



ÖFFENTLICH

DN.: 2026/0081 vom 27.04.2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Haupt- und Finanzausschuss	20.05.2026	vorberatend
Stadtrat	11.06.2026	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB		

Beratungsgegenstand

Beratung und Beschlussfassung über die Grundsteuer B Hebesätze
hier: Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt Ochtrup (Hebesatzsatzung)

Beschlussvorschlag:

Satzung über die Festsetzung der Hebesätze für die Realsteuern der Stadt Ochtrup vom _____ (Hebesatzsatzung)

Aufgrund des § 25 Abs. 1 bis 4 des Grundsteuergesetzes, des § 1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern sowie der §§ 7, 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hat der Rat der Stadt Ochtrup in seiner Sitzung am 07.11.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebungsgrundsatz

Die Stadt Ochtrup erhebt

- a) von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz Grundsteuer nach den Vorschriften des Grundsteuergesetzes und
- b) eine Gewerbesteuer nach den Vorschriften des Gewerbesteuergesetzes.

§ 2 Hebesätze

Die Steuersätze für die Gemeindesteuern werden ab dem 01.01.2026 wie folgt festgesetzt:

- 1. Grundsteuer
 - 1.1 für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A) auf 325 v.H.
 - 1.2 für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf 695 v.H.
- 2. Gewerbesteuer auf 450 v.H.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.“

Sachdarstellung:

Die Grundsteuerreform, die vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes erforderlich wurde, ist zum 01.01.2025 umgesetzt worden.

Hierzu waren die Grundstückseigentümer verpflichtet, eine Steuererklärung für ihren Grundbesitz gegenüber dem Finanzamt abzugeben. Auf der Grundlage dieser Erklärung hat das Finanzamt gegenüber dem Eigentümer einen Bescheid über die Feststellung des Grundsteuerwertes sowie einen Bescheid über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages erlassen. Die Festsetzungen gelten für die Zeit ab dem 01.01.2025 und waren Grundlage der Veranlagung zur Grundsteuer A und Grundsteuer B durch die Stadt Ochtrup.

Vor diesem Hintergrund musste die Stadt Ochtrup, wie alle Städte und Gemeinden in NRW, die Hebesätze für die Grundsteuer A und Grundsteuer B ab dem Jahr 2025 neu festsetzen.

Wesentlicher Grundsatz bei der Umsetzung der Grundsteuerreform war, dass die Grundsteuerreform bei den Städten und Gemeinden aufkommensneutral umgesetzt wird. Die Summe der Erträge durch die Grundsteuer A und Grundsteuer B sollte durch die Reform nicht höher, aber auch nicht geringer als im Jahr 2024 ausfallen.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat für alle Städte und Gemeinden auf der Grundlage der ermittelten Steuermessbeträge einen individuellen Hebesatz für die Grundsteuer A und Grundsteuer B ermittelt, der die Aufkommensneutralität der Grundsteuer gewährleisten sollte.

Die aufkommensneutralen Hebesätze betragen nach den Berechnungen des Landes für Ochtrup für das Jahr 2025 der Umsetzung:

Grundsteuer A:	325 v.H.
Grundsteuer B:	662 v.H.

Die differenzierten Hebesätze betragen:

Grundsteuer B (differenziert für Wohngrundstücke):	612 v. H.
Grundsteuer B (differenziert für Nichtwohngrundstücke):	775 v. H.

Bei der Umsetzung der Reform konnte festgestellt werden, dass es teilweise zu Verschiebungen bei der Bewertung der Grundstücke und Gebäude kommt. Die Verschiebungen haben dazu geführt, dass das Land NRW die Städte und Gemeinden ermächtigt hat, bei der Grundsteuer B unterschiedliche Hebesätze festsetzen zu können:

Einen Hebesatz für Wohngrundstücke (z. B. Ein- und Mehrfamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum) und einen Hebesatz für Nichtwohngrundstücke (Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke, gemischt genutzte und sonstige bebaute Grundstücke).

Aus Sicht der Verwaltung gehen mit der Differenzierung der Hebesätze hohe Risiken einher.

Anfang September 2024 hat das NRW-Finanzministerium ein Gutachten veröffentlicht. Dort kamen die Gutachter zu dem Schluss, dass die Differenzierungsoption verfassungsrechtlich nicht bedenklich sei. Soweit der Belastungsunterschied nicht mehr als 50 Prozent ausmache, sei die Orientierung der Belastungsverteilung an der bisherigen Höhe der Grundsteuer zulässig. Kommunen seien auch nicht gezwungen, abweichende Hebesätze zu begründen.

Zu einem anderen Ergebnis kamen die Gutachter, die im Auftrag des Städtetags NRW ein Gutachten zur Rechtmäßigkeit differenzierter Hebesätze erstellt haben. Die landesgesetzliche Regelung sei nicht rechtssicher anwendbar, hieß es dort im Ergebnis. Die Gutachter sahen keine Rechtfertigung für die Schlechterstellung von Nichtwohngrundstücken, die eine Differenzierung mit sich bringe. Deshalb müssten die Kommunen selbst prüfen, ob „verfassungsrechtlich problematische Gleich- und Ungleichbehandlungen vorliegen und ob sich die Privilegierung der Wohngrundstücke noch im Rahmen zulässiger Typisierung bewege“. Ein weiteres Problem sahen die Gutachter darin, dass gemischt genutzte Grundstücke nicht privilegiert werden können.

Der Städtetag NRW sah sich mit diesem Gutachten in seiner Kritik bestätigt. Das Gutachten zeige nach Ansicht des Städtetages NRW auf, dass klagewilligen Steuerpflichtigen und Verbänden mehrere Argumentationslinien gegen differenzierende Hebesatzsatzungen zur Verfügung stehen. Es werden daher hohe Fallzahlen an Widersprüchen erwartet.

Laut dem neueren Gutachten scheidet eine rechtssichere Anwendung der Regelungen des nordrhein-westfälischen Grundsteuerhebesatzgesetzes durch die Gemeinden aus. Die Grenzen des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 GG) dürften nicht überschritten werden.

Der Städte- und Gemeindebund NRW informierte mit Schnellbrief vom 22.10.2024 darüber, dass auf das Gutachten des Städtetags NRW das Ministerium der Finanzen reagiert und dessen rechtliche Aussagekraft in Zweifel gezogen habe. Bei der Kritik der Gutachter des Städtetages handele es sich um keine verfassungsrechtliche, sondern im Kern um eine rechtspolitische Kritik.

An der Einschätzung des Städte- und Gemeindebundes NRW zur Ausgangssituation für die vor Ort zu treffenden Hebesatzentscheidungen ändert sich dadurch indes nichts. Es bleibt dabei, dass das Prozessrisiko im Falle der Hebesatzdifferenzierung (allein) die gemeindliche Ebene trifft und eine verlässliche Klärung der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit erst durch entsprechende Gerichtsentscheidungen zu erwarten ist.

Weiterhin würden sich die unterschiedlichen Grundstückswerte nur zum Teil durch einen differenzierten Grundsteuer-Hebesatz ausgleichen lassen. Wohnungen in Geschäftsobjekten würden der Kategorie „Nichtwohngrundstücke“ mit dem höheren Hebesatz zugeordnet. Das kommt einer nicht nachvollziehbaren Ungleichbehandlung gleich und wird sicherlich nicht zu einer Beruhigung des Mietmarktes führen.

Aus den genannten Gründen und insbesondere der daraus resultierenden Rechtsunsicherheit hat die Verwaltung dem Rat vorgeschlagen, die aufkommensneutralen einheitlichen Hebesätze des Landes NRW zu verwenden und von einer Differenzierung bei den Hebesätzen zur Grundsteuer B abzusehen.

