

Vorlageart:	Beschlussvorlage
Federführung:	Finanzen
Verantwortung:	Frau Franke, Herr Tsalastras, Herr Berg

Festsetzung der Grundsteuer-Hebesätze ab dem 01.01.2026 im Rahmen einer neuen Hebesatz-Satzung

Beratungsfolge

08.12.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
------------	----------------------------	-------------

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A und der Hebesätze der Grundsteuer B sowie der Gewerbesteuer (unverändert) der Stadt Oberhausen (Hebesatzsatzung) gemäß Anlage 1.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Mit den zum 01.01.2025 beschlossenen Hebesätzen für

Grundsteuer A 282 v. H.
(land- und forstwirtschaftliche Betriebe)

Grundsteuer B 1 727 v. H.
(Wohngrundstücke)

Grundsteuer B 2 1.389 v. H.
(Nichtwohngrundstücke)

konnten die angestrebte Aufkommensneutralität für die Grundsteuer A und B für 2025 nicht erreicht werden. Voraussichtlich bleiben die Grundsteuererträge im laufenden Haushaltsjahr ca. 1,27 Mio. EUR unter den erforderlichen Haushaltsansätzen.

	Sachkonto 401100 Grundsteuer L+F	Sachkonto 401500 Grundsteuer Wohnen	Sachkonto 401600 Grundsteuer Nichtwohnen	Summen
Haushaltsansatz	16.100,00	29.000.000,00	18.200.000,00	47.216.100,00
Stand am 21.11.2025	8.780,52	28.280.853,76	17.654.584,81	45.944.219,09
Differenz	7.319,48	719.146,24	545.415,19	1.271.880,91

Maßgeblich für die Ermittlung der Hebesätze der Grundsteuer ist die Summe der neu festgesetzten und für die Stadt bindenden Messbeträge für alle Grundstücke in Oberhausen, die die Oberhausener Finanzämter übermittelt haben. Die aktuellen Daten liegen nunmehr vor. Um vor allem die prognostizierten Einnahmen von 47,2 Millionen Euro aus der Grundsteuer B erzielen zu können, bleibt der Stadt nur die Möglichkeit, die Hebesätze zu erhöhen.

Die höheren Hebesätze bedeuten keine Steuermehreinnahme gegenüber der bisherigen Haushaltsplanung (aufkommensneutral). Sie sind vielmehr eine notwendige Korrektur der Auswirkungen der Grundsteuerreform auf den Haushalt der Stadt Oberhausen. Ohne Anpassung der Hebesätze würde die Stadt deutlich geringere Einnahmen aus der Grundsteuer erzielen als bislang geplant.

Um Aufkommensneutralität innerhalb der Gruppe zu erzielen errechnen sich folgende Hebesätze:

	Sachkonto 401100 Grundsteuer L+F	Sachkonto 401500 Grundsteuer Wohnen	Sachkonto 401600 Grundsteuer Nichtwohnen
Haushaltsansatz	16.100,00	29.000.000,00	18.200.000,00
Summe Messbeträge	4.892,17	3.864.935,71	1.284.828,83
Ermittelter Hebesatz in %	330	750	1417

Der Gewerbesteuerhebesatz bleibt unverändert, wird aber regelungssystematisch mit in die Hebesatzsatzung aufgenommen.

Anlage/n

1 - Hebesatz-Satzung 01.01.2026_

Hebesatz-Satzung der Stadt Oberhausen vom¹

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung vom folgende
Satzung beschlossen:

§ 1

Die Hebesätze für die Realsteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer

- | | | |
|----|--|-------------|
| a) | für land- und forstwirtschaftliche Betriebe
(Grundsteuer A) | 330 v. H. |
| b) | für die Grundstücke
(Grundsteuer B, Wohngrundstücke) | 750 v. H. |
| | (Grundsteuer B, Nicht-Wohngrundstücke) | 1.417 v. H. |

2. Gewerbesteuer nach dem Ertrag	580 v. H.
----------------------------------	-----------

§ 2

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Hebesatz-Satzung der Stadt Oberhausen vom 18.12.2024 (Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen, Nr. 15/2024 vom 20.12.2024, S. 254) außer Kraft.

¹ Amtsblatt der Stadt Oberhausen, Nr. vom, S.