



Informationen zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

„Historischer Altstadtkern“ Halle (Saale) (Sanierungssatzung Nr. 1)

Das deutsche Baugesetzbuch (BauGB) gibt Gemeinden die Möglichkeit, in Gebieten mit städtebaulichen Missständen, in denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr vollständig gegeben sind, eine „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ zur Behebung dieser Missstände durchzuführen.

Mit der "Amtlichen Bekanntmachung" im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale), 3. Jahrgang/ Nr. 13 vom 30.06.1995 ist die Sanierungssatzung Nr. 1 der Stadt Halle (Saale) für das Sanierungsgebiet „Historischer Altstadtkern“ in Kraft getreten.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 Satz 1 BauGB

Die gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen bildet § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

„ Der Eigentümer eines im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.“

Die Maßnahmen der Städtebauförderung führen zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die im Wesentlichen durch den Einsatz von Fördermitteln, also Mittel der Allgemeinheit bewirkt wurden. Der Gesetzgeber beabsichtigt damit, die durch die Aufwendungen der Allgemeinheit hervorgerufenen Bodenwertsteigerungen nicht allein bei den Eigentümern zu belassen, sondern damit auch die weitere Sanierung zu finanzieren.

Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes müssen Ausgleichsbeträge auch als Ersatz für andere Belastungen verstanden werden, da Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet erheblich von den umfangreichen Städtebaufördermitteln profitieren, aber für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen (z.B. Straßen) keine Beiträge gemäß § 127 Abs. 2 BauGB zahlen müssen.

Ermittlung der Ausgleichsbeträge

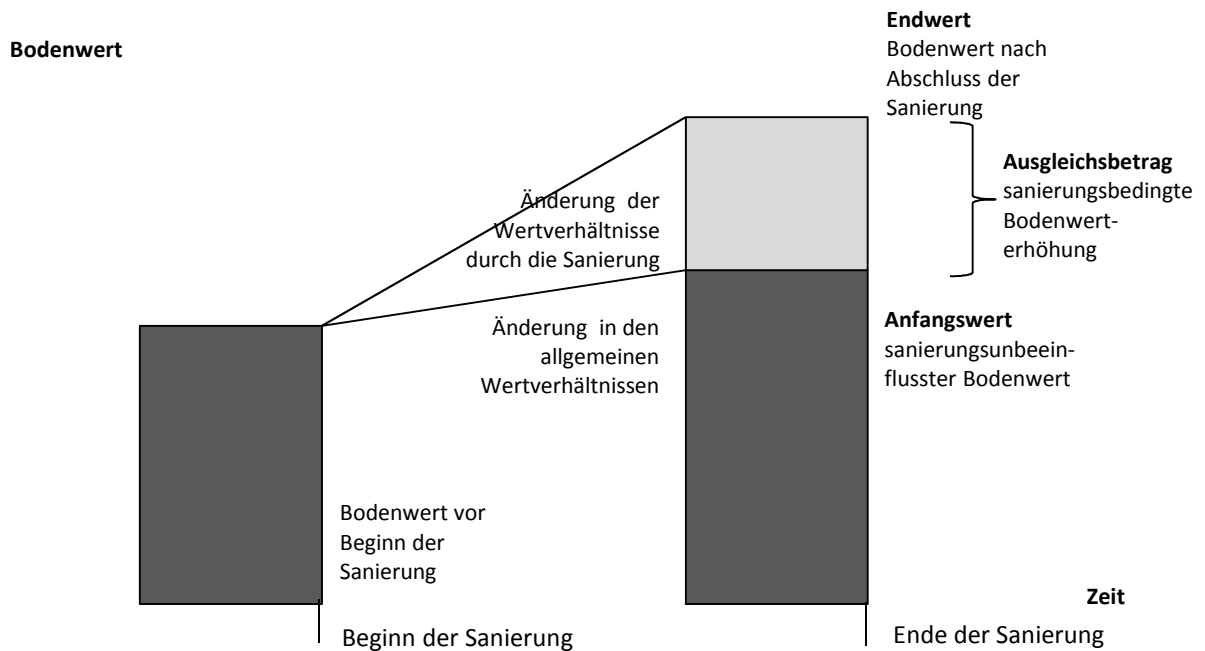
Die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages ist die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung am Ende der Sanierungsmaßnahme.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes besteht aus der Differenz zwischen Endwert und Anfangswert.