In der Sitzung des Rates am 07.11.2024 verständigte sich der Rat darauf, im Rahmen der Haushaltplanberatungen diese Thematik gesondert zu betrachten mit dem Ergebnis, dass der Rat am 12.12.2024 die Differenzierung bei den Hebesätzen zur Grundsteuer B beschlossen hat. Hintergrund war im Wesentlichen, dass durch die Differenzierung der Hebesätze Eigentümer von Wohngrundstücken entlastet werden.

Seit dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer B nach differenzierten Hebesätzen für Wohn- bzw. Nichtwohngrundstücke berechnet und veranlagt.

Ob die neuen Grundsteuermodelle – auch unabhängig von der Differenzierungsoption – am Ende vor Gericht bestehen oder nicht, war zum damaligen Zeitpunkt offen. Auf Landesebene haben Finanzgerichte die jeweiligen Modelle uneinheitlich beurteilt.

Aus heutiger Sicht kann festgestellt werden, dass diese Regelung einer gerichtlichen Überprüfung nicht standgehalten hat. Sowohl das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen (5 K 3699/25) im Dezember 2025 als auch das Verwaltungsgericht Düsseldorf (5 K 7062/25) im März 2026 haben aus unterschiedlichen Gründen die Veranlagung nach differenzierten Hebesätzen als rechtswidrig eingestuft. Diese Urteile haben keine direkten Auswirkungen auf die Grundsteuerbescheide der Stadt Ochtrup. Es ist hier aber eine klare Tendenz zu erkennen.

Hinzu kommt, dass die Anwendung dieser Regelung nicht zu dem gewünschten Ergebnis einer Entlastung des Wohnens führt: Gemischt genutzte Grundstücke (z.B. Geschäft im EG, darüber Wohnungen) müssen mit dem höheren Steuersatz veranlagt werden. Dies führt genau zum Gegenteil des gewünschten Ergebnisses. Diese Argumente hat auch das VG Düsseldorf bei seiner Entscheidung zu Grunde gelegt.

Nach einer Umfrage des Städte- und Gemeindebundes NRW hatten sich mehr als zwei Drittel der Kommunen bereits im Jahr 2025 gegen einen differenzierten Hebesatz entschieden. Vor dem Hintergrund der Rechtsunsicherheit sowie des Prozessrisikos beabsichtigen im Jahr 2026 weitere 22 Kommunen zum einheitlichen Hebesatz zurückzukehren.

Die Kämmerer im Kreis Steinfurt haben sich auf ihrer Frühjahrstagung am 24.04.2026 in Rheine ebenfalls mit dieser Problematik beschäftigt. Ausnahmslos alle Kommunen im Kreis Steinfurt, die die Differenzierung beschlossen haben, haben den Beschluss zwischenzeitlich zurückgenommen bzw. werden den Beschluss zurücknehmen. Aktuell hat der Haupt-, Finanz-, Digital- und Steuerungsausschuss der Stadt Steinfurt am 05.05.2026 dem Rat die Rücknahme der Differenzierung empfohlen.

Ein Beschluss über die Anhebung des Hebesatzes muss gemäß § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz (GrStG) bis spätestens zum 30. Juni eines Kalenderjahres mit Wirkung vom Beginn dieses Kalenderjahres gefasst werden.

Da der Hebesatz für die Gruppe der Wohngrundstücke von 612 v.H. auf 662 v.H. angehoben würde, ist eine Beschlussfassung bis zum 30. Juni 2026 erforderlich, damit die Rückwirkung auf den 01.01.2026 zulässig ist und dadurch keine Mindererträge bei der Grundsteuer B entstehen. Die Erhöhung des Hebesatzes für die Wohngrundstücke würde in diesem Fall etwa 8 % betragen. Die Reduzierung des Hebesatzes für die Nichtwohngrundstücke würde etwa 14,7 % betragen.

Wie bereits mehrfach zu diesem Thema informiert, liegen in der aufkommensneutralen Schätzung aufgrund vorliegender Einsprüche bei den Finanzämtern und daraus resultierender Neuberechnungen bzw. beantragter Neubewertungen große Unwägbarkeiten in der Summe des Steueraufkommens.

Bei der Betrachtung der Grundsteuer A darf auch nicht vergessen werden, dass im Rahmen der Grundsteuerreform bislang der Grundsteuer A zugerechnete Wohngebäude im Außenbereich nun der Grundsteuer B zugerechnet werden.

Dadurch sind nicht unerhebliche Verschiebungen in den jeweiligen Steueraufkommen entstanden. Nach Ansicht der Verwaltung sollten diese „Mindererträge“ aber nicht den Steuerpflichtigen der Grundsteuer A zugerechnet werden und der Hebesatz der Grundsteuer A unverändert bleiben.

Die Situation der Grundsteuer B wird dagegen anders zu bewerten sein. Trotz der Verschiebungen aufgrund der geschilderten Situation bei der Grundsteuer A beträgt das Steueraufkommen zur Grundsteuer B aktuell 4.071.877,20 € und liegt damit etwa 3.200 € unter dem Ansatz.

Bei einem einheitlichen Hebesatz von 661 v.H. für die Grundsteuer B beträgt die Summe der Grundsteuer B aufgrund der aktuellen Messbeträge etwa 4.032.000 € und liegt damit etwa 43.000 € unter dem Ansatz. Das kann sich allerdings noch im Laufe des Jahres verändern.

Auch sollte aus Sicht der Verwaltung die aktuelle Haushaltslage berücksichtigt werden.

Daher wird vorgeschlagen, den einheitlichen Hebesatz der Grundsteuer B auf der Grundlage des aufkommensneutralen Hebesatzes in Höhe von 661 v.H. um etwa 5 % auf 695 v.H. zu erhöhen und festzusetzen.

Die Erhöhung des Hebesatzes würde für die Wohngrundstücke damit etwa 13,6 % und die Reduzierung für die Nichtwohngrundstücke etwa 10,3 % betragen.

Auf der Basis der aktuellen Messbeträge würde, Stand heute, das Jahressteuersoll damit etwa 4.239.000 € betragen.

Für die Berechnungsbeispiele verweisen wir auf die Vorlage Nr. 2024/0226, die dem Rat am 07.11.2024 und 12.12.2024 vorlag.

Informationen zur Grundsteuer C

Von der Möglichkeit der Einführung der Grundsteuer C für unbebaute, jedoch baureife Grundstücke haben in NRW bisher nur sehr wenige Kommunen Gebrauch gemacht. Die Gemeinde Nordwalde sowie die Stadt Monheim haben die Einführung der Grundsteuer C bereits rückgängig gemacht, weil der damit verbundene Verwaltungsaufwand als zu hoch eingeschätzt wurde und bereits im Vorfeld die Verärgerung der betroffenen Steuerpflichtigen sehr groß war. Die Städte Lengerich und Steinfurt bereiten aktuell die Rücknahme der Beschlüsse zur Einführung der Grundsteuer C vor.

Die Verwaltung hatte im Rahmen der umfassenden Diskussion in der Sitzung des Rates am 18.12.2025 zugesagt, die Politik über die Entwicklungen der Grundsteuer C, insbesondere in den umliegenden Kommunen, auf dem Laufenden zu halten.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Situation weiter zu beobachten und den Rat entsprechend zu informieren.

Umweltrelevanz/Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Im Haushalt des Jahres 2026 ist die Grundsteuer A mit 130.000 € und die Grundsteuer B mit 4.075.000 € veranschlagt.

Wie bereits erläutert, sind die Ansätze in der Summe aktuell um etwa 9.000 € unterschritten. Die Festsetzung des Hebesatzes der Grundsteuer B auf 661 v.H. würde nach aktuellem Stand etwa 43.000 € unter dem Ansatz liegen. Ein Hebesatz von 695 v.H., wie von der Verwaltung vorgeschlagen, würden Mehrerträge von geschätzt aktuell 164.500 € bedeuten und die finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommune dauerhaft verbessern.

Im Auftrage:

Roland Frenkert