

Richtlinie

des Instituts Österreichischer Wirtschaftsprüfer über die

Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung im Rahmen der Prüfung eines Rechenschaftsberichts einer Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) über ein(en) von ihr verwaltetes(n) Sondervermögen (Immobilienfonds)

(verabschiedet in der Sitzung des Vorstandes vom Mai 2008 als IWP/BA10, zuletzt redaktionell überarbeitet im Dezember 2020)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	2
2. Allgemeine Berichtsgrundsätze.....	2
3. Rechtliche Grundlagen und Inhalt des Prüfungsberichts.....	2
4. Erläuterungen zu den Bestandteilen des Prüfungsberichts	2
4.1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung.....	2
4.2. Fakultativ: Angaben über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse	2
4.3. Erläuterungen zum Rechenschaftsbericht	3
4.4. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	3
4.4.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Rechenschaftsbericht	3
4.4.2. Stellungnahme zu sonstigen Informationen	4
4.4.3. Erteilte Auskünfte	4
4.4.4. Feststellungen zu Tatsachen gemäß § 154 Abs 1 und 2 InvFG (für Immobilienfonds: § 273 Abs 2 UGB).....	4
4.4.5. Feststellungen zur Beachtung der Veranlagungs- bzw. Fondsbestimmungen	4
4.4.6. Bericht über besondere Vorkommnisse und Sachverhalte.....	5
4.5. Bestätigungsvermerk	5
5. Vorlage des Prüfungsberichts	5
6. Anwendungszeitpunkt.....	5

1. Vorbemerkungen

- (1) Die das Sondervermögen (Immobilienfonds) verwaltende Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) hat für jedes Rechnungsjahr des Fonds einen Rechenschaftsbericht zu erstellen, welcher vom Abschlussprüfer zu prüfen ist. Sowohl die hohe Anzahl an durchzuführenden Prüfungen als auch die Besonderheiten des (Immobilien-)Investmentfondsgesetzes machen es notwendig, einzelne Bereiche der Berichterstattung ergänzend zu KFS/PG 2 näher zu erläutern bzw. differenziert darzustellen.
- (2) Da der in dieser Richtlinie an die Wirtschaftsprüfer zu empfehlende Inhalt besondere Auswirkungen auf einen ganz bestimmten Adressatenkreis hat, wurde diese Richtlinie unter Mitwirkung von Vertretern der VÖIG sowie der FMA erarbeitet.

2. Allgemeine Berichtsgrundsätze

- (3) Für den Prüfungsbericht gelten die Grundsätze des KFS/PG 2 sinngemäß. Der Prüfungsbericht muss daher ebenso den Grundsätzen der Unparteilichkeit, der Wahrheit, der Vollständigkeit und der Klarheit entsprechen.

3. Rechtliche Grundlagen und Inhalt des Prüfungsberichts

- (4) Gemäß § 49 Abs 5 InvFG (resp § 13 Abs 3 ImmoInvFG) iVm § 273 Abs 1 UGB hat der Abschlussprüfer über das Ergebnis der Prüfung schriftlich zu berichten. Die Prüfung hat sich auch auf die Beachtung des (Immobilien-)Investmentfondsgesetzes und der Fondsbestimmungen zu erstrecken.
- (5) Da darüber hinaus über den Inhalt des Prüfungsberichts keine weiteren Erläuterungen zu finden sind, sind ebenso wie in KFS/PG 2 die bezüglichen Erfordernisse aus dem vom Gesetzgeber dem Prüfungsbericht offenbar zugeordneten Zweck der Information der Berichtsempfänger und der darauf abgestimmten langjährigen Berufsübung abzuleiten.
- (6) Der Bericht des Prüfers hat in der Regel folgende Bestandteile zu enthalten:
 - Angabe der Auftragserteilung und Darstellung der Auftragsdurchführung;
 - Fakultativ: Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Sondervermögens (Immobilienfonds);
 - Erläuterungen zum Rechenschaftsbericht;
 - Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses;
 - Bestätigungsvermerk.

4. Erläuterungen zu den Bestandteilen des Prüfungsberichts

4.1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

- (7) Die Angaben entsprechen den Ausführungen in KFS/PG 2.

4.2. Fakultativ: Angaben über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse

- (8) Sofern diese Kapitel aufgenommen werden, hat sich die Berichterstattung auf die rechtlichen Verhältnisse des einzelnen Sondervermögens (Immobilienfonds) zu erstrecken. Angaben über die rechtlichen Verhältnisse der Verwaltungsgesellschaft

(Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) erscheinen nicht unbedingt notwendig; wahlweise kann auf die ausführlichen Angaben im Rechenschaftsbericht verwiesen werden.

- (9) Bei den Erläuterungen zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen soll zusätzlich zu den fondsspezifischen Angaben insbesondere über Änderungen der Fondsbestimmungen sowie über sonstige Tatbestände von Bedeutung berichtet werden; auf besondere Fondsspezifika (z.B. PKG-Fonds, Fonds der auf bestimmte Laufzeit errichtet wurde) soll hingewiesen werden.

4.3. Erläuterungen zum Rechenschaftsbericht

- (10) Die Berichterstattung hat sich auf besonders zu vermerkende Tatsachen und Fakten des Sondervermögens (Immobilienfonds) zu erstrecken. Da der Rechenschaftsbericht der Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) in den Prüfungsbericht einzubinden ist, müssen Tatsachen, die bereits im Rechenschaftsbericht angeführt werden, im Prüfungsbericht nicht nochmals behandelt werden.

4.4. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

- (11) Es wird empfohlen, die Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses wie folgt zu gliedern:
- Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Rechenschaftsbericht;
 - Stellungnahme zu sonstigen Informationen;
 - Erteilte Auskünfte;
 - Feststellungen zu Tatsachen gemäß § 154 Abs 1 und 2 InvFG;
 - Feststellungen zur Beachtung der Veranlagungs- bzw. Fondsbestimmungen;
 - Bericht über besondere Vorkommnisse und Sachverhalte.

4.4.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Rechenschaftsbericht

- (12) In einer kurzen Stellungnahme ist auszuführen, ob die Buchführung und der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.
- (13) Die Prüfung des Rechenschaftsberichts durch den Abschlussprüfer (Bankprüfer der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) hat sich auf die im Rechenschaftsbericht „enthaltenen Zahlenangaben“ zu beschränken. Die OGAW-Richtlinie (2009/65/EG) determiniert den Umfang der Prüfung des Rechenschaftsberichts mit den „enthaltenen Zahlenangaben“ (in der englischen Fassung: „accounting information“), womit im Sinne einer richtlinienkonformen Auslegung die vom österreichischen Investmentfondsgesetz (und in analoger Anwendung auch vom Immobilien-Investmentfondsgesetz) angeordnete Prüfung des Rechenschaftsberichts einschränkend als Prüfung der Zahlenangaben zu interpretieren ist.
- (14) Für Sondervermögen, die auch dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) unterliegen, ist § 20 Abs 3 AIFMG zu beachten, wonach „die im Jahresbericht enthaltenen Zahlenangaben von einem Abschlussprüfer geprüft werden“. In diesem Fall umfasst die Prüfung auch allfällige im Jahresbericht enthaltene Zahlenangaben gemäß AIFMG, die über die gesetzlich geforderten Angaben des InvFG bzw ImmInvFG hinausgehen.

4.4.2. Stellungnahme zu sonstigen Informationen

- (15) Rechenschaftsberichte enthalten häufig auch zusätzliche Informationen, die über die gesetzlich geforderten Bestandteile hinausgehen. Dazu zählen zB Ausführungen zur Entwicklung der Kapitalmärkte oder die Darstellung der steuerlichen Behandlung der Anteilscheine, die von der Verwaltungsgesellschaft als Serviceleistung den Anlegern des Fonds zur Verfügung gestellt wird. Gleiches gilt für etwaige Angaben gemäß § 21 AIFMG im Rechenschaftsbericht. Im Prüfbericht hat dazu eine Klarstellung in der Form zu erfolgen, dass die dem Rechenschaftsbericht angehängten sonstigen Informationen nicht Gegenstand der Prüfung sind.
- (16) Die erforderlichen Aussagen zu den sonstigen Informationen werden im Bestätigungsvermerk getroffen.

4.4.3. Erteilte Auskünfte

- (17) Die Angaben entsprechen den Ausführungen in KFS/PG 2.

4.4.4. Feststellungen zu Tatsachen gemäß § 154 Abs 1 und 2 InvFG (für Immobilienfonds: § 273 Abs 2 UGB)

- (18) Der Abschlussprüfer hat darüber zu berichten, ob er bei Wahrnehmung seiner Aufgaben bei der Prüfung des gegenständlichen Fonds berichtspflichtige Tatsachen gemäß § 154 Abs 1 und 2 InvFG (bei Immobilienfonds: § 273 Abs 2 UGB) festgestellt hat, insbesondere betreffend Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Fondsbestimmungen. Betreffend weiterer Ausführungen wird auf das Fachgutachten KFS/PG 2 verwiesen. Sollte ein unter Pkt 4.4.5. bzw. 4.4.6. dargestellter Sachverhalt so bedeutend sein, dass dieser zu einer Berichterstattung gemäß § 154 InvFG (bei Immobilienfonds: § 273 Abs 2 UGB) führen sollte, wäre darauf separat hinzuweisen.

