

Wo finde ich was auf meinem Grundsteuer-Bescheid?

MUSTER

Landeshauptstadt München
Stadtkämmerei

Leitungsstelle: Steuern, Sachverhalte
Kassen-Nr. 5.100X.3000.3000

Herr
Max Muster
Musterstr. 1
80000 München

SKA 4.2 Grundsteuer
SakStG 27
80535 München
Telefon: +49 (0) 89 233-06427
Telefax: +49 (0) 233-28838
E-Mail: grundsteuer.ska@muenchen.de
Telefaxnummer:
Colloquenter Grundsteuerreform siehe
Flyer, angelesen:
Mo, Mi, Do: 8:30 – 12:00 und
13:00 – 15:00 Uhr
Fr: 8:30 – 12:00
Sprechzeiten nur werktags

Datum: 09.09.2025

Bei Änderungen und Zuschriften bitte stets angeben:
Kassen-Nr. Nr.: 5.100X.3000.3000

Grundsteuerbescheid
für Musterstr. 1, Zusatzangabe: WE, 1 u.Stpl.

Aufgrund der Grundsteuerreform wird die Grundsteuer zum 01.01.2025 neu festgesetzt. Die bisherige Festsetzung wird zum 31.12.2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben.

1. **Steuerschuldner*in:**
Max Muster

1 Gibt es für das Objekt mehrere Mitbesitzer*innen, erhalten Sie den Bescheid als Gesamtschuldner*in.

2 Für die Grundsteuer sind im Jahr 2025 zu entrichten:
Jahressteuerbetrag gesamt: 247,20 EUR

bis zum	Betrag
15.02.2025	61,80 EUR
15.06.2025	61,80 EUR
15.09.2025	61,80 EUR
15.11.2025	61,80 EUR

Bestandskennzeichen: 0400 0000 0000 0000 00
Steuernummer München: 0400 0000 0000 0000 00
Hinterlegungsnummer München: 0400 0000 0000 0000 00

Stadtkassen-Nr.: 5.100X.3000.3000
L-Datei: Lizen_U1_U7
Stadtkassen-Lizenz 20, 21

3. Ab dem Jahr 2026 sind zu entrichten:

bis zum	Betrag
15.02	61,80 EUR
15.06	61,80 EUR
15.09	61,80 EUR
15.11	61,80 EUR

Die Fälligkeiten richten sich nach § 28 Grundsteuergesetz (GStG).

4 Dieser Bescheid gilt so lange, bis er durch einen neuen Bescheid aufgehoben oder geändert wird. (§ 27 Abs. 3 Grundsteuergesetz; Festsetzung durch öffentliche Bekanntmachung)
Bitte notieren Sie sich die Fälligkeiten. Es ergeht keine weitere Zahlungsaufforderung.

5 Fällige Beträge überweisen Sie bitte unter Angabe der Kassenkonto-Nr. auf eines der oben angegebenen Konten der Stadtkämmerei. Wir bitten Sie, ggf. Ihre Daueraufträge entsprechend anzupassen unter Angabe der Kassenkonto-Nr. 5.100X.3000.3000. Einen Lastschriftbefehl können Sie bequem unter www.muenchen.de/steu erteilen.

4. Festsetzung Grundsteuer B / Berechnung

Veranlagungs-jahr	Messbetrag	Der Veranlagung zugrunde liegende Messbeträge zugrunde:	Hebesatz v.H.	Jahressteuerbetrag
2025	Grund und Boden	2,00	824	16,48
2025	Wohnfläche	28,00	824	230,72
	Summe Messbeträge	30,00		247,20

Beachten Sie bitte: Der Bescheid wird mit dem Datenbestand einschließlich 30. November 2024 verschickt.

1 Gehört das Objekt mehreren Personen, wird nur eine Person zur Zahlung der Grundsteuer aufgefordert.
Diese Person wird Gesamtschuldner*in genannt.

Die Grundsteuer darf nur einmal gefordert werden.
Das spart der Stadt München weitere Kosten.

2 Hier steht, zu welchen Terminen Sie die Grundsteuer zahlen müssen.

Wenn Sie die Steuer lieber in einem Betrag am 1. Juli zahlen möchten, können Sie einen [Antrag auf Jahreszahlung](#) stellen.

Falls Ihre Grundsteuer zum 1. Juli fällig ist und Ihnen der Betrag in einer Summe zu hoch ist, beantragen Sie Ratenzahlung. Melden Sie sich bitte schriftlich bei uns: [Kontakt / Anliegen Ratenzahlung](#)

3 Hier steht, was Sie in den nächsten Jahren zahlen müssen. Es wird keine Erinnerung zur Zahlung verschickt. Bitte merken Sie sich die Termine vor.

Am einfachsten ist es, wenn Sie uns ein [SEPA-Mandat](#) erteilen.
Dann bucht die Stadtkasse die Forderungen pünktlich ab.

4 Der Grundsteuerbescheid gilt so lange, bis er durch einen neuen Bescheid aufgehoben oder geändert wird. Deshalb ist es wichtig, dass Sie uns alle Änderungen (z.B. Verkauf, Erbschaft) mitteilen.
Dann können wir den Bescheid ändern oder aufheben.

5 Hier sehen Sie, ob Sie ein SEPA-Mandat erteilt haben und von welchem Konto abgebucht wird.

Wenn an dieser Stelle eine Aufforderung steht, die Beträge zu überweisen, dann haben wir kein SEPA-Mandat von Ihnen.
Bitte prüfen Sie, ob Sie bei Ihrer Bank einen Dauerauftrag eingerichtet haben. Diesen müssen Sie bei Ihrer Bank auf die neuen Beträge ändern. Oder löschen, wenn Sie uns ein SEPA-Mandat geben.

6 Hier sehen Sie, wie die Grundsteuer berechnet wird.
Es wird jeweils der Messbetrag mit dem Hebesatz von 824 Prozent multipliziert. Die einzelnen Euro-Beträge werden zusammengerechnet.
Sie ergeben den Jahressteuerbetrag.

Beispiel:

Grund und Boden 2,00 EUR × 824 ÷ 100 = 16,48 EUR
Wohnfläche 28,00 EUR × 824 ÷ 100 = 230,72 EUR
Jahressteuerbetrag: 16,48 EUR + 230,72 EUR = 247,20 EUR

Fälligkeiten pro Quartal:

Jahressteuerbetrag 247,20 EUR ÷ 4 = **61,80 EUR**

Wo finde ich was auf meinem Grundsteuer-Bescheid?

Hinweise:

A) Festsetzung der Grundsteuer
Die Grundsteuer wird nach den Vorschriften des Bayerischen Grundsteuergesetzes i. V.m. dem Grundsteuergesetz festgesetzt und erhoben. Der Jahresbetrag der Grundsteuer ergibt sich durch Anwendung der vom Stadtrat der Landeshauptstadt München jeweils beschlossenen Messsätze auf die vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermesswerte.


7 Nach § 10 Abs. 1 Grundsteuergesetz (StStG) ist Schuldner*in der Grundsteuer derjenige, dem/der der Steuergegenstand (Grundstück) vom Finanzamt bei der Feststellung des Einheitswerts zugerechnet ist. Ist das Grundstück bzw. das Wohnungseigentum mehreren Personen steuerlich zugerechnet, so sind sie Gesamtschuldner*innen (§ 10 Abs. 3 StStG). Gesamtschuldner*in bedeutet, dass jeder der Miteigentümer*innen die vollständige Lastung schuldet (§ 44 Abgabenordnung – AO). Die Zahlung durch einen Gesamtschuldner wirkt auch für die übrigen Schuldner*innen.

Die Landeshauptstadt München hat im Rahmen des ihr zustehenden Auswahlmerkmals von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, bei Personeneinheiten einen Miteigentümer*in als Gesamtschuldner*in für die volle Abgabenschuld in Anspruch zu nehmen.

B) Erwendungen
Die Grundlage für den Grundsteuerbescheid ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamts, die Landeshauptstadt München ist an die Feststellungen im Grundsteuermessbescheid gebunden.

Erwendungen, die sich gegen die Feststellungen im Grundsteuermessbescheid richten, z. B. gegen die sachliche und persönliche Steuerpflicht, sind ausschließlich beim Finanzamt vorzubringen (§ 351 Abs. 2 Abgabenordnung – AO).
Finanzamt München Bearbeitungsstelle Hirschfeld, Traubenberg 3,
89429 Hirschfeld a.d. Donau, Tel.: 0991252-0, E-Mail: poststelle-bahw@fms.muenchen.de

C) Jahreszahlung
Es besteht die Möglichkeit, die Grundsteuer in kleine Summen ab 1. Juli eines Jahres zu entrichten. Ein entsprechender Antrag ist bis zum 30. September für das darauffolgende Jahr schriftlich bei der Stadtämmerlei zu stellen. Bitte nutzen Sie hierzu das Online-Formular unter www.muenchen.de/grundsteuer.



D) Ende der Steuerpflicht bei Eigentumswechsel
8 Wird ein Grundstück durch Rechtswechsel (Verkauf, Schenkung, Überlassung) übergeben, so bleiben bestehende Eigentümer*innen bis zu dem auf den Nutzen- und Lastenwechsel folgenden 1. Januar Steuerschuldner*innen. Die im notariellen Vertrag getroffenen privatrechtlichen Vereinbarungen über den Nutzen- und Lastenwechsel berühren nicht die Steuerpflicht der Voreigentümer*innen für das Übergangsjahr. Die Schuldigkeit kann spätestens zum 1.1. des Folgejahres bei den Erwerber*innen angefordert werden.

Die Schuldigkeit kann bereits im Vorgriff auf die finanzielle Zurechnung bei den Erwerber*innen angefordert werden, wenn der Stadtämmerlei die Vollmacht unter Angabe von Name, Geburtsdatum und Anschrift der Erwerber*innen sowie das Tags des Nutzen- und Lastenwechsels schriftlich angefragt wird (gemäß § 155 Abs. 2 AO).


Wichtig: In wichtige Adress- oder Eigentumsänderungen sofort schriftlich bekannt zu geben. Bitte nutzen Sie hierzu das Online-Formular unter www.muenchen.de/grundsteuer.

E) Steuerpflicht bei Nießbrauch
Eine im Grundbuch eingetragene Nießbrauchberechtigung ändert nichts an der Steuerpflicht der Grundstückseigentümer*innen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Nießbrauchberechtigten Person als Empfangsberechtigten*in vorzutragen zu lassen. Zahlungen auf die Grundsteuerbescheid können von der Nießbrauchberechtigten Person selbstverständlich auch ohne Vollmacht auf das Kassenskonto der/des Steuerpflichtigen geleistet werden.

F) Zahlung
Zahlungen bitten wir grundsätzlich unbare unter Angabe des Kassenskontos zu leisten.

Bitte nutzen Sie die Vorteile der Abbuchungsverfahren.

Den Lastschriftbetrag können Sie bequem unter www.muenchen.de/bkaba oder jederzeit schriftlich oder per E-Mail (Formular) einholen. Sollten Sie sich für die Möglichkeit eines Lastschriftzugs entscheiden, werden die festgesetzten Beträge zu den Fälligkeitsterminen abgebucht. Sollte der Fälligkeitstermin auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag fallen, dann erfolgt die Belastung Ihres Kontos zum nächsten Werktag. Wir bitten Sie für die Kontobindung zu sorgen.



G) Folgen verspäteter Zahlung
Wird die angeforderte Grundsteuer nicht rechtzeitig gezahlt, so sind für die rückständigen Beträge Säumniszuschläge in Höhe von 1 v.H. für jeden angefangenen Monat der Säumnis zu entrichten. Unabhängig davon werden für Mahnungen Gebühren und im Falle der Zwangsversteigerung Vollstreckungskosten erhoben.

7 Das Finanzamt legt fest, welche Personen zur Zahlung der Grundsteuer herangezogen werden können. Dies steht im Grundsteuer-Messbescheid vom Finanzamt. Die Landeshauptstadt München sucht aus, wer davon die Grundsteuer zu zahlen hat (Gesamtschuldner*in – siehe Ziffer 1).

8 Wenn Sie Ihr Grundstück verkauft haben, teilen Sie uns dies bitte mit: [Eigentumswechsel anzeigen](#)

Wenn Sie Ihr Grundstück im Jahr 2025 verkaufen, müssen Sie noch das ganze Jahr 2025 die Grundsteuer bezahlen. Die Steuerpflicht ändert sich erst zum 1. Januar 2026. Käufer*innen sind erst im nächsten Jahr steuerpflichtig.

Sie haben Fragen?

Unser **Grundsteuer-Callcenter** erreichen Sie bis Ende August 2025 unter: **089-233 96427**

- Montag, Mittwoch: 8 Uhr bis 16 Uhr
- Dienstag, Donnerstag: 8 Uhr bis 18 Uhr
- Freitag: 8 Uhr bis 12 Uhr

Nutzen Sie unsere weiteren vielfältigen Kontaktmöglichkeiten.

Sie finden diese auf unserer Webseite: www.muenchen.de/grundsteuer

- Änderungen online melden
- Kontaktformular
- Chatbot
- Telefonische Sprechzeiten
- Öffnungszeiten

Auch die **Finanzamt Hotline Grundsteuer** steht Ihnen zur Verfügung: **089-30 70 00 77**

- Montag und Donnerstag: 9 bis 16 Uhr
- Dienstag, Mittwoch, Freitag: 9 bis 13 Uhr