

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 10.02.2026
AZ.: I/20.2 - St

WP 25-30 SV 20/026/1

Beschlussvorlage

Grundsteuerhebesatzsatzung

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
AfD			
Grüne			
FDP			
Linke			
BA Piraten			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen
Organisatorische Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	25.03.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	15.04.2026	Entscheidung

Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer 2026 ENTWURF EINHEITLICH.
2026_12 - FDP Fraktion Hilden Grundsteuer B

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen den als Anlage beigefügten Entwurf der Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer (Hebesatzsatzung GrSt) der Stadt Hilden als Satzung mit einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke mit folgenden Hebesätzen

1. a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)

430 v.H.

- b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)

860 v. H.

oder

2. a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)

400 v.H.

- b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)

800 v. H.

oder

3. auf Antrag der FDP-Fraktion vom 04.02.2026

- a) für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)

290 v.H.

- b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)

580 v. H.

Stand: 26.02.2026

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 04.02.2026 wurde der Beschluss über die Grundsteuerhebesatzsatzung zunächst zur Beratung in die Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen am 25.03.2026 und zur anschließenden Beschlussfassung in Sitzung des Rates am 15.04.2026 vertagt.

Im Nachgang zur Sitzung des Rates der Stadt Hilden am 04.02.2026 ist ferner der als Anlage beigefügte Antrag der Fraktion FDP eingegangen, der sich mit der Thematik Grundsteuerhebesatz beschäftigt und das Ziel hat, abweichend von der Empfehlung der Verwaltung die Höhe der

Hebesätze auf das Niveau des Jahres 2024 festzulegen, also dem Jahr vor der Grundsteuerreform.

In diesem Kontext veröffentlichte der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen mit seinem Schnellbrief 48/2026 am 03.02.2026 außerdem das Umfrageergebnis zur Grundsteuererhebung 2026. An der Umfrage nahmen 235 der 396 nordrhein-westfälischen Kommunen mit folgendem Ergebnis teil:

- 159 Kommunen wollen voraussichtlich am bisherigen einheitlichen Hebesatz festhalten
- 22 Kommunen wollen (voraussichtlich) von in 2025 noch differenzierten Grundsteuer-B-Hebesätzen im laufenden Jahr auf einen einheitlichen Hebesatz zu wechseln
- 1 Kommune strebt (voraussichtlich) einen umgekehrten Wechsel von einem einheitlichen zu einem differenzierten Grundsteuer-B-Hebesätzen an
- 53 Kommunen wollen voraussichtlich an einer im letzten Jahr bereits verwendeten Grundsteuer-B-Differenzierung festhalten

Innerhalb des Kreises Mettmann zeichnet sich der Trend wie folgt ab:

Die Städte Heiligenhaus, Langenfeld, Mettmann, Monheim und Velbert wollen voraussichtlich am bisherigen einheitlichen Hebesatz festhalten, die Städte Ratingen und Wülfrath wollen voraussichtlich an einer im letzten Jahr bereits verwendeten Grundsteuer-B-Differenzierung festhalten und die Städte Erkrath sowie Haan sind bereits oder wollen (voraussichtlich) von in 2025 noch differenzierten Grundsteuer-B-Hebesätzen im laufenden Jahr auf einen einheitlichen Hebesatz wechseln.

Vermeidung eines möglichen Steuerausfallrisikos

Der Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen führt mit dem v. g. Schnellbrief im Anschluss an Gespräche unter Beteiligung des Ministeriums der Finanzen, einer der Gutachter des seinerzeitigen Landesgutachtens, Prof. Dr. Marcel Krumm von der Universität Münster, der Geschäftsstellen der Spitzenverbände und Vertreter derjenigen Städte, die von den Urteilen des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen betroffen bzw. als Beklagte vom Verwaltungsgericht Düsseldorf geladen sind, des Weiteren aus, dass sich noch einmal herauskristallisiert hätte, dass „angesichts der derzeitigen - sicherlich auch noch länger andauernden - Rechtsunsicherheiten ein mögliches Steuerausfallrisiko für das laufende und weitere Steuerjahre nur durch den Beschluss eines einheitlichen Grundsteuer-B-Hebesatzes rechtssicher vermieden werden“ könne. „Dies kann nach § 25 Abs. 3 GrStG noch bis zum 30. Juni 2026 rückwirkend für das laufende Steuerjahr beschlossen werden“.

