

Finanz- und Vermögensdirektion

GZ: A 8/5-058419/2004-0047
A 8 021515/2006/0093

Graz am 13.12.2010

1. Fachhochschulen
Änderung von Anmietungs- und
Vermietungsverträgen ab 1.1.2011
aufgrund von Änderungen der Umsatzsteuerrichtlinien

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss:
BerichterstatteIn:

.....

2. Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH
Ermächtigung für den Vertreter der Stadt Graz
gem. § 87 Abs 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz;
Umlaufbeschluss

An den

Gemeinderat

ad 1.

Für den Betrieb der Fachhochschule Joanneum samt Nebenbereichen wurden von der Stadt Graz in der Alten Poststraße, Eggenberger Straße und Eggenberger Allee folgende Gebäude angemietet:

Adresse	Vermieter
1. Alte Postraße 149	Grazer Bau- und Grünlandsicherung GmbH (vorher Siemens)
2. Alte Postraße 147/ Eggenberger Straße 63	EVA-Realitätenverwaltungsgesellschaft m.b.H (Immorent)
3. Alte Poststraße 150/150a	Grazer Bau- und Grünlandsicherung GmbH (vorher CP-Siemens Fachhochschulerrichtungs- und Vermietung GmbH)
4. Alte Postraße 152-154	Technopark Graz West GmbH
5. Eggenberger Allee 9-11	Grazer Bau- und Grünlandsicherung GmbH

Die Jahresnettomietkosten der Stadt Graz für alle fünf Objekte belaufen sich derzeit jährlich auf ca. € 4,3 Mio. Sämtliche Objekte werden zwecks Erzielung einer Kostenbeteiligung des Landes (zu einer für die Stadt nicht kostendeckenden Miete) an die FH-Standort GmbH untervermietet.

Ab 1.1.2011 müssen Gemeinden infolge einer Änderung der Randzahl 265 der Umsatzsteuerlichtlinien bei nicht kostendeckenden Untervermietungen von Grundstücken Vertragsadaptierungen vornehmen, andernfalls (gegebenenfalls rückwirkend) der Vorsteuerabzug (hier für die Stadt Graz ca 730.000 Euro p.a.) aberkannt werden kann.

Die Liegenschaftsverwaltung hat daher gemeinsam mit der Stabstelle Steuern, Abt. Rechnungswesen, nachfolgende Vertragsadaptierungen ausgearbeitet und verhandelt:

Objekte 1 bis 4: Umstellung von USt-pflichtig auf USt-frei

Aufgrund des Ablaufes des zehnjährigen Aufrollungszeitraumes können die Mietverhältnisse 1 bis 4 ohne negative Vorsteuerberichtigungen für die Errichtungskosten ab 1.1.2011 von bisher steuerpflichtigen auf unecht steuerbefreite Vermietungen (Vorschreibung ohne Umsatzsteuer) umgestellt werden. Die Vermieter verlieren allerdings dadurch den Vorsteueranspruch aus den Betriebskosten und laufenden Instandhaltungsaufwendungen, was ihnen die Stadt Graz, um deren Zustimmung zur Umstellung auf künftig steuerfreie Vermietung zu erhalten, ersetzen muss. Diese Mehrkosten werden ca. € 60.000 jährlich betragen.

Objekt 5: Neufestsetzung der Mietzinshöhe gemäß Randzahl 274 UStR

Im Gegensatz zu den Objekten *oben* würde es beim Objekt *Eggenberger Alle 9-11* bei der Umstellung auf unecht steuerbefreite Vermietung zu erheblichen negativen Vorsteuerberichtigungen kommen; daher erfolgt ab 1.1.2011 die Mietvorschreibung für das Objekt *Eggenberger Allee 9-11* unverändert mit Umsatzsteuer. Als Nettomiete wird neu der Mietsatz gemäß Rz 274 UStR (€ 560.000 statt bisher 1,6 Mio Euro) jährlich vereinbart.

Umstellung der Untervermietung an die FH Standort Graz GmbH

Bisher wurden alle fünf Objekte von der Stadt Graz an die FH Standort Graz GmbH im Rahmen eines Untermietvertrages gegen ein Gesamtentgelt in Höhe von rd. € 0,9 Mio vermietet.

Künftig soll die Stadt Graz nur das Objekt 5. *Eggenberger Allee 9-11* der FH Standort Graz GmbH **vermieten** und die anderen vier Objekte der FH Standort GmbH **unentgeltlich** im Rahmen eines Leihevertrages zur Verfügung stellen. Die Untermiete hinsichtlich des Objektes *Eggenberger Alle 9-11* muss für die steuerliche Anerkennung des Mietverhältnisses iSd neuen Rz 265 Umsatzsteuerrichtlinien mindestens € 1,1 Mio betragen (Anmiete von der GBG € 560.000 zuzüglich der von der Stadt Graz getragenen Betriebskosten und sonstigen laufenden Kosten € 540.000).

Alle Betriebskosten und sonstigen laufenden Kosten im Zusammenhang mit den fünf FH-Objekten zu deren Tragung sich die Stadt Graz vertraglich verpflichtet hat, werden weiterhin von der Stadt Graz direkt bezahlt.

ad 2.

