

# Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße

Informationen für Eigentümerinnen und Eigentümer

**Ausgleichsbetrag (§154),  
Ablösevereinbarung sowie  
steuerliche Abschreibungen**





## Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,

laut § 154 Baugesetzbuch (BauGB) müssen sich Personen, die über Grundeigentum im Sanierungsgebiet verfügen, an den Kosten der Sanierung beteiligen. Das heißt, dass sie zur Zahlung eines sogenannten Ausgleichsbetrags an die Freie und Hansestadt Hamburg (nachstehend FHH) verpflichtet sind. Die Erhebung des Ausgleichsbetrags liegt nicht im Ermessen der FHH, sondern ist vom Gesetzgeber im Baugesetzbuch vorgeschrieben. Der Ausgleichsbetrag wird nur für die Bodenwerterhöhung erhoben, die infolge der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eingetreten ist. Demnach zahlen die Eigentümer mit dem Ausgleichsbetrag nicht die Kosten der Sanierung, sondern gleichen den für Sie dadurch entstandenen Vorteil der Bodenwertsteigerung aus.

Die Zahlung des sogenannten Ausgleichsbetrags erfolgt nach Abschluss des Sanierungsverfahrens. Alternativ haben Sie als Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet „Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße“ die Möglichkeit, im Vorwege eine freiwillige Ablöse mit der FHH zu vereinbaren.

Außerdem können Sie erhöhte steuerliche Abschreibungen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Ihrer Gebäude gemäß §§ 7h, 10f EStG vornehmen.

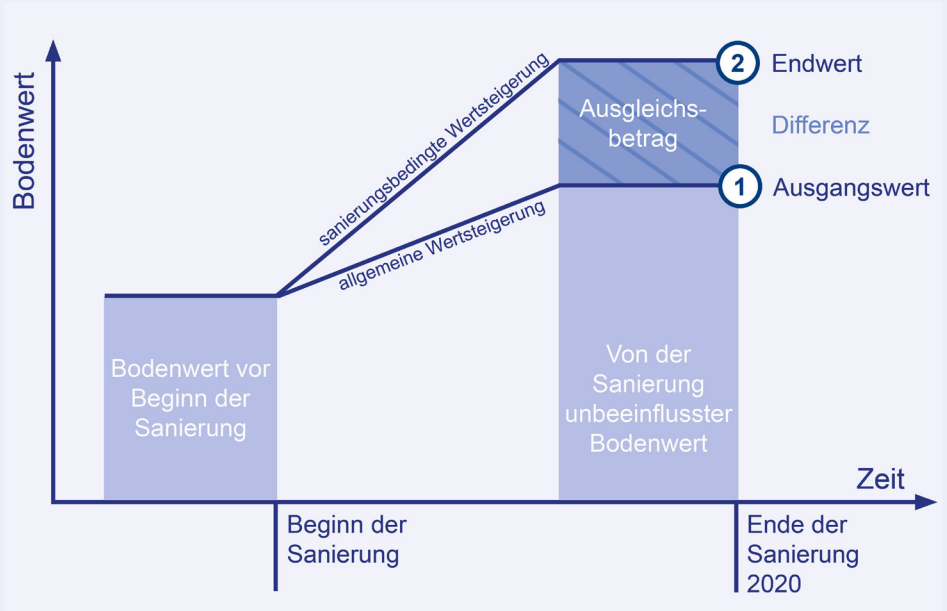
### Wie das geht, möchten wir Ihnen erklären!



Die Fuhlsbüttler Straße nach der Sanierung (Foto: Julie Nagel)

## Wie wird die Höhe des Ausgleichsbetrags ermittelt?

Der Ausgleichsbetrag berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich am Ende der Sanierung für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung nicht durchgeführt worden wäre (Ausgangswert, 1) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die Neuordnung am Ende der Sanierung aufgrund durchgeführter Maßnahmen ergibt (Endwert, 2). Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags wird jedoch nur die sanierungsbedingte Wertsteigerung angesetzt. Wertsteigerungen, die die Eigentümerinnen und Eigentümer durch eigene Tätigkeit herbeigeführt haben oder die durch die konjunkturelle Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt erfolgt sind, werden gegengerechnet.



Grafik zur Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Ausgangs- und Endwert werden durch den Gutachterausschuss der FHH für jedes Grundstück individuell ermittelt.



Der umgestaltete Gehweg entlang der Fuhlsbüttler Straße (Foto: Julie Nagel)

## **Ablösevereinbarung: Die vorzeitige Ablöse**

Die Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung durch eine schriftliche Mitteilung der FHH erhoben. Diese sind von allen Eigentümerinnen und Eigentümern, deren Grundstücke oder Häuser sich zum Zeitpunkt der Aufhebung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Barmbek-Nord S1, Fuhlsbüttler Straße“ befinden, zu zahlen.

Gemäß §154, Abs. 3 BauGB können Eigentümerinnen und Eigentümer bereits im Vorfeld dieser formellen Mitteilung der FHH eine freiwillige Vereinbarung treffen und den Ausgleichsbetrag vorzeitig ablösen. Dann wird eine sogenannte Ablösevereinbarung geschlossen. Derzeit geht das Bezirksamt Hamburg-Nord davon aus, dass das Sanierungsverfahren Ende 2020 abgeschlossen sein wird. Bis dahin haben Sie die Möglichkeit die vorzeitige Ablöse zu beantragen.

### **Die wichtigsten Informationen in Kürze:**

- Diese freiwillige Vereinbarung zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern und der FHH ersetzt eine spätere Ausgleichsbetragszahlung.
- Ein Gutachten über die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstücks muss beim Gutachterausschuss der FHH eingeholt werden. Die anfallenden Kosten für das Gutachten können erstattet werden.
- Wenn der vereinbarte Betrag aus der Ablösevereinbarung gezahlt ist, ist das Eigentum wieder frei auf dem Markt – es findet bei Verkäufen keine Kaufpreisprüfung mehr statt.
- Trotzdem bedürfen Verkäufe weiterhin der sanierungsrechtlichen Genehmigung gem. § 144 BauGB.

### **Mit der freiwilligen Ablösevereinbarung sind mehrere Vorteile verbunden:**

- Der Zeitpunkt der freiwilligen Vereinbarung kann selbst bestimmt werden.
- Die anfallenden Kosten sind besser planbar (nach der Erhebung ist die Zahlung binnen eines Monats fällig).
- Eine Nacherhebung ist ausgeschlossen. Mit der vorzeitigen Ablöse gilt die Zahlung als endgültig erfüllt, auch wenn die Bodenwerte sanierungsbedingt weiter steigen.
- Die Einnahmen durch Ablösevereinbarungen stehen der FHH zur weiteren Finanzierung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet bereit.



## Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Für private Eigentümerinnen und Eigentümer ergeben sich bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach §§ 7h, 10f Einkommensteuergesetz (EStG):

- 100 % der Kosten auf zwölf Jahre verteilt bei vermieteten Objekten.
- 90 % auf zehn Jahre verteilt bei selbst genutzten Gebäuden.

Grundlage hierfür ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord.

### Hierfür gelten folgende Voraussetzungen:

- Ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf am Gebäude muss vorhanden sein.
- Das Gebäude muss im Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss den Sanierungszielen entsprechen.
- Mit der Modernisierung und Instandsetzung darf noch nicht begonnen worden sein.

### Bitte halten Sie sich an folgende Vorgehensweise:

- Es muss eine Modernisierungsvereinbarung gem. § 177 BauGB zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und dem Bezirksamt Hamburg-Nord abgeschlossen werden und zwar vor dem Beginn der Baumaßnahme.
- Es erfolgt eine Abnahme der Baumaßnahme durch das Bezirksamt Hamburg-Nord.
- Anschließend können Sie die Kosten bei der Einkommensteuer geltend machen.



Sanierter Kreuzungsbereich in der Fuhlsbüttler Straße (Foto: Julie Nagel)

## Auskunft und Beratung zur Antragstellung

Haben Sie Fragen oder wünschen Sie eine Beratung? Für weitere Informationen rund um das Sanierungsgebiet sowie zum Thema Ausgleichsbetrag, der vorzeitigen Ablöse oder Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stehen Ihnen der Sanierungsträger BIG Städtebau und das Bezirksamt Hamburg-Nord gerne zur Verfügung.



### **BIG Städtebau**

Carolin Ahrens  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
Tel.: 040 3410678 32  
E-Mail: [c.ahrens@big-bau.de](mailto:c.ahrens@big-bau.de)



**Hamburg** | Bezirksamt  
Hamburg-Nord

### **Bezirksamt Hamburg-Nord**

Jasmin Castro Frenzel  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Tel.: 040 42804 2387  
E-Mail: [jasmin.castrofrenzel@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:jasmin.castrofrenzel@hamburg-nord.hamburg.de)



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



**Hamburg. Deine Perlen.**  
*Integrierte Stadtteilentwicklung*

**BARM  
BEK**

Original. Hamburg.