

Informationen zum Sanierungsgebiet

Im Sanierungsgebiet haben bereits viele Grundstückseigentümer/-innen die nach Abschluss der Stadtsanierung fällig werdenden Ausgleichsbeträge frühzeitig abgelöst und eine Ablösevereinbarung mit der Stadt abgeschlossen. Andere Eigentümer und Eigentümerinnen haben von dieser Möglichkeit noch keinen Gebrauch gemacht.

Ausgleichsbetrag

Der Ausgleichsbetrag muss gem. § 154 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) nach Abschluss der Sanierung von allen Grundstückseigentümer/-innen im Sanierungsgebiet an die Stadt Merseburg gezahlt werden. Mit ihm wird der sanierungsbedingte Wertzuwachs von Grundstücken oder Miteigentumsanteilen (z.B. bei Wohneigentum) abgeschöpft. Werterhöhende Maßnahmen, die an Ihrem Gebäude, dem Gemeinschaftseigentum bzw. Sondereigentum durchgeführt wurden, bleiben hierbei unberücksichtigt. Die Höhe des Ausgleichsbetrages ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert und dem sanierungsbeeinflussten Endwert nach Abschluss der Sanierung. Diese Werte werden für die einzelnen Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ermittelt und festgelegt.

Beispiel für die Berechnung des Ausgleichsbetrages: Bei einem Anfangswert von 20 €/m² und einem Endwert von 25 €/m² ergibt sich eine Differenz von 5 €/m². Bei einer Grundstücksgröße von 500 m² beträgt der Ausgleichsbetrag dann 2.500 € (5 €/m² x 500 m² = 2.500 €).

Ablösung des Ausgleichsbetrags

Der Ausgleichsbetrag kann vor Abschluss der gesamten Stadtsanierungsmaßnahme abgelöst werden. Hierzu schließen Sie eine Ablösevereinbarung mit der Stadt ab. Diese hat verschiedene Vorteile für Sie:

- Der Abschluss der Ablösevereinbarung ist **freiwillig**. Der Zahlungstermin kann daher in gegenseitigem Einvernehmen vereinbart werden. Der Ablösebetrag kann auch in **Ratenzahlungen** beglichen werden, wobei innerhalb von 24 Monaten **kein Zinsaufschlag** erhoben wird. Der Ausgleichsbetrag wird hingegen nach Abschluss der Sanierung mit einem Bescheid angefordert und muss innerhalb eines Monats gezahlt werden. Der freiwillige Abschluss der Ablösevereinbarung hat auch den Vorteil, dass Sie in Notfällen (z. B. bei Arbeitslosigkeit oder Krankheit) von dieser zurücktreten können, wobei bis dahin eingezahlte Beträge auf den dann später zu zahlenden Ausgleichsbetrag mit angerechnet werden.
- Da noch nicht alle Probleme und Missstände im Sanierungsgebiet beseitigt wurden, gewährt die Stadt auf die Höhe der Ablösesumme einen **Abschlag** (Nachlass). Dieser beträgt derzeit 10% und wird sich in den Folgejahren ggf. verringern.
- Nach vollständiger Zahlung des Ablösebetrages kann der **Sanierungsvermerk** aus dem Grundbuch **gelöscht** werden. Hierbei fallen keine Grundbuchkosten für Sie an. Nach der Löschung entfällt für Sie die Pflicht zur Einholung der

sanierungsrechtlichen Genehmigung, z. B. beim Verkauf des Grundstücks oder bei der Durchführung werterhöhender Maßnahmen. Eventuell können Sie somit einen höheren Verkaufspreis realisieren. Andererseits entfällt dann aber auch die Möglichkeit zur Wahrnehmung **steuerlicher Abschreibungen (§ 7h EStG)** bzw. zur Direktförderung im Rahmen der Stadtsanierung. Alternativ können Sie den Sanierungsvermerk aber auch weiter im Grundbuch stehen lassen. Dann können Sie z. B. weiterhin steuerliche Abschreibungen nach § 7h EStG in Anspruch nehmen, bis die Gebäudesanierung abgeschlossen ist. Somit kann also eine Ablösevereinbarung auch für solche Grundstücke abgeschlossen werden, die noch Mängel und Missstände aufweisen, wobei die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch erst nach deren Beseitigung erfolgen kann.

- Unter bestimmten Voraussetzungen können die **gezahlten Ablösebeträge** auch **steuerlich geltend gemacht** werden. Bitte lassen Sie sich dazu von Ihrem Steuerberater informieren!

Zur Wahrnehmung steuerlicher Abschreibungen nach § 7h EStG müssen Sie vor Beginn von (Bau-) Maßnahmen eine sogenannte Durchführungsvereinbarung mit der Stadt abschließen und dürfen erst danach Bauaufträge auslösen. Anderenfalls kann die Stadt Ihnen keine Bescheinigung für das Finanzamt ausstellen!

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Stadtentwicklungsamt der Stadt Merseburg:

Telefon: 03461-445 302

Mail: stadtentwicklung@merseburg.de

oder an die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH in Halle:

Telefon: 0345-2051611