

Die Grundsteuerverrechnung bei acht Bädern, bei welchen die Parkplätze bewirtschaftet werden, wies Mängel sowohl hinsichtlich der zur Bemessung der Grundsteuer zu Grunde gelegenen Unterlagen als auch bezüglich deren Verrechnung an den Parkplatzbetreiber auf.

Die fehlerhaften Grundsteuerberechnungen waren zu sanieren und künftig auf die Flächenbemessungen und die laufenden Bekanntgaben an die Finanzämter erhöhtes Augenmerk zu legen. Weiters sollte eine korrekte Grundsteuervorschreibung an den Geschäftspartner gewährleistet sein.

1. Nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften ist die Magistratsabteilung 44 als Betreiberin von öffentlichen Bädern von der Grundsteuer befreit. Ausgenommen hiervon sind Räumlichkeiten, die für Wohnzwecke genutzt sind sowie verpachtete Flächen oder Gebäudeteile. Im Zuge der Meldungen an das Finanzamt sind diese Befreiungen zu beantragen. Weiters sind Veränderungen zwecks Bewertung und Bemessung der Grundsteuer dem Finanzamt anzuzeigen.

Auf Grund der zwischen der Magistratsabteilung 44 mit der Firma A. abgeschlossenen Benützungsbereinkommen und der dadurch erfolgten gebührenpflichtigen Nutzung der zu diversen Bädern gehörigen Parkplätze sind diese Flächen von der Grundsteuer nicht mehr befreit. Bislang waren diese Flächen - bis auf die Ausnahmen Gänsehäufel und Höpflerbad - von den Finanzämtern nicht bewertet, sodass diesbezüglich seitens der Magistratsabteilung 44 entsprechende Meldungen an die örtlich zuständigen Finanzämter im Wege der Magistratsabteilung 40 erforderlich gewesen wären. Anlässlich einer Prüfung der Parkplatzbewirtschaftung durch die Firma A. stellte das Kontrollamt fest, dass die Finanzämter zumeist nicht oder nicht rechtzeitig über die veränderten Bewirtschaftungsverhältnisse informiert worden waren.

2. Bei der Bemessung der Grundsteuer waren die den einzelnen Bädern zugehörigen (kostenlos zur Verfügung gestellten) Parkplätze bislang richtigerweise nicht berücksichtigt worden, weil diese Flächen als Bestandteil der wirtschaftlichen Einheit des

Bades von der Magistratsabteilung 44 betrieben wurden und somit von der Grundsteuer befreit waren.

Ausgenommen von der Grundsteuerbefreiung waren lediglich der Parkplatz Höpflerbad, welcher in den Wintermonaten von der Magistratsabteilung 44 vermietet wurde, sowie der Parkplatz Gänsehäufel, der schon bisher kostenpflichtig war. Für diese Parkplätze wurde von der Magistratsabteilung 44 auch Grundsteuer bezahlt.

3. Die Magistratsabteilung 44 verabsäumte zunächst, wie im Erlass vom 13. März 1984, MD-2207-2/83, vorgeschrieben, dem Finanzamt die Benützungseinkommen mit der Firma A. im Wege der Magistratsabteilung 40 - Technische Grundstücksangelegenheiten anzuzeigen, sodass die örtlich zuständigen Finanzämter den für die Berechnung der Grundsteuer maßgeblichen Steuermessbetrag nicht neu festsetzen konnten.

Erst durch Übermittlung eines Feststellungsbescheides des Finanzamtes für den 13. Bezirk betreffend den Parkplatz des Hallenbades Hietzing, welcher auf Grund einer von der Magistratsabteilung 44 direkt an das Finanzamt erfolgten Mitteilung erging, erhielt die Magistratsabteilung 40 zufällig Kenntnis von der Parkplatzbewirtschaftung durch die Firma A. Auf ihre Anfrage im Oktober 2001 informierte die Magistratsabteilung 44 die Magistratsabteilung 40 über das Benützungseinkommen und wies darauf hin, dass von den ursprünglich vertraglich vereinbarten zwölf Parkplätzen (ohne Gänsehäufel) nur sechs tatsächlich bewirtschaftet werden. Sie verabsäumte es aber, die Magistratsabteilung 40 darauf hinzuweisen, dass die Bewirtschaftung entgegen dem Übereinkommen nicht ab 1. Juli 1999, sondern infolge einer Zusatzvereinbarung erst ab 17. Februar 2000 erfolgt war. Mangels vollständiger Vertragsunterlagen führte die Magistratsabteilung 40 aus eigenem eine Vermessung der Parkplätze durch, wobei die Ergebnisse in einigen Bädern von den Angaben der mittlerweile nachträglich übermittelten Plänen der Magistratsabteilung 44 abwichen. Eine Abstimmung dieser unterschiedlichen Ergebnisse zwischen den beiden Abteilungen erfolgte bislang nicht.

Die nachstehende Aufstellung zeigt die unterschiedlichen Flächenangaben beider Abteilungen:

Bad	Fläche lt. Plan der MA 44	Fläche lt. MA 40 (Berechnungsbasis der Finanzämter)	Differenz in %
13, Hietzinger Bad	2.700 m ²	2.700 m ²	-
18, Schafbergbad	3.120 m ²	3.578 m ²	14,7
20, Brigittenauer Bad	525 m ²	616 m ²	17,3
21, Floridsdorfer Bad	700 m ²	1.277 m ²	82,4
22, Donaustädter Bad	576 m ²	574 m ²	0,3
22, Gänsehäufel	13.500 m ²	18.500 m ²	37,0
23, Höpflerbad	1.716 m ²	1.716 m ²	-

Die Magistratsabteilung 40 zeigte in der Folge die zu bewertenden Parkplatzflächen mit den eigenen Ausmaßergebnissen unter der Annahme des vertraglich vereinbarten Vertragsbeginnes 1. Juli 1999 (somit lt. Grundsteuergesetz zu bewertender Stichtag 1. Jänner 2000) bei den Finanzämtern an.

4. Das Kontrollamt unterzog die Weiterverrechnung der Grundsteuer einer Prüfung, bei der sich Folgendes ergab:

4.1 Für das Jahr 2000 erfolgte für den Parkplatz im Hietzinger Bad - nach Ansicht des Kontrollamtes richtigerweise - keine Grundsteuervorschreibung an die Firma A. Die Magistratsabteilung 44 hatte die Bewirtschaftung dieses Parkplatzes - entgegen den einschlägigen Bestimmungen - dem örtlich zuständigen Finanzamt am 5. März 2001 direkt angezeigt. Mit Bescheid vom 28. August 2001 hat das Finanzamt für den 13. Bezirk ab 1. Jänner 2001 für den Parkplatz im Ausmaß von 2.700 m² einen Grundsteuermessbetrag von 261,19 EUR festgesetzt, der bei Anwendung des in Wien geltenden Hebesatzes von 500 % eine jährliche Grundsteuer von 1.305,93 EUR ergab. Der diesbezügliche Grundsteuerbescheid der Magistratsabteilung 6 erging am 2. Jänner 2002.

Die Magistratsabteilung 44 nahm irrtümlicherweise an, dass es sich bei diesem Bescheid um die Vorschreibung der Jahresgrundsteuer für das Jahr 2001 für das Hietzinger Bad handelte und teilte die Grundsteuer auf alle Pächter entsprechend der verpachteten Fläche auf; der Firma A. wurde damit für das Jahr 2001 eine anteilige Grundsteuer in der Höhe von 838,46 EUR vorgeschrieben. Diese Vorschreibung war

insofern unrichtig, als es sich bei dem Grundsteuerbescheid in der Höhe von 1.305,93 EUR ausschließlich um die Grundsteuer des Parkplatzes handelte. Auf die bisherigen Pächter wäre die zu diesem Zeitpunkt ebenfalls bescheidmäßig festgesetzte unveränderte Grundsteuer von 538,51 EUR aufzuteilen gewesen.

4.2 Bis zum Abschluss der Prüfung hatte es die Magistratsabteilung 44 verabsäumt, dem Finanzamt die Bewirtschaftung des Parkplatzes Schafbergbad anzuzeigen, sodass bislang dafür keine Grundsteuer berechnet und daher der Firma A. auch nicht weiterverrechnet werden konnte. Überdies wäre eine Klärung hinsichtlich der Größe der Parkplatzfläche mit der Magistratsabteilung 40 erforderlich gewesen.

4.3 Die Magistratsabteilung 44 hat der Firma A. für den Parkplatz im Brigittenauer Bad für die Jahre 2000 und 2001 je 1.100,53 EUR Grundsteuer vorgeschrieben, obwohl die Bewirtschaftung des Parkplatzes beim Finanzamt zum damaligen Zeitpunkt noch nicht angezeigt worden war.

Im Zuge der Prüfung wurden folgende Mängel in der Grundsteuerberechnung festgestellt:

4.3.1 Dem Hallenbad Brigittenau wurde seit dessen Errichtung im Jahre 1983 und Inbetriebnahme im Jahre 1984 eine Grundsteuer in weit überhöhtem Maße vorgeschrieben, weil diese Liegenschaft vom Finanzamt als unbebautes Grundstück bewertet und eine mögliche Grundsteuerbefreiung nicht berücksichtigt worden war. Die Magistratsabteilung 44 hatte es aber verabsäumt, gegen die vom Finanzamt ergangenen Einheitswertbescheide zu berufen. Da der Magistratsabteilung 44 offensichtlich bewusst war, dass sie die abgeführte Grundsteuer den Pächtern nicht weiterverrechnen konnte, wurden die Pächter mit einem geringeren Anteil an Grundsteuer belastet und der Rest aus dem eigenen Budget getragen.

Im Zeitpunkt der Einschau lag dem Kontrollamt der letzte Feststellungsbescheid (Artfortschreibung) des Finanzamtes für den 2. und 20. Bezirk vor, in welchem mit Stichtag 1. Jänner 1999 die Grundsteuer für das Hallenbad Brigittenau neuerlich auf der

Basis eines unbebauten Grundstückes bemessen und der jährliche Grundsteuermessbetrag mit 2.032,08 EUR festgesetzt worden war.

Gegen diesen Bescheid hatte die Magistratsabteilung 44 nicht berufen, sodass die Magistratsabteilung 6 - Stadtkasse mit Bescheid vom 2. Jänner 2002 die jährliche Grundsteuer von bislang 9.138,61 EUR rückwirkend mit 1. Jänner 1999 auf 10.160,39 EUR erhöhte.

4.3.2 Obwohl im Zuge der Einschau die Dienststelle darauf hingewiesen wurde, beim Finanzamt eine Grundsteuerbefreiung für ihre Einrichtungen und eine richtige Bewertung der verpachteten Objekte zu erwirken, verliefen diese Hinweise nur z.T. erfolgreich.

Die von der Magistratsabteilung 44 am 18. Dezember 2001 beim Finanzamt erfolgte Anzeige der verpachteten Flächen beim Finanzamt hatte dazu geführt, dass erstmalig seit Bestehen des Bades die tatsächlich verpachteten Flächen bewertet wurden.

Anlässlich der Neufestsetzung wurde im Bescheid des Finanzamtes vom 4. Februar 2002 der jährliche Grundsteuermessbetrag zum Stichtag 1. Jänner 2000 mit 233,57 EUR ausgewiesen. Die vorangegangenen unrichtig bewerteten Jahre blieben jedoch unberücksichtigt. Außerdem war die zur Bewertung führende Berechnung des Finanzamtes inhaltlich nicht korrekt, weil auch die Fläche des Parkplatzes als bebaut ausgewiesen wurde. Trotzdem erwirkte die Magistratsabteilung 44 keine Richtigstellung der Bewertung.

Erst im Zusammenhang mit der Prüfung des Kontrollamtes hat das Finanzamt für den 2. und 20. Bezirk eine neuerliche Bewertung durchgeführt und am 2. Juli 2002 einen Feststellungsbescheid erlassen, in dem rückwirkend mit 1. Jänner 1990 das Hallenbad Brigittenau als bebautes Grundstück bewertet, die Magistratsabteilung 44 für die von ihr genutzten Flächen grundsteuerbefreit und Grundsteuer nur für die verpachteten Flächen berechnet wurde. Darüber hinaus hat das Finanzamt auf Grund der inzwischen erfolgten Mitteilung der Magistratsabteilung 40 den Parkplatz am 2. Juli 2002 gesondert

bewertet, allerdings erfolgte die Bemessung mit dem im Übereinkommen vereinbarten Vertragsbeginn. Darüber hinaus wurde der Bewertung die von der Magistratsabteilung 40 genannte Fläche von 616 m² und nicht die in den Plänen der Magistratsabteilung 44 (die einen Bestandteil des Übereinkommens mit der Firma A. darstellen) vereinbarten 525 m² zu Grunde gelegt.

Mit der zu erwartenden Festsetzung der geringeren Grundsteuer müsste sich die jährliche Grundsteuer von zuletzt von der Magistratsabteilung 6 - Stadtkasse am 2. Jänner 2002 bescheidmäßig mit Stichtag 1. Jänner 1999 festgesetzten 10.160,39 EUR auf voraussichtlich 1.183,85 EUR reduzieren. Davon entfallen 132,25 EUR auf den Parkplatz und die restlichen 1.051,60 EUR auf die Pächter.

Im Jahre 2001 hatte die Magistratsabteilung 44 lt. den im Pächterreferat geführten Aufzeichnungen von der Jahresgrundsteuer von 12.203,95 EUR den Pächtern 867,98 EUR und der Firma A. 1.100,53 EUR vorgeschrieben; der Rest war aus dem eigenen Budget bestritten worden.

4.3.3 Im Zuge der Richtigstellung der Grundsteuer war eine Korrektur der Grundsteuervorschreibung an die Pächter und an die Firma A. erforderlich. Hiezu wurde der Magistratsabteilung 44 empfohlen, Sorge dafür zu tragen, dass die zu erwartende Grundsteuergutschrift nicht irrtümlich den Pächtern ausbezahlt wird.

4.4 Für den Parkplatz des Floridsdorfer Bades wurde der Firma A. für das Jahr 2000 keine Grundsteuer vorgeschrieben.

Die Magistratsabteilung 44 hatte dem Finanzamt erst am 11. Oktober 2001 neue Pächterflächen, nämlich die Pachtverhältnisse mit der Turn- und Sportanstalt der Pädagogischen Akademie (TSA) mit Stichtag 1. Jänner 2001 sowie mit der Firma A. (ohne Angabe eines Stichtages) angezeigt. Hiezu war zu bemerken, dass bereits seit 1. Jänner 1992 ein Vertragsverhältnis mit der TSA über eine Nutzfläche von 325 m² bestanden hatte.

Vom Finanzamt erging ein Einheitswertbescheid, der die Grundsteuer zum Stichtag 1. Jänner 2001 neu festsetzte. Dieser Bescheid wurde von der Magistratsabteilung 44 nicht beeinsprucht, obwohl die hinzugekommene Pachtfläche der TSA anstatt mit 1. Jänner 2001 richtigerweise erst mit 1. Jänner 2002 bewertet hätte werden müssen. Zum anderen wurde der Parkplatz der Firma A. nicht bewertet. Trotzdem schrieb die Magistratsabteilung 44 der Firma A. für das Jahr 2001 Grundsteuer in der Höhe von 655,70 EUR vor.

4.5 Der Firma A. wurde für den Parkplatz im Donaustädter Bad Grundsteuer für das Jahr 2000 (in der Höhe von 307,68 EUR) sowie 2001 (in der Höhe von 353,08 EUR) vorgeschrieben, obwohl diese Flächen vom Finanzamt für den 22. Bezirk nicht bewertet worden waren.

Die Magistratsabteilung 44 hatte am 25. September 2000 dem Finanzamt die aktuellen Pächterflächen und auch den zu bewertenden Parkplatz der Firma A. (mit dem Vermerk "gebührenpflichtig ab 2000") angezeigt. Der vom Finanzamt am 19. Oktober 2000 erlassene Bescheid berücksichtigte allerdings - auf Grund einer telefonischen Rücksprache mit der Magistratsabteilung 44 - nur die im Jahre 1995 um 66 m² erweiterte und daher ab 1. Jänner 1996 neu zu bewertende Pachtfläche.

Obwohl die Parkplatzfläche somit noch nicht bewertet war, hatte die Magistratsabteilung 44 die auf diesem Einheitswertbescheid basierende Grundsteuervorschreibung zum Anlass genommen, die Grundsteuer auf alle Pächter entsprechend der anteiligen Fläche aufzuteilen.

Das Kontrollamt empfahl, ehestmöglich Kontakt mit der Magistratsabteilung 40 und dem Finanzamt aufzunehmen, die erforderliche Bewertung des Parkplatzes zu erwirken und in der Folge die Grundsteuer auf die Pächter aufzuteilen.

4.6 Der Firma A. wurden für den Parkplatz Gänsehäufel für die Jahre 2000 und 2001 jeweils 1.754,25 EUR an Grundsteuer vorgeschrieben. Dieser Parkplatz war bereits gebührenpflichtig und deshalb vom Finanzamt hinsichtlich der Grundsteuer erfasst. Die

Aufteilung der Grundsteuer erfolgte - wie auch in den übrigen Bädern - anteilmäßig nach den verpachteten Flächen. Die Magistratsabteilung 44 ging bei der anteiligen Grundsteuerberechnung offensichtlich von 13.500 m² aus. Die Magistratsabteilung 40 hatte allerdings den Parkplatz mit 18.500 m² vermessen und diese Fläche auch dem Finanzamt am 15. Februar 2002 mitgeteilt.

Lt. Angabe der Magistratsabteilung 44 war die letzte Erklärung am 2. September 1996 an das Finanzamt ergangen. Darin seien die Pächterflächen sowie eine Dienstwohnung mit einer Gesamtfläche von 22.044,30 m², davon der Parkplatz mit einer Größe von 13.500 m², ausgewiesen gewesen. Das örtlich zuständige Finanzamt erklärte gegenüber dem Kontrollamt auf seine Anfrage, dass eine derartige Erklärung nicht vorliege. Die letzte Bewertung der Grundsteuer durch das Finanzamt sei mit 1. Jänner 1983 erfolgt.

Da sich die Pachtverhältnisse seit dem Jahr 1983 wesentlich verändert hatten, war es nahe liegend, dass die Grundsteuerberechnung und daher auch die Weiterverrechnung an die Pächter nicht mehr den aktuellen Pachtverhältnissen entsprachen.

Das Kontrollamt empfahl daher, unverzüglich Kontakt mit der Magistratsabteilung 40 insbesondere hinsichtlich des Ausmaßes des Parkplatzes aufzunehmen und dem Finanzamt raschest die zur Grundsteuerbemessung erforderlichen Angaben zu übermitteln.

4.7 Die Magistratsabteilung 44 hatte bis zum Benützungseinkommen mit der Firma A. ab 1. Juli 1999 den zum Höpflerbad gehörenden Parkplatz während der Wintermonate gebührenpflichtig verpachtet. Die Vermietung des Parkplatzes in den Wintermonaten war - wie die übrigen Pachtverhältnisse - dem Finanzamt angezeigt und die Grundsteuer dementsprechend berechnet worden. Die Magistratsabteilung 44 unterließ es jedoch, der Firma A. für den Bewirtschaftungszeitraum Oktober bis Dezember 1999 die anteilige Grundsteuer vorzuschreiben. Für die Jahre 2000 und 2001 wurden der Firma A. jeweils 164,92 EUR an Grundsteuer verrechnet.

4.8 Im Theresienbad vermietet die Magistratsabteilung 44 die im so genannten Wirtschaftshof geschaffenen Abstellplätze überwiegend gegen Entgelt an interessierte Anrainer. Die Vermietung dieser Abstellplätze stand nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb des Bades, dennoch hatte die Magistratsabteilung 44 die Bewirtschaftung dem Finanzamt zur Bewertung der Grundsteuer nicht angezeigt.

5. Zusammenfassend wurde der Magistratsabteilung 44 empfohlen, den Flächenmessungen, Verpachtungen, der Aufteilung der Grundsteuer und den laufenden Bekanntgaben an die Finanzämter künftig erhöhtes Augenmerk zu widmen, um einen allfälligen Schaden für die Stadt Wien hintanzuhalten und eine korrekte Vorschreibung der Grundsteuer an ihre Pächter zu gewährleisten.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 44:

Die Magistratsabteilung 44 hat die Neustrukturierung der Grundstücksverwaltung und Grundsteuerverrechnung innerhalb der Abteilung und somit auch die Sanierung der bei der Grundsteuergebarung der bewirtschafteten Parkflächen aufgetretenen Schwachstellen bereits in die Wege geleitet und wird die notwendigen Veranlassungen treffen, wie z.B. neue Grundsteuerbescheide für die im Bericht erwähnten Objekte bewirken, Flächenausmaße der Parkplätze mit der Magistratsabteilung 40 abstimmen, fehlerhafte Grundsteuervorschreibungen korrigieren usw., um den Empfehlungen des Kontrollamtes umgehend Rechnung zu tragen.