

September 2026

Betreff: Information zur Behaltefrist und Rückgabefrist bei österreichischen Immobilienfonds

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde!

Wir möchten Sie gerne über neue gesetzliche Regelungen für offene österreichische Immobilienfonds, die ab 01.01.2027 gelten, informieren. Der österreichische Gesetzgeber hat eine Behaltefrist sowie Rückgabefristen eingeführt.

Die neuen Behalte- und Rückgabefristen geben Immobilienfonds mehr Planungssicherheit, da Rückgaben nicht mehr kurzfristig in großer Höhe erfolgen können. So erhält die Fondsgesellschaft ausreichend Zeit, Immobilien geordnet und zu marktüblichen Preisen zu veräußern. Diese Regelung stärkt die Stabilität des Immobilienfonds und den Charakter als langfristiges Investment.

Was ändert sich ab 01.01.2027 konkret?

- Eine Rückgabe ist möglich, wenn Sie Ihre Anteile mindestens 12 Monate gehalten haben.
- Nach Abgabe der Rückgabeerklärung dauert es 12 Monate, bis Ihre Anteile zum nächstfolgenden Rückgabetermin durch die Fondsgesellschaft zurückgenommen und Beträge ausbezahlt werden.
- Rückgaben sind mit einer unwiderruflichen schriftlichen Rückgabeerklärung möglich.
- Der Wert Ihrer Fondsanteile zwischen der Rückgabeerklärung und der Auszahlung unterliegt weiterhin dem Kursänderungsrisiko. Der endgültige Zahlungsbetrag kann daher höher oder niedriger ausfallen als zum Zeitpunkt der Rückgabeerklärung.

Gibt es künftig eine Ausnahme für bestehende Anleger:innen?

Ja, das Gesetz sieht eine Ausnahmeregelung für Anleger:innen vor, die zum 31. Dezember 2026 Anteile an Immobilienfonds halten. Für diese Anleger:innen entfällt die 12-monatige Rückgabefrist, sofern die Rückgaben bestimmte jährliche Freibeträge pro Immobilienfonds nicht überschreiten.

- Jährliche Freibeträge:
 - 20.000 EUR je Kalenderjahr in den Jahren 2027 und 2028.
 - 10.000 EUR je Kalenderjahr in den Jahren 2029 und 2030.
- Der Freibetrag gilt pro Anteilsinhaber und pro Immobilienfonds einmal jährlich.
- Die Behaltefrist von 12 Monaten gilt hingegen ohne Ausnahme.

Aus Anlegersicht führt diese Ausnahmeregelung zu einer erhöhten Flexibilität bei der Rückgabe bestehender Anteile. Durch den vorgesehenen jährlichen Freibetrag ist es möglich, Rückgaben innerhalb bestimmter Betragsgrenzen ohne Einhaltung der 12-monatigen Rückgabefrist vorzunehmen. Dies unterstützt die Dispositionsmöglichkeiten für Anleger:innen. Gleichzeitig bleibt durch die unveränderte Behaltefrist von 12 Monaten der langfristige Anlagecharakter der Immobilienfonds gewahrt.

Die neuen gesetzlichen Vorgaben zu den Behalte- und Rückgabefristen und zu den Ausnahmeregelungen bezüglich der Freibeträge sind in den jeweiligen geänderten Fondsunterlagen entsprechend dargestellt.

Für Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Kundenbetreuung.

Freundliche Grüße

Ihr Team der Schoellerbank