

### **Vorlage der Landesregierung**

betreffend die Zustimmung gemäß Art. 48 L-VG zur Veräußerung der landeseigenen Liegenschaft EZ 20282 Grst. Nr. 1136/10 KG 56537 Salzburg BG Salzburg mit der Grundstücksadresse Haunspergstraße 39, 5020 Salzburg

1. Das Land Salzburg ist grundbürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 20282 Grst.Nr. 1136/10 KG 56537 Salzburg BG Salzburg mit der Grundstücksadresse Haunspergstraße 39, 5020 Salzburg und einer Grundstücksfläche von 3.182 m<sup>2</sup>.
2. Betreffend die unter Punkt 1. genannte Fläche wurde aufgrund des Baurechtsvertrages vom 20. Dezember 1977 zugunsten der Heimat Österreich Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. ( in der Folge kurz: „Heimat Österreich“ genannt) ein Baurecht auf die Dauer von 55 Jahren ab grundbürgerlicher Eintragung, sohin bis zum 31. Dezember 2033 bestellt und ist diese daher Stammliegenschaft der Baurechtseinlage EZ 20602 KG 56537 Salzburg BG Salzburg geworden.
3. Die Baurechtsbestellung erfolgte nach Maßgabe der vom Land Salzburg gutgeheißenen planlichen Gestaltung und Finanzierung zum ausschließlichen Zweck der schlüsselfertigen Errichtung von Wohnungen zur Unterbringung von Behinderten (Behindertenwohnheim) bzw. allfälligen weiteren Baulichkeiten (insbesonders Tiefgarage) auf den in Frage stehenden Grundstücken bis 31. Dezember 1980. Die Fertigstellung erfolgte dann erst im Frühjahr 1983. Als Entgelt wurde im Hinblick auf den sozialen Zweck ein wertgesicherter Jahresbauzins ATS 5.000,-- vereinbart. Sämtliche Wohneinheiten wurden ausschließlich durch das Land Salzburg vergeben. Bei jedwedem Erlöschen des Baurechtes wurde vorgesehen, dass das Bauwerk entschädigungslos und geldlastenfrei in das Eigentum des Landes Salzburg fallen würde, soferne die für die Errichtung, ordnungsgemäße Instandsetzung oder Instandhaltung erforderlich gewesenen Fremddarlehen oder Eigenmittel der Bauberechtigten zur Gänze getilgt sind, ansonsten das Land Salzburg die noch offenen Verbindlichkeiten mitzuübernehmen hätte.
4. Die Heimat Österreich ist nun an das Land Salzburg herangetreten und hat vorgebracht, dass über die Jahre hinweg immer wieder beträchtliche Sanierungserfordernisse entstanden sind, zuletzt Gebäudeundichtheiten kostenintensive Sanierungsmaßnahmen für die nächste Zeit bedeuten würden und aus heutiger Sicht eine sehr unwirtschaftliche Bauweise und Flächenverteilung besteht, womit relativ hohe Mieten verbunden sind. Aus diesem Grund hat sie unter Bedachtnahme auf ihre Verpflichtungen nach dem Wohnungsgemeinnützigegegesetz (WGG) Überlegungen für ein „Reconstructing“, d. h. Abbruch und Neuer-

richtung eines Projektes für „betreutes Wohnen“ unter Inanspruchnahme von Mitteln der Salzburger Wohnbauförderung angestellt.

5. Es wurde nun statt der ursprünglich gewünschten Verlängerung der Baurechtsbestellung um 30 Jahre zum bisherigen wertgesicherten Baurechtszins ein Verkauf der Liegenschaft angestrebt. Zu diesem Zweck wurde unter Kostenteilung zwischen Heimat Österreich und Land Salzburg ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Stammliegenschaft eingeholt. Es ergab sich diesbezüglich ohne Bedachtnahme auf die Bedingungen für die Verpflichtungen des Landes Salzburg bei vorzeitigem Erlöschen des Baurechtes ein Verkehrswert von € 755.000,--. Ausgehend von der getroffenen Vereinbarung (siehe Punkt 3.), wonach die offenen Verbindlichkeiten der Heimat Österreich für Zwecke der Instandsetzung oder Instandhaltung vom Land Salzburg beim Erlöschen des Baurechtes zu übernehmen wären, wurde nach Diskussion mit der Heimat Österreich von dieser ein Angebot gelegt, in dem der offene Betrag mit € 180.000,-- angenommen wurde. Aufgrund noch zusätzlich angeforderter Unterlagen zu den anzuerkennenden offenen Verbindlichkeiten wurde die genannte Summe vom Referat 6/05 Immobilienmanagement geprüft und als nachvollziehbar und angemessen beurteilt. Die anerkannten Verbindlichkeiten von € 180.000,-- wurden daher vom ermittelten Verkehrswert in Abzug gebracht und ergibt sich daher ein Kaufpreis von € 575.000,--.

Der Ankaufsstichtag soll der 31. Dezember 2017 sein, wobei die Heimat Österreich eine verzinsten Zahlung des Kaufpreises bis 31. Dezember 2019 vorbehalten will. Nachdem die Heimat Österreich hinsichtlich des Zinsenlaufes aus gemeinnützigkeitsrechtlichen Gründen zu beachten hat, dass sie während aufrechter Bestandverträge an die Mieter nur den Baurechtszins weiterverrechnen darf und bei höheren Zinsen sonst eine Unterdeckung der Miete gegeben wäre, wurde eine Abstattung des Kaufpreises mit einer Verzinsung für das Jahr 2018 mit dem Baurechtszins vorgeschlagen. Vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2019 würde der Kaufpreis mit einem Zinssatz in Höhe des 3 Monats Euribor mit einem Aufschlag von 1,5 % verzinst werden.

6. Die vom Land Salzburg zu tragende Immobilienertragssteuer in Höhe von 3,5 % wird ausgehend vom Verkehrswert in Höhe von € 755.000,-- bemessen, d. h. der Abzug von Verbindlichkeiten von € 180.000,-- für die Festlegung des Kaufpreises bleibt steuerlich außer Betracht. Die mit dem Verkauf verbundene Immobilienertragssteuer in Höhe von 3,5 % des Verkehrswertes beträgt sohin € 26.425,--.

Die Landesregierung stellt sohin den

Antrag,

der Salzburger Landtag wolle beschließen:

1. Dem Verkauf der landeseigenen Liegenschaft EZ 20282 Grst.Nr. 1136/10 KG 56537 Salzburg BG Salzburg mit der Grundstücksadresse Haunspergstraße 39, 5020 Salzburg und einer Grundstücksfläche von 3.182 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von € 575.000,-- per 31. Dezember 2017 unter Verzinsung mit dem Baurechtszins für das Jahr 2018 und einem Zinssatz in Höhe des 3 Monats Euribor mit einem Aufschlag von 1,5 % für das Jahr 2019 wird gemäß Art. 48 Landes-Verfassungsgesetz 1999 zugestimmt.
2. Die Kosten der Vertragserrichtung sowie der grundbücherlichen Durchführung samt allen bezughabenden Steuern und Gebühren hat die Heimat Österreich zu tragen. Die mit dem Verkauf verbundene Immobilienertragssteuer in Höhe von 3,5 % des Verkehrswertes, sohin € 26.425,-- hat das Land Salzburg zu bezahlen.
3. Diese Vorlage wird dem Finanzausschuss zur Beratung, Berichterstattung und Antragstellung zugewiesen.