

Sanierungsbrief Nr. 20

Januar 2021

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

Städtebaufördermittel sind bewilligt worden, so dass wir in diesem Jahr den **Leninplatz** baulich fertigstellen können: Das unbefestigte Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 2 (Ecke Leninplatz/ Rudolf-Breitscheid-Straße), auf dem zurzeit noch „wild geparkt“ wird, erhält eine Oberflächenbefestigung und wird gestalterisch in den Platzraum integriert. Ebenfalls wird der Platzbereich vor der Sparkasse unter weitestgehendem Erhalt der vorhandenen Bäume neugestaltet. Noch ausstehend ist dann die Neugestaltung des ehemals bebauten Grundstücks Friedensstraße 1, das von der Stadt erworben wurde. Hierfür wurden bereits Fördermittel beantragt. Gleichfalls soll der noch nicht erneuerte Abschnitt der Friedensstraße (Abschnitt Friedensstraße zwischen Feuerwehr und Dr.-Wilhelm-Külz-Straße) im kommenden Jahr erneuert werden. Trotz der nicht einfachen Haushaltssituation versucht die Stadt die Sanierungsziele im Stadtkern nach und nach umzusetzen.

Für Sie, als Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer besteht seit dem Jahr 2014 die Möglichkeit, den **Ausgleichsbetrag vorzeitig abzulösen**. Der Ausgleichsbetrag entspricht der Höhe des durch die Sanierungsmaßnahmen bedingten Wertzuwachses Ihres Grundstücks bzw. Miteigentumsanteils. Er ist nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet oder für Teilbereiche zur Zahlung innerhalb eines Monats fällig, wobei Miteigentümer als Gesamtschuldner haften (§ 154 Abs. 1 BauGB). Bei vorzeitiger und vollständiger Zahlung bis Ende dieses Jahres (zinsfreie Ratenzahlungen sind möglich), gewährt Ihnen die Stadt einen Abschlag von 6 Prozent auf den Ausgleichsbetrag für Ihr Grundstück. Das ist ganz erheblich mehr, als Sie derzeit z.B. als Verzinsung auf Festgeldkonten mit 12-monatiger Laufzeit erhalten, die bei maximal 1 Prozent liegt. Weitere Abschlagshöhen können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen, wobei mit vollständiger Aufhebung der Sanierungssatzung ab dem Jahr 2030 gerechnet werden muss (die Satzungsauflhebung für Teilbereiche ist eher möglich).

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Abschläge gesamt (%)	6	4	2	0	0	0	0	0	0	0

Wenn Sie sich für eine längere Laufzeit der Ablösevereinbarung entschließen und z.B. erst im Dezember 2022 die letzte Rate gezahlt haben, erhalten Sie immer noch einen Abschlag von 4 Prozent auf den Ausgleichsbetrag; bei vollständiger Zahlung im Jahr 2023 dann 2 Prozent. Ab dem Jahr 2024 ist die Ablösung des Ausgleichsbetrages immer noch möglich, nun jedoch ohne Nachlass.

Zwischen dem Ausgleichsbetrag in Sanierungsgebieten und der Abschaffung von Straßenausbaubeiträgen im Land Sachsen-Anhalt besteht keine Verbindung: Ausgleichsbeträge werden auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) erhoben (Bundesrecht); Straßenausbaubeiträge werden auf Grundlage des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG) erhoben (Landesrecht).

Zum Schluss noch der wichtige Hinweis auf **§ 7h Einkommensteuergesetz (EStG)** mit dem Sie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude im Sanierungsgebiet abschreiben können, wenn sich der Sanierungsvermerk noch im Grundbuch befindet.

Die Ausstellung einer steuerlichen Bescheinigung durch die Stadt setzt die Einhaltung gewisser Schritte voraus:

- Die (werterhöhenden) Maßnahmen auf Ihrem Grundstück müssen sanierungsrechtlich (und ggf. denkmalschutzrechtlich) beantragt und genehmigt werden.
- Unter Beachtung von Inhalt und Auflagen der Genehmigungen reichen Sie entsprechende Angebote von Baufirmen bzw. eine Kostenschätzung/ -berechnung eines Architekten zusammen mit einem Antrag auf Ausstellung der Durchführungsvereinbarung bei der Stadt ein.
- Erst nach Erhalt der Durchführungsvereinbarung dürfen Sie die Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen beauftragen (Abschluss eines Bauvertrages).
- Nach Abschluss der Arbeiten reichen Sie bitte Originalrechnungen (auch Abschlagsrechnungen) zusammen mit Zahlungsnachweisen 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 die Nutzung steuerlicher Abschreibungen an Bedeutung.

Bei allen Fragen und weiterem Beratungsbedarf stehen Ihnen Herr Jäger von der Stadt Könnern (Tel. 034692 515 604 | martin.jaeger@stadt-koennern.de) und Herr Gilbert vom Sanierungsträger SALEG mbH (Tel. 0345 20516 35 | gilbert@saleg.de) gern zur Verfügung.

Ihr

Mario Braumann
Bürgermeister