

Wissenswertes für Eigentümer

Wie ein Sanierungsverfahren abläuft und welche Spielregeln dabei gelten regelt das Baugesetzbuch (BauGB). Dort sind im Teil des „besonderen Städtebaurechts“ alle Rechtsvorschriften für Sanierungsgebiete verankert. Dort ist festgelegt, was die Gemeinde bei der Sanierungsdurchführung zu beachten hat.

Wenn Sie Eigentümer im Sanierungsgebiet sind, können sich daraus Vorteile, wie eine Steuerliche Sonderabschreibung nach Einkommenssteuergesetz (EStG), aber auch andere Rechte und Pflichten ergeben.

Auf diesem Poster stellen wir Ihnen daher wichtige rechtliche Aspekte vor.



Genehmigungspflicht

§§ 144 und 145 BauGB

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abrechen oder neu bauen, benötigt er gemäß Baugesetzbuch eine Genehmigung der Kommune. Es besteht also eine besondere Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben in einem Sanierungsgebiet. Dazu zählt, wenn ein Eigentümer beabsichtigt,...

- sein Grundstück zu verkaufen oder zu teilen,
- eine Hypothek aufzunehmen,
- eine Baulast einzutragen,
- einen Miet-/Pachtvertrag abzuschließen,
- ein Gebäude zu errichten oder abzubauen,
- an Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorzunehmen (auch, wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist),
- eine Änderung der Gebäudenutzung vorzunehmen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro.

Sanierungsvermerk

§ 143 Abs. 2 BauGB

Mit der Sanierungsatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß Baugesetzbuch, mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.

Durch den Sanierungsvermerk wird klar, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Mit der rechtswirksamen Sanierungsatzung ist eine Veränderung der Grundbucheinträge nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungsatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Steuerliche Abschreibung

§§ 7h, 10f und 11a EStG

Im Einkommenssteuergesetz sind besondere Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verankert – auch für ein eigengenutztes Gebäude. Voraussetzung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde. Zu beachten ist, dass nur Maßnahmen am Bestand steuerlich begünstigt sind. Wohnraumerweiterungen und Umnutzungen bleiben in der Regel außen vor.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Steuerbescheinigung bei der Gemeinde zu beantragen, die der Eigentümer seinem Finanzamt vorlegt.

Bei eigengenutzten Gebäuden erfolgt die Abschreibung über zehn Jahre jeweils mit 9 % der Kosten. Die Abschreibung anderer Gebäude läuft in den ersten acht Jahren mit 9 % und danach weitere vier Jahre mit 7 %.

Ausgleichsbetrag

§ 154 BauGB

Durch die Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde wie beispielsweise Straßengestaltungen, Schaffung von Grünflächen und neuer Gemeindevorrichtungen wird das Sanierungsgebiet aufgewertet. Dadurch kann sich auch der Wert der privaten umliegenden Grundstücke erhöhen. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden.

Entsteht am Sanierungsende ein nennenswerter Wertzuwachs, dann ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümern einzufordern. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag für einen Eigentümer entsteht und erhoben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht vorhergesagt werden.

**„Durch Zuschüsse und steuerliche
Absetzung kann ich viel Geld sparen.“**



Wichtig zu Wissen

In jedem Sanierungsgebiet gilt:

- ▶ Sanierungsvermerk im Grundbuch
- ▶ Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Grundstücksverkehr
- ▶ Sanierungsgenehmigung
- ▶ steuerliche Vergünstigungen