Sitzung vom 27. Oktober 2026

BESCHLUSS NR. 504 / K4.07.10

Zeughaus Uster AG
Bewirtschaftung Zeughausareal und FRJZ
Leistungskontrakt 2027-2028
Genehmigung

Ausgangslage

Das Zeughausareal wurde bis zum 31. Dezember 2025 vom Verein Zeughausareal Uster bewirtschaftet. Per 1. Januar 2026 hat die Zeughaus Uster AG die Bewirtschaftung übernommen. Sie hat alle Aktiven und Passiven sowie das Personal des Vereins übernommen. Mit SRB 533/2025 wurden sämtliche Mietverträge, die das Zeughausareal Uster und das FRJZ betreffen von der Stadt Uster an die Zeughaus Uster AG übertragen. Die Zeit zwischen dem 1. Januar 2026 bis zum Abschluss eines neuen Leistungsvertrags wurde als Übergangsphase definiert. Der Verein Zeughausareal Uster hat am 12. März 2026 seine Auflösung beschlossen. Alle Aktiven und Passiven wurden am 15. April 2026 an die Zeughaus Uster AG übertragen.

Damit ein Leistungsvertrag abgeschlossen werden kann, wurde das GF Gesellschaft beauftragt, ein Ruling bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) durchzuführen. Mit dem Ruling soll sichergestellt werden, dass die angedachte Vermietung des Areals von der Stadt an die Zeughaus Uster AG mehrwertsteuerlich akzeptiert ist und die Mehrwertsteuer auf den Investitionen in das Kultur- und Begegnungszentrum KUZU als Vorsteuer geltend gemacht werden kann und gleichzeitig die Zeughaus Uster AG ihrerseits die Betriebs- und Bewirtschaftungsleistungen mit Ausweis von Mehrwertsteuer an die Stadt fakturieren kann um ihrerseits die Vorsteuern geltend zu machen.

Resultat Ruling

Das Ruling hat ergeben, dass ein Vorsteuerabzug bei den Investitionen in das KUZU nur dann zulässig ist, wenn die Zeughaus Uster AG ihre Leistungen nach Art. 22 MWSTG optiert. Ebenso muss auch die Stadt Uster ihre Vermietung optieren (Art. 28 ff.22 MWSTG). Dabei muss die verrechnete Miete nach HRM2 und dem True and Fair View Prinzip die tatsächlichen Kosten der Stadt Uster decken. Im Ruling betrachtet die ESTV die Zeughaus Uster AG als Organisationseinheit der Stadt Uster. Damit ist die Überlassung der Gebäude K1 und FRJZ nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 21 MWSTG (Überlassung von Grundstücken) sowie nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 28 Bst. a MWSTG (Leistungen zwischen Organisationseinheiten des gleichen Gemeinwesens) von der Mehrwertsteuer ausgenommen, wobei aber eine Optionsmöglichkeit nach Art. 22 MWSTG besteht. Die Bewirtschaftungsleistungen nach dem Leistungskontrakt stellen nach Art. 21 Abs. 2 Ziff. 28 Bst. a MWSTG ein von der Mehrwertsteuer ausgenommenes Leistungsverhältnis und keine Subvention nach Art. 18 Abs. 2 Bst. a MWSTG dar. Damit die Stadt die Vorsteuer bei der Investition in das Kultur- und Begegnungszentrum gelten machen kann, wird sie die Zeughaus Uster AG verpflichten, dass sie ihre Leistungen optiert und die Vermietung ebenfalls optieren. Die Miete legt sie aufgrund der tatsächlichen Kosten fest.

Kalkulation Miete

Die tatsächlichen Kosten setzten sich zusammen aus den effektiven Kapitalkosten (Abschreibungen und Zinsen) sowie den effektiven Unterhaltskosten. Für die Kalkulation der Unterhaltskosten wurden die effektiven Kosten des GF Liegenschaften aus den Jahren 2023-2025 ausgewertet und daraus der Durchschnittswert ermittelt. Nicht berücksichtigt wurden Kosten, die ab 2027 die Zeughaus Uster AG direkt bezahlen wird (Energie, Wasser) sowie ausserordentliche Einmaleffekte

(Nachzahlungen Strom, Wasserschaden FRJZ). Die Kapitalkosten wurden gemäss sämtlichen bisher erfolgten Investitionen durch das Geschäftsfeld Finanzen ermittelt. Grundlage für die Abschreibungen und Zinskosten ist das «Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 05».

Miete FRJZ 2027–2028 pro Jahr	Betrag	
Abschreibungen FRJZ	Fr.	15 282
Zins Nettoinvestitionen (3%)	Fr.	9 002
Unterhaltskosten (Durchschnitt 2023-2025)	Fr.	18 382
Miete FRJZ 2027–2028 pro Jahr	**Fr.**	**42 886**

Miete Zeughausareal K1, K2, Aussenraum	Betrag	
Abschreibung Zeughausareal	Fr.	95 780
Zins Nettoinvestitionen (3%)	Fr.	65 550
Unterhaltskosten (Durchschnitt 2023-2025)	Fr.	51 139
Miete Zeughausareal K1, K2, Aussenraum	Fr.	212 468
Miete K1 2027–2028 (wegen Bau ohne K2 und Aussenraum) (33%)	**Fr.**	**70 823**

Miete FRJZ und Zeughaus K1 2027–2028 pro Jahr	**Fr.**	**113 488**

Bewirtschaftungsauftrag Zeughaus Uster AG

Die Zeughaus Uster AG erhält mit dem Leistungskontrakt den Auftrag, das Areal zu bewirtschaften, unterhalten und kuratieren. Gestützt auf die Zeughausarealverordnung Art. 12 trägt die Zeughaus Uster AG alle Kosten für den regelmässigen Unterhalt. Grössere Instandstellungskosten, wie Sanierungen an der Gebäudehülle oder an haustechnischen Anlagen übernimmt die Stadt. Investitionskosten zulasten der Stadt werden in der Miete eingepreist, damit die Auflagen der ESTV für den Vorsteuerabzug eingehalten werden.

Übergangsphase 2026

Der Leistungskontrakt beginnt per 1. Januar 2027. Das Jahr 2026 wird als Übergangsphase behandelt. Das Jahr wird materiell gemäss dem Vorjahr 2025 abgerechnet (Leistungskontrakt mit dem Verein Zeughausareal). Die Zeughaus Uster AG zahlt für das Zeughausareal als Miete die Einnahmen aus den festen Mietverhältnissen in der Höhe von 230 000 Franken. Bis 2025 sind diese jeweils direkt der Stadt Uster zugeflossen. Für die Liegenschaft FRJZ beträgt die Miete wie bisher 50 000 Franken und wird intern vom GF Gesellschaft direkt dem GF Liegenschaften bezahlt. Die Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten werden gemäss der bisherigen Usanz zwischen dem GF Liegenschaften und der Zeughaus Uster AG aufgeteilt. Die durchschnittlichen Kosten zulasten der Stadt betrugen 2023 bis 2025 im FRJZ 18 382 Franken und im Zeughausareal 51 139 Franken.

Ausblick

Ab dem Bezug des neuen Kultur- und Begegnungszentrums wird eine neuer Leistungskontrakt abgeschlossen werden müssen. Die Miete wird weiterhin aufgrund der tatsächlichen Kosten festgelegt werden. Die Kapitalfolgekosten werden wegen der Abschreibung und Verzinsung der Investitionskosten von 36,6 Millionen Franken für den Neubau deutlich höher ausfallen. Bei der aktuellen Verzinsung würde die Miete rund 2,2 Millionen Franken betragen. Der verrechnete Bewirtschaftungsaufwand der Zeughaus Uster AG wird in einer ähnlichen Grössenordnung liegen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Leistungskontrakt 2027-28 mit der Zeughaus Uster AG wird genehmigt. Das GF Gesellschaft wird beauftragt, den Vertrag mit der Zeughaus Uster AG abzuschliessen.

2. Das Jahr 2026 wird als Übergangsphase deklariert. Die Leistungen werden gemäss den Erwägungen verrechnet: Das GF Liegenschaften verrechnet der Zeughaus Uster AG für das Jahr 2026 als Miete 230 000 Franken. Die Miete für das FRJZ in der Höhe von 50 000 Franken wird direkt durch das GF Gesellschaft bezahlt.

3. Der jährliche Mietzins für die Jahre 2027 und 2028 beträgt 113 488 Franken.

4. Mitteilung als Protokollauszug an
   - Stadtpräsidentin Barbara Thalmann
   - Abteilungsvorsteher Finanzen, Daniel Frei
   - Abteilungsleiter Präsidiales, Christian Zwinggi
   - Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, Fabian Peverelli
   - Zeughaus Uster AG durch Abteilung Präsidiales

öffentlich