



works

Newsletter Kapitalmarktrecht Issue 6|2016

Vorsicht bei Veranlagungen in Immobilien

In einer kürzlich ergangenen Entscheidung setzte sich der BVwG mit der Frage auseinander, wann eine „Veranlagung in Immobilien“ gemäß § 14 Kapitalmarktgesetz (KMG) vorliegt. Dies ist bedeutend, weil Kapitalmarktprospekte für solche Veranlagungen zusätzliche inhaltliche Vorgaben erfüllen müssen (Schema D KMG) und jährlich ein Rechenschaftsbericht zu erstellen und von einem externen Prüfer zu prüfen ist.

Im konkreten Fall beteiligten sich Investoren (indirekt über einen Treuhänder) als Kommanditisten an einer KG. Diese vergab mit den eingeworbenen Geldern fixverzinsliche Darlehen an ihre Komplementärin. Die Komplementärin wiederum leitete die Investorengelder über nachrangig besicherte Darlehen an ihre Tochtergesellschaften weiter, die in Immobilien veranlagten.

Das BVwG stufte die Konstruktion als Veranlagung in Immobilien iSd § 14 KMG ein. Der Begriff der „Veranlagung“ sei an keine bestimmte Rechtsform gebunden. Das Gesetz stelle auch keine besonderen Anforderungen an die Form der Veranlagung. Es soll auch nicht darauf ankommen, ob Gelder mit Fixverzinsung oder Gewinnbeteiligung veranlagt werden.

Entscheidend sei nur, dass der Emittent (hier: die kg) in einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise Erträge überwiegend direkt oder indirekt aus der Überlassung und Übertragung von Immobilien erwirtschaftet.

Das BVwG legt § 14 KMG also ein sehr weites Verständnis zugrunde, was für Immobilien-Crowdfunding eine wesentliche Rolle spielt. Bei Angebotsvolumen bis 1,5 Millionen Euro, die aufgrund des Alternativfinanzierungsgesetz unter eine Ausnahme von der Prospektpflicht fallen, ist § 14 KMG zwar nicht anwendbar. Sollen dagegen größere Volumina, etwa über qualifizierte Nachrangdarlehen, eingeworben werden, ist § 14 KMG ungeachtet dessen einzuhalten, ob im konkreten Fall „echte“ Prospektpflicht besteht oder bloß ein Prospekt light erforderlich ist.

Mathias Ilg

FMA richtet FinTech-Kontaktstelle ein

Unter dem Begriff „FinTech“ versteht man moderne und innovative Technologien zur einfachen und günstigen Abwicklung von Finanzdienstleistungen. Darunter fallen bereits länger bekannte Dienstleistungen wie Onlinebanking ebenso wie eine Vielzahl jüngerer Erscheinungsformen, etwa



works

mobile Zahlungsdienste, automatische Beratungssysteme und Crowdfunding-Plattformen. Wer im Bereich FinTech tätig ist, fällt oft unter strenge Finanzdienstleistungsregulierung oder bewegt sich zumindest in der Nähe von Tätigkeiten, die einer Konzession der FMA bedürfen.

Die Aufsichtsbehörde reagiert nun auf die zunehmende Bedeutung von FinTech mit einer eigenen [Kontaktstelle](#). Die FMA sieht es dabei nach eigenen Angaben als ihre Aufgabe, ehestmöglich Transparenz und Klarheit (im Hinblick auf eine allfällige Konzessionspflicht) zu schaffen, um einerseits Finanzinnovationen nicht zu behindern, andererseits aber die damit verbundenen Risiken zu adressieren und zu begrenzen. Dieser Ansatz ist uneingeschränkt zu begrüßen. Jenen Marktteilnehmern, die vor dem Bewusstsein über eine allfällige Konzessionspflicht bereits ihr Geschäft gestartet haben, raten wir jedoch zur Vorsicht. Die FMA ist bekanntermaßen auch für die Marktaufsicht zuständig und reagiert auf ihr bekannt werdende Verstöße gegen eine Konzessionspflicht nicht nur mit Untersagungsverfügungen, sondern meist auch mit Verwaltungsstrafen.

Stefan Gruber



Information

Mag. Gernot Wilfling

T +43 1 535 8008, E g.wilfling@mplaw.at

Mag. Mathias Ilg, MSc

T +43 1 535 8008, E i.ilg@mplaw.at

Stefan Gruber, LL.M. (WU)

T +43 1 535 8008, E s.gruber@mplaw.at

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH
Rockhgasse 6, 1010 Wien
www.mplaw.at