

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2026**Ausgegeben am 24. September 2026****Teil II**

284. Verordnung: ImmoInvF-Risikohinweisverordnung

284. Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) über Mindestinhalte für den Risikohinweis in Prospekten über Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und Immobilienfonds – ImmoInvF-Risikohinweisverordnung (ImmoInvF-RHV)

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:

Verpflichtender Mindestinhalt

§ 1. Ein Prospekt gemäß § 7 ImmoInvFG hat in seinem allgemeinen Hinweis auf den Charakter der Veranlagung sowie auf die damit verbundenen Risiken den Mindestinhalt gemäß der **Anlage** gut sichtbar aufzunehmen.

Schlussbestimmungen

§ 2. (1) Soweit in dieser Verordnung einschließlich ihrer **Anlage** personenbezogene Bezeichnungen angeführt sind, beziehen sie sich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.

(2) Soweit auf Bestimmungen des Immobilien-Investmentfondsgesetzes – ImmoInvFG, BGBl. I Nr. 80/2003, verwiesen wird, ist dieses in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 57/2026 anzuwenden.

(3) Diese Verordnung tritt mit 1. Oktober 2026 in Kraft. Der kursiv hervorgehobene Mindestinhalt gemäß Z 4 zweiter Satz der **Anlage** in der Fassung der Stammfassung, der im Prospekt nicht drucktechnisch hervorgehoben werden muss, tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

(4) Die Risikohinweisverordnung, BGBl. II Nr. 596/2003, tritt mit Ablauf des 30. September 2026 außer Kraft.

Ettl Kühnel

Anlage**zur ImmoInvF-Risikohinweisverordnung**

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 beispielsweise 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, weil der Verkehrs- und Ertragswert eines solchen Auslandsobjekts bei jeder Berechnung des Ausgabe- bzw. Rücknahmepreises für die Anteilscheine in Euro umgerechnet wird.
4. Immobilienfonds sind typischerweise als langfristige Anlageprodukte einzustufen. *Bis 31. Dezember 2026 können Anteilscheine, die am 1. Jänner 2022 bereits verwaltet wurden, 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. Die Auszahlung erfolgt zu einem in den Fondsbestimmungen festgelegten Rückgabetermin, die zumindest vierteljährlich vorzusehen sind. Nach Abgabe der Rückgabeerklärung gilt zudem eine Rückgabefrist von weiteren zwölf Monaten. Anteilinhaber erhalten den Rücknahmepreis daher grundsätzlich frühestens ein Jahr nach Abgabe ihrer Rückgabeerklärung zu einem festgelegten Rückgabetermin ausgezahlt.
5. Für Anteilinhaber, die am 31. Dezember 2026 Anteile an einem Immobilienfonds bei einer Depotbank auf ihren Namen hinterlegt haben, gilt für diese Anteile folgende Übergangsregelung: In den Kalenderjahren 2027 und 2028 können diese Anteile bis zu einem Gesamtbetrag von 20 000 Euro pro Kalenderjahr ohne Einhaltung der zwölfmonatigen Rückgabefrist zurückgegeben werden. In den Kalenderjahren 2029 und 2030 beträgt diese Grenze 10 000 Euro pro Kalenderjahr. Die Betragsgrenzen gelten je Anteilinhaber und Immobilienfonds insgesamt. Sie können auch bei einer Verteilung der Anteile auf mehrere Depots nicht mehrfach in Anspruch genommen werden. Der von der Rückgabe betroffene Anteilsbestand muss auch in diesen Fällen im Zeitpunkt der Rückgabeerklärung mindestens zwölf Monate durchgehend gehalten worden sein. Für den die jeweilige Betragsgrenze übersteigenden Teil ist zusätzlich die zwölfmonatige Rückgabefrist einzuhalten.
6. 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.

7. In außergewöhnlichen Situationen kann die Rücknahme von Anteilscheinen vorübergehend ausgesetzt werden, beispielsweise, bis Vermögenswerte des Fonds veräußert und die entsprechenden Verkaufserlöse eingegangen sind. Dies kann nach Maßgabe der Fondsbestimmungen bis zu zwei Jahre nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme dauern. Während einer vollständigen Aussetzung sind Rückgaben nicht möglich; bei einer Rücknahmebeschränkung sind sie nur im zugelassenen Umfang möglich. Diese Maßnahmen können auch Rückgaben betreffen, die bis zum 31. Dezember 2026 sonst grundsätzlich jederzeit möglich wären. Für die Dauer der Aktivierung eines Liquiditätsmanagement-Instruments gilt die Ausnahme von der zwölfmonatigen Rückgabefrist für Rückgaben innerhalb der in Z 5 genannten Betragsgrenzen nicht. Rückgaben richten sich dann nach den allgemeinen Rückgaberegeln und den Wirkungen des jeweils aktivierten Liquiditätsmanagement-Instruments.

