

Merkblatt zu Liegenschaftsunterhalt, Energiesparmassnahmen, Umwelt- und Lärmschutzmassnahmen, Denkmalpflege

Stand: 1. Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
2.	Gesetzliche Grundlagen.....	2
3.	Tatsächliche Unterhaltskosten	3
4.	Massnahmen zur Förderung des Energiesparens und des Umweltschutzes	4
5.	Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten.....	6
6.	Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen.....	6
7.	Subventionen / Beiträge der Öffentlichen Hand / Anordnungen der Gebäudeversicherung	7
8.	Steuern im Zusammenhang mit dem Kauf beziehungsweise Verkauf der Liegenschaft	7
9.	Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Unterhaltskosten und der wertvermehrenden Aufwendungen	7

1. Allgemeines

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

Beim Liegenschaftsunterhalt wird bezüglich der Arbeiten an und in Gebäuden unterschieden zwischen solchen, die dem Erhalt eines Gebäudes in dem Zustand dienen, den es einmal hatte (Instandhaltungsarbeiten, Instandstellungsarbeiten), und solchen, die den bautechnischen Zustand verbessern oder die Bausubstanz verändern, umgestalten oder erweitern. Letztgenannte Massnahmen werden auch als wertvermehrnde Aufwendungen bezeichnet. Als Liegenschaftsunterhalt abziehbar sind daher nur die tatsächlich angefallenen Kosten der Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten. Nicht als Liegenschaftsunterhalt abziehbar sind demzufolge Kosten für bauliche Massnahmen, die wertvermehrnde Aufwendungen beinhalten. Solche Aufwendungen können erst im Fall eines späteren Verkaufes der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten zum Abzug gebracht werden.

Die Kosten für Massnahmen an bestehenden Gebäuden, welche der **rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien** dienen, bilden zwar in der Regel wertvermehrnde Aufwendungen, werden aber kraft gesetzlicher Regelung den Unterhaltskosten gleichgestellt. Sie können deshalb als Liegenschaftsunterhalt geltend gemacht werden. Folgerichtig sind diese Kosten bei den Grundstückgewinnsteuern nicht abziehbar da sie steuerrechtlich nicht als Anlagekosten, sondern als Unterhaltskosten anzusehen sind.

Bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens werden solche Kosten aktiviert, dürfen aber mit einer erhöhten Abschreibungsquote der Erfolgsrechnung belastet werden (50 Prozent vom Buchwert; Merkblatt EStV A 1995/Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe).

Der in diesem Merkblatt abgebildete Ausscheidungskatalog dient zur Abgrenzung von werterhaltenden und wertvermehrnden baulichen Massnahmen in Bezug auf Fälle, bei denen es um den **Ersatz** von defekten oder veralteten Gebäudeteilen geht. Abzugsfähig ist der sogenannte wertgleiche Realersatz, währenddem beim Ersatz mit höherwertigen Bauteilen ein Teil als werterhöhend gelten kann. Der Katalog zeigt, welcher Teil der Kosten grundsätzlich als Unterhalt abgezogen werden kann und welcher Teil in der Regel als «wertvermehrnde» Aufwendung betrachtet wird. Auch bei umfassenden Bauarbeiten mit erheblichem Rück- und Wiederaufbau bzw. umfassendem Eingriff in die Gebäudesubstanz, wie beispielsweise der Auskernung von Gebäuden, Abbruch/Wiederaufbau ganzer Stockwerke, werden die einzelnen baulichen Massnahmen nach objektiv-technischen Kriterien beurteilt.

2. Gesetzliche Grundlagen

2.1 Staats- und Gemeindesteuer

Steuergesetz vom 7. Februar 1974 (StG, SGS 331)

- § 29 Abs. 1 Buchst. e
- § 29 Abs. 2
- § 29 Abs. 2^{bis}
- § 29 Abs. 3
- § 78

Dekret zum Steuergesetz vom 19. Februar 2009 (DStG, SGS 331.1)

- § 6

2.2 Steuerharmonisierungsgesetz

- Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG, SR 642.14) Art. 9 Abs. 3 Buchst. a und b
- Art. 9 Abs. 3^{bis}

2.3 Direkte Bundessteuer

- Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG, SR 642.11) Art. 32 Abs. 2, 2^{bis}, 3 und 4
- Verordnung vom 24. August 1992 des Schweiz. Bundesrats über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung, SR 642.116).
- Verordnung vom 24. August 1992 des Eidg. Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1).
- Verordnung vom 24. August 1992 der Eidg. Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (ESTV-Liegenschaftskostenverordnung, SR 642.116.2).

