht nicht erhöht.

EU-Konformität:

Immobilienfondstätigkeit ist nicht harmonisiert; daher keine EU-Konformität möglich.

Erläuterungen

Allgemeiner Teil

Die Idee der Kapitalanlagefonds besteht darin, dass viele Sparer aus dem breiten Publikum ihre Ersparnisse gemeinsam in einer größeren Anzahl von Vermögenswerten anlegen und dieses gemeinsame Vermögen durch Experten der Kapitalanlagegesellschaft verwalten lassen können. Diese Idee hat sich weltweit durchgesetzt, auch in Österreich besteht seit 1963 eine gesetzliche Regelung für Kapitalanlagefonds, allerdings nur für Wertpapierfonds, die sich beim Publikum einer ständig steigenden Beliebtheit erfreuen.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage österreichischer Anleger nach Anlageprodukten, die auch für Zwecke der Pensionsvorsorge geeignet sind, drängt sich der Bedarf nach langfristig sicheren und ertragreichen Anlagemöglichkeiten in Immobilien auf. Allerdings ist für viele Sparer die Direktanlage in geeigneten Immobilien unerschwinglich, die Risikostreuung in Immobilien bleibt nur wenigen Großanlegern vorbehalten.

Daraus sowie aus dem rapiden Vordringen ausländischer Immobilienfonds auf dem österreichischen Markt ergibt sich die Notwendigkeit, ein österreichisches Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie eine Reihe von begleitenden Novellen zu schaffen. Die Novelle zum Bankwesengesetz erstreckt die Bankenaufsicht auch auf Belange der Immobilienfonds, wobei jedoch die laufende Kontrolle der Geschäftsabwicklung einer verpflichtend zu bestellenden Depotbank obliegt. Die Novelle zum Investmentfondsgesetz 1993 und die Novelle zum Kapitalmarktgesetz bezweckt die Gleichstellung ausländischer Immobilienfonds mit den übrigen ausländischen Investmentfonds hinsichtlich des öffentlichen Vertriebs im Inland, durch die Novellen zum Versicherungsaufsichtsgesetz und zum Pensionskassengesetz werden die Anlagevorschriften auf die nunmehr gesetzlich geregelten inländischen Immobilienfonds ausgedehnt.

Darüber hinaus und ohne Zusammenhang mit dem ImmoInvFG erfolgt eine Anpassung des Konzernbegriffes im Pensionskassengesetz und im Bundesgesetz über die Gründung der Bundespensionskasse AG, mit der Absicht, auch bei 100%igen mittelbaren Bundesbeteiligungen die Einbeziehung der Arbeitnehmer in die Bundespensionskasse zu ermöglichen.

Hauptgesichtspunkte des Entwurfes:

Durch den Entwurf werden Immobilienfonds nach dem Vorbild der Investmentfonds nach dem Investmentfondsgesetz ermöglicht. Eckpunkte der Neuregelung sind:

1. dass die Ausgabe und Verwaltung von Immobilienfonds ein Bankgeschäft darstellt, sohin unter der staatlichen Finanzmarktaufsicht ausgeübt wird;
2. dass für die Wertermittlung der Fondsanteile das Rechenwertprinzip (= der Wert des Anteils stellt sich als von der Depotbank ermittelter Bruchteil der Gesamtsumme der Liegenschaftsbewertungen der im Fonds befindlichen Liegenschaften - und der sonstigen Vermögenswerte, abzüglich der Verbindlichkeiten - durch die Anzahl der Anteile dar) gilt;
3. dass die Bewertung der im Fonds befindlichen Liegenschaften mindestens einmal jährlich durch zwei unabhängige Sachverständige erfolgt; die Bewertung allenfalls im Fonds befindlicher Wertpapiere erfolgt zu Kurswerten;
4. dass gesetzliche Mindeststreuungserfordernisse für die einzelnen Fonds vorgeschrieben sind;
5. dass zu Anlegerschutz Zwecken eine Depotbankeinbindung verlangt wird und eine Vollstreckungssperre und eine Konkursicherheit zugunsten der Anteilinhaber verfügt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch das Tätigwerden inländischer Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien kann erwartet werden, dass die heimische Bauwirtschaft als zentraler Wirtschaftsbereich und damit verbunden auch der Arbeitsmarkt eine bedeutende Unterstützung findet. Über Immobilienfonds könnten, wenn die Vergleichszahlen aus der Bundesrepublik Deutschland herangezogen werden, etwa 5,8 bis 7,2 Milliarden Euro für Immobilien-Investitionen aufgebracht werden.

Kompetenzgrundlage:

In kompetenzrechtlicher Hinsicht stützt sich das im Entwurf vorliegende Bundesgesetz auf Art. 10 Abs. 1 Z 5 („Geld-, Kredit-, Börse- und Bankwesen“).

Steuerliche Begleitbestimmungen:

Zielsetzung der steuerlichen Begleitbestimmungen ist eine Gleichstellung der steuerlichen Behandlung sowohl mit anderen Wertpapieren als auch mit der direkten Investition in Immobilien. Jedenfalls soll

verhindert werden, den Immobilienfonds als Hülle über Immobilienprojekte zu legen und dadurch den Immobilienfonds als Steuersparmodell zweckzuentfremden.

Die Gleichstellung mit anderen Wertpapierveranlagungen wird durch die Einbeziehung in die Endbesteuerung erreicht. Der dadurch gegenüber Direktinvestitionen entstehende niedrigere Steuersatz von 25% soll durch eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage ausgeglichen werden. Diese Basisverbreiterung besteht in einem dem cash flow sehr nahen kommenden Gewinnermittlungsprinzip.

Weiters ist bei entgeltlicher Übertragung des Anteilsscheines eine Spekulationsfrist - wie bei anderen beweglichen Sachen - von einem Jahr vorgesehen. Bei Direktveranlagung in Immobilien wäre bei durch einen Immobilienfonds vorgenommener Bewirtschaftung eine gewerbliche Tätigkeit gegeben, in welcher Wertveränderungen ohne Abstellen auf eine Spekulationsfrist stets steuerhängig bleiben. Ein entsprechender Ausgleich besteht durch die teilweise Einbeziehung von Bewertungsdifferenzen von Immobilien auf Ebene des Fonds in die Besteuerungsgrundlage.

Besonderer Teil

Zu Art. I:

Zu § 1:

Im Rahmen des ImmoInvFG können nur Fonds aufgelegt werden, die nur aus Immobilien und den entsprechenden liquiden Mitteln bestehen, also nicht auch gemischte Immobilien-Wertpapier-Fonds. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilinhaber.

Auch diejenigen einzelnen Anteilinhaber, die der Gruppe angehören, deren Rechte an einem Immobilienspezialfonds durch einen gemeinsamen Vertreter ausgeübt werden, dürfen nur "nicht natürliche" Personen sein.

Zu § 2:

Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien sind Kreditinstitute gemäß § 1 Abs. 1 BWG und unterliegen daher den Bestimmungen des BWG und der Aufsicht der FMA. Als Sonderkreditinstitute sind sie ähnlich den Kapitalanlagegesellschaften nach dem InvFG von einzelnen Bestimmungen auch ausgenommen (sh. § 3 BWG). Die Systematik des § 1 Abs. 1 BWG bedingt die Schaffung einer eigenen Ziffer 13a für das „Immobilienfondsgeschäft“.

Zu § 3:

§ 3 regelt in Verbindung mit den folgenden Paragraphen die Verfügungsbefugnis über die im Fonds befindlichen Vermögenswerte. § 3 ist weitgehend dem § 3 InvFG nachgebildet.

Zu § 4:

§ 4 regelt in Verbindung mit § 3 und den folgenden Paragraphen die Verfügungsbefugnis über die im Fonds befindlichen Vermögenswerte. § 4 ist teilweise § 4 InvFG nachgebildet.

Zu § 5:

§ 5 regelt in Verbindung mit § 3 und den folgenden Paragraphen die Verfügungsbefugnis über die im Fonds befindlichen Vermögenswerte.

Zu § 6:

§ 6 ist teilweise § 5 InvFG nachgebildet. Die Anteilscheine verbriefen allerdings im Gegensatz zu § 5 InvFG nicht Miteigentumsanteile, sondern eine schuldrechtliche Teilhabe an den Vermögenswerten des im Treuhandeigentum der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stehenden Immobilienfonds.

Zu § 7:

In Ermangelung von Börsenkursen für Immobilien ist die Einbringung von Vermögenswerten problematisch. Aus Anlegerschutzüberlegungen erscheint daher die generelle Untersagung der Einbringung von Vermögenswerten in einen Immobilienfonds als geboten. Ansonsten ist die Bestimmung § 6 InvFG nachgebildet.

Zu § 8:

§ 7 wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten von Immobilien dem § 7 InvFG nachgebildet. Abs. 2 verpflichtet zu einer Neubewertung der Immobilien, wenn Entwicklungen erkennbar sind, die eine positive oder negative Wertveränderung nahelegen. Als solche Entwicklungen sind sowohl Ereignisse anzusehen, die eine einzelne Immobilie betreffen als auch Ereignisse, die auf mehrere oder alle im Fonds befindlichen Vermögenswerte Einfluss haben.

Zu § 9:

Die gemäß § 35 zu bestellende Depotbank überwacht die Eintragung der Verfügungsbeschränkung nach § 4 Abs. 4 in das Grundbuch bzw. in das Aktienbuch. Auch diese Vorschrift dient primär dem Anlegerschutz. Dem Erwerb ausländischer Immobilien darf die Depotbank bei Publikumsfonds nur zustimmen, wenn die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung im Belegenheitsland der Immobilie bzw. im Emissionsland der Aktie in einer der österreichischen Rechtsordnung vergleichbaren Form möglich ist. In Zweifelsfällen obliegt es der Depotbank, ein Rechtsgutachten einzuholen, welches diese Sicherheit für sie vertretbar darstellt.

Zu § 10:

§ 10 entspricht § 9 InvFG.

Zu § 11:

Die Bestimmungen des § 11 stellen eine der wesentlichen Verbesserungen der vermögensmäßigen Situation der Anleger im Verhältnis zu bestehenden Immobilien-Aktiengesellschaften bei enger Marktlage dar. Der Wert der Fondsanteile wird nicht an der Börse bestimmt, sondern richtet sich nach dem gemäß den §§ 8 und 29 von der Depotbank ermittelten Wert des Anteiles. Auf der Basis dieses ermittelten Wertes können die Anteilinhaber ihre Anteile grundsätzlich jederzeit an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zurückgeben und die Auszahlung ihres Anteiles verlangen. Die Auszahlung kann zwar vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies im Interesse der übrigen Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen. Durch eine entsprechende gesetzliche Liquiditätshaltungsverpflichtung soll aber sichergestellt werden, dass keine Notwendigkeit entsteht, von dieser Möglichkeit Gebrauch machen zu müssen.

Zu § 12:

§ 12 entspricht § 11 InvFG.

Zu § 13:

Der Halbjahresbericht soll mit Vorschäudaten bis Ende des Rechnungsjahres ergänzt werden, um eine Verzerrung der Halbjahresdaten für den Anleger verständlich zu machen. So werden z.B. Betriebskostenaufwendungen meistens antizipativ aufgewendet, während die Betriebskostensätze über das Rechnungsjahr per Akontozahlungen aufgeteilt werden. Ansonsten entspricht § 13 dem § 12 InvFG.

Zu § 14:

Die Regelung über Gewinn und Gewinnverwendung ist in seiner Grundkonzeption dem § 13 InvFG 1993 nachgebildet. Es ist zunächst vorgesehen, dass ein Immobilienfonds seine Gewinne auszuschütten hat. Dies jedoch nur insofern als die Fondsbestimmungen nichts Gegenteiliges vorsehen. Die Fondsbestimmungen können somit auch eine Thesaurierung des gesamten Gewinnes oder eines Teiles davon vorsehen. Jedenfalls ist jedoch - ebenso wie bei Wertpapierfonds - eine Auszahlung der Kapitalertragsteuer für thesaurierte Gewinne vorgesehen.

Der Gewinn eines Immobilienfonds selbst besteht aus in drei Komponenten, zwischen denen nur teilweise ein Ausgleich zulässig ist. Hintergrund dafür ist der im allgemeinen Teil angeführte Gedanke der steuerlichen Gleichstellung mit Direktanlegern sowie die Verhinderung des Missbrauchs des Immobilienfonds als Steuersparmodell.

Zunächst ist der Gewinn aus der üblichen Immobilienbewirtschaftung (Vermietung) zu ermitteln. Die Gewinnermittlungsmethode dieser Bewirtschaftungsgewinne (Abs. 2 Z 1 sowie Abs. 3) knüpft bei Immobilienfonds jedoch an die betriebswirtschaftliche Rechnung an. Diese stellt die Einnahmen den tatsächlichen Ausgaben gegenüber. An Stelle der Abschreibung wird eine Rücklage für künftige Instandsetzungsaufwendungen gebildet. Die Höhe der Rücklage soll angemessen sein. Zur Herstellung einer entsprechenden Rechtssicherheit für die Anleger wird dem Bundesminister für Finanzen eine Verordnungsermächtigung zur näheren Regelung dieser Rückstellung eingeräumt. Das Instrument der Verordnung ermöglicht zusätzlich eine notwendige rasche Reaktion bei laufenden Veränderungen.

Die Nichtberücksichtigung einer Abschreibung basiert auf den Erfahrungen, dass - anders als bei den meisten beweglichen Wirtschaftsgütern - ein Wertverlust bei Gebäuden nicht eintritt, sondern immer der jeweilige Zustand maßgeblich ist. Diesem Zustand wird durch laufende Investitionen Rechnung getragen, womit der Wert des Gebäudes erhalten bleibt. Wertveränderungen, die dennoch eintreten, werden teilweise in der Komponente "Aufwertungsgewinne" erfasst.

Bei den Aufwertungsgewinnen (Abs. 2 Z 2 und Abs. 4) werden 80% Wertveränderungen erfasst, die sich durch die jeweiligen Neubewertungen gemäß § 29 ergeben. Die Begründung liegt darin, weil durch den

permanenten Ein- und Ausstieg von Anteilhabern es auf Ebene des Anteilhabers laufend zur Aufdeckung von stillen Reserven kommt.

Beispiel:

Ein (modellhaft gedachter) Fonds mit zwei Anteilhabern besitzt eine Immobilie im Wert von 6 Mio. Beiden Anteilhabern wird somit die Immobilie je zur Hälfte mit je 3 Mio. zugerechnet. Nach einem Jahr steigt der Wert der Immobilie auf 7,5 Mio. Beiden Anteilhabern wird somit die Immobilie je zur Hälfte mit je 3,75 Mio. zugerechnet. Nunmehr steigt ein dritter Anteilhaber in den Fonds ein. Sämtliche Anteilhaber sind nun zu einem Drittel Miteigentümer. Die Altanteilhaber haben dabei je einen Teil (im Beispielsfall ein Sechstel) an den Neueinsteiger veräußert und dabei stille Reserven aufgedeckt.

Bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften wäre in einem solchen Fall eine Sonderbilanz zu erstellen. Würde man Derartiges bei Immobilien – Investmentfonds vorsehen, hätte dies einen unverhältnismäßigen Aufwand in der Fondsbuchhaltung zur Folge. An die Stelle dessen werden daher Bewertungsdifferenzen im Ausmaß von 80% dem Gewinn zugerechnet, von dem letztlich auch Steuern zu bezahlen sind. Die Wahl des Ausmaßes von 80% erscheint angesichts der Tatsache einer 10-jährigen Spekulationsfrist bei Immobilien in der Direktveranlagung und der Unterwerfung unter den Steuersatz der Endbesteuerung von 25% als angemessen.

Als dritte Gewinnkomponente findet sich, wie bei Wertpapierfonds, die Gewinne aus den Erträgen sowie den realisierten Wertveränderungen aus der Veranlagung von liquiden Mitteln (Abs. 2 Z 3 und Abs. 5).

Zu § 15:

§ 15 entspricht § 14 InvFG.

Zu § 16:

§ 16 entspricht § 15 InvFG.

Zu § 17:

§ 17 entspricht § 16 InvFG.

Zu § 18:

§ 18 wurde § 17 nachgebildet und in seiner Anwendung auf die Organe der Depotbank - wegen deren Einbindung in die Bewertung der Vermögenswerte durch die Mitwirkung bei der Sachverständigenbestellung - ausgedehnt.

Zu § 19:

§ 19 entspricht § 18 InvFG.

Zu § 20:

Die Bestimmungen des § 19 InvFG werden durch immobilienpezifische Bezeichnungen erweitert.

Zu §§ 21 und 22:

Die §§ 21 und 22 bilden die Grundlage für die in den Fondsbestimmungen genau festzulegenden Anlagepolitik eines bestimmten Fonds. Die Fondsbestimmungen und damit die Veranlagungsrichtlinien werden von der FMA auf Gesetzeskonformität geprüft und bei positivem Prüfergebnis bewilligt. Die Veranlagungsvorschriften orientieren sich an den Veranlagungsbestimmungen in §§ 27a ff KAGG für die Veranlagung in deutschen Immobilienfonds, die Streuungsregeln in § 22 wurden den Streuungsregeln in §§ 28 und 29 KAGG nachgebildet.

Zu §§ 23 bis 28:

Zwar dürfen keine Dachfonds gebildet werden, allerdings soll auch in Staaten, in denen auf Grund der dort geltenden nationalen Rechtslage ein direkter Immobilienerwerb durch den Investmentfonds nicht möglich ist, grundsätzlich in Immobilien investiert werden können. Der Immobilienerwerb via Grundstück-Gesellschaften, wie in den §§ 23 bis 28 geregelt, wurde der Rechtslage im deutschen KAGG (§§ 27a ff) nachgebildet.

Zu § 29:

In Ermangelung von Börsenkursen für Immobilien regelt § 29 die Bewertung der Immobilien durch Sachverständige. Über die Person der (mindestens zwei pro Bewertungsfall) Sachverständigen hat die Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mit der gemäß § 35 bestellten Depotbank das Einvernehmen herzustellen. Die Ausschließungsgründe des § 62 BWG sind jedenfalls zu beachten.

Zu §§ 30 und 31:

Die §§ 30 und 31 enthalten wesentliche in den Fondsbestimmungen anzuführende Grundsätze der Veranlagungspolitik für den Fonds.

Zu § 32:

Die geringere Fungibilität von Immobilien bedingt die Notwendigkeit der Haltung von Bankguthaben von mindestens 5 % des Fondsvermögens.

Zu § 33:

Derivative Produkte dürfen anders als bei Investmentfonds nicht für Spekulationszwecke, sondern ausschließlich zur Absicherung verwendet werden.

Zu § 34:

§ 34 ist § 22 InvFG nachgebildet.

Zu § 35:

Die Überwachung des Bestandes der Vermögenswerte und überhaupt die Kontrolle der Geschäftsabwicklung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bezüglich der Immobilienfonds obliegt der Depotbank.

Wesentliche Aufgaben der Depotbank sind:

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf nur mit Zustimmung der Depotbank über die Vermögenswerte verfügen, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören, ansonsten die Verfügung gegenüber den Anteilhabern unwirksam ist, d.h. ausschließlich das Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft, nicht jedoch jenes der Anteilhaber berührt (§ 4 Abs. 4); die Wertermittlung nach § 8, die Überwachung und Sicherung der Einhaltung der im § 4 geregelten Verfügungsbeschränkungen; Mitwirkung bei der Bestellung der unabhängigen Sachverständigen; erforderlichenfalls Anordnung einer Bewertung gemäß § 29 Abs. 2; Prüfung der Bedingungen, unter denen eine Belastung gemäß § 5 Abs. 2 erfolgen soll und bei positivem Prüfungsergebnis Zustimmung zu der Belastung; Prüfung der von der Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien aufgestellten Fondsbestimmungen und bei positivem Prüfungsergebnis Zustimmung (§ 34 Abs. 1).

Zu § 36:

§ 36 wurde § 43 InvFG nachgebildet.

Zu §§ 37 bis 39:

§§ 37 bis 39 wurden §§ 44 bis 46 InvFG nachgebildet.

Zu § 40:

Die steuerliche Behandlung weicht in ihren Grundsätzen nicht von der steuerlichen Behandlung eines Wertpapierfonds ab. Es wird zunächst von der zivilrechtlichen Grundkonstruktion des Immobilienfonds ausgegangen. Gemäß § 1 Abs. 2 ist für Immobilienvermögen Treuhandeigentum der Kapitalanlagegesellschaft für die jeweiligen Anteilhaber vorgesehen. Gemäß § 24 Abs. 1 lit b der Bundesabgabenordnung wird Treuhandeigentum dem Treugeber, somit den jeweiligen Anteilhabern zugerechnet. Da die Bewirtschaftungsart eines Immobilienfonds einer gewerblichen Tätigkeit gleichzuhalten ist, ergibt sich eine steuerliche Behandlung ähnlich einer Mitunternehmerschaft. Steuerpflichtig sind jedoch bei Fonds Gewinne, welche nach den Vorschriften des § 14 ermittelt worden sind. Dieser abweichende Gewinnbegriff (cash-flow Ermittlung, Besteuerung nicht realisierter stiller Reserven), ist gleichzeitig ein Ausgleich für den günstigeren Endbesteuerungssatz.

Andererseits soll auch eine Gleichstellung mit anderen Wertpapierveranlagungen erreicht werden. Dies geschieht durch die Einbeziehung in die Endbesteuerung. Zu diesem Zweck werden die jeweiligen Einkünfte vorläufig beim Fonds aufgespeichert. Die steuerliche Zurechnung (§ 19 EStG 1988) erfolgt erst bei Ausschüttung. Soweit eine tatsächliche Ausschüttung unterbleibt, wird für steuerliche Zwecke in Form der ausschüttungsgleichen Erträge eine Ausschüttung gesetzlich fingiert. Die fingierten Ausschüttungszeitpunkte sowie der jeweils zu erbringende Nachweis ist den bei Wertpapierfonds geltenden Regelungen nachgebildet. Bei Immobilienfonds ist jedoch zur Unterwerfung unter das Regime der Kapitalertrags- und Endbesteuerung zusätzlich eine gesetzliche Fiktion der jeweiligen Erträge als Kapitaleinkünfte erforderlich. Die ausschüttungsgleichen Erträge sind somit alle nicht ausgeschütteten Gewinne gemäß § 14.

Diese Gewinne sind solche, welche von der Kapitalanlagegesellschaft zu ermitteln sind, wobei jedoch eine unrichtige Gewinnermittlung jederzeit korrigiert werden kann. Diese Korrekturmöglichkeit gilt auch nach dem Wortlaut des § 14 Abs. 4 ("*...auf der Grundlage korrekter Bewertungen*") auch für die jeweilige Immobilienbewertung. Für den Fall einer nicht mehr möglichen Einbringung der jeweiligen Steuer erscheint die Anwendung der Haftungsbestimmung des § 9 BAO in der derzeit gültigen Fassung nicht

möglich. Dies deswegen, weil § 9 BAO auf Vertreter im Sinne der §§ 80ff BAO verweist, in welcher weder die Kapitalanlagegesellschaft noch der steuerliche Vertreter als Vertreter des Anteilhabers in seiner Eigenschaft als Abgabepflichtiger vorgesehen ist. Allerdings kann dem Bund durch unrichtige Gewinnermittlung oder unrichtige Bewertung ein Schaden dann entstehen, wenn Abgabenansprüche nicht mehr geltend gemacht oder durchgesetzt werden können. In einem solchen Fall steht ihm, wie jeder anderen geschädigten Person auch der Weg einer gerichtlichen Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen offen (OGH 20. 11. 1996, 7 Ob 513/96).

Diese erwähnte Fiktion als Kapitaleinkünfte hindert jedoch nicht die Anwendung von Doppelbesteuerungsrecht. Gemäß Art. 6 des OECD-Musterabkommens ist das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen dem Lagestaat zugeteilt. Die Subsumierung unter den Begriff der "Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen" erfolgt dabei unabhängig von einer innerstaatlichen Qualifikation dieser Einkünfte als Kapitaleinkünfte im Wohnsitzstaat. Bei Grundstücksgesellschaften werden hingegen Einkünfte vorliegen, die unter den Dividendenartikel fallen, welcher üblicherweise eine Aufteilung des Besteuerungsrechtes zwischen Quellen- und Wohnsitzstaat vorsieht.

Hinsichtlich der Vermeidung einer Doppelbesteuerung ist zunächst eine Anrechnung ausländischer Ertragsteuern auf die inländische Kapitalertragsteuer vorgesehen (siehe Änderung des § 95 Abs. 1 EStG 1988 in Art. IX). Ist trotz dieser Anrechnung auf die Kapitalertragsteuer die Steuer noch immer zu höher als bei konkreten Doppelbesteuerungsabkommens, steht es dem Anteilhaber frei, einen Antrag gemäß § 97 Abs. 4 EStG 1988 zu stellen. Die Regelung des letzten Satzes in Abs. 1 stellt jedoch klar, dass bei derartigen Veranlagungen die Vorschriften des Immobilien -Investmentfondsgesetzes weiterhin anzuwenden sind. Dies bezieht sich zunächst sowohl auf Zuordnung zu den Einkünften aus Kapitalvermögen bei Privatanlegern, als auch auf die Ermittlung der jeweiligen Höhe der Einkünfte nach den Vorschriften des § 14.

Zuletzt enthält normiert Abs. 4 die Erhöhung der Aufwertungsgewinne um 25% (somit einer Versteuerung von 100% der Aufwertungsgewinne gemäß § 14 Abs. 2 Z 2) für den Fall, dass die Anteilscheine nicht öffentlich angeboten wird. Dies ist eine Konsequenz des Wegfalls der Steuerabgeltung, welche in solchen Fällen – auch bei anderen Wertpapieren - ebenfalls nicht vorgesehen ist.

Zu § 41:

Diese Bestimmung bezieht sich vorwiegend auf die Verkehrsteuern.

Zunächst soll hinsichtlich der Bewertung für Zwecke der Erbschaftssteuer klargestellt werden, dass ausschließlich der gemeine Wert des Anteilscheines und nicht ein auf die Einheitswerte durchgerechneter Erbschaftssteuerwert maßgeblich ist.

Weiters soll gewährleistet sein, dass trotz des steuerlichen Miteigentums die Grunderwerbsteuer nur bei Erwerb oder Veräußerung durch den Immobilienfonds und nicht bei Erwerb oder Veräußerung eines Anteils am Fonds anfällt.

Bei Übertragungen und Fondszusammenlegungen ist wie im Umgründungssteuerrecht eine Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer in Höhe des zweifachen geltenden Einheitswertes vorgesehen.

Zuletzt ist auch eine Übergangsbestimmung für derzeit bestehende Immobilienaktiengesellschaften sowie Genussrechte auf Immobiliensondervermögen vorgesehen. Diese derzeitigen Konstruktionen können nach Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes in Immobilienfonds im Sinne dieses Gesetzes umgewandelt werden. Die dabei anfallende Grunderwerbsteuer wird ebenso vom zweifachen Einheitswert berechnet.

Zu § 42:

Die Bestimmung definiert zunächst den Immobilienfonds für Zwecke der Steuererhebung. Rechtssystematisch liegt eine Spezialnorm zu § 40 vor. Damit wird eine steuerliche Gleichbehandlung und somit gleiche Wettbewerbsbedingungen gegenüber inländischen Immobilienfonds im Sinne dieses Gesetzes erreicht.

Zu Art. II Z 1 (§ 1 Abs. 1 BWG):

Hiedurch wird das Immobilienfondsgeschäft als Bankgeschäft definiert. Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien sind daher Kreditinstitute, für die die Bestimmungen des BWG gelten, soweit das InvFG keine Spezialregelung enthält.

Zu Art. II Z 2 (§ 3 Abs. 2 Z 4 BWG):

Hiedurch wird in Gleichstellung der Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien mit den Investmentfondsgesellschaften eine Ausnahme von den besonderen für Banken geltenden Liquiditätshaltungsbestimmungen geschaffen.

Zu Art. II Z 3 und 4 (§ 69 und § 70 Abs. 4 BWG):

Diese Bestimmungen konstituieren die Einbeziehung des ImmoInvFG in den Katalog der von der FMA zu vollziehenden Aufsichtsbestimmungen.

Zu Art. III Z 1 (§ 24 Abs. 2 InvFG):

Hiedurch erfolgt eine Einbeziehung der ausländischen Immobilienfonds in den Anwendungsbereich des II. Abschnittes des InvFG.

Zu Art. IV Z 1 (§ 3 Abs. 1 Z 4 KMG):

Hiedurch wird konsequenterweise eine Ausnahme des Anwendungsbereiches des KMG – wie bereits für Investmentfonds und für Beteiligungsfonds - für Immobilienfonds im Sinne des § 1 Abs. 1 ImmoInvFG konstituiert. § 7 ImmoInvFG enthält selbst spezielle Prospektvorschriften beim Angebot von Immobilienfonds.

Zu Art. V Z 1 (§ 10 Abs. 5 WAG):

Hiedurch wird, wie bereits für Investmentfondsgesellschaften, eine Ausnahme von der Meldepflicht auch für Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien geschaffen.

Zu Art. VI Z 1 (§ 78 Abs. 1 Z 6 VAG):

Die Ergänzung des § 78 VAG bezweckt die Ausweitung der Veranlagungsvorschriften auf die mit dem ImmoInvFG neu geschaffenen Immobilienfonds.

Zu Art. VII Z 1 (§ 3 Abs. 4 Z 1 lit. a PKG):

Bedingt durch diverse Organisationsänderungen in der Bundesverwaltung und die damit verbundenen Ausgliederungen hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Konzernbegriff für die Bundespensionskasse AG auch auf mittelbare Beteiligungen zu erweitern. Damit soll insbesondere bei bereits bestehenden Pensionskassenzusagen vermieden werden, dass für Anwartschafts- und/oder Leistungsberechtigte ein Wechsel der Pensionskasse erforderlich wird.

Zu Art. VII Z 2 (§ 23 Abs. 1 Z 4a PKG):

Die Bewertung von Immobilienfonds ist in analoger Weise zur Bewertung von Kapitalanlagefonds geregelt.

Zu Art. VII Z 3 (§ 25 Abs. 6 PKG):

Den Pensionskassen soll auch die Veranlagung in durch das ImmoInvFG geregelte Immobilienfonds ermöglicht werden. Entsprechend dem Veranlagungskatalog des Abs. 1 Z 3 ist jedenfalls erforderlich, dass Grundstücke und Gebäude ertragbringend sind. Wenn für einen Immobilienfonds Grundstücke und Gebäude erworben werden, die sowohl im Inland als auch im Ausland belegen sind, so ist diese Veranlagung im Formblatt A entsprechend dem Inlands- und Auslandsanteil auf die jeweiligen Positionen aufzuteilen.

Zu Art. VIII Z 1 (§ 2 Abs. 1 FMABG):

Diese Bestimmungen berücksichtigen die Einbeziehung des ImmoInvFG in den Katalog der von der FMA zu vollziehenden Aufsichtsbestimmungen.

Zu Art. IX Z 1 (§ 93 Abs. 3 Einkommensteuergesetz 1988):

Durch die Änderung wird ein Kapitalertragsteuerabzug für Anteile an Immobilienfonds eingeführt. Korrespondierend unterliegen diese Erträge der Steuerabgeltung (s. Änderung des § 97 Abs. 1 durch Z 4).

Zu Art. IX Z 2 (§ 94 Z 10 Einkommensteuergesetz 1988):

Kapitalerträge, die einem Immobilienfonds zugehen, sind wie Kapitalerträge, welche einen Wertpapierinvestmentfonds zugehen, nicht kapitalertragsteuerpflichtig.

Zu Art. IX Z 3 (§ 95 Einkommensteuergesetz 1988):

Nach anerkannten internationalen Grundsätzen (OECD-Musterabkommen) ist im zwischenstaatlichen Bereich das Besteuerungsrecht von unbeweglichem Vermögen dem Lagestaat zugeteilt. Die vorgesehene Änderung im § 95 bewirkt zweierlei. Einerseits wird per Gesetz eine Anrechnung ausländischer Ertragsteuer für ausländisches unbewegliches Vermögen auf die Kapitalertragsteuer vorgesehen. Andererseits wird der österreichische Steueranspruch für Steuern von inländischem unbeweglichem Vermögen gesichert, wenn dieses Vermögen sich in einem inländischen Immobilienfonds befindet, der jeweilige Anteil-inhaber jedoch beschränkt steuerpflichtig ist.

Zu Art. IX Z 4 (§ 97 Abs. 1 Einkommensteuergesetz 1988):

Durch die Änderung wird die Endbesteuerung für Kapitalerträge aus Anteile an Immobilienfonds, welche gemäß § 40 Abs. 1 des Immobilieninvestmentfonds als Kapitaleinkünfte gelten, eingeführt. Korrespondierend unterliegen diese Erträge dem Kapitalertragsteuerabzug (s. Änderung des § 93 Abs. 3 durch Z 1).

Zu Art. IX Z 5 (§ 98 Z 5 Einkommensteuergesetz 1988):

Durch diese Bestimmung wird der österreichische Steueranspruch bei Einkünften aus inländischem unbeweglichem Vermögen, welcher nach anerkannten internationalen Grundsätzen (OECD-Musterabkommen) dem Lagestaat, somit Österreich zusteht, für den Fall gesichert, dass sich dieses unbewegliche Vermögen in einem Immobilienfonds befindet.

Zu Art. X (§ 13 KStG 1988):

Durch die Änderung werden Erträge aus Immobilienfonds bei Privatstiftungen der Zwischenbesteuerung unterworfen, soweit es sich nicht um einen Individualfonds handelt. Soweit ein Anbot in tatsächlicher Hinsicht (public placement) fehlt, erfolgt eine Besteuerung wie bei einer Direktveranlagung mit 34%.

Zu Art. XI (§ 1 Abs. 3 Z 2 Bundesgesetz über die Gründung der Bundespensionskasse AG):

Bedingt durch diverse Organisationsänderungen in der Bundesverwaltung und die damit verbundenen Ausgliederungen hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Konzernbegriff für die Bundespensionskasse AG auch auf mittelbare Beteiligungen zu erweitern. Damit soll insbesondere bei bereits bestehenden Pensionskassenzusagen vermieden werden, dass für Anwartschafts- und/oder Leistungsberechtigte ein Wechsel der Pensionskasse erforderlich wird.

