

| Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|--|----------------|
| Rat | 03.02.2026 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 17.03.2026 |
| Rat | 24.03.2026 |

Hebesatzänderungssatzung 2026 für die Grundsteuer und die Gewerbesteuer der Stadt Haan

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Hebesatzsatzung gem. Anlage 1 mit einem Hebesatz für die Gewerbesteuer von 440 v.H., einem Hebesatz für die Grundsteuer A für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in Höhe von 413 v.H. und einheitlichen Hebesätzen für die Grundsteuer B für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke in Höhe von 685 v.H.

Sachverhalt:

Die finanzielle Lage der Stadt Haan hat sich wie in den meisten Kommunen in NRW im aktuellen Haushaltsjahr weiter drastisch verschlechtert.

Mit dem diesjährigen Haushaltsplanentwurf für das Jahr 2026 werden umfangreiche Spar- und Konsolidierungsbemühungen einhergehen. Diese allein werden jedoch nicht ausreichen, um den städtischen Haushalt in dem Maße zu entlasten, wie es erforderlich wäre. Daher sind neben Einsparmaßnahmen Steuererhöhungen als letztes Mittel unvermeidbar.

Gewerbesteuer

Die Gewerbesteuer dient als Realsteuer als wichtigste Einnahmequelle der Stadt Haan zur Finanzierung einer Vielzahl kommunaler Aufgaben. Betragsmäßig stellt die Gewerbesteuer die größte Einnahmequelle der Stadt Haan dar.

In den letzten Jahren sind zahlreiche neue kommunale Aufgaben hinzugekommen, deren Finanzierung seitens Bund und Land selten kostendeckend erfolgte. Somit ist

die Aufwandsseite der Stadt Haan immer weiter angestiegen, während die Ertragsseite nicht im gleichen Maße angestiegen ist.

Aus diesen Gründen schlägt die Verwaltung vor, den Hebesatz für die Gewerbesteuer ab dem Jahr 2026 von 427 v.H. auf 440 v.H. zu erhöhen. Die vorgeschlagene Erhöhung ist eine maßvolle Steigerung von 13 v.H.

Bei der Erhöhung von Steuern hat die Stadt auf die wirtschaftlichen Kräfte ihrer Abgabepflichtigen Rücksicht zu nehmen. Die vorgeschlagene Hebesatzerhöhung liegt in einem vertretbaren Rahmen.

Übersicht über die Hebesätze im Kreis Mettmann mit voraussichtlichen Hebesätzen für das Jahr 2026, soweit bekannt oder geplant:

| Stadt | Gew.-St. 2025 | 2026 vorauss. |
|---|---------------|---------------|
| Erkrath | 420 | 450 |
| Haan | 427 | 440 |
| Heiligenhaus | 475 | 475 |
| Hilden | 400 | 450 |
| Langenfeld | 360 | 360 |
| Mettmann | 510 | 510 |
| Monheim | 250 | 250 |
| Ratingen | 410 | 410 |
| Velbert | 475 | 475 |
| Wülfrath | 440 | 440 |
| Durchschnitt Kreis ME (ohne Monheim) | 435 | 446 |
| | | |
| Düsseldorf | 440 | 440 |
| Solingen | 475 | 475 |
| Wuppertal | 490 | 490 |

Die Tabelle zeigt, dass Haan mit dem aktuellen Hebesatz ungefähr im Durchschnitt der Gewerbesteuerhebesätze im Kreis Mettmann liegt. Allerdings sticht Monheim mit einem sehr niedrigen Hebesatz heraus, der in der Durchschnittsberechnung unberücksichtigt bleibt.

Der durchschnittliche Hebesatz für NRW liegt bei 472 v.H. und damit weit über dem vorgeschlagenen Hebesatz von 440 v.H. Damit läge die Stadt Haan gleichauf mit dem bisherigen Gewerbesteuerhebesatz der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Stadt Wülfrath sowie unter dem der Nachbarstädte Erkrath, Hilden und Solingen.

Der fiktive Gewerbesteuerhebesatz wird nach dem GFG 2026 bei 421 v.H. für kreisangehörige Städte festgesetzt. Die Referenzperiode für die Ermittlung der kommunalen Steuerkraft im Hinblick auf die Gewerbesteuer ist für das GFG 2026 der Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025.

Es wird erwartet, dass der Wert für den fiktiven Gewerbesteuerhebesatz im nächsten Jahr noch steigt, da aufgrund der allgemein angespannten finanziellen Lage der

Kommunen in NRW viele Städte mit der Haushaltsplanung 2026 ihre Gewerbesteuerhebesätze erhöhen werden.

Durch die Erhöhung der Gewerbesteuerhebesatzes wird – bei gleichbleibenden Gewerbeerträgen der Unternehmen – für das Jahr 2026 mit Mehreinnahmen von rd. 1,1 Mio. Euro gerechnet. Diese sind im Haushaltsplanentwurf berücksichtigt.

Grundsteuer

Die Grundsteuer stellt eine weitere wichtige Einnahmequelle der Stadt Haan zur Bewältigung kommunaler Aufgaben dar.

Aufgrund der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 und der damit einhergehenden Neubewertung der Grundstücke, mussten die Hebesätze der Grundsteuer ab 2025 angepasst werden. Der Rat der Stadt Haan hat in seiner Sitzung am 04.02.2025 einen Hebesatz für die Grundsteuer A für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in Höhe von 413 v.H. sowie – entgegen der Empfehlung der Verwaltung – differenzierte Hebesätze für die Grundsteuer B1 (Wohngrundstücke) von 536 v.H. und für die Grundsteuer B2 (Nichtwohngrundstücke) von 958 v.H. beschlossen.

Als Grundlage für die Berechnung diente das vom Ministerium für Finanzen NRW im September 2024 herausgegebene Hebesatzregister mit einer Liste der aufkommensneutralen Hebesätze sowie der Berechnungsgrundlagen.

Die Erträge aus der Grundsteuer B lagen im Jahr 2024 bei 7.660.652,43 €.

Der Stand der Anordnungen für das gesamte Jahr 2025 beträgt für

- Grundsteuer B1 (Wohngrundstücke) 4.967.674 €
- Grundsteuer B2 (Nicht-Wohngrundstücke) 2.292.858 €

Insoweit entsteht im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr (d.h. vor der Grundsteuerreform) bei der Grundsteuer B mit rd. 7.260.532 € ein voraussichtlicher Fehlbetrag in Höhe von -400.120 €.

Im Oktober 2025 wurde der Haupt- und Finanzausschuss mit Vorlage Nr. 20/163/2025 darüber informiert, dass sich die Erträge aus der Grundsteuer zu diesem Zeitpunkt gegenüber dem aufkommensneutralen Ansatz um rd. 407.000 € verringert hatten. Grund hierfür sind die gesunkenen Grundsteuermessbeträge. Die genannten Änderungen haben sich fortgeführt und es werden noch weitere Änderungen erwartet.

| Art | Ist 2024 | Ansatz 2025 | Jahressollstellung 2025 | aktuell 31.12.2025 | Abweichung zum Ist 2024 |
|----------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| Grundsteuer A | 24.272 € | 19.820 € | 19.847 € | 20.207 € | -4.065 € |
| Grundsteuer B | 7.660.652 € | 7.747.000 € | | | -400.120 € |
| Grundsteuer B1 | | | 5.046.222 € | 4.967.674 € | |
| Grundsteuer B2 | | | 2.358.635 € | 2.292.858 € | |
| Summe: | 7.684.924 € | 7.766.820 € | 7.424.704 € | 7.280.739 € | -404.185 € |

Im Laufe des Jahres 2025 und weiterhin werden ausgesprochen viele Anpassungen vorgenommen, da Grundsteuererklärungen oftmals fehlerhaft ausgefüllt wurden, Angaben fehlten, mögliche Zusammenfassungen nicht erkannt wurden, Schätzungen aufgrund von nicht abgegebenen Erklärungen erfolgten etc. Insofern wurden die Grundstücksbewertungen und die Festsetzung der Grundsteuermessbeträge geändert, so dass die Grundsteuerbescheide ebenfalls anzupassen waren. Hieraus resultiert der o.a. Fehlbetrag von 400.120 €, bezogen allein auf die Grundsteuer B.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Vorlagen 20/116/2024 und 20/163/2025 verwiesen. Es wurde bereits angekündigt, dass das Jahr 2025 als Übergangsjahr angesehen werden muss, die Entwicklung zu beobachten und entsprechend auf Veränderungen zu reagieren und zum Jahr 2026 mit einer Anpassung der Hebesätze nachzusteuern sein wird.

Für das Jahr 2026 ist nunmehr vorgesehen, die mit der Umsetzung der Grundsteuerreform vom Gesetzgeber angestrebte Aufkommensneutralität wieder herzustellen. Darüber hinaus sollte eingeplant werden, dass selbst jetzt, ein Jahr später, noch Änderungen vorgenommen werden.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei der Finanzverwaltung noch Verfahren (teilweise mit erheblichen Auswirkungen auf die Grundsteuer) anhängig sind, u.a. auch diejenigen, bei denen noch Einsprüche beim Finanzamt vorliegen oder ggf. Klageverfahren abzuwarten sind.

Für die aufkommensneutrale Anpassung der Grundsteuerhebesätze für das Jahr 2026 wird daher von einem Grundsteuerertrag von 7.660.652 € aus 2024 als Basisbezug ausgegangen. Zuzüglich wird ein Mehrertrag von 184.959 € aufgrund von Neuveranlagungen im Stadtgebiet prognostiziert – ausgehend von den Orientierungsdaten des Jahres 2026. Um bei einer gleichbleibenden Verteilung des Aufkommens an der Grundsteuer von Wohn- und Nichtwohngrundstücken den errechneten Ertrag von 7.861.123 € zu erreichen, errechnet sich anhand der aktuell vorliegenden Messbeträge ein Hebesatz für alle Grundsteuer B-Grundstücksarten i.H.v. 685 v.H.

| Ertrag 2024 | Erwartbares Soll 2025 | Erwartbares Soll 2026 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|
| 7.660.652 € | 7.760.240 € | 7.861.123 € |
| O-Daten 2026: | +1,3% | +1,3% |

Um die Verluste im Jahr 2025 i.H.v. rund 400.000 € auszugleichen, wäre der Hebesatz um weitere 35 v.H.-Punkte anzuheben, auf 720 v.H. Dabei macht ein Hebesatz-Punkt ca. 11.500 € aus.

Auch diese geplante Hebesatzerhöhung/-veränderung zur Wiederherstellung der Aufkommensneutralität bei der Grundsteuer hat keine erdrosselnde Wirkung für die Gesamtheit der steuerpflichtigen Personen und liegt in einem vertretbaren Rahmen.

Differenzierte Hebesätze

Bezüglich der Differenzierung der Hebesätze gelten weiterhin dieselben Argumente, die bereits in der Vorlage 20/116/2024 aufgeführt wurden.

Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat als erstes Gericht in NRW zur Grundsteuerreform am 04.12.2025 entschieden, dass höhere Grundsteuer-Hebesätze für Gewerbeflächen rechtswidrig sind. Die Steuerbescheide der Kläger in vier Ruhrgebietsstädten werden damit aufgehoben. Weitere Verfahren an anderen Verwaltungsgerichten sind anhängig.

Neben Haan haben vier weitere Kommunen im Kreis Mettmann differenzierte Hebesätze im Jahr 2025 eingeführt. Erkrath, Hilden, Ratingen und Wülfrath teilten bereits mit, dass auch dort seitens der Verwaltung die Rückkehr zu einheitlichen Hebesätzen empfohlen wird.

| Stadt | Grund.-St. 2025 einheitlich | Grund-St. 2025 differenziert | Grund-St. 2026 einheitlich |
|--------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Erkrath | | 808 /1.340 | vorauss.: 980 |
| Haan | | 536 / 958 | 685 |
| Heiligenhaus | 983 | | |
| Hilden | | 650 /1.300 | ? |
| Langenfeld | 418 | | |
| Mettmann | 710 | | |
| Monheim | 1.000 | | |
| Ratingen | | 450 /710 | ? |
| Velbert | 931 | | |
| Wülfrath | | 918 /1.744 | ? |
| Solingen | 805 | | |
| Wuppertal | 947 | | |

Mit der Abkehr von differenzierten Hebesätzen und der Rückkehr zu einheitlichen Hebesätzen wird sichergestellt, dass der Rat der Stadt Haan eine rechtskonforme Hebesatzsatzung beschließt und somit das Steuerausfallrisiko bei Beibehaltung der differenzierten Hebesätze ausschließt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass auf Basis der oben dargestellten Gründe eine Erhöhung des Hebesatzes der Gewerbesteuer sowie eine Anpassung der Hebesätze für die Grundsteuer auf die vom Gesetzgeber vorgesehene Aufkommensneutralität unvermeidlich ist.

Finanz. Auswirkung:

Mehrerträge i.H.v. 1,1 Mio. € reduzieren den Kreditbedarf entsprechend.

Anlagen:

ENTWURF Hebesatzsatzung 2026 Grund- u. Gewerbesteuer