



BERICHT
über die
PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES
zum 31. Dezember 2021
der
IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft

4020 Linz
Grillparzerstraße 18-20

Wien, 19. Mai 2022

<i>INHALTSVERZEICHNIS</i>	Seite
1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
2. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses	2
3. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	2
Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss und zum Lagebericht	2
Erteilte Auskünfte	2
Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und Abs. 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	2
4. Bestätigungsvermerk	3
Bericht zum Jahresabschluss	3
Bericht zum Lagebericht	5

<i>BEILAGENVERZEICHNIS</i>	Beilage
Jahresabschluss und Lagebericht	
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	
Bilanz zum 31. Dezember 2021	I
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021	II
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	III
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	IV
Andere Beilagen	
Allgemeine Auftragsbedingungen	V

RUNDUNGSHINWEIS

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

An die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der
IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft,
Linz

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 der

**IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft,
Linz,**
(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden Bericht:

1. PRÜFUNGSVERTRAG UND AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

In der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. Juli 2021 der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Linz, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht gemäß §§ 269ff UGB zu prüfen.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine fünffach große Gesellschaft gemäß § 271a Abs 1 UGB, die der Verpflichtung zur Einrichtung eines Aufsichtsrates unterliegt.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung.

Diese Prüfung erstreckt sich darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Für die Berichterstattung zu Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014 (EU-VO) wird auf den gesonderten Bericht an den Aufsichtsrat verwiesen; die Berichterstattung zu Artikel 11 der genannten Verordnung ist nicht Gegenstand dieses Berichts.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die beruflichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchfüh-

rung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum von November bis Dezember 2021 (Vorprüfung) sowie von März bis Mai 2022 (Hauptprüfung) überwiegend in den Räumen unserer Kanzlei in Wien durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichtes materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Erich Schelbaum, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer herausgegebenen "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage V) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch

gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber

der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

2. AUFGLIEDERUNG UND ERLÄUTERUNG VON WESENTLICHEN POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lage-

bericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben des Vorstandes im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

3. ZUSAMMENFASSUNG DES PRÜFUNGSERGEBNISSES

FESTSTELLUNGEN ZUR GESETZMÄßIGKEIT VON BUCHFÜHRUNG UND JAHRESABSCHLUSS UND ZUM LAGEBERICHT

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

ERTEILTE AUSKÜNFTE

Die gesetzlichen Vertreter erteilten die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine von den gesetzlichen Vertretern unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

STELLUNGNAHME ZU TATSACHEN NACH § 273 ABS. 2 UND ABS. 3 UGB (AUSÜBUNG DER REDEPFLICHT)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs. 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Linz, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum des Bestätigungsvermerkes ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen

Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigten, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA

erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- ▶ Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
 - ▶ Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
 - ▶ Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
 - ▶ Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
 - ▶ Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 19. Mai 2022



BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

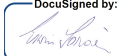
ppa. Mag. Erich Schelbaum
Wirtschaftsprüfer

Mag. Wolfgang Mader
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Aktiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	Passiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. eingefordertes Grundkapital	145.400,00	145.400,00
1. Software	133.808,09	29.718,47	<i>übernommenes Grundkapital</i>	145.400,00	145.400,00
II. Sachanlagen			<i>einbezahltes Grundkapital</i>	145.400,00	145.400,00
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.554,23	42.320,10	II. Kapitalrücklagen		
III. Finanzanlagen			1. gebundene	2.841.795,93	2.841.795,93
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.626.927,86	30.591.944,39	III. Gewinnrücklagen		
	30.831.290,18	30.663.982,96	1. gesetzliche Rücklagen	14.540,00	14.540,00
B. Umlaufvermögen			IV. Bilanzgewinn	36.302.326,91	33.531.725,70
I. Vorräte			<i>davon Gewinnvortrag</i>	24.531.725,70	24.444.366,73
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	43.565,59	43.565,59		39.304.062,84	36.533.461,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			B. Investitionszuschüsse	9.380,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	198.372,27	488.403,51	C. Rückstellungen		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	44.520.304,22	48.215.094,42	1. Rückstellungen für Abfertigungen	18.460,00	19.193,00
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.121.534,96	615.695,68	2. sonstige Rückstellungen	881.196,04	675.703,46
<i>davon sonstige</i>	43.398.769,26	47.599.398,74		899.656,04	694.896,46
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	22.539.694,83	23.431.314,63	D. Verbindlichkeiten		
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.274.363,00	1.017.886,01	1. Anleihen	23.297.500,00	14.941.500,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	2.450,00	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	5.717.500,00	0,00
	45.993.039,49	49.721.383,94	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	17.580.000,00	14.941.500,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	66.405,27	147.773,39	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.106.966,20	9.930.549,85
	46.103.010,35	49.912.722,92	<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	7.770.386,94	4.888.643,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten	159.087,29	135.401,12	<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	3.336.579,26	5.041.906,19
D. Aktive latente Steuern	8.295,78	14.331,50	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	695.600,91	601.149,78
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	695.600,91	601.149,78
			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.083.166,31	8.290.068,17
			<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	165.051,50	201.294,86
			<i>davon sonstige</i>	918.114,81	8.088.773,31
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	1.083.166,31	6.333.036,20

Aktiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	Passiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	1.957.031,97
			5. Einlagen von stillen Gesellschaftern	538.668,72	543.568,80
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	538.668,72	0,00
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	543.568,80
			6. sonstige Verbindlichkeiten	157.043,00	9.168.185,48
			<i>davon aus Steuern</i>	101.072,16	534.693,26
			<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	35.545,49	33.895,41
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	157.043,00	7.329.525,08
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	1.838.660,40
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	36.878.945,14	43.475.022,08
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	15.962.365,88	19.152.354,72
				20.916.579,26	24.322.667,36
			E. Rechnungsabgrenzungsposten	9.639,58	23.058,33
Summe Aktiva	<u>77.101.683,60</u>	<u>80.726.438,50</u>	Summe Passiva	<u>77.101.683,60</u>	<u>80.726.438,50</u>

DocuSigned by:

 10C783AC647A485...

DocuSigned by:

 EA76F8657DCE4DC...


DocuSigned by:
 Michael Meidlinger
 9B5FADE80E474E7...


Gewinn- und Verlustrechnung

1.1.2021 bis 31.12.2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	10.998.859,72	9.435.521,78
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	161,13
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.665,75	5.180,57
c) übrige	5.628,12	32.975,60
	7.293,87	38.317,30
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	76.739,93	159.219,11
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	2.143.265,02	1.739.084,35
b) soziale Aufwendungen	422.656,01	395.562,33
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	28.494,69	30.284,42
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	382.331,23	355.134,24
	2.565.921,03	2.134.646,68
5. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	39.096,43	21.588,19
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	63.371,62	56.812,43
b) übrige	10.427.170,48	9.084.425,58
	10.490.542,10	9.141.238,01
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-2.166.145,90	-1.982.852,91
8. Erträge aus Beteiligungen	14.250.000,00	12.340.420,00
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>14.250.000,00</i>	<i>12.340.420,00</i>
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.398.070,82	2.138.263,80
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>2.344.065,89</i>	<i>2.093.941,35</i>
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	30.963,47	0,00
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	299.718,69
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.154.721,18	2.131.762,98
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>303.672,85</i>	<i>320.926,66</i>
13. Zwischensumme aus Z 8 bis 12 (Finanzergebnis)	14.524.313,11	12.047.202,13
14. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 13)	12.358.167,21	10.064.349,22
15. Steuern vom Einkommen	587.566,00	976.990,25
16. Ergebnis nach Steuern	11.770.601,21	9.087.358,97
17. Jahresüberschuss	11.770.601,21	9.087.358,97
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	24.531.725,70	24.444.366,73
19. Bilanzgewinn	36.302.326,91	33.531.725,70

IFA Institut für Anlageberatung AG

DocuSigned by:

 10C783AC647A485...

DocuSigned by:

 EA76F8657DCE4DC...

DocuSigned by:

 9B5FADE60E474E7...

Beilage II

Anhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1. Allgemeine Grundsätze

Auf den Jahresabschluss werden die Rechnungslegungsbestimmungen in der geltenden Fassung angewendet.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

Die Gesellschaft ist ein Konzernunternehmen iSd § 15 AktG (§ 115 GmbHG) und gehört als verbundenes Unternehmen gem. § 244 UGB zum Konsolidierungskreis der Soravia Investment Holding GmbH.

Gruppenbesteuerung: Seit 2009 ist die Gesellschaft Gruppenmitglied einer Gruppe iSd § 9 KStG, mit der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträger.

Die Steuerumlage beträgt 23% des nach den Vorschriften des KStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinnes. Die Steuerumlage wird unabhängig davon geschuldet, ob bzw. in welcher Höhe der Gruppenträger insgesamt für das betreffende Wirtschaftsjahr und für die gesamte Unternehmensgruppe Körperschaftsteuer schuldet.

Wird in einem Wirtschaftsjahr ein Verlust erzielt bzw. ein steuerlich nicht ausgleichsfähiger Verlust, wird dieser Verlust evident gehalten und in den darauf folgenden Wirtschaftsjahren mit steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene steuerliche Verluste unter Berücksichtigung von Verrechnungs- oder Vortragsgrenzen verrechnet werden könnten, entfällt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds zur Zahlung einer Steuerumlage.

Mit Beendigung dieses Vertrages erlischt die Verpflichtung des Gruppenmitglieds, einen Steuerausgleich an den Gruppenträger zu leisten.

Vom Gruppenmitglied während der Wirksamkeit der Unternehmensgruppe erzielte steuerliche Verluste bzw. nicht ausgleichsfähige Verluste, die im Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages noch nicht gegen spätere Gewinne verrechnet wurden, sind vom Gruppenträger in Form einer Ausgleichszahlung angemessen abzugelten. Auf die Höhe der Ausgleichszahlung haben sich Gruppenträger und Gruppenmitglied zu einigen, wobei als Richtwert 40% der aus den Verlustvorträgen erzielbaren Steuerersparnis herangezogen werden soll.

Steuerumlage 2021 (Körperschaftsteuer): EUR 581.530,28 (Vorjahr: TEUR 959)

Verbindlichkeit aus Steuerumlage: EUR 581.530,28 (Vorjahr: TEUR 974)

1.2. Anlagevermögen

Immaterielles Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert sind.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Software	3

Sachanlagen

Das abnutzbare Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die um die planmäßigen Abschreibungen vermindert werden. Die geringwertigen Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von EUR 800,00 wurden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen wurden linear der voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend vorgenommen.

Folgende Nutzungsdauern wurden den planmäßigen Abschreibungen zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 - 10

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.

1.3. Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe

Die Bewertung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe erfolgte zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

1.4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

1.5. Rückstellungen

Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen und ähnliche Verpflichtungen

Die Abfertigungsrückstellung wurde nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der "Projected-Unit-Credit" Methode gemäß IAS 19, auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,75 % (Vorjahr: 1,10 %), einer durchschnittlichen Bezugserhöhung von 2,00 % (Vorjahr: 2,00 %) und des gesetzlichen Pensionsantrittsalters ermittelt. Ein Fluktuationsabschlag wird nicht berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

1.6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.7. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

2.1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert			Buchwert
	1.1.2021	Zugänge	1.1.2021	Abschreibungen	Abgänge	1.1.2021
	31.12.2021	Abgänge	31.12.2021	Zuschreibungen		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	138.594,13	136.496,00	108.875,66	25.906,38	0,00	29.718,47
	268.590,13	6.500,00	134.782,04	0,00		133.808,09
Sachanlagen						
Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.798,61	41.425,44	46.478,51	13.190,05	37.553,71	42.320,10
	92.669,08	37.554,97	22.114,85	0,00		70.554,23
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	30.591.944,39	35.000,00	0,00	0,00	0,00	30.591.944,39
	30.626.927,86	16,53	0,00	0,00		30.626.927,86
Summe Anlagenspiegel	30.819.337,13	212.921,44	155.354,17	39.096,43	37.553,71	30.663.982,96
	30.988.187,07	44.071,50	156.896,89	0,00		30.831.290,18

Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
ADOMO Holding GmbH & Co KG	1030 Wien	28.723.899,15	100,0	7.895.025,40	31.12.2021
Condoreal GmbH	4020 Linz	892.727,63	100,0	151.887,48	31.12.2021
Condoreal drei GmbH	4020 Linz	35.572,44	100,0	572,44	31.12.2021
Condoreal Werndlgasse 3ff GmbH	1030 Wien	18.865,12	100,0	2.236,34	31.12.2021
Condoreal zwei GmbH	4020 Linz	142.103,38	100,0	104.704,25	31.12.2021
Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH	4020 Linz	3.534.265,10	99,0	2.661.062,97	31.12.2021
IFA Beteiligungs GmbH	4020 Linz	8.629,15	100,0	-5.819,43	31.12.2021
IFA Invest GmbH	4020 Linz	458.379,39	100,0	436.724,75	31.12.2021
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	4020 Linz	17.677,27	100,0	1.725,31	31.12.2021
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH & Co KG	4020 Linz	214.371,48	100,0	143.579,30	31.12.2021
IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	4020 Linz	1.113.068,24	100,0	1.066.061,87	31.12.2021
Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	4020 Linz	1.192.758,26	89,0	1.141.985,57	31.12.2021

Vorräte

Bei den Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen handelt es sich um den Vorrat an Büro- und Werbematerial. Per 31.12.2018 wurde erstmals ein Festwert gebildet. Die nächste mengenmäßige Erfassung der Bestände mittels Stichtagsinventur erfolgt demgemäß per 31.12.2022.

Aktive latente Steuern

Aufgrund von Unterschieden zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz wurden aktive latente Steuern in Höhe von EUR 8.295,78 (Vorjahr: EUR 14.331,50) angesetzt.

Grundkapital

Das Grundkapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Das Grundkapital beträgt zum 31.12.2021 EUR 145.400,00 und ist in 200 Nennbetragsaktien zerlegt. Alle Aktien sind zur Gänze eingezahlt.

Ausschüttungssperre gemäß § 235 UGB

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die von der Gesellschaft gehaltenen Anteile an der ima Immobilien Management GmbH sowie der ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH zur Gänze in die ebenfalls im Geschäftsjahr 2018 neu gegründete ADOMO Holding GmbH & Co. KG - deren 100%iger Kommanditist die Gesellschaft ist - eingelegt. Gemäß § 202 Abs. 1 UGB erfolgte die Sacheinlage zum beizulegenden Wert. Der entsprechende Aufwertungsbetrag in Höhe von EUR 24.403.300,46 unterliegt gemäß § 235 Abs. 1 Z 3 UGB einer Ausschüttungssperre.

Investitionszuschüsse

Aufgliederung der Investitionszuschüsse nach den einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie Entwicklung während des Geschäftsjahres:

	Stand 1.1.2021 EUR	Zugang EUR	Verbrauch EUR	Stand 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software				
Software				
Investitionsprämie (COVID-19) 14% - Digitalisierung	0,00	9.380,00	0,00	9.380,00

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2021 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2021 EUR
Rückstellungen					
Rückstellungen für Abfertigungen					
Rückstellung für Abfertigungen	19.193,00	0,00	733,00	0,00	18.460,00
sonstige Rückstellungen					
sonstige Rückstellungen	368.485,68	368.485,68	0,00	715.644,61	715.644,61
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	86.113,02	0,00	0,00	18.964,09	105.077,11
Rückstellung für Gutstunden	7.390,40	0,00	932,75	0,00	6.457,65
Rückstellung für Rechts- u. Beratungskosten	4.441,67	4.441,67	0,00	33.016,67	33.016,67
Rückstellung für Steuerberatung u. WP	21.000,00	21.000,00	0,00	21.000,00	21.000,00
Rückstellung für noch nicht fakt. Eingangsrechnung	188.272,69	188.272,69	0,00	0,00	0,00
	<u>675.703,46</u>	<u>582.200,04</u>	<u>932,75</u>	<u>788.625,37</u>	<u>881.196,04</u>
Summe Rückstellungen	<u>694.896,46</u>	<u>582.200,04</u>	<u>1.665,75</u>	<u>788.625,37</u>	<u>899.656,04</u>

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die Summe der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt wurden, beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Weiters wurden in einem Kreditvertrag mit einer finanzierenden Bank Covenants vereinbart. Die finale Covenants-Berechnung wird auf Basis des geprüften Jahresabschlusses bzw. Teilkonzernabschlusses erfolgen. Aus Sicht des Vorstands liegt keine Verletzung der Covenants zum 31.12.2021 vor.

Anhang

Einlagen von stillen Gesellschaftern

Folgende Einlagen stiller Gesellschafter wurden geleistet:

Stück	Einlage	EUR
198	400,00	79.200,00
823	363,36	299.045,28
883	181,68	160.423,44
1.904		<u>538.668,72</u>

Bei den Einlagen von stillen Gesellschaftern handelt es sich laut Gesellschaftsvertrag um (typische) stille Beteiligungen ohne Beteiligung am Gewinn oder Verlust der Gesellschaft. Die stillen Gesellschafter haben nur Anspruch auf Informationen über Vermögensveranlagungs- und Beteiligungsmodelle sowie bei Zeichnung der angebotenen Vermögensanlagen eine 50%ige Ermäßigung auf das marktübliche Agio und ein Vorzugsrecht zur Zeichnung.

