

Sanierungsbrief Nr. 17

Februar 2019

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

Nach Jahren des „Stillstands“ im Straßenbau ist der grundhafte Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen wieder im Rahmen der Stadtsanierung (Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“) zuwendungsfähig geworden!

Die Stadt hat Ende Dezember einen Bewilligungsbescheid erhalten, der die Finanzierung zur **Fertigstellung von Leninplatz und Friedensstraße** absichert. Auf dieser Grundlage ist vorgesehen, die Neugestaltung des Leninplatzes (Platzfläche) in den Jahren 2019 bis 2021 abzuschließen. Das ehemals bebaute „Wiermann´sche Grundstück“ (Friedensstraße 1) wurde durch die Stadt erworben und kann somit zukünftig in die Planung des Leninplatzes mit einbezogen werden. Mit diesem „i-Tüpfelchen“ wird im Herzen der Altstadt unserer Einheitsgemeinde ein multifunktionaler Platz für Märkte, Stadtfeste, Begegnungen und Erholung entstehen. Ein großer Parkplatz wurde bereits seitlich des Leninplatzes errichtet, so dass das Areal auch vom ruhenden Verkehr befreit werden konnte. Der noch nicht erneuerte Teil der Friedensstraße soll ebenfalls im Jahr 2022 fertiggestellt werden.

Es ist geplant, in den Folgejahren über das Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ noch die restlichen Straßen im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“ zu erneuern. Bei weiterhin anhaltender Zuwendung durch Bund und Land hoffe ich, auf diese Weise bis zum Jahr 2027 den Straßenbau im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“ abzuschließen und anschließend die Sanierungssatzung aufheben zu können.

Für Sie besteht weiterhin die Möglichkeit, die Stadt bei der Finanzierung tatkräftig zu unterstützen – und auch noch Geld zu sparen, indem Sie den **Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösen**. Hierzu möchte ich Sie noch einmal über die Bedeutung des Ausgleichsbetrags und die Möglichkeit der Ablösung informieren:

Alle Grundeigentümer im Sanierungsgebiet haben auf Grundlage des § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen **Ausgleichsbetrag** zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht. Diese Erhöhung besteht gem. § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert für das Grundstück, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert nach Abschluss der Sanierung (Endwert). Die Bodenrichtwertkarte mit Anfangs- und Endwerten kann im Rathaus (Herr Jäger) eingesehen werden.

Da die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist und die Sanierungssatzung derzeit noch nicht aufgehoben werden kann, bietet die Stadt allen Grundeigentümern seit 2014 die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages an. Hierbei erhalten Sie in 2019 einen Ab-

schlag auf den Ausgleichsbetrag in Höhe von 10 Prozent, der in den kommenden Jahren weiter abschmilzt:

Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff
Abschläge gesamt (%)	10	8	6	4	2	0

Voraussetzung zur Nutzung des Abschlags von 10 Prozent in diesem Jahr ist, dass der Ablösebetrag vollständig in 2019 gezahlt wird. Gern kann der Ablösebetrag auch in Raten ohne Zinsaufschlag gezahlt werden, wobei dann die Abschlagshöhe des Jahres, in dem die Schlussrate gezahlt wird, zur Anwendung kommt.

Auch weitere Argumente sprechen für den Abschluss einer Ablösevereinbarung:

- Nach vollständiger Zahlung erhalten Sie gern eine steuerliche Bescheinigung über die Höhe des gezahlten Ablösebetrages. Inwieweit Sie dies 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.
- Sofern auf Ihrem Grundstück Mängel und Missstände beseitigt wurden, kann der Sanierungsvermerk nach vollständiger Zahlung des Ablösebetrages gelöscht werden. Wenn Sie jedoch weiterhin steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) nutzen möchten, kann der Sanierungsvermerk bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung im Grundbuch stehenbleiben.

Auf die Vorgehensweise zur Nutzung der **erhöhten steuerlichen Abschreibung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** im Sanierungsgebiet nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) bin ich im Informationsartikel erschienen im Anzeiger für die Stadt Könnern Nr. 10/2018 eingegangen.

Bitte zögern Sie nicht, sich bei allen 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