

Hinweise zum Grundsteuerbescheid ab 2026

Mit diesem Informationsblatt möchten wir Ihnen wichtige Hinweise zur Festsetzung der Grundsteuer im beigefügten Bescheid geben.

Ausgangslage

Zur Umsetzung der Grundsteuerreform zum 01.01.2025 infolge einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts hatte sich die Landesregierung NRW für die Anwendung des sogenannten Bundesmodells entschieden.

Als Reaktion auf die damit einhergehende Mehrbelastung für Wohngrundstücke hat das Land NRW eine Möglichkeit geschaffen, für Wohngrundstücke und Nichtwohngrundstücke unterschiedliche Hebesätze in den Satzungen der Gemeinden festzulegen (sogenannte Hebesatzdifferenzierung).

Die Städte und Gemeinden standen diesem Lösungsweg aufgrund der erheblichen Rechtsunsicherheiten von Beginn an kritisch gegenüber. Auch die Stadt Duisburg hatte sich deshalb beim Land NRW für ein anderes Modell stark gemacht. So wurde in manchen Bundesländern ein Modell eingeführt, bei dem die Mehrbelastung für Wohngrundstücke bereits im Grundsteuergesetz neutralisiert wird. Obwohl dieser Lösungsweg von den kommunalen Spitzenverbänden als rechtssicher umsetzbar angesehen wurde, hat das Land NRW diesen Weg nicht weiterverfolgt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Duisburg Ende 2024 beschlossen, von der Hebesatzdifferenzierung trotz rechtlicher Unsicherheiten Gebrauch zu machen, um die Eigentümer von Wohngrundstücken zu entlasten.

Umstellung auf einen einheitlichen Hebesatz

Mittlerweile liegen erste verwaltungsgerichtliche Urteile zur Hebesatzdifferenzierung vor. Sowohl das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen als auch das für Duisburg zuständige Verwaltungsgericht Düsseldorf haben -wenn auch mit unterschiedlicher Begründung- auf differenzierenden Hebesätzen beruhende Grundsteuerbescheide aufgehoben.

Beide Entscheidungen sind noch nicht rechtskräftig, teilweise wurde bereits Berufung eingelegt. Bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung kann es noch mehrere Jahre dauern. Da nicht auszuschließen ist, dass differenzierte Hebesätze zu einer Teilnichtigkeit der städtischen Steuersatzung sowohl hinsichtlich des Hebesatzes für die Nichtwohngrundstücke als auch hinsichtlich des Hebesatzes für die Wohngrundstücke führen, droht Duisburg für jedes Jahr ein Haushaltsrisiko von bis zu 140 Mio. Euro.

Der Rat der Stadt Duisburg hat deshalb in seiner Sitzung am 24.02.2026 beschlossen, ab diesem Jahr einen einheitlichen Hebesatz für die Grundsteuer B anzuwenden. Der einheitliche Hebesatz führt zu einer Erhöhung der Grundsteuer für Wohngrundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) und zu einer Verminderung der Grundsteuer für Nichtwohngrundstücke (Geschäftsgrundstücke, unbebaute Grundstücke, Teileigentum, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke).

Neben den rechtlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Hebesatzdifferenzierung zeigte sich, dass mit der Hebesatzempfehlung des Landes NRW, der die Stadt Duisburg gefolgt war, die angestrebte aufkommensneutrale Umsetzung der Grundsteuerreform deutlich unterschritten wurde. Das Grundsteuerergebnis des Jahres 2025 wies ein erhebliches Minus von rd. 11,5 Mio. Euro aus. Auf Basis der aktuell verfügbaren Daten ist ein einheitlicher Hebesatz in Höhe von 1.169 v.H. erforderlich, um die geplanten und notwendigen Einnahmen der Stadt zu sichern. Eine Erhöhung der geplanten Grundsteuereinnahmen für die Stadt ist damit nicht verbunden - trotz der zunehmend schwieriger werdenden Haushaltssituation, die nicht nur die Stadt Duisburg, sondern die Kommunen bundesweit erfasst.

Ausblick

Sollte durch eine endgültige gerichtliche Entscheidung zu einem späteren Zeitpunkt die Rechtmäßigkeit der unterschiedlichen Hebesätze für Wohn- und Nichtwohngrundstücke festgestellt werden, besteht für den Rat der Stadt Duisburg die Möglichkeit, die Rückkehr zur Hebesatzdifferenzierung für die Zukunft zu beschließen.

Häufig gestellte Fragen

An wen muss ich mich wenden, wenn ich Fragen zur Bewertung meines Grundstücks/meiner Immobilie habe?

Wenn Sie Fragen oder Einwände zum Messbetrag (oder dem zugrundeliegenden Grundsteuerwert) haben, wenden Sie sich bitte direkt an Ihr zuständiges Finanzamt.

Kann die Stadt Duisburg den Messbetrag ändern?

Die Stadt Duisburg kann den Messbetrag nicht ändern. Der Messbetrag wird ausschließlich vom Finanzamt festgesetzt.

Muss die Grundsteuer auch gezahlt werden, wenn Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid der Stadt Duisburg eingelegt wird?

Ja, auch dann muss die Grundsteuer gezahlt werden. Die Einlegung eines Rechtsbehelfs hat grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung, d.h. Sie sind unabhängig von der Einlegung eines Rechtsbehelfs zur fristgerechten Zahlung verpflichtet. Sofern Sie beabsichtigen, Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid einzulegen, weise ich darauf hin, dass dieser innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides in gesetzlich vorgeschriebener Form der Stadt Duisburg vorliegen muss.

An wen kann man sich bei Rückfragen zu dem Bescheid der Stadt Duisburg wenden?

Für Rückfragen zum Bescheid wenden Sie sich bitte an die auf diesem Bescheid angegebenen Mitarbeitenden. Bitte haben Sie für längere Wartezeiten in der ersten Zeit nach dem Versand der Bescheide Verständnis.

Warum wartet die Stadt mit der Umstellung auf einen einheitlichen Hebesatz nicht bis zu einer endgültigen gerichtlichen Entscheidung ab?

Nach § 25 Abs. 3 Grundsteuergesetz wird die Festsetzungsbefugnis für eine Hebesatzerhöhung durch den Rat auf den 30. Juni des jeweiligen Kalenderjahres begrenzt. Es wäre hier nach nicht möglich, den Hebesatz für mehrere Jahre rückwirkend zu erhöhen. Angesichts der ungewissen Rechtslage bestünde das Risiko erheblicher Einnahmeausfälle, die die Handlungsfähigkeit der Stadt Duisburg massiv beeinträchtigen würden.

Sie haben eine Immobilie veräußert oder erworben?

Das Amt für Rechnungswesen und Steuern wird bei einem Eigentumswechsel grundsätzlich nicht unmittelbar informiert, sondern erhält diese Information erst zu einem späteren Zeitpunkt durch das zuständige Finanzamt. In der Regel erfolgt die Zurechnung auf den neuen Eigentümer bzw. die neue Eigentümerin durch das Finanzamt frühestens zum 01.01. des auf den wirtschaftlichen Übergang folgenden Jahres.

Weitere Informationen zur Änderung der Grundsteuerveranlagung nach einem Eigentumswechsel erhalten Sie unter: www.duisburg.de/grundsteuer