

Hinweis zu der Erhebung von getrennten Hebesätzen bei der Grundsteuer B:

Mit Mail vom 08.12.2025 hat der Gemeinde- und Städtebund mitgeteilt, dass das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen mit Urteil vom 04.12.2025 entschieden hat, dass die von den Städten Bochum, Essen, Dortmund und Gelsenkirchen festgelegten höheren Hebesätze für die in der Gemeinde liegenden Nichtwohngrundstücken gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstoßen. Darauf basierende Grundsteuerbescheide sind rechtswidrig. Die Urteile sind noch nicht rechtskräftig.

Das Verwaltungsgericht begründet seine Entscheidung darin, dass die Abweichung von einem einheitlichen Hebesatz nach oben durch die höheren Hebesätze für die Nichtwohngrundstücke, eben diese Eigentümer belasten. Sie benachteiligen die Eigentümer von Nichtwohngrundstücken ohne rechtlich tragfähigen Grund gegenüber den Eigentümern von Wohngrundstücken.

Die Abweichungen von einem einheitlichen Hebesatz nach unten zur Privilegierung von Wohngrundstücken durch niedrigere Hebesätze können sachlich durch Gemeinwohlzwecke gerechtfertigt sein, wenn sie einen Anstieg der Wohnkosten vermeiden sollen. Jedoch finden sich zur Überzeugung der Kammer keine sachlichen Gründe für die Abweichungen von einem einheitlichen Hebesatz nach oben durch die höheren Hebesätze für die Nichtwohngrundstücke. Diese dienen dazu, das Gesamtaufkommen der Grundsteuer für die Gemeinden nicht deutlich unter das Vorjahresaufkommen sinken zu lassen, wenn der Hebesatz für Wohngrundstücke niedriger bestimmt wurde. Dieser rein fiskalische Zweck eignet sich nicht als Rechtfertigung für die erhöhten Hebesätze zulasten der Nichtwohngrundstücke.

In Rheinland-Pfalz sind noch Entscheidungen zu ebensolchen Klagen offen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Verwaltungsgerichte in Rheinland-Pfalz an das Urteil aus Gelsenkirchen anlehnen werden. **Zum jetzigen Zeitpunkt besteht daher für die Erhebung von getrennten Hebesätzen bei der Grundsteuer B eine Rechtsunsicherheit.**

Die Vorlage mit ihren Anlagen war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Artikels bereits geschrieben und auf der Tagesordnung veröffentlicht. Nach Rücksprache mit Stadtbürgermeister Liguori wurde daher besprochen, die ursprüngliche Vorlage, mit dem Hinweis, auf das Gerichtsurteil, auf der Tagesordnung zu belassen und nicht dahingehend abzuändern, dass nur die Erhebung eines einheitlichen Hebesatzes dargestellt wird.