

## § 21a

**Die Kommentierung des § 21a** – Stand Oktober 1985/September 1995 – ist im elektronischen HHR-Archiv ([www.hhr.otto-schmidt.de](http://www.hhr.otto-schmidt.de)) abgelegt.

**Die Vorschrift des § 21a** regelte die pauschalierte Ermittlung des Nutzungswerts der selbstgenutzten Wohnung im eigenen Haus. § 21a enthielt keinen Steuertatbestand, sondern füllte die in § 21 Abs. 2 Satz 1 aF vorgeschriebene Besteuerung des Nutzungswerts im Wege einer Pauschalierung dieses Nutzungswerts aus, ausgehend vom Einheitswert des Grundstücks. Auch die Kommentierung des § 21 Abs. 2 Satz 1 aF ist im elektronischen HHR-Archiv abgelegt.

Durch Ges. zur Reform des Vermögensteuerrechts und zur Änderung anderer Steuergesetze v. 17.4.1974 (s. Dok. 1 Anm. 314) wurde § 21a mit Wirkung ab VZ 1974 in das EStG aufgenommen und gleichzeitig die bis dahin geltende EinfamilienhausVO einschließlich der Ermächtigungsvorschrift des § 29 Abs. 3 aufgehoben. Mit Wirkung ab VZ 1992 wurde § 21a auf Zweifamilienhäuser und andere selbstgenutzte Häuser durch das 2. Haushaltsstrukturgesetz v. 22.12.1981 (s. Dok. 1 Anm. 371) ausgedehnt. Durch das Wohnungseigentumsförderungsgesetz v. 15.5.1986 (s. Dok. 1 Anm. 401) wurde in § 52 Abs. 21 Satz 1 angeordnet, daß die Nutzungswertbesteuerung nach § 21 Abs. 2 Satz 1 und § 21a letztmals für den VZ 1986 anzuwenden ist. Allerdings wurden in § 52 Abs. 21 Sätze 2 ff. umfangreiche Übergangsregelungen getroffen. Vgl. dazu die Kommentierung zu § 21 Abs. 2 Anm. 174 ff., abgelegt im elektronischen HHR-Archiv ([www.hhr.otto-schmidt.de](http://www.hhr.otto-schmidt.de)).

### Text der zuletzt geltenden Fassung des § 21a:

#### **Pauschalierung des Nutzungswerts der selbstgenutzten Wohnung im eigenen Haus**

idF des EStG 1997 v. 16.4.1997 (BGBl. I 1997, 821; BStBl. I 1997, 415)

(1) <sup>1</sup>Bei einer Wohnung im eigenen Einfamilienhaus im Sinne des § 75 Abs. 5 des Bewertungsgesetzes wird der Nutzungswert (§ 21 Abs. 2) auf Grund des Einheitswerts des Grundstücks ermittelt. <sup>2</sup>Satz 1 gilt auch bei einer Wohnung in einem eigenen Haus, das kein Einfamilienhaus ist. <sup>3</sup>Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn der Steuerpflichtige in dem eigenen Haus mindestens eine Wohnung oder eine anderen als Wohnzwecken dienende Einheit von Räumen

1. zur dauernden Nutzung vermietet hat oder
2. innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung oder Anschaffung des Hauses, nach Beendigung einer Vermietung oder nach Beendigung der Selbstnutzung zur dauernden Nutzung vermietet hat oder
3. zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken selbst nutzt oder zu diesen Zwecken unentgeltlich überläßt und der zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken genutzte Teil des Hauses mindestens  $33\frac{1}{3}$  vom Hundert der gesamten Nutzfläche des Hauses beträgt.

<sup>4</sup>Als Grundbetrag für den Nutzungswert ist 1 vom Hundert des maßgebenden Einheitswerts des Grundstücks anzusetzen. <sup>5</sup>Liegen die Voraussetzungen der Sätze 1 und 2 nicht während des ganzen Kalenderjahrs vor, so ist nur der Teil des Grundbetrags anzusetzen, der auf die vollen Kalendermonate entfällt, in denen diese Voraussetzungen vorliegen.

## § 21a Pauschalierung des Nutzungswerts der selbstgenutzten Wohnung

(2) <sup>1</sup>Maßgebend ist der Einheitswert für den letzten Feststellungszeitpunkt (Hauptfeststellungs-, Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt), der vor dem Beginn des Kalenderjahrs liegt oder mit dem Beginn des Kalenderjahrs zusammenfällt, für das der Nutzungswert zu ermitteln ist. <sup>2</sup>Ist das Einfamilienhaus oder das andere Haus erst innerhalb des Kalenderjahrs fertiggestellt worden, für das der Nutzungswert zu ermitteln ist, so ist der Einheitswert maßgebend, der zuerst für das Einfamilienhaus oder das andere Haus festgestellt wird.

(3) Von dem Grundbetrag dürfen nur abgesetzt werden

1. die mit der Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Schuldzinsen bis zur Höhe des Grundbetrags;
2. erhöhte Absetzungen, die bei dem Einfamilienhaus oder dem anderen Haus in Anspruch genommen werden, nach Abzug der Schuldzinsen im Sinne der Nummer 1; Absetzungen für Abnutzung nach § 7 Abs. 5 dürfen von dem Grundbetrag nicht abgesetzt werden.

(4) <sup>1</sup>Bei einem Haus im Sinne des Absatzes 1, für das der Antrag auf Baugenehmigung nach dem 30. September 1982 gestellt worden ist und das vom Steuerpflichtigen vor dem 1. Januar 1987 hergestellt oder angeschafft worden ist, können die mit der Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Schuldzinsen im Jahr der Herstellung oder Anschaffung und in den beiden folgenden Kalenderjahren über die Höhe des Grundbetrags hinaus bis zur Höhe von jeweils 10000 Deutsche Mark von dem nach Absatz 3 Nr. 1 gekürzten Grundbetrag abgesetzt werden. <sup>2</sup>Soweit der Schuldzinsenabzug nach Satz 1 nicht in vollem Umfang im Erstjahr in Anspruch genommen werden kann, kann er in dem dritten auf das Jahr der Herstellung oder Anschaffung folgenden Kalenderjahr nachgeholt werden. <sup>3</sup>Voraussetzung für die Anwendung des Satzes 1 im Falle der Anschaffung ist, daß der Steuerpflichtige das Haus bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft hat. <sup>4</sup>Die Sätze 1 bis 3 gelten entsprechend bei einem Haus, für das der Bauantrag vor dem 1. Oktober 1982 gestellt und bei dem mit den Bauarbeiten nach dem 30. September 1982 begonnen worden ist. <sup>5</sup>Satz 1 gilt entsprechend für Schuldzinsen, die mit den Herstellungskosten für Ausbauten und Erweiterungen an einem Haus im Sinne des Absatzes 1 in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, wenn mit den Arbeiten für den Ausbau oder die Erweiterung nach dem 30. September 1982 begonnen worden ist und der Ausbau oder die Erweiterung vor dem 1. Januar 1987 fertiggestellt worden ist. <sup>6</sup>An die Stelle des Antrags auf Baugenehmigung tritt die Bauanzeige, wenn diese baurechtlich ausreicht. <sup>7</sup>Satz 5 ist nicht anzuwenden, wenn bei einem Haus im Sinne des Absatzes 1 Schuldzinsen nach Satz 1 oder 5 abgezogen worden sind.

(5) <sup>1</sup>Dient das Grundstück teilweise eigenen gewerblichen oder beruflichen Zwecken oder wird das Grundstück teilweise zu diesen Zwecken unentgeltlich überlassen und liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 3 Nr. 3 nicht vor, so vermindert sich der maßgebende Einheitswert um den Teil, der bei einer Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen auf den gewerblich oder beruflich genutzten Teil des Grundstücks entfällt. <sup>2</sup>Dasselbe gilt, wenn Teile des Einfamilienhauses oder Teile einer Wohnung in einem anderen Haus vermietet sind und die Einnahmen hieraus das Dreifache des anteilig auf die vermieteten Teile entfallenden Grundbetrags, mindestens aber 1000 Deutsche Mark im Kalenderjahr, übersteigen.

(6) Die Absätze 1 bis 5 sind nicht anzuwenden, wenn die gesamte Fläche des Grundstücks größer als das Zwanzigfache der bebauten Grundfläche ist; in die

## Pauschalierung des Nutzungswerts der selbstgenutzten Wohnung § 21a

sem Fall ist jedoch mindestens der Nutzungswert anzusetzen, der sich nach den Absätzen 1 bis 5 ergeben würde, wenn die gesamte Fläche des Grundstücks nicht größer als das Zwanzigfache der bebauten Grundfläche wäre.

(7) <sup>1</sup>Absatz 1 Satz 2 ist nicht bei einem Gebäude anzuwenden,

1. bei dem der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 30. Juli 1981 gestellt worden ist oder das in Erwerbsfällen auf Grund eines vor dem 30. Juli 1981 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder sonstigen Rechtsakts erworben worden ist oder
2. das nach dem 29. Juli 1981 im Wege der Erbfolge erworben worden ist, wenn bei dem Rechtsvorgänger für dieses Gebäude die Voraussetzungen der Nummer 1 vorlagen.

<sup>2</sup>An die Stelle des Antrags auf Baugenehmigung tritt die Bestellung, wenn diese nachweislich vor der Stellung des Antrags auf Baugenehmigung erfolgte. <sup>3</sup>Im Fall der Anschaffung von Kaufeigenheimen oder Trägerkleinsiedlungen, für die der Antrag auf Baugenehmigung nach dem 31. Dezember 1979 und vor dem 30. Juli 1981 gestellt worden ist, ist Absatz 1 Satz 2 nicht anzuwenden, wenn die Gebäude vor dem 1. Juli 1983 angeschafft worden sind. <sup>4</sup>Im Fall des Umbaus eines Einfamilienhauses zu einer anderen Gebäudeart ist Absatz 1 Satz 2 nicht anzuwenden, wenn vor dem 30. Juli 1981 mit den Umbauarbeiten begonnen oder der für den Umbau erforderliche Antrag auf Baugenehmigung gestellt worden ist. <sup>5</sup>An die Stelle des Antrags auf Baugenehmigung tritt die Bauanzeige, wenn diese baurechtlich ausreicht.

## § 21a Pauschalierung des Nutzungswerts der selbstgenutzten Wohnung