

# Fragen und Antworten zum Thema "Ausgleichsbetragserhebung"

- Was bedeutet es für Grundstückseigentümer, wenn ihr Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt?
- Wie werden Grundstückseigentümer an der städtebaulichen Finanzierung eines Sanierungsgebietes beteiligt?
- Sind die Kommunen verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu erheben?
- Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?
- Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?
- Dürfen die gezahlten Ausgleichsbeträge von der Kommune auch außerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebietes verwendet werden?
- Dürfen die Kommunen für Erschließungsarbeiten in Sanierungsgebieten Beiträge erheben?
- Welche Möglichkeiten der Ausgleichsbetragserhebung gibt es?
- Welche Vorteile hat eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages für Kommunen?
- Welche Vorteile hat eine vorzeitige Ablösung für Grundstückseigentümer?
- Wann ist der Ausgleichsbetrag durch die Grundstückseigentümer zu zahlen?
- Können Ausgleichsbeträge steuerlich geltend gemacht werden?

Diese Hinweise zum Thema "Ausgleichsbetragserhebung" beinhalten keine rechtsverbindlichen Aussagen und sind ausschließlich auf der Grundlage der Erfahrungen einer treuhänderischen Sanierungsträgerin entstanden.

## **Was bedeutet es für Grundstückseigentümer, wenn ihr Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt?**

Die Grundstückseigentümer partizipieren an den städtebaulichen Sanierungen. Diese bedeuten in erster Linie eine Wertsteigerung des Grundstücks nach Durchführung der gesamten Sanierungsarbeiten im Sanierungsgebiet. Eine Beteiligung an den Kosten der Sanierung erfolgt entsprechend der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks.

## **Wie werden Grundstückseigentümer an der städtebaulichen Finanzierung eines Sanierungsgebietes beteiligt?**

Laut § 154 des Baugesetzbuches (BauGB) müssen sich die Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet an den Kosten der Sanierung beteiligen. Die Ausgleichsbeteiligung soll in einem dem Wertgewinn des Grundstückes entsprechenden Maße erfolgen. Demnach hat bei Sanierungsmaßnahmen im herkömmlichen (umfassenden) Verfahren "der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes ... zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht."

## **Sind die Kommunen verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu erheben?**

Ja. Der Gesetzgeber verpflichtet die Kommunen zur Abschöpfung des Wertzuwachses von Grundstücken in Folge städtebaulicher Sanierungen. Die so gewonnenen finanziellen Mittel dienen der Städtebauförderung und dürfen nur für diese im laufenden Verfahren wiederverwendet werden.

## **Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?**

Der Ausgleichsbetrag wird anhand des sanierungsunabhängigen Anfangswertes des unbauten Bodens und des sanierungsbedingten Endwertes des Grundstücks und Bodenwertes ermittelt. Die Differenz zwischen beiden bildet den Ausgleichsbetrag.

Das BauGB hat mit Wirkung zum 1. Januar 2007 eine alternative Möglichkeit zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen eröffnet (§154 Abs. 2a BauGB), die sich an dem Aufwand für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen orientiert. Grundsätzlich ist die Kommune für die Methodenwahl zur Ermittlung der Höhe der Ausgleichsbeträge zuständig.

## **Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?**

Die Erhebung und auch besonders die Festlegung der Ausgleichsbeträge obliegen den Gemeinden. Sie kann eine eigene Stelle in ihrer Verwaltung einrichten und die Anfangs- und Endwertbestimmung selbst vornehmen. Am häufigsten jedoch werden mit der Ermittlung des Ausgleichsbetrages Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten beauftragt. Wenn es den unabhängigen Gutachterausschüssen nicht möglich ist, die Gutachten im vorgesehenen zeitlichen Rahmen zu erstellen, können freie öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige beauftragt werden. In diesem Fall sind im Vorfeld Angebote mehrerer Sachverständiger einzuholen.

## **Dürfen die gezahlten Ausgleichsbeträge von der Kommune auch außerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebietes verwendet werden?**

Nein. Die Ausgleichsbeträge dürfen ausschließlich für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Fördergebietes und vor Abschluss der Gesamtmaßnahme verwendet werden.

## **Dürfen die Kommunen für Erschließungsarbeiten in Sanierungsgebieten Beiträge erheben?**

Nein. Die Kosten für die Erschließungsarbeiten werden mit dem Ausgleichsbetrag entrichtet. Da die Erschließungsbeträge meist höher sind als der Ausgleichsbetrag, ist diese Regelung für die Eigentümer von Vorteil.

## **Welche Möglichkeiten der Ausgleichsbetragserhebung gibt es?**

Grundsätzlich ist der Ausgleichsbetrag zum Abschluss der Sanierung gemäß § 154 Abs.3 BauGB durch die Gemeinde zu erheben. Da dies im Verhältnis zu den durchgeführten Maßnahmen erst zu einem viel späteren Zeitpunkt geschieht, ist die Akzeptanz bei den Grundstückseigentümern gegenüber der Ausgleichsbetragserhebung deutlich geringer. Damit einher geht ein erheblicher Verwaltungsaufwand. Daher empfiehlt sich die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrages vor Abschluss der Gesamtmaßnahme, wenn ein wesentlicher Teil der Sanierungsziele erreicht wurde. Die Gemeinde kann auf Grund der mit der vorzeitigen Wertermittlung verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich des vollständigen Erreichens der Sanierungsziele und der bis dahin noch verstreichenden Zeit durch Abschläge zu berücksichtigen.

### **Welche Vorteile hat eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages für Kommunen?**

Die Einnahmen stehen der Kommune frühzeitig und für die weitere Sanierung zur Verfügung. Außerdem besteht für die Kommunen eine höhere Rechtssicherheit und das Verwaltungsverfahren vereinfacht sich.

### **Welche Vorteile hat eine vorzeitige Ablösung für Grundstückseigentümer?**

Der Eigentümer hat eine höhere Akzeptanz gegenüber dem Wertausgleich, da der Zusammenhang von Sanierung und Wertzuwachs noch bekannt ist. Die Kosten sind kalkulierbar und eine Nacherhebung ist nicht möglich. Zudem besteht die Möglichkeit über die Zahlungsmodalitäten zu verhandeln.

### **Wann ist der Ausgleichsbetrag durch die Grundstückseigentümer zu zahlen?**

Wenn die Möglichkeit zur vorzeitigen Ablösung nicht wahrgenommen wird, muss der Ausgleichsbetrag spätestens zum Abschluss der Sanierung gezahlt werden. Jeder Eigentümer erhält einen Zahlungsbescheid durch die Kommunen.

### **Können Ausgleichsbeträge steuerlich geltend gemacht werden?**

Ja. Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, haben den Vorteil, die im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gezahlten Ausgleichsbeträge steuerlich geltend zu machen. Der entsprechende Ausgleichsbetrag wird einkommenssteuerlich den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten zugeordnet. Genaue Auskunft erteilt Ihnen der Steuerberater.