



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Finanzen
Az: 20
Datum: 30.11.2025

2025/216

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	09.12.2025	
Rat der Stadt	11.12.2025	

Betreff

Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in Castrop-Rauxel ab dem 01.01.2026

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt die als Anlage 1 beigefügte „Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in Castrop-Rauxel ab dem 01.01.2026“.

K r a v a n j a
Bürgermeister

E c k h a r d t
Stadtkämmerer/
Beigeordneter

Sachverhalt

Mit Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 zur Verfassungswidrigkeit von Teilen des bis dahin geltenden Grundsteuerrechts haben sich Bundes- und Landesgesetzgeber sowie die Finanzverwaltungen der Länder und insbesondere auch die Kommunen mit der Umsetzung der notwendigen Grundsteuerreform befasst.

Seit dem 01.01.2025 ist zwingend das neue Grundsteuerrecht anzuwenden.

Für die Stadt Castrop-Rauxel stellten sich im Rahmen der Umstellung auf die neuen gesetzlichen Bestimmungen verschiedene Fragen bzw. Problemstellungen, insbesondere jedoch:

- a) Soll die Stadt Castrop-Rauxel ab dem 01.01.2025 bei der Grundsteuer B die vom Land Nordrhein-Westfalen noch in 2024 eingeführte Möglichkeit der Festlegung von differenzierenden Grundsteuerhebesätzen für „Wohngrundstücke“ einerseits und „Nichtwohngrundstücke“ andererseits in Anspruch nehmen und damit unterschiedliche Hebesätze für die genannten Grundstücksnutzungen festsetzen? Oder bleibt es bei einem einheitlichen Hebesatz bei der Grundsteuer B?
- b) Ziel der Stadt Castrop-Rauxel war es, die Grundsteuerreform hinsichtlich des Gesamtaufkommens „aufkommensneutral“ darzustellen. Von daher war zu entscheiden, in welcher Höhe insbesondere der Hebesatz (bzw. bei differenzierenden Grundsteuerhebesätzen die unterschiedlichen Hebesätze) bei der Grundsteuer B zukünftig zu erheben sind.

Die Verwaltung hatte dem Rat hierzu in 2024 mehrfach berichtet und zu dessen Sitzung am 12.12.2024 sowie vorlaufend zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 27.11.2024 eine umfangreiche und zugleich detaillierte Entscheidungsvorlage (Vorlage 2024/216) zur Beschlussfassung vorgelegt. In der Sachverhaltsdarstellung der genannten Vorlage wurden auch die den damaligen Entscheidungsvorschlägen zugrunde liegenden Abwägungsprozesse ausführlich dargestellt.

Zum besseren Verständnis des komplexen Sachverhaltes ist die hier in Rede stehende Vorlage 2024/216 als Anlage 2 nochmals beigefügt.

Einheitlicher Hebesatz versus differenzierende Hebesätze bei der Grundsteuer B:

Die Verwaltung hat sich im Rahmen der Vorlage 2024/216 intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, ob für die Stadt Castrop-Rauxel die Festsetzung von differenzierenden Hebesätzen bei der Grundsteuer B empfohlen wird oder ob es - zumindest zunächst - bei einem einheitlichen Hebesatz bei der Grundsteuer B bleiben soll. Die Vor- und Nachteile beider Handlungsalternativen wurden hinlänglich beschrieben und die jeweils mit ihnen verbundenen Risiken dargestellt.

Unter Berücksichtigung aller seinerzeit vorliegenden bzw. bekannten Informationen hat die Verwaltung dem Rat empfohlen, im Rahmen der Umstellung auf das neue Grundsteuerrecht zum 01.01.2025 von der Festsetzung differenzierender Hebesätze bei der Grundsteuer B abzusehen und bis auf Weiteres bei einem einheitlichen Hebesatz sowohl für die Wohn- als auch für die Nichtwohngrundstücke zu verbleiben. Wesentliche Faktoren waren dabei insbesondere rechtliche Bedenken gegen die Festsetzung differenzierender Hebesätze sowie daraus resultierende erhebliche wirtschaftliche respektive haushalterische Risiken für die Stadt Castrop-Rauxel.

An der Sach- und Rechtslage haben sich aus Sicht der Verwaltung bislang keine wesentlichen Änderungen ergeben, insbesondere liegen höchstrichterliche Entscheidungen weder zu dem vom Land übernommenen sog. „Bundesmodell“ zur Bewertung des Grundstückes und Ermittlung des Grundsteuermessbetrages noch zur Differenzierung der Hebesätze nach den Bestimmungen des Grundsteuerhebesatzgesetzes des Landes NRW vor. Allerdings hat der Bundesfinanzhof (BFH) für den 10.12.2025 Urteilsverkündigungen zu drei zentralen Verfahren im Rahmen der Grundsteuerreform angekündigt. Die Verwaltung wird die Politik hierzu unverzüglich nach Bekanntwerden bzw. Veröffentlichung der wesentlichen Entscheidungen informieren und - soweit möglich und absehbar - über die sich hieraus für die Stadt Castrop-Rauxel unmittelbar ergebenden Folgen bzw. Handlungsnotwendigkeiten informieren.

Wie bereits o. a. war bzw. ist es Bestreben der Stadt Castrop-Rauxel, die Umsetzung der Grundsteuerreform insgesamt betrachtet „aufkommensneutral“ abzuwickeln. Aus dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 zur Verfassungswidrigkeit von Teilen des bis dahin geltenden Grundsteuerrechts folgt zwangsläufig, dass es spätestens zum 01.01.2025 zu einer Vielzahl von Fällen kam, bei denen eine höhere Grundsteuerbelastung festzustellen ist, während andere Grundsteuerobjekte zum 01.01.2025 eine Entlastung erfahren haben. Darüber hinaus gibt es auch Fälle, in denen die Grundsteuerbelastung nahezu unverändert geblieben ist. Ziel der Stadt Castrop-Rauxel war es trotz prekärer Haushaltslage im Rahmen des „Umstellungsprozesses“ keine zusätzlichen Erträge bei der Grundsteuer zu generieren sondern lediglich den gleichen Grundsteuerertrag zu erzielen, wie er in der mittelfristen Ergebnis und Finanzplanung für das Jahr 2025 veranschlagt war.

Die Erhebung der Grundsteuer durch Städte und Gemeinden erfolgt bekanntlich durch Anwendung der von jeder Kommune individuell festgelegten Hebesätze. Um die Erhebung der Grundsteuer ab 01.01.2025 für die Kommunen „kalkulierbar“ zu machen, hatte das Finanzministerium NRW im Laufe des Jahres 2024 für jede Stadt und jede Gemeinde Empfehlungen für sogenannte „aufkommensneutrale Hebesätze“ veröffentlicht. Diesen „aufkommensneutralen Hebesatzempfehlungen“ wiederum lagen die Steuererklärungen der Grundsteuerpflichtigen sowie die bis dahin bereits getroffenen Messbetragsfestsetzungen durch die staatliche Finanzverwaltung zugrunde.

Für Castrop-Rauxel wurde für die Grundsteuer B ein aufkommensneutraler Hebesatz von 826 v. H. empfohlen.¹ Da die Stadt Castrop-Rauxel ohnehin seit Jahren einen Hebesatz von 825 v. H. festgesetzt hatte, wurde auf Empfehlung der Verwaltung und mit Duldung durch die Aufsichtsbehörde durch den Rat der Stadt am 12.12.2024 ab 01.01.2025 ein (unveränderter) Hebesatz bei der Grundsteuer B in Höhe von 825 v. H. beschlossen und auf die „marginale“ Anpassung von 1 Prozentpunkt beim Hebesatz von 825 v. H. auf 826 v. H. verzichtet.

Für die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliche Flächen), die in Castrop-Rauxel von untergeordneter Bedeutung ist, verblieb es ebenfalls beim bisherigen Hebesatz von 600 v. H. (empfohlener „aufkommensneutraler“ Hebesatz hier: 750 v. H.).

Im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/2026 (Doppelhaushalt) kalkulierte die Stadt mit Gesamterträgen aus der Grundsteuer B in Höhe von insgesamt 16.851.800 € (Haushaltsjahr 2025) bzw. 17.070.400 € (Haushaltsjahr 2026). Bei beiden Ansätzen handelte es sich um „aufkommensneutrale“ Ansätze. Ziel war es also - wie bereits oben dargestellt - Erträge aus der Grundsteuer B

¹ Bei differenzierenden Hebesätzen lag die Empfehlung des Landes bei 694 v. H. für Wohngrundstücke und bei 1.288 v. H. für Nichtwohngrundstücke.

gegenüber den bisherigen Planwerten in unveränderter Höhe - aber eben auch nicht höher (!) - zu erzielen.