3. Tatsächliche Unterhaltskosten

Ab dem Steuerjahr 2024 können bei Liegenschaften in gemeinschaftlichem Eigentum mehrerer Personen (Miteigentum oder Gesamteigentum) die Unterhaltskosten sowie die Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen nur noch im Verhältnis der eigenen Eigentumsquote (bei Miteigentum gemäss Grundbuch) in Abzug gebracht werden. Verheiratete Personen sowie Personen in eingetragener Partnerschaft machen die Abzüge wie bisher in der gemeinsamen Steuererklärung geltend.

3.1.1 Werterhaltende Aufwendungen

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

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

Abziehbar sind also die laufenden Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch die steuerpflichtige Person eingetreten sind. Auch können Instandstellungskosten abgezogen 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 komfortbietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen oder beschädigten Einrichtungen. Bei vorübergehendem Leerstand von vermieteten Wohnungen oder Häusern, können die Betriebs- und Verwaltungskosten auch dann abgezogen werden, wenn keine steuerbaren Erträge erzielt werden.

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 Baufortschrittszahlungen

Werden im Rahmen von Neubauprojekten Teilzahlungen geleistet und erhöht sich infolgedessen der Baukredit (oder nimmt das übrige Vermögen im Umfang der geleisteten An- oder Teilzahlungen ab), werden solche An- und/oder Teilzahlungen im Umfang von $\frac{1}{3}$ dieser Beträge als übriges Vermögen den Aktiven zugerechnet.

3.4 Anschaffungsnahe Aufwendungen

3.4.1 Allgemeines

Für die Zeit unmittelbar nach dem Kauf einer Liegenschaft wird 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 Neuwerts 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. Bei luxuriösen Anschaffungen oder bei baulichen Massnahmen, die nachweislich der Komfortsteigerung dienen, ist ein angemessener Anteil der Kosten als wertvermehrend zu berücksichtigen.

3.4.2 Energiesparende Massnahmen im Besondern – massgeblicher Zeitpunkt

Zur Abgrenzung von anschaffungsnahe Investitionen (Anlagekosten) zu werterhaltenden Investitionen ist die Zeitspanne ab Fertigstellung des Gebäudes bis zur Realisation der baulichen Massnahme entscheidend. In der Praxis können solche Investitionen erst nach Ablauf von zwei Jahren ab Bezugsbereitschaft des Gebäudes einkommenswirksam abgezogen werden.

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 Energien¹ 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 Antritts der Liegenschaft in der Regel 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.

In der Vergangenheit **wurden Photovoltaikanlagen (PVA) zunehmend beliebt** und dieser **Trend hält weiterhin an. Dies veranlasst die Steuerverwaltung, die steuerlichen Folgen solcher baulicher Massnahmen zu erläutern**². Unbestrittenermassen **tragen Photovoltaikanlagen dazu bei, nichterneuerbare** Energieressourcen **zu schonen**, indem sie Sonnenlicht in elektrische Energie umwandeln. Der Gesetzgeber hat deshalb bestimmt, dass die Nutzung erneuerbarer Energien steuerlich begünstigt wird. Somit kann der Aufwand für solche Anlagen in der Regel als Abzug geltend gemacht werden. Dasselbe gilt auch für die baulichen Zusatzmassnahmen wie etwa die Anpassung der Dachkonstruktion sowie die Anbringung eines geeigneten Tragsystems oder Leitungsführung und Zählermontage.

¹ Vgl. auch Verordnung zum DBG über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1)

² Für nähere und detailliertere Informationen s. auch «Analyse zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen», aktualisierte Fassung vom 27. August 2020, Schweizerischen Steuerkonferenz, www.steuerkonferenz.ch/?Dokumente:Analysen

Allfällige Subventionen der öffentlichen Hand bilden entweder Aufwandsminderungen oder (falls die Beitragszusicherung nicht in der gleichen Steuerperiode erfolgt) stellen steuerbares Einkommen dar (übriges Einkommen, vgl. Ziffer 7, nachstehend).

Bei sog. Einzählersystemen kommen Strommessgeräte zum Einsatz, deren Register die Messdaten zu Bezug und Abgabe von Strom vom und ins Netz nicht separat speichern. Diese Geräte messen oder registrieren nur entweder die aus dem öffentlichen Stromnetz bezogene oder die ins öffentliche Stromnetz eingespeiste elektrische Energie. Innerhalb der Abrechnungsperiode werden von den Energielieferanten in der Regel Abrechnungen sowohl für den Bezug als auch für die Lieferung von Strom separat erstellt und miteinander verrechnet. Bei Zweizählersystemen erfolgt die Registrierung von Strombezug und Stromeinspeisung getrennt, womit – im Gegensatz zu den Einzählersystemen – die Bruttovergütung der Einspeisung separat ausgewiesen ist. Für beide Zählertypen bzw. Registriersysteme wird indessen nur der positive Saldo zwischen der Vergütung für eingespeisten und der berechneten Gebühr für bezogenen Strom als steuerbares Einkommen betrachtet (zu deklarieren unter «Übrige Einkünfte»). Reparaturen an einer PV-Anlage stellen ordentlichen Liegenschaftsunterhalt dar.

4.1 Neue Liegenschaftskostenverordnung

Seit dem 1. Januar 2020 ist die neue Liegenschaftskostenverordnung des Bundes in Kraft (Art. 7 Liegenschaftskostenverordnung). Die Bestimmungen gelten im gleichen Umfang auch für die Staatssteuer und sind im Steuergesetz des Kantons Basel-Landschaft in § 29 Abs. 2^{bis} geregelt.

Die neuen Bestimmungen betreffen Investitionen und Massnahmen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Sie sind sowohl nach der bisherigen als auch nach der neuen Liegenschaftskostenverordnung den Liegenschaftsunterhaltskosten gleichgestellt. Aufwendungen für energiesparende Massnahmen an **bestehenden** Gebäuden sind im nachstehenden Katalog mit einem «e» gekennzeichnet. Bei Neubauten oder Ersatzneubauten gehören diese Investitionen zu den Anlagekosten und sind nicht abziehbar. Soweit diese Aufwendungen nicht in der betreffenden Steuerperiode (n; Jahr der Rechnungsstellung) vollumfänglich mit dem übrigen Einkommen verrechnet werden können, besteht ab 1. Januar 2020 die Möglichkeit, sie auf die folgenden zwei Steuerperioden (n+1 und n+2) zu übertragen.

Als abziehbare Liegenschaftsunterhaltskosten gelten neu auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Diese Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls können also ebenfalls abgezogen werden. Die steuerpflichtige Person muss diese Kosten in der Steuererklärung in einer separaten Abrechnung ausweisen. Als Ersatzneubau im Sinne des Gesetzes gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Gebäudes durch dieselbe steuerpflichtige Person innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Wohn- oder gemischte Nutzung aufweist. Auch diese Kosten können, wenn sie in der massgebenden Steuerperiode (jene, in der sie anfallen) zu einem negativen Reineinkommen führen, auf maximal zwei Steuerperioden übertragen werden.

Für einen Übertrag der Kosten ist es notwendig, dass bei der Steuerdeklaration eine Unterscheidung zwischen energiesparenden beziehungsweise Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau und anderweitigen Investitionen vorgenommen wird. Die Steuerverwaltung ist auf eine entsprechende Deklaration sowie Dokumentation seitens der steuerpflichtigen Person angewiesen.

Werden die Kosten auf eine nachfolgende Steuerperiode übertragen, kann in diesem Jahr kein Pauschalabzug gewährt werden. Ist der Pauschalabzug in diesem Jahr höher als der Übertrag, kann der Pauschalabzug beansprucht werden. Ein weiterer Übertrag der Kosten ist dann nicht mehr möglich, da diese als vollständig verrechnet gelten.

Der Übertrag der erwähnten qualifizierten Kosten auf zwei Folgeperioden kann auch geltend gemacht werden, wenn die betreffende Liegenschaft vor deren Ablauf veräussert wird. Gleiches gilt im Falle eines Wohnsitzwechsels mit Verbleib der unbeschränkten Steuerpflicht in der Schweiz

und bei einem Wegzug ins Ausland, wenn die Liegenschaft im Eigentum der steuerpflichtigen Person verbleibt (sekundäre Steuerpflicht).

4.2 Übertragbare Kosten

Für die Ermittlung des Übertrags ist das Reineinkommen gemäss § 29 StG BL massgebend. Dieses berechnet sich wie folgt:

	Ziffer
Total der Einkünfte	499
- Total Abzüge	789
+ Sozialabzüge	750 bis 775
= Reineinkommen	

Die Sozialabzüge sind nicht Teil der übertragbaren Kosten. Die Übertragung der Kosten entspricht der geltenden Festsetzung des Verlustvortrags bei selbständiger Erwerbstätigkeit. Die Kosten, welche zuerst verfallen, sind auch als Erstes zu berücksichtigen.

Bei einem negativen Reineinkommen ist die Übertragungsmöglichkeit beschränkt auf die energiesparenden und umweltschonenden Investitionen sowie die Rückbaukosten bei einem Ersatzneubau. Nur diese Kosten können übertragen werden, sofern diese im Investitionsjahr (Datum Rechnungsstellung) nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden konnten. Sämtliche übrigen Unterhaltskosten berechtigen nicht zum Übertrag auf die folgenden Steuerperioden.

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 von der steuerpflichtigen Person selbst finanziert werden, sollen nach Massgabe der Besitzdauer bzw. des mutmasslich während des Besitzes durch die Verkehrszunahme bewirkten Beeinträchtigung des Mietwerts der Liegenschaft bei der **Staats- und Gemeindesteuer sowie der direkten Bundessteuer** wie werterhaltende Aufwendungen vom steuerbaren Einkommen abgezogen 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 Abzugs

- a. Bei integrierter Bauweise d.h. bei Ausführungen, welche über den Lärmschutz hinaus nutzen 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 beziehungsweise die Eigentümerin die Liegenschaft seit über 15 Jahren, so sind 50 Prozent 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 beziehungsweise die Eigentümerin die Liegenschaft seit über 30 Jahren, so sind 100 Prozent der Aufwendungen als Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehbar.

- d. Zur Bestimmung der Besitzesdauer 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 Besitzesdauer 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 beziehungsweise Eigentümerinnen der betreffenden Liegenschaften die durch die staatliche Unterstützung ungedeckte gebliebenen Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen zu 100 Prozent als Unterhalt abziehen. In solchen Fällen wird nicht auf das Erfordernis der Mindestbesitzdauer (b/c) abgestellt.

7. Subventionen / Beiträge der Öffentlichen Hand / Anordnungen der Gebäudeversicherung

Werden die vorerwähnten Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so sind diese Zahlungen grundsätzlich **steuerbares Einkommen** und somit in der Steuererklärung unter «übriges Einkommen» zu deklarieren. Im Normalfall können ausgerichtete Subventionen mit den Gestehungskosten für förderungswürdige bauliche Massnahmen verrechnet werden. Abziehbar sind in solchen Fällen nur **die selbst getragenen Kosten**.

Bei **Neubauten sind keine Abzüge** möglich, weshalb die erhaltenen Subventionen immer steuerbares Einkommen darstellen.

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

Objektschutzmassnahmen (Elementarschäden), welche auf Anordnung der Gebäudeversicherungen erfolgten oder von dieser mitfinanziert wurden, können im Umfang der selbstgetragenen Kosten bei bestehenden Gebäuden als Liegenschaftsunterhalt abgezogen werden.

8. Steuern im Zusammenhang mit dem Kauf beziehungsweise Verkauf der Liegenschaft

Steuern, die mit dem Kauf beziehungsweise dem Verkauf einer Liegenschaft in Zusammenhang stehen, stellen in keinem Fall abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten dar.

9. Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Unterhaltskosten und der wertvermehrenden Aufwendungen

Der nachfolgende Katalog beurteilt lediglich beispielhaft bauliche und andere Massnahmen auf deren steuerliche Abzugsfähigkeit. Er ist nicht abschliessend, sondern wird den aktuellen gesetzlichen und technisch-wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie den Erfahrungen beim Vollzug periodisch 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 erbracht werden.

