

Explorer: Grund zum Spottpreis

Explorer-Hotel zahlte nur 73.500 Euro für Grundstück im Wert von einer Million.

Umhausen – Die Hotelkette Explorer, der die Tiroler Landesregierung einen umstrittenen Zuschuss von mehr als 400.000 Euro für ein Projekt in Umhausen zusprach, hat das Hotel-Grundstück im Ötztal zum Dumpingpreis erworben. Laut Kaufvertrag erwarb Explorer im August 2017 von einem Ötztaler 4900 m² zum Preis von 73.500 Euro bzw. 15 Euro je m². Der Grund war kurz davor von der Gemeinde in Bauland für Beherbergungs-Großbetriebe umgewidmet worden, laut einem von Explorer beauftragten Gutachter war das Grundstück zum Kaufzeitpunkt eine Million Euro wert. Explorer erklärte, das Grundstück als Freiland erworben zu haben. Was eigentlich genehmigungspflichtig wäre. Ausgenutzt wurde bei dem Deal offenbar der Zeitraum zwischen Gemeinde-Umwidmung und der Genehmigung durch das Land. Eine TT-Anfrage an den Verkäufer blieb unbeantwortet. Das Vorgehen sei zwar legal, aber seitens des Landes aufklärungsbedürftig, sagt NEOS-Anwalt Margreiter. *(mas)*

Leitartikel

Fragwürdige Geldgeschenke

Insgesamt 800.000 Euro Steuergeld für zwei Explorer-Hotels deutscher Investoren samt eigenartigem Grundstücks-Deal: Die Tiroler Landesregierung muss ihre Kriterien zur Vergabe von Geldgeschenken raschest hinterfragen.

Von Max Strozzi

Mit dem mehr als 400.000 Euro teuren Geschenk an eine deutsche Investorengruppe für ihr Explorer-Hotel in Umhausen hat sich die Tiroler Landesregierung ein schönes Ei gelegt. Schon die Begründung, mit der das Geld aus dem Impulspaket Tirol – ein hauptsächlich für die Industrie vorgesehener Topf – in das Hotelprojekt umgeleitet wurde, klingt abenteuerlich. Wenn die Landesregierung das Umhauser Explorer-Hotel mit 200 Betten als ein „überregional gesehen überdurchschnittliches neues Angebot“ wertet, könnten sich viele andere Hotels im Ötztal und in anderen Tourismusregionen getrost als Weltsensa-

tion bezeichnen. Sogar der Rückgang der Privatzimmervermietung in Umhausen musste als Begründung für das Fördergeld herhalten – dabei könnten die Umhauser Privatzimmervermieter wohl selbst mehr als 400.000 Euro an Zuschuss ganz gut gebrauchen. Und dass die Ausnahme-Förderung ausgerechnet einem Hotel in jener Gemeinde zugestanden wird, der ÖVP-Klubchef Jakob Wolf als Bürgermeister vorsitzt, gibt dem Ganzen eine besondere Note. Mit weiteren 400.000 Euro aus dem Impulspaket soll auch ein Explorer-Hotel in Lienz bedacht werden. Dass heimische Hoteliers auf die Barrikaden steigen, ist nicht verwunderlich. Zur Stärkung von Tiroler Vermietern tragen solche Geldgeschenke jedenfalls nicht bei.

Jetzt stellt sich noch heraus, dass die Hotelgruppe das Grundstück in Umhausen mit einem – offenbar ganz legalen – Trick zum Spottpreis erwarb: 73.500 Euro für ein Grundstück im Wert von einer Million Euro – zumindest offiziell laut Kaufvertrag, was angesichts des eklatanten Unterschieds zwischen Kaufpreis und Grundwert doch erwähnt werden muss. Und wenn Explorer betont, als Hotelgesellschaft Freiland erworben zu haben, dann wurde offenbar auch noch der Grundverkehr elegant umschiffert. Ein solcher Deal würde sogar „Dealmaker“ Donald Trump vor Neid erblassen lassen. Doch womöglich ergeben sich nun für die Finanz einige Anhaltspunkte, sich die Sache einmal näher anzuschauen.

Handlungsbedarf haben aber auch Akteure im Landhaus. In der Förderpolitik etwa, was die Vergabe von Geldgeschenken an Einzelne betrifft. Oder auch für den Grundverkehr: Wenn es zutrifft, dass Unternehmen wie Explorer mit einem juristischen Trick Freiland erwerben und damit diverse Schranken aushebeln können, dann gehört diese Lücke rasch geschlossen.

Lesen Sie dazu mehr
auf Seite 15

max.strozzi@tt.com



Hotel-Grundstück zum Dumpingpreis

Das von der Landesregierung mit mehr als 400.000 Euro beschenkte Explorer-Hotel in Umhausen bezahlte dank eines Tricks nur 73.500 Euro für ein Grundstück im Wert von 1 Mio. Euro. NEOS-Anwalt ortet Aufklärungsbedarf.

Von Max Strozzi

Umhausen – Der Bau eines Explorer-Hotels in Umhausen durch deutsche Investoren hat vielerseits für heftige Kritik gesorgt. Denn die schwarz-grüne Landesregierung hat dem Hotel ausnahmsweise einen Zuschuss von mehr als 400.000 Euro aus dem vornehmlich der Industrie vorbehaltenen Fördertopf zugestanden.

Nun wirft auch der einstige Grundstückskauf durch die Explorer-Hotelgruppe Fragen auf. Konkret erwarb Explorer von einem Öztaler Baumeister und Landwirt im August 2017 das 4900 Quadratmeter große Grundstück, das kurz zuvor von der Gemeinde in Bauland (Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb) umgewidmet wurde, laut Kaufvertrag zum Spottpreis von 73.500 Euro bzw. 15 Euro je Quadrat-

„Das Grundstück wurde als Freiland erworben.“

Katja Leveringhaus (Explorer)

meter. Dabei war das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs bereits rund eine Million Euro wert. Das besagt ein Gutachten, das Explorer rund um den Kauftermin in Auftrag gab. Darin beziffert der Sachverständige den Verkehrswert des Grundstücks zum Stichtag 1. August 2017 – wenige Tage vor Unterzeichnung des Kaufvertrags – mit 1,029 Mio. Euro oder 210 Euro je Quadratmeter – dem Vierzehnfachen des späteren Kaufpreises.

Angesprochen auf den eklatanten Unterschied zwischen Kaufpreis und Grundstückswert zum Kaufzeitpunkt er-

klärt Explorer-Geschäftsführerin Katja Leveringhaus: „Das Grundstück wurde als Freiland erworben. Sowohl für den Kauf als auch für die buchhalterische Aufwertung wurden Grunderwerbssteuer und Grundbuchgebühr ordnungsgemäß abgeführt.“ Bemerkenswert: Freilandkauf wäre genehmigungspflichtig.

Wie ist so ein „Deal“ also möglich? Ausgenutzt wird dabei offenbar die Bearbeitungszeit zwischen Umwidmung durch die Gemeinde und dem Sanktus des Landes. So widmete die Gemeinde Umhausen im Juni 2017 den Grund von Freiland in Bauland um. Der Landesseggen erfolgte im September – erst dadurch wurde die Umwidmung rechtskräftig. Zwischen Gemeindeumwidmung und Landes-Sanktus erfolgte der Grundstücks-Deal. Konkret kaufte Explorer im August 2017 für 73.500 Euro somit offenbar Freiland, das zwar bereits umgewidmet (und damit 1 Mio. Euro wert) war, dies allerdings noch nicht rechtskräftig. Entscheidend: Bis zur Anzeige des Kaufs bei der BH hat man 8 Wochen Zeit: Zeit, um die rechtskräftige Umwidmung durch das Land abzuwarten und erst dann den Kauf anzuzeigen. Somit schien der Deal bei der BH nicht als Erwerb von Freiland auf – was die Grundverkehrsbehörde erst hätte prüfen müssen –, sondern als „normaler“ Erwerb von Bauland, der durchgewunken wurde. „Freiland war daher bei uns nie Thema“, sagt Andreas Nagele von der BH Imst. Entscheidend sei der Zeitpunkt der Anzeige des Kaufs sowie die Widmungsbestätigung der Gemeinde. Beides kam im September 2017.



Da können Häuslbauer nur staunen: Grund im Wert von 1 Mio. Euro erhielt die Explorer-Hotelkette laut Kaufvertrag für nur 73.500 Euro.

Foto: Bilderbox

„Zwar scheint der Verkauf legal zu sein, dennoch ist er aufklärungsbedürftig“, sagt Anwalt Johannes Margreiter von den NEOS: „Das Land als Förderungsgeber kann bei so einem offensichtlichen Missverhältnis nicht wegschauen. Wenn der Verkäufer Grund im Wert von einer Million Euro um 73.500 Euro hergibt, stellt sich auch die Frage: Was steckt sonst noch dahinter?“ Die Causa, so Margreiter, „könnte auch das Finanzamt interessieren“. Der Verkäufer hatte das Areal zwei Jahre zuvor aus einem Nachlass erworben. Bei einem Wiederverkauf um 1 Mio. Euro wären im Regelfall fast 300.000 Euro an Immobilienertragssteuer angefallen. Eine TT-Anfrage blieb unbeantwortet.

Haftung für Hotel in Osttirol?

Lienz – In Osttirol will die Explorer-Gruppe ebenfalls ein Hotel am Fuße des Lienzer Hochsteins errichten. Politisch soll eine Förderung von 400.000 Euro aus dem Impulspaket des Landes für die geplanten 200 Hotelbetten wie in Umhausen bereits paktiert sein. Doch nicht nur das, schließlich versuchen die Explorer-Geschäftsführer mit ihren Designhotels in den Bundesländern Fuß zu fassen. Vier wurden schon errichtet.

So soll Explorer auch bei der österreichischen Hotel-

und Tourismusbank (ÖHT) um eine Haftung für das Vorhaben in Lienz angesucht haben. Ob es dem Projektwerbern in Aussicht gestellt wird, steht noch nicht fest. Hinter den Kulissen wird jedoch bereits intensiv darüber diskutiert. Warum die Haftung? Es geht vor allem um die Übernahme von Haftungen für Fremdkapital, wenn beispielsweise das Eigenkapital nicht groß ist. Die Haftungssumme kann zwischen 100.000 und vier Millionen Euro betragen.

Voraussetzung für das

Hotel in Lienz ist der Grundankauf. Der Eigentümer der Grundparzelle will diese nur im Gesamten (10.000 Quadratmeter) veräußern, die Explorer-Gruppe jedoch lediglich 3600 Quadratmeter davon erwerben. Die günstige Fügung des Schicksals: Die Stadt Lienz und die Lienzer Bergbahnen benötigen ohnehin Flächen für zusätzliche Parkplätze für das Skigebiet und die Stadt.

Aktuell wird über den Grundankauf verhandelt, spätestens bis Juli soll Klarheit herrschen. (pn)