

Seggermann Christoph

Von: Gatty, Alexander <alexander.gatty@bmf.gv.at>
Gesendet: Mittwoch, 2. September 2026 10:14
An: Begutachtung; Seggermann Christoph
Cc: Wiedermann-Ondrej, Nadine; Jaros Daniela; Aubrunner Fabian; Part, Sigrid; Hruby, Ben-Benedict; Raunig, Jutta; Frömmel, Timo
Betreff: AW: Novelle der Risikohinweisverordnung zur Begutachtung
Anlagen: Risikohinweisverordnung_Begutachtungsentwurf_BMF.docx

Sehr geehrter Herr Dr. Seggermann,

vielen Dank für die Übermittlung des Begutachtungsentwurfs betreffend die Änderung der Risikohinweisverordnung (GZ FM-LE0001.210/0017-INT/2026).

Im Auftrag von L Dr. Hruby darf ich Ihnen anbei unsere Änderungsvorschläge mdB um Berücksichtigung übermitteln.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Gatty

Bundesministerium für Finanzen

Sektion III – Wirtschaftspolitik und Finanzmärkte

Abteilung III/C/10 – Kapitalmarktrecht und FinTech

Mag. Alexander Gatty

Referent

+43 1 514 33-503131

Johannesgasse 5, 1010 Wien, Österreich

alexander.gatty@bmf.gv.at

bmf.gv.at

Von: Seggermann Christoph <christoph.seggermann@fma.gv.at>

Gesendet: Donnerstag, 27. August 2026 16:42

An: Wiedermann-Ondrej, Nadine <nadine.wiedermann-ondrej@bmf.gv.at>

Cc: Jaros Daniela <Daniela.Jaros@fma.gv.at>; Aubrunner Fabian <Fabian.Aubrunner@fma.gv.at>; Part, Sigrid <sigrid.part@bmf.gv.at>; Raunig, Jutta <jutta.raunig@bmf.gv.at>; Hruby, Ben-Benedict <ben-benedict.hruby@bmf.gv.at>

Betreff: Novelle der Risikohinweisverordnung zur Begutachtung

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von einer/einem externen Absender/in!

Sehr geehrte Frau GLⁱⁿ Dr. Wiedermann-Ondrej,

gemäß Begleitschreiben übermitteln wir Ihnen den Entwurf für eine Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der Risikohinweisverordnung geändert wird, zur Begutachtung.

Mit freundlichen Grüßen,
Christoph Seggermann

Dr. Christoph Seggermann
Teamleiter / Team Leader



Finanzmarktaufsicht (FMA) / Austrian Financial Market Authority (FMA)
A-1090 Wien/Vienna, Otto-Wagner-Platz 5
Tel. +43 (0)1 249 59 - 4216



Jetzt Reinhören in unseren Podcast!

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese Nachricht ausdrucken / Please consider the environment before printing this message

Die Information in dieser Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht der Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter ist, wird in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf. Sollten Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, benachrichtigen Sie uns bitte und löschen Sie die Nachricht aus Ihrer Mailbox.

Bitte beachten Sie auch, dass E-Mails der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) nicht dazu bestimmt sind, irgendeine rechtliche Verpflichtung der FMA, vertraglicher oder sonstiger Art, zu begründen.

CONFIDENTIALITY NOTICE: Please note that this transmission may contain privileged and/or confidential information, and is intended for receipt by the above-named individual(s) or authorized employees/agents only. Any unauthorized reproduction, transmittal or other misuse of this correspondence is strictly prohibited. In the event that you are not the intended recipient, please delete this message from your inbox and notify the sender if possible.

DISCLAIMER: Any e-mail messages from the Austrian Financial Market Authority (FMA) are sent in good faith, but shall not be binding nor construed as constituting any legal obligation on part of the FMA.

Entwurf

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

Auf Grund ~~des 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:

„**§ 1. (1)** Der Prospekt gemäß § 7 ImmoInvFG hat einen allgemeinen Hinweis auf den Charakter der Veranlagung sowie auf die damit verbundenen Risiken zu enthalten.