Der **Anfangswert** ist der Bodenwert, den das Grundstück hätte, wäre eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden. (sanierungsunbeeinflusst)

Der **Endwert** ist der Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt. (sanierungsbeeinflusst)
Der Endwert ist der Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt.

Beide Werte beziehen sich auf den Zeitpunkt, den Tag, an dem das Sanierungsverfahren beendet ist und die Sanierungssatzung durch den Stadtrat aufgehoben wird.



Der Ausgleichsbetrag entspricht ausschließlich nur der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes.

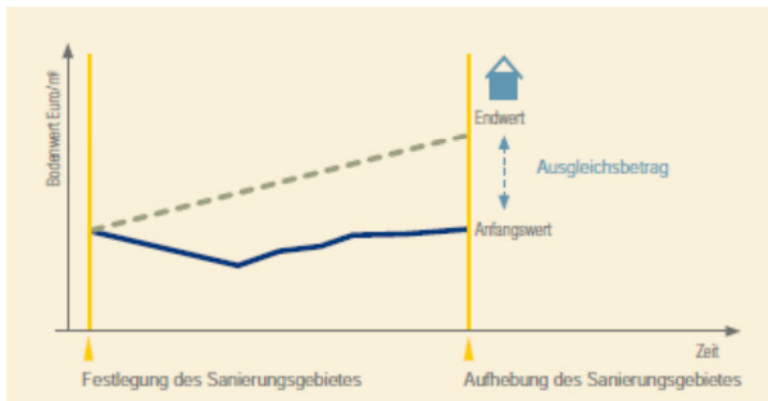
Konjunkturell bedingte Bodenwerterhöhungen oder auch Bodenwertminderungen sowie auch solche, die der Eigentümer zulässigerweise aus eigenen Kräften oder mit eigenen finanziellen Mitteln auf dem Grundstück geschaffen hat, sind nicht Bestandteil des Ausgleichsbetrags.

Bei bebauten Grundstücken werden also Verkehrswertänderungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen des Eigentümers grundsätzlich nicht mit berücksichtigt. Ebenfalls ist es unerheblich, ob der Eigentümer Fördermittel erhalten hat.

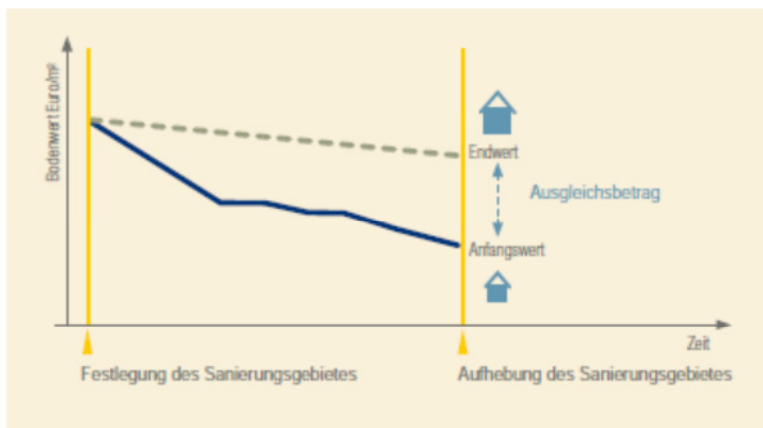
Die Größe des Grundstücks stellt die Bemessungsgrundlage bei der Berechnung des grundstücksbezogenen Ausgleichsbetrags dar.

Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung obliegt dem unabhängigen Gutachterausschuss des Landes Sachsen-Anhalts, der für die Ermittlung von Grundstückswerten zuständig ist. Hier wird die Höhe des Ausgleichsbetrages für jedes Grundstück individuell ermittelt. Es wird untersucht, welche öffentlichen Investitionen und Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken und im Sanierungsgebiet den Wert des jeweiligen Grundstücks beeinflusst haben.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bei steigenden Bodenpreisen (Regelfall)



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung bei sinkenden Bodenpreisen (Sonderfall)



Beispielrechnung:

(Bodenrichtwert = Anfangswert)

Anfangswert (AW) 100 €/m²

Werterhöhung: 10% 10 €/m²

Endwert (EW): 110 €/m²

Grundstücksgröße (GG): 300 m²

Ausgleichsbetrag (AGB) = EW - AW * GG

110 €/m² - 100 €/m² = 10 €/m² * 300 m² = **3.000,00 €**

Zeitpunkt der Erhebung der Ausgleichbeträge

Der Ausgleichsbetrag ist i.d.R. nach Abschluss der Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet zu entrichten, d.h. wenn das Sanierungsverfahren durch Aufhebung der Sanierungssatzung insgesamt abgeschlossen wurde. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages erfolgt dann als Verwaltungsakt durch Bescheid.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit den Ausgleichsbetrag vorzeitig abzulösen. Dies kommt insbesondere in Bereichen des Sanierungsgebietes in Frage, in denen die Sanierung bereits weit fortgeschritten ist.

Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages

Der Gesetzgeber hat gem. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrages zugelassen. Für die Berechnung des Ausgleichsbetrages wird dann die voraussichtliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme gutachterlich ermittelt.

Eine solche Ablösung erfolgt durch eine freiwillige Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer und hat **Vorteile** für beide Seiten:

Für den Grundstückseigentümer bedeutet die vorzeitige Ablösung:

- Sicherheit für persönliche Finanzplanung und Kalkulation
- Rechtsicherheit, da die Ablösung des Ausgleichsbetrages endgültig und abschließend ist. (keine Nacherhebungen möglich)
- Wegfall von Rechtspflichten (Kaufpreisprüfung u.a.)
- vorzeitige Ablösebeträge sind zweckgebundenen Einnahmen und werden zur Finanzierung weiterer öffentlicher Investitionen zur Verbesserung des Sanierungsgebietes bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme eingesetzt
- nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme müssen die vereinnahmten Ausgleichsbeträge zu je 1/3 an Bund und Land als Fördermittelgeber abgeführt werden, so dass nur 1/3 der erzielten Einnahmen im Haushalt der Stadt Halle verbleiben
- ggf. steuerrechtliche Vorteile (Bescheinigung über Zahlung des Ausgleichsbetrages zur Vorlage beim Finanzamt)
- frühere Entlassung aus dem Sanierungsverfahren möglich, wenn das Grundstück den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechend bebaut oder genutzt ist
- nach Entlassung aus dem Sanierungsverfahren erfolgt die Löschung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch

Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag nach § 155 Abs. 1 BauGB

Nicht alle Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet fallen unter den Ausgleichsanspruch der Gemeinde. Es gibt nach dem Baugesetzbuch Werterhöhungen und Kosten, die dem Eigentümer zugerechnet werden müssen.

Die sich aus dem Unterschied zwischen End- und Anfangswert ergebende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist nach Maßgabe des § 155 Abs. 1 BauGB zu mindern, wenn die jeweiligen Voraussetzungen gegeben sind.

Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen:

1. Die durch die Sanierung entstandene Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind. (§ 155 Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
2. Die Bodenwerterhöhung des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 BauGB Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen. (§ 155 Abs.1 Nr.2, Halbsatz 1 BauGB);
3. Die Bodenwerterhöhung des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 BauGB entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat (§ 155 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Zahlungserleichterungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht verschiedene Zahlungserleichterungen vor, die jeweils an bestimmte Voraussetzungen geknüpft sind.

Tilgungsdarlehen (§ 154 Abs. 5 BauGB)

Kann dem Eigentümer nicht zugemutet werden, den Ausgleichsbetrag bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu zahlen, so ist der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 5 BauGB auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln.

Absehen von einer Erhebung (§ 155 Abs. 4 BauGB)

Im Einzelfall kann die Gemeinde nach dieser Vorschrift von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

Stundung und Erlass nach Landesrecht (§ 155 Abs. 5 BauGB)

§ 155 Abs. 5 BauGB bestimmt, dass insoweit, als das Baugesetzbuch keine abschließende Regelung enthält, die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden sind.

Einkommenssteuerliche Behandlung von Ausgleichsbeträgen

Ausgleichsbeträge können von Eigentümern unter bestimmten Voraussetzungen bei der Einkommenssteuer geltend gemacht werden, wenn sie im Zusammenhang mit Gewinneinkünften oder Einkünften aus Vermietung und Verpachtung stehen.

Dem zuständigen Finanzamt muss dafür eine Bescheinigung der Kommune vorgelegt werden. Diese Bescheinigung wird von der Stadt Halle auf Antrag ausgestellt. Allerdings ist zu beachten, dass durch die Stadt Halle keine verbindliche Aussage über den möglichen abzugsfähigen Betrag gemacht werden kann. Die endgültige Entscheidung wird allein von den zuständigen Finanzbehörden getroffen.

Eigentümer, die den abzugsfähigen Betrag im Vorhinein einschätzen wollen, sollten ihren Steuerberater befragen.