Grundsteuer in NRW: Höhere Hebesätze für Nichtwohngrundstücke aus fiskalischen Gründen verstoßen gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit

04.12.2025

Die von den Städten Bochum, Essen, Dortmund und Gelsenkirchen festgelegten höheren Hebesätze zur Bestimmung der Grundsteuer für in der jeweiligen Gemeinde liegende Nichtwohngrundstücke verstoßen gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Steuergerechtigkeit. Darauf basierende Grundsteuerbescheide sind rechtswidrig. Dies hat das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen mit Urteilen vom 4. Dezember 2025 entschieden.

Die Klägerinnen und Kläger sind Eigentümer von Grundstücken in der jeweilig beklagten Gemeinde. Sie klagen gegen Grundsteuerbescheide, mit denen die Gemeinde die Grundsteuer für ihre Grundstücke festgesetzt hat. Diese Grundstücke hatten die zuständigen Finanzämter jeweils im Grundsteuerwertbescheid für das Verwaltungsgericht bindend als Nichtwohngrundstück eingeordnet. Es handelt sich um Geschäfts-/Gewerbegrundstücke und um unbebaute Grundstücke. In allen vier Verfahren hat die jeweilige für 2025 geltende Gemeindesatzung über den Grundsteuerhebesatz für die Grundsteuer B unterschiedliche Hebesätze für „Wohngrundstücke“ und „Nichtwohngrundstücke“ vorgeschrieben. Damit haben die Gemeinden von einer ihnen durch das Land Nordrhein-Westfalen im Zuge der Reform des Grundsteuerrechts eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht. „Wohngrundstücke“ in diesem Sinne sind Grundstücke mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum. Die beklagten Städte wollten durch die differenzierten Hebesätze u.a. die Wohnnebenkosten aus sozial- und gesellschaftspolitischen Gründen reduzieren oder zumindest auf dem bisherigen Niveau halten. Die dadurch verminderten Grundsteuereinnahmen sollten die höheren Hebesätze für Nichtwohngrundstücke ausgleichen. Die Klägerinnen und Kläger sehen sich gegenüber Eigentümern von Wohngrundstücken ungerechtfertigt benachteiligt.

Die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen gab den Klägerinnen und Klägern recht und hat die sie betreffenden Grundsteuerbescheide aufgehoben. Die höheren Hebesätze für die Besteuerung der Nichtwohngrundstücke in den Satzungen der Gemeinden verstoßen gegen den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Steuergerechtigkeit. Sie benachteiligen die Eigentümer von Nichtwohngrundstücken ohne rechtlich tragfähigen Grund gegenüber den Eigentümern von Wohngrundstücken. Bei dem gleichen Steuergegenstand sind einheitliche Hebesätze steuergerecht. Abweichungen durch unterschiedliche Hebesätze sind zu rechtfertigen. Hierfür reichen rein fiskalische Gründe nicht aus.

Die Abweichungen von einem einheitlichen Hebesatz nach unten zur Privilegierung von Wohngrundstücken durch niedrigere Hebesätze können sachlich durch Gemeinwohlzwecke gerechtfertigt sein, wenn sie einen Anstieg der Wohnkosten vermeiden sollen. Jedoch finden sich zur Überzeugung der Kammer keine sachlichen Gründe für die Abweichungen von einem einheitlichen Hebesatz nach oben durch die höheren Hebesätze für die Nichtwohngrundstücke. Diese dienten dazu, das Gesamtaufkommen der Grundsteuer für die Gemeinden nicht deutlich unter das Vorjahresaufkommen sinken zu lassen, wenn der Hebesatz für Wohngrundstücke niedriger bestimmt wurde. Dieser rein fiskalische Zweck eignet sich nicht als Rechtfertigung für die erhöhten Hebesätze zulasten der Nichtwohngrundstücke.

Die Urteile sind noch nicht rechtskräftig. Die Kammer hat die Berufung bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen und die Sprungrevision bei dem Bundesverwaltungsgericht zugelassen.

Aktenzeichen: 5 K 2074/25 (Essen), 5 K 3234/25 (Bochum), 5 K 3699/25 (Dortmund), 5 K 5238/25 (Gelsenkirchen)

Die Urteile sind zur Veröffentlichung bei www.nrwe.de vorgesehen.

Für Fragen, Kommentare und Anregungen steht Ihnen zur Verfügung:
Pressestelle@VG-Gelsenkirchen.nrw.de

© Der Präsident des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen, 2025