

Finanzierungsrechnung

Das zu beschließende Projekt „Bezirkshauptmannschaft St. Pölten - Zubau und Renovierung (energetische Maßnahmen)“ wird über eine Sonderfinanzierung (Leasing) finanziert. Diese Leasingfinanzierung ist noch auszuschreiben.

Das Bestandsobjekt BH St. Pölten befindet sich im Eigentum der NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H, die der noch mittels Ausschreibung zu findenden Leasinggesellschaft für die Umsetzung ein langfristiges Baurecht gewähren wird.

Im Zusammenhang mit den Finanzierungskosten ist auf die Änderung des Umsatzsteuergesetzes 1994 (1. Stabilitätsgesetz 2012, Bundesgesetzblatt I Nr. 22/2012) hinzuweisen, wonach die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges für den Leasinggeber für Immobilien ab 01.09.2012 dann wegfällt wenn auch der Leasingnehmer (hier Land NÖ) das Objekt ausschließlich für Umsätze verwendet, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigen, wobei aber in diesem Fall das Leasingentgelt ohne Umsatzsteuer zur Verrechnung gelangt. Bei Mobilien ist ein Vorsteuerabzug nach wie vor möglich, wobei in diesem Fall das Leasingentgelt mit Umsatzsteuer zur Verrechnung gelangt.

Unter dieser Voraussetzung sind der Kalkulation des angeführten Leasingentgeltes für die Immobilie entsprechend gerundete Gesamtinvestitionskosten Immobilie von € 9,5 Mio. zuzüglich 20% Umsatzsteuer exklusive Bauzinsen und Valorisierung (Preisbasis Nov./2011), insgesamt daher € 11,4 Mio., zugrundegelegt.

Für die Berechnung des Leasingentgeltes für die Immobilie wurde der 12-Euribor vom 11.06.2012 iHv. 1,222 %Punkte zzgl. eines Aufschlags von 180 Basispunkten (Indikation) verwendet.

Unter Zugrundelegung einer Grundmietdauer von 25 Jahren und einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 33,33 Jahren errechnet sich ein jährliches Leasingentgelt in Höhe von € 624.709,19 sowie ein Restwert von € 570.000,00.

Der Mobilienleasingkalkulation sind gerundete Gesamtinvestitionskosten von € 500.000,00 exkl. Umsatzsteuer, Bauzinsen und Valorisierung (Preisbasis Nov./2011) zugrundegelegt, davon 80% (€ 400.000,00) Langläufer mit einer Grundmietdauer von 9 Jahren und einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 10 Jahren sowie 20% (€ 100.000,00) Kurzläufer mit einer Grundmietdauer von 4 Jahren und einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Für die Berechnung des Leasingentgeltes für die Mobilien wurde der 6-Monats-Euribor vom 11.06.2012 iHv. 0,937 %Punkte zzgl. eines Aufschlags von 180 Basispunkten (Indikation) verwendet.

Für die Mobilien Kurzläufer errechnet sich somit ein halbjährliches Leasingentgelt in Höhe von € 11.733,31 zzgl. 20% Umsatzsteuer, für die Mobilien Langläufer ein halbjährliches Leasingentgelt in Höhe von € 23.764,58 zzgl. 20% Umsatzsteuer.