

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: Mag.^a Susanne Radocha

GZ: A8 006485/2007/0025

**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen,
Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus**

Rückkauf diverser Leasingobjekte durch die
Stadt Graz;

BerichterstellerIn:

Genehmigung zum Abschluss von
Baurechtskaufverträgen mit den
Leasinggesellschaften

Graz, 11.05.2017

Die Stadt Graz hat vor rund 15 Jahren auf nachfolgenden Objekten bauliche Sanierungen vorgenommen und diese über Leasing finanziert:

- EZ 315, KG 63101 Innere Stadt, Grundstück Nr. 450/1 und 452/1, Färbergasse 11 (Schule)
- EZ 316, KG 63109 Baierdorf, Grundstück Nr. 306/2, 316/7 und .238, Karl-Morre-Straße 58 (Schule)
- EZ 181, KG 63127 Wenisbuch, Grundstück Nr. 585/3, 585/7, 587/4, 596/2
EZ 2361, KG 63127 Wenisbuch, Grundstück Nr. 585/1, .871
EZ 2388, KG 63127 Wenisbuch, Grundstück Nr. 585/5, .872, Mariatroster Straße 128 (Schule)
- EZ 2052, KG Lend, Grundstück Nr. 285/3, Am Damm 21 (früher Sonderschule, nun Hort)

Gemäß den Bezug habenden Gemeinderatsbeschlüssen wurden mit den Leasinggebern (Hypo Leasing und Immorent) für die oben genannten Objekte insbesondere folgende Verträge abgeschlossen:

1. unbefristeter Immobilienleasingmietvertrag mit einem 15-jährigen Kündigungsverzicht
2. Einräumung eines 50-jährigen Baurechts auf der Liegenschaft. Die Liegenschaften selbst verblieben damals im Eigentum der Stadt und wurden danach an die GBG ausgegliedert.
3. Andienungsrecht, das Baurecht nach Ablauf des Kündigungsverzichts zurückzukaufen

Der Kündigungsverzicht der Immobilienleasingmietverträge endet für die ersten 3 Objekte am 31.07.2017, für das 4. Objekt (Am Damm) am 31.10.2017. Es ist dann der Rückkauf der Baurechte mittels gesonderten Kaufverträgen durch die Stadt Graz (unter Inanspruchnahme der USt-Befreiung) zu einem Gesamtrückkaufpreis von € 5.712.517,78 vorgesehen. Gleichzeitig sollen die gegenständlichen Leasingvertragsverhältnisse beendet werden.

In allen Fällen hat die Stadt Graz den Kaufpreis bereits in Form einer Kautions in selber Höhe angespart, weshalb ein Zahlungsfluss nicht mehr erforderlich ist. Die Stadt Graz verzichtet auf die Rückzahlung des von ihr angesparten Kautionsguthabens, da die Leasinggesellschaften vereinbarungsgemäß die Forderung der Stadt Graz auf Rückzahlung

des Kautionsguthabens mit ihrer Forderung auf Bezahlung des Kaufpreises in eben dieser Höhe gegen verrechnen werden.

Die Option einer möglichen Fortsetzung der Leasingverträge wurde erörtert, jedoch mit dem Ergebnis, dass der sofortige Ankauf der Objekte doch die bessere Lösung darstellt. Es fällt zwar durch den Rückkauf des Baurechts jetzt die Grunderwerbsteuer an (welche teilweise über den Finanzausgleich ohnehin wieder an die Stadt Graz zurückfließt), allerdings wäre bei einer Verlängerung der Kalkulationszinssatz der Leasinggeber höher als die derzeitigen städtischen Finanzierungskosten und ist die Grunderwerbsteuer letztlich auch bei einem späteren Rückkauf nicht vermeidbar.

Seit 1.1.2016 ist die Grunderwerbsteuer infolge der Steuerreform 2015/16 gem § 4 Abs 1 GrEStG nicht mehr unbedingt von der Gegenleistung (Kaufpreis) zu berechnen, sondern gilt zusätzlich eine vom Grundstückswert (iSd Grundstückswertverordnung 2016) abhängige Mindestbemessungsgrundlage. Diese wird mittels Gutachten nachgewiesen.

Im Sinne des vorstehenden Motivenberichtes stellt der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus den

Antrag,

der Gemeinderat wolle gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl Nr 130/67 idF LGBl Nr 45/2016, beschließen:

Rückkauf der im Motivenbericht des gegenständlichen Berichtes aufgelisteten Objekte durch die Stadt Graz zum Kaufpreis von insgesamt € 5.712.517,78:

1. Genehmigung zum Abschluss der Bezug habenden Baurechtskaufverträge unter gleichzeitiger Beendigung der bestehenden Leasingvertragsverhältnisse.
2. Genehmigung zum Verzicht der Stadt Graz auf Rückzahlung des von ihr jeweils angesparten Kautionsguthabens, da die Leasinggesellschaften vereinbarungsgemäß die Forderung der Stadt Graz auf Rückzahlung des Kautionsguthabens mit ihrer Forderung auf Bezahlung des Kaufpreises in eben dieser Höhe gegen verrechnen werden.
3. Die Errichtung der Verträge und der mit der Durchführung verbundenen Erklärungen werden von der Abteilung für Immobilien in Abstimmung mit den Leasinggesellschaften und vom Präsidialamt- Referat für Zivilrechtsangelegenheiten durchgeführt.

Die Bearbeiterin:
Mag.^a Susanne Radocha
elektronisch gefertigt

Der Abteilungsvorstand:
Mag Dr. Karl Kamper
elektronisch gefertigt


Der Finanzreferent:
StR Dr. Günter Riegler
elektronisch gefertigt


Vorberaten und einstimmig / mehrheitlich / mit Stimmen angenommen/abgelehnt / unterbrochen in der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen, Immobilien sowie Wirtschaft und Tourismus am


Die Schriftführerin:

Der/Die Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung	
<input type="checkbox"/>	bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/>	einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/>	Beschlussdetails siehe Beiblatt
	Graz, am
	Der / Die SchriftführerIn:

	Signiert von	Radocha Susanne
	Zertifikat	CN=Radocha Susanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-04-24T08:36:08+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Kamper Karl
	Zertifikat	CN=Kamper Karl,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-04-24T10:57:59+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Riegler Günter
	Zertifikat	CN=Riegler Günter,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-04-26T07:45:23+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.