

Sanierungsbrief Nr. 11

August 2013

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“!

Der städtebauliche Rahmenplan ist beschlossen worden. Nun hat der Stadtrat den Weg freigemacht, um die Endwerte der Grundstücke im Sanierungsgebiet durch den Gutachterausschuss bestimmen zu lassen. Damit tritt die Stadtsanierung Könnern in eine neue Phase ein, über die ich Sie informieren möchte:

Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung (Ausgleichsbetrag)

In Sanierungsgebieten werden keine Straßenausbaubeiträge erhoben. Stattdessen werden nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeträge fällig, mit denen die sanierungsbedingte Wertsteigerung Ihres Grundstücks „abgeschöpft“ wird. Was ist darunter zu verstehen? Alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet, vor allem aber Straßenbaumaßnahmen, führen zu einer Werterhöhung der Grundstücke. Diese Erhöhung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Anfangswert (Bodenwert, wenn eine Sanierung nicht beabsichtigt gewesen wäre) und dem Endwert (Bodenwert nach Abschluss aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet). Beide Werte werden durch den Gutachterausschuss ermittelt, der jetzt damit beauftragt wurde. Ein Beispiel: Ihr Grundstück hat eine Fläche von 500 m². Es liegt in einer Bodenrichtwertzone mit einem Anfangswert von 5,00 €/m² und einem Endwert von 8,00 €/m². Die Bodenwertsteigerung nach Abschluss der Sanierung beträgt demnach 3,00 €/m². Für Ihr 500 m² großes Grundstück ist also nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbetrag von 1.500,00 € zu zahlen.

Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages

Der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Möglichkeit eingeräumt, Ausgleichsbeträge vorzeitig abzulösen. Die damit verbundenen Vorteile will die Stadt an Sie weitergeben:

1. Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung müssen innerhalb eines Monats nach Eingang des Bescheids gezahlt werden. Für die Zahlung von Ablösebeträgen kann hingegen eine zinsfreie Ratenzahlung vereinbart werden. Führen wir das Beispiel fort: Statt den Ausgleichsbetrag von 1.500,00 € innerhalb eines Monats zahlen zu müssen, vereinbaren Sie in der Ablösevereinbarung z.B. eine Ratenzahlung ohne Zinsaufschlag über 2 Jahre und zahlen im Monat 62,50 €.
2. Wenn Sie die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages für sich in Anspruch nehmen, wird auf den Ablösebetrag ein Abschlag gewährt. Dabei gilt: Je eher Sie vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme den Ablösebetrag vollständig bezahlen, umso höher fällt der Abschlag aus. Die Höhe der Abschläge muss allerdings noch mit dem Land abgestimmt werden, so dass ich Sie hierüber erst im nächsten Sanierungsbrief informieren kann.
3. Es kommt immer wieder zu unvorhergesehenen Ereignissen im Leben, wie z.B. Krankheit, Arbeitslosigkeit und Ehescheidung. In diesem Fall können Sie schriftlich von der Ablösevereinbarung zurücktreten. Die bis dahin gezahlten Beträge werden dann später auf den Ausgleichsbetrag mit angerechnet und gehen Ihnen somit nicht verloren.

Die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen ist auch mit Vorteilen für uns alle verbunden: Ausgleichsbeträge, die nach Abschluss der Sanierung erhoben werden, stehen nicht mehr für Maßnahmen im Sanierungsgebiet zur Verfügung. Einnahmen aus der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen müssen hingegen im Sanierungsgebiet wieder eingesetzt werden und fließen dann z.B. in den Straßenbau.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss sollen die Endwerte in der ersten Hälfte des nächsten Jahres vorliegen. Erst dann können Ablösevereinbarungen geschlossen werden. Ich werde Sie dann rechtzeitig informieren.

Steuerliche Abschreibungen in Sanierungsgebieten (§ 7h EStG)

Eine direkte Förderung privater Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet ist aufgrund der Haushaltslage der Stadt nicht mehr möglich. Mittel müssen jetzt und zukünftig ausschließlich für Pflichtaufgaben (insbesondere Straßenbau) eingesetzt werden. Wenn Sie Einkommensteuer zahlen, können Sie jedoch solange steuerliche Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) nutzen, wie der Sanierungsvermerk in Ihrem Grundbuch steht. Hierzu gehen Sie nach Abstimmung mit Ihrem Steuerberater bitte wie folgt vor:

1. Sie beantragen die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144,145 BauGB bei der Stadt. Vordrucke gibt es auf www.stadt-koennern.de und im Rathaus Markt 1 (Haupt- und Planungsamt). Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben müssen die Baugenehmigung und sanierungsrechtliche Genehmigung beim Landkreis beantragt werden.
2. Nach Vorlage der sanierungsrechtlichen Genehmigung oder der Baugenehmigung reichen Sie Kostangebote oder eine Kostenschätzung bei der Stadt ein.
3. Daraufhin wird eine Durchführungsvereinbarung zwischen Ihnen und der Stadt abgeschlossen. Nun können Sie die Bauaufträge auslösen.
4. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme reichen Sie alle Rechnungen (im Original) mit Zahlungsnachweisen (in Kopie) bei der Stadt ein. Daraufhin erhalten Sie alle Originalrechnungen mit einer Bescheinigung von der Stadt für Ihre nächste Einkommensteuererklärung zurück.

Bei allen Fragen, die schon jetzt im Zusammenhang mit der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen auftreten, beraten Sie gern **Herr Lösel** von der Stadt (034691 – 515105) und **Herr Gilbert** vom Sanierungsträger SALEG (0345 – 2051635). Auch für weitere Informationen zu steuerlichen Abschreibungen nach § 7h EStG stehen Ihnen beide Ansprechpartner gern und kostenfrei zur Verfügung.

Ihr

Rainer Sempert
Bürgermeister