

A 8/5-002803/2004-428

Graz, 08.05.2008

Europaplatz 20
Änderung des bestehenden
Mietverhältnisses mit der
Realitas Grundverwertungs GmbH
in drei Punkten
- unechte Steuerbefreiung des Mietzinses
- Senkung des Mietzinses und Verzicht auf die
Wertsicherung per 1.4.2008
- Verzicht auf die Ausübung der Kaufoption
Antrag auf Zustimmung

Finanz-, Beteiligungs- u.
Liegenschaftsausschuss:
BerichterstellerIn:

.....

An den

Gemeinderat

Die Stadt Graz ist im Juli 1997 in das neu errichtete Bauamtsgebäude eingezogen und hat im Mietvertrag einen Kündigungsverzicht für dreißig Jahre abgegeben, der Vertrag kann von der Stadt daher einseitig frühestens 2027 aufgelöst werden. Gleichzeitig hat die Hauseigentümerin Realitas Grundverwertungs GmbH der Stadt eine ab dem elften bis zum zwanzigsten Mietjahr ausübbare Kaufoption für die gemieteten Gebäudeteile (Wohnungseigentum) eingeräumt. Für die Kaufoption wurde ein Basispreis von € 1.962/m² (ATS 27.000) zuzüglich einer Verzinsung mit der durchschnittlichen jährlichen Sekundärmarktrendite im w. S. zuzüglich 1%-Punkt vj. dek. ab Vertragsbeginn, zuzüglich der Instandhaltungskosten des Hauseigentümers, abzüglich der bis zur Ausübung des Optionsrechtes bezahlten Mieten vereinbart. Derzeit ergibt sich etwa ein Kaufpreis von € 12 Mio. für die Fläche von 6200 m². Der Hauptmietzins beträgt derzeit € 9,03 bzw für die 196-m²-Lagerflächen € 5,58/m² netto zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Das gesamte Objekt (inkl. drittvermietete und unvermietete Flächen) wurde der Stadt Graz im Frühjahr 2007 zum Kauf angeboten, der Kauf aber als derzeit für die Stadt Graz unwirtschaftlich abgelehnt. Die Kaufoption für den Mietgegenstand kann von der Stadt noch bis 2017 ausgeübt werden.

Im Frühjahr 2007 hat die Liegenschaftsverwaltung das Ersuchen an den Hauseigentümer gerichtet, von der Möglichkeit der unechten Steuerbefreiung des Mietverhältnisses Gebrauch zu machen und die Miete an die Stadt Graz künftig ohne Umsatzsteuer vorzuschreiben. Da der Hauseigentümer für die anteiligen Kosten

auch den Vorsteuerabzug verliert, wurde seitens der Liegenschaftsverwaltung der Ausgleich des Vorsteuerverlustes angeboten. Dieses Ersuchen ist 2007 an den Eigentümer ergangen, da die Zehnjahresfrist für den Vorsteuerabzug der Gebäudeerrichtungskosten abgelaufen war und seitens des Hauseigentümers diesbezüglich bei Änderung der Mietvorschreibung danach keine Vorsteuerkorrektur mehr durchgeführt werden muss, die im vorliegenden Fall die unechte Steuerbefreiung des Mietverhältnisses unwirtschaftlich gemacht hätte.

Mit der Immorent GmbH als Eigentümerversorger wurden in dieser Angelegenheit mehrere Gespräche geführt. In diesen hat die Immorent GmbH deponiert, dass es für den Hauseigentümer für die künftige Entwicklung der Liegenschaft von großer Bedeutung wäre, dass die Stadt Graz bereits zum jetzigen Zeitpunkt entscheidet, ob die Kaufoption ausgeübt werden soll und im Falle der Nichtausübung auf die weitere Ausübung der Option verzichtet.

Nunmehr hat die Immorent GmbH in Absprache mit der Hauseigentümerin folgendes Angebot vorgelegt.

Wenn die Stadt sich entschließt, auf die Ausübung der Kaufoption zu verzichten, wird

1. der Mietzins ab 1.1.2008 von derzeit € 9,03/m² auf € 8,40/m² gesenkt und die Lagermiete von € 5,58/m² auf € 5,08. Die jährliche Einsparung beträgt ca. € 40.000. Die Wertsicherung laut Mietvertrag wird mit dem Ausgangswert Jänner 2008 weiter berechnet.

2. die Hauseigentümerin stimmt der umsatzsteuerfreien Vorschreibung der Mieten gegen Ersatz der entstehenden Vorsteuerkürzungen, der Vorsteuerkorrektur für die Vorjahre (einmalig ca. € 10.000) und einer Erhöhung des jährlichen Verwaltungsentgeltes zur Deckung des Mehraufwandes um € 6.000 des Nettomietzinses zustimmen. Die Vorschreibung ohne Umsatzsteuer erfolgt für jene Räumlichkeiten, für die die Stadt Graz nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, d. h. für den Bereich des Kanalbauamtes erfolgt die Vorschreibung wie bisher. Für die Stadt Graz ergibt sich dadurch eine jährliche Einsparung von ca. € 110.000. Das Angebot beinhaltet auch die Rückverrechnung der Umsatzsteuer für das Jahr 2007.

Da aus Sicht von Liegenschaftsverwaltung und Finanzdirektion nicht anzunehmen ist, dass innerhalb der Frist, in welcher die Option noch ausgeübt werden kann, ein Kauf des Mietgegenstandes für die Stadt Graz wirtschaftlich interessant wird (insbesondere, da innerhalb der nächsten Jahre vermehrt die Instandhaltungskosten des Objektes steigen werden und da jene Szenarien, in denen Inflation und Zinsniveau für eine Optionsausübung sprechen würden, als relativ unwahrscheinlich und daher gegenüber dem sofort möglichen Vorteil der Bestandzinsverringerung weniger relevant eingestuft werden), wird die Empfehlung abgegeben, das vorliegende Angebot der Immorent GmbH anzunehmen.

Eine abermalige Änderung der Umsatzsteuergebarung (steuerfreie oder steuerpflichtige Verrechnung) soll aber im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten künftig dann von der Stadt Graz verlangt werden können, wenn dies für sie Vorteile bringt, ohne dem Vermieter Nachteile zu verursachen.

Aufgrund dieser Darlegungen wird daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 und 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/67 vom Voranschlags-, Finanz- und Liegenschaftsausschuss der

A n t r a g

gestellt, der Gemeinderat wolle beschließen:

Die Stadt Graz verzichtet unter folgenden Bedingungen auf die Ausübung der Kaufoption für den Mietgegenstand Europaplatz 20.

1. Der Hauseigentümer senkt ab 1.1.2008 die Nettomiete für 6.003 m² von derzeit € 9,03/m² auf € 8,40/m² und für die Lagerräume von 196 m² von € 5,58/m² auf € 5,08/m².

2. Der Hauseigentümer wird mit Wirksamkeit 1.1.2007 von der Möglichkeit der unechten Steuerbefreiung Gebrauch machen und der Stadt Graz die Miete ohne Umsatzsteuer für alle Flächen, außer jenen des Kanalbauamtes, in Rechnung stellen. Die Stadt Graz verpflichtet sich, den daraus resultierenden Nachteil der Vorsteuerkorrektur für die Vorjahre und die entfallenden laufenden Vorsteuern auszugleichen und ein zusätzliches jährliches Hausverwaltungsentgelt von € 6.000 zu bezahlen. Der Stadt Graz steht künftig das Recht zu, eine abermalige Änderung der Umsatzsteuergebarung (steuerfreie oder steuerpflichtige Verrechnung) im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu verlangen, wenn dies für sie Vorteile bringt ohne dem Vermieter Nachteile zu verursachen.

Die Vereinbarung wird auf Rechtsnachfolger der Vermieterin überbunden.

Der Abteilungsvorstand:

Der Abteilungsvorstand der A 8:

Der Stadtsenatsreferent:

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am
..... den vorstehenden Antrag der A 8/5 vorberaten:

Der Ausschuss stimmte diesem Antrag zu.
Der Ausschuss lehnte diesen Antrag ab.
Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails
siehe Beiblatt Graz, am Der/Die SchriftführerIn: