

Was ist eine wirtschaftliche Einheit?

Es gibt zwei Vermögensarten: das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und das Grundvermögen. Flurstücke und Gebäude, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden, gehören in der Regel zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Werden sie nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt, gehören sie zum Grundvermögen.

Eine wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** und eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens ist das **Grundstück**.

Der Begriff „Grundstück“ ist dabei nicht gleichbedeutend mit dem Begriff des Grundstücks im Sinne des bürgerlichen Rechts oder im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs.

Zu einer wirtschaftlichen Einheit werden Flurstücke und Gebäude zusammengefasst, die

- die gleiche Vermögensart haben,
- zusammen genutzt werden und
- derselben Eigentümerin bzw. demselben Eigentümer oder denselben Eigentümerinnen bzw. denselben Eigentümern gehören.

Trifft einer dieser Punkte nicht zu, können die Flurstücke und Gebäude nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Es liegen dann mehrere wirtschaftliche Einheiten vor.

Was gehört zur wirtschaftlichen Einheit?

Zur wirtschaftlichen Einheit **Grundstück** gehören

- der Grund und Boden und
- die Gebäude und Gebäudeteile.

Als Grundstück gilt z.B. ein Bauplatz, ein Einfamilienhaus, eine Eigentumswohnung, ein Mehrfamilienhaus, eine Ladeneinheit im Teileigentum, ein Gewerbegrundstück, ein Industriegrundstück etc., jeweils mit dem zugehörigen Grund und Boden (Flurstücksfläche/n).

Jedes Wohnungseigentum und jedes Teileigentum bildet eine eigene wirtschaftliche Einheit. Zu der wirtschaftlichen Einheit gehört jeweils die anteilige Gebäudefläche und die anteilige Flurstücksfläche.

Gehört zu einem Grundstück (z.B. Eigentumswohnung, Reihenhaus, Gewerbegrundstück) auch eine oder mehrere Garagen, sind sie in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen (Art. 1 Absatz 1 Satz 1 BayGrStG i.V.m. § 244 Absatz 2 Satz 1 BewG). Es kommt dabei nicht darauf an, ob sich die Garagen auf dem Grundstück oder auf einem Grundstück in der näheren Umgebung befinden. Dies gilt auch für Stellplätze, an denen ein Sondereigentum eingeräumt wurde.

Bei einem Grundstück mit Erbbaurecht, sind die Gebäude im Erbbaurecht und der mit einem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen.

Gehört das Gebäude ausnahmsweise einer anderen Eigentümerin oder einem anderen Eigentümer als das Flurstück (Gebäude auf fremdem Grund und Boden), gibt es zwei wirtschaftliche Einheiten: zum einen allein das Gebäude und zum anderen allein der Grund und Boden.

Zur wirtschaftlichen Einheit **Betrieb der Land- und Forstwirtschaft** gehören:

- aktive Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- ruhende Landwirtschafts-, Forstwirtschafts-, Gartenbau- oder Fischereibetriebe
- einzelne bzw. mehrere land- und forstwirtschaftliche Flurstücke (verpachtet oder ungenutzt)