Die Beschlussfassung über die Neufestsetzung der Mietzinshöhe gemäß Randzahl 274 UStR für das Objekt *Eggenberger Alle 9-11* ab 1.1.2011 soll in der Grazer Bau- und Grünlandsicherung GmbH mittels Generalversammlungsbeschluss im Umlaufwege erfolgen.

Gemäß § 87 Abs. 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 42/2010, ist dem Vertreter der Stadt Graz in der Gesellschaft, Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher, die Ermächtigung zur Unterfertigung eines Umlaufbeschlusses zu erteilen.

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss stellt daher den

Antrag

1.

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs 2 Z 9 des Statutes idgF beschließen:

- Hinsichtlich der Objekte 1 bis 4 wird mit den Liegenschaftseigentümern bzw Vermietern eine Umstellung auf unecht steuerbefreite Vermietung (Vorschreibung ohne Umsatzsteuer) vereinbart. Die Nachteile des entfallenden Vorsteuerabzuges werden den Liegenschaftseigentümern aufgrund jährlicher Abrechnungen abgegolten.
- Das Mietverhältnis mit der GBG hinsichtlich des Objektes 5. (*Eggenberger Allee 9-1*) wird einvernehmlich geändert und die Miete ab 1.1.2011 auf den Mietsatz gemäß Rz 274 UStR (netto € 560.000) festgesetzt.
- Das Untermietverhältnis mit der FH Standort Graz GmbH wird aufgelöst und die Objekte *Alte Poststraße 149, 150/150a, 152/154, Alte Postraße 147/Eggenbergerstraße 63* ab 1.1.2011 von der Stadt Graz unentgeltlich an die FH Standort Graz GmbH im Rahmen eines Leihevertrages überlassen. Für das Objekt *Eggenberger Allee 9-11* wird ein neuer Untermietvertrag vereinbart. Der Untermietzins inklusive Betriebskosten neu beträgt jährlich € 1,1 Mio netto.

2.

der Gemeinderat wolle gemäß § 87 Abs 2 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967, LGBl Nr 130/1967, idF LGBl Nr 42/2010, beschließen:

Der Vertreter der Stadt Graz in der Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH, Stadtrat Univ.- Doz. DI Dr. Gerhard Rüscher wird ermächtigt im Rahmen eines Umlaufbeschlusses folgendem Antrag der Geschäftsführung, zuzustimmen:

- Neufestsetzung der Mietzinshöhe gemäß Randzahl 274 UStR für das Objekt *Eggenberger Allee 9-11* ab 1.1.2011

Beilagen: Vertragsanbote
Umlaufbeschluss

Die Bearbeiterin A8/5:

Der Abteilungsvorstand der A 8/5

Die Bearbeiterin A8:

Der Abteilungsvorstand der A 8

Der Stadtsenatsreferent:

Der Finanz-, Beteiligungs- und Liegenschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am
Vorstehenden Antrag vorberaten:

Der Ausschuss stimmt 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:

Signaturwert	DjENSIuUMWHQzb2CDTzr+j6v0kFUtUCZKEzNH6yxIFlnN2mhCEL1CDath2idmyV5K/E9cWzABPKQLvENfSrX0K1K4Zpnxq6/abMsfIYnP4lyZWw54fs3ztlRikx5MCJofw6AMCYjMcRwjT2BDHQtmkqliaLVjh30TB+qRVGHk1k=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Anna König,OU=Liegenschaftsverwaltung,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Anna König
	Datum/Zeit-UTC	2010-11-29T08:18:01+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279462078783458216260343
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	e9PC1Lftc7N92xAyykSCQG+suRUmXuLMh8HSQGe/K5HJqkp65aIYTeB9NopmnP+AsM6okixD4+7ENAnflJgN46ukbxaLQOF8YFt11Ay2HJ71oTU2qN9HGxOBgMmgxwpIvJ33BOMWtE5zQ32C6Y9EQOelxtn9D3/F/itmfk9Fnng=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Susanne Radocha,OU=Finanz- und Vermögensdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Susanne Radocha
	Datum/Zeit-UTC	2010-11-29T10:28:52+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	94777130509909354365006
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	

Signaturwert	GTtq0f6fGPXChviiCfHxbGALzdKF/OVD59K9FuzFuOdRlyYJXcta8Xaw0dRExtcNIXhV13Zs5D3Y91ne8a+1J/KEjsV2S1+3CXzpi34ehTOD/J/cTB6kcvDGsfSsebIk0IoFMn75UEQg2qb/VjveN1rxhK8Y5MpS0ULcFgMRQnw=	
	Unterzeichner-Zert	CN=Karl Kamper,OU=Finanzdirektion,O=Magistrat der Stadt Graz
	Signiert von	Karl Kamper
	Datum/Zeit-UTC	2010-11-29T12:33:53+01:00
	Aussteller-Zertifikat	CN=MagistratGrazSubCA02,DC=intra,DC=graz,DC=at
	Serien-Nr.	279676725408248274891671
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfhinweis	Prüfservice: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as	