



Merkblatt

Liegenschaftsunterhalt Energiesparmassnahmen Umwelt- und Lärmschutzmassnahmen Denkmalpflege

Stand 1.1.2007

Inhalt

1.	Allgemeines	Seite 2
2.	Gesetzliche Grundlagen	Seite 2
3.	Tatsächliche Unterhaltskosten	Seite 2
4.	Massnahmen zur Förderung des Energiesparens und des Umweltschutzes	Seite 3
5.	Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten	Seite 4
6.	Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen	Seite 4
7.	Subventionen / Beiträge der öffentlichen Hand	Seite 5
8.	Katalog für die Abgrenzung abziehbarer Unterhaltskosten und wertvermehrender Aufwendungen	ab Seite 5

1. ALLGEMEINES

Dieses Merkblatt dient allen Steuerpflichtigen, die den Abzug der **effektiven** Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten für Liegenschaften geltend machen wollen, als Informationsgrundlage und bildet eine Ergänzung der Wegleitung zur Steuererklärung. Darin aufgeführt bzw. enthalten sind auch die Abzüge die dem Energiesparen, dem Umwelt- und Lärmschutz sowie der Denkmalpflege dienen.

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

2.1 Staats- und Gemeindesteuer

- Steuergesetz vom 7. Februar 1974 (StG)

§ 29 Abs. 1 Buchst. e

§ 29 Abs. 2^{bis}

§ 29 Abs. 2

§ 29 Abs. 3

§ 78

- Dekret zum Steuer- und Finanzgesetz vom 19. September 1974 (LRV)

§ 9

2.2 Direkte Bundessteuer

- Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG).

Art. 32 Abs. 2, 3 und 4

- Verordnung vom 24. August 1992 des Schweiz. Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer.
- Verordnung vom 24. August 1992 des Eidg. Finanzdepartementes über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- Verordnung vom 24. August 1992 der Eidg. Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer.

3. TATSÄCHLICHE UNTERHALTSKOSTEN

Vom Einkommen können nur die werterhaltenden Aufwändungen abgezogen werden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwändungen.

3.1.1 Werterhaltende Aufwändungen

Abziehbar sind Aufwändungen, welche dem Erhalt der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie der Steuerpflichtige erworben hat. Als Aufwändungen gelten insbesondere:

- a. Reparatur- und Erneuerungskosten;
- b. die Prämien für Sachversicherungen, soweit sie sich auf das Gebäude oder seine Umgebung beziehen (Brand-, Haushaftpflicht-, Wasserschaden-, Glasschadenversicherung, Grundstücksversicherung, Erdbebenversicherung usw);
- c. die Betriebs- und Verwaltungskosten.

Abziehbar sind also die laufenden Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch den Steuerpflichtigen eingetreten sind. Auch können Instandstellungskosten in Abzug gebracht werden. Man versteht darunter Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen. Ebenfalls dazu gehören Aufwendungen für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen oder beschädigten Einrichtungen.

3.1.2 Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft:

Beiträge in den Erneuerungs- und Reparaturfonds von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus diesem Fonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr geltend gemacht werden.

3.2 Wertvermehrnde Aufwendungen

Werden im Verlauf von Instandstellungsarbeiten- oder auch bei anderer Gelegenheit- Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können **nicht** die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden. In diesem Falle ist der Katalog für die Abgrenzung abziehbarer Unterhaltskosten und wertvermehrender Aufwendungen zu beachten.

Kosten für den **Erwerb** von Bauten und Einrichtungen sowie für **bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten)** sind wertvermehrnde Investitionen und somit bei der Einkommenssteuer **nicht abzugsfähig**.

3.3 Anschaffungsnahe Aufwendungen

Für die Zeit unmittelbar nach dem Kauf einer Liegenschaft wird bei der **Staats- und Gemeindesteuer** ausschliesslich nach technischen Kriterien entschieden, ob die betreffenden Kosten werterhaltenden oder -vermehrenden Charakter haben. Dies bedeutet, dass Kosten für die Modernisierung einer Anlage (z.B. des Badezimmers) soweit werterhaltend (und nicht wertvermehrend) sind, als sie nicht zu einer Erhöhung des Neuwertes der ersetzten Anlage führen, sondern dadurch lediglich ein Zustand beseitigt wird, der den Mindestanforderungen der heutigen Zeit offensichtlich nicht mehr entspricht und um die Liegenschaft einem der bisherigen Verwendung entsprechenden Gebrauch zu erhalten oder wieder zugänglich zu machen.

Für die **direkte Bundessteuer** hat das Bundesgericht im Jahre 1997 die Rechtsprechung über die sogenannte "Dumont-Praxis" präzisiert. In seinen Erwägungen führte das Gericht aus, dass die Kosten für den Unterhalt neuerwerbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften dann vom rohen Einkommen abgezogen werden können, wenn es um den periodischen Unterhalt (und nicht um das Nachholende unterbliebenen Unterhalts) gehe. Deshalb werden Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen, wenn;

- die neu erworbene Liegenschaft vom früheren Eigentümer im Unterhalt nicht offensichtlich vernachlässigt wurde und
- der neue Eigentümer normale, periodische Unterhaltsarbeiten ausführen lässt.

4. MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DES ENERGIESPARENS UND DES UMWELTSCHUTZES

Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese wertvermehrenden Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten- und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen **in bestehende Gebäude**, die nicht zum Geschäftsvermögen gehören. Dagegen sind energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen **bei Neubauten stets den Anlagekosten zuzurechnen**.

Die **Abzugsquote** für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50 Prozent, nach fünf Jahren 100 Prozent. **Die unter diese Rubrik fallenden Abzüge sind im Katalog mit einem e gekennzeichnet.**

Zu beachten ist, dass die **energiesparenden** und **dem Umweltschutz** dienenden Investitionen **im Pauschalabzug bereits enthalten sind.**

5. AUFWÄNDUNGEN FÜR DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN

Abziehbar sind ausserdem nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

6. AUFWÄNDUNGEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

6.1 Voraussetzungen

Echte und notwendige Lärmschutzmassnahmen, die vom Privaten selbst finanziert werden, sollen nach Massgabe der Besitzdauer bzw. des mutmasslich während des Besitzes durch die Verkehrszunahme bewirkten Beeinträchtigung des Mietwertes der Liegenschaft bei der **Staats- und Gemeindesteuer sowie der direkten Bundessteuer** wie werterhaltende Aufwändungen vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden können. Die Lärmschutzmassnahme muss als solche im Baugesuch deutlich umschrieben sein und auch entsprechend ausgeführt werden. Sichtschutzmassnahmen berechtigen hingegen zu keinem Abzug. Der Charakter der baulichen Massnahme muss eindeutig sein. In Zweifelsfällen muss Rücksprache mit dem Amt für Orts- und Regionalplanung bzw. mit dem Bauinspektorat genommen werden. Das entsprechende Baugesuch ist zur Geltendmachung zusätzlich zu den übrigen Belegen beizulegen.

6.2 Umfang des Abzuges

- a. Bei integrierter Bauweise d.h. bei Ausführungen, welche über den Lärmschutz hinaus Nutzen stiften sollen (z.B. in Verbindung mit einer Garage etc.), wird eine Nutzungsabgrenzung getroffen. Erscheint dies aufgrund des vorliegenden Zahlenmaterials nicht ohne weiteres möglich, wird mit Hilfe des Amtes für Orts- und Regionalplanung ein fiktiver Quadratmeter-Preis festgelegt.
- b. Besitzt der Eigentümer die Liegenschaft seit über 15 Jahren, so sind 50% der Aufwändungen als Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Der Rest sind wertvermehrende Investitionen, welche **erst im Zeitpunkt einer Veräusserung bei der Grundstücksgewinnsteuer geltend gemacht werden können.**
- c. Besitzt der Eigentümer die Liegenschaft seit über 30 Jahren, so sind 100% der Aufwändungen als Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehbar.
- d. Zur Bestimmung der Besitzdauer wird auf die Zeit des ununterbrochenen Besitzes abgestellt. Dabei werden unentgeltliche Eigentumsübertragungen (Schenkung, Erbschaft) der Eltern an die Nachkommen nicht berücksichtigt, d.h. in solchen Fällen wird die Besitzdauer der Eltern den Nachkommen angerechnet.
- e. Realisiert ein Gemeinwesen verkehrstechnische Projekte (z.B. Umfahrungsstrassen etc.) und subventioniert in der Folge Lärmschutzmassnahmen, welche die durch die Massnahme erhöhte Lärmimmissionen eindämmen sollen, können die Eigentümer der betreffenden Liegenschaften die durch die staatliche Unterstützung ungedeckt gebliebenen Aufwändungen für Lärmschutzmassnahmen zu 100% als Unterhalt in Abzug bringen. In solchen Fällen wird nicht auf das Erfordernis der Mindestbesitzdauer (b/c) abgestellt.

