

Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten – Empfehlungen der ARGEBAU für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Ergänzungen des am 21.4.2005 in Wismar von der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder (ARGEBAU) zur einheitlichen Anwendung empfohlenen Leitfadens „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ (hier: gekürzte Fassung des Abschlussberichtes vom 8. Februar 2005)

Die Fachkommission „Städtebau“ hat sich verständigt, keinen neuen „Musterleitfaden zu Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten“ zu erstellen, sondern folgende ergänzende Hinweise, orientiert an der Arbeitshilfe Bayerns - Arbeitsblatt Nr. 4 „Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ (<http://www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/veroeffentlichungen>) zu geben:

Konsensuales Verfahren durch städtebauliche Verträge (zu Nr. 1.1 Arbeitshilfe Bayern)

Im vereinfachten Sanierungsverfahren (§§ 142 Abs. 4, 152 BauGB) werden keine Ausgleichsbeträge erhoben. Die Gemeinde muss prüfen, ob sie für die Durchführung der Sanierung das (umfassende) Normalverfahren benötigt oder auch mit dem vereinfachten Verfahren auskommt. Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist u. a. nur geeignet, wenn dadurch die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird. Dies kann auch in einer Erschwerung der Finanzierung bestehen. Eine solche kann eintreten, wenn Bodenwertsteigerungen in Folge des vereinfachten Sanierungsverfahrens nicht durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden und diese Ausfälle nicht durch andere Finanzierungsinstrumente (z. B. Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge oder städtebauliche Verträge) kompensiert werden. Gerade das konsensuale Vorgehen durch städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist geeignet, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu optimieren.

Abschläge bei der Ablösung des Ausgleichsbetrages (zu Nr. 2.4.2 Arbeitshilfe Bayern)

Die Städte und Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, von den Eigentümern der in einem förmlich festgelegten Sanierungs-, Ersatz- und Ergänzungsgebiet gelegenen Grundstücken einen Ausgleichsbetrag in Geld zu erheben, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB in der Sanierungssatzung nicht ausgeschlossen wurde. Dies gilt in entsprechender Anwendung für förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsbereiche (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung ist im Wege einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Ausgleichsbetragspflichtigen nach Maßgabe des § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig; dabei kann zur Deckung der Ausgaben auch ein höherer

Beitrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die vorzeitige Ablösung ist endgültig und tritt an die Stelle des Ausgleichsbetrags.

Bei der Vereinbarung des Ausgleichsbetrags im Rahmen einer vorzeitigen Ablösung kann die Gemeinde Abschläge auf den Endwert berücksichtigen, soweit diese in einem Verfahren der Wertermittlung zutreffend ermittelt worden sind (vgl. auch § 27 Abs. 2 Wertermittlungsverordnung). Dies betrifft zum einen Abschläge im Hinblick auf die Wartezeit bis zum Abschluss der Sanierung. Hiermit wird zugleich ein gewisses Wagnis, ob alle Sanierungserfolge eintreten, berücksichtigt. Wartezeit einschließlich Wagnis sind durch eine Abzinsung (Diskontierung) der ermittelten Bodenwerterhöhung auf den Zeitpunkt der Ablösung zu berücksichtigen.

Das Baugesetzbuch trifft darüber hinaus keine Regelung zu der kommunal- und förderungsrechtlichen Frage, ob die Gemeinde – außerhalb eines Wertermittlungsverfahrens - dem Ausgleichsbetragspflichtigen einen Nachlass im Hinblick auf die Vorteile gewähren kann, die im Verfahren der Ablösung begründet sein können (Verfahrensnachlass). Solche Vorteile können sein: Einsparungen im Verwaltungsaufwand einer sonst vorzunehmenden Veranlagung, Ausschaltung eines Rechtsmittelverfahrens und Prozesskostenrisikos, Einsparungen durch Sofortzahlungen gegenüber sonst nur langfristig betreibbaren Ausgleichsbeträgen nach Veranlagung (Ausschluss von Billigkeitsmaßnahmen wie Stundungen, Ratenzahlungen, Erlass usw.).

