

## Auswirkung der temporären Senkung des USt-Satzes auf den anschaffungsnahe Aufwand

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG liegen anschaffungsnahe Herstellungskosten vor, wenn die folgenden Tatbestandsmerkmale erfüllt sind:

- Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsaufwendungen (nach Satz 2 ohne Aufwendungen für die Erweiterung und jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsaufwendungen),
- innerhalb von drei Jahren seit dem Erwerb,
- die ohne USt 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

**Tatbestandsmerkmale des anschaffungsnahe Aufwands**

Die Grenze von 15 % ist eine Nettogrenze, d. h. unabhängig von der Abziehbarkeit der Vorsteuer (also auch im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) ist die Umsatzsteuer zur Ermittlung dieser Grenze herauszurechnen.

**15 %-Grenze ist eine Nettogrenze**

Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund der temporären Senkung des USt-Satzes durch das zweites Corona-Steuerhilfegesetz im Jahr 2020 die Aufwendungen nicht pauschal 19 % gekürzt werden dürfen, um die 15 %-Grenze zu berechnen. Die Berechnung muss anhand der tatsächlichen Umsatzsteuer erfolgen, also im Zeitraum 1.7.2020 bis 31.12.2020 mit 16 % Umsatzsteuer.

**Temporäre Senkung des USt-Satzes ist zu beachten**

### Praxishinweise

1. Der Zeitraum, in dem anschaffungsnahe Aufwand geprüft werden muss, beträgt nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG taggenau drei Jahre (nicht drei Kalenderjahre). Die Berechnung der Frist beginnt mit Erlangung des wirtschaftlichen Eigentums, d. h. mit Übergang von Nutzen und Lasten an dem Gebäude. Im Gegensatz dazu ist die Drei-Jahres-Frist des § 7b Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 EStG kalenderjahrbezogen zu prüfen<sup>1</sup>.
2. Bei § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG sind die Bauleistungen einzubeziehen, bei denen die Bauleistung vor Ablauf des Drei-Jahres-Zeitraums erbracht wird. Der Zeitpunkt der Bezahlung ist nicht maßgeblich<sup>2</sup>.

### Impressum

[www.neufang-akademie.de](http://www.neufang-akademie.de)

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.  
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail [info@neufang-akademie.de](mailto:info@neufang-akademie.de), [www.neufang-akademie.de](http://www.neufang-akademie.de)

<sup>1</sup> Vgl. BerP 2020 S. 593; Immer aktuell 2020 S. 322.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Steuern, Verfügung v. 6.8.2010 S 2211.1.1-4/2 St32, DB 2010 S. 1729; OFD Nordrhein-Westfalen, Verfügung v. 14.3.2017, DB 2017 S. 817, Tz. 7.

