Stadt Lennestadt
Der Bürgermeister
Finanzen und Steuern
AZ: 22.1

VORLAGE
mit 3 Anlage(n)

X	öffentlich
	nichtöffentlich

Datum	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
04.12.2025	**9034/2025**

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Rat	17.12.2025						

Betreff:

Grund- und Gewerbesteuer - Erlass einer Hebesatzsatzung für das Haushaltsjahr 2026

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Lennestadt beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt Lennestadt im Haushaltsjahr 2026 (Hebesatzsatzung 2026) in der Fassung der Anlage 1 (differenzierte Hebesätze) **oder** in der Fassung der Anlage 2 (einheitlicher Hebesatz) zu dieser Vorlage.

Sachdarstellung:

Grundsteuer B

1. Ausgangslage und Anlass der Entscheidung:

Mit Ratsbeschluss vom 18.12.2024 wurden zur Umsetzung der Grundsteuerreform für das Haushaltsjahr 2025 erstmals differenzierte Hebesätze für die Grundsteuer B eingeführt. Ziel war es, die durch die Neubewertung aller Grundstücke entstandenen Verschiebungen zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken so auszugleichen, dass das Gesamtaufkommen aus der Grundsteuer B gegenüber 2024 im Wesentlichen aufkommensneutral bleibt. Dabei standen insbesondere die Belastungsverschiebungen zulasten der Wohngrundstücke im Fokus, die bei Anwendung eines einheitlichen Hebesatzes eingetreten wären.

Vor diesem Hintergrund hatte die Verwaltung eine Entwurfsberechnung zur Fortschreibung der differenzierten Hebesätze für das Haushaltsjahr 2026 erstellt. Der Entwurf sah vor, innerhalb des bestehenden differenzierten Systems die Aufkommensneutralität durch eine moderate Anhebung beider Hebesätze sicherzustellen. Auf Grundlage der bis dahin vorliegenden Daten war erkennbar, dass die für das Jahr 2025 beschlossenen Hebesätze – aufgrund von Korrekturen der Finanzverwaltung (Berichtigungen von fehlerhaften und geschätzten Messbescheiden)
– nicht mehr zu einem aufkommensneutralen Ergebnis führen.

. . .

Geplantes Aufkommen 2025	
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.700.000 €
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.690.000 €
Summe	4.390.000 €
IST-Aufkommen 2025 (Stand: 03.12.2025)	
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.685.400 €
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.563.400 €
Summe	4.248.800 €
Fehlbetrag	**-141.200 €**

Damit ergibt sich ein **Ertragsverlust von rund 141.200 €**, der vor dem Hintergrund der ausgesprochen angespannten Haushaltsituation zwingend auszugleichen ist. Um dieses Ziel zu erreichen hatte die Verwaltung im Entwurf eine gleichmäßige Verteilung dieses Fehlbetrags auf beide Gruppen vorgesehen und daraus neue Zielaufkommen abgeleitet:

	IST 2025	Ausgleich	Zielaufkommen 2026
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.685.400 €	+ 70.600 €	2.756.000 €
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.563.400 €	+ 70.600 €	1.634.000 €
Summe	4.248.800 €		4.390.000 €

Die Zielaufkommen entsprechen genau dem Haushaltsansatz 2025 von 4,39 Mio. Euro.

Die Hebesätze werden berechnet, indem man das gewünschte Aufkommen durch das vom Finanzamt festgestellte Steuermessbetragsvolumen teilt:

	IST 2025	Hebesatz 2025	Messbetrags-volumen
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.685.400 €	527 %	509.563 €
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.563.400 €	1.023 %	152.825 €
Summe	4.248.800 €		662.388 €

	Zielaufkommen	Messbetrags-volumen	Hebesatz 2026
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	2.756.000 €	509.563 €	541 %
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.634.000 €	152.825 €	1.069 %
Grundsteuer B – Einheitlich	4.390.000 €	662.388 €	663 %

2. Neue rechtliche Entwicklung – Urteil VG Gelsenkirchen vom 04.12.2025

Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat am 04.12.2025 in vier Klageverfahren entschieden, dass die dort festgelegten höheren Hebesätze für Nichtwohngrundstücke gegenüber Wohngrundstücken gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstoßen. Die dortigen Gemeinden hatten die Differenzierung u. a. damit begründet, die Wohnnebenkosten stabil halten zu wollen und den Einnahmenausfall im Bereich der Wohngrundstücke durch höhere Hebesätze bei den Nichtwohngrundstücken kompensieren zu müssen.

. . .

Das Gericht erkennt an, dass abweichende Hebesätze zugunsten von Wohngrundstücken grundsätzlich (zu Gemeinwohlzwecken) gerechtfertigt sein können, wenn sie einen Anstieg der Wohnkosten vermeiden sollen. Es sieht jedoch keine sachlichen Gründe für eine zusätzliche Mehrbelastung der Nichtwohngrundstücke, wenn diese Mehrbelastung vor allem dazu dient, das Gesamtaufkommen im Vergleich zum Vorjahr zu sichern. Fiskalische Motive allein genügen nach Auffassung des Gerichts nicht.
Das Urteil ist zwar noch nicht rechtskräftig, dennoch ist ab sofort mit einer erheblichen Zunahme von Widersprüchen und Klagen gegen Grundsteuerbescheide zu rechnen. Berufung beim Oberverwaltungsgericht und Sprungrevision zum Bundesverwaltungsgericht wurden zugelassen.

3. Prozessrisiko bei Fortführung der Differenzierung

3.1 Rechtliche und verwaltungspraktische Risiken

Setzt die Stadt Lennestadt die Differenzierung fort, besteht angesichts der Entscheidungen des VG Gelsenkirchen das Risiko, dass Gerichte die höheren Hebesätze für Nichtwohngrundstücke als gleichheitswidrig ansehen. In einem solchen Fall drohen insbesondere folgende Konsequenzen: Bestandskräftige Bescheide, insbesondere bei Wohngrundstücken, könnten nicht zu Ungunsten der Steuerpflichtigen erhöht werden. Nicht bestandskräftige Bescheide bei Nichtwohngrundstücken müssten rückwirkend auf denjenigen Hebesatz abgesenkt werden, den die Gerichte als zulässig ansehen, also im Ergebnis auf einen einheitlichen Hebesatz.

Die Stadt Lennestadt könnte folglich die dadurch entstehenden Einnahmeverluste nicht durch eine nachträgliche Anhebung der Hebesätze bei den Wohngrundstücken kompensieren, weil diese Bescheide bereits bestandskräftig wären.

Der Städte- und Gemeindebund NRW fasst die Konsequenz wie folgt zusammen:

„Im Ergebnis verbliebe der Gemeinde ein Steuerausfall in ungewisser Höhe, der nicht mehr nachholbar ist.“

3.2 Zahl der betroffenen Nichtwohngrundstücke

Im Bereich der Nichtwohngrundstücke liegen derzeit 1.431 Grundsteuerfestsetzungen vor.

Nach Einschätzung der Verwaltung und unter Berücksichtigung der aktuellen Berichterstattung ist davon auszugehen, dass im Falle einer Fortführung der differenzierten Hebesätze **ein Großteil dieser Eigentümerinnen und Eigentümer Rechtsmittel einlegen würden.**

3.3 Grobe Szenariorechnung zum potenziellen Steuerausfall

Um die Größenordnung des Prozessrisikos greifbar zu machen, wird nachfolgend eine vereinfachte Beispielrechnung dargestellt:

Für das Jahr 2026 werden differenzierte Hebesätze von 541 % (Wohngrundstücke) und 1.069 % (Nichtwohngrundstücke) beschlossen. Gerichte halten später die Differenzierung für unzulässig und lassen nur noch einen einheitlichen Hebesatz zu, während die bereits bestandskräftigen Bescheide bei Wohngrundstücken mit dem niedrigeren Hebesatz bestehen bleiben.

In diesem Fall müsste die Stadt Lennestadt für die Nichtwohngrundstücke rückwirkend von 1.069 % auf den als einheitlich zulässig angesehenen Hebesatz von 663 % absenken. Die Folge wäre, dass das Aufkommen aus der Grundsteuer B2 nicht mehr 1.634.000 €, sondern nur noch rund 1.013.200 € betragen würde.

Der jährliche Steuerausfall läge in diesem Szenario bei etwa 620.000 €.

4. Handlungsoptionen für das Haushaltsjahr 2026

4.1 Option A: Fortführung des differenzierten Hebesatzsystems

Bei dieser Option würde die Stadt Lennestadt für das Jahr 2026 an dem 2025 eingeführten System festhalten und für Grundsteuer B1 - Wohngrundstücke und B2 - Nichtwohngrundstücke die berechneten Hebesätze von 541 % und 1.069 % beschließen.

Hierdurch würden die ursprünglichen Ziele des Ratsbeschlusses vom 18.12.2024 zur Umsetzung der Grundsteuerreform – nämlich die Entlastung der Wohngrundstücke und die Korrektur der Bewertungsverschiebungen – konsequent weiterverfolgt. Das Modell galt bislang als fachlich gut begründet und wurde von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützt.

Dem stehen jedoch inzwischen erhebliche Risiken entgegen. Die Entscheidungen des VG Gelsenkirchen und die Einschätzung des Städte- und Gemeindebundes NRW machen deutlich, dass die Belastung der Nichtwohngrundstücke mit einem höheren Hebesatz rein aus fiskalischen Gründen rechtlich angreifbar ist. Die Stadt Lennestadt müsste mit einer hohen Widerspruchsquote bei den Nichtwohngrundstücksfällen, mit gerichtlichen Auseinandersetzungen und mit einem Steuerausfall im sechsstelligen Eurobereich rechnen.

4.2 Option B: Übergang zu einem einheitlichen Hebesatz von 663 % für 2026

Bei dieser Option würde für die Grundsteuer B im Haushaltsjahr 2026 ein einheitlicher Hebesatz in Höhe von 663 % festgesetzt.

Die Vorteile dieser Option sind: Das rechtliche Risiko einer Beanstandung durch die Verwaltungsgerichte wird deutlich verringert. Das angestrebte Gesamtaufkommen wird erreicht, ohne dass später eine einseitige Absenkung im Bereich der Nichtwohngrundstücke droht. Die zu erwartende Anzahl von Rechtsmitteln gegen Grundsteuerbescheide dürfte insgesamt deutlich geringer ausfallen als bei einer Fortführung der Differenzierung.

Dennoch ist zu erwarten, dass im Falle eines einheitlichen Hebesatzes insbesondere von Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohngrundstücken mit Widersprüchen zu rechnen ist, da der einheitliche Hebesatz gegenüber der bisherigen Differenzierung zu einer höheren Belastung führen wird.

Unter der Annahme aufkommensneutraler Anpassungen im differenzierten System würden die Wohngrundstücke ein Zielaufkommen von rund 2.756.000 € tragen. Bei Einführung eines einheitlichen Hebesatzes erhöht sich dieses Aufkommen jedoch auf etwa 3.378.400 €. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Belastung von insgesamt rund 622.400 €, die auf etwa 7.820 Wohngrundstücksfälle verteilt wird.

Rechnerisch ergibt sich daraus eine durchschnittliche Mehrbelastung von rund 80 € pro Grundstück. Die tatsächliche Belastung wird je nach Messbetrag der einzelnen Grundstücke höher oder niedriger ausfallen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der einheitliche Hebesatz historisch der Regelfall war und über Jahrzehnte hinweg eine stabile rechtliche Grundlage bildete. Vor diesem Hintergrund besteht für den einheitlichen Hebesatz kein vergleichbares rechtliches Angriffspotenzial.

Die technischen Systeme des Bereiches Finanzen und Steuern sind ohne weiteres in der Lage, sowohl einheitliche als auch differenzierte Hebesätze umzusetzen. Sollte das Bundesverwaltungsgericht zu einem späteren Zeitpunkt die Zulässigkeit differenzierter Hebesätze endgültig bestätigen, kann die Stadt Lennestadt bereits für das folgende Haushaltsjahr wieder auf ein differenziertes System zurückgreifen. Dies ist ohne weitere technische Anpassungen möglich.

. . .

Unabhängig davon kann eine getroffene Satzungsregelung bis zum 30. Juni 2026 rückwirkend für das Jahr 2026 geändert werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob von einer Differenzierung zu einem einheitlichen Hebesatz gewechselt wird oder umgekehrt. Theoretisch wäre daher sogar eine rückwirkende Wiedereinführung differenzierter Hebesätze denkbar, sofern die Rechtslage dies durch eine höchstrichterliche Entscheidung zulässt.

Nachteilig ist, dass mit dem Wechsel auf einen einheitlichen Hebesatz die steuerpolitische Zielsetzung, Wohnen gezielt zu entlasten, vorerst aufgegeben wird. Für Wohngrundstücke ergeben sich gegenüber der differenzierten Systematik tendenziell höhere Belastungen; Nichtwohngrundstücke werden entsprechend entlastet.

5. Gesamtbewertung und Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung betont ausdrücklich, dass sie ohne die aktuelle Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen die Fortführung der differenzierten Hebesätze favorisiert hätte. Dieses System trägt dem unterschiedlichen Bewertungsverlauf von Wohn- und Nichtwohngrundstücken Rechnung und folgt den Zielsetzungen der Grundsteuerreform.

Die nun eingetretene Rechtsunsicherheit, die hohe erwartbare Widerspruchsquote, die mögliche Unzulässigkeit der Differenzierung durch höhere Gerichte und die damit verbundenen Steuerausfälle von rechnerisch bis zu etwa 620.000 € pro Jahr machen es jedoch aus Sicht der Verwaltung nicht mehr vertretbar, dieses Risiko einzugehen.

Ein Wechsel auf einen einheitlichen Hebesatz von 663 % reduziert dieses Risiko deutlich, sichert das Gesamtaufkommen und bewahrt die Stadt Lennestadt vor einem Liquiditätsausfall, der im Fall einer späteren gerichtlichen Beanstandung kaum noch auszugleichen wäre. Gleichzeitig bleibt die Option offen, nach einer höchstrichterlichen Klärung erneut zur Differenzierung zurückzukehren.

Dem Rat der Stadt Lennestadt wird seitens der Verwaltung empfohlen die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt Lennestadt im Haushaltsjahr 2026 (Hebesatzsatzung 2026) **in der Fassung der Anlage 2 (einheitlicher Hebesatz)** zu beschließen.

Grundsteuer A

Der Hebesatz der Grundsteuer A soll gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 147 % bleiben.

Gewerbesteuer

Der Hebesatz der Gewerbesteuer soll gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 440 % bleiben.

Hebesatzübersicht 2026

Es würden sich nach den entsprechenden Anpassungen für das Haushaltsjahr 2026 folgende Hebesätze ergeben und können auch der Hebesatzsatzung 2026 in der Fassung der Anlage 1 oder Anlage 2 zu dieser Vorlage entnommen werden:

Hebesätze Stadt Lennestadt			
	2025	**2026 (differenziert)**	**2026 (einheitlich)**
Grundsteuer A	147 v. H.	147 v. H.	147 v. H.
Grundsteuer B1 – Wohngrundstücke	527 v. H.	541 v. H.	663 v. H.
Grundsteuer B2 – Nichtwohngrundstücke	1.023 v. H.	1.069 v. H.	
Gewerbesteuer	440 v. H.	440 v. H.	440 v. H.

. . .

Hinweis zur Dringlichkeit des Beschlusses

Die Verwaltung bittet den Rat ausdrücklich, den Beschluss über die Festsetzung der Hebesätze in der Sitzung am 17. Dezember 2025 zu fassen und nicht zu vertagen. Hintergrund ist, dass die technischen Erstellungsläufe für die Bescheide über die Grundbesitzabgaben durch die Südwestfalen IT bereits für den 07. und 08. Januar 2026 vorgesehen sind und anschließend eine Serienfertigung sowie der Versand der Bescheide bis Ende Januar erfolgen sollen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Der Beschluss hat keine unmittelbare haushaltsrechtliche Relevanz.	
☒	Durch den Beschluss entstehen	
	☐	Auszahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Aufwendungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☐	Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung. Produkt-/Auftragssachkonto: Haushaltsansatz:
	☐	Mittel müssen über- / außerplanmäßig bereitgestellt werden. Betrag: Deckungsvorschlag:
	☐	Einzahlungen im Haushaltsjahr in Höhe von
	☒	Erträge im Haushaltsjahr in Höhe von rd. 4.430.000 € (Grundsteuer)
☐	Durch den Beschluss entstehen stellenplanmäßige Auswirkungen.	



Anlage(n):

(1) Satzung der Stadt Lennestadt über die Festsetzung der Hebesätze für Realsteuern im Haushaltsjahr 2026 (Hebesatzsatzung) – Option A (differenzierte Hebesätze)

(2) Satzung der Stadt Lennestadt über die Festsetzung der Hebesätze für Realsteuern im Haushaltsjahr 2026 (Hebesatzsatzung) – Option B (einheitlicher Hebesatz)

(3) Berechnungsübersicht zur Festsetzung der Grundsteuerhebesätze 2026