Haftungsverhältnisse

Aufgliederung der Haftungsverhältnisse gegenüber verbundene Unternehmen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
• Bürgschaft Pentagon STMK SPK	33.103,89	41.266,90
• Bürgschaft IFW KG STMK SPK	16.279,40	0,00
• Kredit-Patronatserklärung Pentagon VB Wien 011	357.932,90	1.285.165,90
• Kredit-Patronatserklärung Pentagon VB Wien 029	173.886,20	201.008,58
• Bürge- und Zahlerhaftung IMA RLB BGLD	322.792,85	376.405,26
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Marxergasse 17	509.227,34	560.770,90
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Gänsbachergasse 2 027	89.960,51	99.857,17
• Patronatserklärung Pentagon VB Wien Gänsbachergasse 2 019	662.428,72	732.892,69
• Bürgschaft HS-Bauträger VB Wien	2.312.986,96	2.512.752,95
• Patronatserklärung MER 14 VB Wien	558.906,52	544.909,62
• Bürgschaft MER 15 RLB BGLD	1.579.223,92	1.694.741,30
• Bürgschaft MER 16 SPK Korneuburg	1.950.000,00	1.950.000,00
• Patronatserklärung MER 20 VB Wien	753.021,61	734.181,42
• Bürgschaft Werndl-gasse GmbH & Co KGs	6.000.000,00	6.081.467,94
• Patronatserklärung PEN VB Wien 078	0,00	2.409.765,06
• Patronatserklärung PEN VB Wien 006	532.961,96	554.400,00
• Patronatserklärung PEN VB Wien 013	0,00	17.093,84
• Bürgschaft PEN RLB OÖ 889	56.166,75	61.947,27
• Bürgschaft PEN RLB OÖ 543	78.461,09	89.454,06
• Bürgschaft FAW HYPO VLBG 561	300.000,00	450.000,00
• Bürgschaft MER 24 RB Korneuburg	0,00	1.340.000,00
• Patronatserklärung MER 28 VB Wien	0,00	687.439,95
• Patronatserklärung MER 30 VB Wien	0,00	885.816,33
• Patronatserklärung MER 32 VB Wien 013	2.905.023,29	2.823.036,18

Anhang

• Bürgschaft Herwa RB Gunskirchen	0,00	254.254,72
• Bürgschaft IMA RB Perg	925.346,10	969.073,40
• Patronatserklärung PEN VB Wien 094	860.288,21	953.472,71
• Patronatserklärung PEN VB Wien 086	516.213,36	572.097,43
• Bürgschaft FAW RB Wels	1.000.000,00	2.000.000,00
• Bürgschaft FABRIK BH Schelhammer	400.000,00	400.000,00
• Bürgschaft REMISE RB Krems	0,00	140.000,00
• Patronatserklärung MER 32 VB Wien 039	129.749,36	126.429,18
• Bürgschaft SEQ Deutsche Leasing	0,00	2.282.368,50
• Bürgschaft FAW STMK SPK	126.963,47	0,00
• Bürgschaft REMISE RB Krems	318.586,38	0,00
• Bürgschaft MER 38	2.511.284,50	0,00
• Bürgschaft MER 40	452.032,55	0,00
• Garantie Werndlgasse Development	8.092.931,51	0,00
	<u>34.525.759,35</u>	<u>33.832.069,26</u>

Aufgliederung sonstiger Haftungsverhältnisse:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
• Bürgschaft Rückertg. Herr Fetscher Raiba Perg	7.776,35	11.444,74
• Garantie VB Wien mit Wienstrom GmbH	500.000,00	500.000,00
• Garantie Wien Energie GmbH/WIENSTROM Naturkraft GmbH/Karftwerk Hofmühle Beteiligungs GmbH & Co KG	1.560.000,00	1.648.000,00
• Bürgschaft MER 42 STMK SPK	1.241.262,38	0,00
	<u>3.309.038,73</u>	<u>2.159.444,74</u>

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

Zusammensetzung:

	2022 EUR	2022-2026 EUR	2021 EUR	2021-2025 EUR
Mietverträge (unbewegliche Wirtschaftsgüter)	262.082,64	1.310.413,20	87.560,16	437.800,80
Leasingverträge (bewegliche Wirtschaftsgüter)	31.730,65	77.882,26	8.970,60	11.914,66
	<u>293.813,29</u>	<u>1.388.295,46</u>	<u>96.530,76</u>	<u>449.715,46</u>

2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse unterbleibt nach § 240 UGB, da dies nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung geeignet wäre, dem Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

Die Umsatzrealisierung bei den Bauherrenmodellen erfolgt zur Gänze im Jahr der Konstituierung.

Zusammensetzung der Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen:

	2021 EUR	2020 EUR
Mitarbeitervorsorgekasse Angestellte	28.494,69	27.208,42
Veränderung Abfertigungsrückstellung Angestellte	-733,00	3.076,00
	<u>27.761,69</u>	<u>30.284,42</u>

Erträge aus Beteiligungen:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Phasengleiche Gewinnausschüttungen	14.250.000,00	12.340.420,00
	<u>14.250.000,00</u>	<u>12.340.420,00</u>

3. Sonstige Angaben

3.1. Unternehmensbeziehungen

Gemäß § 238 Abs. 1 Z 7 UGB wird nachstehend über das Unternehmen berichtet, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt:

Name des Mutterunternehmens:	Soravia Investment Holding GmbH
Sitz des Mutterunternehmens:	Wien
Firmenbuch:	FN 304129z
Ort der Offenlegung:	Handelsgericht Wien

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Gemäß § 242 Abs. 3 UGB unterbleiben die Angaben gem. § 238 Abs. 1 Z 20 UGB, da nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung die Angaben geeignet sind, dem Unternehmen oder dem anderen Unternehmen einen erheblichen Nachteil zuzufügen.

3.2. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Vorstände:	Name	seit
	Mag. Erwin Soravia	01.10.2012
	DI Michael Baert	15.04.2013
	Mag. (FH) Michael Meidlinger, M.A.	01.04.2021

Die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstandes beliefen sich auf EUR 644.806,52 (Vorjahr: EUR 618.602,00).

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Huber Rudolf
Soravia Hanno
Mag. Steuerer Peter

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von EUR 40.000,00 (Vorjahr: EUR 40.000,00) bezahlt.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden überdies Kredite im Ausmaß von EUR 998.280,82 (Vorjahr: EUR 800.340,45) gewährt. Bei diesen Krediten handelt es sich um verzinsliche Kredite mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, gegliedert nach Arbeitern und Angestellten, betrug:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	<u>24</u>	<u>24</u>
Gesamt	<u><u>24</u></u>	<u><u>24</u></u>

Anhang

3.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit Februar 2022 herrscht ein Krieg in der Ukraine. Die IFA Institut für Anlageberatung AG ist in keinem am Krieg beteiligten Land engagiert. Per 31.12.2021 bestehen offene Verbindlichkeiten gegenüber der VTB Bank (Europe) SE in Höhe von EUR 3.800.000,00, die fristgerecht getilgt werden.

3.4. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen:

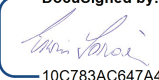
	2021 EUR	2020 EUR
Prüfung des Jahresabschlusses	11.000,00	11.000,00
freiwillige Prüfung des konsolidierten Finanzinformationen nach IFRS	10.000,00	10.000,00
Sonstige Leistungen	7.440,00	23.308,00
	<u>28.440,00</u>	<u>44.308,00</u>

3.5. Ergebnisverwendung

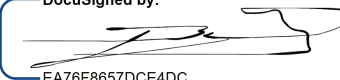
Der Jahresgewinn des Geschäftsjahres beträgt EUR 11.770.601,21. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von EUR 24.531.725,70 beträgt der Bilanzgewinn zum 31.12.2021 EUR 36.302.326,91. Von diesem Bilanzgewinn werden EUR 11.800.000,00 im Geschäftsjahr 2022 an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von EUR 24.502.326,91 (davon Ausschüttungssperre gem. § 235 UGB in Höhe von EUR 24.403.300,46) wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Linz, am

19.05.2022 | 10:53:20 MESZ

DocuSigned by:

10C783AC647A485.....
 Mag. Erwin Soravia

18.05.2022 | 09:56:46 PDT

DocuSigned by:

EA76F8657DCE4DC.....
 DI Michael Baert

18.05.2022 | 17:33:12 MESZ

DocuSigned by:

9B5FADE60E474E7.....
 Mag. (FH) Michael Meidlinger, M.A.

Lagebericht

Die IFA AG, welche in 2008 von der Soravia Gruppe erworben wurde, ist eine seit vielen Jahren expandierende und am österreichischen Markt führende Komplettanbieterin von Bauherrenmodellen und Vorsorgewohnungen als Zukunftsvorsorge.

Die IFA AG tritt als Komplettserviceanbieter am Markt auf und bietet ein umfassendes Leistungsspektrum, das die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche – Objektauswahl, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption und Planung des Bauherrenmodells, Förderungsbeschaffung, Durchführung der Bautätigkeit, Baumanagement, Vermietung, Verwaltung und laufende auch steuerliche Betreuung während der Investitions- und Ertragsphase – abdeckt. Damit können sowohl im Immobilieninvestment- als auch Immobiliendienstleistungsbereich zukünftige Wachstums- bzw. Ertragssteigerungen erzielt werden.

Die IFA AG hat sich in den letzten 43 Jahren zu einem der renommiertesten Spezialisten im Bereich der Konzeption und Vermittlung von Bauherrenmodellen etabliert. Mit rund 486 Referenzobjekten – überwiegend in Wien, Graz, Linz und Salzburg – und einem Investitionsvolumen von mehr als EUR 2,54 Mrd. ist die IFA AG der Marktführer bei Bauherrenmodellen, die besonders von privaten Anlegern zur Zukunftsvorsorge genutzt werden.

Die Dienstleistungssparte der IFA AG ist seit 2018 in der Tochter ADOMO Holding GmbH & Co KG ("ADOMO") gebündelt.

Die Hausverwaltung bzw. das Gebäudemanagement wird durch die ima Immobilien Management GmbH ("ima"), ein Unternehmen der ADOMO, angeboten. Die ima verwaltet in Österreich insgesamt rund 16.640 Vermietungseinheiten mit einer Nutzfläche von rund 858.130 m². In 2021 konnte die ima im Bereich ordentliche Verwaltung einen Honorarumsatz iHv über EUR 3 Mio. erzielen. Die ima verwaltet als bevorzugter Kooperationspartner für IFA Bauherrenmodelle den Großteil der durch IFA AG platzierten Wohnimmobilien (Bauherrenmodelle und Vorsorgewohnungen) und andererseits übernimmt sie auch sukzessive das Gebäudemanagement der im Besitz der Soravia Gruppe befindlichen Immobilien. Im Jahr 2021 konnte ein Zuwachs an der zu verwaltenden Nutzfläche in Höhe von 8,6% verzeichnet werden. Ein konstantes Wachstum in diesem Dienstleistungssektor ist somit gewährleistet. Neben der strategischen Kooperation bei der Verwaltung der von IFA AG platzierten Bauherrenmodelle für deren Investoren, streben wir mit der ima zunehmend eine Erweiterung der Geschäftstätigkeit auf den gesamten Wohnungsmarkt an und bieten unsere Leistungen auch externen Kunden an. Hier sehen wir durch unser bestehendes Know-How und guten Reputation ein sehr großes Wachstumspotential.

Durch die Beteiligungen, der icm Immobilien Comfort Management GmbH, der ASSA Objektservice GmbH, sowie der SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH konnte das Geschäftsfeld der ADOMO um die Bereiche Facility Management, sowie innovative Energiedienstleistungen erweitert werden. Diese Gesellschaften bedienen sowohl gruppeninterne als auch externe Objekte. Mit der Gründung der SEM Real GmbH 2021 gelang die Expansion der Energiedienstleistungssparte nach Deutschland.

In 2019 wurde die Herwa Multiclean Gebäudereinigung GmbH ("Herwa") und die "FANTOM" Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H. ("FANTOM") von der ADOMO erworben um das Geschäftsfeld Facility Management zu stärken. Die Unternehmen sind auf Reinigungsdienstleistungen von Bürokomplexen, Industriebetrieben, Gesundheitseinrichtungen und Gemeinden spezialisiert.

Professionellen Support beim Verkauf und der Vermietung von Immobilien gewährleistet die ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs-GmbH ("ivv"), ebenso ein Unternehmen der ADOMO, mit Fokus auf nachhaltiger und dauerhafter Nutzung der Mietobjekte bzw. professioneller Verkaufsabwicklung. Die ivv vermarktet nicht nur sämtliche gruppeninternen Projekte, sondern ist auch Marktführer im Segment Mietwohnungen. Durchschnittlich schließt die ivv rund 2.340 Mietverträge für Wohnungen, Geschäftsräume und Büros pro Jahr ab. Seit 2013 vermarktet die ivv auch Eigentums- und Vorsorgewohnungen. Im Jahr 2021 konnte ein Verkaufspreisvolumen von rund EUR 250 Mio. vermittelt werden.

Die Dienstleistung der Versicherungsvermittlung wird, seit ihrer Gründung 2019, von der IDM Versicherungs- und Schadensmanagement GmbH erbracht. Hauptfokus liegt auf der Vermittlung von Auto-, Bauherrenhaftpflicht-, Bauträgerhaftpflicht-, Bauwesen- und Gebäudeversicherungsverträgen.

Im Jahr 2019 wurde die SIPEKO Sicherheitstechnik GmbH ("SIPEKO") von der ADOMO erworben. Durch diese Transaktion konnte die Wertschöpfungskette rund um die Immobilie im Bereich Installation, Wartung, Projektierung, Servicing und Reparatur im Zusammenhang mit Brand-, Zutritts- und Alarmanlagen sowie Videoüberwachung erweitert werden.

Über die 30% Beteiligung, der Universal Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H., werden Dienstleistungen im Bereich der Gebäudereinigung erbracht. Zu den Kunden zählen sämtliche Einrichtungen, von staatlichen und privaten Kliniken, Altersheime, über Objekte der öffentlichen Bereiche wie Schulen, Ausbildungszentren und Theater, Einkaufszentren, Supermärkte, Verkaufsräume, bis hin zu großen Industrieobjekten.

Die Tochter DUO Holding GmbH ("DUO") bietet mit ihren fünf operativen Gesellschaften Leistungen aus den Bereichen Gebäudereinigung, Personalmanagement, Oberflächenschutz sowie Haus und Garten an. Mit ihren rund 630 Mitarbeitern betreut die DUO den Großraum Oberösterreich.

Durch die oberösterreichische Kickinger Schädlingsbekämpfung GmbH wurde der Geschäftsbereich der Schädlingsbekämpfung gestärkt.

Die 51% Beteiligung Malerei Stützingler GmbH der ADOMO ist in den Bereichen Innenmalerei/Renovierung, Fassadenarbeiten/Graffiti-Sanierung, Lackier-/Fensterarbeiten, Entfernung von Schimmel und Reparatur von Brand- bzw. Wasserschäden tätig.

2021 konnte die Makler-Sparte durch den Erwerb der IMMO-CONTRACT-Gruppe und der 41%-Beteiligung an der Brockhoff GmbH gestärkt werden. Durch die Beteiligung an der Brockhoff GmbH konnte die Wachstumsstrategie der ADOMO in Deutschland vorangetrieben werden.

Weiters wurde die Dr. W.W.Donath Immobilienverwaltung GmbH ("Donath") übernommen. Bei der Donath handelt es sich um einen der größten gewerblichen Gebäudeverwaltungen Österreichs. Verwaltet werden Liegenschaften im gesamten Bundesgebiet.

Die 25,1% Beteiligung GCS - Grand Concierge Service & Empfangsdienste GmbH bietet maßgeschneiderte Concierge- und Empfangsdienstleistungen sowie Sicherheitsservices an.

Durch die 60% Beteiligung AT Smarhome 360 GmbH konnte das Leistungsspektrum der ADOMO um Smart Home Lösungen und innovative Elektroladestationen mit Lastmanagementlösungen erweitert werden.

1. Geschäftsverlauf

Die IFA AG schaut auf ein sehr erfolgreiches Jahr zurück. Es konnten in 2021 Immobilienprojekte im Ausmaß von rund EUR 105,3 Mio. Gesamtinvestitionskosten am Markt bei Investoren platziert werden.

Darüber hinaus konnte im Geschäftsjahr 2021 wieder eine IFA AG Anleihe mit folgenden Eckdaten erfolgreich emittiert werden:

ISIN	AT0000A2S7K6
Volumen	5.206.000,00
Verzinsung	3,75 % p.a. fix
Laufzeit	28.02.2026

Im Jahr 2021 erzielte die Gesellschaft ein Jahresergebnis vor Steuern in Höhe von rund EUR 12,4 Mio.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren wurden entsprechend der Empfehlung des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer berechnet, wobei bei der Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität das Kapital zum Anfang des Geschäftsjahres herangezogen wird.

in EURO	2021	2020
Umsatzerlöse	10.998.859,72	9.435.521,78
EBIT	14.512.888,39	12.196.112,20
EBT	12.358.167,21	10.064.349,22
Umsatzrentabilität	131,95%	129,26%
Eigenkapitalrentabilität	33,83%	30,27%
Gesamtkapitalrentabilität	17,98%	18,17%
Nettogeldfluss aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	-7.977.884,85	-4.071.000,00
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	24.894.457,57	2.688.000,00
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-16.997.940,84	1.415.000,00
<i>Nettoverschuldung:</i>		
verzinsliches FK (abzüglich sonstige IC Forderungen)	-8.639.258,53	-6.995.935,35
abzügl. flüssige Mittel	-66.405,27	-147.773,39
= <i>Nettoverschuldung</i>	-8.705.663,80	-7.143.708,74
<i>Working Capital:</i>		
kfr. Umlaufvermögen	23.722.402,81	26.614.359,41
abzügl. kfr. Fremdkapital	-16.853.201,50	-19.851.116,51
= <i>Working Capital</i>	6.869.201,31	6.763.242,90
EK-Quote	50,98%	45,26%
Nettoverschuldungsgrad	-22,15%	-19,55%

Erläuterungen der Kennzahlen im Lagebericht

Die Eigen- und die Umsatzrentabilität sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Gesamtkapitalrentabilität ist geringfügig gesunken. Dies ist auf die erhöhte Bilanzsumme zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der Nettoverschuldungsgrad, der unter Abzug der sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (exkl. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) berechnet wird, ist gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch den Rückgang des verzinslichen Fremdkapitals, gesunken. Der negative Wert dieser Kennzahl zum 31.12.2021 bedeutet, dass zum 31.12.2021 keine Nettoverschuldung vorliegt.

Der gesunkene Cash Flow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist auf die Erhöhung von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen als auch auf die Rückführung der sonstigen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Der gestiegene Cash Flow aus Investitionstätigkeiten ist auf die Abnahme von (Darlehens-)Forderungen gegenüber, im Wesentlichen, verbundenen Unternehmen und auf, im Vergleich zum Vorjahr, höhere Erträge aus Beteiligungen zurückzuführen.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit ist vor allem aufgrund der Rückführung von (Darlehens-)Verbindlichkeiten und einer, im Vergleich zum Vorjahr, höheren Gewinnausschüttung gesunken.

Die Eigenkapitalquote wurde gemäß § 23 Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) berechnet.

Die Gesellschaft ist jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

2. Voraussichtliche Entwicklung

Die Nachfrage nach sicheren Veranlagungen in Immobilien – und damit auch nach IFA-Bauherrenmodellen – ist auf Grund des historisch niedrigen Zinsniveaus und dem unsicheren Ausblick bzgl. der weiteren Entwicklung der Inflation und der allgemeinen Wirtschaftslage weiterhin unverändert hoch.

Die vorzeitige Abschreibung für Bau- und Baunebenkosten (1/15-AfA) wird weiterhin für Maßnahmen nach dem Denkmalschutz- bzw. Wohnhaussanierungsgesetz und Abbruch/Neubau („Neubauherrenmodell“) in speziell festgelegten Gebieten gewährt. Die Immobilienakquisition wurde in den Landeshauptstädten verstärkt. Anzumerken ist, dass aufgrund der guten Zusammenarbeit und der Vorgespräche mit den Förderstellen in Wien auch im Jahr 2022 und den Folgejahren eine ausreichende Anzahl an Zusicherung von Fördermitteln erwartet werden kann.

Aufgrund steigender Liegenschaftskaufpreise vor allem in den Landeshauptstädten stehen wir bei der Akquisition geeigneter Objekte vor steigenden Herausforderungen. Intensive Bemühungen sowie das bestehende Netzwerk ermöglichen es, eine ausreichende Anzahl interessanter Liegenschaften zu evaluieren und sichern. Im Jahr 2022 ist im Bereich Bauherrenmodelle die Platzierung von rund 7 Projekten mit einer Investitionssumme von EUR 110 bis EUR 120 Mio. geplant. In diesem Investitionsumfang sollen auch über das Jahr 2022 hinaus jährlich Bauherrenmodelle umgesetzt werden.

Parallel dazu werden Investitionsmöglichkeiten in alternative Produkte geprüft und „marktreif“ gemacht. Einerseits soll dadurch die Nachfrage der Klienten nach sicheren Wertanlagen gedeckt und andererseits eine Diversifizierung der Produkte der IFA gelingen. Hierzu zählt die Schaffung einer zusätzlichen Finanzierungsvariante innerhalb einzelner Bauherrenmodelle (gänzliche Barzeichnung ohne Förderdarlehen), wodurch eine neue Beteiligungsform für Investoren entwickelt werden konnte und dadurch die Finanzierungsmöglichkeiten auf eine breitere Basis gestellt werden konnte. Zusätzlich wurden weitere Investitionsmöglichkeiten entwickelt, beispielsweise das Bauherrenmodell Plus, mit der Möglichkeit nach Fertigstellung parifiziertes Eigentum zu bilden, oder das Modell Mayburg, ein mittelfristiges Investment mit einer Laufzeit von 10 bis 15 Jahren. Neu ist auch unser Angebot IFA PRIME, das Anlegern die Möglichkeit eröffnet, in Immobilien zu investieren, die sich durch ihre besondere Lage auszeichnen und eine inflationsgesicherte Vermögensveranlagung mit großem Wertsteigerungspotenzial darstellen. Ein weiterer entscheidender Schritt in die Zukunft wurde mit dem Ausbau der IFA Invest GmbH gesetzt. Das Unternehmen bietet kurzfristige Investments mit Immobilienbezug in Form von Anleihen an, die unkompliziert und transparent über die Online-Handelsplattform www.ifainvest.at gezeichnet werden können.

Aufgrund der guten Marktposition der IFA-Finanzgruppe, sowie des Marktumfeldes, wie insbesondere das niedrige Zinsniveau und die weiter steigenden Immobilienbewertungen, erwarten wir für die nächsten beiden Jahre wieder einen positiven und zufriedenstellenden Geschäftsverlauf.

Umsätze und Kosten

In den nächsten beiden Jahren werden in etwa gleichbleibende bzw. steigende Umsätze und Ergebnisse wie im Vorjahr erwartet.

Im Jahr 2022 sind keine größeren Investitionen geplant.

3. Risikomanagement

IFA AG hat im Jahr 2021 keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Mit der operativen Geschäftstätigkeit der IFA-Finanzgruppe sind die nachstehend erläuterten wesentlichen Risiken verbunden:

Delkredererisiko

Die Bonität der Kunden der Gesellschaft wird regelmäßig überprüft. Es kam bisher zu keinen wesentlichen Forderungsausfällen. Das Ausfallrisiko bei den Lieferforderungen wird auf Grund der Kundenstruktur vom Vorstand als gering eingestuft.

Währungsrisiko

Alle wesentlichen Zahlungsein- und -ausgänge erfolgen in Euro. Veranlagungen erfolgen ausschließlich im eigenen Währungsraum, sodass diesbezüglich kein Währungsrisiko besteht.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungen bei Bankkrediten werden auf Grund bestehender Zinsvereinbarungen vom Vorstand als nicht wesentlich eingestuft. Bei den begebenen Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da es sich um fixverzinsten Wertpapiere handelt.

Risiko aus Rechtsstreitigkeit

Es besteht derzeit ein laufendes Verfahren betreffend dem Produkt "Life Class Sixty Plus", welches von der Rechtsanwaltskanzlei Brandl & Talos vertreten wird. Das Produkt "Life Class Sixty Plus" bestand aus drei Produktbausteinen, deren Bedingungen von der IFA AG mit den Produktpartnern verhandelt, entsprechend aufeinander abgestimmt und schließlich als ein Produkt angeboten wurde. Das Produkt wurde über mehrere Jahre sehr zahlreich vertrieben. Aus Sicht einiger Kunden hat sich das Produkt negativ entwickelt. Einige Kunden haben daher die IFA AG geklagt. Aus Sicht der Vorstände bestehen diese Klagen zu Unrecht. Die Verfahrensdauer ist derzeit ungewiss. Für daraus unter Umständen resultierende zukünftige Aufwendungen wurde durch entsprechende Maßnahmen vorgesorgt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden weitere Verfahren aufgrund von Klageabweisungen bzw. zum Teil durch Vergleiche rechtskräftig beendet.

Covid-19-Pandemie und Krieg in der Ukraine

Nach dem Corona Jahr 2021 rechnen die Experten der OECD und der Europäischen Zentralbank (EZB) für 2022 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von jeweils 4,5 %. Die erfolgreichen Impfkampagnen und die damit verbundenen Öffnungsschritte trugen in einem großen Maß zum Wachstum der Wirtschaft Anfang des Jahres bei. Die aktuellen Ereignisse in der Ukraine stellen jedoch die Wachstumsprognosen vehement in Zweifel. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer des Ukraine-Kriegs existieren derzeit keine belastbaren Einschätzungen der quantitativen Auswirkungen auf die europäische sowie auf die Weltwirtschaft. Die EZB belässt den Leitzins weiterhin bei 0,00 % und wird die Ankäufe von Vermögenswerten im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) bis Ende März 2022 einstellen.

Lagebericht

Erhöhte Unsicherheiten bringen weiterhin die COVID-19-Pandemie und seit Februar 2022 der Krieg in der Ukraine. Auch wenn kein Engagement der IFA Institut für Anlageberatung AG in den am Krieg beteiligten Ländern besteht, wird es bei andauerndem Verlauf der Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf den benachbarten Ländern der Ukraine, Europa und die Weltwirtschaft kommen. Bereits heute absehbar ist ein massiver Anstieg der Preise im Energiebereich und in weiterer Folge auch bei allen Energieintensiven Produkten. Die Auswirkungen erscheinen aufgrund der konsequenten Sanktionspolitik des Westens gegenüber Russland aber noch viel weitreichender. Das bedeutet, dass ein Szenario mit weiter steigender Inflation, stark rückläufigen Wachstum und einer daraus resultierenden Stagflation wahrscheinlich oder zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Immobilien haben sich in solchen Situationen in der Vergangenheit oft als sicherer Hafen und beständiger Realwert erwiesen. Ob dies auch aktuell der Fall sein wird oder ob der schon über ein Jahrzehnt anhaltende Boom eher dagegenspricht, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht hinreichend abschätzen.

Rohstoffpreiserhöhungen/-knappheit

Behördliche Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie haben weltweit zu Unterbrechungen in Lieferketten sowie stark steigenden Bau- und Rohstoffpreisen geführt. Zudem bewirken geopolitische Entwicklungen, allen voran der Krieg in der Ukraine, ein herausforderndes Marktumfeld für die gesamte Immobilienbranche. Direkte Effekte des Konflikts sowie Sanktionen der Europäischen Union haben zu höheren Materialkosten und vereinzelt zu Bauverzögerungen als Folge von unterbrochenen Lieferketten geführt. Weiter steigende Bau- und Rohstoffkosten sind wahrscheinlich.

Als Folge des Ukraine-Konflikts ist die gesamte Immobilienbranche mit Unterbrechungen von Lieferketten konfrontiert. Das führt zu Engpässen bzw. Verzögerungen bei der Materialversorgung. Durch effizientes Lieferkettenmanagement und rasches Handeln konnten nachteilige Effekte größtenteils vermieden werden. Die IFA Institut für Anlageberatung AG steht kontinuierlich in engem Austausch mit allen Partnern, um negative externe Effekte zu minimieren und Realisierungen weitgehend plangemäß voranzutreiben.

Bei laufenden Projektrealisierungen wurden Baukosten mit vertraglich garantiertem Fixpreis vergeben. Deshalb ist die IFA Institut für Anlageberatung AG bei bereits abgeschlossenen Bauverträgen von der aktuellen Preisdynamik des Bau- und Rohstoffmarktes nicht direkt betroffen. Es liegt jedoch auf der Hand, dass die momentanen Entwicklungen zukünftige Vertragsabschlüsse beeinflussen werden.

4. Forschung und Entwicklung

Eigene Forschung und Entwicklung wird nicht betrieben.

Linz, am

Vorstand

19.05.2022 | 10:53:20 MESZ

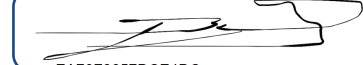
18.05.2022 | 09:56:46 PDT

DocuSigned by:



10C783AC647A485...
Mag. Erwin Soravia

DocuSigned by:



EA76F8657DCE4DC...
DI Michael Baert

18.05.2022 | 17:33:12 MESZ

DocuSigned by:



9B5FADE80E474E7...
Mag. (FH) Michael Meidlinger, M.A.

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt.

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr. 140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I. TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissensklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch

mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen und mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungshelfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich üblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder beruflich üblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabeverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmengeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä. gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer

Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untlunlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvorschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvorschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvorschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.