

Information

Information an Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Rostock" zur Thematik

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Allgemeines

Die Sanierung der Innenstadt hat, wie für jeden sichtbar, einen weit fortgeschrittenen Stand erreicht. Seit Beginn der Sanierung im Jahr 1991 sind umfangreiche öffentliche Finanzmittel aus Städtebauförderungsprogrammen in öffentliche und geförderte private Baumaßnahmen, in Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie in Vorbereitungs- und Planungsmaßnahmen geflossen. Dieser Mitteleinsatz bewirkt eine attraktivere Innenstadt und eine damit verbundene Werterhöhung der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Eigentümer von Grundstücken, deren Bodenwert durch die Sanierung erhöht wurde, einen Kostenbeitrag (Ausgleichsbetrag) zur Finanzierung der Sanierung zu entrichten haben, diese Wertsteigerung also nicht "geschenkt" bekommen.

Was wird ausgeglichen?

Ausgleichsbeträge sind Geldbeträge, die den sanierungsbedingten Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Sanierung ausgleichen. Die Bodenwerterhöhung wird für jedes einzelne Grundstück gutachterlich ermittelt und der Stadt als Kostenersatz für ihre Aufwendungen zurückgezahlt. Die Eigentümer erstatten nicht die tatsächlichen Kosten, sondern nur die für ihr Grundstück nachweisbare Werterhöhung als einen Beitrag für die Maßnahmenfinanzierung.

Der Teil der Bodenwerterhöhung, die der Eigentümer aus eigenen Kräften und mit eigenen finanziellen Mitteln bewirkt hat, wird zu seinen Gunsten auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.

Steuer

Die Ausgleichsbeträge können steuerlich geltend gemacht werden. Entsprechende Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt können die Eigentümer bei der Stadt beantragen.

Erhebung des Ausgleichsbetrages (§§ 153 ff BauGB)

a) Festsetzung (§ 154 Abs. 3 BauGB)

Die Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung fällig. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Stadt verpflichtet, die Ausgleichsbeträge per Bescheid zu erheben.



