

„Stadtsanierung Altstadt in Schönebeck (Elbe)“

Was ist ein Ausgleichsbetrag und warum muss er gezahlt werden?

Seit dem 15.12.2005 besteht durch eine rechtskräftige Satzung das „Sanierungsgebiet Schönebeck (Elbe) - Altstadt“. Es wurde gemäß § 142 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates förmlich festgesetzt. Die Stadt Schönebeck (Elbe) erhielt auf dieser Grundlage - im Rahmen des Bund-Länder-Programmes zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Land Sachsen-Anhalt - umfangreiche Finanzmittel für entsprechende Baumaßnahmen.

Der Gesetzgeber verpflichtet die Städte und Gemeinden, von den Eigentümern eines im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Bodenwerterhöhung ihres Grundstückes in Form eines Ausgleichsbetrages abzuschöpfen (§ 154 i.V.m. § 155 BauGB). Dabei sind nur die Bodenwerte Gegenstand der Wertermittlung, nicht aber die Werte der aufstehenden Gebäude.

Der Ausgleichsbetrag errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn keine Sanierung beabsichtigt oder durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung in der Altstadt tatsächlich ergibt (Endwert). Er wird auf die Gesamtfläche des Grundstückes berechnet.

Im Gegenzug entfallen Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge nach Baugesetzbuch bzw. Kommunalabgabengesetz für Grundstücke im Sanierungsgebiet.

Wer hat einen Ausgleichsbetrag zu entrichten?

Ausgleichsbeträge müssen alle Grundstückseigentümer, Mit- oder Teileigentümer, Erben und Erbengemeinschaften und Eigentümer, deren Grundstück mit einem Erbbaurecht eines Dritten belastet ist, zahlen - natürlich nur, sofern sich der Wert ihres Grundstücks durch die Sanierung erhöht hat. Dabei ist es unerheblich, ob Sie als Eigentümer Fördermittel erhalten haben oder nicht.

Mit- und Teileigentümer müssen die Ausgleichsbeträge gemäß ihrem Anteil an dem Gesamteigentum zahlen (keine gesamtschuldnerische Haftung). Bei der Festsetzung der Höhe ist das jeweilige Anteilsverhältnis, das im Grundbuch eingetragen ist bzw. das sich aus der zu Grunde liegenden notariellen Urkunde ergibt, maßgebend.

Mit der Annahme eines Erbes haftet der Erbe für die Nachlassverbindlichkeiten (§1967 BGB) also auch für noch zu zahlende Ausgleichsbeträge. Mehrere Erben sind jeder für sich gegenüber der Stadt gesamtschuldnerisch ausgleichsbetragspflichtig.

Die Kosten trägt somit immer derjenige, der bei Abschluss der Sanierung, das heißt zum Zeitpunkt der Satzungsaufhebung (Bekanntmachung im Amtsblatt), oder zum Zeitpunkt des Abschlusses einer Ablösevereinbarung Eigentümer ist. Findet nach Abschluss der Sanierung ein Eigentümerwechsel statt, so geht die Ausgleichsbetragspflicht nicht auf den neuen Eigentümer über.

Wie werden die Ausgleichsbeträge ermittelt?

Mit der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen wurde der unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt beauftragt.

Die von ihm erstellten Anfangs- und Endwertekarten (besondere Bodenrichtwerte) dokumentieren Bodenwerterhöhungen zwischen 0,00 €/m² und 11,00 €/m². Die vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenwerte sind für die Erhebung des Ausgleichsbetrages durch die Stadt Schönebeck (Elbe) maßgebend.

Wann müssen Sie den Ausgleichsbetrag zahlen?

Für die Erhebung des Ausgleichsbetrages gibt es zwei Verfahrenswege:

1. nach Abschluss der Sanierung
2. Erhebung während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme (vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages).

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung, das heißt nach Aufhebung der Sanierungssatzung, zu entrichten. In diesem Fall wird der Ausgleichsbetrag durch einen Bescheid erhoben (geplant 2022). Der damit festgesetzte Ausgleichsbetrag ist dann innerhalb eines Monats zu zahlen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung. Die Stadt Schönebeck (Elbe) bietet ab Oktober 2017 jedem Eigentümer im Sanierungsgebiet den Abschluss einer Ablösevereinbarung an. Dabei handelt es sich um eine zwischen Stadt und Eigentümer einvernehmlich getroffene, endgültige Regelung.

Welche Vorteile entstehen durch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages?

Auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses gewährt die Stadt Schönebeck (Elbe) bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages einen Verfahrensabschlag von maximal 10 %. Der Verfahrensabschlag ist in Abhängigkeit von der Wartezeit wie folgt gestaffelt:

- | | |
|----------------------------|--------|
| - Abschluss bis 30.09.2018 | 10,0 % |
| - Abschluss bis 30.09.2019 | 7,5 % |
| - Abschluss bis 30.09.2020 | 5,0 % |

Dieser Verfahrensabschlag beinhaltet die gesetzlich vorgeschriebene Diskontierung (Abzinsung) gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung.

Mit der vorzeitigen Ablösung ist ihre Zahlungspflicht als Eigentümer endgültig abgegolten. Es fallen nach Abschluss der Sanierung keine weiteren Zahlungen an.

Ihr Grundstück kann nach Zahlung aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden. Auf ihren Antrag hin wird der Sanierungsvermerk aus dem Grundbuch gelöscht. Damit sind keine weiteren Sanierungsgenehmigungen mehr erforderlich.

Die Einnahmen aus der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge müssen für Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Schönebeck - Altstadt eingesetzt werden. Somit kann die Sanierung zielorientiert ausfinanziert werden.

Die nach Abschluss der Sanierung per Bescheid erhobenen Ausgleichsbeträge müssen dagegen anteilig an die Fördermittelgeber Bund und Land zurückgegeben werden.

Was müssen Sie für eine vorzeitige Ablösung tun?

Die Stadt Schönebeck (Elbe) wird Ihnen als Grundstückseigentümer den Abschluss einer freiwilligen Ablösevereinbarung anbieten. Diese Vereinbarung stellt einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Ihnen und der Stadt vor Beendigung der Sanierung dar.

Bei Interesse senden Sie das beigefügte Antwortschreiben an den Sanierungstreuhand der Stadt Schönebeck (Elbe), die BauBeCon Sanierungsträger GmbH zurück, oder rufen Sie einen der benannten Ansprechpartner der Stadt Schönebeck (Elbe) oder der BauBeCon an.

Sind Ihre Zahlungen steuerlich relevant?

Soweit die Zahlung der Ausgleichsbeträge vom Finanzamt nicht als Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingestuft werden, können Ausgleichsbeträge als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgesetzt werden.

Dem zuständigen Finanzamt ist dafür eine Bescheinigung der Gemeinde über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösebeträge vorzulegen. Diese Bescheinigung erhalten Sie durch die Bauverwaltung der Stadt Schönebeck (Elbe) (siehe Ansprechpartner).

Bitte betrachten Sie diese Hinweise als unverbindliche und allgemeine Informationen. Da im steuerrechtlichen Sinne keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden kann, konsultieren Sie auf jeden Fall hierzu ihren Steuerberater bzw. das für Sie zuständige Finanzamt.

Ihre Ansprechpartner

In diesem Informationsblatt können nur die grundsätzlichen Zusammenhänge und Rechtswirkungen zum Thema Ausgleichsbeträge erläutert werden.

Jeder einzelne Fall bedarf einer individuellen Beratung. Daher stehen Ihnen für inhaltliche oder weitergehende Fragen zum Thema Stadtsanierung und Ausgleichsbeträge die folgenden Ansprechpartner gern zur Seite.

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

- Büro Magdeburg, Schönebecker Str. 29/30, 39104 Magdeburg
sowie
- Sanierungsbüro Schönebeck, Geschwister-Scholl-Str. 157 (Gebäude Salzlandsparkasse),
39218 Schönebeck

Frau Andrea Stolle und Frau Katja Mengewein

Telefon: Büro Schönebeck (Elbe) **03928 65477**
(dienstags zw. 14.30 Uhr und 17.30 Uhr)
Büro Magdeburg: **0391 408229-0**
(täglich)

Email: ASTolle@baubeconstadtsanierung.de
KMengewein@baubeconstadtsanierung.de

Stadt Schönebeck (Elbe)

Bauverwaltung, Fr. Nothdurft – Tel. **03928 710 410**

Stadtplanungsamt, Fr. Schmidt – Tel. **03928 710 406**