Stadt Gelsenkirchen
Die Oberbürgermeisterin

Erläuterungen zum Grundbesitzabgabenbescheid 2026

Rückwirkende Änderung der Grundsteuer-Hebesätze für das Jahr 2026

Mit dem beiliegenden Bescheid wird die Grundsteuer für das Jahr 2026 unter Berücksichtigung der geänderten Grundsteuerhebesätze festgesetzt. Die Änderung erfolgt rückwirkend zum 1. Januar 2026.

Grundsteuer-Hebesätze für das Jahr 2026	**bisheriger Hebesatz** (nun außer Kraft getreten)	**neuer Hebesatz** (gültig rückwirkend ab 1. Januar 2026)
Betriebe der Land- und Forstwirtschaft	498 v. H.	**605 v. H.** (Grundsteuer A)
Wohngrundstücke	696 v. H.	**980 v. H.** (Grundsteuer B)
Unbebaute und Nichtwohngrundstücke	1.397 v. H.	

Welche Änderungen erfolgen im Detail?

Die bislang unterschiedlichen Hebesätze (differenzierenden Hebesätze) für „Wohngrundstücke“ und „Unbebaute und Nichtwohngrundstücke“ werden ab 2026 aufgehoben und durch einen einheitlichen Hebesatz (Grundsteuer B) ersetzt. Ein Rückgriff auf das Jahr 2025 erfolgt nicht.

Weshalb erfolgt die Änderung?

Die Anwendung differenzierter Hebesätze erfolgte auf Basis der gültigen Landesgesetzgebung. Ein erstinstanzliches Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen (5 K 5238/25) vom 4. Dezember 2025 erklärte diese Anwendung als nicht rechtmäßig.

Zur Herstellung einer verlässlichen Grundsteuerveranlagung während des noch laufenden Verfahrens wurde daher am 29. Juni 2026 vom Rat der Stadt die Rückkehr zu einem einheitlichen Grundsteuer-Hebesatz (Grundsteuer B) beschlossen. Parallel verfolgt die Stadt Gelsenkirchen alle verfügbaren Wege, um künftig wieder eine rechtssichere Privilegierung für Wohngrundstücke zu realisieren.

WICHTIGE HINWEISE ZU IHREM BESCHEID

Welche Abgabe wird im Bescheid festgesetzt?

Der Ihnen vorliegende Bescheid setzt ausschließlich die geänderte Höhe der Grundsteuer fest. Gegenstand des Bescheides ist damit allein die Änderung der Grundsteuerhöhe.

Wo finde ich Angaben zu ggf. zu zahlenden Benutzungsgebühren und sonstigen Änderungen?

Ggf. von Ihnen zu zahlende Benutzungsgebühren (z. B. die Straßenreinigungsgebühren) sind nicht erneut aufgeführt.

Entsprechende Angaben auf Ihrem zuvor ergangenen Bescheid bleiben gültig.

In den angegebenen zu zahlenden Beträgen sind die Gebühren allerdings weiterhin berücksichtigt.

Sollten noch Änderungen (z. B. Änderungen an der Anzahl der bestellten Müllbehälter) oder Eigentumswechsel ausstehen, erhalten Sie hierzu einen separaten Bescheid.

Wie berechnen sich die Angaben zur Quartalsfälligkeit und einer Erstattung/Nachzahlung?

Die I., II. und III. Quartalsfälligkeit liegen in der Vergangenheit und wurden bereits verbucht. Diese können daher nicht mehr geändert werden und die auf Ihrem Bescheid aufgeführten Werte bleiben unverändert. Die rückwirkende Korrektur der ersten drei Quartalsfälligkeiten erfolgt daher über eine Erstattung bzw. Nachzahlung. Eine entsprechende Angabe finden Sie auf Ihrem Bescheid.

Die IV. Quartalsfälligkeit steht hingegen noch aus. Sie wurde in der Höhe angepasst und berücksichtigt bereits den neuen Grundsteuer-Hebesatz (sowie die ggf. zu zahlenden Benutzungsgebühren).

Wo finde ich Informationen zu meinen bereits geleisteten Zahlungen?

Der Bescheid informiert lediglich über Ihre rechnerischen Zahlungspflichten.

Bereits tatsächlich geleistete Zahlungen werden im Bescheid nicht ausgewiesen und können abweichen.

Bei Fragen zu Ihrem Kontenstand wenden Sie sich bitte an die Debitorenbuchhaltung der Stadt Gelsenkirchen (Rufnummer 0209/169 2300; E-Mail: debitorenbuchhaltung@gelsenkirchen.de).

Wie erfolgt die Zahlungsabwicklung?

Erstattungen werden kurzfristig automatisch auf das Einzahlerkonto erstattet.

Sofern ein Sepa-Lastschriftmandat vorliegt, erfolgt der Einzug einer Nachzahlung bzw. zukünftiger Quartalsfälligkeiten automatisch zum angegebenen Termin.

Falls Sie kein Sepa-Lastschriftmandat erteilt haben, überweisen Sie bitte fristgerecht den jeweils fälligen Betrag oder passen Sie einen ggf. bestehenden Dauerauftrag an.

Sepa-Lastschriftmandate können Sie online einrichten bzw. ändern:
www.gelsenkirchen.de/Sepa-Mandat

Kontaktaufnahme zur Stadtverwaltung

Fragen zum Bescheid richten Sie bitte bevorzugt (und optional unter Angabe Ihrer Telefonnummer für einen möglichen Rückruf) per E-Mail an grundbesitzabgaben@gelsenkirchen.de.

Rückfragen zum Grundsteuermessbetrag, also der auf dem Bescheid aufgeführten „Berechnungseinheit“ zur Grundsteuer, richten Sie bitte direkt an das für die Bewertung zuständige Finanzamt (Service-5319@fv.nrw.de).