

# ZfIR-Praxistips

Thomas Zacher\*\*

## Immobilienfonds: Neuerungen durch das Dritte Finanzmarktförderungsgesetz

*Mit dem Dritten Finanzmarktförderungsgesetz wurden weit reichende Änderungen in den Kapitalanlagen betreffenden Gesetzen vorgenommen. Der Verfasser beleuchtet die Auswirkungen auf Immobilienfonds.*

### I. Einleitung

Am 1. April 1998 ist das Gesetz zur weiteren Fortentwicklung des Finanzplatzes Deutschland, bekannt geworden unter der Kurzbezeichnung „Drittes Finanzmarktförderungsgesetz“, in Kraft getreten.

Dieses Artikelgesetz vom 24. März 1998 enthält unter anderem Änderungen des Börsengesetzes, des Verkaufsprospektge-

setzes, des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften, des Auslandsinvestment-Gesetzes, des Gesetzes über Unternehmensbeteiligungsgesellschaften sowie zahlreicher weiterer Vorschriften (vgl. BGBI I 1998, 529, auszugsweiser Abdruck des RegE in ZBB 1997, 286 u. 400; vgl. den Pensionsfonds betreffenden Teil des RegE in ZIP 1997, 1439, sowie die Stellungnahme des Bundesrats in ZIP 1997, 1990). Ein umfassender Überblick über die durch das Gesetz eingerichteten Regelungen ist bereits verschiedentlich gegeben worden (vgl. z.B. *Pöttsch*, WM 1998, 949; *Scheurle*, DB 1998, 1099). Es sollen demgegenüber nachfolgend einige Regelungsbereiche herausgestellt werden, welche für die Praxis der Immobilienfonds Bedeutung haben oder erlangen könnten. Besonders interessant sind hierbei die Bereiche Prospekthaftung, neue Fondstypen und erweiterte Anlageformen für Immobilienfonds sowie steuerliche Änderungen.

---

\*) *Dr.jur., MBA, Rechtsanwalt und Lehrbeauftragter in Köln*

## II. Prospekthaftung

Im Bereich der gesetzlich ausdrücklich geregelten verkaufsprospektpflichtigen Emissionen ergeben sich teilweise Verschärfungen, teilweise allerdings auch Erleichterungen für die Emittenten. Dabei sind die Regelungen des unmittelbar für die *offenen* Immobilienfonds geltenden Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften (§§ 19, 20 KAGG) zunächst *nicht* geändert worden. Völlig neu gefasst hingegen wurden die §§ 45 bis 49 BörsG hinsichtlich der börsengesetzlichen Prospekthaftung. Über § 13 VerkProspG gelten diese Regelungen entsprechend auch für Verkaufsprospekte nicht börsennotierter Wertpapiere.

Ist der unmittelbare Anwendungsbereich der - geänderten - Vorschriften für den Immobiliensektor zunächst nur insoweit relevant, als man die inzwischen zunehmend auf Fachtagungen diskutierten Immobilien-Aktiengesellschaften in ihrer Funktion als Kapitalsammelstellen in funktionaler Nähe zu Immobilienfonds und Real Estate Investment Trusts und damit auch als Immobilienfonds im weiteren Sinne ansieht, so hat doch diese Neuregelung und zum Teil Vereinheitlichung der gesetzlich geregelten Prospekthaftung noch einen zweiten Aspekt: Die richterrechtlich entwickelte Prospekthaftung bei geschlossenen Immobilienfonds wurde in ihren Ursprüngen noch aus einer Rechtsanalogie zu der gesetzlich geregelten Prospekthaftung und Elementen des Rechtsinstituts der culpa in contrahendo hergeleitet (vgl. zur Entwicklung jüngst *Schmidt/Weiden*, DB 1998, 2309 f). Inzwischen können jedenfalls Kemelemente der allgemeinen Prospekthaftung als derart gewohnheitsrechtlich verfestigt gelten, dass sich jüngere Judikate mit ihrer dogmatischen Herleitung nicht mehr näher befassen. Da jedoch in den Einzelheiten dieser praeter legem entwickelten Prospekthaftung noch Einiges im Fluss und nicht unumstritten ist, dürften die nunmehr vorgenommenen Änderungen und Vereinheitlichungen im Rahmen der gesetzlich geregelten Fälle der Prospekthaftung auch eine gewisse Ausstrahlung auf die bestehenden Streitfälle der allgemeinen Prospekthaftung bei geschlossenen Immobilienfonds haben.

Hier nun die wichtigsten Änderungen im Einzelnen:

1. Das bisher für den Anleger bestehende Nachweiserfordernis hinsichtlich der Kausalität zwischen Wertpapiererwerb und Vertrauen auf den Prospekt entfällt. Den Prospektverantwortlichen wird allerdings der Gegenbeweis eröffnet, das Fehlen der entsprechenden Kausalität nachzuweisen (§ 46 Abs. 2 Nr. 1 BörsG, § 13 Abs. 1 VerkProspG).

Insoweit besteht Übereinstimmung mit der inzwischen gefestigten Rechtsprechung zur allgemeinen Prospekthaftung, welche die Vermutung aufstellt, dass der Erwerb der Fonds-Beteiligung auf den „fehlerhaften“ Angaben im Emissionsprospekt beruht und dem Prospektverantwortlichen die - allenfalls in besonderen Ausnahmefällen denkbare - Entkräftung dieser Vermutung auferlegt (BGH DSiR 1993, 1600 f, m. Anm. *Goette*).

2. Den Prospektverantwortlichen wird zudem die Möglichkeit gegeben nachzuweisen, dass der Anleger den tatsächlichen Sachverhalt hinsichtlich der unrichtigen oder unvollständigen

Prospektangabe tatsächlich gekannt hat (§ 46 Abs. 2 Nr. 3 BörsG, § 13 Abs. 1 VerkProspG).

Auch insoweit dürfte ein Gleichklang mit der allgemeinen Prospekthaftung bestehen, wenn auch dort dieser Aspekt - soweit bekannt geworden - bisher kaum eine Rolle gespielt hat. In der Praxis wäre ein solcher Nachweis wohl in der Regel auch nur durch den Nachweis einer schriftlichen Ergänzung oder Berichtigung des Emissionsprospektes denkbar, so dass insgesamt die Emissionsunterlagen dann doch nicht als fehlerhaft anzusehen wären. Auch das Börsengesetz sieht in § 46 Abs. 2 Nr. 4 eine entsprechende Berichtigungsmöglichkeit vor, welche dann greift, wenn eine entsprechende Berichtigung vor dem Zeitpunkt des Erwerbs der entsprechenden Emission erfolgt ist. Börsengesetzlich ist insoweit nur der Nachweis der förmlichen Berichtigung in entsprechenden Pflichtpublikationen erforderlich, nicht jedoch die individuelle Kenntnis des Anlegers von der Berichtigung. Da es bei geschlossenen Immobilienfonds ein derartiges System von Pflichtpublikationen, verbunden mit einem typisierten Vertrauensschutz, nicht gibt, wird wohl insoweit diese gesetzliche Regelung keine Ausstrahlung auf geschlossene Immobilienfonds haben, bei denen es jeweils auf die tatsächliche und individuelle Untemchtung oder Berichtigung gegenüber dem Anleger ankommt. 3. Nach § 46 Abs. 1 BörsG, § 13 Abs. 1 VerkProspG kann nicht in Anspruch genommen werden, wer nachweist, dass er die Unrichtigkeit oder die Unvollständigkeit der fehlerhaften Prospektangaben nicht gekannt hat und die Unkenntnis nicht auf grober Fahrlässigkeit beruht. Dies deckt sich nunmehr mit der entsprechenden - unveränderten - Regelung in § 20 Abs. 3 Satz 1 KAGG für offene Immobilienfonds. Für eine Haftung der Vermittler ist allerdings gem. § 20 Abs. 4 Satz 1 KAGG positive Kenntnis der Unrichtigkeit/Unvollständigkeit erforderlich.

Diese einheitliche Regelung dürfte tendenziell eine geringfügige Haftungserleichterung gegenüber der allgemeinen Prospekthaftung bei geschlossenen Immobilienfonds enthalten. Dort wird überwiegend auf den Gedanken der Zurechenbarkeit aus Anlegersicht abgestellt, jedenfalls aber keine Differenzierung hinsichtlich leichten oder groben Verschuldens des (potenziellen) Prospektverantwortlichen vorgenommen (vgl. BGH ZIP 1992, 1561, dazu EWiR 1993, 347 (*Schäfer*)). Wenn nunmehr für den gesamten Bereich der gesetzlich geregelten Prospekthaftung als untere Haftungsschwelle die grobe Fahrlässigkeit statuiert wird, könnte dies auch Anlass dazu sein, diese Frage bei der allgemeinen Prospekthaftung nochmals zu überdenken.

4. Die Definition des Schadens und damit auch des geschützten Rechtsguts ist - in § 45 Abs. 1 BörsG und § 20 Abs. 1 KAGG übereinstimmend - etwas unterschiedlich in Abhängigkeit davon, ob der Anspruchsteller noch Inhaber des Wertpapiers/Anteilsscheins ist oder nicht. Während im Falle der Innehabung des Papiers allein die wirtschaftliche Entscheidungsfreiheit geschützt wird, so dass der Anleger unabhängig von einer objektiven Wertdifferenz die Rückabwicklung durch Zahlung des Erwerbspreises einschließlich der Nebenkosten Zug um Zug gegen Herausgabe der Wertpapiere/Anteils-

scheine verlangen kann, muss derjenige, welcher inzwischen nicht mehr Inhaber der Wertpapiere/Anteilsscheine ist, einen objektiv negativen Differenzbetrag zwischen Erwerbs- und Veräußerungspreis nachweisen. Insoweit ist geschütztes Rechtsgut also das Vermögen. Eine Prospekthaftung wird nicht begründet, wenn eine - auch geringe - Wertsteigerung trotz fehlerhafter Prospektangaben zwar eintritt, diese aber - bei korrektem Prospektinhalt - höher hätte erwartet werden können. Nun wird der Praktiker anmerken, dass die bei fehlerfreier Prospektgestaltung „zu erwartende“ Wertsteigerung wohl kaum schätzbar ist, da sie von Umständen abhängt, die von niemandem seriöserweise prognostiziert werden können.

Gleichwohl hat es im Rahmen der allgemeinen Prospekthaftung jahrelang eine Diskussion dahin gehend gegeben, ob der durch unvollständige oder fehlerhafte Prospektangaben zur Anlageentscheidung bewogene Anleger auch dann Rückabwicklung seiner Beteiligung von den Prospektverantwortlichen verlangen kann, wenn er nicht zumindest nachweist, dass unter Einschluss aller Faktoren (Steuervorteile, Mieteinnahmen etc.) in der Summe durch den Anlageentschluss eine objektive Vermögensbeeinträchtigung stattgefunden hat. Es sind in der Praxis vereinzelt Fälle bekannt geworden, in denen offensichtlich der Eindruck entstehen musste, dass Anleger einen - oft erst auf Grund späterer Rechtsfortbildung zu den Anforderungen an den Prospektinhalt als solchen erkennbaren - Prospektfehler zum Anlass nehmen konnten, sich von einer - aus der ex-post-Betrachtung jedenfalls nicht so renditeträchtig wie erwartet darstellenden - seinerzeitigen Anlageentscheidung wieder zu trennen. Zusammen mit den oben bereits angesprochenen Kausalitätsvermutungen konnten hierdurch zum Teil auch allgemeine wirtschaftliche Risiken unter dem Mantel der Prospekthaftung im Nachhinein auf die Prospektverantwortlichen abgewälzt werden.

Der BGH hat sich jüngst im Falle eines auf culpa in contra-hendo gestützten Anspruchs eindeutig für das Erfordernis eines objektiven Vermögensschadens als Voraussetzung für eine Rückabwicklung ausgesprochen (vgl. BGH ZIP 1998, 154; kritisch dazu *Lorenz*, ZIP 1998, 1053), wohl auch im Hinblick darauf, die Möglichkeiten der nachträglichen Vertragsrückabwicklung von Immobilien-Modellen nicht allzu sehr ausufern zu lassen. Da auch die vorstehend dargestellten Regelungen der gesetzlichen Prospekthaftung in der Tendenz in eine ähnliche Richtung weisen, dürfte für die allgemeine Prospekthaftung in Zukunft möglicherweise der alleinige Vortrag, der Anleger hätte bei vollständiger und richtiger Prospektaufklärung die betreffende Fondsanlage nicht gezeichnet, nicht mehr ausreichen, jedenfalls soweit die Anlageentscheidung zu einer positiven, wenn auch vielleicht nicht so positiv wie erwarteten Vermögensentwicklung gerührt hat. Da jedoch gerade bei der Feststellung eines objektiven Vermögensschadens bei einer Beteiligung an einem geschlossenen und daher nicht „mit einem leicht feststellbaren Marktwert“ der Anteile versehenen Immobilienfonds zahlreiche Einzelaspekte bestimmend sind, wie zum Beispiel die individuelle steuerliche Situation des Anlegers, die Wertbestimmung der Fonds-Immobilie zu einem gewissen Zeitpunkt und die gegebenenfalls zu prognostizierende Entwicklung von Ertrag/Aufwand und zukünftigem Veräu-

ßerungswert etc., dürften sich hier in der Praxis noch zahlreiche Probleme hinsichtlich des „Ob“ und der Höhe des Schadens ergeben.

5. Eine Ausstrahlungswirkung auf die allgemeine Prospekthaftung hat möglicherweise auch die nunmehr einheitliche Neuregelung der Verjährungsfristen. Nach §45 Abs. 1, §47 BörsG, §13 Abs. 1 Nr. 1 VerkProspG (n. F.) und §20 Abs. 5 KAGG (unverändert) ist die gesetzliche Prospekthaftung auf einen Zeitraum von sechs Monaten nach der Emission begrenzt. Die Verjährung tritt nach sechs Monaten ab Kenntnis des Anlegers von der Unrichtigkeit oder Unvollständigkeit des Prospekts, aber in jedem Fall drei Jahre nach Veröffentlichung des Prospekts ein. Auch dies soll erklärtermaßen zur Rechtssicherheit für die Beteiligten beitragen; im Hintergrund dürften auch hier die vorstehend angesprochenen Erwägungen gestanden haben, einer Instrumentalisierung der Prospekthaftung insoweit vorzubeugen, als zunächst einmal eine wirtschaftliche Entwicklung über längere Zeit abgewartet werden könnte und dann erst - je nach deren Verlauf - unter Berufung auf die Prospekthaftung gegebenenfalls noch immer „die Notbremse“ gezogen werden könnte. Wer die Diskussion um die Verjährung im Rahmen der allgemeinen Prospekthaftung mit verfolgt hat, welche - zum Teil mit unterschiedlichen Regelungen hinsichtlich einzelner Prospektverantwortlicher - derzeit eher zu einer Anlehnung an die allgemeine 30-jährige Verjährungsdauer entsprechend der Haftung aus c. i. c. tendiert (vgl. *Schmidt/Weiden*, DB 1998, 2309 f; anders aber z.B. OLG Frankfurt/M., WM 1997, 27), wird gespannt sein, ob die zeitlichen Einschränkungen im Rahmen der gesetzlichen Prospekthaftung nunmehr der allgemeinen Prospekthaftung gegebenenfalls wieder einen Impuls in die andere Richtung versetzen.

### III. Änderungen des Gesetzes über Kapital-anlagegesellschaften mit Immobilienbezug

Das Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften - schon bisher se-des materie für die Regelungen hinsichtlich offener Immobilienfonds - ist an zahlreichen Stellen geändert worden. Das Ziel des Dritten Finanzmarktförderungsgesetzes, der Ausbau des Investmentplatzes Deutschland, soll dort insbesondere durch die Zulassung neuer Investmentfonds-Typen und die Erweiterung der Geschäftsmöglichkeiten bisher bereits zugelassener Fonds-Typen erreicht werden. Für die Immobilien-Wirtschaft sind folgende Neuregelungen von besonderer Bedeutung:

#### I. Dach-Fonds

Im Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften ist ein neuer fünfter Abschnitt (§25k bis 25m) eingefügt worden, welcher besondere Vorschriften für Investmentfondsanteil-Sondervermögen enthält. Als zulässige Anlageform für diese Dach-Fonds sind gemäß §251 Abs. 1 KAGG wiederum Anteile an Geldmarkt-, Wertpapier-, Beteiligungs-, Grundstücks-, gemischten Wertpapier- und Grundstücks- und Altersvorsorge-Sondervermögen vorgesehen, nicht jedoch Spezial-Fonds und Anteile von anderen Dach-Fonds, Letzteres zur Verhinderung unüber-

sichtlicher Kaskaden-Fonds. Im Hinblick auf eine hinreichende Risikosteuerung darf ein Dach-Fonds nur bis 20% seines Wertes in Anteilen eines anderen Fonds anlegen. Zum Schutz des Fonds, in dessen Anteil angelegt wird, und dessen Anteilinhaber dürfen umgekehrt maximal 10% der Anteile eines Fonds erworben werden (§251 Abs. 3 KAGG).

Um das bei Dach-Fonds nahe liegende Problem der Mehrbelastung der Anleger mit kumulierenden Verwaltungskosten verschiedener Fonds und mit Aus-/Rücknahmekosten einzufangen, finden sich in §251 Abs. 5 KAGG Regelungen, welche eine entsprechende Transparenz dieser Mehrbelastungen sicherstellen sollen, teilweise - bei Konzernen - auch Regelungen, welche materiell eine Mehrfachbelastung mit Vertriebs- und Verwaltungskosten untersagen.

Im Hinblick auf den Immobiliensektor dürfte sich hierdurch neben weiteren Änderungen des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften ein zusätzliches Instrument ergeben, durch das Immobilienanlagen in offene Fonds-Konzepte einbezogen werden können. So wird aus der Branche hervorgehoben, dass jetzt privaten Anlegern eine standardisierte Vermögensverwaltung aus einer Hand bei gleichzeitiger Diversifikation der Anlagegegenstände angeboten werden könne, wobei für die Spezialisierung das spezielle Know-how anderer Fonds genutzt werden könnte. Tendenziell wird hierdurch mancher Dach-Fonds auch geneigt sein, einen gewissen Anteil an Grundstücks- oder Misch-Fonds in seinen Portefeuille aufzunehmen und damit im Ergebnis Immobilien den herkömmlichen Anlagegegenständen „beizumischen“.

## 2. Misch-Fonds

Den gleichen Effekt für die Immobilienwirtschaft könnte die nunmehr in einem neuen siebten Abschnitt (§37a bis 37g KAGG) zugelassene Etablierung gemischter Wertpapier- und Grundstücks-Sondervermögen haben.

Neben Wertpapieren und Schuldscheindarlehen sind sämtliche Grundstücks-kategorien, welche für (reine) Grundstücks-sondervermögen als Anlage zugelassen werden, auch in Misch-Fonds zulässig. Ferner ist gemäß §37b Abs. 1 KAGG auch der Erwerb von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften gestattet. Auch ist für den Misch-Fonds wiederum der Erwerb von Anteilen an Grundstücks-Sondervermögen zulässig, wobei jedoch der Misch-Fonds in seinen Vertragsbedingungen festzulegen hat, ob er in Grundstücken und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften einerseits oder in Anteilen an Grundstücks-Sondervermögen andererseits investiert (§37b Abs. 4 KAGG).

Der Misch-Fonds muss mindestens 10% seines Fonds-Vermögens in Grundstücken oder Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften oder in Anteilen an Grundstücks-Sondervermögen anlegen, wobei die ihm hierfür zugestandene Anlaufzeit im ersten Fall vier Jahre, im zweiten Fall ein Jahr beträgt. Misch-Fonds müssen wie reine Immobilienfonds stets die sog. Treuhandlösung - statt der Miteigentümlösung - gemäß §37c KAGG wählen.

Auch durch die Zulassung dieser Misch-Fonds dürfte sich eine verstärkte Nachfrage der Fonds als institutioneller Anleger auf

dem Immobilienmarkt ergeben. Die Praxis wird zeigen, ob diese Nachfrage auch stets auf adäquate Anlageobjekte stößt, nachdem aus der Branche schon vielfach berichtet wird, dass sowohl die großen Daueremissionäre von geschlossenen Immobilienfonds wie auch die Verwaltungen der (klassischen) offenen Immobilienfonds zum Teil Schwierigkeiten bei der Suche nach geeigneten Objekten hätten. Soweit dies nicht zu einer Einschränkung bei den Qualitäts- und Rentabilitätskriterien führt, würde dies zum verstärkten Blick auf Immobilieninvestitionen im benachbarten Ausland oder zu einer bedenklichen Anwachsung der „Liquiditätsreserven“ dieser Fonds beitragen.

## 3. Altersvorsorge-Fonds

Auch die Zulassung von Altersvorsorge-Sondervermögen in einem neuen achten Abschnitt des Gesetzes (§37a bis 37m KAGG) in sog. Ziel-Fonds hat einen speziellen immobilienwirtschaftlichen Bezug. Während bei geschlossenen Immobilienfonds die Frage erhoben wird, ob sich diese zur Altersvorsorge überhaupt eignen (vgl. z.B. DPI Gerlach-Report Nr. 30/ 96, Dokumenten-Nr.: 063/96), sind die speziell für die Altersvorsorge gedachten Sondervermögen gerade gehalten, mindestens 51% des Fonds-Vermögens in Substanzwerte wie Aktien oder Immobilien zu investieren, maximal je 30% in Grundstücke und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften oder Beteiligungen an Anteilen an Grundstücks-Sondervermögen (§37i Abs. 2 bis 4 KAGG). Die Höchstgrenze für Liquiditätsanlagen (oder Verlegenheitsanlagen) ist auf 49% beschränkt (§37i Abs. 8 KAGG).

Auch insoweit dürfte also ein neuer Typus von Fonds entstehen, der einerseits als (Teil-)Immobilienfonds den Anlage markt bereichern, auf dem Immobilienmarkt jedoch gegebenenfalls ein zusätzlicher Nachfrager von Objekten mit soliden Renditen wird.

Inwieweit diese Pensions-Fonds als Instrument zur Altersvorsorge tatsächlich Zuspriech finden werden, ist allerdings noch offen. Einerseits wird es von der Einschätzung der Unternehmen hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung abhängen, ob und inwieweit sie bereit sind, Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung zu tätigen. Andererseits fehlen noch einige flankierende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Möglichkeit einer steuerneutralen Überrührung bereits gebildeter Pensionsrückstellungen in derartige Pensions-Fonds.

## 4. (Reine) Immobilienfonds

Auch die Anlageformen für die bisher bereits zugelassenen (reinen) Grundstücks-Sondervermögen sind erweitert worden. Immobilienfonds dürfen ihren Grundstücksbestand auch durch Vergabe von Erbbaurechten mit einer Laufzeit von maximal 80 Jahren verwerten (§27 Abs. 5 KAGG), jedoch auf diese Weise maximal 10% des Wertes des Sondervermögens.

Andererseits wird reinen Immobilienfonds erstmals die Beteiligung an inländischen und ausländischen Grundstücks-gesellschaften eröffnet, soweit sie dort die Stimmen- und Kapitalmehrheit erlangen können (§27a Abs. 3 KAGG). Die Beteili-

gung an Grundstücksgesellschaften darf 20% des Wertes des Vermögens des Immobilienfonds nicht überschreiten (§27a Abs. 6 KAGG), die Grundstücksgesellschaften, an denen Beteiligungen eingegangen werden, sind selbst wiederum in der Auswahl und Diversifikation ihrer Investitionsobjekte gemäß §27a Abs. 5 KAGG beschränkt. Wohl auch um den oben bereits angesprochenen Problemen der bisherigen offenen Immobilienfonds Rechnung zu tragen, wird im Übrigen in §35 Abs. 2 KAGG die Flexibilität hinsichtlich der nicht im Immobilienbereich anlegbaren Teile des Sondervermögens erhöht, indem gewisse Mittel nicht auf die Höchstgrenze von 49% angerechnet werden. Interessant ist noch eine Sonderregelung in §1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a KAGG, wonach Kapitalanlagegesellschaften, welche Grundstücks-Sondervermögen verwalten dürfen, quasi als „Nebentätigkeit“ ihr Know-how auch für eine individuelle Grundstücksverwaltung für Dritte nutzen dürfen.

#### IV. Steuerfragen

Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf die neu zugelassenen Fonds-Typen und Anlagemöglichkeiten wurden durch einige neue Regelungen redaktioneller Art eingeführt. Gemäß §39 Abs. 1 Buchst. a KAGG sind gerade bei Dach-Fonds auch die Zwischengewinne aus der Rückgabe oder Veräußerung von Anteilsscheinen an (anderen) Investmentfondsanteil-Sondervermögen der Besteuerung des Zwischengewinns unterworfen, bei den gemischten Fonds und Pensions-Fonds genügen Verweisungen auf die bisherige Rechtslage (§§50a bis 50d KAGG). Bei (reinen) Immobilienfonds hat durch §45 Abs. 1 Satz 1 KAGG eine Anpassung an die nunmehr hier auch gegebene Möglichkeit der Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften Erfolg, die konsequent nunmehr auch zu den steuerpflichtigen Erträgen des Anteilinhabers gehören. Sie unterlie-

