

**Antwort der Verwaltung
Nr.: 20260345**

Status: öffentlich
Datum: 04.02.2026
Verfasser/in: 20 3 Frau Yazar
Fachbereich: Amt für Finanzsteuerung

Bezeichnung der Vorlage:
Grundsteuerinformation

Bezug:
Anfrage der Fraktion der CDU zur Sitzung des Rates am 05.02.2026 (Vorlage 20260334)

Beratungsfolge:

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Rat	05.02.2026	Kenntnisnahme

Wortlaut:

In der Anfrage vom 03.02.2026 wird von der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bochum bezogen auf die Grundsteuer wie folgt formuliert:

Aufgrund der derzeit fehlenden Wirksamkeit der Satzung zur Grundsteuer infolge der bekannten verwaltungsgerichtlichen Entscheidung, erhebt die Stadt Bochum im laufenden Jahr 2026 bislang keine Grundsteuer. Zugleich ist unstreitig, dass nach Beschluss einer neuen, rechtssicheren Satzung eine rückwirkende Festsetzung und Einziehung der Grundsteuer u.a. für das laufende Jahr erfolgen wird. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Bochum unlängst Bescheide über die Grundbesitzabgaben versandt, bei denen keine Grundsteuer abgefordert wird aber kein Hinweis darauf enthalten ist, dass die Grundsteuer nach Beschlussfassung einer wirksamen Satzung unterjährig und rückwirkend festgesetzt und eingefordert wird. Ebenso fehlt ein vorsorglicher Hinweis auf die Notwendigkeit einer entsprechenden finanziellen Rücklagenbildung seitens der Abgabepflichtigen.

Nach Auffassung der CDU-Ratsfraktion ergeben sich aus dem verwaltungsrechtlichen Transparenzgebot sowie dem Gebot des Vertrauensschutzes erhöhte Anforderungen an eine frühzeitige und klare Information der Bürgerinnen und Bürger, wenn absehbar ist, dass erhebliche Nachforderungen entstehen werden.

Vor diesem Hintergrund fragt die CDU-Fraktion an:

1. *Aus welchen rechtlichen oder verwaltungspraktischen Gründen hat die Stadt Bochum in den Bescheiden über die Grundbesitzabgaben darauf verzichtet, ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass nach Beschluss einer Satzung eine rückwirkende Festsetzung und Einziehung der Grundsteuer für das laufende Jahr erfolgen wird?*

2. *Wie bewertet die Verwaltung vor dem Hintergrund der dargestellten Rechtsgrundsätze ihre Informationspflicht gegenüber den Steuerpflichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung überraschender finanzieller Belastungen?*
3. *Weshalb wurde bislang kein vorsorglicher Hinweis auf eine empfohlene Rücklagenbildung aufgenommen, obwohl die Nachforderung der Grundsteuer absehbar ist?*
4. *Plant die Verwaltung, die betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer zeitnah gesondert über die rechtliche Situation sowie die zu erwartende Nachfestsetzung der Grundsteuer zu informieren? Falls ja, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt?*

Die CDU-Ratsfraktion hält eine transparente, rechtlich nachvollziehbare und frühzeitige Information der Bürgerinnen und Bürger für hilfreich, um Vertrauensschäden und vermeidbare soziale Härten zu verhindern.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Verwaltung hatte für die Ratssitzung am 18.12.2025 eine Vorlage zur Anhebung der differenzierten Hebesätze vorbereitet und auf den Weg gegeben.

Die terminliche Planung der Jahresveranlagung der Grundbesitzabgaben für das Jahr 2026 war auf diesen Termin ausgerichtet. Ein entsprechendes Informationsbeiblatt für die GrundstückseigentümerInnen, das gemeinsam mit den Jahresbescheiden versandt werden sollte, war zu diesem Zeitpunkt auch bereits erstellt.

Die Verwaltung wurde jedoch durch das Urteil des Verwaltungsgericht Gelsenkirchen vom 04.12.2026, mit dem der höhere differenzierte Hebesatz für Nichtwohngrundstücke als nicht steuergerecht eingestuft wurde, überrascht.

Eine Bewertung und rechtliche Einordnung des Urteils waren zum Zeitpunkt der Ratssitzung nicht möglich, da die Urteilsbegründung noch nicht vorlag. Aus diesem Grunde wurde die zuvor genannte Vorlage sehr kurzfristig von der Tagesordnung der Ratssitzung genommen.

Aufgrund des geschilderten Sachverhaltes konnten rechtssicher lediglich die Benutzungsgebühren für das Jahr 2026 veranlagt werden. Die Veranlagung der Benutzungsgebühren im Rahmen der Jahresveranlagung war zwingend erforderlich, um die möglichen Einnahmeausfälle zu begrenzen.

Die Beilage zur Jahressollstellung war bezüglich der Grundsteuer auf die vorgeschlagene Beschlussfassung ausgerichtet und neutral formuliert. Im Rahmen der automatisierten Erstellung der Grundbesitzabgabenbescheide ist auf die standardisierte Vorlage zurückgegriffen worden, so dass ein Hinweis auf dem Bescheid zu der verzögerten Einbeziehung der Grundsteuer leider nicht erfolgt ist.

Die Verwaltung misst ihrer Informationspflicht gegenüber den GrundstückseigentümerInnen einen hohen Stellenwert bei, so dass weitere Informationskanäle genutzt wurden.

Am 07.01.2026 wurde eine ausführliche Pressemitteilung zum aktuellen Sachstand veröffentlicht, in der auch über die ausstehende nachträgliche Festsetzung der Grundsteuer informiert wurde. Darüber hinaus erfolgten Informationen über soziale Medien und natürlich auf der Internetseite der Stadt Bochum. Weiterhin wurde die Festsetzung der Grundsteuer in verschiedenen Veröffentlichungen thematisiert.

Um die GrundstückseigentümerInnen über die Nachfestsetzung zu unterrichten und auf den fehlenden Zahlbetrag auf ihren Bescheid aufgrund der bisher nicht erfolgten Festsetzung der Grundsteuerbeträge aufmerksam zu machen und an eine entsprechende Rücklage zu erinnern, wird die Verwaltung kurzfristig ein zusätzliches Informationsschreiben mit entsprechenden Erläuterungen für die Steuerpflichtigen erstellen und versenden.