

Schnellbrief 75/2026

An die
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Aktenzeichen: 41.6.3.4-003/013

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

10.03.2026

Urteil des VG Düsseldorf zur Grundsteuer

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

am 10.3.2026 hat das Verwaltungsgericht Düsseldorf in einem Verfahren gegen die Stadt Hilden die Ausgestaltung der Differenzierung der Hebesätze bei der Grundsteuer B für nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar erklärt und den entsprechenden Grundsteuerbescheid des klagenden Eigentümers eines Nichtwohngrundstücks aufgehoben (AZ: 5 K 7062/25).

Die Begründung der Entscheidung unterscheidet sich allerdings deutlich von der des VG Gelsenkirchen vom 4.12.2025 (siehe zuletzt Schnellbrief Nr. 4 vom 7.1.2026).

Im Ergebnis ist die 5. Kammer des VG zunächst – insofern durchaus in Übereinstimmung mit dem VG Gelsenkirchen – zu dem Ergebnis gelangt, dass eine unterschiedliche Besteuerung von Wohngrundstücken und gewerblichen Grundstücken mit dem Ziel einer Entlastung des Wohnens grundsätzlich zulässig sein kann und hält deshalb das NRW-Grundsteuerhebesatzgesetz als solches nicht für verfassungswidrig (mit der Konsequenz, dass es dem BVerfG vorgelegt werden müsste).

Anders als das VG Gelsenkirchen sieht das VG Düsseldorf es auch nicht als problematisch an, dass – gemessen am Gesamtfinanzbedarf einer steuerberechtigten Gemeinde – der nicht-privilegierte Teil der Steuerzahler aufgrund der Entlastung des privilegierten Teils einen höheren Anteil an der Gesamtsteuerlast tragen müssen. Dies sei ein zwangsläufige (spiegelbildliche) Folge einer zulässigen Privilegierung des Wohnens. Die Mehrbelastung entspringe folglich nicht lediglich dem Wunsch nach höheren Einnahmen (was für sich genommen in der Tat eine Ungleichbehandlung nicht rechtfertigen würde).

Problematisch sei hingegen, dass die Stadt Hilden die Gruppe der zu begünstigenden Steuerzahler nicht sachgerecht festgelegt habe. Die Kammer verwies in diesem Zusammenhang auf die gemischt genutzten Grundstücke, die nach ihrer Auffassung zumindest anteilig ebenfalls privilegiert werden müssten.

Dem Einwand, dass das NRW-Grundsteuerhebesatzgesetz eine solche Gruppenbildung gar nicht zulasse, hielt das Gericht entgegen, dass dann entweder der Landesgesetzgeber eine entsprechende

Möglichkeit schaffen müsste oder aber die von der Stadt konkret gewählte Differenzierung so gering bemessen sein müsse, dass sich die grobe Verallgemeinerung bei der Gruppenbildung noch mit Hinweis auf die geringen Auswirkungen rechtfertigen lasse.

Im Falle der Stadt Hilden betrage der Unterschied bei den Hebesätzen 100%, was nicht mehr als gering zu bewerten sei.

Die Kammer ließ dann erkennen, dass sie bei einer Abweichung von 45 % (das entspricht umgerechnet dem Belastungsunterschied bei der in Berlin gewählten und kürzlich vom FG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 14. Januar 2026 – 3 K 3156/25 – bestätigten Messzahl Lösung) in diesem Punkt möglicherweise zu einem anderen Ergebnis gelangt wäre. Allerdings machte die Vorsitzende der Kammer auch Andeutungen, dass es bei der juristischen Bewertung noch weitere „Baustellen“ gebe.

Eine Besonderheit wies das Urteil noch hinsichtlich des Umfangs der Rechtswidrigkeit der Hildener Satzung auf: Da die Kammer die Entscheidung für das „Hebesatzpaar“ als einheitliche Gesamtentscheidung gewertet hat, war sie der Auffassung, dass sie nicht lediglich die Nichtigkeit des Hebesatzes für die Nicht-Wohngrundstücke feststellen könne – sie hat daher beide Hebesätze für unwirksam erklärt.

Die Geschäftsstelle wird das Urteil noch im Detail auswerten, sobald die schriftlichen Urteilsgründe vorliegen. Insgesamt ist aber der erste Eindruck, dass diese Entscheidung schlüssiger begründet wurde als das Urteil des VG Gelsenkirchen.

