



Gemeinde Arosa

Botschaft des Gemeindevorstandes an das Gemeindeparlament

betreffend

Verkauf der Liegenschaft Surlej
(Parzelle Nr. 229 und Miteigentumsanteil Nr. M4435)

Antrag des Gemeindevorstandes an die Mitglieder des Gemeindeparlaments

Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen, dem Verkauf der Liegenschaft Surlej (Parzelle Nr. 229 und Miteigentumsanteil Nr. M4435) zu einem Mindestverkaufspreis von CHF 2.85 Mio. zuzustimmen.

NAMENS DES GEMEINDEVORSTANDES:

Der Gemeindepräsident:


Lorenzo Schmid

Der Gemeindeschreiber:


Peter Remek

Erläuternder Bericht

1. Ausgangslage

Die Stimmbevölkerung der ehemaligen Gemeinde Arosa hat im Jahr 2009 einem Rahmenkredit über CHF 14 Mio. für den Bau eines neuen Pflegeheims auf dem Areal Ochsabühl zugestimmt. Das in der Zwischenzeit fertiggestellte und in Betrieb genommene «Alterszentrum Arosa» dient als Ersatzbaute für das alte Pflegeheim «Surlej» an der Oberseepromenade (Parzelle Nr. 229).

Bereits in der Botschaft zur Urnenabstimmung über den benötigten Gesamtkredit zum Bau des neuen Pflegeheims wurde festgehalten, dass die Liegenschaft des alten Pflegeheims nach Fertigstellung und Bezug des neuen Pflegeheims verkauft und der Ertrag aus diesem Verkauf zur Finanzierung der Baukosten des neuen Pflegeheims verwendet werden soll.

Die Liegenschaft «Surlej» befindet sich heute im Eigentum der Stiftung Surlej. Diese betreibt auch das neue Pflegeheim. Bereits seit längerem befassen sich der Gemeindevorstand und der Stiftungsrat intensiv mit dem Vorgehen betreffend Verkauf der Liegenschaft «Surlej». Im März 2014 unterbreitete der Gemeindevorstand der Stiftung Surlej den Vorschlag, die Parzelle Nr. 229 von der heutigen ZÖBA in die Dorfzone umzuzonen, dies mit dem Ziel, dadurch den Bau und Betrieb privater Bauten auf der Parzelle zu ermöglichen und die Liegenschaft für private Kaufinteressenten attraktiver zu gestalten. Anlässlich seiner Jahresversammlung vom 14. April 2014 beschloss der Stiftungsrat, einer solchen Umzonung zuzustimmen. Mit Schreiben vom 8. Mai 2014 reichte der Stiftungsrat beim Gemeindevorstand ein formelles Gesuch zur Zonenänderung ein.

Gemäss Absprache zwischen Gemeindevorstand und Stiftungsrat wurde die Liegenschaft «Surlej» im Herbst 2014 durch die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde in verschiedenen Printmedien und auf der Internetseite der Gemeinde öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Nach mehreren Verhandlungsrunden blieben zwei Kaufinteressenten übrig, deren Angebote vom Gemeindevorstand überprüft und bewertet wurden. Mit Protokollauszug vom 28. April 2015 beantragte der Gemeindevorstand dem Stiftungsrat Surlej, die Liegenschaft «Surlej» demjenigen Kaufinteressenten mit dem höchsten Kaufangebot zu verkaufen. Es handelt sich dabei um die Firma Gujan & Co. AG, Davos. Das Kaufgebot beträgt CHF 2.85 Mio., beinhaltet aber auch einen optionalen Mehrkaufpreis von max. CHF 0.65

Mio., falls die Liegenschaft vom altrechtlichen Bestand profitieren und die Schaffung von Zweitwohnungen bewilligt werden könnte.

2. Steuerrechtliche Situation

Bereits bei der Vorbereitung der Urnenstimmung zum Gesamtkredit für das neue Pflegeheim wurde festgestellt, dass die Stiftung Surlej im Falle eines Verkaufs der Parzelle bezüglich Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuer steuerpflichtig wäre. Dies wurde in der Zwischenzeit auch durch das Revisorat der kantonalen Steuerverwaltung bestätigt.

