Wo finde ich was auf meinem Grundsteuer-Bescheid?



MUSTER

Landeshauptstadt München
Stadtkämmerei

Herr
Max Muster
Musterstr. 1
8xxxx München

SKA 4.2 Grundsteuer
Sdlstr. 27
80335 München
Telefon: +49 (89) 233-96427
Telefax: +49 (89) 233-28838

Telefonzeiten:

Mo, Mi, Do: 8:30 – 12:00 und
13:00 – 15:00 Uhr
Fr: 8:30 - 12:00
Sprechzeiten nur vormittags

Datum: 09.01.2025

Bei Zahlungen und Zuschriften bitte stets angeben:
Kassenkonto-Nr.: 5.1XXX.XXXX.XXXX

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

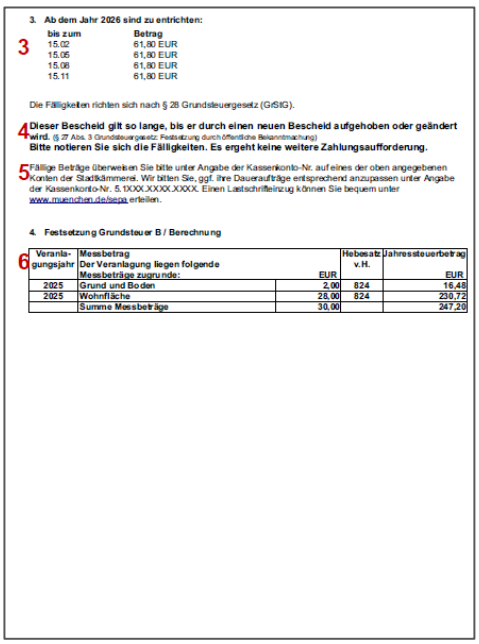
1 Gibt es für das Objekt mehrere Miteigentümer*innen, erhalten Sie den Bescheid als Gesamtschuldner*in.

2. **Für die Grundsteuer sind im Jahr 2025 zu entrichten:**

Jahressteuerbetrag gesamt: 247,20 EUR

	bis zum	Betrag
2	15.02.2025	61,80 EUR
	15.05.2025	61,80 EUR
	15.08.2025	61,80 EUR
	15.11.2025	61,80 EUR

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse München
IBAN: DE86 7015 0000 0000 3030 00
BIC: SSKMDEMMXXX
HypoVereinsbank München
IBAN: DE34 7002 0270 0000 0813 00
BIC: HYVEDEMMXXX
Hallestelle Stiglmaierplatz
U-Bahn Linien: U1, U7
Straßenbahn Linien 20, 21



3. **Ab dem Jahr 2026 sind zu entrichten:**

	bis zum	Betrag
3	15.02	61,80 EUR
	15.05	61,80 EUR
	15.08	61,80 EUR
	15.11	61,80 EUR

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

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. 5.1XXX.XXXX.XXXX. Einen Lastschrifteinzug können Sie bequem unter www.muenchen.de/sepa erteilen.

4. **Festsetzung Grundsteuer B / Berechnung**

6 Veranlagungsjahr	Messbetrag Der Veranlagung liegen folgende Messbeträge zugrunde:	EUR	Hebesatz v.H.	Jahressteuerbetrag EUR
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.

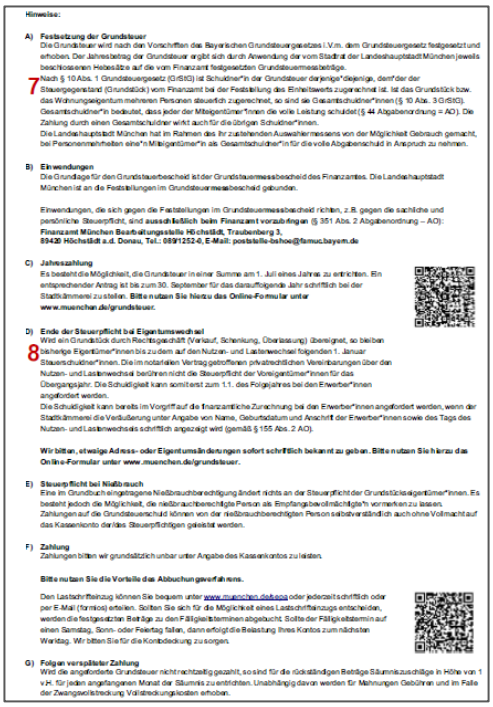
Beispiel:

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 Hebesätze auf die vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbeträge.
7 Nach § 10 Abs. 1 Grundsteuergesetz (GrStG) ist Schuldner*in der Grundsteuer derjenige/diejenige, 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 GrStG). Gesamtschuldner*in bedeutet, dass jeder der Miteigentümer*innen die volle Leistung 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 Auswahlermessens von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, bei Personenmehrheiten eine*n Miteigentümer*in als Gesamtschuldner*in für die volle Abgabenschuld in Anspruch zu nehmen.

B) **Einwendungen**
Die Grundlage für den Grundsteuerbescheid ist der Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes. Die Landeshauptstadt München ist an die Feststellungen im Grundsteuermessbescheid gebunden.

Einwendungen, 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 Höchstädt, Traubenberg 3, 89420 Höchstädt a.d. Donau, Tel.: 089/1252-0, E-Mail: poststelle-bahoe@fimuc.bayern.de

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

D) **Ende der Steuerpflicht bei Eigentumswechsel**
Wird ein Grundstück durch Rechtsgeschäft (Verkauf, Schenkung, Überlassung) übereignet, so bleiben bisherige 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 somit erst zum 1.1. des Folgejahres bei den Erwerber*innen angefordert werden.
8 Die Schuldigkeit kann bereits im Vorgriff auf die finanzamtliche Zurechnung bei den Erwerber*innen angefordert werden, wenn der Stadtkämmerei die Veräußerung unter Angabe von Name, Geburtsdatum und Anschrift der Erwerber*innen sowie des Tags des Nutzen- und Lastenwechsels schriftlich angezeigt wird (gemäß § 155 Abs. 2 AO).

Wir bitten, etwaige 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 nießbrauchberechtigte Person als Empfangsbevollmächtigte*n vormerken zu lassen. Zahlungen auf die Grundsteuerschuld können von der nießbrauchberechtigten Person selbstverständlich auch ohne Vollmacht auf das Kassenkonto der/des Steuerpflichtigen geleistet werden.

F) **Zahlung**
Zahlungen bitten wir grundsätzlich unbar unter Angabe des Kassenkontos zu leisten.

Bitte nutzen Sie die Vorteile des Abbuchungsverfahrens.

Den Lastschrifteinzug können Sie bequem unter www.muenchen.de/soa oder jederzeit schriftlich oder per E-Mail (formlos) erteilen. Sollten Sie sich für die Möglichkeit eines Lastschrifteinzugs 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 Kontodeckung 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 Zwangsvollstreckung 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?

Sie erreichen uns unter: **089-233 96427**

- Montag, Mittwoch, Donnerstag:
  8.30 Uhr bis 12 Uhr und 13 Uhr bis 15 Uhr
- Freitag:
  8.30 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 das **Finanzamt München** steht Ihnen zur Verfügung, wenn Sie Fragen zu Ihrem Grundsteuer-Messbescheid haben: **089-1252-0**
Informationen erhalten Sie auch auf der Webseite des Bayerischen Landesamts für Steuern:
https://www.grundsteuer.bayern.de/