

Angesichts der derzeitigen und voraussichtlich länger anhaltenden rechtlichen Unwägbarkeiten lässt sich ein mögliches Steuerausfallrisiko nur durch Beschluss eines einheitlichen Grundsteuer-B-Hebesatzes rechtssicher vermeiden.

Demgegenüber steht der mehrheitliche politische Wille, zur Reduzierung der Wohnnebenkosten weiterhin unterschiedliche Hebesätze für Wohn- bzw. Nichtwohngrundstücke festzusetzen (HFA 20.01.2026, Antrag der FDP-Fraktion zur Abschaffung differenzierter Hebesätze).

Die Festsetzung der Hebesätze ist möglich über die noch zu beschließende Haushaltssatzung 2026 oder über eine Hebesatzsatzung. Um auf eine Änderung der Rechtslage bzw. eine neue Bewertung der Entwicklung flexibel und mit geringerem Aufwand reagieren zu können, empfiehlt die Verwaltung, die Grundsteuerhebesätze mittels einer Hebesatzsatzung zu beschließen.

Nach § 25 Abs. 3 GrStG kann noch bis zum 30. Juni rückwirkend für das laufende Steuerjahr eine Änderung des Hebesatzes beschlossen werden – auch bei bereits geltendem Beschluss für eine Hebesatzdifferenzierung. Nach diesem Zeitpunkt kann der Beschluss über die Festsetzung des Hebesatzes gefasst werden, wenn der Hebesatz die Höhe der letzten Festsetzung nicht überschreitet.

Die Verwaltung wird im HFA bzw. im Rat weiter über die Entwicklungen zu differenzierten Hebesätzen bei der Grundsteuer B berichten.

V. Anlagen:

Hebesatzsatzung 2026