

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| 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**

15.12.2025

Rat der Stadt

Beschlussfassung

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt, bis spätestens zum 30.06.2026 über die hinsichtlich der rückwirkend ab 01.01.2026 geltenden Hebesätze der Grundsteuer A und B der Stadt Oberhausen und ggf. des ab 01.01.2025 rückwirkenden Hebesatzes der Grundsteuer B für Nichtwohngrundstücke zu entscheiden.

**Bezug**

B/18/0216 Festsetzung der Grundsteuer-Hebesätze ab dem 01.01.2026 im Rahmen einer neuen Hebesatz-Satzung

B/17/6093 Festsetzung der Grundsteuer-Hebesätze ab dem 01.01.2026

**Konsequenzen**

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

**Sachverhalt**

1 Mit Vorlage B/18/0216 wurde dem Rat der Vorschlag unterbreitet, die Satzung über die  
2 Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A und der Hebesätze der Grundsteuer B sowie  
3 der Gewerbesteuer (unverändert) zu beschließen.  
4

5 Vorgesehen in Anlage 1 (Hebesatzsatzung) wurde, wie im Jahr 2025, differenzierte  
6 Hebesätze für Wohngrundstücke- und Nichtwohngrundstücke festzulegen.  
7

8 Am 4. Dezember 2025 urteilte erstmals das Verwaltungsgericht in Gelsenkirchen, dass  
9 höhere Grundsteuer-Hebesätze für Nichtwohngrundstücke aus fiskalischen Gründen gegen  
10 den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstößt.  
11

12 „Die Abweichungen von einem einheitlichen Hebesatz nach unten zur Privilegierung von  
13 Wohngrundstücken durch niedrigere Hebesätze können sachlich durch Gemeinwohlzwecke  
14 gerechtfertigt sein, wenn sie einen Anstieg der Wohnkosten vermeiden sollen. Jedoch finden  
15 sich zur Überzeugung der Kammer keine sachlichen Gründe für die Abweichungen von  
16 einem einheitlichen Hebesatz nach oben durch die höheren Hebesätze für die  
17 Nichtwohngrundstücke. Diese dienten dazu, das Gesamtaufkommen der Grundsteuer für die  
18 Gemeinden nicht deutlich unter das Vorjahresaufkommen sinken zu lassen, wenn der  
19 Hebesatz für Wohngrundstücke niedriger bestimmt wurde. Dieser rein fiskalische Zweck  
20 eignet sich nicht als Rechtfertigung für die erhöhten Hebesätze zulasten der  
21 Nichtwohngrundstücke.“ (Quelle: Justiz NRW)  
22

23 Aufgrund dieses Urteils besteht bei der in Vorlage B/18/0216 vorgeschlagenen erneuten  
24 Festsetzung von differenzierten Hebesätzen ein erhebliches Risiko im Hinblick auf die  
25 Rechtssicherheit und ein möglicher Ertragsausfall. Die Urteilsbegründung liegt noch nicht  
26 vor.  
27

28 Aufgrund der Unsicherheit besteht die Möglichkeit die Entscheidung über Grundsteuer-  
29 Hebesätze zurückzustellen.  
30

31 Gem. § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz (GrStG) ist der Beschluss über die Festsetzung bis  
32 zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres zu fassen.  
33

34 Hierdurch verzögern sich die Einzahlungen bei der Stadt bis zu einer Festsetzung der  
35 Grundsteuer pro Quartal für Erträge in Höhe von rd. 11,8 Mio. Euro. Dies wird den Bedarf an  
36 Liquiditätskrediten in diesem Zeitraum erhöhen. Sollten die Grundsteuerfestsetzungen  
37 separat mit einem gesonderten Bescheid erfolgen, entstehen zusätzliche Kosten durch die  
38 Bearbeitung, den Druck und das Porto.  
39

40 Da die Schlüsselzuweisungen 2027 unter Berücksichtigung der eigenen Steuerkraft und  
41 damit u.a. vom Istaufkommen der Grundsteuer des 1. Halbjahres 2026 errechnet werden,  
42 liegt es im Interesse der Stadt Oberhausen, eine Entscheidung über die Grundsteuer-  
43 Hebesätze schnellstmöglich in 2026 zu treffen, damit die Einzahlungen dann noch  
44 berücksichtigt werden und keine große Verwerfung von 2026 zu 2027 bei den  
45 Schlüsselzuweisungen entsteht.  
46

47 Auch die anderen Kommunen des Städtetages, die differenzierte Hebesätze in 2025  
48 festgelegt haben, werden die Entscheidung über die Hebesätze zunächst zurückstellen und

49 bis zum 30.06.2026 treffen.

**Anlage/n**  
Keine