



## Übergangsfrist nutzen

### § RECHTS-TIPP Übergangsfrist nutzen

Neues Gesetz zwingt Immobilien-KMUs, ihr Geschäftsmodell zu überdenken.

Böse Überraschungen könnten KMUs drohen, die Bauherren- bzw. Bürgerbeteiligungsmodelle etwa zur Errichtung eines Solar- oder Windparks anbieten. Häufig als GmbH & Co KG strukturiert, sind sie im Kern nämlich oft nichts anderes als ein Veranlagungsunternehmen. Und als solches unterliegen sie ab 22. Juli 2013 strengeren Zulassungs- und Aufsichtsvorschriften, die sogar den Erwerb einer eigenen Konzession erfordern. Mit der nationalen Umsetzung des „Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz“ (AIF) sollen die bisher von der EU nicht regulierten Veranlagungsmodelle wie Hedgefonds, Private-Equity- oder Immobilienfonds harmonisiert werden. Allerdings lässt die gesetzliche Begriffsdefinition hierzulande viel Interpretationsspielraum zu. Dies sorgt für Unsicherheit, wie Roman Rericha, Anwalt bei Brandl & Talos Rechtsanwälte, berichtet – speziell bei GmbH & Co KGs, wo Investoren als Kommanditisten der KG auftreten und die Geschäfte von der Komplementär-GmbH geführt werden. Weil diese oftmals die Entwicklung der Liegenschaft oder die Sanierung der Immobilie an einen Generalunternehmer auslagern oder bloß deren gewinnbringenden Verkauf anstreben, laufen sie nun Gefahr, bei einer strengen Auslegung zum AIF deklariert zu werden. Denn „als AIF gilt jeder Organismus, der das eingesammelte Kapital nicht unmittelbar der operativen Tätigkeit zuführt“, erklärt Rericha, was bei der Auslagerung an Professionisten aber der Fall sein könnte. Und dann werde eine Konzession nötig, die allerdings schwer zu erlangen sei.

**Fazit:** Die Übergangsfrist bis zum 22.07.2014 sollte schon jetzt genutzt werden, um das eigene Geschäftsmodell zu durchleuchten und laufend an die künftige Rechtspraxis anzupassen.