



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Finanzen
Az: 20
Datum: 17.03.2026

2026/100

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	26.03.2026	
Rat der Stadt	26.03.2026	

Betreff

Sachstandsbericht "Hebesatzdifferenzierung bei der Grundsteuer B"

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt nimmt den aktuellen Sachstandsbericht zur Hebesatzdifferenzierung bei der Grundsteuer B zur Kenntnis.

K r a v a n j a
Bürgermeister

E c k h a r d t
Stadtkämmerer/
Beigeordneter

Sachstandsbericht:

Die vorliegende Berichterstattung knüpft an das als Anlage 1 nochmals beigefügte Informationsschreiben der Verwaltung vom 08.12.2025 an, das den Mitgliedern des Rates zur Vorlage 2025/216 (Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer in Castrop-Rauxel ab dem 01.01.2026) ergänzend nachgereicht wurde. Seinerzeit wurden die Ratsmitglieder darüber informiert, dass das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen in gegen die Städte Bochum, Dortmund, Essen und Gelsenkirchen gerichteten Klageverfahren am 04.12.2025 in erster Instanz entschieden hat, dass die in den jeweiligen Satzungen vorgenommenen Festsetzungen **differenzierender** Hebesätze bei der Grundsteuer B nicht mit dem geltenden Recht vereinbar und daher rechtswidrig sind. Das VG Gelsenkirchen ging von einer Nichtigkeit der festgesetzten höheren Grundsteuerhebesätze für Nichtwohngrundstücke und der darauf basierenden Grundsteuerbescheide aus.

Inzwischen liegt in der Sache auch ein Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vor. Das VG Düsseldorf hat in einem Verfahren gegen die Stadt Hilden am 10.03.2026 die Ausgestaltung der Differenzierung der Hebesätze bei der Grundsteuer B für nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar erklärt und den entsprechenden Grundsteuerbescheid des klagenden Eigentümers eines Nichtwohngrundstücks aufgehoben. Die Begründung der Entscheidung des VG Düsseldorf unterscheidet sich allerdings deutlich von der des bereits o. a. Urteils des VG Gelsenkirchen vom 04.12.2025. Die Pressemitteilung des Verwaltungsgerichts Düsseldorf zu seiner Entscheidung vom 10.12.2026 ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

Allerdings sehen beide Verwaltungsgerichte die Ursachen der Gleichheitswidrigkeit bereits in einem „landesgesetzlichen Konstruktionsfehler“ begründet. In der Folge steht den Kommunen in Nordrhein-Westfalen aktuell kein rechtssicherer Weg für eine Hebesatzdifferenzierung bei der Grundsteuer B zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken zur Verfügung.

Mit Rundschreiben vom 13.03.2026 an die (Ober-)Bürgermeisterinnen und (Ober-)Bürgermeister der Mitgliedsstädte des Städtetages NRW informiert dessen Geschäftsführer, Herr Christian Schuchardt, die Hauptverwaltungsbeamtinnen und Hauptverwaltungsbeamten über die aktuelle Sachlage und die Beurteilung der Rechtslage durch inzwischen zwei Verwaltungsgerichte. Das Rundschreiben des Städtetages NRW ist dieser Vorlage als Anlage 3 beigefügt.

Insbesondere verweist der Städtetag NRW auf eine mögliche mehrjährige Verfahrensdauer bis zu einer Entscheidung durch höhere Gerichtsinstanzen und das damit verbundene erhebliche Steuerausfallrisiko bei „differenzierenden“ Städten.

Vor diesem Hintergrund hat der Finanzausschuss des Städtetages NRW in seiner Sitzung am 11.03.2026 einhellig empfohlen, dass eine (weitere) Anwendung der Hebesatzdifferenzierung bei der Grundsteuer B bis zu einer endgültigen Klärung durch die Rechtsprechung ausgesetzt werden sollte.

Da die Stadt Castrop-Rauxel aufgrund der von Beginn an bestehenden erheblichen rechtlichen Bedenken von einer Hebesatzdifferenzierung zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken bei der Grundsteuer B keinen Gebrauch gemacht hat, ergibt sich aktuell kein Handlungsbedarf. Vielmehr sieht sich die Verwaltung in ihrer Beurteilung der Sach- und Rechtslage durch das Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf nochmals bestätigt.

Der Vorstand des Städtetages NRW hatte in seiner Sitzung am 28.01.2026 bereits nochmals seine Forderung bekräftigt, dass die durch die Grundsteuerreform entstandenen Mehrbelastungen für Wohngrundstücke teilweise korrigiert werden müssen. Diesbezüglich hat der Vorstand die Landesregierung aufgefordert, zügig eine rechtssichere Neuregelung zur Entlastung von Wohngrundstücken zu schaffen.

Hierzu teilt der Städtetag NRW mit, dass man sich zusammen mit weiteren kommunalen Finanzexperten am 12.03.2026 mit dem Ministerium der Finanzen NRW zum weiteren Umgang mit der aktuell vorliegenden Rechtsprechung ausgetauscht habe. Nach Mitteilung des Städtetages NRW hat das Finanzministerium in dem Austausch erkennen lassen, dass derzeit weder auf Bundes- noch auf Landesebene an gesetzlichen Korrekturen gearbeitet wird. Vielmehr sei das Ministerium entschlossen, zunächst die Entscheidungen der Folgeinstanzen abzuwarten.

Über die weitere Entwicklung wird die Verwaltung den Rat zu gegebener Zeit unterrichten.