

Sanierungsbrief Nr. 16

März 2018

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“!

Mit der Sanierung unseres Stadtkerns geht es weiter voran! Großen Anteil daran tragen jene Eigentümer, die den Ausgleichsbetrag für ihr Grundstück vorzeitig abgelöst haben. Denn nur die Einnahmen aus der Ablösung stehen im Sanierungsgebiet wieder für einen Einsatz zur Verfügung. Auf diese Weise haben Sie uns bei der Finanzierung der **Neugestaltung des nördlichen Leninplatzes** sehr geholfen. Danke!

Durch Änderung der Förderrichtlinie im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ im vergangenen Jahr ist nun auch der Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen wieder zuwendungsfähig geworden. Nach einer längeren Phase des „Stillstands“ im Straßenbau besteht damit die Chance, die noch nicht erneuerten Straßen im Sanierungsgebiet mit Hilfe von Fördermitteln auszubauen. Ein entsprechender Antrag auf Förderung wurde beim Landesverwaltungsamt gestellt. Sofern die Mittel, wie beantragt, bewilligt werden, soll der **Ausbau des Leninplatzes in den Jahren 2019 bis 2021 abgeschlossen werden**. Weitere Straßen, z.B. die Friedensstraße (unsanierter Bereich), Neue Straße und Friedrich-Ebert-Straße, sollen in den kommenden Jahren folgen. Auch hierbei sind wir auf Ihre Mithilfe durch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages angewiesen, denn die Einnahmen werden vollständig im Gebiet wieder eingesetzt.

Doch vor allem profitieren Sie von der vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages:

- Bei vorzeitiger Ablösung des Ausgleichsbetrages in diesem Jahr erhalten Sie einen Zinsabschlag in Höhe von 12 Prozent. Der Abschlag liegt deutlich über dem aktuellen Zinsniveau des Kapitalmarktes. Voraussetzung hierbei ist, dass der Ablösebetrag in diesem Jahr vollständig gezahlt wird. Sollte eine vollständige Zahlung erst in einem der Folgejahre möglich sein, verringert sich der Abschlag entsprechend nachfolgender Tabelle:

| Jahr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Weitere Laufzeit in Jahren | 7 | 6 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 0 |
| Abzinsung (Abschläge) gesamt (%) | 12 | 10 | 8 | 6 | 4 | 2 | 0 | 0 |

- Der vereinbarte Ablösebetrag kann auch in Raten ohne Zinsaufschlag gezahlt werden. Selbst bei größeren Grundstücken können Sie auf diese Weise einen Finanzierungsplan vereinbaren, der auf Ihr Portemonnaie ideal zugeschnitten ist.
- Auf Wunsch erhalten Sie eine steuerliche Bescheinigung über die Höhe des gezahlten Ablösebetrages von der Stadt. Inwieweit Sie diesen steuerlich geltend machen können, stimmen Sie bitte mit Ihrem Steuerberater/dem Lohnsteuerhilfeverein ab.

- Bei wichtigen Gründen (z.B. Krankheit oder Arbeitslosigkeit) können Sie von der Ablösevereinbarung zurücktreten. Der bis dahin gezahlte Ablösebetrag wird auf den später zu erhebenden Ausgleichsbetrag vollständig mit angerechnet.
- Sobald der Ablösebetrag vollständig bezahlt ist, besteht bei einem Verkauf Ihres Grundstücks nicht mehr die Pflicht zur Kaufpreisprüfung durch die Stadt. Das bedeutet, dass Sie Ihr Grundstück unter Umständen zu einem höheren Kaufpreis veräußern können, als wenn eine Kaufpreisprüfung durchgeführt werden muss.

Das Gegenstück zur freiwilligen und vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages ist die **Erhebung des Ausgleichsbetrages per Bescheid**. In diesem Fall müssen Sie den fälligen Betrag innerhalb eines Monats ohne Abschlag zahlen. Voraussichtlich wird diese Situation ab dem Jahr 2025 eintreten.

Abschließend möchte ich Sie noch einmal auf die Möglichkeit der **erhöhten steuerlichen Abschreibung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** im Sanierungsgebiet nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) erinnern: Die Ausstellung einer entsprechenden Bescheinigung durch die Stadt setzt voraus, dass die beabsichtigten Maßnahmen zunächst sanierungsrechtlich (und ggf. denkmalrechtlich) genehmigt wurden. Unter Beachtung von Inhalt und Auflagen der Genehmigungen reichen Sie entsprechende Angebote von Baufirmen und einen Antrag bei der Stadt ein. Hierauf erhalten Sie eine Durchführungsvereinbarung. Erst danach dürfen Sie die Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen beauftragen. Nach Abschluss der Arbeiten reichen Sie bitte Originalrechnungen und Zahlungsnachweise bei der Stadt ein. Daraufhin wird die Ausführung auf Übereinstimmung mit den Genehmigungen geprüft und Sie erhalten eine Bescheinigung zusammen mit den eingereichten Unterlagen zurück. Da eine Direktförderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr möglich ist, **gewinnt die indirekte Förderung durch erhöhte steuerliche Abschreibung an Bedeutung!**

Bitte zögern Sie nicht, sich bei Fragen und weiterem persönlichen Beratungsbedarf an Herrn Jäger von der Stadt Könnern (Tel. 034692 515 604 | martin.jaeger@stadt-koennern.de) oder Herrn Gilbert vom Sanierungsträger SALEG mbH (Tel. 0345 20516 35 | gilbert@saleg.de) zu wenden.

Ihr

Mario Braumann
Bürgermeister