4.4.5. Feststellungen zur Beachtung der Veranlagungs- bzw. Fondsbestimmungen

- (19) Da die Beachtung der Veranlagungsbestimmungen des (Immobilien-)Investmentfondsgesetzes sowie der Fondsbestimmungen eine der wesentlichsten Anforderungen bei der Verwaltung eines Sondervermögens (Immobilienfonds) bildet, ist auf das Ergebnis der auf Stichproben basierenden Prüfungshandlungen gesondert einzugehen.
- (20) Das Entstehen von Verletzungen der Veranlagungsbestimmungen kann entweder „passiv“ (Veränderungen der Kurse oder Rücklösungen von Anteilscheinen) oder „aktiv“ (durch Vornahme entsprechender Transaktionen, die von der Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien)/Fondsmanagement gesteuert werden) entstehen.
- (21) Über „Aktive Grenzverletzungen“, die bei der Prüfung festgestellt wurden, ist stets zu berichten. „Aktiv“ ist eine Verletzung dann, wenn sie durch ein aktives Tun oder bewusstes Unterlassen des Fondsmanagers zustandekam.
- (22) Bei Vorliegen „Passiver Grenzverletzungen“ hat hingegen eine Berichterstattung nur dann zu erfolgen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:
- Eine Sanierung der Grenzverletzung erfolgt nicht binnen angemessener Frist
 - Eine nach Rücksprache mit dem Abschlussprüfer empfohlene umgehende Sanierung wird nicht vorgenommen.

- (23) Ein Negativvermerk über Grenzverletzungen wird empfohlen, welcher sinngemäß lauten sollte: „Im Zuge von Stichproben wurden keine berichtspflichtigen aktiven und passiven Grenzverletzungen festgestellt.“

4.4.6. Bericht über besondere Vorkommnisse und Sachverhalte

- (24) Über besondere Vorkommnisse im Rechnungsjahr und besondere Sachverhalte des Sondervermögens (den Immobilienfonds) betreffend, auf die der Abschlussprüfer den Adressatenkreis des Prüfberichts aufmerksam machen möchte, sollte einheitlich - falls erforderlich - unter diesem separat zu bezeichnenden Absatz berichtet werden.
- (25) Einerseits bietet dies dem Abschlussprüfer die Möglichkeit, auf alle berichtenswerten Tatsachen, sowohl solche die zu einer Ergänzung bzw. einer Einschränkung des Bestätigungsvermerks führen als auch solche, die den Bestätigungsvermerk nicht einschränken bzw. zu einer Ergänzung führen, hinzuweisen und andererseits wird so dem Leser die Möglichkeit geboten, bestimmte Informationen an immer derselben Stelle des Berichts aufzufinden.
- (26) Solche berichtenswerten besonderen Vorkommnisse und Sachverhalte können u.a. sein:
- Besondere Transaktionen in Zusammenhang mit Aufstockungen und Rücklösungen von Fondsanteilscheinen sowie eine bevorstehende Beendigung der Verwaltung des Sondervermögens (Immobilienfonds)
 - Aussetzungen der Fondspreisberechnung bzw. der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen.
 - Besondere Aspekte bei Performance-Gebühren
 - Darstellung besonderer Risikoaspekte
 - Bericht über Fondszusammenlegungen
 - Besonderheiten, die die Liquidität des Sondervermögens (Immobilienfonds) betreffen.

4.5. Bestätigungsvermerk

- (27) Der Bestätigungsvermerk ist vom Abschlussprüfer unter Angabe des Datums und des Ortes zu unterzeichnen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen (§ 274 Abs 7 und 8 UGB).
- (28) Betreffend weiterer Ausführungen wird auf die Richtlinie IWP/PE 15 verwiesen.

5. Vorlage des Prüfungsberichts

- (29) Gemäß § 273 Abs 4 UGB hat der Abschlussprüfer seinen Bericht zu unterzeichnen und den gesetzlichen Vertretern sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats vorzulegen. Bezüglich Einzelheiten wird auf die Ausführungen in KFS/PG 2 verwiesen.

6. Anwendungszeitpunkt

- (30) Die vorliegende überarbeitete Fassung dieser Richtlinie ersetzt die vorherige Fassung für die Prüfung von Rechenschaftsberichten für Rechnungsjahre, die am oder nach dem 31. Dezember 2020 enden.