

*Der Magistratsabteilung 49 - Forstamt und Landwirtschaftsbetrieb der Stadt Wien verwaltet mit zwei selbstständig eingerichteten und vom Finanzamt getrennt bewerteten Forstverwaltungen im städtischen Ballungsraum Wiens eine Fläche in der Größe von 8.230 ha. Für die von den Forstverwaltungen selbst genutzten, aber auch für die anderen (Privaten) überlassenen Flächen wird Grundsteuer vorgeschrieben, deren Höhe von der Art der Nutzung abhängt.*

*Die Grundsteuer wurde - unabhängig davon, ob es sich um selbst genutzte oder anderen (Privaten) überlassene Flächen handelte - zur Gänze von der Magistratsabteilung 49 getragen. Darüber hinaus wurde die Richtigkeit der Grundsteuervorschreibungen von der Magistratsabteilung 49 nicht überprüft.*

1. Die Grundsteuer erfasst den gesamten inländischen Grundbesitz, somit land- und forstwirtschaftliches Vermögen, Grundvermögen und Betriebsgrundstücke. Sie knüpft an den Besitz an und ist wiederkehrend zu entrichten. Für die Vollziehung der Grundsteuer sind sowohl Bundes-, Landes- bzw. Gemeindebehörden zuständig. Das Aufkommen an Grundsteuer fließt auf Grund des Finanzausgleichgesetzes der jeweiligen Gemeinde zu.

Entsprechend der Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern auf dem Gebiet der Grundsteuer bilden mehrere Bundes- und Landesgesetze - das Grundsteuergesetz 1955, BGBl. Nr. 149 idgF sowie das Bewertungsgesetz 1955 BGBl. Nr. 148 idgF, beide vom 13. Juli 1955 - die Rechtsgrundlage. Daneben ist noch die Bundesabgabenordnung BGBl. Nr. 194/1961 idgF, maßgebend. Für Wien ist darüber hinaus die Grundsteuer in der Landesabgabenordnung für Wien geregelt.

2. Die Ermittlung und Verrechnung der Grundsteuer erfolgt in zwei Phasen. Die erste Phase umfasst die Festsetzung des Einheitswertes und des Grundsteuermessbetrages. Diese Phase obliegt den Finanzämtern als Bundesbehörden.

Grundlage für die Ermittlung der Grundsteuer ist die gem. § 20 Bewertungsgesetz vorgeschriebene Hauptfeststellung, in der der Einheitswert einer wirtschaftlichen Einheit

unter Zugrundelegung der Verhältnisse zu Beginn eines Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) vom örtlich zuständigen Finanzamt festgestellt wird. Die letzte Hauptfeststellung war zum 1. Jänner 1988 erfolgt.

2.1 Die Feststellung des Einheitswertes und Ermittlung des Grundsteuermessbetrages erfolgte auf Grund der von der Magistratsabteilung 49 als Grundeigentümerin dem örtlich zuständigen Finanzamt übermittelten "Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes und Festsetzung des Grundsteuermessbetrages land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zum 1. Jänner 1988" sowie der "Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes des forstwirtschaftlichen Vermögens zum 1. Jänner 1988 für Betriebe mit einer Forstbetriebsfläche über 100 ha". Die Angaben über die bebauten Grundstücke wurden in der "Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes" dem Finanzamt übermittelt.

In den Erklärungen an das Finanzamt wurden Angaben über die Größe der Forstverwaltung, die Nutzung der eigenen als auch der verpachteten Flächen, Angaben über land- und forstwirtschaftliches Vermögen, mit dem Grundbesitz verbundene Rechte und Lasten, Bodenbeschaffenheiten, Flächenausmaße unterteilt nach diversen Kriterien etc. übermittelt.

Die "Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes" beinhaltet im Wesentlichen die Angaben über den Grund und Boden, die Gesamtgröße der Liegenschaft, die bebaute und unbebaute Fläche sowie Angaben über Gebäude, Bauweise, Bauausführung, Dach, Fassade etc.

Nach Vorlage der vollständigen Daten erließ das zuständige Finanzamt nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 idGF den Einheitswertbescheid. Darin wurden der Einheitswert und Grundsteuermessbetrag, der als Basis für die Einhebung der Grundsteuer durch die Gemeinde dient, festgesetzt.

Die Wirksamkeit des in der Hauptfeststellung festgestellten Einheitswertes trat gem. § 20 Abs 3 Bewertungsgesetz mit Beginn des Folgejahres ein.

Grundsätzlich sind alle Änderungen (insbesondere Veränderungen an den Pachtverhältnissen oder der Pächterfläche) dem Finanzamt bekannt zu geben. Gem. § 21 Grundsteuergesetz kommt es zu einer neuen Fortschreibung, der so genannten Wertfortschreibung, wenn Änderungen wertbeeinflussend auf die tatsächlichen Verhältnisse einer wirtschaftlichen Einheit sind.

2.2 Die zweite Phase der Grundsteuerermittlung umfasst die Festsetzung des Hebesatzes sowie die bescheidmäßige Festsetzung über das Bestehen und den Umfang der in den jeweiligen Landesgesetzen geregelten Befreiungen (z.B. durch die Wohnbauförderungsgesetze 1954, 1968, 1984 und 1989 geförderten Baulichkeiten). Diese Aufgabe obliegt den Gemeindebehörden, die ihrerseits an die Feststellungen des Finanzamtes gebunden sind. Diese Aufgabe kommt bei der Stadt Wien der Stadtkasse in der Magistratsabteilung 6 - Rechnungsamt zu.

Die Magistratsabteilung 6 errechnet die Höhe der zu entrichtenden Grundsteuer unter Anwendung des in Wien durch Verordnung des Gemeinderates vom 1. Jänner 1994 in Kraft getretenen Hebesatzes der Grundsteuer von 500 v.H. des Steuermessbetrages. Die Festlegung der Höhe der Grundsteuer erfolgt mittels eines Grundsteuerbescheides an die jeweiligen Dienststellen. Die Zahlungen an die Magistratsabteilung 6 müssen jeweils vierteljährlich zu den Stichtagen 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November von der zur Dienststelle zugehörigen Buchhaltung (Buchhaltungsabteilung 15 für die Magistratsabteilung 49) mittels einer elektronischen Überrechnung durchgeführt werden.

3. Die stichprobenartige Einschau in den beiden Wiener Forstverwaltungen ergab folgendes Bild:

Von den 8.230 ha großen, weitgehend bewaldeten Gebieten im städtischen Ballungsraum Wiens sind 5.230 ha der Forstverwaltung Lainz zugeordnet, die übrigen 3.000 ha befinden sich in der Zuständigkeit der Forstverwaltung Lobau. Beide Forstverwaltungen wurden vom Finanzamt gesondert bewertet. Für die Bewertung selbst ist es von Bedeutung, ob es sich um Grundstücksflächen bzw. Gebäude handelt, die dauernd einem

forst- bzw. landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen oder ob sie verpachtet bzw. mit einer sonstigen Vereinbarung an andere (Private) überlassen wurden. Erstere werden nach den gesetzlichen Bestimmungen als forst- und landwirtschaftliches Vermögen bewertet, Letztere bewertet das Finanzamt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen als Grundvermögen. Der zum Tragen kommende Unterschied beider Bewertungsarten liegt letztendlich in der Höhe des zu entrichtenden Betrages. Während z.B. die jährliche Grundsteuer für die forst- und landwirtschaftliche Fläche in der Forstverwaltung Lainz knapp 2,-- EUR pro ha (d.s. rd. 0,02 Cent pro m<sup>2</sup>) betrug, wurde für eine verpachtete Fläche in diesem Gebiet eine Grundsteuer bis zu 45 Cent pro m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die vorgelegten Verwaltungsunterlagen der Magistratsabteilung 49 bezogen sich überwiegend auf die anlässlich der Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1988 durch die Finanzämter erfolgten Bewertungen beider Forstverwaltungen.

Dabei konnte festgestellt werden, dass die Magistratsabteilung 49 anlässlich dieser Hauptfeststellung die erforderlichen Erklärungen wohl korrekterweise im Wege der damaligen Magistratsabteilung 40-ZLE (nunmehr Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement) an das Finanzamt abgegeben hatte. Den in der Folge erlassenen Einheitswertbescheiden wurde aber insofern keine Bedeutung zugemessen, als diese Bescheide weder auf deren Richtigkeit überprüft noch auf deren Vollständigkeit geachtet wurde.

Diese Feststellungen trafen im selben Ausmaß auch auf die nach der Hauptfeststellung erfolgten Veränderungen der Bestandverhältnisse zu.

Darüber hinaus konnte die Magistratsabteilung 49 keine Unterlagen über die Vorschreibung bzw. Verrechnung der Grundsteuer (Grundsteuerbescheide) oder Weiterverrechnung derselben an Bestandnehmer oder Pächter vorlegen. Die Grundsteuer wurde zur Gänze (auch für jene Flächen, die auf Grund von Verträgen oder sonstigen Vereinbarungen von anderen genutzt werden) von der Magistratsabteilung 49 getragen. Dies auch dann, wenn entsprechende vertragliche Vereinbarungen die Erstattung des Grundsteuerbetrages durch den jeweiligen Nutzer vorgesehen hätten.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 49:

Die Magistratsabteilung 49 wird künftig vertraglich vereinbarte Betriebskosten und Abgaben (Grundsteuer) zur Zahlung vorschreiben.

4. Die Ursachen für die nicht ordnungsgemäße Vorgangsweise bei der Grundsteuer lagen sowohl in Versäumnissen als auch an den organisatorischen Gegebenheiten:

4.1 Die Aufgaben und Arbeitsweisen innerhalb der Stadt Wien hinsichtlich aller Grundstücksangelegenheiten waren in den Erlässen vom 6. August 1975, MD-2172-1/75, sowie vom 13. März 1984, MD-2207-2/83, geregelt. Als zentrale Kontaktstelle der Stadt Wien zu den örtlich zuständigen Finanzämtern wurde die seinerzeit für Technische Grundstücksangelegenheiten zuständige Magistratsabteilung 40-ZLE (nunmehr Magistratsabteilung 69) eingerichtet, die eine zentrale Liegenschaftsevidenz führte. Ihre Aufgaben bestanden u.a. darin, die von den grundverwaltenden Dienststellen abzugebenden Erklärungen an die zuständigen Finanzämter weiterzuleiten. Außerdem überprüfte sie die von den Finanzämtern an die Stadt Wien übermittelten Einheitswertbescheide hinsichtlich der erfassten wirtschaftlichen Einheiten sowie des Bodenwertes. Anschließend übermittelte sie diese den jeweils zuständigen grundverwaltenden Dienststellen, in diesem Fall der Magistratsabteilung 49, in Kopie.

Der grundverwaltenden Dienststelle oblag die weitere Prüfung der Einheitswertbescheide bezüglich der Berechnung des Gebäudewertes und Hektarsatzes sowie der Angemessenheit der Abschläge und der Befreiungstatbestände. Allfällige Berufungen gegen die Einheitswertbescheide sowie Anträge auf Abänderung der Bewertung waren im Wege der Magistratsabteilung 69 an das zuständige Finanzamt zu richten.

Die Einschau des Kontrollamtes ergab, dass die in den vorgenannten Erlässen geregelte Vorgangsweise von Seiten der Magistratsabteilung 49 nicht eingehalten wurde.

So hatte die Magistratsabteilung 49 die von den Finanzämtern ergangenen Einheitswertbescheide nicht überprüft. Dadurch war nicht sichergestellt, dass die Grundsteuer-

vorschreibung an die Magistratsabteilung 49 korrekt erfolgt war. Lt. Auskunft der Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 15 wurden im Jahr 2003 insgesamt 33.465,60 EUR vorgeschrieben.

Wie bereits erwähnt, wurde - unabhängig davon, ob die Rückerstattung der Grundsteuer vertraglich vereinbart war oder nicht - diese von der Magistratsabteilung 49 getragen. Dies führte z.B. in einem Fall - in welchem eine jährliche Nettopacht von 183,-- EUR für eine Grünfläche vereinbart worden war - dazu, dass die Magistratsabteilung 49 für diese Fläche jährlich 411,-- EUR an Grundsteuer zahlte. In einem anderen Fall erhielt die Magistratsabteilung 49 für eine überlassene Grundfläche eine Pacht von 40,-- EUR netto im Jahr, die Grundsteuer machte allerdings 190,-- EUR aus.

4.2 Eine der Ursachen für die aufgezeigten Mängel lag in der internen Organisation der Magistratsabteilung 49. Derzufolge waren innerhalb der Gruppe 3 in der Direktion zwei Referate mit Grundstücksangelegenheiten betraut. Während in einem Referat sämtliche grundstücksrelevanten Verwaltungsvorgänge behandelt wurden und unterstützend ein unmittelbarer elektronischer Zugang zu den Grundstücksdaten der Magistratsabteilung 69 eingerichtet war, erfolgte in dem anderen Referat zentral für die gesamte Abteilung der Abschluss aller Bestand- und auch sonstiger Verträge.

Die Zuständigkeit, wer die jährlich anfallende Grundsteuer den Vertragspartnern weiterzurechnen hatte, war offensichtlich nicht ausreichend geregelt. Schriftliche Dienstweisungen oder Arbeitsunterlagen, die eine nachvollziehbare Regelung innerhalb der Magistratsabteilung 49 zwischen der Direktion und den Forstverwaltungen hätten erkennen lassen, wurden dem Kontrollamt nicht vorgelegt.

Nach der - inzwischen außer Kraft gesetzten - "Dienstvorschrift für die Wirtschaftsführer der Stadt Wien" aus dem Jahr 1956, an welcher sich die Magistratsabteilung 49 orientierte, oblag die Evidenzhaltung der Bestandverträge und die Überwachung der zu leistenden Entgelte, Bestandzinse und Anerkennungszinse dem jeweiligen Wirtschaftsführer (Leiter einer Forstverwaltung). Bei einer stichprobenartigen Prüfung einer Evidenzliste in der Forstverwaltung Lainz stellte das Kontrollamt fest, dass diese vor vielen Jah-

ren ursprünglich mittels Schreibmaschine erstellt und nunmehr teilweise händisch ergänzt wurde. Zum Prüfzeitpunkt entsprachen diese Angaben nicht dem aktuellen Stand.

Somit kam den Forstverwaltungen in Bezug auf die Bestandverträge die Überwachungsfunktion zu, wobei die Verständigung zur Vorschreibung des entsprechenden Pachtzinses an die Buchhaltungsabteilung 15 nach Abschluss eines Vertrages unmittelbar von der Direktion aus erfolgte.

Die Einschau in die Verwaltungsabläufe in der Direktion zeigte, dass die Arbeitsweisen überwiegend mündlich überliefert und nicht schriftlich dokumentiert wurden. Da bisher Grundsteuern nicht weiterverrechnet wurden, hatte die Magistratsabteilung 49 offensichtlich auch keinen Bedarf gesehen, von dieser Regelung abzugehen.

Dies würde auch den Umstand erklären, warum die Unterlagen über Einheitswertbescheide nicht vollständig vorhanden waren und auch das Pächterreferat nicht über Einheitswertbescheide oder auch Grundsteuerbescheide verfügte, die wichtige Unterlagen für die Verrechnung der Grundsteuer bzw. die Basis für die Aufteilung derselben an die Pächter darstellten.

5. Das Kontrollamt empfahl, Änderungen an den Pachtverhältnissen ausnahmslos und rechtzeitig im Dienstweg den Finanzämtern anzuzeigen. Vordringlich wäre die Erfassung aller Grundsteuerdaten, die Richtigstellung aller Fälle, bei denen die verpachtete Fläche von der vom Finanzamt bewerteten differiert bzw. keine Grundsteuer vorgeschrieben wurde. Weiters regte das Kontrollamt an, die Zuständigkeiten innerhalb der Magistratsabteilung 49 in Form einer internen Dienstanweisung zu regeln.

Die Magistratsabteilung 49 wird eine Neuorganisation der operativen Verantwortlichkeiten einleiten sowie die Zuständigkeiten von Forstverwaltungen und Direktion im Zusammenhang mit der Verrechnung der jährlich anfallenden Grundsteuer an die Vertragspartner neu regeln.

Das Kontrollamt empfahl ferner, künftig verstärkt darauf zu achten, dass die Weiterverrechnung der Grundsteuer auf die einzelnen Pächter erfolgt. Das setzt einerseits voraus, dass die Einheitswertbescheide der Finanzämter inhaltlich geprüft (gegebenenfalls beeinsprucht) und andererseits die Pächterdaten und die daraus resultierende Grundsteueraufteilung evident geführt und auch zukünftig laufend gewartet werden. Sofern die Weiterverrechnung der Grundsteuer vertraglich nicht vereinbart ist, wurde angeregt, durch Zusatzvereinbarungen oder allenfalls Neufassung von Verträgen eine Regelung herbeizuführen.

Die Magistratsabteilung 49 wird nach Perlustrierung der bereits bestehenden Verträge eine Anpassung im Zusammenhang mit der Weiterverrechnung der Grundsteuer - sofern dies rechtlich möglich ist bzw. tunlich erscheint - durchführen.