

## Sitzung vom 01. Februar 2022

Beschl. Nr. **2022-53**

0.10.5 Revisionen, Visitationen  
Bericht über die Sachbereichsrevision Grundsteuern vom 17. und 18.  
November 2021; Kenntnisnahme

### Ausgangslage

Am 30. November 2021 erstattete die BDO AG als Revisionsstelle der Stadt Adliswil, gestützt auf § 143 des Gemeindegesetzes, Bericht über die vom 17. November bis am 18. November 2021 unangemeldet durchgeführte Sachbereichsrevision Grundsteuern.

Die Revision umfasste folgende Buchhaltungen:

- Grundstückgewinnsteuerabschluss

Es wurde geprüft, ob:

- keine Veranlagungsverjährung bei pendenten Fällen vorliegt
- nur begründete Erlasse oder Abschreibungen vorgenommen wurden
- alle Handänderungen des Jahres 2020 im Register erfasst sind
- Grundsteuer-Restanzen zeitnah und konsequent bewirtschaftet werden
- der Grundstückgewinnsteuerabschluss mit der Finanzbuchhaltung abstimmbare ist

Im Weiteren wurde, durch die Einsichtnahme von Falldossiers nach Stichprobe, geprüft, ob:

- die Einschätzungen durch die korrekte Behörde vorgenommen werden
- die Veranlagungen nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen
- die Grundstückgewinnsteuer und Zinsen korrekt berechnet sowie korrekte Abrechnungen erstellt werden
- korrekt mit Depotzahlungen und allfälligen Pfandrechteinträgen umgegangen wird
- eine korrekte Erfassung in der Steuerbuchhaltung erfolgt
- die Dossiers vollständig und weitgehend einheitlich geführt werden

### Hinweise und Empfehlungen der Revisionsstelle

#### *Überwachung Handänderungen ohne Depot / Pfandrechteintrag:*

Für einige Fälle ohne Depotzahlung, deren Handänderungen in den Jahren 2016 und 2017 stattfanden und für welche Grundsteuern geschuldet sind, erfolgte kein Pfandrechteintrag. Gemäss Kommentar zum Zürcher Steuergesetz (§ 208, Ziff. 23, Seite 1763) muss ein Pfandrechteintrag innert 3 Jahren vom Handänderungsdatum eingetragen werden.

#### *Überwachung Forderung (Restanz) / Abschreibung*

In einem Fall ist eine Steuerforderung in der Höhe von CHF 11'000 offen. Der Schuldner dieser Restanz ist in die Türkei ausgewandert. Ob diese Forderung noch werthaltig ist, ist fragwürdig.

## Empfohlene Massnahmen

Die BDO AG empfiehlt, Handänderungen zu überwachen und bei Fällen, bei welchen keine Vorauszahlung (Depot) erfolgte, einen Pfandrechtseintrag innert drei Jahren vorzunehmen. Aus Gründen der Wesentlichkeit sollte dies ab einer zu bestimmenden Höhe der mutmasslichen Steuerschuld (Schätzung) erfolgen.

Bezüglich der offenen Steuerforderung empfiehlt die BDO, sofern es in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist, dass die genannte Forderung bezahlt wird, diese in der Buchhaltung abzuschreiben.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf § 143 Gemeindegesetz und Art. 37 Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 Bst. f der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

### Beschluss:

- 1 Der Bericht der BDO AG vom 30. November 2021 über die vom 17. November bis am 18. November 2021 durchgeführte Sachgebietsrevision Grundsteuern wird zur Kenntnis genommen.
- 2 Der Grundsteuerausschuss wird beauftragt die Umsetzung der empfohlenen Massnahmen in der nächsten Sitzung des Grundsteuerausschusses vom 29. März 2022 in die Wege zu leiten.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
  - 4.1 Ressortvorsteherin Finanzen
  - 4.2 Ressortleiter Finanzen
  - 4.3 Rechnungsprüfungskommission
  - 4.4 Bezirksrat Horgen (mit separatem Schreiben)
  - 4.5 BDO AG (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber