

An den Rat der Stadt Löhne
vertreten durch den Bürgermeister
Oeynhausener Straße 41
D – 32584 Löhne

Antrag

Titel:

Überprüfung der Rechtmäßigkeit der differenzierten Grundsteuerhebesätze unter Berücksichtigung der Grundsteuerreform, der aktuellen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung sowie Vorbereitung eines alternativen Grundsteuerkonzepts für den Fall der Unwirksamkeit der bestehenden Regelung

Hintergrund:

1. Ausgangslage der Grundsteuerreform

Die Grundsteuerreform wurde infolge des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 notwendig. Das Gericht erklärte die bisherige Einheitsbewertung wegen Verstoßes gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG für verfassungswidrig, da die zugrunde gelegten Einheitswerte teilweise noch aus den Jahren 1964 bzw. 1935 stammten und die tatsächlichen Wertverhältnisse nicht mehr realitätsgerecht abbildeten. Daraufhin wurde durch den Bundesgesetzgeber eine umfassende Reform des Grundsteuerrechts beschlossen. Durch die Öffnungsklausel des Grundgesetzes erhielten die Länder die Möglichkeit, eigene Bewertungsmodelle einzuführen.

2. Landesrechtliche Regelungen in Nordrhein-Westfalen

Das Land Nordrhein-Westfalen hat das Bundesmodell grundsätzlich übernommen, jedoch ergänzende Regelungen geschaffen.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei das:

- Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (NWGrStHsG)

Dieses Gesetz ermöglicht es Kommunen, unterschiedliche Hebesätze für:

- Wohngrundstücke und
- Nichtwohngrundstücke festzulegen.

Begründet wurde dies insbesondere mit:

- der Stabilisierung von Wohnnebenkosten,
- wohnungspolitischen Zielsetzungen,
- sowie der Möglichkeit einer differenzierten Belastungssteuerung.

Viele Kommunen führten daraufhin unterschiedliche Hebesätze ein, wobei Nicht-wohngrundstücke teilweise erheblich stärker belastet wurden.

3. Rechtliche Problematik differenzierter Hebesätze

Die Einführung differenzierter Hebesätze ist rechtlich hoch umstritten.

Kernproblem ist der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.

Dieser verlangt:

- wesentlich Gleiches gleich zu behandeln,
- wesentlich Ungleiches nur bei Vorliegen sachlicher Gründe ungleich zu behandeln.

Die Kommunen müssen daher:

- eine sachgerechte Differenzierung vornehmen,
- belastbare Typisierungen verwenden,
- unverhältnismäßige Belastungen vermeiden,
- und Härtefälle angemessen berücksichtigen.

Gerade bei gemischt genutzten Grundstücken ergeben sich erhebliche Abgrenzungsprobleme.

4. Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf – Az. 5 K 7062/25

Besondere Bedeutung kommt dem Urteil des Verwaltungsgericht Düsseldorf vom 10.03.2026 zu. Gegenstand des Verfahrens war ein Grundsteuerbescheid der Stadt Hilden.

Die Stadt hatte im Rahmen ihrer Hebesatzsatzung einen erheblich höheren Hebesatz für Nichtwohngrundstücke festgelegt als für Wohngrundstücke. Dieser betrug für Wohngebäude 650 Prozent und für Nicht-Wohngebäude 1.300 Prozent (= Faktor 1:2 zwischen Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden).

Zum Vergleich: In der Stadt Löhne betrugen die Hebesätze im Jahr 2025 für Wohngebäude 605 Prozent und für Nicht-Wohngebäude 1.210 Prozent (= Faktor 1:2).

Die Klägerin war Eigentümerin eines gemischt genutzten bzw. nicht ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücks und wurde auf Grundlage eines Hebesatzes von rund 1.300 Prozent zu einer Grundsteuer von etwa 2.000 Euro herangezogen.

Die Klägerin machte geltend:

- die Differenzierung sei gleichheitswidrig,
- die Zuordnung der Grundstücksarten sei sachwidrig,
- die Belastungsunterschiede seien unverhältnismäßig,
- und die Satzung verletze Art. 3 GG.

Entscheidung des Gerichts

Das Gericht hob den Grundsteuerbescheid auf. Dabei traf das Gericht eine differenzierte Entscheidung:

1. Grundsätzliche Zulässigkeit differenzierter Hebesätze

Das Gericht stellte fest, dass das Land Nordrhein-Westfalen grundsätzlich befugt sei, differenzierende Hebesätze gesetzlich zu ermöglichen.

Die Verfolgung legitimer Gemeinwohlziele – insbesondere:

- Stabilisierung von Wohnnebenkosten,
- Förderung des Wohnens,
- sozialpolitische Steuerung

könne grundsätzlich eine Differenzierung rechtfertigen.

2. Rechtswidrigkeit der konkreten Ausgestaltung

Die konkrete Ausgestaltung der Hebesatzsatzung der Stadt Hilden sei jedoch rechtswidrig gewesen.

Das Gericht beanstandete insbesondere:

- die fehlende sachgerechte Abgrenzung begünstigter Grundstücke,
- erhebliche Belastungssprünge,
- unzureichende Typisierung,
- sowie die unzureichende Berücksichtigung gemischt genutzter Grundstücke.

Die Kammer sah hierin einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG.

5. Risiken für die Kommune

Sollte die bestehende Hebesatzsatzung später durch ein Oberverwaltungsgericht, das Bundesverwaltungsgericht oder im Wege eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt werden, drohen erhebliche Risiken:

- Rückforderungsansprüche,
- Aufhebung von Grundsteuerbescheiden,
- erhebliche Haushaltsunsicherheiten,
- Verwaltungsmehraufwand,
- Prozesskosten,
- Vertrauensverlust in die kommunale Steuerpolitik.

Zudem könnten große Teile der Steuerbescheide rechtswidrig sein.

6. Notwendigkeit eines alternativen Grundsteuerkonzepts

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, frühzeitig ein alternatives Modell vorzubereiten. Dieses sollte insbesondere:

- rechtssicher,
- transparent,
- sozial ausgewogen,
- administrativ umsetzbar,
- und haushaltsstabil ausgestaltet werden.

Denkbar wären insbesondere:

- ein einheitlicher Hebesatz,
- Übergangsmodelle,
- stufenweise Anpassungen,
- oder differenzierte, aber rechtssicher begründete Belastungssysteme.

7. Zusammenfassung

Die Grundsteuerreform stellt Kommunen vor erhebliche rechtliche und finanzielle Herausforderungen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf (Az. 5 K 7062/25) zeigt deutlich, dass differenzierende Hebesätze zwar grundsätzlich möglich sein können, ihre konkrete Ausgestaltung jedoch strengen verfassungsrechtlichen Anforderungen unterliegt. Zur Wahrung der Rechtssicherheit, zur Vermeidung erheblicher finanzieller Risiken sowie zur Sicherstellung einer verfassungsgemäßen Besteuerung ist daher eine umfassende Überprüfung der derzeitigen Hebesatzregelungen sowie die vorsorgliche Erarbeitung eines alternativen Grundsteuerkonzepts zwingend erforderlich.

Antrag:

Die CDU-Fraktion beantragt, dass der Rat der Stadt Löhne folgende Punkte beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die derzeit geltenden differenzierten Hebesätze der Grundsteuer B unverzüglich umfassend auf ihre Vereinbarkeit mit höherrangigem Recht, insbesondere mit Art. 3 Abs. 1 GG, dem Grundsteuergesetz sowie den landesrechtlichen Regelungen zur Einführung differenzierter Hebesätze, überprüfen zu lassen.
2. Dabei ist insbesondere das Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 10.03.2026, Az. 5 K 7062/25, umfassend auszuwerten und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die kommunale Hebesatzsatzung rechtlich zu bewerten.
3. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, vorsorglich ein alternatives, rechtssicheres und aufkommensneutrales Grundsteuerkonzept zu erarbeiten, das kurzfristig umgesetzt werden kann, falls ein Oberverwaltungsgericht oder das Bundesverwaltungsgericht die derzeitige Regelung differenzierter Grundsteuerhebesätze im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens oder Berufungsverfahren für unwirksam erklärt.
4. Das neue Konzept soll insbesondere:
 - den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 GG beachten,
 - Belastungsverschiebungen nachvollziehbar und transparent ausgestalten,
 - Wohnnebenkosten sozialverträglich berücksichtigen,
 - rechtssicher ausgestaltet sein,
 - sowie die finanziellen Auswirkungen auf Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke nachvollziehbar darstellen.
5. Die Verwaltung wird verpflichtet, dem Rat einen umfassenden Bericht vorzulegen über:
 - die aktuelle Rechtslage,
 - anhängige Gerichtsverfahren,
 - finanzielle Risiken möglicher Rückabwicklungen,
 - potenzielle Erstattungsansprüche,
 - sowie Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.

Löhne, den 14. Mai 2026

gez. Prof. Dr. Maik Büssing
Fraktionsvorsitzender

gez. Friedhelm Abke
stellv. Fraktionsvorsitzender