Vor diesem Hintergrund verdichtet sich leider die Einschätzung, dass das Festhalten an differenzierten Hebesätzen zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber mit erheblichen rechtlichen Risiken verbunden ist, die in den nächsten Jahren bis zu einer abschließenden Entscheidung fortbestehen werden.

Die Geschäftsstelle verweist deshalb nochmals auf die Möglichkeit, bis zum 30.6.2026 eine ggfls. vorgenommene Differenzierung aufzugeben und einen einheitlichen Hebesatz festzusetzen, mit dem sich das gewünschte Aufkommen realisieren lässt.

Der Städte- und Gemeindebund wird sich im Übrigen dafür einsetzen, dass der Landtag noch einmal die Möglichkeit einer Differenzierung unmittelbar durch ein Landesgesetz prüft, um eine verlässliche Rechtsgrundlage für eine bessere Lastenverteilung zu schaffen.

Soeben erreichte uns auch der Text einer vom VG Düsseldorf herausgegebenen Pressemitteilung, den wir nachfolgend wiedergeben möchten:

Zu Unrecht hat die Stadt Hilden die Eigentümerin eines Nichtwohngrundstücks unter Zugrundelegung eines Hebesatzes vom 1.300% zu Grundsteuern in Höhe von gut 2.000 € herangezogen. Das hat die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts Düsseldorf mit heute verkündetem Urteil entschieden und den angefochtenen Grundsteuerbescheid aufgehoben.

Zur Begründung führte das Gericht aus: Zwar durfte das Land Nordrhein-Westfalen im Nachgang zur Grundsteuerreform des Bundes grundsätzlich die Möglichkeit differenzierender Hebesätze für die Grundsteuer vorsehen, um Gemeinwohlbelange, wie etwa die Stabilisierung von Wohnnebenkosten, zu verfolgen. In Umsetzung dessen steht es den Gemeinden auch dem Grunde nach zu, – ausgehend von ihrem Finanzbedarf – den Hebesatz für Wohngrundstücke niedriger und als Folge dieser Privilegierung für Nichtwohngrundstücke entsprechend höher festzusetzen. Insoweit vertritt die Kammer eine andere Auffassung als das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, welches in seinem Urteil aus Dezember 2025 davon ausgegangen ist, dass höhere Hebesätze für Nichtwohngrundstücke aus fiskalischen Gründen gegen den Grundsatz der Steuergerechtigkeit verstoßen. Die konkrete Umsetzung in der

Hebesatzsatzung der Stadt Hilden in Gestalt eines Grundsteuerhebesatzes von 650% für Wohngrundstücke und 1.300% für Nichtwohngrundstücke ist jedoch nicht mit den Allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes vereinbar. Die Stadt hat bei der Ausgestaltung der Hebesatzregelung – so das Gericht – den Kreis der zum Zweck der Stabilisierung von Wohnnebenkosten Begünstigten nicht sachgerecht abgegrenzt. Denn die Regelung lässt unberücksichtigt, dass auch gemischt-genutzte Grundstücke die als sogenannte Nichtwohngrundstücke gelten, zum Teil in nicht unerheblichem Maße zu dem privilegierten Zweck des Wohnens genutzt werden (bis zu 80%). Diese unterschiedliche Behandlung von tatsächlicher Wohnnutzung lässt sich angesichts des Ausmaßes der Ungleichbehandlung in Höhe von 100% auch nicht mit Blick auf die im Steuerrecht grundsätzlich zulässige Pauschalierung und Typisierung rechtfertigen. Angesichts dessen hält das Gericht wegen des bestehenden Gesamtgefüges sowohl die Regelung des Hebesatzes für Wohngrundstücke als auch die Regelung des Hebesatzes für Nichtwohngrundstücke in der Satzung der Stadt Hilden für rechtswidrig und unwirksam.

Das Urteil entfaltet nur zwischen den Beteiligten dieses Rechtsstreits unmittelbare Wirkung. Mit dem Urteil wurde allein der zwischen den Beteiligten in Streit stehende Grundsteuerbescheid und nicht die Grundsteuersatzung der Stadt Hilden (teilweise) aufgehoben. Dies wäre allenfalls als Folge eines vor dem Oberverwaltungsgericht zu führenden Normenkontrollverfahrens möglich.

Die Kammer hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung die Berufung zugelassen, über die im Falle der Einlegung das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster entscheidet.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

gez. Claus Hamacher