7. SUBVENTIONEN / BEITRÄGE DER ÖFFENTLICHEN HAND

Werden die vorerwähnten Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann der Abzug nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der **von der steuerpflichtigen Person selbst zu tragen** ist. Dabei ist zu beachten, dass Subventionen die **im Zusammenhang mit Neubauten** zugeprochen werden, **steuerbares Einkommen** darstellen.

Die direkten Folgekosten für die durchgeführten Energie- und Umweltschutzmassnahmen werden nur bis zur Höhe der Kosten dieser Massnahmen steuerlich begünstigt.

8. KATALOG FÜR DIE ABGRENZUNG DER ABZIEHBAREN UNTERHALTSKOSTEN UND DER WERTVERMEHRENDEN AUFWÄNDUNGEN

Der nachfolgende Katalog beurteilt lediglich beispielhaft bauliche und andere Massnahmen auf die steuerliche Abzugsfähigkeit. Er ist nicht als abschliessend zu betrachten, sondern wird den aktuellen gesetzlichen und technisch-wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie den Erfahrungen beim Vollzug angepasst.

Die bei der Einkommenssteuer nicht berücksichtigten Anlagekosten (Neuinvestitionen, Mehrwert usw.) können beim Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungskosten geltend gemacht werden. Der Nachweis dieser Kosten muss vom Antragsteller vorgenommen werden.

Falls noch zusätzliche Fragen auftauchen geben wir Ihnen gerne Auskunft. Wenden Sie sich in diesem Fall an die für Sie zuständige Veranlagungsbehörde.

Inhaltsverzeichnis:

1. **Aussenwände**
 - 1.1 Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden
 - 1.2 Gerüstungen
 - 1.3 Brandmauer
 - 1.4 Wintergarten
2. **Dächer**
 - 2.1 Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter
 - 2.2 Dachstockausbau
 - 2.3 Hausbock und Schwamm
3. **Wände im Innern, Decken**
 - 3.1 Maler- und Tapezierarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen
 - 3.2 Treppen, Treppenhaus, Geländer
 - 3.3 Aufzug, Lift beziehungsweise Treppenlift
4. **Bodenbeläge**
 - 4.1 Wohnfläche (heizbar)
 - 4.2 Balkone, Terrassen
5. **Wohneinrichtungen**
 - 5.1 Küche
 - 5.2 Badezimmer
 - 5.3 Waschmaschine, Tumbler

6. Heizungen, Lüftungen

- 6.1 Wärmeerzeugung, Heizkessel
- 6.2 Umstellen der Energie, Alternativsysteme
- 6.3 Zusätzliche thermische Installationen
- 6.4 Kamin
- 6.5 Heizöltank
- 6.6 Cheminée, Cheminéeofen
- 6.7 Kachelofen und Klein-Speicherofen
- 6.8 Fernwärmeheizung (Anschluss)
- 6.9 Warmwasseraufbereitung
- 6.10 Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug

7. Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung

- 7.1 Leitungen
- 7.2 Sanitär- und Heizungsverteilung
- 7.3 Elektrische Installationen
- 7.4 Antennen / Parabolspiegel
- 7.5 Brandverhütung
- 7.6 Alarmanlage
- 7.7 Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme

8. Umgebung

- 8.1 Umgebungsarbeiten
- 8.2 Kanalisationen und Hauszuleitungen
- 8.3 Entfeuchten der Kellerwände

9. Kosten für Betrieb und Verwaltung

- 9.1 Betrieb
- 9.2 Verwaltung

10. Verschiedenes

- 10.1 Abbrucharbeiten, Transport in Deponie, Deponiegebühren
- 10.2 Anwaltskosten, Mutationskosten, Grundeigentümerbeiträge (Perimeterbeiträge)
- 10.3 Architekten- und Ingenieurhonorare
- 10.4 Baubewilligungen / Bauprojektkosten
- 10.5 Schwimmbad
- 10.6 Finanzierung
- 10.7 Courtage, Maklerprovision
- 10.8 Konventionalstrafe bei Nichterfüllung des Kaufvertrages
- 10.9 Aushub
- 10.10 Baulandumlegung
- 10.11 Eigenleistungen
- 10.12 Feldregulierungen
- 10.13 Mutationskosten
- 10.14 Ölunfall
- 10.15 Sauna
- 10.16 Solarium
- 10.17 Terrainuntersuchung
- 10.18 Inkonvenienzentschädigung
- 10.19 Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar, Werkzeuge

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
1	AUSSENWÄNDE			
1.1	Fassaden, Fenster, Balkone, Storen- und Fens- terläden			
1.1.1	a. Neubemalung		1/1	1/1
	b. Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1	1/1
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
	d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	e	1/2	1/1
1.1.2	Fassadenrenovationen			
	a. Überdecken einer vorbestandene Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung		2/3	2/3
	b. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1	1/1
	c. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	e	1/2	1/1
	d. hinterlüftete Wärmedämmung	e	1/2	1/1
1.1.3	Fenster, Vorsatzfenster			
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
	b. Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach	e	1/2	1/1
	c. Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärmege- dämmte Verbundprofile	e	1/2	1/1
1.1.4	Windfang			
	a. Neubau von <u>unbeheizten</u> Windfängen	e	1/2	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
1.1.5	Fensterscheiben Ersetzen gebrochener Glasscheiben		1/1	1/1
1.1.6	Sonnenstoren			
	a. Neueinbau		---	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
	c. Ersatz mit neuem elektrischem Antrieb		1/2	1/2

Ausscheidungskatalog			Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
1.1.7	Fensterläden und Rolläden a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	e	1/2 1/1	1/1 1/1	Rest Rest
1.2	Gerüstungen Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen				
1.3	Brandmauer Erstellen von Brandmauern; a. im Zusammenhang mit Anbauten b. auf Verlangen der Feuerpolizei c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/2 1/1	--- 1/2 1/1	1/1 Rest
1.4	Wintergarten a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	--- 1/1	1/1
2	DÄCHER				
2.1	Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter				
2.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Verbessern der thermischen Isolation	e	1/1 1/2	1/1 1/1	Rest
2.1.2	Flachdächer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Umkehrdach auf bestehendes Dach	e	1/1 1/2	1/1 1/1	Rest
2.1.3	Giebeldächer Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtetes Flachdach (Erstellen eines Estrichs)		1/2	1/2	Rest
2.1.4	Spenglerarbeiten a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und /oder Aufbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	--- 1/1	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten	
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug	
2.1.5	Unterdach a. vorher kein Unterdach b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation d. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	e	---	---	1/1
			1/1	1/1	
			1/2	1/1	Rest
		e	1/2	1/1	Rest
2.1.6	Blitzableiter a. Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		---	---	1/1
			1/1	1/1	
2.2	Dachstockausbau Einbau von Zimmern oder Wohnungen		---	---	1/1
2.3	Hausbock und Schwamm Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1	1/1	
3	WÄNDE IM INNERN, DECKEN				
3.1	Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen				
3.1.1	a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten c. Erstbeschichtung oder -verkleidung d. Anbringen einer inneren Isolation (mind. 3 cm) an Fassadenwänden oder Kellerdecken	e	1/1	1/1	
			---	---	1/1
			---	---	1/1
		e	1/2	1/1	Rest
3.1.2	Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten b. Verkleidung in Jute inklusive Malerarbeiten c. Verkleidung aus Pavatex- oder Spanplatten inklusive Malerarbeiten		1/2	1/2	Rest
			1/1	1/1	
			1/1	1/1	

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
3.1.3	Plattenarbeiten, Fliesen			
	a. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten (Abzug entspricht der Praxis bei Modernisierung von KÜCHENEINRICHTUNGEN UND BADEZIMMER)	2/3	2/3	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
3.1.4	Trennwände erstellen			
	alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer	---	---	1/1
3.1.5	Türen, Kipptore (Garagen)			
	a. Ersteinbau infolge Um- und Anbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	c. Ersatz mit aut. Torantrieb	1/2	1/2	Rest
3.2	Treppen, Treppenhaus, Geländer			
3.2.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
3.2.2	Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inklusive Folgekosten	1/3	1/3	Rest
3.3	Aufzug, Lift			
	a. Erstmaliger Einbau	---	---	1/1
	b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
4.	BODENBELÄGE			
4.1	Wohnfläche (heizbar)			
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von z.B. Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid oder Spannteppich	1/1	1/1	
	b. Ersatz durch bessere Qualität	2/3	2/3	Rest
	c. im Zusammenhang mit kleineren Umbauten, neu verlegen auf bestehenden Holzboden oder Inlaid, nur wenn die Räume früher bewohnbar waren	1/2	1/2	Rest
	d. neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar	---	---	1/1
	e. neu verlegen auf Zementunterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten	---	---	1/1
	f. Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle vorbestandenem Belag (z.B. Kunststoff, Inlaid etc.)	2/3	2/3	Rest

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
4.2	Balkone, Terrassen			
	a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung	2/3	2/3	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	Rest
	c. Isolieren des Terrassenbodens	1/2	1/1	Rest
5.	WOHNEINRICHTUNGEN			
5.1	Kücheneinrichtungen (im Gebäudewert eingeschlossen)			
5.1.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Haushaltsgeräte, die im Gebäudewert eingeschlossen sind (Kochherd, Kühlschrank usw.)	1/1	1/1	
5.1.2	Küchenkombination inklusive Folgekosten alt: Kombination (Chromstahl) neu: Kombination mit z.B. Abdeckung aus Natur- oder Kunststein	2/3	2/3	Rest
	Reparatur/gleichwertiger Ersatz Kombination	1/1	1/1	
5.2	Badezimmer			
	a. Ersatz / Modernisierung	1/1	1/1	
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (Fliesen anstelle von Malerarbeiten etc.)	2/3	2/3	Rest
5.2.2	Ersatz von sanitären Einrichtungen durch solche mit grösserem Komfort (z. B. Closomat, Dampfdusche)	1/4	1/4	Rest
5.3	Waschmaschine, Tumbler			
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	b. erstmalige Anschaffung	---	---	1/1
	c. Serviceabonnement	1/1	1/1	
6.	HEIZUNGEN, LÜFTUNGEN			
6.1	Wärmeerzeugung, Heizkessel			
6.1.1	Ersetzen des Heizkessels / Brenners / Ofens usw.	1/1	1/1	
6.1.2	Durchlauferhitzer			
	a. Neuanschaffung	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
6.1.3	Ortsfeste Elektroheizungen			
	a. Neuanschaffung	---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
	(Elektroheizungen Fortsetzung)			
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
6.1.4	Serviceabonnement für Heizungsanlage	1/1	1/1	
6.2	Umstellen der Energie, Alternativsysteme			
6.2.1	Umstellen auf Holz-, Gas- oder andere Systeme (bei gleich bleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher) bei bestehender Zentralheizung	1/1	1/1	
6.2.2	Ersetzen einer Warmlufttagenheizung, Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas, etc)	1/2	1/2	Rest
6.2.3	Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitäre Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren			
	a. Ersteinbau in Neubau	---	---	1/1
	b. als Ersatz für bestehende Zentralheizungen	e 1/2	1/1	Rest
6.3	Zusätzliche thermische Installation			
6.3.1	im allgemeinen Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
6.3.2	Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion, wenn sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist	e 1/2	1/1	Rest
6.3.3	Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers, wenn er nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (Betrieb und Verwaltung s. Ziffer 9.1.8)	e 1/2	1/1	Rest
6.3.4	Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	e 1/2	1/1	Rest
6.3.5	Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler), sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	e 1/2	1/1	Rest
6.3.6	Einbau von Betriebsstundenzähler bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	e 1/2	1/1	Rest
6.3.7	Ersteinbau von Thermostatventilen (z.B. DANFOSS®)	e 1/2	1/1	Rest
6.3.8	Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile	1/1	1/1	

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
6.3.9	Wandstrahler (Zusatzheizgerät) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanschaffung	1/1 ---	1/1 ---	1/1
6.4	Kamin			
6.4.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
6.4.2	Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	1/1	1/1	
6.5	Heizöltank			
6.5.1	Ersteinbau inklusive Tankraum	---	---	1/1
6.5.2	Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung) / Revision und Reinigung	1/1	1/1	
6.5.3	Bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank, Auffangwanne (in Stahl oder Kunststoff) inklusive deren Abdichtung a. bei neu kleinerem oder gleichbleibendem Inhalt b. bei neu grösserem Inhalt c. ausser Betrieb setzen des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks / Gartens usw.) d. Vorschriftsgemässes Einrichten des Tankraumes im Keller	1/1 2/3 1/1 ---	1/1 2/3 1/1 ---	Rest 1/1
6.6	Cheminée (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen			
6.6.1	a. Ersteinbau eines Cheminéés b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée	--- 1/1 e 1/2	--- 1/1 1/1	Rest
6.6.2	Ersteinbau einer Wärmeheizkassette für Cheminée	1/2	1/2	Rest
6.7	Kachelofen (Hafnerarbeiten) und Klein-Speicherofen			
	a. Ersteinbau mit Gesamtkosten bis zu Fr. 15'000.- b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	e 1/2 1/1	1/1 1/1	Rest
6.8	Fernwärmeheizung (anschiessen) Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an eine Fernwärme-Heizzentrale	e 1/2	1/1	Rest

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
6.9	Warmwasseraufbereitung			
6.9.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung	---	---	1/1
	c. Ersatz durch grösseres Modell	1/2	1/2	Rest
	d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	e 1/2	1/1	Rest
6.9.2	Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	e 1/2	1/1	Rest
6.10	Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug			
6.10.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	Rest
6.10.2	Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann	e 1/2	1/1	Rest
7	SANITÄRE UND ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN, BRANDVERHÜTUNG			
7.1	Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telephon, TV usw.)			
7.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	b. Anpassen gemäss Vorschriften an die Norm	1/2	1/2	Rest
7.1.2	Entkalken alter Leitungen	1/1	1/1	
7.1.3	Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	---	---	1/1
7.1.4	einmalige Anschlussgebühren	---	---	1/1
7.2	Sanitäre- und Heizungs-Verteilung			
7.2.1	Wasser-Enthärtungsanlagen			
	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz / Serviceabonnement ohne Chemikalien	1/1	1/1	
	c. Chemikalien für Wasserenthärter bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	---
7.2.2	Heizkörper (Radiatoren)			
	Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe / Speicher	---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
7.3	Elektrische Installationen			
7.3.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
7.3.2	Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobiliar)	1/1	1/1	
7.3.3	Unterputzverlegung (ohne Erweiterung)	1/2	1/2	Rest
7.3.4	Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen und Ventilatoren)	1/2	1/2	Rest
7.4	Antennen (Funk, Radio, TV usw.)			
7.4.1	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
7.4.2	Anschluss an Gemeinschaftsanlage			
	a. bei erstmaliger Installation	---	---	1/1
	b. Reparatur und Ersatz bestehender eigener Anlage	1/1	1/1	
	c. einmalige Anschlussgebühr	---	---	1/1
	d. Empfangs- und Grundgebühren von Kabel- und Rundfunknetzbetreibern	---	---	
7.5	Brandverhütung			
	Überwachungs- und Löschanlagen/Löschmittel			
	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
7.6	Alarmanlage			
	a. Ersteinbau / Erweiterung der Anlage	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	c. Kosten der Überwachung / Wartung (Abonnement)	1/1	1/1	
	d. Leitungsgebühr für direkte Alarmierung	1/1	1/1	
7.7	Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme			
	Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgehen	e	1/2	1/1
				Rest

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
8	UMGEBUNG			
8.1	Umgebungsarbeiten			
8.1.1	<u>Staats- und Gemeindesteuer</u> kein Abzug, da kein Eigenmietwert erhoben wird			
8.1.2	<u>Direkte Bundessteuer</u>			
	a. Garten erstmals neu anlegen (inkl. die erstmalige Anlage von nicht begehbaren Feuchtbiotopen als auch von Trockenbiotopen)	---	---	1/1
	b. Pflege und Ersatz derjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (inkl. Abfuhr des Schnittgutes)	1/1	1/1	
	c. Zaun- und Mauerreparaturen (innerhalb des Gartens)	1/1	1/1	
	d. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens)	1/1	1/1	
	e. Kosten für Gartenunterhalt wie Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung usw. sind bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht abziehbar (Privataufwand)	---	---	---
	f. Kosten für Reparatur und Ersatz von Biotopen gleicher Ausführung	1/1	1/1	
8.1.3	<u>Direkte Bundessteuer und Staatssteuer</u> Kosten für Gartenunterhalt bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens (inkl. Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen)	1/1	1/1	
8.1.4	feste Einfriedung (inkl. Stütz- und Gartenmauer, wenn diese der Einfriedung dienen)			
	a. Ersteinbau / Erweiterung	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
8.1.5	Zufahrt / Vorplatz			
	a. erster Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten usw.)	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei gleich bleibender Fläche	1/1	1/1	
	c. mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teer-asphaltbelägen			
	- Ersatz bei vergleichbarer Qualität	1/1	1/1	
	- bisher gekofferter Kiesplatz	1/4	1/4	Rest
	- bisher Naturplatz ohne Kofferung	---	---	1/1
	d. mit Natursteinpflasterung bisher Zementverbundsteine	1/2	1/2	Rest

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
8.1.6	Bodenverbesserung Entwässern, Humusieren, Stützen usw.	---	---	1/1
8.1.7	Gartensitzplatz a. Ersteinbau / Erweiterung infolge Um- und Anbau oder für Neubauten b. bei vermieteten Liegenschaften Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. bei selbstgenutzten Liegenschaften Reparatur / gleichwertiger Ersatz - wenn ein Eigenmietwert berechnet wird - wenn kein Eigenmietwert berechnet wird	---	---	1/1
8.2	Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten			
8.2.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Vergrösserung infolge Anbau/Umbau c. einmalige Anschlussgebühren d. Ersteinbau	1/1 --- --- ---	1/1 --- --- ---	1/1 1/1 1/1 1/1
8.2.2 ab-	Kanalisation / Dolen / Gruben / Schächte / Benzin scheidern a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse oder das Anschliessen an ein anderes Netz (ARA) b. Reinigen (Kanalspülung) und entleeren c. ausser Betrieb nehmen der Klärgrube	---	---	1/1
8.2.3	Wasser- und Hauszuleitung a. Anschliessen an ein anderes Verteilnetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr b. Anschlussgebühr	1/1 ---	1/1 ---	1/1
8.2.4	Trennsystem a. Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem (inklusive Grabarbeiten) b. einmalige Anschlussgebühr c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)	---	---	1/1 1/1 1/1
8.2.5	Drainage (Entwässerung des Bodens od. Sumpflands)	---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
8.3	Entfeuchten der Kellerwände Abdichten und/oder Drainieren (innen und/oder aussen am Gebäudedefundament)	1/1	1/1	
9	KOSTEN FÜR BETRIEB UND VERWALTUNG			
9.1	Betrieb			
9.1.1	Abwasserreinigungsgebühren (ARA)			
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	1/1	
9.1.2	Beleuchtung, allg. Kosten			
	a. bei vermieteten Liegenschaften	1/1	1/1	
	b. bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	---
9.1.3	gleichwertiger Ersatz / Reparatur von Beleuchtungskörpern, die nicht Mobilien darstellen	1/1	1/1	
9.1.4	Kehrichtsackgebühr, Gebührenmarken usw., nicht abziehbar (Privataufwand)	---	---	---
9.1.5	Strassenreinigung	1/1	1/1	
9.1.6	Wasserzins			
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	1/1	
9.1.7	Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl usw.)			
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	---
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	1/1	
9.1.8	Die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate	1/1	1/1	
9.1.9	Kaminfegerkosten	1/1	1/1	
9.2	Verwaltung			
9.2.1	Vermietungskosten (Inserate usw.)	1/1	1/1	

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
9.2.2	Versicherungsprämien für Gebäude			
	a. Bauversicherung bis zur Abschlusschätzung	---	---	1/1
	b. Versicherungen gegen Brand- und Elementar- und Erdbebenschäden (nur Gebäude)	1/1	1/1	
	c. Versicherungen für Wasserschaden, Glasbruch, Haushaftpflicht, Grundstück usw.	1/1	1/1	
	d. Mobilversicherungsprämien	---	---	---
9.2.3	Hauswart / Reinigung usw.			
	a. Reinigung bei Neubau	---	---	1/1
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	1/1	
	c. Bei Stockwerkeigentum: Reinigung und Pflege der Allgemeinräume	1/1	1/1	
9.2.4	Kosten der Verwaltung durch Dritte bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens sowie Porti, Telefon. Inserate für Vermietung usw., Erhebung der Mietzinsen und Betreibungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis.	1/1	1/1	
9.2.5	Gebäudeschätzung (Verkehrswertschätzung)	---	---	---
10	VERSCHIEDENES			
10.1	Abbrucharbeiten, Transport in Deponie, Deponiegebühren			
10.1.1	Abbruch einer Mauer, alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer	1/3	1/3	Rest
10.1.2	vollständiger Abbruch des Gebäudes	---	---	1/1
10.1.3	Abbruch und gleichzeitiger Ersatz von Bauteilen	1/1	1/1	
10.1.4	Räumungskosten bei Abbruch	---	---	1/1
10.2	Anwaltskosten, Mutationskosten, Grundeigentümerbeiträge (Perimeterbeiträge)			
10.2.1	a. Kommission, sowie Advokats-, Notariats-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	1/1	1/1	
	b. Schuldbrieferrichtung	---	---	1/1
	c. Titelkosten (nur bei der Staatssteuer abziehbar)	1/1	1/1	
10.2.2	Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
10.2.3	Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoir, inklusive erste Teerung der Strassen und Zufahrten (Perimetergebühren)	---	---	1/1
10.2.4	Advokats-, Notar-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf	---	---	1/1
10.2.5	Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer	---	---	1/1
10.3	Architekten- und Ingenieurhonorare			
	a. im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	1/1	1/1	
	b. Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	---	---	1/1
	c. Studienhonorare für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	e 1/2	1/1	Rest
10.4	Baubewilligungen / Bauprojektkosten			
10.4.1	Umbauarbeiten, Anbauten, Baugrunduntersuchung und Quartierplanungskosten und anteilige Bauprojektkosten für energiesparende Einrichtungen bei Neubauten	---	---	1/1
10.4.2	Projektkosten für energiesparende Einrichtungen bei bestehenden Gebäuden	---	---	1/1
10.5	Schwimmbad			
10.5.1	im Wohngebäude eingebaut: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
10.5.2	Kosten für Anlagen zur Beheizung von im Gebäude eingebauten Schwimmbädern			
	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
10.5.3	Schwimmbad im Freien Reparatur / gleichwertiger Ersatz			
	a. sofern im Eigenmietwert inbegriffen	1/1	1/1	
	b. wenn nicht im Eigenmietwert inbegriffen (Normalfall)	---	---	---
10.5.4	Kosten für Anlagen zur Beheizung eines Schwimmbades im Freien			
	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz, wenn:			
	- ein Eigenmietwert berechnet wird	1/1	1/1	
	- kein Eigenmietwert berechnet wird (Normalfall)	---	---	---

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
10.6	Finanzierung			
10.6.1	Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	vom Roheinkommen abziehbar		
10.6.2	Baukreditzinsen	Staat: Wahlrecht der Steuerpflichtigen zwischen a) vom Roheinkommen abziehbar; oder b) bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten Bund: Vom Roheinkommen abziehbar		
10.6.3	Baurechtszinsen	vom Roheinkommen abziehbar		
10.6.4	Bürgschaftsprämie (Erstfinanzierungskosten)	vom Roheinkommen abziehbar		
10.6.5	Schuldzinsen, Hypothekenzinsen, Landkreditzinsen	vom Roheinkommen abziehbar		
10.6.6	Festhypothek: Nachzahlung als Zinsausgleich bei Umwandlung des Vertrages in variable Hypothek	vom Roheinkommen abziehbar		
10.6.7	Zinsausgleich beim Wechsel zwischen verschiedenen Bankinstituten	1/1		
10.6.8	Verzinsung des Eigenkapitals	weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten		
10.6.9	10.6.1 – 10.6.4: im interkantonalen Verhältnis bei gewerbsmässigem Liegenschaftshandel	bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten		
10.7	Courtage, Maklerprovision	---	---	
10.8	Konventionalstrafe bei Nichterfüllung des Kaufvertrages (bei Drittgeschäften)	---	---	
10.9	Aushub Erdarbeiten bei Neubau / Erweiterung	---	---	1/1
10.10	Baulandumlegung			
	a. bei Veräusserung nach Umlegung	---	---	1/1
	b. bei Teilveräusserung nach Umlegung sind die Kosten anteilmässig aufzuteilen	---	---	1/1
10.11	Eigenleistungen sofern Wert der Eigenleistungen beim Einkommen nachweisbar deklariert worden ist	---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
10.12	Feldregulierung			
	a. bei Veräusserung nach Umlegung	---	---	1/1
	b. anteilmässige Kosten bei Teilveräusserung nach Regulierung	---	---	1/1
10.13	Mutationskosten Vermessen / Parzellieren	---	---	1/1
10.14	Ölunfall Kosten für Aushub und Verbrennung der Erde nach Abzug der Versicherungsleistung	1/1	1/1	
10.15	Sauna			
	a. Neueinrichtung	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
10.16	Solarium (fest eingebaut)			
	a. Neueinrichtung	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
10.17	Terrainuntersuchung (geologisches Gutachten)	---	---	1/1
10.18	Inkonvenienzentschädigung	Staat: bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten Bund: nicht abzugsberechtigt		
10.18.1	einmaliger Betrag			
10.18.2	jährlich wiederkehrender Betrag	Staat: Wahlrecht der Steuerpflichtigen zwischen: a. bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten; oder b. beim Unterhalt zu 100% abziehbar Bund: Nicht abzugsberechtigt		
10.19	Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar Vorhänge, Mobiliar, Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw.	weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten		