



Merkblatt

Liegenschaftsunterhalt Energiesparmassnahmen Umwelt- und Lärmschutzmassnahmen Denkmalpflege

Stand 1.1.2009

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
 - § 29 Abs. 2^{bis}
 - § 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 Aufwendungen abgezogen werden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen.

3.1.1 Werterhaltende Aufwendungen

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

- a. Reparatur- und Erneuerungskosten;
- b. die Prämien für Sachversicherungen, soweit sie sich auf das Gebäude oder seine Umgebung beziehen (Brand-, Haftpflicht-, 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** überwiegend 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.

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 ab dem Zeitpunkt des Antrittes der Liegenschaft 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. AUFWENDUNGEN 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. AUFWENDUNGEN 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 Aufwendungen 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 Raumplanung bzw. mit dem Bauinspektorat genommen werden. Das entsprechende Baugesuch ist zur Geltendmachung zusätzlich 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 Aufwendungen als Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Der Rest sind wertvermehrende Investitionen, welche **erst im Zeitpunkt einer Veräusserung bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden können.**
- c. Besitzt der Eigentümer die Liegenschaft seit über 30 Jahren, so sind 100% der Aufwendungen 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 erhöhten Lärmimmissionen eindämmen sollen, können die Eigentümer der betreffenden Liegenschaften die durch die staatliche Unterstützung ungedeckt gebliebenen Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen zu 100% als Unterhalt in Abzug bringen. In solchen Fällen wird nicht auf das Erfordernis der Mindestbesitzesdauer (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 neu erstellten Anlagen im Sinne der vorherigen Ausführungen** zugesprochen 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 AUFWENDUNGEN

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

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, Kachelofen und Klein-Speicherofen
- 6.7 Fernwärmeheizung (Anschluss)
- 6.8 Warmwasseraufbereitung
- 6.9 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 und Einbruchschutz
- 7.6 Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme

8. Umgebung

- 8.1 Umgebungsarbeiten, Gartensitzplatz
- 8.2 Kanalisationen und Hauszuleitungen, Entfeuchten

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
	Normalfall	Abzug
1 Aussenwände		
1.1.1 Fassaden, Fenster, Balkone, Storen- und Fensterläden		
a. Neubemalung	1/1	
b. Fassadenreinigung (Hochdruck)	1/1	
c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
<i>e</i> d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	1/1	
1.1.2 Fassadenrenovationen		
a. Überdecken einer vorbestandenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	2/3	Rest
b. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	1/1	
<i>e</i> c. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm dick) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	1/1	
<i>e</i> d. Hinterlüftete Wärmedämmung	1/1	
1.1.3 Fenster, Vorsatzfenster		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
<i>e</i> b. Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach	1/1	
<i>e</i> c. Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärmegeämmte Verbundprofile	1/1	
1.1.4 Windfang		
<i>e</i> a. Neubau von unbeheizten Windfängen	1/1	
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
1.1.5 Fensterscheiben Ersetzen zerbrochener Glasscheiben (abzgl. allfälliger Zahlungen von Versicherungen)	1/1	
1.1.6 Sonnenstoren		
a. Neueinbau		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
c. Ersatz mit neuem elektrischem Antrieb	1/2	Rest



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
1.1.7 Fenster- und Rollläden <i>e</i> a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	 1/1 1/1	
1.2 Gerüstungen Gerüstkosten sind proportional aufzuteilen zu den Anteilen an Unterhalts- beziehungsweise Anlagekosten		
1.3 Brandmauern Erstellen von Brandmauern: a. Im Zusammenhang mit Anbauten b. Auf Verlangen der Feuerpolizei c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	 1/2 1/1	 1/1 Rest
1.4 Wintergarten a. Neubau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	 1/1	 1/1
2 Dächer		
2.1.1 Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz <i>e</i> b. Verbessern der thermischen Isolation	 1/1 1/1	
2.1.2 Flachdächer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz <i>e</i> b. Umkehrdach auf bestehendes Dach	 1/1 1/1	
2.1.3 Giebeldächer Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach (Erstellen eines Estrichs)	1/2	Rest



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
2.1.4 Spenglerarbeiten a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und / oder Aufbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	Rest
2.1.5 Unterdach a. Vorher kein Unterdach b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation <i>e</i> d. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1 1/1 1/1	Rest
2.1.6 Blitzableiter a. Neueinbau und / oder Erweiterung infolge An-, oder Umbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
2.2 Dachstockausbau Einbau von Zimmern oder Wohnungen		1/1
2.3 Hausbock oder Schwamm Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)	1/1	
3 Wände im Innern, Decken		
3.1.1 Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Im Zusammenhang mit Um- oder Anbauten c. Erstbeschichtung oder -verkleidung <i>e</i> d. Anbringen einer Innenisolation (mind. 3 cm dick) an Aussenwänden oder Kellerdecken	1/1 1/1 1/1	1/1 1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
3.1.2 Wand- und / oder Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gipser- und / oder Malerarbeiten a. Verkleidungen aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten b. Verkleidung in Jute inklusive Malerarbeiten c. Verkleidung aus Pavatex [®] - oder Spanplatten inklusive Malerarbeiten	2/3 1/1 1/1	Rest
3.1.3 Plattenarbeiten, Fliesen a. In Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten (Abzug entspricht der Praxis bei Modernisierung von Küchen und Badezimmern) b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	2/3 1/1	Rest
3.1.4 Trennwände erstellen Alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		1/1
3.1.5 Türen, Kipptore (Garagen) a. Ersteinbau infolge Um- und / oder Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Ersatz, jedoch erstmalig zusätzlicher automatischer Torantrieb d. Einbau eines automatischen Torantriebs bei bestehender Toranlage	1/1 1/1 1/2	1/1 Rest 1/1
3.2 Treppen, Treppenhaus, Geländer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe (oder ähnliches) inklusive Folgekosten	1/1 1/3	Rest
3.3.1 Aufzug, Lift a. Erstmöglicher Einbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Serviceabonnement	1/1 1/1	1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
4 Bodenbeläge		
4.1 Wohnfläche (heizbar)		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von beispielsweise Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid oder Spannteppichen	1/1	
b. Ersatz mit besserer Qualität	2/3	Rest
c. Im Zusammenhang mit kleineren Umbauten, neu verlegen auf bestehendem Holzboden oder Inlaid, wenn die Räume früher bewohnbar waren	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 Bodenbelags (z.B. Parkett oder Plattenbelag) anstelle eines geringwertigeren Belags	2/3	Rest
4.2 Balkone, Terrassen		
a. Abdichten des Terrassen- beziehungsweise Balkonbodens und Verlegen von Bodenplatten auf die Abdichtung	2/3	Rest
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
e c. Isolieren des Terrassen- beziehungsweise Balkonbodens	1/1	
d. Erstmaliges Anbringen einer Verglasung (analog Wintergarten)		1/1
5 Wohneinrichtungen		
5.1.1 KÜCHENEINRICHTUNGEN (im Gebäudewert eingeschlossen)		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Küchengeräten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind (Einbaugeräte) und im Gebäudewert enthalten sind	1/1	
b. Ersatz von Küchengeräten mit Geräten, die einen eindeutig grösseren Komfort oder Funktionsumfang besitzen	2/3	Rest
c. Einbau von zusätzlichen Küchengeräten		1/1
5.1.2 KÜCHENKOMBINATION inklusive Folgekosten		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Alt: Kombination mit Chromstahlabdeckung, neu: Abdeckung aus Natur- oder Kunststein	2/3	Rest



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
5.2 Badezimmer		
a. Ersatz / Modernisierung (bei gleichbleibender Art der Einrichtung)	1/1	
b. Ersatz mit Komfortverbesserung (Fliesen anstelle Malerarbeiten etc.)	2/3	Rest
5.2.1 Badezimmereinrichtung Ersatz von sanitären Einrichtungen und Geräten durch solche mit höherem Komfort (Closomat® anstelle normalem WC, Dampfdusche anstelle normaler Duschkabine etc.)	1/4	Rest
5.3 Waschmaschine, Tumbler		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Serviceabonnement	1/1	
c. Erstmalige Anschaffung		1/1
6. Heizung, Lüftung		
6.1 Wärmerezeugung, Heizkessel		
6.1.1 Heizkessel, Brenner		
a. Ersetzen des Heizkessels / Brenners / Ofens	1/1	
6.1.2 Durchlauferhitzer		
a. Neuanschaffung		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
6.1.3 Ortsfeste Elektroheizungen		
a. Neuanschaffung		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
6.1.4 Serviceabonnement Serviceabonnemente für Heizungsanlagen	1/1	



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
6.2 Umstellen des Energieträgers, Alternativsysteme		
6.2.1 Holz-, Gas- oder andere Systeme Umstellen auf Holz-, Gas- oder andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher) bei bestehender Zentralheizung. Die Kosten für die Zuleitung bei Gasanschluss gelten als Anlagekosten!	1/1	
6.2.2 Ersatz eine Etagenluftheizung etc. Ersatz einer Warmluftetagenheizung, Öl-, Holz- oder Kohleöfen in Wohnräumen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas etc.)	1/2	Rest
6.2.3 Einbau von Alternativenergiesystemen Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Wind-, Photovoltaik- oder Biogasanlagen inklusive Speicher, sanitäre Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmalige Anschlussgebühren). a. Ersteinbau bei Neubauten <i>e</i> b. Als Ersatz für bestehende Zentralheizungen	1/1	1/1
6.3 Zusätzliche thermische Installationen		
6.3.1 Allgemein a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
6.3.2 Automatische Regulierung <i>e</i> Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion, wenn sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist	1/1	
6.3.3 Wärmekostenverteiler <i>e</i> Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers, wenn er nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (Betrieb und Verwaltung siehe Ziffer 9.1.7)	1/1	
6.3.4 Wärmedämmung <i>e</i> Verbesserung der Wärmedämmung von Teilen der Heizungsanlage (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	1/1	



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
6.3.5 Verbrauchsmessung <i>e</i> Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler), sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	
6.3.6 Betriebsstundenzähler <i>e</i> Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	
6.3.7 Thermostatventile <i>e</i> a. Ersteinbau von Thermostatventilen (z. B. Danfoss®) b. Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile	1/1 1/1	
6.3.8 Wandstrahler (Zusatzheizgerät) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanschaffung	1/1	1/1
6.4 Kamin a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz des Wärmeerzeugers	1/1 1/1	
6.5 Heizöltank		
6.5.1 Einbau Ersteinbau eines Heizöltankes inklusive Tankraum		1/1
6.5.2 Ersatz Reparatur / gleichwertiger Ersatz, Tanksanierung, Revision und Reinigung	1/1	



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
6.5.3 Änderung des Standortes des Tanks Bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Gebäude, Öltank, Auffangwanne (Stahl oder Kunststoff) inklusive deren Abdichtung		
a. Bei neu kleinerem oder gleichbleibenden Inhalt	1/1	
b. Bei neu grösserem Inhalt	2/3	Rest
c. Ausserbetriebsetzen des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks / Gartens usw.)	1/1	
d. Vorschriftsgemässes Einrichten des Tankraumes im Gebäude		1/1
6.6 Cheminée, Cheminéeofen, Kachelofen, Kleinspeicherofen		
6.6.1 Cheminée, Cheminéeofen		
a. Ersteinbau eines Cheminée, Cheminéeofens		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
<i>e</i> c. Umbau eines einfachen Cheminée in ein Warmluftcheminée	1/1	
d. Ersteinbau einer Wärmeheizkassette in ein Cheminée	1/2	Rest
6.6.2 Kachelofen (Hafnerarbeiten) und Kleinspeicherofen		
<i>e</i> a. Ersteinbau eines Kachel- oder Kleinspeicherofens, maximal jedoch CHF 15'000.—	1/1	
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
6.7 Fernwärme		
<i>e</i> Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an eine Fernwärme-Heizzentrale	1/1	
6.8.1 Warmwasseraufbereitung		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung		1/1
c. Ersatz durch grösseres Modell	1/2	Rest



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
6.8.1 Warmwasseraufbereitung (Fortsetzung) <i>e</i> d. Neueinbau zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	1/1	
6.8.2 Einbau von Erfassungsgeräten <i>e</i> Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	
6.9 Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug		
6.9.1 Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Geräten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind	1/1	
6.9.2 Verzicht auf Klimatisierung <i>e</i> Massnahmen die dazu führen, dass auf die maschinelle Klimatisierung von Gebäuden oder Räumen verzichtet werden kann	1/1	
7. Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung		
7.1 Leitungen		
7.1.1 Leitungen im Allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV etc.) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Anpassen gemäss Vorschriften an die Norm	1/1 1/2	Rest
7.1.2 Entkalken Entkalken bestehender Leitungen	1/1	
7.1.3 Verkabelungen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Erstellung oder Erweiterung von Leitungen für Telefon oder Fernsehgeräte	1/1	1/1
7.1.4 Anschluss Einmalige Anschlussgebühren		1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
7.2 Sanitäre- und Heizungsverteilung		
7.2.1 Wasser-Enthärtungsanlagen		1/1
a. Ersteinbau		
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
c. Serviceabonnemente, jedoch ohne Chemikalien	1/1	
d. Chemikalien für Wasserenthärter nur bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	
7.2.2 Heizkörper (Radiatoren) Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe / eines Speichers		1/1
7.3 Elektrische Installationen		
7.3.1 Leitungen		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper oder mobile elektrische Gerätschaften (Mobiliar)	1/1	
c. Änderung der Leitungsführung von Aufputz- hin zu Unterputzinstallation (ohne Erweiterung und zusätzlicher Anschlüsse)	1/2	Rest
<i>e</i> d. Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen, sofern diese gesetzlich nicht vorgeschrieben sind (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen oder Ventilatoren)	1/1	
7.4 Antennen (Funk, Radio, TV usw.)		
7.4.1 Antennenanlagen		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Ersteinbau		1/1
7.4.2 Gemeinschaftsantennenanlage		
a. Reparatur / Ersatz der bestehenden eigenen Anlage	1/1	
b. Bei erstmaliger Installation und Einrichtung		1/1
c. Einmalige Anschlussgebühr		1/1
d. Empfangs- und Grundgebühren von Netzbetreibern		



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
7.5 Brandverhütung und Einbruchsschutz		
7.5.1 Überwachungs- und Löschanlagen / Löschmittel		1/1
a. Ersteinbau		
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
c. Serviceabonnemente inkl. Wartung von Feuerlöschern	1/1	
7.5.2 Alarmanlagen		1/1
a. Ersteinbau / Erweiterung der Anlage		
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
c. Kosten der Überwachung / Wartung (Abonnement)	1/1	
d. Leitungsgebühr beziehungsweise Abonnement für direkte Alarmierung	1/1	
7.6 Wärmerückgewinnung		
e Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgehen	1/1	
8. Umgebung		
8.1 Umgebungsarbeiten		
8.1.1 Umgebungsarbeiten bei den Staats- und Gemeindesteuern		
Die Umgebung ist bei den Staats- und Gemeindesteuern nicht Bestandteil des Eigenmietwertes (dieser wird nur auf dem Gebäude erhoben), deshalb ist bei selbstgenutzten Liegenschaften kein Abzug möglich. Ausnahmen davon werden jeweils speziell genannt.		
8.1.2 Umgebungsarbeiten bei der direkten Bundessteuer		1/1
a. Garten erstmals neu anlegen (inkl. die erstmalige Anlage von nicht begehbaren Feuchtbiotopen [z.B. sog. Naturpools] als auch von Trockenbiotopen)		
b. Pflege und Ersatz von denjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (inkl. Abfuhr des Schnittgutes)	1/1	
c. Zaun- und Mauerreparaturen (auch innerhalb des Gartens)	1/1	



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
8.1.2 Umgebungsarbeiten bei der direkten Bundessteuer (Fortsetzung) d. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens) e. Kosten für Gartenunterhalt wie Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung etc. bei selbstgenutzten Liegenschaften (Privataufwand) f. Kosten für Reparatur und Ersatz von Biotopen gleicher Ausführung	1/1 1/1	
8.1.3 Umgebungsarbeiten bei vermieteten Liegenschaften Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens sind sowohl bei den Staats- und Gemeindesteuern als auch bei der direkten Bundessteuer die Kosten des Gartenunterhalts abziehbar (inkl. Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen)	1/1	
8.1.4 Feste Einfriedungen (inklusive Stütz- und Gartenmauern, wenn diese der Einfriedung dienen) a. Ersteinbau / Erweiterung b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	 1/1	1/1
8.1.5 Zufahrt / Zugangsweg / Vorplatz a. Erster Belagseinbau (Teerung, Pflasterung, Zementplatten etc.) b. Reparatur / Ersatz bei gleichbleibender Fläche c. Einbau von Zement-Verbundsteinen, Teer- oder Asphaltbelägen o. ä. - Ersatz bei vergleichbarer Qualität - Bisher gekoffert Kiesplatz - Bisher Naturbelag ohne Koffierung d. Einbau einer Natursteinpflasterung, wenn bisher Zementverbundsteine verlegt waren	 1/1 1/1 1/4 1/2	1/1 Rest 1/1 Rest
8.1.6 Bodenverbesserung Entwässern, Humusieren, Stützen usw.		1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
8.1.7 Gartensitzplatz a. Ersteinbau / Erweiterung infolge An- oder Umbau oder bei Neubauten b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei selbstgenutzten Liegenschaften, wenn - der Gartensitzplatz in der Gebäudeschätzung beinhaltet ist und ein Eigenmietwert erhoben wird - der Gartensitzplatz nicht in der Gebäudeschätzung beinhaltet ist und somit kein Eigenmietwert erhoben wird		1/1
8.2 Zu- und Ableitungen		
8.2.1 Kanalisation und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Vergrösserung infolge An- und / oder Umbau c. Einmalige Anschlussgebühren d. Ersteinbau	1/1	1/1 1/1 1/1
8.2.1 Kanalisation, Dolen, Gruben, Schächte, Benzinabscheider o. ä. a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse oder der Anschluss an ein anderes Netz (ARA) b. Reinigen (Kanalspülung) und entleeren c. Ausser Betrieb nehmen der Klärgrube	1/1 1/1	1/1
8.2.3 Wasser- und Hauszuleitungen a. Anschliessen an ein anderes Verteilnetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr b. Anschlussgebühr	1/1	1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
8.2.4 Trennsystem a. Anschliessen des Oberflächenwassers an ein 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
8.2.5 Drainage Drainage (Entwässerung des Bodens oder Sumpflandes)		1/1
8.2.6 Entfeuchten Abdichten und / oder drainieren (innen und / oder aussen) am Gebäudefundament	1/1	
9. Kosten für Betrieb und Verwaltung		
9.1 Betrieb		
9.1.1 Abwassergebühren (ARA) a. Bei selbstgenutzten Liegenschaften b. Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	
9.1.2 Beleuchtung a. Bei selbstgenutzten Liegenschaften b. Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Beleuchtungskörpern, die nicht Mobilien darstellen	1/1 1/1	
9.1.3 Gebühren Kehrichtsackgebühren, Gebührenmarken usw.		
9.1.4 Strassenreinigung Die Reinigung von Strassen	1/1	
9.1.5 Wasserzins a. Bei selbstgenutzten Liegenschaften b. Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
9.1.6 Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl) a. Bei selbstgenutzten Liegenschaften b. Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	
9.1.7 Heizkostenabrechnung Die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der notwendigen Apparate	1/1	
9.1.8 Kaminfeger Die Kosten für den Kaminfeger sowie die Feuerungs- und Rauchgaskontrolle	1/1	
9.2 Verwaltung		
9.2.1 Vermietung Vermietungskosten (Inserate usw.)	1/1	
9.2.2 Versicherung a. Bauversicherung bis zur Abschlusschätzung b. Prämien für Versicherungen gegen Brand- und Elementar- und Erdbebenschäden am Gebäude c. Prämien für Versicherungen gegen Wasserschaden, Glasbruch, Haushaftpflicht, Grundstück usw. (ohne Hausrat) d. Mobiliarversicherung	1/1 1/1	1/1
9.2.3 Hauswart a. Endreinigung bei Neubauten b. Kosten für Hauswartungen und Reinigungen bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens c. Bei Stockwerkeigentum: Die Reinigung und Pflege der Allgmeinräume	1/1 1/1	1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
9.2.4 Verwaltung Kosten der Verwaltung durch Dritte bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens sowie Porti, Telefon, Inserate für Vermietung usw., Erhebung der Mietzinse und Betreibungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis	1/1	
9.2.5 Schätzungen Gebäudeschätzungen (Verkehrswertschätzungen)		
10. Verschiedenes		
10.1 Abbrucharbeiten, Transport in Deponie, Deponiegebühren a. Abbruch einer Mauer, alt zwei Zimmer, neu ein Zimmer b. Vollständiger Abbruch des Gebäudes c. Abbruch bei gleichzeitigem Ersatz der Bauteile d. Räumungskosten bei Abbruch	1/3 1/1	Rest 1/1 1/1
10.2 Anwaltskosten, Mutationskosten, Grundeigentümerbeiträge (Perimeterbeiträge) usw.		
10.2.1 Advokariatur- und Notariatskosten a. Kommission, sowie Advokats-, Notariats- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten b. Schuldbrieferrichtung c. Titelkosten (nur Staatssteuer)	1/1 1/1	 1/1
10.2.2 Vermessung usw. Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchmutationen, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung usw.		1/1
10.2.3 Erschliessung usw. Erschliessungsbeiträge von Gemeinden für Strassen und Trottoir, inklusive erste Teerung der Strassen und Zufahrten (Perimetergebühren)		1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
10.2.4 Kauf beziehungsweise Verkaufskosten Advokariatur-, Notariats- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf		1/1
10.2.5 Gebühren Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuern		1/1
10.3 Architekten-, Ingenieurshonorare <ul style="list-style-type: none"> a. Im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten b. Im Zusammenhang mit Umbauten, Anbauten oder Neubauten c. Studienhonorare für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes 	1/1	1/1
10.4 Bewilligungs- und Projektkosten <ul style="list-style-type: none"> 10.4.1 Baubewilligungen / Bauprojektkosten Umbauarbeiten, Anbauten, Baugrunduntersuchungen, Quartierplanungskosten und anteilige Bauprojektkosten für energiesparende Einrichtungen bei Neubauten 		1/1
10.4.2 Projektierungskosten bei Energiesparmassnahmen Projektierungskosten für energiesparende Massnahmen bei tatsächlicher Ausführung in bestehenden Gebäuden	1/1	
10.5 Schwimmbäder <ul style="list-style-type: none"> 10.5.1 Hallenbäder Reparatur / gleichwertiger Ersatz von in Wohnhäusern eingebauten Schwimmbädern 10.5.2 Beheizung von Hallenbädern <ul style="list-style-type: none"> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Heizanlagen von in Wohnhäusern eingebauten Schwimmbädern b. Ersteinbau von Heizanlagen von in Wohnhäusern eingebauten Schwimmbädern 	1/1	1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
10.5.3 Schwimmbäder im Freien a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Schwimmbädern im Freien, sofern auf diese Objekte ein Eigenmietwert erhoben wird b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Schwimmbädern im Freien, sofern auf diese Objekte kein Eigenmietwert erhoben wird (Normalfall)	1/1	
10.5.4 Beheizung von Schwimmbädern im Freien a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Heizanlagen von Schwimmbädern im Freien, sofern auf diese Objekte ein Eigenmietwert erhoben wird b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Heizungsanlagen von Schwimmbädern im Freien, sofern auf diese Objekte kein Eigenmietwert erhoben wird c. Einbau einer Heizanlage für Schwimmbäder im Freien	1/1	
10.6 Finanzierung a. Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung) b. Baukreditzinsen c. Baurechtszinsen d. Bürgschaftsprämie (Erstfinanzierungskosten) e. Schuldzinsen, Hypothekarzinsen, Landkreditzinsen f. Festhypothek: Nachzahlung als Zinsausgleich bei Umwandlung des Vertrages in eine variable Hypothek g. Zahlung für den Zinsausgleich beim Wechsel zwischen verschiedenen Bankinstituten h. Verzinsung des Eigenkapitals i. Punkte a.- d. im interkantonalen Verhältnis bei gewerbsmässigem Liegenschaftshandel	Vom Roheinkommen abziehbar Staatssteuer: Wahlrecht der Steuerpflichtigen zwischen a.) Vom Roheinkommen abziehbar; oder b.) Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten Bundessteuer: Vom Roheinkommen abziehbar Vom Roheinkommen abziehbar Vom Roheinkommen abziehbar Vom Roheinkommen abziehbar Vom Roheinkommen abziehbar 1/1 Weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten Bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten	



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
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 der Umlegung b. Bei Teilveräusserung nach der Umlegung sind die Kosten anteilmässig aufzuteilen		1/1 1/1
10.11 Eigenleistungen Sofern der Wert der Eigenleistung bei der Einkommenssteuer nachweisbar deklariert worden ist		1/1
10.12 Feldregulierung a. Bei Veräusserung nach der Regulierung b. Bei Teilveräusserung nach der Regulierung sind die Kosten anteilmässig aufzuteilen		1/1 1/1
10.13 Mutationskosten Vermessen / Parzellieren		1/1
10.14 Ölunfall Kosten für den Aushub und die Verbrennung des Erdreiches nach Abzug der Versicherungsleistung	1/1	
10.15 Sauna (fest eingebaut) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau	1/1	1/1
10.16 Solarium (fest eingebaut) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau	1/1	1/1



Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	Abzug
10.17 Terrainuntersuchungen (geologisches Gutachten)		1/1
10.18 Inkonvenienzschädigung a. Einmaliger Betrag b. Jährlich wiederkehrender Betrag	<p>Staatssteuer: Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten</p> <p>Bundessteuer: Nicht abzugsberechtigt</p> <p>Staatssteuer: Wahlrecht der Steuerpflichtigen zwischen: a.) Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage oder Verkaufskosten; oder b.) Beim Unterhalt zu 100% abziehbar</p> <p>Bundessteuer: Nicht abzugsberechtigt</p>	
10.19 Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar Vorhänge, Mobiliar, Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge aller Art, Heimwerkergeräte usw.	Weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten	