

Überblick behalten

Kapitalanlage kompakt

Aktuelles rund um die Konzeption und Beratung alternativer Investments

Ausgabe: September 2016 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht

- > Neue Investmentbesteuerung ab dem 1. Januar 2018 zu beachten
- > Einheitlicher Erwerbsgegenstand für Grunderwerbsteuerzwecke
- > Verbilligte Vermietung – Vergleichsrechnung mit oder ohne Mietnebenkosten?

Zivilrecht

- > OLG München: Zu den Aufklärungspflichten eines Treuhandkommanditisten gegenüber den Treugebern einer Fondsgesellschaft

Rechtsentwicklung in Europa

- > Europäisches Parlament lehnt Level-2-Maßnahme zur PRIIPs-Verordnung ab

bestehen in einer Beendigung des bisherigen Grundprinzips der steuerlichen Transparenz von Investmentfonds. Derzeit sollen die Anleger eines Investmentfonds grundsätzlich so gestellt werden, wie bei einer Direktanlage, das heißt, es sollte nur eine Einmalbesteuerung auf Ebene des Anlegers erfolgen. Mit der Reform der Investmentbesteuerung finden zukünftig zwei unterschiedliche Besteuerungssysteme nebeneinander Anwendung:

Anleger von sogenannten *Publikums-Investmentfonds* müssen sich auf einen vollständigen Systemwechsel einstellen. Künftig unterliegt der Publikums-Investmentfonds auf der Grundlage des Trennungsprinzips mit bestimmten inländischen Einkünfte der Körperschaftsteuer in Höhe von 15 Prozent. Zudem wird die generelle Gewerbesteuerfreiheit für inländische Publikums-Investmentfonds abgeschafft, sodass die Fondseinkünfte unter Umständen zusätzlich auch der Gewerbesteuer unterliegen können. Darüber hinaus unterliegt der Anleger des Publikums-Investmentfonds mit den erhaltenen Ausschüttungen, späteren Gewinnen aus der Veräußerungen bzw. Rückgabe seines Investmentanteils sowie einer Vorabpauschale einer Besteuerung. Sofern der Anleger seine Anteile im Privatvermögen hält, greift für ihn die Abgeltsteuer.

Steuerrecht

- > Neue Investmentbesteuerung ab dem 1. Januar 2018 zu beachten

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

Das Reformgesetz zur Investmentbesteuerung ist mittlerweile sowohl vom Bundestag als auch vom Bundesrat verabschiedet worden und tritt erwartungsgemäß zum 1. Januar 2018 in Kraft. Gleichzeitig sind die Regelungen des aktuellen Investmentsteuergesetzes nicht länger einschlägig. Die wesentlichen Neuregelungen des neuen Investmentsteuergesetzes („InvStG n.F.“)

Demgegenüber sieht das InvStG n.F. für *Spezial-Investmentfonds* abweichende Steuerfolgen vor. Für Anleger, zukünftig grundsätzlich nur institutionelle Anleger, soll das derzeit geltende steuerliche Transparenzprinzip eingeschränkt weiter Anwendung finden (sogenannte „Semi-Transparenz“). Dies führt dazu, dass ein Investmentfonds, der die restriktiven Anforderungen an einen Spezial-Investmentfonds erfüllt, zwar grundsätzlich – wie bei den Publikums-Investmentfonds – mit bestimmten inländischen Erträgen der Körperschaftsteuer unterliegt. Allerdings kann ein Spezial-Investmentfonds unter bestimmten Bedingungen dazu optieren, die Besteuerung dieser Beträge ausschließlich auf Ebene der einzelnen Anleger zu verlagern. Somit würden die Fondseinkünfte – wie das aktuelle Investmentsteuergesetz vorsieht – auf Ebene des Spezial-

Investmentfonds keiner Besteuerung unterliegen. In unseren Newslettern ([Fonds-Brief März 2015](#), [Fonds-Brief direkt 8. August 2015](#), [Kapitalanlage kompakt Januar 2016](#)) haben wir die wesentlichen Neuregelungen für Publikums- und Spezial-Investmentfonds und deren Steuerfolgen für die einzelnen Anleger näher dargelegt, sodass wir an dieser Stelle auf eine eingehendere Ausführung verzichten.

Der Anwendungsbereich des InvStG n.F. erfasst zunächst sämtliche Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Dazu gehören nunmehr auch Alternative Investmentfonds in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft und Sondervermögen, die nach dem bisherigen Investmentsteuergesetz den abweichenden Besteuerungsgrundsätzen für sogenannte „Investitionsgesellschaften“ unterliegen haben. Diese werden zukünftig voll umfänglich in das InvStG n.F. einbezogen. Demgegenüber findet die Investmentsteuerreform auf sogenannte „Geschlossene Fonds“, die üblicherweise in der Rechtsform einer Personengesellschaft aufgelegt sind, keine Anwendung. Deren Besteuerung richtet sich nach den allgemeinen Besteuerungsprinzipien außerhalb des InvStG n.F. Verschärfend ist zu beachten, dass ab dem 1. Januar 2018 auch die sogenannten „Ein-Anleger-Fonds“, insbesondere luxemburgische Verwaltungsgesellschaften für Familienvermögen als Investmentfonds, dem InvStG n.F. unterliegen werden. Es handelt sich in diesen Fällen zwar um kein Investmentvermögen im Sinne des KAGB, allerdings wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass auch diese Fonds von der Reform der Investmentbesteuerung erfasst werden.

Im Zuge der Investmentsteuerreform hat der Gesetzgeber auch das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 9. Dezember 2015 (Az. C-595/13) berücksichtigt, in dem der EuGH eine punktuelle Erweiterung der Umsatzsteuerbefreiung auch auf bestimmte regulierte Fonds nach dem KAGB forderte. Das InvStG n.F. sieht somit zukünftig eine Umsatzsteuerbefreiung sowohl für die Verwaltung von sogenannten „OGAW“ als auch mit diesen vergleichbaren Alternativen Investmentfonds im Sinne des KAGB vor. Allerdings ist derzeit zweifelhaft, ob die Neuregelung die Vorgaben des EuGH zutreffend umsetzt, sodass diesbezüglich derzeit noch erhebliche Zweifel- und Auslegungsfragen bestehen.

Mit der Einführung des InvStG n.F. und der Intransparenz für sogenannte Publikums-Investmentfonds hält der Gesetzgeber an seiner bisherigen privilegierten Investmentbesteuerung nur noch für Spezial-Investmentfonds fest. Zudem ist der Anwendungsbereich der Neuregelung um bestimmte Investitionsvehikel erweitert worden, sodass sich nicht nur für Investmentvermögen selbst, sondern auch für Kapitalverwaltungsgesellschaften, Verwahrstellen und letztendlich auch für Anleger zukünftig bedeutende Änderungen

ergeben werden, die im Einzelfall auch zu steuerlichen Mehrbelastungen führen können. Insbesondere bei der Konzeption von neuen Investmentfonds, die nicht in der Rechtsform einer Personengesellschaft strukturiert werden sollen, spielt das InvStG n.F. bereits jetzt eine entscheidende Rolle. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den Neuregelungen wird zwingend empfohlen, zumal das InvStG n.F. keinen Bestandsschutz vorsieht. Insbesondere Bestands-Investmentvermögen sollten die Zeit bis zum Inkrafttreten des InvStG n.F. nutzen, um sich auf die zukünftige, geänderte Rechtslage einzustellen. Dies gilt insbesondere für Fonds, die nach bisherigem Investmentsteuergesetz als sogenannte Kapital-Investitionsgesellschaft einem besonderen Besteuerungsregime unterliegen, denn für sie gilt zwingend ab dem 1. Januar 2018 die neue Investmentbesteuerung. Zudem wird das InvStG n.F. für alle Anleger einheitlich bereits am 1. Januar 2018 anwendbar sein. Dies wird im Rahmen einer Veräußerungs- und Anschaffungsfiktion von Investmentanteilen erreicht. Es gelten nämlich Anteile der Anleger an vor dem 1. Januar 2018 angeschafften Anteilen an Fonds zum 31. Dezember 2017 als veräußert und am 1. Januar 2018 als angeschafft.

> Einheitlicher Erwerbsgegenstand für Grunderwerbsteuerzwecke

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

Der Erwerb eines inländischen Grundstückes unterliegt grundsätzlich der Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Grunderwerbsteuer richtet sich unter anderem danach, ob Gegenstand des Erwerbsvorganges das Grundstück im bebauten oder unbebauten Zustand ist. Sollten die Vertragsparteien ein noch zu errichtendes Grundstück zum Vertragsgegenstand gemacht haben, werden die Bauerrichtungskosten ebenfalls anteilig mit in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen. Das zukünftig noch erst fertigzustellende bebaute Grundstück unterliegt als sogenannter „einheitlicher Erwerbsgegenstand“ der Grunderwerbsteuer. Somit die Fälle, in denen der Erwerber getrennte Verträge über den Erwerb des Grundstückes und über die Errichtung des Gebäudes abschließt, für Grunderwerbsteuerzwecke von Bedeutung.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich mit dieser Thematik in der Entscheidung vom 6. Juli 2016 (Az. II R 5/15) auseinandergesetzt. In dem Streitfall verpflichtete sich der Erwerber, das im Zeitpunkt des Erwerbes noch unbebaute Grundstück alsbald nach den gestalterischen Vorgaben des Veräußerers zu bebauen und sicherzustellen, dass das noch zu errichtende Bauwerk innerhalb von 24 Monaten bezugsfertig war. Eine Verpflichtung, ein bestimmtes Unternehmen mit Errichtung des Gebäudes zu beauftragen, enthielt der

Kaufvertrag jedoch nicht. Der Kaufvertrag über den Erwerb des unbebauten Grundstückes mit dem Veräußerer wurde am 20. Mai 2009 abgeschlossen. Bereits am 22. Juni 2009 hat der Kläger mit der von ihm ausgewählten Baufirma ein Bauerrichtungsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag war jedoch von der Baufirma bereits am 30. April 2009 und somit vor dem Abschluss des Grundstückkaufvertrages ausgefertigt und unterschrieben worden. Das zuständige Finanzamt nahm an, dass das Grundstück nach den Grundsätzen über den einheitlichen Erwerbsgegenstand im bebauten Zustand Gegenstand des Kaufvertrages gewesen sein sollte, sodass die Bauerrichtungskosten ebenfalls anteilig in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen wurden. Der Einspruch des Klägers gegen diese steuerrechtliche Beurteilung sowie die anschließende Klage beim Finanzgericht hatten keinen Erfolg.

Im Rahmen der Revision hat der BFH jedoch die Entscheidung des Finanzgerichtes aufgehoben und kommt zu dem Ergebnis, dass anhand der Sachlage kein einheitliches Vertragswerk für Grunderwerbsteuerzwecke vorliegt. Der Senat führt aus, dass die vom Erwerber des Grundstückes übernommene Verpflichtung, das Grundstück zu bebauen und dabei bestimmte gestalterische Vorgaben des Veräußerers einzuhalten, nicht für die Annahme eines einheitlichen Erwerbsgegenstandes „bebautes Grundstück“ genügt. Die auf der Veräußererseite handelnden Personen müssen mit der Bauerrichtung verpflichtet sein.

Der BFH bestätigt, dass der Vertrag über den Erwerb des Grundstückes und die Errichtung des Gebäudes in separaten Dokumenten geregelt und mit verschiedenen Personen abgeschlossen werden kann. Entscheidend bleibt jedoch, dass sämtliche Vereinbarungen in ein Vertragsgeflecht einbezogen werden und sie den Willen der Vertragspartei widerspiegeln: Das Grundstück soll nämlich im Rahmen eines einheitlichen Erwerbsgegenstandes im bebauten Zustand erworben werden. Dieser Wille ist regelmäßig anzunehmen, wenn die auf der Veräußererseite auftretenden Personen entweder personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich eng verbunden sind oder aufgrund von (nicht notwendigerweise vertraglichen) Abreden auf den Abschluss sowohl des Grundstückkaufvertrages als auch der Bauerrichtungsverträge hinwirken. Als Anhaltspunkte für solche Abreden der Verkäuferseite können zum Beispiel ein gemeinsamer Vermarktungsprospekt, ein gemeinsamer Internetauftritt des Grundstücksveräußerers und des Bauunternehmers in der Benennung eines Bauunternehmers durch den Grundstücksverkäufer in Betracht kommen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der Veräußerer und ein zur Veräußererseite gehörender Dritter zivilrechtlich zur Gebäudeerrichtung verpflichtet ist. Diesbezüglich reicht eine im Grundstückkaufvertrag übernommene zivilrechtliche Bauverpflichtung des Erwerbers, wie im Streitfall, für die Annahme einer solchen Verpflichtung nicht aus. Werden jedoch die

Bauerrichtungsleistungen nicht vom Grundstücksverkäufer vorgenommen, sondern durch einen leistenden Dritten, der unmittelbar vom Erwerber mit separater Vereinbarung beauftragt wurde, kann dies dennoch Grunderwerbsteuer auslösen. Aus Sicht des BFH kann zwischen den Verträgen ein sachlicher Zusammenhang bestehen, wenn der Verkäufer und das Bauunternehmen zusammenarbeiten oder durch abgestimmte Verhaltensweisen auf den Abschluss aller Verträge oder keines Vertrages hinwirken. Im vorliegenden Streitfall wurde die Vereinbarung mit einem externen Bauunternehmen bereits zeitlich vor dem Abschluss des Grundstückkaufvertrages abgeschlossen, was auf einen sachlichen Zusammenhang schließen lässt. Da jedoch das Finanzgericht keinerlei Feststellungen vornahm, ob die von dem Kläger ausgewählte Baufirma tatsächlich zur Veräußererseite gehört, hat der BFH die Entscheidung zur weiteren Sachverhaltsprüfung an das Finanzgericht zurückverwiesen. Sofern das Finanzgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass die Baufirma im maßgebenden Zeitpunkt nicht der Veräußererseite angehört, liegt im Streitfall kein einheitliches Vertragswerk für Grunderwerbsteuerzwecke vor.

Die vorstehende Entscheidung zeigt, dass die Frage nach der Bemessungsgrundlage für Grunderwerbsteuerzwecke stets zu Streitigkeiten mit der Finanzverwaltung führen kann. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer wird nicht durch den Grundstückskaufvertrag festgelegt, sondern es kommt vielmehr auf den Willen der Vertragsparteien an, in welchem Zustand das Grundstück durch den Erwerber erworben werden sollte (bebauter oder unbebauter Zustand). Da der BFH in ständiger Rechtsprechung für diese steuerliche Würdigung darauf abstellt, ob die auf der Veräußererseite auftretenden Personen personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich eng miteinander verbunden sind, kann der Erwerber oftmals nicht auf dem ersten Blick erkennen, in welchem „Zustand“ er das Grundstück tatsächlich für Grunderwerbsteuerzwecke erwerben wird. Insofern sollte der Erwerber insbesondere bei getrennten Vertragswerken, die zeitlich im Zusammenhang mit dem Grundstückkaufvertrag stehen, achtsam sein.

Kontakt für weitere Informationen



Frank Dißmann

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Tel.: +49 (911) 91 93 – 10 20

E-Mail: frank.dissmann@roedl.de

Kapitalanlage kompakt

> Verbilligte Vermietung – Vergleichsrechnung mit oder ohne Mietnebenkosten?

Von **André Broszio**, Rödl & Partner Hamburg

Wer ein Haus oder eine Wohnung an Angehörige vermietet, wird die Immobilie im Regelfall zu einem Mietpreis unterhalb der ortsüblichen Marktmiete überlassen. Dies kann unter Umständen sogar steuerlich von Vorteil sein, denn einerseits werden geringere Mieteinnahmen versteuert, andererseits sind die damit einhergehenden Werbungskosten in voller Höhe absetzbar. Jedoch lässt die Gesetzgebung den vollen Werbungskostenabzug nur zu, wenn die verbilligte Vermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete beträgt.

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung gemäß § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) musste sich mit Urteil vom 10. Mai 2016; (Az. IX R 44/15) mit der Frage auseinandersetzen, was unter der ortsüblichen Miete im Fall der verbilligten Überlassung von Wohnraum zu verstehen ist. Das Urteil wurde am 7. September 2016 veröffentlicht, bezieht sich jedoch auf die Gesetzgebung von Veranlagungszeiträumen vor 2012, in denen das Verhältnis zwischen verbilligter Miete und der ortsüblichen Miete bei 56 Prozent lag und als weitere Voraussetzung zum vollständigen oder anteiligen Werbungskostenabzug eine positive Einkünfteerzielungsabsicht durch eine Totalüberschussprognose zu prüfen war (BMF vom 8. Oktober 2004; BStBl 2004 I S. 933 ff.)

