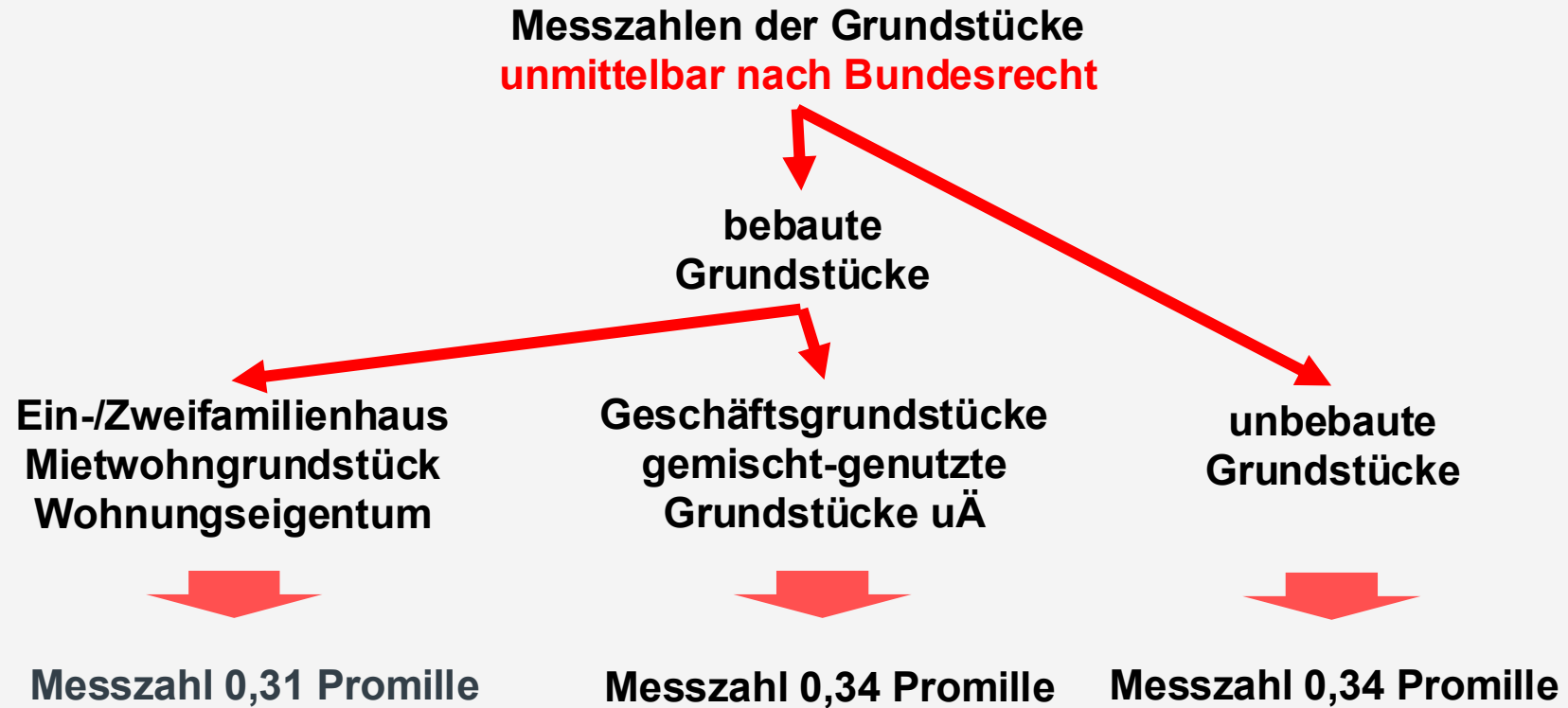


Universität
Münster

Differenzierende Grundsteuerhebesätze für das Grundvermögen

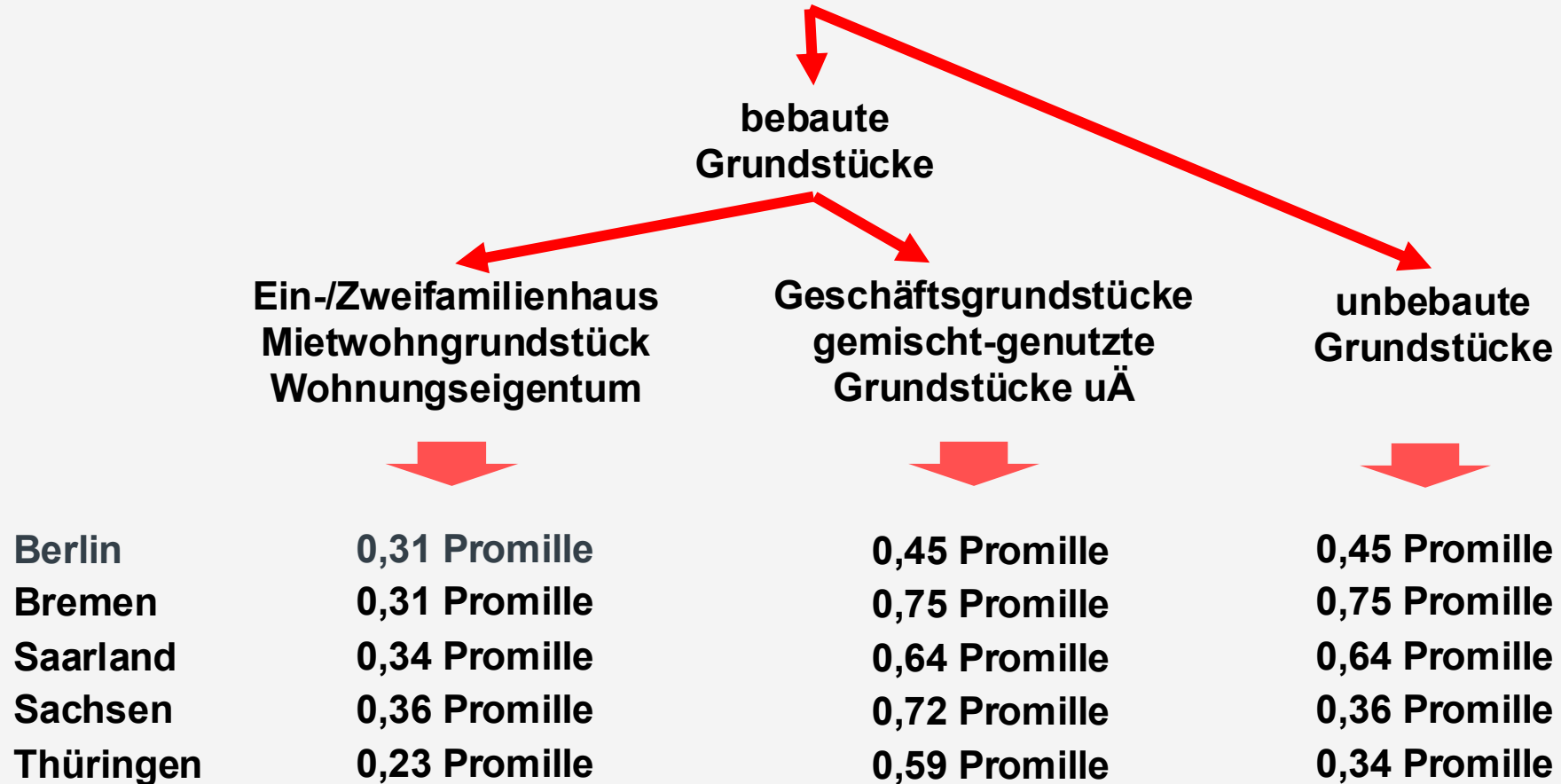
Westfälischer Steuerkreis am 27. Januar 2026





Ermäßigungen nach § 15 Abs. 2 ff. werden hier vernachlässigt.

Messzahlen der Grundstücke
unmittelbar durch Landesgesetz



Ermäßigungen nach § 15 Abs. 2 ff. werden hier vernachlässigt.

Hebesatzdifferenzierungs- ermächtigung



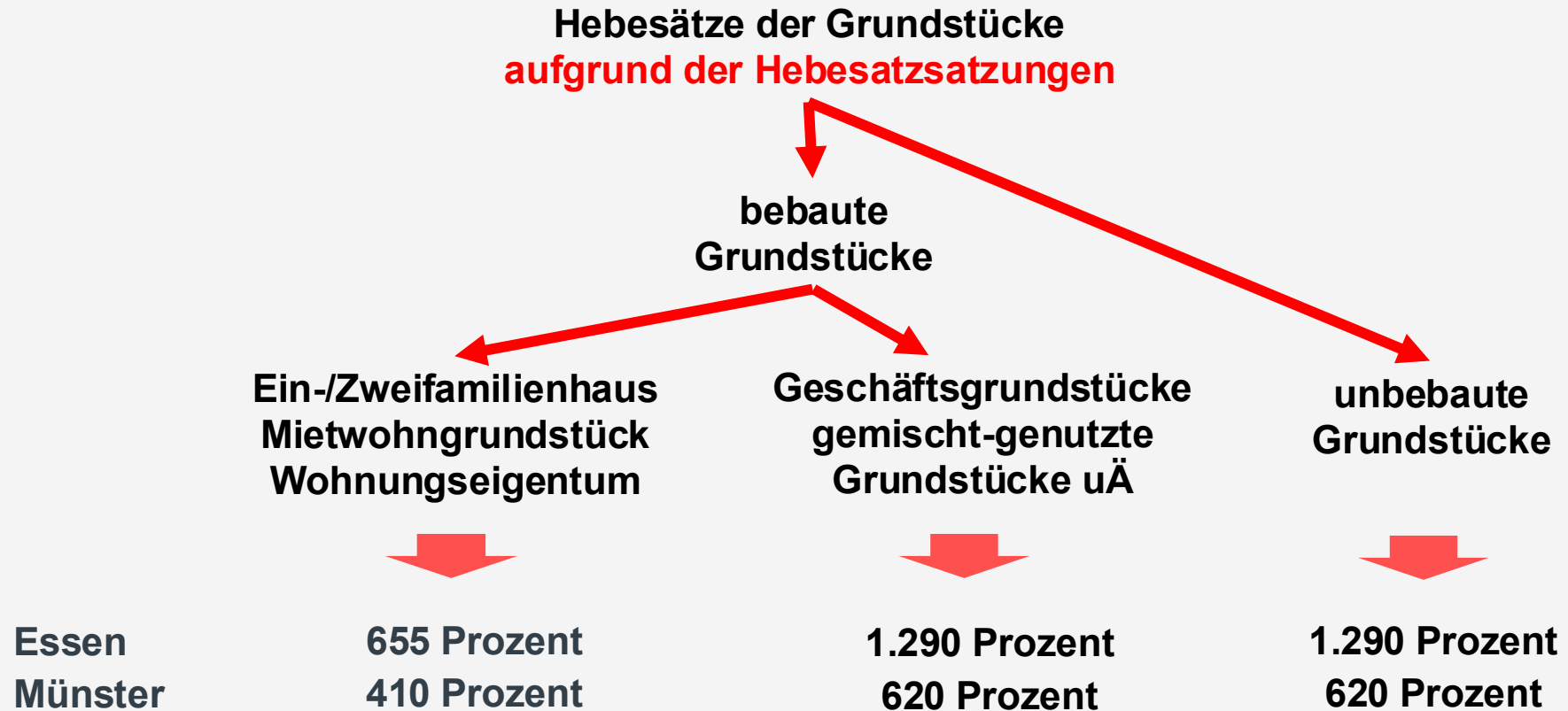
Vor allem NRW → § 1 I NWGrStHsG

¹Abweichend von § 25 IV GrStG muss der Hebesatz vorbehaltlich des § 25 V GrStG jeweils einheitlich sein

1. für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- u. Forstwirtschaft,
2. für die in einer Gemeinde liegenden unbebauten Grundstücke (§ 247 BewG) und bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 III BewG im Sachwertverfahren zu bewerten sind (Nichtwohngrundstücke) und
3. für die in einer Gemeinde liegenden bebauten Grundstücke, die gemäß § 250 II BewG im Ertragswertverfahren zu bewerten sind (Wohngrundstücke).

²Der einheitliche Hebesatz für die unter S. 1 Nr. 2 fallenden Grundstücke darf nicht niedriger sein als der einheitliche Hebesatz für die unter S. 1 Nr. 3 fallenden Grundstücke. ³Die Gemeinde kann für die in S. 1 Nr. 2 u. 3 genannten Grundstücke einen zusammengefassten Hebesatz in identischer Höhe festlegen.

Ebenso/ähnlich: Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt



Gleichheitssatzkonformität der Begünstigung der Wohngrundstücke?

VG Gelsenkirchen v. 4.12.2025 – 5 K 2074/25 (Stadt Essen)
VG Gelsenkirchen v. 4.12.2025 – 5 K 3699/25 (Stadt Dortmund)
(in beiden Fällen wurde Berufung zum OVG und
Sprungrevision zum BVerwG zugelassen)

VS.

FG Berlin-Brandenburg v. 14.1.2026 – 3 K 3156/25 (Revision zugelassen)
Drüen/Krumm, Rechtsgutachten für das Finanzministerium des Landes NRW,
Zusammenfassung in NWVBI 2025, 181

Folgefragen

- **Bestandskräftige Grundsteuerfestsetzungen**
 - bleiben unberührt,
 - Vollstreckungsverbot des §§ 47 V 3, 183 VwGO gilt nicht (auch nicht analog)
 - Auch eine rückwirkende „Reparatursetzung“ hat keine Relevanz; § 27 II GrStG ist m. E. nicht einschlägig, weil hier erstmals eine wirksame Satzung vorliegt und keine „Änderung“.
 - Bei Anpassungen nach § 175 I 1 Nr. 1 AO dürften § 351 AO und § 177 AO zu beachten sein.

- **Offene Verfahren (die nicht im Klageverfahren sind)**
 - Aussetzung wohl nur mit Zustimmung (VwGO kennt keine dem § 363 AO vergleichbare Regelung)
 - Vorläufigkeit wegen Ungewissheit über die Wirksamkeit der Satzung nach § 165 I 1 AO?