

17.03.2026

Bekanntgabe

Sachstand Grundsteuer

Hier: Urteil des VG Düsseldorf vom 10.03.2026

In der Sitzung des Finanzausschusses der Stadt Lüdenscheid am 29.01.2026 wurde sowohl über die Inhalte und Auswirkungen des Urteils des VG Gelsenkirchen vom 04.12.2025 als auch über mögliche Handlungsoptionen für die Stadt Lüdenscheid informiert.

Zum Zeitpunkt der Sitzung des FIA am 29.01.2026 war bereits bekannt, dass das VG Düsseldorf am 10.03.2026 in gleicher Sache ein Urteil fällen würde. Verwaltungsseitig wurde daher vorgeschlagen, diese Entscheidung abzuwarten, um zu sehen, ob sich die Tendenz der Urteilsprechung des VG Gelsenkirchen verfestigte oder eine andere Entscheidung getroffen würde.

Nachfolgend wird der Sachstand zur Grundsteuer aufgrund des Urteils des VG Düsseldorf vom 10.03.2026 – wie bereits in der Sitzung des Finanzausschusses vom 19.03.2026 angekündigt – dargestellt.

1. Sachstand zur Grundsteuer aufgrund des Urteils des VG Düsseldorf

1.1 Urteil des VG Düsseldorf

Das Verwaltungsgericht (VG) Düsseldorf hat mit Urteil vom 10.03.2026 den Grundsteuerbescheid der Eigentümerin eines Nichtwohngrundstücks unter Zugrundelegung eines Hebesatzes von 1.300% zu Grundsteuern für Nichtwohngrundstücke aufgehoben und die differenzierenden Hebesätze der Stadt Hilden für teilnichtig erklärt.

Zur Begründung führte das Gericht in der bisher lediglich vorliegenden Pressemitteilung aus (eine Urteilsbegründung liegt noch nicht vor):

„Zwar durfte das Land Nordrhein-Westfalen im Nachgang zur Grundsteuerreform des Bundes grundsätzlich die Möglichkeit differenzierender Hebesätze für die Grundsteuer vorsehen, um Gemeinwohlbelange, wie etwa die Stabilisierung von Wohnnebenkosten, zu verfolgen. In Umsetzung dessen steht es den Gemeinden auch dem Grunde nach zu, – ausgehend von ihrem Finanzbedarf – den Hebesatz für Wohngrundstücke niedriger und als Folge dieser Privilegierung für Nichtwohngrundstücke entsprechend höher festzusetzen.

Insoweit vertritt die Kammer eine andere Auffassung als das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, welches in seinem Urteil aus Dezember 2025 davon ausgegangen ist, dass höhere Hebesätze für Nichtwohngrundstücke aus fiskalischen Gründen gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstoßen.

Die konkrete Umsetzung in der Hebesatzsatzung der Stadt Hilden in Gestalt eines Grundsteuerhebesatzes von 650% für Wohngrundstücke und 1.300% für Nichtwohngrundstücke ist jedoch nicht mit dem Allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes vereinbar. Die Stadt hat bei der Ausgestaltung der Hebesatzregelung – so das Gericht – den Kreis der zum Zweck der Stabilisierung von Wohnnebenkosten Begünstigten nicht sachgerecht abgegrenzt. Denn die Regelung lässt unberücksichtigt, dass auch gemischt-genutzte Grundstücke die als sogenannte Nichtwohngrundstücke gelten, zum Teil in nicht unerheblichem Maße zu dem privilegierten Zweck des Wohnens genutzt werden

(bis zu 80%). Diese unterschiedliche Behandlung von tatsächlicher Wohnnutzung lässt sich angesichts des Ausmaßes der Ungleichbehandlung in Höhe von 100% auch nicht mit Blick auf die im Steuerrecht grundsätzlich zulässige Pauschalierung und Typisierung rechtfertigen.

Angesichts dessen hält das Gericht wegen des bestehenden Gesamtgefüges sowohl die Regelung des Hebesatzes für Wohngrundstücke als auch die Regelung des Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke in der Satzung der Stadt Hilden für rechtswidrig und unwirksam.“

In der Pressemitteilung von Justiz des Landes NRW wird weiter ausgeführt, dass „das Urteil nur zwischen den Beteiligten dieses Rechtsstreits unmittelbare Wirkung entfaltet. Mit dem Urteil wurde allein der zwischen den Beteiligten in Streit stehende Grundsteuerbescheid und nicht die Grundsteuersatzung der Stadt Hilden (teilweise) aufgehoben. Dies wäre allenfalls als Folge eines vor dem Oberverwaltungsgericht zu führenden Normenkontrollverfahrens möglich.

Die Kammer hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung die Berufung zugelassen, über die im Falle der Einlegung das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster entscheidet.“

1.2 Ausführungen des Städtetages NRW zum Urteil des VG Düsseldorf vom 10.03.2026

Der Städtetag NRW hat mit Schreiben vom 10.03.2026 aus der mündlichen Verhandlung neben den o.g. Erläuterungen über folgende weitere Argumentation des Gerichtes bezüglich der Ungleichbehandlung berichtet:

„... diese Ungleichbehandlung kann auch nicht mit Argumenten der Verwaltungsvereinfachung gerechtfertigt werden. In der sog. Typisierungsrechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sei geklärt, dass solche Vereinfachungen nur dann zulässig sind, wenn die Auswirkungen nur eine geringe Intensität aufweisen. Da in Hilden der Hebesatz für Nichtwohngrundstücke aber etwa doppelt so hoch sei wie der für Wohngrundstücke, liege keine geringe Intensität mehr vor. Eine geringe Intensität könne beispielsweise für die Messzahldifferenzierung im Bundesrecht noch angenommen werden, welche bei etwa 10 Prozent (statt wie in Hilden bei 100 Prozent) liege.“

Der Städtetag betont in seinem Schreiben, dass „das VG Düsseldorf explizit die Teilnichtigkeit der Satzung sowohl für den Hebesatz für die Nichtwohngrundstücke als auch für die Wohngrundstücke festgestellt hat. Die fiskalischen Risiken werden dadurch gegenüber dem Urteil des VG Gelsenkirchen nochmals massiv vergrößert, weil nicht nur der Hebesatz für Nicht-Wohngrundstücke für rechtswidrig erklärt wurde (wie vom VG Gelsenkirchen), sondern auch der für Wohngrundstücke.

Sofern Städte in 2026 weiter differenzierende Hebesätze anwenden und die Hebesatzspreizung deutlich mehr als 10 Prozent beträgt, besteht damit ein erhebliches Risiko, dass bei entsprechendem Widerspruchsverhalten der Steuerpflichtigen potenziell alle Grundsteuerbescheide für den Bereich der Grundsteuer B in 2026 nicht die Bestandskraft erlangen können.“

Der Städtetag hat aus der mündlichen Verhandlung zudem herausgestellt, dass das Gericht in seiner mündlichen Begründung insbesondere die o.a. Punkte herausgehoben hat. Die landesgesetzliche Regelung biete jedoch nach Auffassung des VG Düsseldorf auch noch weitere Angriffspunkte. Hierzu wird es voraussichtlich weitere Ausführungen in der schriftlichen Urteilsbegründung geben.

1.3 Fazit

- Das VG Düsseldorf hat grundsätzlich die Möglichkeit für differenzierende Hebesätze für die Grundsteuer aufgrund des Landesgesetzes als rechtmäßig angesehen. Anders als das VG Gelsenkirchen hält das VG Düsseldorf eine Auslegung für möglich, die nicht zu Einnahmeeinbußen führt (Hinweis: Nach der Auslegung des VG Gelsenkirchen wären lediglich Modelle möglich gewesen, bei denen die Städte auf Einnahmen hätten verzichten müssen).
- Den Kommunen steht es daher auch dem Grunde nach zu – ausgehend von ihrem Finanzbedarf – den Hebesatz für Wohngrundstücke niedriger und als Folge dieser Privilegierung für Nichtwohngrundstücke entsprechend höher festzusetzen.
- Dabei akzeptiert das VG Düsseldorf auch als Begründung, die Verfolgung von Gemeinwohlbelangen, wie etwa die Stabilisierung von Wohnnebenkosten.
- Allerdings sieht das VG Düsseldorf ein Verhältnis von 2:1 bei dem Hebesatz für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke als Verstoß gegen den Allgemeinen Gleichheitsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG an.
- Auch das Argument der Verwaltungsvereinfachung rechtfertigt aufgrund der sog. Typisierungsrechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes nicht einen doppelt so hohen Hebesatz, da nach der Rechtsprechung Verwaltungsvereinfachungen nur dann zulässig sind, wenn die Auswirkungen nur eine geringe Intensität aufweisen. Bei einer Spreizung der Hebesätze wie in Hilden liege aber keine geringe Intensität vor.
- Die Satzung der Stadt Hilden hält das VG Düsseldorf aus diesem Grund für rechtswidrig und unwirksam.
- Der Städtetag NRW berichtet aus der mündlichen Verhandlung, dass für das VG Düsseldorf eine Spreizung, z.B. wie bei der Messzahlendifferenzierung, von 10 % noch als geringe Intensität angenommen werden könne.

2. **Sachstand in der Stadt Lüdenscheid**

Der Rat der Stadt Lüdenscheid hat am 09.12.2024 beschlossen, die aufkommensneutrale Umstellung der Hebesätze im Rahmen der Grundsteuerreform bei der Grundsteuer B mit differenzierenden Hebesätzen jeweils für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke umzusetzen.