Fest stand dabei, dass die tatsächliche Realisierung der geplanten Steuererträge maßgeblich davon abhängen würde, wie „belastbar“ die Festsetzungen zur Grundsteuer sowie die darauf fußenden „aufkommensneutralen Hebesatzempfehlungen“ des Landes sein würden. Hier hat sich in 2025 herausgestellt, dass in einer Vielzahl von Fällen Korrekturen der zunächst erfolgten Festsetzungen durch die Finanzverwaltung erfolgt sind und nach Informationen der Finanzverwaltung auch weiterhin mit einer erheblichen Zahl von Anpassungen zu rechnen ist.

In der Mehrzahl dieser Fälle - jedoch nicht ausnahmslos - kommt es bei den „Korrekturen“ zu Herabsetzungen der zunächst beschiedenen Messbeträge, was anschließend - entsprechend den gesetzlichen Regelungen - auch zu einer Reduzierung der zu zahlenden Grundsteuer führt, da die Stadt Castrop-Rauxel (operativ handelnd durch den EUV Stadtbetrieb - Anstalt öffentlichen Rechts) nunmehr ihren Hebesatz auf einen reduzierten Messbetrag anwenden muss.

Die Zahl und monetäre Wirkung der zunächst von der Finanzverwaltung vorgenommenen und dadurch auch von Seiten der Stadt Castrop-Rauxel neu zu bescheidenden Korrekturen bei der Grundsteuer B war im Jahr 2025 erheblich. Die Verwaltung geht aufgrund der vorliegenden Informationen davon aus, dass sie aufgrund der „Herabsetzungen“ der Messbeträge in 2025 Mindererträge bei der Grundsteuer B in Höhe von rd. 816.000 € wird hinnehmen müssen. Angesichts der dramatischen Finanzlage der Stadt Castrop-Rauxel kann diese weder haushaltswirtschaftlich noch rechtlich dauerhaft auf Erträge in dieser Größenordnung verzichten. Hierauf hat auch bereits der Landrat des Kreises Recklinghausen in seiner Funktion als untere staatliche Kommunalaufsichtsbehörde im Rahmen seiner Haushaltsverfügung vom 16.07.2025 zum Doppelhaushalt 2025/2026 nachdrücklich hingewiesen. Die Haushaltsverfügung der Kommunalaufsicht wurde den Mitgliedern des Rates unverzüglich zur Kenntnis gegeben, ist dieser Vorlage zum besseren bzw. einfacheren Verständnis nochmals als Anlage 3 beigelegt.

Um den sich abzeichnenden Minderertrag bei der Grundsteuer B in 2025 sowie die aus noch „offenen“ Verfahren bei der Finanzverwaltung NRW sich für 2026 abzeichnenden weiteren Verschlechterungen zu kompensieren ist es erforderlich, den Hebesatz bei der Grundsteuer B um 45 v. H. auf dann 870 v. H. anzupassen. Zu betonen ist dabei, dass es sich um eine „aufkommensneutrale“ Anpassung im Sinne der von der Stadt Castrop-Rauxel verfolgten Intentionen bei der Umstellung auf das neue Grundsteuerrecht handelt und die Anpassung für die/den einzelne/n Steuerpflichtige/n gemessen am bisherigen Grundsteuerbetrag rd. 5,45 % betragen wird und somit noch als moderat betrachtet werden kann.

Die Verwaltung wird den Rat weiterhin über die Entwicklungen sowohl bei den Erträgen aus der Grundsteuer als auch über relevante Entscheidungen der Gerichte, hier insbesondere der Obergerichte wie z. B. des Bundesfinanzhofs, informieren. Wie bereits im Rahmen der Beschlussfassung über die hier bereits mehrfach herangezogene Vorlage 2024/216 vorgetragen wird die Verwaltung zu gegebener Zeit auch wieder die Frage, ob eine Festsetzung differenzierender Hebesätze möglicherweise angezeigt erscheint, aufgreifen.

Bereich 20
gez. B r e n k (digitale Zeichnung am 01.12.2025)



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister