

DAS IMMOBILIENINVESTMENTFONDSGESETZ

Gen.Dir. Dr. Josef Schmidinger
S-Bausparkasse

Mit 1. September 2003 ist das Bundesgesetz über Immobilienfonds in Kraft getreten (BGBl Nr. 80/2003 vom 26. August 2003). Im folgenden wird der Versuch unternommen, eine kurze Analyse der damit verbundenen Zielsetzungen, der wesentlichen Kerninhalte und der Auswirkungen auf die Praxis darzustellen.

1. Ziele

Die Veranlagung in Immobilien gehört zu den traditionellen Veranlagungsformen, in denen Private und Institutionelle langfristig Vermögen bilden. Je nach den vorhandenen Prioritäten wie Wertsteigerung, höchstmögliche Erträge, steuerliche Behandlung, Sicherheit der Veranlagung werden diese Vermögensdispositionen getroffen. In einem Markt wie Österreich, in dem etwa nur von Privaten ca. 281 Mrd. Euro veranlagt sind, ergibt sich natürlich die Notwendigkeit, dass auch zunehmend Veranlagungen in Kapitalmarkttiteln, die durch Immobilien unterlegt sind, forciert werden.

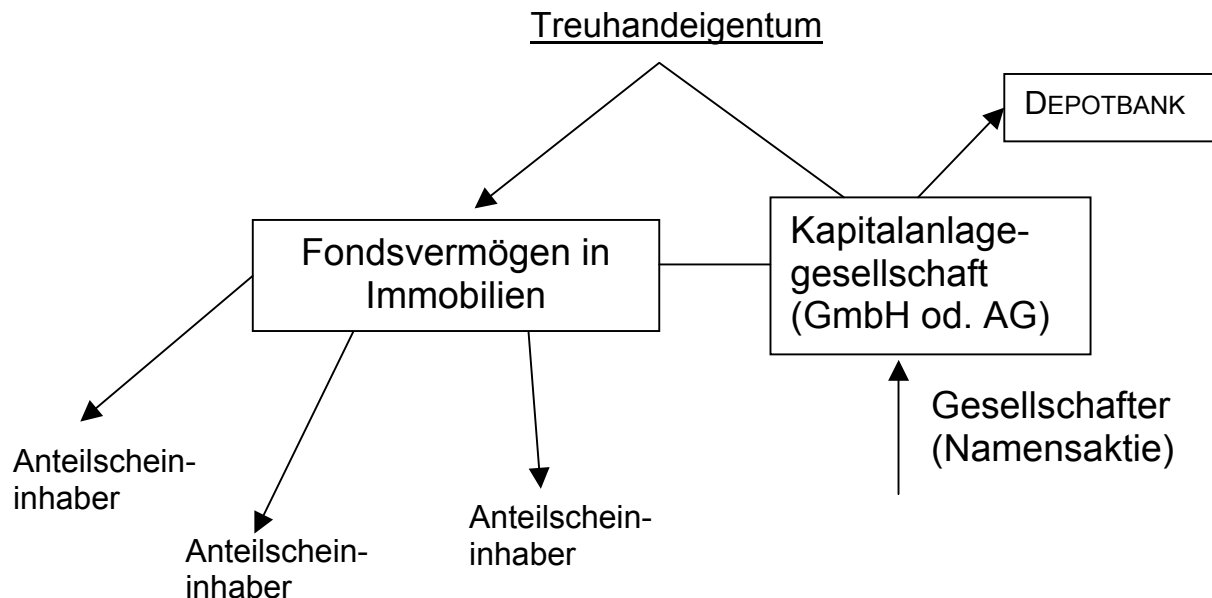
Was gemeinhin unter Sicherheit der Immobilien gilt, hat sich in den vergangenen Jahren auch oft als Fehlveranlagung dargestellt. So haben große Pleiten wie etwa Schneider in Deutschland oder Immag in Österreich gerade die Veranlagung in Immobilienfonds ins Gerede gebracht.

Durch den neuen gesetzlichen Rahmen sollen daher

- besondere Sicherheit für den Anleger geschaffen werden, indem sowohl die rechtliche Seite der Erwerbs- und Veräußerungsvorgänge in den Fonds und die Zahlungsströme von den Anlegern zur Immobilienveranlagung klar gesichert sind
- für den Anteilsinhaber Transparenz geschaffen werden, an welchen Immobilienvermögensanteilen er in welchem Ausmaß beteiligt ist und klare Rechnungskreise ein Versickern von Anlegegeldern verhindern. Eine Risikostreuung in den Fonds soll zusätzlich Sicherheit bringen
- ein Ausverkauf österreichischer Top-Immobilien an ausländische Fonds verhindert und gleichzeitig die Attraktivität österreichischer Fonds für ausländische Anleger gefunden werden
- für die Finanzierungen von langfristigen Immobilieninvestitionen für die österreichische Wirtschaft insbesondere der Wohnbauerrichtung und der Schaffung österreichischer Infrastruktur entsprechendes Kapital aufgebracht werden
- steuerliche Nachteile von Immobilieninvestments gegenüber Kapitalveranlagungen beseitigt werden, sodass eine Wettbewerbsgleichheit in steuerlicher Hinsicht bei der Veranlagung von Vermögen in Immobilien gegenüber dem in Kapitalmarkttiteln, wie etwa Anleihen, Aktien und Bareinlagen, geschaffen wird