Jedoch hat die Fragestellung, ob die Nettokaltmiete oder aber die ortsübliche Bruttomiete (das heißt die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten), auch für aktuelle Veranlagungszeiträume Relevanz.

In dem vorliegenden Sachverhalt beehrte der Kläger und Revisionskläger (Kläger) einen vollen Werbungskostenabzug in Höhe von 11.228 Euro, dem Einnahmen in Höhe von insgesamt 3.024 Euro (Kaltmiete = 2.900,04 Euro plus Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 1.829,27 Euro) gegenüberstanden. Das zuständige Finanzamt des Klägers berücksichtigte die Werbungskosten für die verbilligte Überlassung von Wohnraum nur anteilig in Höhe von 62,28 Prozent. Zur Begründung führte das Finanzamt aus, dass der Kläger das Verhältnis von 56 Prozent zwischen verbilligter Mietüberlassung und der ortsüblichen Miete erfülle, eine positive Einkünfteerzielungsabsicht fehle jedoch. Somit sei der Werbungskostenabzug nur anteilig

möglich. Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete berief sich das Finanzamt auf das Verhältnis zwischen der Nettokaltmiete aus verbilligter Wohnraumüberlassung in Höhe von 2.009,04 Euro und der ortsüblichen Kaltmiete in Höhe von 4.656 Euro. Denn Maßstab für die Vergleichsmiete im Sinne des § 21 Abs. 2 EStG sei die ortsübliche Kaltmiete. Weitere umlagefähige Betriebskosten seien in der Vergleichsberechnung nicht zu berücksichtigen. Dieser Argumentation folgte das Finanzgericht im anschließenden Klageverfahren (FG Düsseldorf, Urteil vom 22. Juni 2015, Az. 4 K 2268/14 E) und wies die Klage ab. Der Kläger monierte mit der Entscheidung des Finanzgerichts die Verletzung des materiellen Rechts, da die Finanzverwaltung bei der ortsüblichen Marktmiete ebenfalls die Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Kosten für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung verstehe, siehe R 21.3 EStR.

Die Verletzung des materiellen Rechts bei der Berechnung der Vergleichsmiete bestätigte der BFH mit dem obigen Urteil. Demnach ist unter ortsüblicher Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten zu verstehen.

Fazit

In der Regel wird bei einer verbilligten Überlassung von Wohnraum an Angehörige lediglich die Kaltmiete reduziert, jedoch nicht die umlagefähigen Betriebskosten. Da die umlagefähigen Betriebskosten dagegen einen nicht unerheblichen Anteil der Gesamtmiete ausmachen, ist eine Berechnung mit der Warmmiete als Maßstab für den Vermieter häufig günstiger. Mit Änderung des § 21 Abs. 2 EStG ab Veranlagungszeiträume 2012 wird dem Vermieter insbesondere bei verbilligter Überlassung von Wohnraum an Angehörige ein Steuergestaltungspotenzial an die Hand gegeben. Erreicht die verbilligte Wohnraumüberlassung nur knapp die gemäß § 21 Abs. 2 EStG geforderten 66 Prozent, kann der Vermieter die Werbungskosten des Vermietungsobjekts trotz verminderter Mieteinnahmen weiterhin in voller Höhe abziehen.

Kontakt für weitere Informationen



André Broszio

Steuerassistent

Tel.: +49 (40) 22 92 97 – 516

E-Mail: andre.broszio@roedl.com

Zivilrecht

> OLG München: Zu den Aufklärungspflichten eines Treuhandkommanditisten gegenüber den Treugebern einer Fondsgesellschaft

Von Dr. Ralf Ellerbrok, Rödl & Partner Hamburg
von Fabian Hausemann, Rödl & Partner Hamburg

Mit Urteil vom 3. August 2016 (Az. 20 U 1675/16) hat sich das Oberlandesgericht (OLG) München mit den Aufklärungspflichten eines Treuhandkommanditisten im Zusammenhang mit dem Beitritt von Anlegern zu einer Fondsgesellschaft befasst.

In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) trifft den Treuhandkommanditisten allein aufgrund seiner Stellung als Vertragspartner des Treuhandvertrags die Pflicht, die künftigen Treugeber über alle wesentlichen Punkte aufzuklären, die für die zu übernehmende mittelbare Beteiligung von Bedeutung sind. Von dieser Aufklärungspflicht sind widersprüchliche Angaben innerhalb der Verkaufsunterlagen eines Fonds zur Nachschusspflicht liquider Mittel durch die Treugeber umfasst. Dem Treuhandkommanditisten ist es grundsätzlich nicht möglich, sich von dieser Haftung frei zu zeichnen.

Dem Urteil liegt folgender Sachverhalt zu Grunde: Der Kläger und der beklagte Treuhandkommanditist (im Folgenden „Treuhandhändler“) sind Parteien eines Treuhandvertrags. Hierdurch beteiligt sich der Kläger als Treugeber und damit mittelbar als Kommanditist mit einer Einlage von 20.000 Euro zuzüglich Agio an einem Medienfonds in der Gesellschaftsform der GmbH & Co. KG. Der Kläger zahlt 10.000 Euro an die Fondsgesellschaft und stellt über den restlichen Betrag konzeptionsgemäß eine Inhaberschuldverschreibung aus. Die Inhaberschuldverschreibung wird nach dem Finanzierungskonzept des Fonds zum Zwecke der teilweisen Fremdfinanzierung der Beteiligungen verkauft und der Erlös der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt. Die Zahlungsverpflichtungen der Treugeber gegenüber dem Fremdkapitalgeber sollen mit Ansprüchen der Treugeber aus ihrer Fondsbeteiligung, wie Entnahmeansprüche, bedient werden. Der Kläger macht geltend, der Treuhandhändler sei seinen Aufklärungspflichten insbesondere in Bezug auf das mit der Inhaberschuldverschreibung verbundene Risiko nicht nachgekommen und begehrte Schadenersatz.

Nach Auffassung des Gerichts informieren die Verkaufsunterlagen tatsächlich nicht hinreichend über das Risiko, dass die Inhaberschuldverschreibungen eventuell

nicht vollständig aus den anteiligen Ausschüttungsbeträgen bezahlt werden können. Denn einerseits werde in den Verkaufsunterlagen ausgeführt, es seien keine weiteren Barmittel seitens der Anleger zur Beteiligungsfinanzierung erforderlich, während an anderer Stelle ein Hinweis auf das Risiko erfolge, dass der Anleger die Rückzahlung und den Zins aus der Inhaberschuldverschreibung erbringen müsse. Der Rechtsprechung des BGH folgend, haftet der Treuhandhändler nach den Ausführungen des OLG München schon als Vertragspartner des Treuhandvertrags für diese fehlerhaften bzw. widersprüchlichen Angaben in den Verkaufsunterlagen. Daher sind nach der Argumentation des Gerichts weitere Voraussetzungen nicht entscheidend. Entgegen dem Vortrag des Treuhandkommanditisten komme es insbesondere nicht darauf an, ob der Treuhandhändler eigene Anteile am Fonds hält, er Gründungskommanditist des Fonds ist oder ob er die Vermittler bzw. die mit dem Vertrieb betraute Gesellschaft beauftragt hat.

Darüber hinaus kann sich der Treuhandkommanditist nicht auf Regelungen des Treuhandvertrags berufen, wonach er das Beteiligungsangebot bzw. den Verkaufsprospekt nicht geprüft habe und namentlich die Anlageberatung nicht zu seinen vertraglichen Pflichten zähle. Denn nach Ansicht des OLG München sind derartige Freizeichnungsklauseln wegen der grundlegenden Bedeutung der Aufklärungspflicht für den Schutz der Anleger nach § 307 BGB nichtig, sofern wie hier die Verkaufsunterlagen widersprüchlich sind und der Treuhandhändler nicht ausschließlich Anlageinteressen verfolgt, sondern für seine Tätigkeit eine Vergütung erhält.

Fazit:

Das Urteil des OLG München knüpft an die vom BGH aufgestellten umfassenden und in den letzten Jahren immer weiter verschärften Aufklärungspflichten für Treuhandkommanditisten zur Gewährleistung eines hohen Anlegerschutzniveaus an. Der Verweis auf den Umstand, nicht Gründungskommanditist zu sein, rettet den Treuhandhändler in der Regel ebenso wenig wie der Nachweis, den Anlagevermittler nicht beauftragt zu haben.