gen gemäß §44 Satz 2 KAGG im Fall der Ausschüttung oder Thesaurierung dem Zinsabschlag. Die Zulassung der Dach-Fonds machte überdies eine weitere Neuregelung aus der Sicht des Fiskus erforderlich. Bei Dach-Fonds realisiert der Anteilinhaber zum Zeitpunkt der Rückgabe oder Veräußerung unter anderem die noch nicht ausgeschütteten Erträge des Dach-Fonds aus Anteilen an denjenigen Fonds, an denen er sich beteiligt hat. Sofern diese Erträge bisher weder ausgeschüttet noch thesauriert waren, waren sie nach bisheriger Rechtslage vom Anteilinhaber auch nicht zu versteuern. Deshalb ist nunmehr §39 Abs. 1 Buchst. a Satz 2 KAGG erweitert worden, so dass nunmehr keine Besteuerungsnischen mehr bestehen. Diese Regelungen sind erstmals auf Zwischengewinne anzuwenden, welche dem Anteilinhaber ab dem 1. April 1998 zufließen (§43 Abs. 11 KAGG).

#### V. Schlussbemerkungen und Ausblick

Das Dritte Finanzmarktförderungsgesetz hat für die Fragen der Prospekthaftung - auch über den ausdrücklich geregelten Bereich hinaus - wichtige Impulse gesetzt. Darüber hinaus ist offenen Investment-Fonds, welche sich (auch) mit Immobilienanlagen beschäftigen (möchten), eine größere Flexibilität in mancher Hinsicht gewährt worden. Die Fonds-Managements werden dies sicher - als jedenfalls ersten Schritt - begrüßen. In welchem Umfang die offenen Immobilienfonds und Misch-Fonds und die Immobilienwirtschaft hierdurch tatsächlich gefördert werden, hängt letztlich vom Gesamtverhalten aller beteiligten Marktteilnehmer ab. Diese erwarten zum Teil eine weitere Verbesserung der Produktions-, Investitions- und Beschäftigungsbedingungen am Standort Deutschland. Das Bundesministerium der Finanzen arbeitet bereits an einem Vierten Finanzmarktförderungsgesetz.

## Literatur

#### Neue Bücher

**Eigenheimzulagengesetz.** Kommentar. Von *Roland Wacker*. 2., neubearbeitete Aufl. München (C. H. Beck) 1998. XVII, 440 S. Geb. DM 88,-.

Mit Wirkung ab 1996 wurde die steuerliche 'wohnungseigentumsförderung im Eigenheimzulagengesetz (EigZuIG) geregelt und zwischenzeitlich auch bereits wieder geändert. Wer wissen will, ob, wann und in welcher Höhe eine Zulage beantragt werden kann, wie Niedrigenergiehäuser oder der genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert werden oder wie die Gestaltungsspielräume im Zusammenhang mit der unentgeltlichen Überlassung von Wohnungen an Angehörige aussehen, der erhält mit dem Kommentar zum EigZuIG die Antwort. Das Werk bringt eine Kommentierung der §§1 bis 19 EigZuIG sowie des §10i EStG. Die Schwerpunkte der Neuauflage liegen in der Einarbeitung des Einführungserlasses zum EigZuIG und weiterer Verwaltungsschreiben, der Berücksichtigung der EigZuIG-Ände-

ring durch das Jahressteuergesetz 1997, der kommentierenden Würdigung erster finanzgerichtlicher Entscheidungen, der Verdeutlichung der zahlreichen Probleme an Hand von Beispielen sowie in der Berücksichtigung des seit In-Kraft-Treten des EigZuIG erschienen Schrifttums.

**Wohnungseigentumsgesetz.** Kommentar. Von *Johannes Bärmann/Eckhart Pick*. 14., neubearbeitete Aufl. München (C. H. Beck) 1997. 640 S. Geb. DM 62,-.

Der Handkommentar liefert Erläuterungen zu den einzelnen Gesetzesbestimmungen, ergänzt durch zahlreiche Querverweise sowie eine geordnete Sammlung höchstrichterlicher Rechtsprechung. In den Anhängen I, II und III finden sich ergänzende Vorschriften im Wortlaut, Musterverträge und aktuelle Gesetze mit Bezug auf das Wohnungseigentum. Die 14. Auflage berücksichtigt zahlreiche aktuelle Gerichtsentscheidungen und hebt wesentliche Stichworte her-