

Das vereinfachte Sanierungsverfahren nach dem besonderen Städtebaurecht und die Vorteile, die sich der Gemeinde und den Bürgern im Sanierungsgebiet dadurch bieten

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind das klassische Instrument zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen und zur Behebung von städtebaulichen Missständen.

Beabsichtigt eine Gemeinde ein Sanierungsgebiet auszuweisen, so wird zunächst mittels Gemeinderatsbeschluss die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen beschlossen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, mittels einer Bestandsaufnahme und Analyse die in einem zuvor festgelegten Untersuchungsgebiet vorherrschenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu identifizieren und zu werten, um somit eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Dabei wird z.B. der Sanierungsbedarf der Gebäude bestimmt, die demographische Zusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ermittelt oder die vorhandenen Nutzungen erfasst. Ebenso wird auf die vorhandenen Grünstrukturen, Verkehrsprobleme oder Umgestaltungs- und Aufwertungspotentiale im öffentlichen Raum eingegangen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und Analyse werden die Sanierungsziele für die nächsten 10 – 15 Jahre entwickelt und in einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten. Dieser wird den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt, um deren Anregungen in die Rahmenplanung mit einfließen zu lassen.

Liegen die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und der Bürger- und Trägerbeteiligung vor, auf deren Grundlage die Sanierungsziele entwickelt wurden, so legt die Gemeinde das eigentliche Sanierungsgebiet mittels Satzungsbeschluss fest.

Dabei muss grundsätzlich zwischen zwei Verfahrensarten, dem „klassischen“ oder dem „vereinfachten“ Sanierungsverfahren entschieden werden. Bei der Entscheidung der Gemeinde über die Durchführung der Sanierung im klassischen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff.) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Das „umfassende“ Sanierungsverfahren ist anzuwenden, wenn eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten ist. Dies ist i.d.R. dann der Fall, wenn erhebliche städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum vorliegen, aufwendige Bodenordnungen notwendig sind und im großen Umfang in den Ausbau und die Aufwertung von Straßen und Plätzen investiert werden soll. Die so hervorgerufene Bodenwerterhöhung muss dann durch die Gemeinde beim Abschluss der städtebaulichen Sanierung von den Grundstückseigentümern der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke mittels der Erhebung eines Ausgleichsbetrages abgeschöpft werden.

Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren kommt dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten ist. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn weniger schwerwiegende städtebauliche Missstände vorliegen, keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es vor allem um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht. Dieses Verfahren ist insbesondere für viele Gemeinden interessant, die ihren Bürgern einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da das Einkommensteuerrecht über § 7 h EstG in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten vorsieht. Um diese steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nutzen zu können, muss zunächst eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen werden, die Art und Umfang der Sanierungsarbeiten festlegt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten reicht der Eigentümer dann die gesammelten Rechnungen bei der Gemeinde ein. Die Gemeinde prüft die Rechnungen und bescheinigt dem Eigentümer, dass die eingereichten Kosten bei der Sanierung des Gebäudes entstanden sind und die Sanierung des Gebäudes den Sanierungszielen der Gemeinde entspricht. Diese Bescheinigung kann der Eigentümer nun im Rahmen seiner Steuererklärung beim Finanzamt vorlegen und somit die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nutzen. Es sind dabei 100% der Investitionskosten über 12 Jahr verteilt absetzbar (jeweils 9 % in den ersten 8 Jahre und dann jeweils 7 % in den letzten 4 Jahren).

§ 7h EStG

Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) <1>Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 **im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten** für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. <2>Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. <3>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. <4>Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. <5>Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

(2) <1>Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. <2>Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden

Rechenbeispiele: § 7 h Abschreibung mit einem angenommenen Steuersatz von 32 %:

Gesamtinvestition: **50.000,00 €**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 %.

$50.000,00 \text{ €} * 9 \% = 4.500,00 \text{ €/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 32 %

$4.500,00 \text{ €} * 32 \% = 1.440,00 \text{ €/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.440,00 \text{ €} * 8 = 11.520,00 \text{ €}$

Für die letzten 4 Jahre werden 7 %/a gewährt.

$50.000,00 \text{ €} * 7 \% = 3.500,00 \text{ €/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 32 %

$3.500,00 \text{ €/a} * 32 \% = 1.120,00 \text{ €/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.120,00 \text{ €} * 4 = 4.480,00 \text{ €}$

Gesamtsteuerersparnis **16.000,00 €**

Tatsächliche Investition: **34.000,00 €**

Rechenbeispiele: § 7 h Abschreibung mit einem Höchststeuersatz von 41 %:

Gesamtinvestition: **50.000,00 €**

Abschreibung in den ersten 8 Jahren 9 %.

$50.000,00 \text{ €} * 9 \% = 4.500,00 \text{ €/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 41 %

$4.500,00 \text{ €} * 41 \% = 1.845,00 \text{ €/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.845,00 \text{ €} * 8 = 14.760,00 \text{ €}$

Für die letzten 4 Jahre werden 7 %/a gewährt.

$50.000,00 \text{ €} * 7 \text{ v.H.} = 3.500,00 \text{ €/a}$

Angenommen ein Steuersatz von 41 %

$3.500,00 \text{ €/a} * 41 \% = 1.435,00 \text{ €/a}$

Ergibt sich eine steuerliche Entlastung $1.435,00 \text{ €} * 4 = 5.740,00 \text{ €}$

Gesamtsteuerersparnis **20.500,00 €**

Tatsächliche Investition: **29.500,00 €**

Gemeinden, die nicht in das Städtebauförderungsprogramm des Landes aufgenommen werden, können die steuerliche Abschreibung innerhalb des Sanierungsgebietes mit den Zuschussmöglichkeiten des Dorferneuerungsprogramms kombinieren.

Die Rechts- Verfahrensgrundlagen für die Vorbereitung, die Durchführung und den Abschluss von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ergeben sich aus den §§ 136 ff. BauGB.