Im Gutachten, welches im Auftrag des Landes NRW zur Hebesatzdifferenzierung erstellt wurde, sahen die Gutachter keine bedeutsamen verfassungsrechtlichen Risiken oder Begründungsaufwände für die Kommunen, soweit die Differenzierungsentscheidung des Satzungsgebers auf das sozial- und gesellschaftspolitische Ziel einer Wohnnebenkosten-stabilisierung bzw. -reduzierung zurückgeführt werden kann und der Belastungsunterschied zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken nicht mehr als 50 % betrüge (Hebesatzverhältnis 2:1) (vgl. Vorlage 260/2024 S. 5).

Aus diesem Grund war bei der aufkommensneutralen Umsetzung der Hebesätze im Rahmen der Grundsteuerreform bei der Grundsteuer B der Stadt Lüdenscheid mit differenzierenden Hebesätzen jeweils für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke ebenfalls wie in der Stadt Hilden ein Hebesatzverhältnis von 2:1 berücksichtigt worden. Tatsächlich hätte die Spreizung sogar höher gelegen. In Auslegung des Landesgutachtens wurde die Spreizung aber auf 2:1 gedeckelt.

Das Urteil des VG Düsseldorf hat – wie auch das Urteil des VG Gelsenkirchen – keine Anwendbarkeit für die Stadt Lüdenscheid, da für Lüdenscheid das VG Arnsberg zuständig ist. Gleichwohl stellt die Auslegung eine neue rechtliche Angriffsmöglichkeit für Grundsteuerpflichtige in Lüdenscheid dar.

3. Weiteres Vorgehen

Das für die Stadt Lüdenscheid zuständige VG Arnsberg hat bisher keinen Termin für eine Urteilsverkündung bezüglich der Grundsteuer bekannt gegeben. Aufgrund des Urteils des VG Gelsenkirchen ist der Versand der Grundbesitzabgabenbescheide für das Jahr 2026 zurückgestellt worden.

Es ist nunmehr kurzfristig zu entscheiden, ob

- a) die Grundbesitzabgabenbescheide auf bisheriger Basis (differenzierende Grundsteuer B Hebesätze mit Verhältnis 2:1) rausgeschickt werden,
- b) eine neue Satzung, z.B. mit einer Spreizung von maximal 10% erlassen wird; die Hebesätze würden dann bei 1.160%¹ für Wohngrundstücke (statt 883%) und 1.276% für Nicht-Wohngrundstücke liegen (statt 1.766%) oder
- c) bis zur endgültigen Klärung der Rechtslage auf einheitliche Hebesätze zurückgegangen werden soll. Dies hätte eine Steigerung des Hebesatzes für Wohngrundstücke auf rd. 1.190% zur Folge (statt 883%). Der Hebesatz für Nicht-Wohngrundstücke würde von 1.766% auf 1.190% sinken.

Der Städtetag NRW hat mit Schreiben vom 13.03.2026 darauf hingewiesen, dass bis zu einer abschließenden Klärung durch höhere Instanzen mit einer mehrjährigen Verfahrensdauer zu rechnen ist. Vor dem Hintergrund massiver Steuerausfallrisiken für die Städte bei einer weiteren Anwendung differenzierender Hebesätze ist der Finanzausschuss des Städtetages in seiner Sitzung am 11.03.2026 einhellig zu dem Ergebnis gelangt, dass eine weitere Anwendung der Hebesatzdifferenzierung bei der Grundsteuer bis zu einer endgültigen Klärung durch die Rechtsprechung ausgesetzt werden sollte.

Außerdem weist der Städtetag NRW auf einen Austausch am 12.03.2026 mit dem Ministerium der Finanzen NRW zum weiteren Umgang mit der aktuellen Rechtsprechung hin. Das Finanzministerium hat erkennen lassen, dass aktuell weder auf Bundes- noch auf Landesebene an gesetzlichen Korrekturen gearbeitet wird. Das Ministerium ist entschlossen, zunächst die Entscheidungen der Folgeinstanzen abzuwarten. Eine schnelle gesetzliche Auflösung der bestehenden Rechtsunsicherheiten ist damit nicht zu erwarten.

Der Präsident des Oberverwaltungsgerichts Münster hat sich in der vergangenen Woche zuversichtlich geäußert, dass das OVG noch im Jahr 2026 über die differenzierenden Hebesätze entscheidet.

Im Auftrag:

gez. Weichler

¹ Bei der Angabe der Hebesätze ist berücksichtigt, dass aktuell eine Einnahmelücke von rd. 1,3 Mio. € besteht, da die bisherigen Hebesätze nicht aufkommensneutral sind. Die o.a. Hebesätze würden diese Lücke schließen.