- durch die Finanzmarktaufsicht und die Einbeziehung einer Depotbank ein doppeltes Sicherheitsnetz bestehen

2. Struktur von Immobilienfonds



Es gibt sowohl offene als auch geschlossene Immobilienfonds sowie Immobilienspezialfonds.

Im Kern handelt es sich bei den Immobilienfonds um ein Treuhandvermögen, welches von der Kapitalanlagegesellschaft für die Anleger verwaltet wird. Dadurch wird die unmittelbare steuerrechtliche Bindung zwischen Immobilienerträgen und Einzelanleger durchtrennt und vor allem in der Verwaltung und Abwicklung das Liegenschaftsvermögen ausschließlich auf die Kapitalanlagegesellschaft fokussiert. Der Anleger hat daher wie bei Kapitalanlagefonds das wirtschaftliche Ergebnis dieser Liegenschaftsveranstaltung zu erhalten, ist selber aber nicht in eine Form eines Miteigentümers eingebunden, sodass er sich nicht um die Immobilienveranstaltungen kümmern muss. Die rechtliche Absicherung der Anleger ist durch dieses Modell vollinhaltlich gegeben.

3. Kernelemente des neuen Immobilienfondsgesetzes

Das Immobilienfondsgesetz weist nunmehr folgende Kernelemente auf:

- Das Immobilienfondsgeschäft ist ein Bankgeschäft und unterliegt daher den Regeln des Bankwesensrechts. Dies bedeutet auch, dass dieser Geschäftszweig der Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht unterliegt. Durchgeführt wird dieses Geschäft durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, welche ihrerseits dafür einer Genehmigung durch die Finanzmarktaufsicht bedarf und ein Mindesteigenkapital gemäss Bankwesengesetz aufweisen muss.

- Die Kapitalanlagegesellschaft darf nur dieses Geschäft ausüben und eine Vermischung mit anderen Geschäftszweigen nicht durchführen. Damit sollen die zusätzlichen Risiken aus artfremden Geschäften nicht zulasten der Immobilienanteilsinhaber vorfallen.
- Die Geschäftstätigkeit der Kapitalanlagegesellschaft ist sehr stark eingeschränkt. Insbesondere dürfen keine Darlehen zu Lasten der Immobilienfonds vergeben werden, es dürfen Kredite nur in beschränktem Umfang (20 Prozent) aufgenommen werden, Großobjekte dürfen nur max. zehn Prozent des gesamten Fondsbestandes aufweisen und Verpfändungen von Liegenschaften dürfen überhaupt nicht vorgenommen werden.
- Es besteht eine sehr enge Vernetzung der Geschäftstätigkeit der Kapitalanlagegesellschaft mit der Depotbank. Diese hat sämtliche Liegenschaftserwerbe und Veräußerungen gegenzuzeichnen, bei der Auswahl der Liegenschaftsbewerter mitwirken und hat für die Banktransaktionen der Kapitalanlagegesellschaft eigene Rechnungskreise einzurichten, damit die Bewirtschaftungserträge und die Zuflüsse von den Anteilsinhabern klar und transparent ersichtlich sind.
- Die Immobilienfondsanteile sind eigene Wertpapiere. Diese können als Inhaberpapiere ausgefertigt werden und verbriefen jeweils einen rechnerischen Anteil am gesamten Immobilienfondsvermögen. Es besteht gegenüber dem Anteilsinhaber eine wechselseitige Exekutionssperre, d.h. es dürfen aufgrund von Exekutionstitel gegenüber dem Anteilsinhaber nicht gleichzeitig Vollstreckungen in Immobilienfonds vorgenommen werden bzw. vice versa bei Exekution auf das Immobilienfondsvermögen nicht gleichzeitig Exekutionen gegen den einzelnen Anteilsinhaber durchgeführt werden. Die Berechnung der Anteilswerte hat jeweils aktuell zu erfolgen und basiert auf einer Bewertung.
- Die Liegenschaftsbewertung hat jeweils durch zwei Sachverständige zu erfolgen und darf nicht älter als ein Jahr sein. Bei den Gutachten ist als Wert jeweils ein Mittelwert der zwei Gutachtenergebnisse zugrunde zu legen. Jedem Erwerb und jeder Veräußerung ist eine gesonderte Bewertung zugrunde zu legen.
- Besondere Regeln bestehen hinsichtlich der Kapitalanlagegesellschaft bei Erstellung des Jahresabschlusses, bei Publizierung der jeweiligen Abschlüsse gegenüber den Anteilsinhabern. Bezüglich der Abschlussprüfung sind die Regeln des Bankwesengesetzes für die Bankprüfer anzuwenden.
- Steuerlich erfolgt eine abweichende Besteuerung gegenüber der sonstigen Immobilienbesteuerung. Steuerlich werden Immobilienerträge mit den Kapitalerträgen gleichgestellt. Die Erträge eines Immobilienfonds rühren einerseits aus der Bewirtschaftung der Immobilie, aus der möglichen Aufwertung der Immobilie und aus sonstigen Kapitalveranlagungen der Fondsgesellschaft her. Die so ermittelten Gewinne aus der Immobilienbewirtschaftung werden um 20 Prozent zur Rückstellung von notwendigen künftigen Investitionen gekürzt, ebenfalls kann dies bei den Aufwertungsgewinnen vorgenommen werden. Diese Erträge sind somit der Kapitalertragsbesteuerung bzw. Endbesteuerung zu unterwerfen. Sollte keine Ausschüttung an die Anteilsinhaber vorgenommen werden, ist zumindest dieser Steuerbetrag jährlich auszuschütten und an die Finanz abzuführen. Bei normaler Ausschüttung werden die um die vorerwähnten Abzugsposten verminderte Ergebnisse an die Anteilsinhaber abzüglich der

Verwaltungsgebühr, die die Kapitalanlagegesellschaft für die Verwaltung der Immobilienfonds einheben darf, an die Anteilsinhaber durchgeleitet. Ein Steuerabzug im Sinne einer AfA, wie dies bei Immobilien üblicherweise vorgenommen wird, fällt daher in diesem Falle nicht an. Durch die Endbesteuerung der Anteilsinhabertragnisse ist ebenfalls die Begünstigung hinsichtlich der Erbschaftsteuer verbunden. Auch die Spekulationsbesteuerung ist gleich dem Wertpapiervermögen.

- Die Immobilienkapitalanlagegesellschaft hat eine Liquiditätsreserve von zumindest zehn Prozent des Fondsvermögens vorzuhalten, um eventuelle Rücklösungen von Fondsanteilen aus dieser Reserve betätigen zu können.
- Zusätzliche weitere Regelungen bestehen hinsichtlich des Haltens von Anteilen an Grundstücksgesellschaften, eine Mindestgröße von mindestens zehn Liegenschaften bei Gründung, ein Schutz der Bezeichnung von Immobilienfonds für die Auflage der entsprechenden Fondsbestimmungen sowie für die notwendige Information bei Ausgabe von Emissionen.
- Im Zuge der Immobilienfondsgesetzgebung wurde weiters eine Änderung des Pensionskassengesetzes sowie des Mitarbeitervorsorgekassengesetzes vorgenommen, um die Veranlagungsmöglichkeit der Immobilienfondsanteile auch in diesem Bereiche gesetzlich abzusichern.

4. Praktische Umsetzung

Das neue Gesetz hat für die Anleger doppelte Sicherheit geschaffen: Sowohl die Finanzmarktaufsicht als auch die Depotbanken bieten großen Schutz. Es wird sich daher in der Praxis zeigen, ob die vom Gesetzgeber angestrebten Zielsetzungen einer Kapitalaufbringung für die Investitionstätigkeit geschaffen sind. Durch die neue Regelung, insbesondere der Unterlegung von Projekten im Rahmen der Immobilienfondsanlagen, ist außerdem dafür Sorge getragen, dass auch für Neuerrichtung von Projekten Kapital zur Verfügung gestellt werden kann. Die Zulässigkeit einer EU-weiten Veranlagungsmöglichkeit eröffnet gerade durch die im Mai 2004 bevorstehende EU-Erweiterung zusätzliche Chancen.

Es wurde in der Vorbereitung des Gesetzes ein Volumen von ca. fünf bis sieben Mrd. Euro Gesamtanlagen in Immobilienfonds in Österreich auf mittlere Sicht geschätzt. Es wird sehr davon abhängen, wie die Verwaltungskosten für die Immobilienfonds in der Startphase entsprechend bewältigt werden können, da der Aufbau der Immobilienfonds durch die geschaffenen engen Veranlagungsbestimmungen einiges an Kosten verursachen wird. Die Beziehung der Depotbank wird ebenfalls mit Gebühren verbunden sein. Die Ertragsüberlegungen in Höhe von drei Prozent über der Inflationsrate werden in Relation zu den sonstigen Anlagemöglichkeiten durchaus langfristig interessante Vermögensveranlagungen darstellen. Insbesondere die Veranlagungen im institutionellen Bereich, bei Versicherungen, Pensionskassen und Mitarbeitervorsorgekassen, bringen große Chancen für die Veranlagung.

Für die Bauträger wird es vor allem überlegenswert sein, in welcher Weise diese sich an die Immobilienfonds ankoppeln können, um entsprechendes Kapital für Neubauprojekte heranziehen zu können.