(2) In ~~diesen den~~ Hinweis gemäß Abs. 1 sind ~~ist~~ folgender Mindestinhalte gut sichtbar aufzunehmen:

1. Anteilscheine an österreichischen Immobilienfonds sind Wertpapiere, die Rechte der Anteilinhaber an den Vermögenswerten des Immobilienfonds verbriefen. Immobilienfonds investieren die ihnen von den Anteilhabern zufließenden Gelder nach dem Grundsatz der Risikomischung insbesondere in Grundstücke, Gebäude und eigene Bauprojekte und halten daneben liquide Finanzanlagen (Liquiditätsanlagen) wie z. B. Wertpapiere und Bankguthaben. Die Liquiditätsanlagen dienen dazu, die anstehenden Zahlungsverpflichtungen des Immobilienfonds (beispielsweise auf Grund des Erwerbs von Liegenschaften) sowie Rücknahmen von Anteilscheinen zu gewährleisten.
2. Der Ertrag von Immobilienfonds setzt sich aus den jährlichen Ausschüttungen (sofern es sich um ausschüttende und nicht thesaurierende Fonds handelt) und der Entwicklung des errechneten Wertes des Fonds zusammen und kann im Vorhinein nicht festgelegt werden. Die Wertentwicklung von Immobilienfonds ist von der in den Fondsbestimmungen festgelegten Anlagepolitik, der Marktentwicklung, den einzelnen im Fonds gehaltenen Immobilien und den sonstigen Vermögensbestandteilen des Fonds (Wertpapiere, Bankguthaben) abhängig. Die historische Wertentwicklung eines Immobilienfonds ist kein Indiz für dessen zukünftige Wertentwicklung. Immobilienfonds sind einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Probleme der Erstvermietung können sich vor allem dann ergeben, wenn der Immobilienfonds eigene Bauprojekte durchführt. Leerstände können entsprechend negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben und auch zu Ausschüttungskürzungen führen. Die Veranlagung in Immobilienfonds kann auch zu einer Verringerung des eingesetzten Kapitals führen.
3. Immobilienfonds legen liquide Anlagemittel neben Bankguthaben auch in anderen Anlageformen, insbesondere verzinslichen Wertpapieren, an. Diese Teile des Fondsvermögens unterliegen dann den speziellen Risiken, die für die gewählte Anlageform gelten. Wenn Immobilienfonds in Auslandsprojekte außerhalb des Euro-Währungsraumes investieren, ist der Anteilinhaber zusätzlich Währungsrisiken ausgesetzt, da der Verkehrs- und Ertragswert eines solchen Auslandsobjekts bei jeder Berechnung des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises für die Anteilscheine in Euro umgerechnet wird.
4. Anteilscheine können normalerweise jederzeit zum Rücknahmepreis zurückgegeben werden. Zu beachten ist, dass bei Immobilienfonds die Rücknahme von Anteilscheinen Beschränkungen unterliegen kann. Bei außergewöhnlichen Umständen kann die Rücknahme bis zum Verkauf von

Kommentiert [A1]: Es wäre zu überlegen, auch eine Abkürzung für die Risikohinweisverordnung einzuführen.

Kommentiert [A2]: Es wäre besser, überhaupt den gesamten § 1 zu novellieren, mit Ziffern zwecks leichter Lesbarkeit. Der Begriff „Unterabsätze“ sollte auf jeden Fall vermieden werden.

Vermögenswerten des Immobilienfonds und Eingang des Verwertungserlöses vorübergehend ausgesetzt werden. Die Fondsbestimmungen können insbesondere vorsehen, dass nach größeren Rückgaben von Anteilscheinen die Rücknahme auch für einen längeren Zeitraum von bis zu zwei Jahren ausgesetzt werden kann. In einem solchen Fall ist eine Auszahlung des Rücknahmepreises während dieses Zeitraums nicht möglich. Immobilienfonds sind typischerweise als langfristige Anlageprodukte einzustufen.

5. 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:

6. 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.

7. 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.

8. 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 ~~oder bzw.~~ Beschränkung können auch die ~~ebigen~~ Z 6 beschrieben, in den Jahren 2027 bis 2030, möglichen Rückgaben nicht vorgenommen werden.“

23. 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 Z 5 ~~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 ~~23~~ (§ 2):

In ~~krafttretensbestimmung~~ **nebstund** Außerkrafttretensbestimmung hinsichtlich einer ab 1. Jänner 2027 veralteten Passage des Risikohinweises infolge des zeitlichen Anwendungsbereiches des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 57/2026.