

## Schnellbrief 48/2026

An die  
Mitgliedsstädte und -gemeinden

**Aktenzeichen: 41.6.3.4-004/003**

Ansprechpartner:  
Beigeordneter Claus Hamacher  
Hauptreferent Carl Georg Müller  
Telefon 0211 4587-220/-255  
E-Mail [carlgeorg.mueller@kommunen.nrw](mailto:carlgeorg.mueller@kommunen.nrw)

03.02.2026

### Umfrageergebnis Grundsteuererhebung 2026; Rechtsfolgen bei etwaiger Unzulässigkeit einer Differenzierung

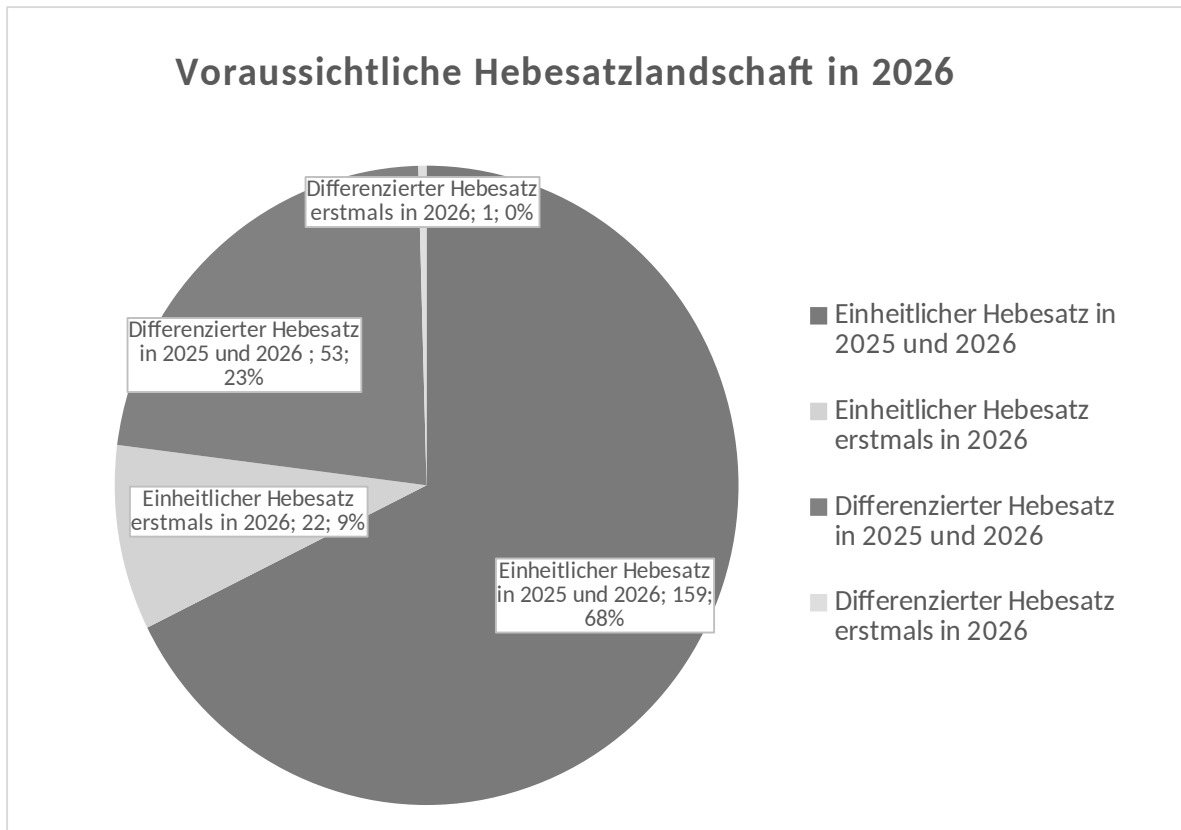
Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

mit Schnellbrief [Nr. 10](#) vom 12. Januar 2026 haben wir über Zwischenergebnisse unserer Umfrage zur diesjährigen Grundsteuererhebung und etwaigen anstehenden Gerichtsterminen im Falle einer differenzierten Grundsteuer-B-Erhebung berichtet. Wie angekündigt, konnte die Umfrage noch bis Ende Januar ergänzt werden.

Das nunmehr endgültige Umfrageergebnis bestätigt den bereits Anfang Januar absehbaren Trend.

Insgesamt haben wir 235 Rückmeldungen erhalten, für die wir uns nochmals herzlich bedanken. Im Ergebnis ergibt sich folgendes Bild:

- In 159 Fällen soll voraussichtlich am bisherigen einheitlichen Hebesatz festgehalten werden.
- 22 Mitglieder haben angegeben, (voraussichtlich) von in 2025 noch differenzierten Grundsteuer-B-Hebesätzen im laufenden Jahr auf einen einheitlichen Hebesatz zu wechseln.
- Nur ein Mitglied hat dagegen einen (voraussichtlichen) umgekehrten Wechsel von einem einheitlichen zu differenzierten Grundsteuer-B-Hebesätzen gemeldet.
- An einer im letzten Jahr bereits verwendeten Grundsteuer-B-Differenzierung voraussichtlich festhalten wollen 53 Mitglieder.



Insgesamt wurden 26 bei Verwaltungsgerichten **anhängige Klagen** gegen eine differenzierte Grundsteuer-B-Erhebung gemeldet. Von besonderem Interesse ist dabei die im März anstehende mündliche Verhandlung vor dem VG Düsseldorf, zu der zwei Mitglieder inzwischen geladen wurden. Wie bereits in Schnellbrief [10/2026](#) angedeutet, ist damit die Hoffnung verbunden, dass der öffentliche Eindruck, den die im Ergebnis wenig überzeugenden Urteilsgründe des VG Gelsenkirchen (vgl. Schnellbrief [Nr. 4](#) vom 7. Januar 2026) erzeugt haben, durch eine gegenläufige Entscheidung relativiert werden könnte.

Vor diesem Hintergrund haben inzwischen auch **Gespräche mit dem Ministerium der Finanzen** stattgefunden. Beteiligt war auf Landesseite auch einer der Gutachter des seinerzeitigen Landesgutachtens (vgl. Schnellbrief [Nr. 282](#) vom 2. September 2024), Prof. Dr. Marcel Krumm von der Universität Münster. Auf Seiten der Spitzenverbände haben neben den Geschäftsstellen auch Vertreter derjenigen Städte teilgenommen, die von den Urteilen des VG Gelsenkirchen betroffen sind bzw. als Beklagte vom VG Düsseldorf zu o. g. Termin im März geladen sind.

Im Zuge dieser Gespräche hat sich u. a. abgezeichnet, dass die Urteile des VG Gelsenkirchen im Rahmen eines abgestimmten Vorgehens der betroffenen Städte im Wege der Berufung überprüft werden sollen. Die Option der Sprungrevision wird zugunsten einer (nur im Berufswege möglichen) weiteren Tatsacheninstanz wohl nicht genutzt.

Außerdem hat die Stadt Essen bereits zu Beginn der Gespräche einen detaillierten **Fragenkatalog** zu den Rechtsfolgen einer etwaigen Unzulässigkeit der Differenzierung vorgelegt, der kürzlich seitens des Ministeriums beantwortet wurde ([Anlage](#)). Festzuhalten bleibt insoweit, dass es sich um unverbindliche Einschätzungen des Ministeriums der Finanzen handelt, z. T. ergänzt um Stellungnahmen von Prof. Krumm. Insbesondere hinsichtlich der Ausführungen zur entsprechenden Anwendung der Abgabenordnung in Fragen der Realsteuern hat das Ministerium auf die originäre Zuständigkeit der kommunalen Hoheitsträger bei der Auslegung und Anwendung der Normen hingewiesen.

Auch bei diesen Gesprächen hat sich aus Sicht der Geschäftsstelle noch einmal herauskristallisiert, 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 kann. Dies kann nach § 25 Abs. 3 GrStG noch bis zum 30. Juni 2026 rückwirkend für das laufende Steuerjahr beschlossen werden – auch bei bereits geltenden Beschlüssen für eine Hebesatzdifferenzierung.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

gez. Claus Hamacher

**Anlage**