



## Unsere Antworten auf Ihre Fragen

### Historie

#### Warum gibt es besondere Order- und Abwicklungsprozesse von Offenen Immobilienfonds bei der FFB?

Für Offene Immobilienfonds gelten besondere gesetzliche Bestimmungen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Um diesen gerecht zu werden, wurden bei der FFB gesonderte Order- und Abwicklungsprozesse für diese Fondsgattung eingeführt.

### Auftragserteilung

#### Wie kann ein Auftrag erteilt werden?

Mit unseren speziellen Formularen zu Offenen Immobilienfonds. Diese stellt entweder der Vermittler zur Verfügung oder man kann sie im Formularshop der FFB herunterladen. Entsprechendes Formular einfach ausfüllen, unterschreiben und per Post, per Fax oder eingescannt per E-Mail an [auftrag@ffb.de](mailto:auftrag@ffb.de) an die FFB senden.

Onlineaufträge sind bei entsprechender Berechtigung für die Anschaffung von Anteilen in Offenen Immobilienfonds (Käufe, Sparpläne und Tausche in den Fonds) mittels Passwort (PIN)/TAN-Verfahren möglich.

**Hinweis:** Die Anlagen in Offenen Immobilienfonds unterliegen Haltefristen, die bei einem Verkauf zu beachten sind.

Veräußerungen aus einem Offenen Immobilienfonds (Verkäufe, Auszahlpläne und Tausche aus dem Fonds) sind aufgrund der besonderen Halte- und Kündigungsfristen online nicht möglich.

Formlose Aufträge sind nicht möglich, da die entsprechenden „Sonderbedingungen für Offenen Immobilienfonds“ anzuerkennen sind.

### Offene Immobilienfonds kaufen

#### Wie kann ein Offener Immobilienfonds gekauft werden?

Käufe können über die üblichen Orderwege der FFB beauftragt werden.

**Hinweis:** Die Anlagen in Offenen Immobilienfonds unterliegen Haltefristen, die bei einem Verkauf zu beachten sind.

## Offenen Immobilienfonds verkaufen

### Was muss bei einem Verkauf beachtet werden?

Verkäufe (Anteilsrückgaben) können nur über das spezielle Formular „Offener Immobilienfonds – Verkauf“ der FFB beauftragt werden. Verkäufe sind aufgrund der besonderen Halte- und Kündigungsfristen online nicht möglich.

Bei Anteilsrückgaben an die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach § 255 Abs. 3 und 4 und § 346 Abs. 2 KAGB muss zunächst unterschieden werden, zu welchem Zeitpunkt die zu veräußernden Bestände erworben wurden:

- **Altbestände (Anteile die bis zum 31. Dezember 2012 erworben wurden):**

Bei einer Rückgabe von Anteilen, die bis zum 31. Dezember 2012 erworben wurden, gilt eine Freigrenze von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr. Über den Betrag hinausgehende Anteile können mit einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung veräußert werden, die mit einer Vorlauffrist von 12 Monaten abgegeben werden muss.

- **Altbestände (Anteile die vom 1. Januar 2013 bis 21. Juli 2013 erworben wurden):**

Bei einer Rückgabe von Anteilen, die vom 1. Januar 2013 bis 21. Juli 2013 erworben wurden, gilt eine Freigrenze von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr. Über den Betrag hinausgehende Anteile unterliegen einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und können mit einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung veräußert werden, die mit einer Vorlauffrist von 12 Monaten abgegeben werden muss.

Für beide Konstellationen gilt:

### Verkauf bis 30.000 Euro (pro Kalenderhalbjahr)

Sofern die zu verkaufenden Anteile bis zum 21. Juli 2013 erworben wurden, ist auf dem Formular dieses Feld anzukreuzen:

**Erklärung zur Rückgabe von Anteilen im Rahmen des Freibetrags, die bis zum 21. Juli 2013 erworben wurden (bis 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr)**

Mit diesem Auftrag gebe ich/geben wir im laufenden Kalenderhalbjahr Anteile an dem oben genannten Sondervermögen zurück, deren Wert insgesamt 30.000 Euro nicht übersteigt. Diese Erklärung beinhaltet auch die bei anderen Kreditinstituten/depotführenden Stellen verwahrten Anteile an dem oben genannten Immobiliensondervermögen. Sofern bei der Prüfung meiner/unserer Rückgabeerklärung festgestellt wird, dass durch bereits im Kalenderhalbjahr getätigte Verkäufe bei der FFB mein/unser Höchstbetrag von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr gemindert ist, wird der Auftrag in der noch – bezogen auf das FFB-Depot – verfügbaren Höhe im laufenden Kalenderhalbjahr ausgeführt. Der Auftrag für die verbleibenden Anteile/den verbleibenden Betrag verfällt.

Bitte verkaufen Sie aus meinem/unserem Depot nachfolgend aufgeführten Offenen Immobilienfonds und überweisen Sie den Gegenwert auf meine/unseren unten angegebene Bankverbindung:

WKN oder ISIN	Fondsname	Betrag in EUR	oder	Anzahl der Anteile
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Ich/Wir beauftrage/n die FFB, Ausschüttungen aus oben aufgeführten Offenen Immobilienfonds zukünftig bar auszuzahlen. Der Betrag soll auf mein/unser Referenzkonto bzw. FFB Abwicklungskonto (gilt nur für das FFB FondsdepotPlus) überwiesen werden.  
(Bitte ankreuzen, sofern keine Wiederanlage gewünscht ist. Bitte beachten Sie, dass bei Wiederanlage von Ausschüttungen die gesetzlichen Mindesthaltefristen berücksichtigt werden müssen.)

**Hinweis:** Es ist im Vorfeld zu prüfen, ob bereits Anteile in diesem Offenen Immobilienfonds bei anderen Kreditinstituten/depotführenden Stellen im laufenden Kalenderhalbjahr zurückgegeben wurden, wodurch der Freibetrag von 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr beeinflusst wird. Dies wird mit der Unterschrift auf dem Formular bestätigt.

**Verkauf über 30.000 Euro (pro Kalenderhalbjahr)**

Die zu verkaufenden Anteile wurden bis zum 21. Juli 2013 erworben und der Freibetrag von 30.000 Euro wird überschritten? Dann auf dem Formular dieses Feld anzukreuzen:

**Erklärung zur unwiderruflichen Rückgabe von Anteilen außerhalb des Freibetrags, die bis zum 21. Juli 2013 erworben wurden (über 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr)**

Ich erkläre/Wir erklären hiermit unwiderruflich die Rückgabe von Anteilen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen, zum frühestmöglichen Zeitpunkt, ansonsten zum

Depotüberträge oder sonstige Verfügungen der gekündigten Anteile sind nach Abgabe dieser unwiderruflichen Rückgabeerklärung nicht mehr möglich. Bitte verkaufen Sie aus meinem/unserem Depot nachfolgend aufgeführten Offenen Immobilienfonds und überweisen Sie den Gegenwert auf meine/ unsere unten angegebene Bankverbindung:

WKN oder ISIN	Fondsname	Anzahl der Anteile (Betragsangaben nicht zulässig)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Nach Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung werden die gekündigten Anteile im Depot gesperrt. Ertragsausschüttungen aus diesen gesperrten Anteilen werden ab diesem Zeitpunkt auf Barausschüttung umgestellt. Dies bedeutet, dass Ertragsausschüttungen bei einer unwiderruflich abgegebenen Rückgabeerklärung ausschließlich auf das Referenzkonto bzw. bei einem FFB FondsdepotPlus auf das FFB Abwicklungskonto überwiesen werden. Sofern im Depot noch weitere Anteile an Offenen Immobilienfonds verwahrt werden, die nicht veräußert werden, sind diese von der Umstellung auf Barausschüttung ausgeschlossen. Hier erfolgt die Wiederanlage der Ertragsausschüttung – sofern nicht anders vereinbart.

Sie haben die Wahl:

- Rückgabe „zum frühestmöglichen Zeitraum“: der Verkauf erfolgt zum nächstmöglichen Handelstag des Fonds nach Ablauf der gesetzlichen Haltefristen. Sollten die gewünschten Anteile unterschiedliche Haltefristen haben (z.B. Altbestand vor dem 1. Januar 2013 und Anteile, die nach diesem Datum erworben wurden), wird der Auftrag in mehreren Teilen zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt ausgeführt.
- Rückgabe „zu einem vorgegebenen Datum“: sinnvoll, wenn die Auszahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt oder Anlass, bzw. bei unterschiedlichen Haltefristen in einer Summe erfolgen soll. Das Datum muss nach Ablauf der gesetzlichen Haltefristen gewählt werden.

**Neubestände (Anteile die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden):**

Für alle Anteile, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden, gilt eine generelle Mindesthaltefrist von 24 Monaten ohne Freigrenze. Auf dem Formular ist dieses Feld anzukreuzen:

**Erklärung zur unwiderruflichen Rückgabe von Anteilen, die nach dem 21. Juli 2013 erworben wurden**

Ich erkläre/Wir erklären hiermit unwiderruflich die Rückgabe von Anteilen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen, zum frühestmöglichen Zeitpunkt, ansonsten zum

Depotüberträge oder sonstige Verfügungen der gekündigten Anteile sind nach Abgabe dieser unwiderruflichen Rückgabeerklärung nicht mehr möglich. Bitte verkaufen Sie aus meinem/unserem Depot nachfolgend aufgeführten Offenen Immobilienfonds und überweisen Sie den Gegenwert auf meine/ unsere unten angegebene Bankverbindung:

WKN oder ISIN	Fondsname	Anzahl der Anteile (Betragsangaben nicht zulässig)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Nach Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung werden die gekündigten Anteile im Depot gesperrt. Ertragsausschüttungen aus diesen gesperrten Anteilen werden ab diesem Zeitpunkt auf Barausschüttung umgestellt. Dies bedeutet, dass Ertragsausschüttungen bei einer unwiderruflich abgegebenen Rückgabeerklärung ausschließlich auf das Referenzkonto bzw. bei einem FFB FondsdepotPlus auf das FFB Abwicklungskonto überwiesen werden. Sofern im Depot noch weitere Anteile an Offenen Immobilienfonds verwahrt werden, die nicht veräußert werden, sind diese von der Umstellung auf Barausschüttung ausgeschlossen. Hier erfolgt die Wiederanlage der Ertragsausschüttung – sofern nicht anders vereinbart.

**Hinweis:** Der Auftrag muss mit einer Vorlaufzeit von 12 Monaten eingereicht werden.

Sie haben die Wahl:

- Rückgabe „zum frühestmöglichen Zeitraum“: der Verkauf erfolgt zum nächstmöglichen Handelstag des Fonds nach Ablauf der gesetzlichen Haltefristen. Sollten die gewünschten Anteile unterschiedliche Haltefristen haben, wird der Auftrag in mehreren Teilen zum jeweils frühestmöglichen Zeitpunkt ausgeführt.
- Rückgabe „zu einem vorgegebenen Datum“: sinnvoll, wenn die Auszahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt oder Anlass, bzw. bei unterschiedlichen Haltefristen in einer Summe erfolgen soll. Das Datum muss nach Ablauf der gesetzlichen Haltefristen gewählt werden.

### Fristen und Bestände im Überblick

Bestände erworben	Freigrenze	Haltefrist	Vorlaufzeit für Aufträge
bis 31.12.2012	30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr	keine Haltefrist	>30.000 Euro 12 Monate
bis 21.07.2013	30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr	< 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr: keine Haltefrist  >30.000 Euro: 24 Monate Haltefrist	>30.000 Euro 12 Monate
nach dem 21.07.2013	keine	24 Monate Haltefrist	12 Monate

### Unwiderruflichen Rückgabeerklärung (Kündigung), was heißt das?

Nach Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung (Kündigung) werden die gekündigten Anteile im Depot gesperrt. Depotüberträge oder sonstige Verfügungen dieser Anteile sind nicht mehr möglich.

Ertragsausschüttungen bei unwiderruflich gekündigten Beständen erfolgen bei der FFB automatisch als Barausschüttung.

### Offenen Immobilienfonds tauschen

#### Was muss bei einem Tausch beachtet werden?

Täusche können über das spezielle Formular „Offener Immobilienfonds – Tausch“ beauftragt werden.

Täusche aus einem Offenen Immobilienfonds sind aufgrund der besonderen Halte- und Kündigungsfristen online nicht möglich.

Täusche in einen Offenen Immobilienfonds sind bei entsprechender Berechtigung auch online möglich.

Bei Tauschen aus einem Offenen Immobilienfonds gelten dieselben Regelungen/Fristen wie beim Verkauf.

## Offene Immobilienfonds Anteile übertragen

### Können Anteile an Offenen Immobilienfonds auf ein anderes Depot übertragen werden?

Der Übertrag von Anteilen an Offenen Immobilienfonds auf ein anderes Depot ist möglich. Ausschlaggebend hierbei ist, dass keine unwiderrufliche Rückgabeerklärung für die Anteile abgegeben wurde. Hinweis: Bei einem entgeltlichen Übertrag mit Gläubigerwechsel sind die gesetzlichen Haltefristen von 24 Monaten für den Empfänger zu berücksichtigen.

## Ausschüttungen für Offene Immobilienfonds

### Was passiert mit Ausschüttungen aus Offenen Immobilienfonds?

Ertragsausschüttungen werden generell als Wiederanlage verbucht.

Ausgenommen hiervon sind Depots, bei denen im Vorfeld bereits eine abweichende Ertragsverwendung mit der FFB vereinbart wurde oder die Bestände über Abgabe einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung gekündigt wurden. Eine Wiederanlage bei unwiderruflich gekündigten Beständen ist ausgeschlossen.

Da durch die Wiederanlage der Ertragsausschüttung Bestände mit neuen Haltefristen aufgebaut werden, besteht die Möglichkeit im Vorfeld eine Wiederanlage in einen anderen Investmentfonds zu vereinbaren.

Hierzu kann das Formular „Wiederanlage von Ausschüttungen/Teilliquidationen/Fondsliquidationen“ genutzt werden. Eine Barausschüttung kann formlos beauftragt werden.

## Pläne für Offene Immobilienfonds

### Können Sparpläne für Offene Immobilienfonds eingerichtet werden?

Ja! Sparpläne können über das spezielle Formular „Offener Immobilienfonds – Sparplan“ beauftragt werden.

Bei entsprechender Berechtigung auch online möglich.

**Hinweis:** Anteile, die erworben werden - unabhängig von ihrer Höhe – unterliegen einer 24-monatigen Mindesthaltefrist.

### Können Anzahl- und/oder Tauschpläne aus bzw. in Offenen Immobilienfonds eingerichtet werden?

Ja! Anzahl- und/oder Tauschpläne können über das spezielle Formular „Offener Immobilienfonds – Anzahlplan“ bzw. „Offener Immobilienfonds – Tauschplan“ beauftragt werden.

Die Einrichtung von Anzahl- und/oder Tauschplänen ist aufgrund der besonderen Halte- und Kündigungsfristen online nicht möglich.

Bei Anzahl- und Tauschplänen aus einem Offenen Immobilienfonds gelten dieselben Regelungen/Fristen wie beim Verkauf.

Auszahl- und Tauschpläne aus einem Offenen Immobilienfonds können nur für Bestände, die bis zum 21. Juli 2013 erworben wurden eingerichtet werden. Die Pläne werden solange ausgeführt, wie es die vorhandenen Freigrenzen zulassen. Sofern zum Ausführungstermin kein Freibetrag mehr zur Verfügung steht, kann der Plan nicht weiter fortgeführt werden und der Kunde wird hierüber entsprechend informiert.