Die beste Strategie in Anlegerschutzklagen wird für einen Treuhandkommanditisten daher nach wie vor die Verteidigung gegen die behaupteten Prospektfehler selbst darstellen. Da die Aufklärungspflichten bereits durch Abschluss des Treuhandvertrags begründet werden und ein Haftungsausschluss grundsätzlich nicht möglich ist, empfiehlt sich bereits im Vorfeld für jeden Treuhandkommanditisten eine sorgfältige Prüfung der Emissionsunterlagen.

Diese Prüfung darf sich nicht auf das Erkennen einzelner Regelwidrigkeiten beschränken, sondern muss das Gesamtbild erfassen, welches der Prospekt dem Anle-

Kapitalanlage kompakt

ger vermittelt. Eine klassische Treuhandgesellschaft, die sich selbst in der Vergangenheit eher als Administratorin verstanden hat, wird es zuweilen schwer haben, diesen umfassenden Prüfungsanforderungen ohne erfahrene Berater gerecht zu werden.

Kontakt für weitere Informationen



Ralf Ellerbrok
Rechtsanwalt
Tel.: +49 (40) 22 92 97 - 500
E-Mail: ralf.ellerbrok@roedl.com



Fabian Hausemann
Rechtsanwalt
Tel.: +49 (40) 22 92 97 - 530
E-Mail: fabian.hausemann@roedl.com

Rechtsentwicklung in Europa

> Europäisches Parlament lehnt Level-2-Maßnahme zur PRIIPs-Verordnung ab

Von Sarah Schneider, Rödl & Partner Hamburg

Die Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsprodukte vom 26. November 2014 („PRIIPs-VO“) wurde am 9. Dezember 2014 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht und gilt nachzeitigem Stand ab dem 31. Dezember 2016 ohne weiteren nationalen Umsetzungsakt unmittelbar in allen Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Ob es allerdings bei diesem Anwendungstermin bleibt, wird momentan noch diskutiert.

Im Mittelpunkt der PRIIPs-VO steht die Einführung europaweit einheitlicher Basisinformationsblätter (Key Information Documents-„KIDs“) für verpackte Anlageprodukte und Versicherungsprodukte (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products - „PRIIPs“). Als „ver-

packt“ sollen im Sinne der PRIIPs-VO Anlageprodukte und -verträge gelten, bei denen das von einem Anleger eingesetzte Kapital nicht direkt, sondern indirekt am Kapitalmarkt angelegt ist oder bei denen der Rückzahlungsanspruch des Anlegers auf sonstige Weise an die Wertentwicklung bestimmter Papiere oder die Entwicklung bestimmter Referenzwerte gekoppelt ist. Zu diesen PRIIPs gehören insbesondere geschlossene und offene Investmentfonds, strukturierte Finanzprodukte, Derivate, Versicherungsprodukte mit Anlagecharakter und Instrumente, die von Zweckgesellschaften ausgegeben werden. Bevor diese Produkte künftig Kleinanlegern angeboten werden, ist ein entsprechendes Basisinformationsblatt zu veröffentlichen, welches es Kleinanlegern ermöglichen soll, die entscheidenden Merkmale und Risiken im Zusammenhang mit dem jeweiligen PRIIP zu verstehen und zu vergleichen. Dies soll im Ergebnis zu einem besseren Anlegerschutz und einem fairen Wettbewerb führen. Zu beachten ist dabei, dass das europäische Recht den semi-professionellen Anleger nach § 1 Abs. 19 Nr. 33 des Kapitalanlagegesetzbuchs („KAGB“) nicht kennt. Dieser ist im Rahmen der PRIIPs-VO mithin als Kleinanleger anzusehen, weshalb auch Spezial-AIF nach dem KAGB von diesen neuen Regelungen tangiert werden, sofern sie auch an semi-professionelle Anleger vertrieben werden.

Bereits heute müssen nach nationalem Recht für bestimmte Finanzdienstleistungen Produktinformationsblätter erstellt werden. So sind Anlegern etwa nach dem KAGB wesentliche Anlegerinformationen („wAI“) zu der jeweiligen Kapitalanlage zur Verfügung zu stellen, nach dem Vermögensanlagengesetz („VermAnlG“) ein Vermögensanlagen-Informationsblatt („VIB“). Die Basisinformationsblätter nach der PRIIPs-VO unterscheiden sich von Produktinformationsblättern nach nationalem Recht jedoch dadurch, dass die mit dem Anlageprodukt verbundenen Kosten und Risiken in den Basisinformationsblättern nach der PRIIPs-VO nicht zu umschreiben, sondern vielmehr durch Indikatoren darzustellen sind. Voraussetzung hierfür ist die Bestimmung entsprechender Parameter. Aufgrund dessen ist die Erstellung und Prüfung solcher Basisinformationsblätter nach der PRIIPs-VO im Vergleich zu Produktinformationsblättern nach nationalem Recht wesentlich anspruchsvoller.

Grundsätzlich müssen ab dem 31. Dezember 2016 für den Vertrieb von PRIIPs an Kleinanleger (und semi-professionelle Anleger) Basisinformationsblätter nach der PRIIPs-VO erstellt werden. Eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2019 gilt allerdings für Publikums-AIF, die wesentliche Anlegerinformationen erstellen müssen, und für Spezial-AIF, die sich nach § 307 Abs. 5 KAGB n.F. (ab 31. Dezember 2016) für die Erstellung wesentlicher Anlegerinformationen entscheiden.

Die in der PRIIPs-VO (sogenannte „Level-1-Maßnahme“) enthaltenen Regelungen bedürfen allerdings zum Teil weiterer Konkretisierung. Die drei europäischen Aufsichtsbehörden ESMA (Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde), EBA (Europäische Bankenaufsichtsbehörde) und EIOPA (Europäische Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Alters-

versorgung) wurden deshalb damit betraut, Vorschläge für sogenannte „Level-2-Maßnahmen“ in Form von Technischen Regulierungsstandards zu erarbeiten und an die Europäische Kommission zu übermitteln. Die Europäische Kommission verabschiedete daraufhin am 30. Juni 2016 eine entsprechende Delegierten Verordnung zur Ergänzung der PRIIPs-VO inklusive einer Mustervorlage für ein Basisinformationsblatt nach der PRIIPs-VO. Am 14. September 2016 hat das Europäische Parlament allerdings von dem ihm zustehenden Widerspruchsrecht Gebrauch gemacht und die Level-2-Maßnahme zur PRIIPs-VO abgelehnt. Es ist nun Aufgabe der Kommission, die abgelehnte Level-2-Maßnahme zu überarbeiten und dem Europäischen Parlament und dem Rat der Europäischen Union einen geänderten Vorschlag zur Prüfung vorzulegen.

Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Zeit wird momentan eine Verschiebung des Anwendungstermins der PRIIPs-VO um sechs bis zwölf Monate bzw. bis zur Verabschiedung der überarbeiteten Level-2-Maßnahme diskutiert. Kommt es zu keiner Verschiebung, gilt ab dem

31. Dezember 2016 die PRIIPs-VO gegebenenfalls ohne weitere Konkretisierung durch eine Level-2-Maßnahme. Bis zu einer endgültigen Entscheidung über die Verschiebung des Anwendungstermins haben sich die Betroffenen hierauf einzustellen. Über die weitere Entwicklung halten wir Sie selbstverständlich gerne auf dem Laufenden.

Kontakt für weitere Informationen



Sarah Schneider

Rechtsanwältin

Tel.: +49 (40) 22 92 97 - 531

E-Mail: sarah.schneider@roedl.com

Überblick behalten

„Steuern, Finanzen, Recht – wir helfen Ihnen bei den sich schnell ändernden Herausforderungen des Geschäftsalltags die Übersicht nicht zu verlieren.“

Rödl & Partner

„Um einen Menschenturm sicher in die Höhe wachsen zu lassen, müssen die Castellers jede noch so kleine Veränderung im Gefüge des Turms im Blick haben.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Kapitalanlage kompakt, Ausgabe: September 2016

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH**
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1021 | www.roedl.de
kapitalanlage_kompakt@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Frank Dißmann
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Frank Dißmann
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Layout/Satz: **Stephanie Kurz**
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.