Die Höhe eines Verfahrensabschlags hat sich im Einzelfall an den Vorteilen zu orientieren, die sich für die Gemeinde aus der vorzeitigen Ablösung ergeben. Kommunalrechtlich sind die Grundsätze einer sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung zu beachten.

Eine frühzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Wege der vorzeitigen Ablösung wird sich in der Regel auch auf den Einsatz der Bundes- und Landesfinanzhilfen der Städtebauförderung positiv auswirken. Einnahmen können frühzeitiger gegengerechnet und Städtebauförderungsmittel eingespart werden.

Öffentlichkeitsarbeit, Akzeptanz des Ausgleichsbetrags (zu Nr. 3.3 Arbeitshilfe Bayern)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zieht sich wie ein roter Faden durch das Planungsrecht und ist ein Kernelement der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Ausgleichsbeträge vertraglich zu vereinbaren, wird nur erfolgreich sein, wenn es gelingt, die Notwendigkeit des Wertausgleichs zu vermitteln. Bei der praktischen Umsetzung ergeben sich allerdings durchaus viele Fragen, wie die Information der Betroffenen am erfolgreichsten organisiert wird.

Empfehlenswert ist es stets, von Beginn an die Eigentümer über die Pflicht zur Ausgleichsbetragszahlung zu informieren. Auch die kommunalen Gremien sind in diesen Informations-

prozess umfassend einzubeziehen. Wird gegen Ende der Sanierungsmaßnahme die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge durch Vereinbarungen angestrebt, ist es notwendig, die Information zu intensivieren. Es bieten sich mehrere Wege an:

– Öffentliche Veranstaltungen

Sie haben den Vorteil, eine große Anzahl Betroffener auf einmal erreichen zu können. Auch kann der Zustand des Gebietes vor und nach der Sanierung durch Fotodokumentationen, Dia-Präsentationen u. v. a. mehr leicht vor Augen geführt werden. Allerdings muss bedacht werden, dass sich das Interesse der Betroffenen häufig darauf reduziert, was der Einzelne an Zahlungspflichten zu erwarten hat. Mitunter realisieren Betroffene auch erst durch die Diskussion über Ausgleichsbeträge, dass das Sanierungsrecht auch Zahlungspflichten vorsieht.

– Schriftliche Informationen

Sofern der Kreis der Betroffenen feststeht, lässt sich eine erste detaillierte Information gut schriftlich verbreiten. Dabei ist es hilfreich, in einer umfangreichen Darstellung nicht nur die Rechtslage zu erläutern, sondern auch Ansprechpartner zu benennen und Zeiten anzubieten, in denen ein persönliches Gespräch vereinbart werden kann.

– Internetpräsentation

Positive Erfahrungen wurden mit ausführlichen Internetauftritten auf der kommunalen Homepage gesammelt. Hier lassen sich umfassende Informationen zur Rechtslage, aber auch zum Ablauf der Sanierung und des Verfahrens der Ausgleichsbetragserhebung gut zugänglich machen. Darüber hinaus lässt sich die direkte Kontaktaufnahme zu zuständigen Mitarbeitern sehr leicht bewerkstelligen.

– Kommunikation über Sanierungsbeiräte

Beispiele belegen, dass es hilfreich sein kann, vorhandene Sanierungsbeiräte in die Öffentlichkeitsarbeit mit einzubeziehen. Gerade in kleineren Gemeinden gibt es erwie-senermaßen immer Eigentümer, deren großer Einfluss auf die örtliche Meinungsbildung bekannt ist. Die Überzeugung solcher „Schlüsselpersönlichkeiten“ ebnet erfahrungsgemäß den Weg für weitere Vereinbarungen. Sollte es nicht gelingen, mit den betroffenen Eigentümern eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zu schließen, besteht für die Gemeinde nach § 154 Abs. 6 BauGB die Möglichkeit, auf den später zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen zu verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist. Die Zahlung wird dann einen Monat nach Bekanntgabe des Vorauszahlungsbescheides fällig und mit dem am Ende zu erhebenden Ausgleichsbetrag verrechnet. Mitunter erleichtert

ein Hinweis auf die Rechtslage auch die Entscheidung zum Abschluss einer Vereinbarung.

Einkommenssteuerliche Behandlung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags (zu Nr. 3.3.1 Arbeitshilfe Bayern)

Ein Ausgleichsbetrag, der im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gezahlt wird, ist einkommenssteuerlich den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder den sofort abzugsfähigen Werbungskosten zuzuordnen. Das BMF hat mit Schreiben vom 8. September 2003 dem BMVBW und den Obersten Finanzbehörden der Länder den abgestimmten Vordruck „Bescheinigung über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösebeträge nach dem Baugesetzbuch (§ 154 BauGB)“ und die Erläuterungen dazu zugesandt. Dieser ist im Bundessteuerblatt Teil I veröffentlicht (53. Jahrgang, Nr. 15, vom 31. Okt. 2003).

Dem zuständigen Finanzamt dient hierzu die "Bescheinigung der Gemeinde über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösebeträge nach dem Baugesetzbuch (§ 154 BauGB) als Grundlage zur Beurteilung steuerrechtlich relevanter Tatbestände im Zusammenhang mit der Aufteilung von Ausgleichsbeträgen/Ablösungsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch – BauGB - als Anschaffungs-/Herstellungskosten und/oder Werbungskosten/Betriebsausgaben.

Zu bescheinigen sind

- die Höhe des festgesetzten und entrichteten Ausgleichsbetrags bzw. des vertraglich vereinbarten Ablösebetrags
- die prozentuale sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
- und durch Ankreuzen von 3 Kriterien die Qualitätsverbesserung des Grundstücks in seiner Substanz oder in seinem Wesen.

Die Bescheinigung ist kein Grundlagenbescheid.

Das Interessante an dem Erlass für die Praxis der Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist, dass Ausgleichsbeträge, soweit sie nicht vom Finanzamt als Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingestuft werden (was bei dem Ziel der erhaltenden Sanierung die Ausnahme sein dürfte), voll als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben angesetzt werden können. Es empfiehlt sich, die Ausgleichsbetragspflichtigen darüber im Zuge der Festsetzung der Ausgleichsbeträge zu informieren, weil sich durch diese steuerliche Ansetzbarkeit die Netto-Auswirkungen der Ausgleichsbeträge bis zur Höhe des individuellen Grenzsteuersatzes vermindern können.

Trennung der Erhebung der Ausgleichsbeträge von der förderrechtlichen Abrechnung

Es wird empfohlen, insbesondere zur Erleichterung der zügigen Abrechnung der Finanzhilfen des Bundes und der Länder, die förderrechtliche Abrechnung und die tatsächliche Erhebung der Ausgleichsbeträge zu trennen. Für die förderrechtliche Abrechnung genügt es, das noch nicht vereinnahmte Ausgleichsbetragsaufkommen gutachterlich zu ermitteln und diesen Betrag - abzüglich eines pauschalen Risikoabschlages von 20 % - als sanierungsbedingte Einnahme in die Abrechnung einzustellen.

Die Trennung zwischen förderrechtlicher Abrechnung und der (später erfolgenden) tatsächlichen Ausgleichsbetragshebung erhöht die Abrechnungsbereitschaft der Sanierungsgemeinden und verkürzt das Abrechnungsverfahren erheblich.

Besonderen Anreiz für die Gemeinden, möglichst frühzeitig die Ablösung von Ausgleichsbeträgen zu vereinbaren, bietet eine Förderpraxis die gewährleistet, dass Ausgleichsbeträge von der Gemeinde sofort wieder zur Finanzierung von Ausgaben der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden können.