

Zuständig: Fachbereich Finanzen
Verfasser: Brömmelhaus, Stefan



Ahaus, 05.12.2025

Beratungsfolge

Rat

16.12.2025 TOP Ö

6

Beratungsgegenstand

Erlass einer Hebesatzsatzung für das Haushaltsjahr 2026

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Ahaus beschließt auf Empfehlung des Finanzausschusses (bzgl. Grundsteuer A und Gewerbesteuer) und entgegen des Empfehlungsbeschlusses (Grundsteuer B) aufgrund aktueller rechtlicher Entwicklungen nachfolgende Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Gemeindesteuern der Stadt Ahaus im Haushaltsjahr 2026 (Hebesatzsatzung 2026):

Satzung über die Festsetzung der Steuersätze für die Gemeindesteuern der Stadt Ahaus im Haushaltsjahr 2026 (Hebesatzsatzung 2026) vom _____

Aufgrund des § 25 Abs. 1 bis 4 des Grundsteuergesetzes vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 02. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387), des § 1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern (GV. NRW. 1981 S. 732) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 738), und des § 16 Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I. S. 4167) zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69) geändert, sowie der §§ 7, 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) hat der Rat der Stadt Ahaus in seiner Sitzung am 16.12.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Festsetzung der Hebesätze

Die Hebesätze für die Gemeindesteuern werden für das Haushaltsjahr 2026 wie folgt festgesetzt:

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1. | Grundsteuer | |
| 1.1 | für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) auf | 345 v.H. |
| 1.2 | für die Grundstücke (Grundsteuer B) auf | 639 v.H. |
| 2. | Gewerbesteuer | 421 v.H. |

§ 2 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. Januar 2026 in Kraft.

Sachdarstellung

Am 27.11.2025 hat der Finanzausschuss der Stadt Ahaus dem Rat per Beschluss empfohlen, die Hebesatzsatzung 2026 aus der Vorlage V/2025/0014 zu beschließen. Diese empfohlene Satzung sah eine angepasste Fortsetzung der differenzierten Hebesätze für Wohngrundstücke (522 v. H.) und Nicht-Wohngrundstücke (953 v. H.) vor. Ziel der Differenzierung war die Reduzierung von Wohnnebenkosten. Diese Option hatte das Land NRW, nachdem sich aufgrund der Grundsteuerreform eine Verschiebung zwischen den Grundstücksgruppen abzeichnete, den Kommunen gesetzlich eingeräumt. Diese Möglichkeit war von Beginn an rechtlich umstritten, wurde seitens der ministeriellen Verwaltung jedoch auch gutachterlich flankiert.

Am 04.12.2025 hat das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen per Pressemitteilung auf vier durch das Gericht getroffene Urteile hingewiesen, denen zufolge ein erhöhter Hebesatz für Nicht-Wohngrundstücke im Vergleich zu Wohngrundstücken aus fiskalischen Gründen gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstoße.

Bis zum Zeitpunkt dieser Ergänzungsvorlage (11.12.2025) lagen die Urteile noch nicht im Volltext vor.

Die Begründung des Gerichts enthält lt. Pressemitteilung drei wesentliche Punkte (vereinfacht dargestellt):

1. Grundsätzlich gilt bei der Grundsteuer B der Grundsatz der Steuergerechtigkeit. Für dieselbe Steuerart müssen einheitliche Hebesätze verwendet werden; Abweichungen sind möglich, allerdings nur mit rechtlich tragfähiger Begründung.
2. Eine Entlastung von Wohngrundstücken durch niedrigere Hebesätze aus sozialpolitischen Gründen (Senkung von Wohnkosten für Gemeinwohlzwecke) kann gerechtfertigt sein, eine Mehrbelastung von Nicht-Wohngrundstücken allerdings nicht.
3. Für eine Abweichung der Hebesätze und ganz konkret eine Mehrbelastung durch einen erhöhten Hebesatz für Nicht-Wohngrundstücke sieht das Gericht in den Fällen keine ausreichende Begründung, da die Mehrbelastung von Nicht-Wohngrundstücken lediglich dem rein fiskalischen Zweck der Aufkommensneutralität diene, also dass die Kommunen in der Summe nicht weniger Grundsteueraufkommen insgesamt haben als im Vorjahr, bzw. vor der Grundsteuerreform.

Die Urteile beziehen sich ganz konkret auf die kommunalen Hebesatzsatzungen und wohl nicht auf das Differenzierungsgesetz des Landes (Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierter Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz – NWGrStHsG) oder das Bundesmodell bzw. die Grundsteuerreform als solche. Die Grundsteuerreform insgesamt, bzw. genauer die Vorschriften des Ertragswertverfahrens, die nach dem sogenannten Bundesmodell für die Bewertung von Wohnungseigentum als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 herangezogen werden, wurde inzwischen vom Bundesfinanzhof lt. Pressemitteilung vom 10.12.2025 als verfassungsgemäß eingestuft.

Die rechtliche Basis des Bewertungs- und Berechnungsmodells der Grundsteuerreform wurde daher gestärkt. Insofern ist für Kommunen ein einheitlicher Hebesatz im Bereich der Grundsteuer B als verfassungskonform zu bewerten und wird daher von der Verwaltung empfohlen.

Aktuell sind die Urteile des VG Gelsenkirchen noch nicht rechtskräftig, allerdings kann davon ausgegangen werden, dass ein erhöhtes Prozessrisiko für Kommunen besteht, die im folgenden

Jahr 2026 erstmals oder weiter differenzieren wollen. Insgesamt ist von einer deutlich erhöhten Anzahl von Rechtsbehelfen (Widersprüchen und Klagen) gegen die Abgabenbescheide mit höheren differenzierten Hebesätzen für Nicht-Wohngrundstücke auszugehen.

Vor diesen, sich seit der Sitzung des Finanzausschusses am 27.11.2025 neu entwickelten, Hintergründen bestehen nunmehr folgende theoretische Handlungsoptionen:

Option 1 – einheitliche Hebesätze 2026

Die Hebesätze für die Grundsteuer A und Gewerbesteuer werden auf Empfehlung des Finanzausschusses auf 345 v. H. und 421 v. H. erhöht, der Hebesatz für die Grundsteuer B wird entgegen des Empfehlungsbeschlusses auf den fiktiven, einheitlichen Hebesatz von 639 v. H. festgelegt.

Option 2 – neue differenzierte Hebesätze 2026

Die Hebesätze werden entsprechend des Empfehlungsbeschlusses vom Finanzausschuss differenziert in an die fiktiven Hebesätze angepasster Höhe festgelegt.

Option 3 – kein Erlass einer Hebesatzsatzung 2026 in 2025

Eine Hebesatzsatzung 2026 wird in diesem Jahr 2025 nicht mehr erlassen.

Die Optionen werden von der Verwaltung wie folgt bewertet:

Option 3 – kein Erlass einer Hebesatzsatzung 2026 in 2025

Die Stadt kann in 2026 auch ohne neue Hebesatzsatzung Realsteuern nach den Sätzen des Vorjahres im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung (§ 82 Abs. 1 Nr. 2 GO NRW) erheben. Ein Jahresbescheidlauf Anfang 2026 wäre demnach mit den zuletzt festgesetzten Hebesätzen 2025 (Grundsteuer + Gewerbesteuer) grundsätzlich möglich. Bis zum 30.06.2026 könnte die Stadt Ahaus dann einen Beschluss über die neue Hebesatzsatzung 2026 fassen und so die bis dahin sich ergebenden Entwicklungen berücksichtigen und ggfls. angepasste differenzierte oder einheitliche Hebesätze beschließen.

Diese Option ist aus Verwaltungssicht zu vermeiden:

- Diese Option würde einer Entscheidung zugunsten differenzierter Hebesätze gleichkommen, da der Jahresbescheidlauf dann mit den zuletzt festgelegten differenzierten Hebesätzen 2025 stattfinden würde
- **Hohes Prozessrisiko:** Bis zum 30.06.2026 wäre eine Änderung der Hebesätze 2026 in jede Richtung theoretisch denkbar; bis zu diesem Stichtag wird jedoch mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die ober- bzw. höchstrichterliche Bewertung der Differenzierung noch nicht vorliegen.
- Nach dem 30.06.2026 ist eine Änderung der Hebesätze im Falle der Bestandskraft nur noch ohne sogenannte Verböserung möglich, also nur noch Hebesatzkorrekturen nach unten. Dies hat zur Folge, dass dann bei der Grundsteuer B1 der Hebesatz von dem niedrigeren, differenzierten nicht auf den einheitlich fiktiven erhöht werden kann **und** bei der Grundsteuer B2 ein niedrigerer Hebesatz als der aktuell höhere, differenzierte angewendet werden muss. Hier ist ebenfalls nicht eindeutig zu beantworten, ob in dem Fall eine Senkung des B2-Hebesatzes auf den einheitlich fiktiven (639 v. H.) vorgenommen werden müsste oder vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Steuergerechtigkeit sogar der niedrigere, differenzierte Hebesatz B1 anzulegen ist. Im Falle einer Senkung auf den einheitlichen fiktiven Hebesatz wäre so ein **Einnahmeausfallrisiko von rund 1,1 Mio. €** zu erwarten, im Falle einer Senkung auf den differenzierten B1-Hebesatz von **rund 1,6 Mio. €**

- Deutlich erhöhte Anzahl von Widersprüchen und Klagen, da unter vorläufiger Anwendung der alten Hebesätze weiterhin eine Differenzierung zu Lasten der „Grundsteuer B2“-Eigentümer erfolgen würde und hier vor dem Hintergrund der Urteile des VG Gelsenkirchen von einer hohen Anzahl an Rechtsbehelfen auszugehen ist
- zusätzliche Kosten (Druck, Versand etc.) von rund 20 TEUR für einen **in jedem Fall notwendigen zweiten Jahresbescheidlauf** (rund 16.000 Bescheide), wenn die Hebesätze auf die ursprüngliche Empfehlung des Finanzausschusses angepasst werden sollen oder ein Wechsel zu einheitlichen Hebesätzen erfolgen soll oder muss
- Unsicherheit bei den Bürger*innen, warum in einem Jahr zwei Jahresbescheide verschickt werden
- Sowohl ein notwendiger zweiter Jahresbescheidlauf, als auch die Bearbeitung der eingelegten Widersprüche würden absehbar zu einem erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand im Sachgebiet Steuern führen
- Außerdem sind zumindest anfangs und abhängig von der unterjährigen Entwicklung Mindereinnahmen zu erwarten, da die differenzierten Hebesätze 2025 geringer sind als die Hebesätze lt. Empfehlungsbeschluss. Mit den Hebesätzen aus 2025 ist insgesamt ein Grundsteuer B-Aufkommen von rund 8,23 Mio. € zu erwarten, mit den Hebesätzen aus dem Empfehlungsbeschluss rund 8,51 Mio. € => Mindereinnahmen demnach von knapp 0,3 Mio. €

Aus den genannten Gründen ist aus Sicht der Verwaltung davon abzuraten, in 2025 keine Hebesatzsatzung 2026 zu erlassen.

Option 2 – neue differenzierte Hebesätze 2026

Diese Option ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls nicht zu empfehlen:

- Grundsätzlich sind hier die gleichen Argumente wie bei Option 3 anzuführen: Durch Anwendung differenzierter Hebesätze ist von einer hohen Anzahl an Rechtsbehelfen gegen die Abgabenbescheide mit Grundsteuer B2 auszugehen
- **Erhöhtes Prozessrisiko wie bei Option 3**
- Ein Nachsteuern ist bis zum 30.06.2026 möglich, erfordert dann aber einen zweiten Jahresbescheidlauf, wobei im ersten Halbjahr 2026 voraussichtlich keine wesentlichen neuen Erkenntnisse zu erwarten sind
- Option 2 bringt insgesamt sehr ähnliche Folgen wie Option 3 mit sich, da bei beiden Varianten der Jahresbescheidlauf am Jahresanfang mit differenzierten Hebesätzen stattfinden würde

Aus den genannten Gründen und der neuen juristischen Entwicklung ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls von Option 2 abzuraten, dem ursprünglichen Beschlussentwurf zu folgen und für 2026 erneut differenzierte Hebesätze festzulegen.

Option 1 – einheitliche Hebesätze 2026

Diese Option ist aus Sicht der Verwaltung zu präferieren:

- Mit dieser Option wäre zu Jahresanfang ein Jahresbescheidlauf vorzunehmen. Bei gerichtlicher Klärung zugunsten der Differenzierung wäre ein zweiter Jahresbescheidlauf durchaus jedenfalls bis zum 30.06.2026 möglich (s.o.), wobei diese gerichtliche Klärung bis dahin prognostisch nicht zu erwarten ist; demnach fallen vermutlich keine zusätzlichen Kosten von rund 20 TEUR in 2026 für einen zweiten Jahresbescheidlauf an.
- **Hohe Rechts- und Planungssicherheit in 2026:** Die Grundsteuerreform als solche ist jüngst vom Bundesfinanzhof als verfassungsgemäß eingestuft worden, die grundsätzliche Besteuerung über einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B ist demnach

rechtmäßig, nennenswerte Prozessrisiken sind nicht zu erwarten. Das Grundsteuer-B-Gesamtaufkommen insgesamt bleibt unabhängig von der rechtlichen Entwicklung bzgl. der differenzierten Hebesätze in 2026 im Vergleich zum Empfehlungsbeschluss des Finanzausschusses nahezu unverändert.

- Niedrigere Grundsteuerbelastung für Nicht-Wohngrundstücke und höhere Belastung für Wohn-Grundstücke: Diese Option hätte zur Folge, dass Nicht-Wohngrundstückseigentümer im Vergleich zu 2025 deutlich entlastet würden und demgegenüber Wohngrundstückseigentümer in Bezug auf die Grundsteuer B und als unmittelbare Folge der Grundsteuerreform um rund 20 % – 25 % höher belastet würden als noch in 2025. Dies ist allerdings auf das Wesen der Grundsteuerreform als solche zurückzuführen; diese Lastenverschiebung war gerade der Grund, wieso das Land NRW über das Differenzierungsgesetz differenzierte Hebesätze überhaupt erst ermöglicht hat und durch die Stadt zuletzt auch umgesetzt wurde. Insofern ist mit einheitlichem Hebesatz für die Grundsteuer B in jedem Fall in einem hohen Maß Rechtssicherheit gewahrt.

Zukünftig ist je nach juristischer Entwicklung eine Wiedereinführung von differenzierten Hebesätzen in Folgejahren (bspw. ab 2027) denkbar, sodass der Stadt ein Wechsel auf differenzierte Hebesätze perspektivisch nach 2026, wenn nicht sogar schon zum 30.06.2026, unbenommen bliebe.

Insgesamt ist es aus Sicht der Verwaltung oberstes Ziel, Rechts- und Planungssicherheit für die Ahauser Bürger*innen, Unternehmen und die Stadt als solche zu schaffen, damit die Grundsteuer weiterhin verlässlich und handhabbar bleibt. Rechtswidrige Bescheide wären zudem mit fiskalischen Risiken für den Haushalt der Stadt behaftet. Die Situation wird nach risikoorientierter Bewertung durch die Verwaltung so eingeschätzt, dass in der Ratssitzung am 16.12.2025 aufgrund der aktuellen Entwicklungen für 2026 ein einheitlicher Hebesatz beschlossen und die weitere Entwicklung beobachtet werden sollte, um alsbald, sofern politisch gewünscht, erneut zu differenzieren.

Für beispielhafte Grundstücke würde sich die Steuerlast durch den Beschlussvorschlag von 2025 nach 2026 wie folgt verändern:

Steuersoll 2025			Steuersoll 2026		
Grundsteuer A	291%		erhöhter fikt. Hebesatz	345%	
	Messbetrag	Steuer	Steuer	Mehrbetrag	+/-
landwirtsch. Betrieb (16 ha)	82,67 €	240,57 €	285,21 €	45 €	18,6%
Grundsteuer B 1	505%		erhöhter fikt. Hebesatz	639%	
	Messbetrag	Steuer	Steuer	Mehrbetrag	+/-
Einfamilienhaus	99,29 €	501,41 €	634,46 €	133 €	26,5%
Grundsteuer B 2	922%		erhöhter fikt. Hebesatz	639%	
	Messbetrag	Steuer	Steuer	Mehrbetrag	+/-
Gewerbegrundstück	1.342,73 €	6.780,79 €	4.699,48 €	- 2.081 €	-30,7%
Gewerbesteuer	416%		erhöhter fikt. Hebesatz	421%	
	bisheriges GW Aufkommen	Steuer	Steuer	Mehrbetrag	+/-
		50.000,00 €	50.600,96 €	601 €	1,2%
		400.000,00 €	404.807,69 €	4.808 €	1,2%
		1.000.000,00 €	1.012.019,23 €	12.019 €	1,2%

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

Anlagen

Anlage 01 – Vorlage V/2025/0014; vorberaten im Finanzausschuss v. 27.11.2025