

VORTEILE DER VORZEITIGEN ABLÖSUNG FÜR DIE GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER...

- Ersparnis durch Abzinsung

Bei der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages vor Aufhebung der Sanierungsatzung wird die Wartezeit bis zum Ende der Sanierung abgezinst. Damit lässt sich der Ausgleichsbetrag reduzieren.

- Rechtssicherheit

Die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages stellt einen verbindlichen Vertragsabschluss zwischen dem Eigentümer und der Stadt Brandenburg an der Havel dar. Mit der Zahlung des Ablösungsbetrages werden spätere Forderungen ausgeschlossen, auch wenn zukünftig weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erzielt werden.

- Steuervorteil

Der Ausgleichsbetrag kann bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen steuerlich geltend gemacht werden. Hierzu stellt die Stadt Brandenburg an der Havel auf Antrag eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus. Die abschließende Prüfung und Festlegung liegt beim Finanzamt.

- Zeitgewinn für die persönliche Finanzplanung

Der Grundstückseigentümer kann sofort kalkulieren, welche Kosten aus der Sanierung noch auf ihn zukommen.

... UND FÜR DIE STADT

Geldmittel, die die Stadt Brandenburg an der Havel aus der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge einnimmt, müssen nicht – wie bei der formellen Festsetzung von Ausgleichsbeträgen – anteilig an das Land abgeführt werden. Somit können die mit der vorzeitigen Ablösung verbundenen Einnahmen direkt genutzt werden, um die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen weiter zu finanzieren.

VERFAHRENSABSCHLAG

Möglichst frühzeitig möchte die Stadt Brandenburg an der Havel die Einnahmen aus der Ablösung von Ausgleichsbeträgen für die noch anstehenden Aufgaben im Sanierungsgebiet Innenstadt einsetzen. Aus diesem Grund werden den Grundstückseigentümern abgezinsten Verfahrensabschläge bei Abschluss einer freiwilligen Vereinbarung zur vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge angeboten.

Der Abzinsungssatz beträgt 5 % bis zum Ende der Sanierungsmaßnahme. Der Abschlag beträgt damit bspw. bei Vertragsabschluss im

- ... Juni 2015 rund 20 %
- ... Juni 2016 rund 16 %
- ... Juni 2017 rund 12 %
- ... Juni 2018 rund 7 %
- ... Juni 2019 rund 2 %.

Zur Berechnung ihres Ausgleichsbetrages und der möglichen Ersparnis bei einer vorzeitigen Ablösung wenden Sie sich bitte an:

Stadt Brandenburg an der Havel
Fachgruppe Stadtentwicklung
Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel
Tel.: +493381-58 6833, Fax: +493381-58 6104
Ansprechpartner: Herr Eggebrecht
E-Mail: christian.eggebrecht@stadt-brandenburg.de

Anträge zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages erhalten Sie auch als Download auf der Internetseite der Stadt Brandenburg an der Havel (www.stadt-brandenburg.de).

Stadt Brandenburg an der Havel

SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT



AUSGLEICHSBETRÄGE

*...und die Möglichkeit der
vorzeitigen Ablösung*

DIE STADT IM FLUSS

BRANDEBURG
AN DER HAVEL

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 10.10.1990 zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB wurde der Startschuss für die städtebauliche Erneuerung der historischen Innenstadt gelegt.

Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ und die erste Änderung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ wurden mit dem Beschluss vom 31.03.2010 rückwirkend zum 29.06.1993 und zum 18.06.1997 in Kraft gesetzt.



Durch die Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sind seit Beginn der 1990er Jahre fast 100 Mio. € öffentlicher Mittel und ein beträchtlicher Anteil privater Investitionen in das Sanierungsgebiet geflossen.

Nicht zuletzt dadurch hat sich die zum damaligen Zeitpunkt durch Leerstand und ruinöse Gebäude geprägte Innenstadt für jeden unübersehbar verändert. Sie strahlt in neuem Glanz und gewinnt zunehmend ihre Attraktivität als Wohnstandort und Zentrum für Handel und Dienstleistungen zurück.

WAS SIND AUSGLEICHSBETRÄGE?

Ausgleichsbeträge im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stellen einen Kostenbeitrag der Grundstückseigentümer an den Aufwendungen der Sanierung dar. Der Ausgleichsbetrag entspricht dem Teil, der durch die Sanierungsmaßnahme herbeigeführten Bodenwerterhöhung ihrer Grundstücke entspricht. Die tatsächlich aufgewendeten Kosten liegen viel höher. Sie werden insbesondere durch die öffentliche Hand, d.h. die Allgemeinheit getragen.

Eine zusätzliche Belastung der Grundstückseigentümer stellen die Ausgleichsbeträge nicht dar, da innerhalb des Sanierungsgebietes „Innenstadt I“ für die Dauer der Sanierungsmaßnahme die sonst üblichen Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB sowie die Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz nicht erhoben werden.

Rechtsgrundlagen

- §§ 153 – 155 des Baugesetzbuches (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert)

WIE WIRD DIE HÖHE DES AUSGLEICHSBETRAGES ERMITTELT?

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Die Anfangs- und Endwerte wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Brandenburg an der Havel ermittelt. Diese Werte sind bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages für jedes Grundstück zugrunde zu legen.

$$\begin{array}{r} \text{Endwert} & \text{in €/m}^2 \\ - \text{Anfangswert} & \text{in €/m}^2 \\ \hline = \text{Bodenwertsteigerung in €/m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{Bodenwertsteigerung in €/m}^2 \times \text{Grundstücksfläche in m}^2 \\ \hline = \text{Ausgleichsbetrag in €} \end{array}$$

WIE KANN DER AUSGLEICHSBETRAG DURCH VORZEITIGE ABLÖSUNG REDUZIERT WERDEN?

Der Ausgleichsbetrag wird fällig, nachdem die Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet abgeschlossen ist. Dann erlässt die Stadt für jedes Grundstück im Gebiet einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrages. Derzeit geht die Stadtverwaltung davon aus, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Ende 2019 abgeschlossen wird.

Schnellere Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer bietet die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages durch den Abschluss einer freiwilligen Vereinbarung mit der Stadt. Die Ablösevereinbarung ist abschließend. Spätere Forderungen sind ausgeschlossen.

