Gemeinde Kall Der Bürgermeister	Vorlagen-Nr. 346/2025 1. Ergänzung	öffentliche Sitzung
Vorlage erstellt: 05.12.2025	Federführung: 1.2	TL: Herr Stoff SB: Herr Diefenbach

Mitzeichnung durch:	Bürgermeister	Allg. Vertreter
Teamleiter/in	Sachbearbeiter/in	Kämmerer, wenn haushaltsrechtl. Auswirkungen:

Haushaltsmäßige Auswirkungen:

X Vorlage berührt den Haushalt 2026.

Mittel verfügbar bei — Euro

über-/außerplanmäßige Aufwendungen/ Auszahlungen erforderlich bei — Euro
Deckung erfolgt durch

Freiwillige Leistung der Gemeinde

Gremium	**Termin**	
Haupt- und Finanzausschuss	02.12.2025	Vorberatend
Rat	11.12.2025	beschließend

Beschluss über die Hebesatzsatzung ab dem 01.01.2026
hier: Grundsteuer-Differenzierung laut Verwaltungsgericht unzulässig

Beschlussvorschlag:

a. Die Satzung zur Festsetzung der Hebesätze von Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Kall (Hebesatzsatzung) wird entsprechend der Anlage 1 beschlossen. Dabei wird das Prinzip der differenzierten Hebesätze für die Grundsteuer B beibehalten.

b. Die Satzung zur Festsetzung der Hebesätze von Grundsteuer und Gewerbesteuer in der Gemeinde Kall (Hebesatzsatzung) wird entsprechend der Anlage 2 beschlossen. Dabei wird zukünftig ein einheitlicher Hebesatz für die Grundsteuer B vorgesehen, der sich in der Höhe aufwandsneutral zum Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2025 verhält.

Sachdarstellung:

I. Ausgangssituation

Schon früh zeichnete sich im Rahmen der Grundsteuerreform beim Ansatz der Bewertungsvorgaben für NRW nach dem Bundesmodell eine deutliche Schieflage zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken ab. Die zwingend notwendige Aufkommensneutralität würde also ohne gesetzliche Änderungen auf Landesebene zu einer **Lastenverschiebung zu Ungunsten der Wohngrundstücke** in der Gemeinde Kall in Höhe von 400.000 € führen.

Das heißt, die Eigentümer von Wohngrundstücken hätten insgesamt in der Gemeinde Kall 400.000 € mehr zahlen müssen und die Eigentümer von Nicht-Wohngrundstücken hätten insgesamt 400.000 € weniger zahlen müssen als vor der Grundsteuerreform. Das war aber weder Sinn noch Motivation der Grundsteuerreform.

Vor diesem Hintergrund haben die Städte und Gemeinden (so auch die Gemeinde Kall) **vehement** für die **Anpassung der Steuermesszahlen** auf Landesebene plädiert, um auf diese Weise **rechtssicher** den gewünschten Ausgleich zur Belastungsverschiebung herbeizuführen.

Der Landtag hat trotz aller Bedenken (insbesondere auch rechtlicher Natur) der Städte und Gemeinden in NRW und nicht zuletzt der Gemeinde Kall eben **nicht die Anpassung der Steuermesszahlen**, sondern die **optionale Einführung differenzierter Hebesätze** beschlossen.

Warum hat die Gemeinde Kall den differenzierten Hebesatz eingeführt?

Nach Beschlussfassung dieses Gesetzes hatte die Gemeinde Kall lediglich zwei Optionen.

1. Die enorme und nicht gewünschte Belastungsverschiebung zulasten der Wohngrundstücke durch die Grundsteuerreform wird akzeptiert.

oder

2. Trotz rechtlicher Bedenken wird die Möglichkeit des Gesetzes zur Einführung eines differenzierten Hebesatzes in Anspruch genommen.

Ungeachtet dessen hat das Land NRW vor dem Hintergrund der rechtlichen Bedenken ein Rechtsgutachten (durch Prof. Dr. Drüen und Prof. Dr. Krumm) in Auftrag gegeben, welches zum Fazit kommt, dass eine Orientierung an der **vor der Grundsteuerreform geltenden Belastungsverteilung zulässig sei**.

Nicht zuletzt in Anbetracht dieses Rechtsgutachtens wurde am 10.10.2024 im Rat der Gemeinde Kall die Einführung eines differenzierten Hebesatzes beschlossen. Die Umsetzung erfolgte im Anschluss exakt nach den Vorgaben des Rechtsgutachtens sowie in Anwendung der veröffentlichten Mustersatzung des Städte- und Gemeindebundes.

II. Urteil des Verwaltungsgerichtes

Mit den Urteilen vom 4. Dezember 2025 hat das Verwaltungsgericht (VG) Gelsenkirchen die **Grundsteuer-Differenzierung** zulasten der Nichtwohngrundstücke in vier kreisfreien NRW-Städten für **unzulässig** erklärt (**Anlage 3**).

Die Urteile liegen derzeit noch nicht im Volltext vor. In der Pressemitteilung wird zur Begründung der Entscheidung ausgeführt:

> „Die höheren Hebesätze für die Besteuerung der Nichtwohngrundstücke in den Satzungen der Gemeinden verstoßen gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Steuergerechtigkeit. Sie benachteiligen die Eigentümer von Nichtwohngrundstücken ohne rechtlich tragfähigen Grund gegenüber den Eigentümern von Wohngrundstücken. Bei dem gleichen Steuergegenstand sind einheitliche Hebesätze steuergerecht. Abweichungen durch unterschiedliche Hebesätze sind zu rechtfertigen. Hierfür reichen rein fiskalische Gründe nicht aus.

Aus Sicht des Städte- und Gemeindebundes lassen diese Ausführungen insbesondere die Frage offen, ob danach eine Hebesatzdifferenzierung überhaupt noch (sinnvoll) möglich wäre.

Unklar bleibt gemäß StGB angesichts der Pressemitteilung ebenso, ob das Gericht im Hinblick auf die satzungsrechtliche Differenzierung der Grundsteuer B von einer vollständigen oder nur partiellen Nichtigkeit ausgehe.

Neben einer Berufung beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen ist auch die Sprungrevision zum Bundesverwaltungsgericht zugelassen worden, was – sofern die Option genutzt wird – die Chance auf eine zügige bundesgerichtliche Klärung erhöht.

III. Auswirkungen des Urteils für die Gemeinde Kall

(1) Für das Jahr 2025

Die Grundbesitzabgabenbescheide des Jahres 2025 sind zum jetzigen Stand fast vollständig bestandskräftig geworden. Somit verbleiben die Einnahmen bei der Gemeinde und die monetären Auswirkungen bezogen auf das Jahr 2025 sind in Anbetracht des Gesamtvolumens eher zu vernachlässigen.

(2) Für das Jahr 2026

a. Beibehaltung der Differenzierung
Auch wenn die Urteile des VG Gelsenkirchen noch nicht rechtskräftig sind und es möglich bleibt, dass anderslautende Gerichtsentscheidungen das derzeitige Bild relativieren oder umkehren, ist nur durch das Urteil mit **einer deutlich erhöhten Anzahl von Widersprüchen** gegen Grundsteuerbescheide sowie erhöhtem Klageaufkommen zu rechnen.

b. Vereinheitlichung des Grundsteuersatzes B
Die Umstellung auf einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B ist rechtssicher möglich.
Ungeachtet dessen zeigt sich **nach Vereinheitlichung** die Belastungsverschiebung in einer **deutliche**n **Veränderung** der **Hebesätze**:

Nicht-Wohnen:	von 1.298 v.H. (Anlage 1) reduziert um 505 v.H. auf 793 v.H. (Anlage 2)
Wohnen:	von 659 v.H. (Anlage 1) erhöht um 144 v.H. auf 793 v.H. (Anlage 2)

Eine Betrachtung der Auswirkungen für die Gemeinde **nach höchstrichterlicher Entscheidung** ist derzeit aufgrund der unterschiedlichen denkbaren Szenarien und schwierigen zeitlichen Einordnung kaum möglich.

Die Angelegenheit wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 02.12.2025 vorberaten. Das Gerichtsurteil vom 04.12.2025 machte eine Änderung der Beschusslage erforderlich.