

Wer ist ausgleichsbetragspflichtig?

Zahlungspflichtig ist immer der Eigentümer/ die Eigentümerin des Grundstücks zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung.

Miteigentümer/innen zahlen einen anteiligen Betrag in Höhe ihres Miteigentumsanteils.

Auch bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, muss der/ die Grundstückseigentümer/in und nicht der/ die Erbbauberechtigte den Ausgleichsbetrag bezahlen.

Maßgebend ist jeweils die Eintragung im Grundbuch zum Zeitpunkt der Aufhebung.

Findet nach der Aufhebung der Sanierungssatzung ein Eigentümerwechsel statt, so geht die Zahlungspflicht nicht auf den/ die neue/n Eigentümer/in über.

Kann der Ausgleichsbetrag vorzeitig abgelöst werden?

Der Gesetzgeber hat in § 154 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit einer vorzeitigen freiwilligen Ablösung des Ausgleichsbetrags eröffnet. Voraussetzung ist ein entsprechender Antrag des Eigentümers/ der Eigentümerin an die Stadt.

Es besteht die Wahl, einen solchen Antrag zu stellen oder aber die Ermittlung des Ausgleichsbetrags nach Abschluss der Sanierung abzuwarten.

Die vorzeitige Ablösung ist sowohl für die Eigentümer/innen als auch für die Stadt von Vorteil:

Die Grundstückseigentümer/innen unterliegen bei Grundstücksgeschäften nicht länger der sogenannten Preisprüfung (§§ 144, 153 Abs. 2 BauGB). Die Stadt hat durch eine vorzeitige Ablösung frühzeitig mehr finanzielle Planungssicherheit bei den sanierungsbedingten Einnahmen.

Zudem haben Investoren die Möglichkeit, ihre Vorhaben auf sicherer Grundlage zu kalkulieren, da Nacherhebungen ausgeschlossen sind. Gleiches gilt auch für Rückforderungen möglicher Überzahlungen. Die Ungewissheit über Höhe und Zeitpunkt des Ausgleichsbetrags wird beendet.

Muss man als Eigentümer/in auch dann zahlen, wenn das eigene Haus gar nicht mit öffentlichen Mitteln saniert wurde?

Ja, ermittelt wird die Steigerung des Bodenwertes des Grundstücks durch die Maßnahmen im öffentlichen Raum als auch im Wohnumfeld. Es wird nicht die Wertsteigerung von Grundstück und Gebäude durch Modernisierungsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück erfasst (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).



Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“ in Eutin

Informationen für Grundstückseigentümer/innen

Impressum

Stadt Eutin, Der Bürgermeister
Fachbereich Bauen, Stadtentwicklung und Klimaschutz
Markt 1, 23701 Eutin
E-Mail: poststelle@eutin.de

Was sind Ausgleichsbeträge?

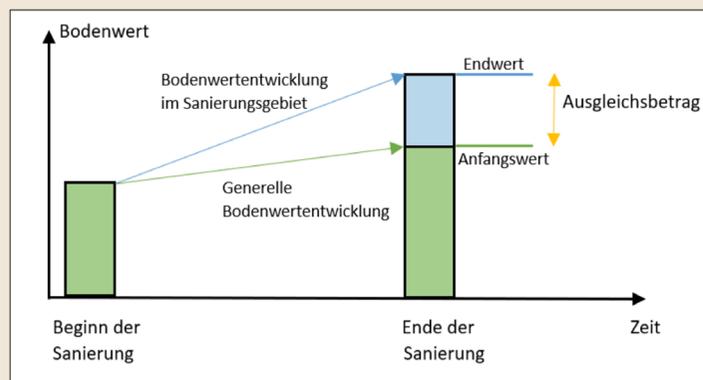
Das Recht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. § 154 Abs. 1 BauGB ist die Rechtsgrundlage für die Erhebung der Ausgleichsbeträge.

Dort ist geregelt, dass der Eigentümer/ die Eigentümerin eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten hat. Der Betrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks.

Der Ausgleichsbetrag ist also die Differenz zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert).

Stichtag für die Ermittlung von Anfangs- und Endwert ist dabei der Tag, an dem die Sanierungssatzung aufgehoben wird.

Wie werden Ausgleichsbeträge ermittelt?



Wann sind Ausgleichsbeträge zu zahlen?

In der Regel wird der Ausgleichsbetrag erst nach Abschluss der Sanierung erhoben (§ 154 Abs. 3 BauGB). Maßgebend für seine Entstehung ist gemäß § 162 BauGB der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird. Die Gemeinde ist zur Erhebung verpflichtet, sie hat kein freies Ermessen.

Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags werden Sie als Eigentümer/ Eigentümerin angehört, d.h. Sie erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung. Dabei wird unter anderem geprüft, ob und in welcher Höhe gegebenenfalls eigene Aufwendungen angerechnet werden können (§ 155 Abs. 1 BauGB).

Erst danach ergeht der Ausgleichsbetragsbescheid, dem eine detaillierte Berechnung zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags beigefügt ist. Zur Vermeidung unzumutbarer finanzieller Belastungen besteht in besonders gelagerten Einzelfällen die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, ihn zu stunden oder ganz zu erlassen.

Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“



Die gezahlten Ausgleichsbeträge können unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich geltend gemacht werden. Fragen Sie hierzu das zuständige Finanzamt oder Ihren Steuerberater.

Die Bodenwertsteigerung des Grundstücks, die aus der Sanierung resultiert, besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach Abschluss der Sanierung ergibt (Endwert).

Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass mit dem Tag der Satzungsauflösung ermittelt wird, was das Grundstück wert wäre, hätte man keine Sanierung durchgeführt, und was es an diesem Tag tatsächlich wert ist.

Diese Art der Berechnung mag auf den ersten Blick kompliziert erscheinen, hat jedoch einen guten Grund. Würde man nämlich stattdessen den Wert zu Beginn der Sanierungsmaßnahme ermitteln und diesem den Wert danach gegenüberstellen, so würden sämtliche neben der Sanierung am allgemeinen Grundstücksmarkt stattfindenden Wertänderungen mit in den Ausgleichsbetrag einfließen und diesen in der Regel erhöhen.