Ergänzend wird auf die Beantwortung der Anfrage zur Grundsteuerhebesatzsatzung 2026 von der Ratsfraktion Bürgeraktion|Piraten vom 11.02.2026 verwiesen.

Nachfolgend werden die Erträge und finanziellen Auswirkungen der seit dem 01.01.2025 gültigen differenzierten Grundsteuer B und Grundsteuer A Hebesätze sowie die verschiedenen einheitlichen Grundsteuer B und Grundsteuer A Hebesatzvarianten im Vergleich zum Jahresergebnis 2024 und dem Haushaltsplanentwurf 2026 dargelegt.

Alternativen der Hebesatzfestsetzung für das Jahr 2026

Unter Berücksichtigung des Antrags der Ratsfraktion FDP vom 04.02.2026 stellen sich die Alternativen und möglichen Erträge wie folgt dar:

Grundsteuer B 2026					
		keine Änderung der Hebesätze	Variante 1	Variante 2	Variante 3
		differenziert	einheitlich + Erhöhung (Konsolidierung)	einheitlich	einheitlich
	tatsächliche Messbeträge 2025 (01/2026)	HS 650 % Wohnen, HS 1.300 % Nichtwohnen	HS 860 %	HS 800 %	HS 580 %
Wohnen nach der Reform	1.573.164	10.225.563	13.529.210	12.585.312	9.124.351
Nichtwohnen nach der Reform	462.929	6.018.077	3.981.189	3.703.432	2.684.988
Summe	2.036.093	16.243.640	17.510.399	16.288.744	11.809.339

Grundsteuer A 2026					
		keine Änderung des Hebesatzes	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	tatsächliche Messbeträge 2025 (01/2026)	HS 325%	HS 430 %	HS 400 %	HS 290 %
nach der Reform	1.527	4.964	6.566	6.108	4.428

Finanzielle Auswirkungen

Die gegenüber dem Jahresergebnis 2024 und dem am 16.12.2025 eingebrachten Entwurf des Haushalts 2026 entstehenden finanziellen Auswirkungen sind in den folgenden Tabellen dargestellt:

		Grundsteuer A	Abweichung zum Ergebnis 2024	Abweichung zum Haushalts- planentwurf 2026
Ergebnis 2024	Betrag (Euro)	9.400		
Haushaltsplan- entwurf 2026	Betrag (Euro)	5.000		

Variante 1 - Grundsteuer A	Hebesatz (v. H.)	430		
	Betrag (Euro rd.)	6.600	- 2.800	+ 1.600

		Grundsteuer A	Abweichung zum Ergebnis 2024	Abweichung zum Haushalts- planentwurf 2026
--	--	---------------	------------------------------------	--

Variante 2 - Grundsteuer A	Hebesatz (v. H.)	400		
	Betrag (Euro rd.)	6.100	- 3.300	+ 1.100

Variante 3 - Grundsteuer A	Hebesatz (v. H.)	290		
	Betrag (Euro rd.)	4.400	- 5.000	- 600

		Grundsteuer B1 (Wohnen)	Grundsteuer B2 (Nichtwohnen)	Grundsteuer B (einheitlich)	Abweichung zum Ergebnis 2024	Abweichung zum Haushalts- planentwurf 2026
Ergebnis 2024	Betrag (Euro)			15.510.000		
Haushaltsplan- entwurf 2026	Betrag (Euro)	10.240.000	6.040.000			

Variante 1 - Grundsteuer B	Hebesatz (v. H.)			860		
	Betrag (Euro rd.)			17.510.000	+ 2.000.000	+ 1.230.000

Variante 2 - Grundsteuer B	Hebesatz (v. H.)			800		
	Betrag (Euro rd.)			16.290.000	+ 780.000	+ 10.000

Variante 3 - Grundsteuer B	Hebesatz (v. H.)			580		
	Betrag (Euro rd.)			11.810.000	- 3.700.000	- 4.470.000

Bei der Festlegung des einheitlichen Grundsteuer B-Hebesatzes für Wohn- und Nichtwohngrundstücke mit 580 v. H. und des Grundsteuer A-Hebesatzes mit 290 v.H., entsprechend dem Antrag der FDP-Fraktion vom 04.02.2026 und des Jahres 2024, also vor der Grundsteuerreform, wären bei Weitem nicht die Erträge des Jahres 2024 zu erzielen. Somit wäre die seinerzeit vorgeschlagene Konsolidierungsmaßnahme i. H. v. 2,0 Mio. € nicht nur annähernd nicht erreicht, sondern es wäre noch nicht einmal die sog. Aufkommensneutralität zum Vergleichsjahr 2024 gewahrt.

Bei der Festlegung des einheitlichen Grundsteuer B-Hebesatzes für Wohn- und Nichtwohngrundstücke mit 800 v. H. und des Grundsteuer A-Hebesatzes mit 400 v.H. wären immerhin voraussichtlich die Erträge aus dem Jahr 2025 erzielbar.

Bei der Festlegung des einheitlichen Grundsteuer B-Hebesatzes für Wohn- und

Nichtwohngrundstücke mit 860 v. H. und des Grundsteuer A-Hebesatzes mit 430 v.H. würde das Ziel der Haushaltskonsolidierung, welches bereits mit Beschluss der Grundsteuerhebesatzsatzung 2025 vom 17.12.2024 favorisiert wurde, zumindest voraussichtlich für das Jahr 2026 erfüllt werden können.

Zusammenfassung

Der Beschluss eines einheitlichen Grundsteuer B-Hebesatzes ist aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich, um die über Jahre hinweg möglich andauernde Rechtsunsicherheit von differenzierten Grundsteuer B-Hebesätzen und die hiermit verbundene Finanzunsicherheit sowohl der Steuerpflichtigen als auch der Verwaltung in Höhe von rd. 3,0 Mio. € p.a., gerade auch bei dem ab 2027 drohend zu erstellenden Haushaltssicherkonzept, zu vermeiden.

Darüber hinaus entstünde mit einheitlichen Grundsteuer B-Hebesätzen ein erheblich geringerer administrativer Aufwand als er mit differenzierten Grundsteuer B-Hebesätze einhergehen würde, wie die Einzelfallprüfung von jährlich voraussichtlich rd. 2.400 Rechtsbehelfen gegen Grundsteuer B2-Festsetzungen (sog. Nichtwohngrundstücke) und Bearbeitung mittels Widerspruchsbescheiden. Eine Bearbeitung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist wäre in der Größenordnung nicht zu gewährleisten, sodass im Weiteren mit Untätigkeitsklagen gerechnet werden müsste. Untätigkeitsklagen hätten bei wirksam erhobenen Widersprüchen in jedem Fall eine Kostenentscheidung zu Lasten der Stadt Hilden zur Folge, so dass zusätzlich zum erheblichen Mehraufwand bezogen auf die zu erlassenden Widerspruchsbescheide noch Prozesskosten anfallen würden.

Schließlich ist mit technischen Unwägbarkeiten im Massenverfahren einer nachträglichen Korrektur von Grundsteuer B-Festsetzungen zu mehreren aufeinanderfolgenden Jahren zu rechnen, von denen wiederum nur ein Teil der Steuerpflichtigen betroffen sein werden und auch innerhalb dieser Fälle Eigentumswechsel zu berücksichtigen sein werden.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Stand: 16.01.2026

Erläuterungen und Begründungen:

Ausgangslage

Die Verwaltung erläuterte in den Sitzungsvorlagen WP 20-25 SV 20/199, WP 20-25 SV 20/206, WP 20-25 SV 20/206/1 und WP 20-25 SV 20/206/2 umfassend zur Grundsteuerreform 2025 u. a. zu

- dem seinerzeitigen Stand der Umsetzung in der Verwaltung
- den seitens des Landes zur Verfügung gestellten Berechnungsgrundlagen für die Hebesätze
- der Belastungsverschiebung und den differenzierten Grundsteuer B-Hebesätzen für Wohnen und Nichtwohnen
- der Rechtsunsicherheit bei der Anwendung von differenzierten Hebesätzen der Grundsteuer B
- den Alternativen der Hebesatzfestsetzung unter Berücksichtigung des Konsolidierungskonzepts

Aufgrund der Rechtsunsicherheit bei der Anwendung von differenzierten Hebesätzen der Grundsteuer B wurde verwaltungsseitig mit der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/206/2

eindringlich von der Festlegung differenzierter Hebesätze der Grundsteuer B für Wohnen und Nichtwohnen für das Jahr 2025 abgeraten.

Nach Abschluss der Vorberatungen in den Sitzungen des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen am 18.09.2024 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/199, am 30.10.2024 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/206, am 27.11.2024 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/206/1 und am 04.12.2024 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/206/2 wurde die Verwaltung mehrheitlich beauftragt, dem Rat eine Hebesatzsatzung mit differenzierenden Hebesätzen in Höhe von 325 Punkten für die Grundsteuer A, 650 Punkten für die Grundsteuer B1 (Wohngrundstücke) und 1.300 Punkten für die Grundsteuer B2 (Nicht-Wohngrundstücke) vorzulegen.

Nach Beschluss des Rates der Stadt Hilden am 17.12.2024 und anschließender öffentlicher Bekanntmachung trat die Satzung zum 01.01.2025 in Kraft.

Nach nochmaliger sorgfältiger Abwägung wurde entgegen der Ausführungen in der Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/206/2 die Grundsteuerfestsetzung 2025 von den weiteren Grundabgaben, wie Abfallbeseitigungs-, Straßenreinigungs-/Winterdienst- und Niederschlagswassergebühren gesplittet, sodass zunächst mit Datum vom 10.01.2025 die Bescheide mit den Gebührenfestsetzungen und mit Datum vom 17.01.2025 die Bescheide mit der Grundsteuerfestsetzung versendet wurden.

Erwartungsgemäß wurde eine Vielzahl von Widersprüchen gegen die Grundsteuerfestsetzungen, die sowohl die Grundsteuer B1 (sog. Wohnen) als auch die Grundsteuer B2 (sog. Nichtwohnen) eingelegt. Mit großen Bemühungen der zuständigen Mitarbeitenden des Steuersachgebiets erfolgte die Widerspruchsbearbeitung bis zum Ende des Jahres 2025.

Aktuell sind hierzu rund 25 Widersprüche in einer Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf gemündet, die überwiegend die Grundsteuer B2 Festsetzung betreffen.

Für kommenden März wurde seitens des Verwaltungsgerichts Düsseldorf eine mündliche Verhandlung signalisiert. Eine Ladung inkl. Terminangabe steht jedoch noch aus.

Berechnungsgrundlagen im Herbst 2024

Grundlage für die Berechnung der Alternativen der Hebesatzfestsetzung für das Jahr 2025 war die Mitte September 2024 einmalige Aktualisierung der vom Land herangezogenen Berechnungsgrundlagen für die Grundsteuer (Aktualisierung 09/2024):

	01.01.2024		01.01.2025		Veränderung	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Fallzahlen Grundsteuer A	131		129		-2	-1,53
Messbetragsvolumen Grundsteuer A insgesamt	4.003		2.859		-1.144	-28,58
Fallzahlen Grundsteuer B	20.300		20.294		-6	-0,03
Messbetragsvolumen Grundsteuer B insgesamt	2.633.844	100	2.112.424	100	-521.420	-19,80
- hiervon Wohngrundstücke	1.554.700	59	1.592.260	75	+37.560	+2,42
- hiervon Nicht-wohngrundstücke	1.079.144	41	520.164	25	-558.980	-51,80

Im Laufe des Jahres 2025 wurden durch das zuständige Finanzamt sehr viele geänderte Grundstücksbewertungen und Festsetzungen von Grundsteuermessbeträgen vorgenommen, da

Grundsteuererklärungen oftmals fehlerhaft waren, Angaben fehlten, Schätzungen mangels Steuererklärungen erfolgten usw. In Folge dessen ergingen seitens des Amts für Finanzservice geänderte Grundsteuerbescheide, die i. d. R. geringere Grundsteuerfestsetzungen beinhalteten und zu Fehlbeträgen führten. Diese werden im Folgenden dargestellt.

Es ist auch weiterhin mit Änderungsbescheiden und Steuerreduzierungen zu rechnen, da sowohl bei der Finanzverwaltung als auch bei der Stadt Hilden noch nicht alle Rechtsbehelfsverfahren abgeschlossen sind. Mit den abschließenden potenziellen letztinstanzlichen Entscheidungen beim Bundesverwaltungsgericht ist voraussichtlich erst in einigen Jahren zu rechnen.

Alternativen der Hebesatzfestsetzung für das Jahr 2025 im Herbst 2024

Das Land NRW schug 2024 unter Berücksichtigung der von den Finanzämtern ermittelten Messbeträgen für die Stadt Hilden folgende „aufkommensneutrale“ Hebesätze vor:

			landesseitig ermittelte aufkommensneutrale Hebesätze	
			differenziert	einheitlich
	Messbetrag	HS 580 % für Wohnen und Nichtwohnen	HS 574 % für Wohnen, HS 1.219 % Nichtwohnen	HS 733 % für Wohnen und Nichtwohnen
Wohnen vor der Reform	1.554.700	9.017.260		
Nichtwohnen vor der Reform	1.079.144	6.259.035		
Summe	2.633.844	15.276.295		

