

Entwurf

Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Risikohinweisverordnung geändert wird

Auf Grund von § 7 Abs. 1 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes – ImmoInvFG, BGBl. I Nr. 80/2003, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 57/2026, wird verordnet:

Die Risikohinweisverordnung, BGBl. II Nr. 596/2003, wird wie folgt geändert:

1. § 1 fünfter Unterabsatz lautet:

„Immobilienfonds sind typischerweise als langfristige Anlageprodukte einzustufen. Bis 31. Dezember 2026 können Anteilscheine in der Regel jederzeit zum aktuellen Rücknahmepreis zurückgegeben werden. Mit dem 1. Jänner 2027 gelten folgende Rückgaberegeln: Anteilscheine müssen grundsätzlich mindestens zwölf Monate gehalten werden, bevor eine Rückgabe erklärt werden kann. Nach Abgabe der Rückgabeerklärung gilt zudem eine Rückgabefrist von weiteren zwölf Monaten. Anteilinhaber erhalten den Rücknahmepreis daher grundsätzlich erst ein Jahr nach ihrer Rückgabeerklärung.“

2. Dem § 1 werden folgende Unterabsätze angefügt:

„Für Anteilinhaber, die ihre Anteilscheine bereits vor dem 1. Jänner 2027 erworben haben, gelten Übergangsregelungen: In den Kalenderjahren 2027 und 2028 können pro Jahr Anteile im Wert von bis zu 20 000 Euro zurückgegeben werden, in den Kalenderjahren 2029 und 2030 bis zu 10 000 Euro pro Jahr. Für darüberhinausgehende Rückgaben gelten die neuen Bestimmungen mit Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist.“

Darüber hinaus kann die Rückgabe von Anteilscheinen bei Immobilienfonds zusätzlichen Beschränkungen unterliegen. Für Anteilinhaber kann dies bedeuten, dass Auszahlungen verzögert erfolgen, Rückgaben nur eingeschränkt möglich sind oder bestimmte Kosten anfallen. Solche Beschränkungen müssen in den Fondsbestimmungen festgelegt sein. Tritt eine entsprechende Maßnahme in Kraft, werden die Anteilinhaber darüber informiert.

In außergewöhnlichen Situationen kann die Rücknahme von Anteilscheinen vorübergehend ausgesetzt werden, beispielsweise, bis Vermögenswerte des Fonds veräußert und die entsprechenden Verkaufserlöse eingegangen sind. Die Fondsbestimmungen können außerdem vorsehen, dass die Rücknahme nach umfangreichen Rückgaben von Anteilscheinen für einen längeren Zeitraum, in einzelnen Fällen sogar bis zu zwei Jahren, ausgesetzt wird. Während einer solchen Aussetzung bzw. Beschränkung können auch die obig beschriebenen, in den Jahren 2027 bis 2030, möglichen Rückgaben nicht vorgenommen werden.“

3. Nach § 1 wird folgender § 2 angefügt:

„§ 2. (1) Diese Verordnung tritt mit 31. Dezember 2003 in Kraft.“

(2) § 1 fünfter bis achter Unterabsatz in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. XXX/2026 tritt mit 1. Oktober 2026 in Kraft.

(3) § 1 fünfter Unterabsatz zweiter Satz tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.“

Begründung

Allgemeiner Teil

Mit der gegenständlichen Novelle sollen die Mindestinhalte für den Risikohinweis in Prospekten für Immobilien-Investmentfonds an das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 57/2026 angepasst werden. Gemäß § 7 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG), BGBl. I Nr. 80/2003, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 57/2026, haben der vereinfachte und der vollständige Prospekt für einen Immobilien-Investmentfonds einen allgemeinen Hinweis auf den Charakter der Veranlagung sowie auf die damit verbundenen Risiken zu enthalten. Die Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) kann im Interesse einer zuverlässigen Aufklärung der Anleger durch Verordnung Mindestinhalte für diesen Hinweis festlegen. Diese Mindestinhalte hat die FMA durch die Risikohinweisverordnung, BGBl. II Nr. 596/2003, festgelegt. Das mit der Risikohinweisverordnung verfolgte Interesse an einer zuverlässigen Aufklärung der Anleger besteht weiterhin. Der gesetzliche Rahmen für die Rücknahme von Anteilscheinen gemäß § 11 Abs. 1 und 1a ImmoInvFG samt den Übergangsbestimmungen gemäß § 43a Abs. 2a ImmoInvFG, der wiederum Auswirkungen auf das Risikoprofil dieser Anlageklasse hat, hat sich durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 57/2026 geändert. Daran sind die Mindestinhalte für den Risikohinweis anzupassen. Darüber hinaus sollen die für Immobilienfonds als alternative Investmentfonds (AIF) maßgeblichen Änderungen berücksichtigt werden, die sich durch die Einführung von Liquiditätsmanagementinstrumenten mit dem Bundesgesetz BGBl. I Nr. 57/2026 ergeben.

Besonderer Teil

Zu Z 1 und 2 (§ 1 fünfter bis achter Unterabsatz):

Anpassung an das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 57/2026.

Zu Z 3 (§ 2):

Inkrafttretensbestimmung nebst Außerkrafttretensbestimmung hinsichtlich einer ab 1. Jänner 2027 veralteten Passage des Risikohinweises infolge des zeitlichen Anwendungsbereiches des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 57/2026.