

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 033/2026

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A, der Grundsteuer B sowie der Gewerbesteuer der Stadt Schwelm		
Datum 27.12.25	Geschäftszeichen 111/Kla	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 - Hebesatzsatzung
Federführender Fachbereich: Sachgebiet 111 - Finanzmanagement		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Haupt-und Finanzausschuss	15.01.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	29.01.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schwelm beschließt die Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer A und der Grundsteuer B sowie der Gewerbesteuer (Hebesatzsatzung) gemäß Anlage 1 unter Anwendung eines einheitlichen Hebesatzes für die Grundsteuer B.

Sachverhalt:

Chronologie:

Mit Urteil vom 10.04.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht das bisherige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig, da dieses auf Jahrzehnte alten Grundstückswerten basierte. Aufgrund dieser Entscheidung wurde durch den Bundesgesetzgeber mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) vom 26. November 2019 das sog. Bundesmodell eingeführt. Mit dem Bundesmodell wurde der gesamte Grundbesitz in Deutschland auf den Stichtag 01. Januar 2022 neu bewertet. Gleichzeitig wurde den Bundesländern durch die sog. Länderöffnungsklausel gem. Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nummer 7 GG die Möglichkeit eröffnet, von diesem Bundesmodell abweichende Regelungen für die Grundsteuer festzulegen.

Das Land Nordrhein-Westfalen hat von dieser Länderöffnungsklausel keinen Gebrauch gemacht, sodass bei der Bewertung des Grundbesitzes in NRW grundsätzlich das Bundesmodell Anwendung findet. Am 04. Juli 2024 wurde jedoch das Gesetz über die Einführung einer optionalen Festlegung differenzierender Hebesätze im Rahmen des Grundvermögens bei der Grundsteuer Nordrhein-Westfalen (Nordrhein-Westfalens Grundsteuerhebesatzgesetz - NWGrStHsG) vom Landtag verabschiedet. Das Gesetz ermöglichte es den Kommunen, die Hebesätze der Grundsteuer B zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken zu differenzieren.

Der Rat der Stadt Schwelm hatte in seiner Sitzung am 28.11.2024 mit Sitzungsvorlage 240/2024 zunächst eine Hebesatzsatzung für 2025 mit einem einheitlichen aufkommensneutralen Hebesatz für die Grundsteuer B von 995 Punkten beschlossen.

In seiner Sitzung am 13.02.2025 hat der Rat mit der Hebesatzsatzung in der Fassung des 1. Nachtrags differenzierende aufkommensneutrale Hebesätze für die Grundsteuer B einem Hebesatz von 826 % für Wohngrundstücke und 1.620 % für Nichtwohngrundstücke festgelegt (SV 025/2025). Diese Entscheidung erfolgte unter Berücksichtigung verschiedener Rechtsgutachten, die sich mit der Verfassungsmäßigkeit der Hebesatzdifferenzierung auseinandersetzten. Ziel der Differenzierung waren die Abmilderung der Lastenverschiebung zuungunsten der Wohngrundstücke im Stadtgebiet, sowie die Förderung des Wohnens durch die Reduzierung bzw. Stabilisierung der Wohnkosten.

Unter Anwendung der differenzierten Hebesätze dieser Nachtragssatzung wurde die Grundsteuer B für das Jahr 2025 in Schwelm veranlagt.

Neueste rechtliche Entwicklung:

Mit Urteil vom 4. Dezember 2025 hat das Verwaltungsgericht (VG) Gelsenkirchen die Grundsteuer-Differenzierung zulasten der Nichtwohngrundstücke in vier kreisfreien NRW-Städten für unzulässig erklärt. Dazu ist zunächst festzustellen, dass die Entscheidungen nur inter partes wirken, für offene Fälle anderer Gemeinden also keine direkten Auswirkungen haben. Darüber hinaus gilt: Bereits bestandskräftige Bescheide sind von der laufenden Rechtsentwicklung ohnehin nicht betroffen.

Von den durch die Stadt Schwelm erlassenen Grundsteuerbescheiden 2025 wurde in zwei Fällen Klage beim Verwaltungsgericht Arnsberg eingereicht. Die weiteren Bescheide haben Rechtskraft erlangt. Die weitere Rechtsentwicklung entfaltet daher nur Relevanz für die noch offenen Verfahren, sowie für alle zukünftig erlassenen Bescheide. Welche Entscheidung das VG Arnsberg in den beklagten Fällen treffen wird, oder wie letztendlich höhere Instanzen entscheiden, lässt sich nicht abschätzen. Der Städte- und Gemeindebund rechnet jedoch mit einer deutlich erhöhten Anzahl an von Rechtsmitteln gegen Grundsteuerbescheide, die eine Differenzierung zulasten von Nichtwohngrundstücken umsetzen.

Durch die Anwendung differenzierter Hebesätze im Haushaltsjahr 2026 würde sich das Prozessrisiko auf ein weiteres Haushaltsjahr erstrecken. Dieses Risiko wurde vom Städte- und Gemeindebund aus den Rechtsgutachten zur Hebesatzdifferenzierung wie folgt zusammengefasst:

- Das Landesgutachten geht im Falle einer gleichheitswidrigen Hebesatzdifferenzierung von einer Nichtigkeit beider Hebesätze aus
- Bereits bestandskräftige Bescheide würden von der Satzungsichtigkeit zwar nicht berührt, jedoch bestünde für noch nicht vollzogene Bescheide ein Vollstreckungshindernis.
- Nicht bestandskräftige Fälle könnten jedenfalls nicht in ursprünglicher Höhe neu veranlagt werden. In welcher Höhe dies rückwirkend möglich bleibt, entscheidet sich je nach (endgültiger) Festlegung der Rechtsprechung. Nach dem 30.06 eines jeden Jahres wird die rückwirkende Hebesatzerhöhung durch den § 25 Abs. 3 GrStG ausgeschlossen. Das sich daraus ergebende Delta im Vergleich zur ursprünglichen Veranlagung verbleibt in sämtlichen betroffenen Fällen als Ertragsverlust bei der Kommune.

Während sich die Grundsteuererträge der Stadt Schwelm nicht verändert haben, unterlagen die Aufwendungen in den letzten Jahren inflationsbedingten Steigerungen.

Grundsteuer A:

Bereits seit 2016 veranlagte die Stadt Schwelm die Grundsteuer A bis einschließlich 2024 mit einem gleichbleibenden Hebesatz von 220 %. Nach der Grundsteuerreform, die ab dem 01.01.2025 zu abweichenden Grundsteuerwerten und –messbeträgen führte, wurde für das Jahr 2025 ein aufkommensneutraler Hebesatz in Höhe von 390 % festgesetzt. Aufkommensneutralität bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Grundsteueraufkommen, also der Ertrag, den die Stadt Schwelm mit der Grundsteuer A auf Basis der Planzahlen erzielt, im Jahr nach der Reform (2025) genauso hoch ausfällt, wie im Jahr zuvor (2024).

Bereits mit dem genehmigten Haushaltssicherungskonzept gem. § 76 GO NRW, als Teil des Doppelhaushaltes 2024/2025, wurde eine Erhöhung der Grundsteuer A als Konsolidierungsmaßnahme ab dem Haushaltsjahr 2026 in die Finanzplanung aufgenommen und im Rahmen des HSK beschlossen. Das gesamte Aufkommen der Grundsteuer A soll demnach ab dem Haushaltsjahr 2026 14.400 € betragen.

Um dieses Aufkommen zu erzielen, muss der Hebesatz für die Grundsteuer A ab 2026 auf 478 % angepasst werden.

Grundsteuer B:

Bereits seit 2016 veranlagte die Stadt Schwelm die Grundsteuer B bis einschließlich 2024 mit einem gleichbleibenden Hebesatz von 742 %. Nach der Grundsteuerreform, die ab dem 01.01.2025 zu abweichenden Grundsteuerwerten und –messbeträgen führte, wurden für das Jahr 2025 aufkommensneutrale differenzierte Hebesätze festgesetzt. Aufkommensneutralität bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Grundsteueraufkommen, also der Ertrag, den die Stadt Schwelm mit der Grundsteuer B erzielt, im Jahr nach der Reform (2025) genauso hoch ausfällt, wie im Jahr zuvor (2024).

Bereits mit dem genehmigten Haushaltssicherungskonzept gem. § 76 GO NRW, als Teil des Doppelhaushaltes 2024/2025, wurde eine Erhöhung der Grundsteuer B als Konsolidierungsmaßnahme ab dem Haushaltsjahr 2026 in die Finanzplanung aufgenommen und im Rahmen des HSK beschlossen. Das Aufkommen der Grundsteuer B soll demnach ab dem Haushaltsjahr 2026 insgesamt 9.231.900 € betragen.

Der einheitliche Hebesatz für die Grundsteuer B liegt für ein Steueraufkommen von 9.231.900 € bei 1.280 %.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtsunsicherheit bezüglich der Differenzierung der Hebesätze der Grundsteuer B und des damit verbundenen Risikos des Ertragsverlustes in bis zu siebenstelliger Höhe, schlägt die Verwaltung vor, zumindest bis zur abschließenden Klärung der Rechtmäßigkeit der Differenzierung einen einheitlichen Hebesatz festzulegen.

Im Vergleich zur Zahllast in 2025 ergeben sich durch den Wegfall der Differenzierung und die Steuererhöhung in 2026 die folgenden Veränderungen der Steuerbelastung in den einzelnen Grundstückskategorien:

Kategorie	Bei einem einheitlichen Hebesatz (1280 %)
Wohnobjekte	55,0%
Nichtwohnobjekte	-21,0%

Das bedeutet im Durchschnitt für ein Einfamilienhaus eine Erhöhung von monatlich 57,01 € (differenzierter Hebesatz) auf monatlich 88,34 € (einheitlicher Hebesatz).

Gewerbesteuer:

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer soll unverändert auf 495 % festgesetzt werden.

Die Verwaltung ist sich über die erhebliche Steigerung der Grundsteuer und die Auswirkungen insbesondere auf die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern im Klaren. Hierbei ist allerdings auch zu bedenken, dass etwa 2/3 der Erhöhung des Aufkommens bei der Grundsteuer allein den inflationsbedingten Kaufkraftverlust ausgleicht. Mit dem zusätzlichen 1/3 des Grundsteueraufkommens wird es nicht gelingen einen Haushaltsausgleich herbeizuführen. Die von den Fraktionen im Rat der Stadt geforderte Aufgabenkritik bleibt unerlässlich.

Da die Verabschiedung der Haushaltssatzung für das Jahr 2026 erst für den 26.03.2026 geplant ist, schlägt die Verwaltung vor, zur Sicherstellung der Liquidität im ersten Quartal 2026 bereits jetzt separate die Hebesatzsatzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Darstellung im Sachverhalt.

Auswirkungen auf das Klima:

☒ neutrale Auswirkungen

☐ positive Auswirkungen

☐ negative Auswirkungen

Der Bürgermeister
gez. Langhard