Wohnen nach der Reform	1.592.260	Nicht mehr anwendbar	9.139.572	11.671.266
Nichtwohnen nach der Reform	520.164		6.340.799	3.812.802
Summe	2.112.424		15.480.372	15.484.068

Unter Berücksichtigung der seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Konsolidierungsmaßnahme in Höhe von 2 Millionen Euro (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/204 „Sachstand Haushaltsplanaufstellung 2025“ im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen am 18.09.2024) entwickelten sich aus Sicht der Verwaltung folgende Varianten einer Hebesatzerhöhung mit und ohne Differenzierung des Hebesatzes für Wohn- und Nichtwohngrundstücke:

		Variante 1	Variante 2	Variante 3
		differenziert + Erhöhung	einheitlich + Erhöhung	einheitlich
	Messbetrag	HS 650 % Wohnen, HS 1.300 % Nichtwohnen	HS 830 % für Wohnen und Nichtwohnen	HS 735 % für Wohnen und Nichtwohnen
Wohnen nach der Reform	1.592.260	10.349.690	13.215.758	11.703.111
Nichtwohnen nach der Reform	520.164	6.762.132	4.317.361	3.823.205
Summe	2.112.424	17.111.822	17.533.119	15.526.316

Ausgehend von dem festzulegenden Hebesatz der Grundsteuer A stellen sich die Erträge der Grundsteuer A wie folgt dar:

			landesseitig ermittelter auf- kommensneutraler Hebesatz	Variante inkl. Erhöhung
	Messbetrag	HS 290 %	HS 338 %	HS 415%
Grundsteuer A vor der Reform	4.003	11.609		
Grundsteuer A nach der Reform	2.859	Nicht mehr anwendbar	9.663	11.865
Summe		11.609	9.663	11.865

Letztlich beschloss der Rat der Stadt Hilden am 17.12.2024 eine Hebesatzsatzung mit differenzierenden Hebesätzen in Höhe von 325 Punkten für die Grundsteuer A, 650 Punkten für die Grundsteuer B1 (Wohngrundstücke) und 1.300 Punkten für die Grundsteuer B2 (Nicht-Wohngrundstücke).

Ergebnishaushalt 2025

Resultierend aus den Änderungen der Grundstücksbewertungen sowie Grundsteuerfestsetzungen ergibt sich für das Haushaltsjahr 2025 vorläufig folgender Fehlbetrag:

	Ansatz 2025	Vorläufiges Ergebnis 2025	Abweichung
Grundsteuer A	-10.000	-4.964	-5.036
Grundsteuer B 1 (Wohngrundstücke)	-10.350.000	-10.225.563	-124.437
Grundsteuer B2 (Nicht- Wohngrundstücke)	-6.750.000	-6.018.077	-731.923
	-17.110.000	-16.248.604	-861.396

Rechtsunsicherheit bei der Anwendung von differenzierten Hebesätzen der Grundsteuer B

Wie in den eingangs angeführten Sitzungsvorlagen aus dem Jahr 2024 erläutert, existierten bereits seinerzeit verschiedene Rechtsgutachten. Die konträren Bewertungen der offenen Rechtsfragen der Gutachten, zum einen beauftragt durch die Landesverwaltung Nordrhein-Westfalen und zum anderen beauftragt durch den Städtetag Nordrhein-Westfalen, hoben das Risiko hervor, dass für die Städte einhergeht, die eine Differenzierung der Grundsteuer B-Hebesätze erwägen bzw. umgesetzt haben.

Zwischenzeitlich hat das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen mit Urteilen vom 04.12.2025 entschieden, dass erhöhte Hebesätze für Nichtwohngrundstücke gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstoßen und somit die Grundsteuer-Differenzierung zulasten der Nicht-Wohngrundstücke in vier kreisfreien NRW-Städten für unzulässig erklärt.

Neben der Berufung bei Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen ist auch die Sprungrevision zum Bundesverwaltungsgericht zugelassen. Sofern diese Option genutzt wird, könnte dies die Chance auf eine zügige bundesgerichtliche Klärung erhöhen. Welche der Optionen genutzt wird, ist dem Amt für Finanzservice bisher unbekannt.

Indessen ist vom Verwaltungsgericht Düsseldorf die mündliche Verhandlung von Klagen gegen verschiedene Städte, u. a. Stadt Hilden, für März 2026 angekündigt. Die Ladung hierzu steht jedoch noch aus.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Informationen zu möglichen Verhandlungen bei den anderen fünf Verwaltungsgerichten Nordrhein-Westfalens, Aachen, Arnsberg, Köln, Minden und Münster, vor.

Abschließende Rechtssicherheit wird es nur im Rahmen des Weiteren bzw. letzten Instanzenzuges geben. Erfahrungsgemäß ist hiermit nicht mehr im Jahr 2026 zu rechnen.

Finanzielles Risiko bei Beibehaltung differenzierter Grundsteuer B-Hebesätze

Derzeit beschränkt sich das finanzielle Risiko auf die noch nicht bestandskräftigen Grundsteuerfestsetzungen 2025 mit differenzierten Grundsteuer B-Hebesätzen. Sofern letztinstanzlich eine Unzulässigkeit der Hebesatzsatzung der Stadt Hilden festgestellt würde, wäre der Grundsteuer B2-Hebesatz 2025 (sog. Nichtwohngrundstücke) auf den Grundsteuer B1-Hebesatz (sog. Wohngrundstücke) anzupassen, sodass unter Berücksichtigung der anhängigen Klagen eine Reduzierung der Steuerfestsetzung i. H. v. rd. 70.000 € zu erfolgen hätte.

Für das Jahr 2026 ff. hingegen entsteht ein deutlich höheres finanzielles Risiko, sofern an den aktuellen differenzierten Hebesätzen festgehalten wird.

Gemäß § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz besteht bis Ende Juni eines jeden Jahres die Möglichkeit die Grundsteuerhebesätze auch rückwirkend für das gesamte laufende Jahr neu festzulegen. Wie o. a. ist mit der Rechtssicherheit jedoch nicht bis zum 30.06.2026 zu rechnen.

Im Gegensatz dazu ist nach dem Erlass und Versand der Grundsteuerbescheide, die eine Differenzierung zulasten von Nicht-Wohngrundstücken festsetzen, mit einer deutlich erhöhten Anzahl von Rechtsmitteln zu rechnen.

Aktuell werden im Stadtgebiet Hilden rd. 2.400 Grundsteuer B2-Pflichtige geführt, die rd. 6 Mio. € Grundsteuern entrichten. Aufgrund der Medienwirksamkeit der Grundsteuerreform und der in Nordrhein-Westfalen eröffneten Möglichkeit der Grundsteuer B-Hebesatzdifferenzierung sowie mit den einhergehenden Rechtsunsicherheiten ist bei einem guten Informationsstand der Steuerpflichtigen oder einer guten Beratungssituation der Steuerpflichtigen durch Steuerberater und Rechtsanwälte insgesamt mit bis zu 2.400 Rechtsbehelfsverfahren zu rechnen.

In diesen Fällen träte die Bestandskraft der Bescheide erst im Anschluss Rechtsbehelfsverfahren ein, die mehrere Jahre andauern könnten.

Unter Berücksichtigung der im Haushaltsplanentwurf 2026 genannten Ansätze der Grundsteuer B2

2026: 6.040.000 €
 2027: 6.065.000 €
 2028: 6.090.000 €
 2029: 6.115.000 €

beläuft sich demnach das finanzielle Risiko bei einem drohenden Haushaltsicherungskonzept auf rd. 3 Mio. € p. a. bis zur abschließenden Entscheidung der Gerichtsbarkeit.

Alternativen der Hebesatzfestsetzung für das Jahr 2026 im Januar 2026

Auf Basis tagesaktueller Grundsteuerfestsetzungen für das Jahr 2025 und unter Berücksichtigung der ursprünglich seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Konsolidierungsmaßnahme für 2025 in Höhe von 2 Millionen Euro (Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 20/204 „Sachstand Haushaltsplanaufstellung 2025“ im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen am 18.09.2024) ergeben sich nunmehr folgende Alternativen der Hebesatzfestsetzung mit einem einheitlichen Grundsteuer B-Hebesatz für das Jahr 2026:

Grundsteuer B 2025				
Kalkulation Herbst 2024		vorläufiges Ist 2025		
	Messbeträge 2025 gemäß Verzeichnis des Landes (09/2024)	differenziert + Erhöhung	tatsächliche Messbeträge 2025 (01/2026)	differenziert + Erhöhung
		HS 650 % Wohnen, HS 1.300 % Nichtwohnen		HS 650 % Wohnen, HS 1.300 % Nichtwohnen
Wohnen nach der Reform	1.592.260	10.349.690	1.573.164	10.225.563
Nichtwohnen nach der Reform	520.164	6.762.132	462.929	6.018.077
	2.112.424	17.111.822	2.036.093	16.243.640

Grundsteuer B 2026				
		keine Änderung der Hebesätze	Variante 1	Variante 2
		differenziert	einheitlich + Erhöhung (Konsolidierung)	einheitlich
	tatsächliche Messbeträge 2025 (01/2026)	HS 650 % Wohnen, HS 1.300 % Nichtwohnen	HS 860 %	HS 800 %
Wohnen nach der Reform	1.573.164	10.225.563	13.529.210	12.585.312
Nichtwohnen nach der Reform	462.929	6.018.077	3.981.189	3.703.432
	2.036.093	16.243.640	17.510.399	16.288.744

Grundsteuer A 2025		
vorläufiges Ist 2025		
	tatsächliche Messbeträge 2025 (01/2026)	HS 325 %
nach der Reform	1.527	4.964

Grundsteuer A 2026			
	keine Änderung des Hesatzes	Variante 1	Variante 2
	HS 325%	HS 430 %	HS 400 %
nach der Reform	4.964	6.566	6.108

Die Verwaltung empfiehlt unter Berücksichtigung der Dauer von Gerichtsverfahren verschiedener Instanzen zur Rechtssicherheit für die Stadt Hilden und die grundsteuerpflichtigen Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen und zur Vermeidung fiskalischer Risiken für die Stadt Hilden bei drohendem Haushaltssicherungskonzept noch einmal eindringlich die zeitnahe Festsetzung eines einheitlichen Grundsteuer B-Hebesatzes für das Jahr 2026 ff. bis zur abschließenden gerichtlichen Klärung. Die Erhebung differenzierter Hebesätze ist nach letztinstanzlicher Entscheidung nicht ausgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Die gegenüber dem am 16.12.2025 eingebrachten Entwurf des Haushalts 2026 entstehenden finanziellen Auswirkungen sind in den folgenden Tabellen dargestellt:

		Grundsteuer B1 (Wohnen)	Grundsteuer B2 (Nichtwohnen)	Grundsteuer B (einheitlich)	Abweichung zum Haus- haltsplanent- wurf
Haushaltsplan- entwurf 2026	Betrag (Euro)	10.240.000	6.040.000		

Variante 1 - Grundsteuer B	Hebesatz (v. H.)			860	
	Betrag (Euro gerundet)			17.510.000	+ 1.230.000

Variante 2 - Grundsteuer B	Hebesatz (v. H.)			800	
	Betrag (Euro gerundet)			16.290.000	+ 10.000

		Grundsteuer A	Abweichung zum Haushalts- planentwurf 2026
Haushaltsplan- entwurf 2026	Betrag (Euro)	5.000	
Variante 1 - Grundsteuer A	Hebesatz (v. H.)	430	
	Betrag (Euro gerundet)	6.600	+ 1.600
Variante 2 - Grundsteuer A	Hebesatz (v. H.)	400	
	Betrag (Euro gerundet)	6.100	+ 1.100

Weiteres Vorgehen der Verwaltung

Wie berichtet, hat die Verwaltung bisher den Erlass und Versand der Grundsteuerbescheide zunächst zurückgestellt und in Abhängigkeit der politischen Beratungen gestellt. Folgende Aspekte werden im Kontext der Sitzung des Rates der Stadt Hilden noch einmal abgewogen:

- voraussichtlich langjährige Rechtsunsicherheit aufgrund der Dauer von Gerichtsverfahren verschiedener Instanzen
- Verwaltungsaufwand durch Beratung der Steuerpflichtigen zum möglichen Zeitpunkt der Grundsteuerfestsetzung sowie Auswirkungen auf Fälligkeitstermine, Fälligkeitshöhen und möglicher Zahlungen ohne Grundsteuerfestsetzung
- Liquiditätsverschiebung durch Mindereinnahmen pro Quartal i. H. v. rd. 4 Mio. € für die Stadt Hilden bis zur Festsetzung und Fälligkeit der Grundsteuern
- finanzielle Auswirkungen bei den Steuerpflichtigen bei Versäumnis der Rücklagenbildung, die in einem kürzeren Zeitraum bei der Grundsteuer A und Grundsteuer B1 (Wohngrundstücke) voraussichtlich mindestens die Höhe der Grundsteuerfestsetzung 2025 leisten müssen
- Verhältnis von Steuerpflichtigen der Grundsteuer A (rd. 140), Grundsteuer B1 (Wohngrundstücke, rd. 18.300) und Grundsteuer B2 (rd. 2.400) und somit möglichen 18.440 rechtlich unbedenklichen Grundsteuerfestsetzungen (88,5 %)

Der zeitnahe Erlass und Versand der Grundsteuerbescheide 2026 auch auf Basis der derzeit gültigen Grundsteuerhebesatzsatzung wird nicht mehr ausgeschlossen.

Gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Die Festsetzung von Grundsteuerhebesätzen hat keine direkten Auswirkungen auf das Klima.

Inklusionsrelevanz:

Die Festsetzung von Grundsteuerhebesätzen hat keine direkte Inklusionsrelevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	160101	Zahlungsströme der allg. Finanzwirtschaft
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe : (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung : (hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan im Haushaltsplanentwurf 2026 veranschlagt:

(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)

Haushaltsjahr	Kostenträger	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2026 ff.	1601010050	401100	Grundsteuer A	5.000
2026	1601010050	401500	Grundsteuer B1	10.240.000
2026	1601010050	401600	Grundsteuer B2	6.040.000
2027	1601010050	401500	Grundsteuer B1	10.265.000
2027	1601010050	401600	Grundsteuer B2	6.065.000
2028	1601010050	401500	Grundsteuer B1	10.290.000
2028	1601010050	401600	Grundsteuer B2	6.090.000
2029	1601010050	401500	Grundsteuer B1	10.315.000
2029	1601010050	401600	Grundsteuer B2	6.115.000

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:

(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)

Siehe Darstellung der Varianten

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja
(hier ankreuzen)

nein
(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja
(hier ankreuzen)

nein
(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer

Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer (Hebesatzsatzung GrSt) der Stadt Hilden vom xx.xx.xxxx

Aufgrund der §§ 7, 41 Abs. 1 S. 2 lit. f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) - in der aktuell gültigen Fassung -, des § 1 des Gesetzes über die Zuständigkeit für die Festsetzung und Erhebung der Realsteuern vom 16.12.1981 (GV.NW. 1981 S. 732) - in der aktuell gültigen Fassung -, § 25 Abs. 1 bis 4 des Grundsteuergesetzes vom 07.08.1973 (BGBl. I S. 965) - in der aktuell gültigen Fassung - sowie des § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 490) - in der aktuell gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Hilden seiner Sitzung am xx.xx.xxxx folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festsetzung der Hebesätze für die Grundsteuer

Die Stadt Hilden erhebt die Grundsteuer mit folgenden Hundertsätzen des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils (Hebesätzen):

1. für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)

v. H.

2. für die Grundstücke (Grundsteuer B)

v. H.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 1. Januar 2026 in Kraft.
Gleichzeitig tritt die Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer vom 18.12.2024 außer Kraft.

An den
Bürgermeister
Herrn Dr. Claus Pommer
Am Rathaus 1

40721 Hilden

04. Februar 2026

Änderungsantrag zum Haushalt zur Ratssitzung 04.02.2026 SV 20/026

Der Rat der Stadt Hilden beschließt:

Den als Anlage beigefügten Entwurf der Satzung zur Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer (Hebesatzung GrSt) der Stadt Hilden als Satzung mit einem einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke mit folgenden Hebesätzen:

- a) für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A)
290 v.H.
- b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)
580 v.H.

Begründung

Eine Gleichbehandlung zwischen Wohngrundstücken und Nichtwohngrundstücken sehen wir als zwingend notwendig an. Des Weiteren sind die Wohnkosten in Hilden zu hoch. Demzufolge fordern wir eine Herabsetzung der Grundsteuer auf die vorletzte Erhöhung im Jahr 2024. Die Grundsteuer B ist für Vermieter umlegbar und trifft somit jeden Hildener Bürger und Bürgerin, womit gerade die Einkommensschwächeren am härtesten belastet werden.

Gegenfinanzierung:

1. Globaler Minderaufwand 1,8 Mio. €, 2. Einführung Personalkostenbudget ca. 1 Mio. € 3. Verschiebung der Klimaneutralität auf 2045 4. Verzicht auf Anmietung und Renovierung der Räumlichkeiten der VHS in der Höhe von 1 Mio. €

Rudolf Joseph
Fraktionsvorsitz

Thomas Remih
Ratsmitglied

Uwe Gramminger
Ratsmitglied