Bei der Handänderungssteuer handelt es sich um eine rein kommunale Steuer. Bei einem Verkauf der Liegenschaft «Surlej» durch die Stiftung wäre deshalb durch die Handänderungssteuer keine Erlösminderung zulasten der Finanzierung des neuen Pflegeheims zu erwarten, vorausgesetzt natürlich, dass die Gemeinde die anfallende Handänderungssteuer ebenfalls zugunsten der Projektfinanzierung verwenden würde.

Neben der kommunalen Grundstückssteuer, für die grundsätzlich dasselbe gilt wie für die Handänderungssteuer, würde bei einem Verkauf der Liegenschaft «Surlej» durch die Stiftung selbst aber auch eine kantonale Grundstücksgewinnsteuer anfallen. Der entsprechende Steuerbetrag würde an den Kanton fließen und somit den Verkaufserlös zugunsten der Projektfinanzierung entsprechend mindern. Da die Stiftung Surlej die Liegenschaft im Jahr 1978 vom Staat Zürich für CHF 510'000.- und somit zu einem sehr günstigen Kaufpreis erworben hat, kann unter Berücksichtigung der durch die Stiftung vorgenommenen wertvermehrenden Investitionen und der aufgelaufenen Teuerung beim vorliegenden Kaufpreisangebot, abhängig von der definitiven Höhe des Kaufpreises, von einer kantonalen Grundstücksgewinnsteuer zwischen ca. CHF 75'000.- und CHF 130'000.- ausgegangen werden.

Die Leistung der kantonalen Grundstückssteuer kann allerdings damit umgangen werden, indem die Liegenschaft «Surlej» zunächst im Rahmen einer Schenkung von der Stiftung Surlej auf die Gemeinde übertragen und anschliessend durch die Gemeinde verkauft wird. Der Grund dafür liegt darin, dass die Politische Gemeinde Arosa sowohl von der Leistung der Handänderungssteuer wie auch der Grundstückssteuer befreit ist. Sowohl von der kantonalen Steuerverwaltung, Abteilung Spezialsteuern, wie auch von der kantonalen Stiftungsaufsicht liegen die Bestätigungen vor, dass

ein solches Vorgehen im Sinne einer Steueroptimierung rechtlich zulässig ist. Sowohl der Gemeindevorstand wie auch der Stiftungsrat Surlej sehen deshalb eine Schenkung der Liegenschaft «Surlej» an die Gemeinde und den anschliessenden Verkauf der Liegenschaft durch die Gemeinde als sinnvoll an.

3. Kompetenzen gemäss Gemeindeverfassung

Die Rechtsgeschäfte der Schenkung der Liegenschaft Surlej an die Gemeinde und des Verkaufs der Liegenschaft durch die Gemeinde sollen in der Anmeldung im Grundbuch gemäss Art. 47 Abs. 4 der Grundbuchverordnung miteinander verknüpft werden. Mit dieser Verknüpfung wird sichergestellt, dass die Schenkung erst dann wirksam wird, wenn der Verkauf und damit der Ertrag aus der Liegenschaft realisiert sind. Faktisch erfolgen Schenkung und Weiterverkauf der Liegenschaft somit praktisch zeitgleich.

Unabhängig von der Zeitdauer, für welche die Liegenschaft sich im Eigentum der Gemeinde befindet, sind für den Weiterverkauf der Liegenschaft formell die Kompetenzregelungen gemäss Gemeindeverfassung zu berücksichtigen. Gemäss Art. 36 Abs. 1 Ziff. 3 lit. d) der Gemeindeverfassung obliegt die Beschlussfassung für Geschäfte über Kauf, Verkauf, Tausch und Verpfändung von Grundeigentum sowie die Einräumung beschränkter dinglicher Rechte, die sich im Rahmen von CHF 1'000'000.- bis CHF 3'000'000.- bewegen, dem Gemeindeparlament.

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen deshalb, Werte Mitglieder des Gemeindeparlaments, dem Verkauf der Liegenschaft «Surlej» zu einem Mindestpreis von CHF 2.85 Mio. zuzustimmen.