

OESTERREICHISCHE NATIONALBANK  
D I R E K T O R I U M

Oesterreichische Nationalbank, Postfach 61, A-1011 Wien

An das  
Bundesministerium für Finanzen  
zu GZ. BMF-040409/0002-III/5/2005  
Postfach 2  
1015 Wien

020/2006/0008

Wien, 17. Februar 2006

**Betrifft:** Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem das Immobilien-Investmentfonds-  
gesetz, das Investmentfondsgesetz, das Einkommensteuergesetz 1988, das  
Pensionskassengesetz und das Betriebliche Mitarbeitervorsorgegesetz geän-  
dert werden; Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren!

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 20.12.2005, GZ. BMF-040409/0002-III/5/  
2005, teilen wir mit, dass aus Sicht der Oesterreichischen Nationalbank gegen den o.e.  
Gesetzesentwurf keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Auf folgende Punkte möchten wir jedoch hinweisen:

- \* Der Gesetzesentwurf (siehe § 7 Abs. 1 Immobilien-Investmentfondsgesetz – ImmoInvFG) sieht vor, dass zusätzlich zu dem vollständigen Prospekt auch ein vereinfachter Prospekt zu erstellen ist, der in zusammengefasster Form die wichtigsten Informationen zu enthalten hat, wie sie in dem – neuen – Schema C der Anlage C vorgesehen sind.

Im Hinblick auf das gemäß § 15 Abs. 2 ImmoInvFG bestehende Recht der KAG-Immobilien zur sofortigen Aufkündigung der Verwaltung eines Immobilienfonds und die durch den Gesetzesentwurf geplante Hinaufsetzung des Schwellenwertes des Fondsvermögens (von € 300.000,-- auf € 30.000.000,--), bei dessen Unterschreitung die KAG-Immobilien die Verwaltungsaufkündigung vornehmen darf, erscheint es im Lichte des Anlegerschutzes zweckmäßig, dass auch im vereinfachten Prospekt auf diesen Umstand (Möglichkeit der Verwaltungsaufkündi-

gung) hingewiesen werden muss. Zu diesem Zweck wäre daher das Schema C in der Anlage C entsprechend zu adaptieren.

- \* Weiters stellt sich die Frage, ob nicht § 15 Abs. 2 ImmoInvFG im Hinblick auf die geplante Schwellenwertanhebung zu einem verfassungsrechtlich nicht mehr zu vertretenden Eingriff in die Rechtsposition der Anteilscheininhaber führt, zumal es auch an Übergangsbestimmungen betreffend die (Nicht-)Anwendung der neuen – verschärften – Regelung auf bereits bestehende Immobilienfonds fehlt.
- \* Durch die geplante Änderung des § 9 Abs. 2 ImmoInvFG soll in Hinkunft der Erwerb ausländischer Immobilien auch dann möglich sein, wenn in dem betreffenden Staat kein dem österreichischen Grundbuch adäquates öffentliches Register existiert. Inwiefern tatsächlich in derartigen Fällen dem Anlegerschutz ausreichend Rechnung getragen werden kann, ist zweifelhaft, da der neue Gesetzeswortlaut („... so ist die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherzustellen“) relativ unbestimmt ist und einen weiten Auslegungsspielraum offen lässt.
- \* Nach geltendem Recht (§ 14 Abs. 3 ImmoInvFG) ist bei der Errechnung des Bewirtschaftungsgewinnes für die Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen, eine Rücklage in Höhe von 20% der Nettomieteinnahmen als Aufwand abzuziehen (sog. Instandhaltungsrücklage).

Der Gesetzentwurf sieht nun für die Dotierung der Instandhaltungsrücklage eine Bandbreite von 10 bis 20 % der Nettomieteinnahmen vor, um die Ausschüttungsfähigkeit des Fonds flexibler zu gestalten. Hiezu ist anzumerken, dass bei der Annahme von 6 % Nettomieteinnahmen pro Jahr und einer Rücklagendotierung von jährlich 10 % der Nettomieteinnahmen (die Rücklage hat die fehlende Abschreibung zu ersetzen) der Anschaffungswert für eine Ersatzimmobilie erst in 167 Jahren „verdient“ wäre; diese Zeitspanne würde die wirtschaftliche Nutzungsdauer diverser Immobilien weit übersteigen und es käme im Verlauf der Jahre im Immobilienportfolio zu wesentlichen Rücklagenunterdotierungen. Der Gesetzentwurf lässt somit dem Fondsmanagement in seiner Rücklagenpolitik (= Ausschüttungspolitik) völlig freie Hand und eine angestrebte Renditesteigerung für den Fonds kann auf Kosten späterer Fondszeichner erreicht werden. Außerdem wäre wohl eine differenzierte Rücklagendotierung entsprechend den einzelnen Immobilien-Nutzungsarten erforderlich (so besitzen z.B. Gewerbeimmobilien eine wesentlich geringere Nutzungsdauer als rein zu Wohnzwecken verwendete).

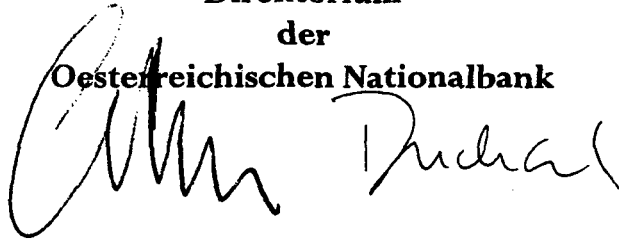
- \* Durch die geplante – risikopolitisch beachtliche – Novellierung des § 23 ImmoInvFG soll in Hinkunft eine Beteiligung an einer Grundstücks-Gesellschaft auch dann gestattet sein, wenn die KAG-Immobilien nicht die (für eine

Satzungsänderung erforderliche) Stimmenmehrheit bei der Grundstücks-Gesellschaft besitzt bzw. erhält, sofern derartige Beteiligungen in Summe 20 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten.

Um das mit dieser Neuregelung verbundene Risiko zu minimieren (z.B. Möglichkeit des Squeeze out) wäre die Einziehung einer Mindestbeteiligungsschwelle, etwa in Höhe der Sperrminorität, zu überdenken.

Mit vorzüglicher Hochachtung

**Direktorium  
der  
Oesterreichischen Nationalbank**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Edmund Duda', is written over the printed name of the Directorium of the Oesterreichischen Nationalbank.