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

9.1 Ratschlag für die Deklaration

Die Veranlagungsbehörden unterscheiden bei Liegenschaftsunterhaltsabzügen zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen. Werterhaltende Massnahmen führen zu einem Abzug vom Einkommen in der betreffenden Steuerperiode, wertvermehrende Massnahmen hingen-

gen können erst im Falle einer Veräusserung der Liegenschaft im Zusammenhang mit der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungskosten geltend gemacht werden. Wir empfehlen bei der Deklaration deshalb die Berücksichtigung nachstehender Erläuterungen:

- Wenn Sie bedeutende Umbauvorhaben, Sanierungen oder Ersatzbeschaffungen beginnen beziehungsweise durchführen, die sich über mehrere Steuerperioden hinziehen, teilen Sie dies im Rahmen Ihrer Steuerdeklaration der Veranlagungsbehörde bitte mit. Dann kann diese eine Gesamtbeurteilung vornehmen, sobald das Bauvorhaben abgeschlossen ist.
- Wenn Sie bedeutende Umbauvorhaben durchführen, ist es für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit der geltend gemachten Aufwendungen von Vorteil, wenn Sie uns entsprechend dokumentieren, beispielsweise mit folgenden Unterlagen:
 - Tabellarische Aufstellung der einzelnen Massnahmen (aufgeteilt in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen),
 - Kopie der Gesamtkostenabrechnung bzw. Bauabrechnung,
 - Kopien der einzelnen Rechnungen (massgebend ist das Rechnungsdatum; keine Offerten oder Auftragsbestätigungen),
 - Kopie des Baugesuches,
 - Kopien der Baupläne, woraus hervorgeht, welche Bauteile vom Umbau betroffen sind,
 - Kopien des Baubeschriebs,
 - Fotos, die den Zustand vor und nach der Umbaumassnahme zeigen,
 - etc.
- Wir empfehlen generell die vollständige Einreichung von Belegen, die eine umfassende Beurteilung von Renovationen/Umbauten ermöglichen. Damit leisten Sie einen wesentlichen Beitrag zu einer korrekten Veranlagung.
- Der Grund für den detaillierten Nachweis der geltend gemachten Aufwendungen liegt in der Beweislastverteilung. Demnach sind steuermindernde Tatsachen durch die steuerpflichtige Person zu beweisen, die Steuerbehörde hingegen hat steuererhöhende und steuerbegründende Tatsachen darzulegen. Liegenschaftskosten gelten als steuermindernde Tatsachen und sind somit von der steuerpflichtigen Person durch entsprechende Unterlagen zu belegen.

Sie helfen damit, eine korrekte Veranlagung zu ermöglichen, wofür sich die Veranlagungsbehörde bedankt.

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
 - 5.4 Briefkasten
6. Heizungen, Lüftungen
 - 6.1 Wärmeerzeugung, Heizkessel
 - 6.2 Umstellen der Energie, Alternativsysteme, Fernwärme
 - 6.3 Zusätzliche thermische Installationen
 - 6.4 Kamin
 - 6.5 Heizöltank
 - 6.6 Cheminée, Cheminéeofen, Kachelofen und Klein-Speicherofen
 - 6.7 Warmwasseraufbereitung
 - 6.8 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
 - 7.7 Anlagen zur Stromerzeugung
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	
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	
e d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	1/1	
1.1.2 Fassadenrenovationen		
a. Überdecken einer vorbestandene Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	2/3	1/3
b. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	1/1	
e c. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm dick) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	1/1	
e d. Hinterlüftete Wärmedämmung	1/1	
1.1.3 Fenster, Vorsatzfenster		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
e b. Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach	1/1	
e c. Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärmegeämmte Verbundprofile	1/1	
1.1.4 Windfang		
e 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 bestehender Sonnenstoren jedoch zusätzlich mit elektrischem Antrieb	1/2	1/2
1.1.7 Fensterläden und Rollläden		
e a. Neueinbau (an bestehenden Fenstern)	1/1	
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
1.2 Gerüstungen		
Gerüstungen sind proportional im Verhältnis zwischen den werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten aufzuteilen (Verhältnis Unterhaltskosten zu Anlagekosten)	Im Verhältnis werterhaltende- zu wertvermehrenden Kosten	
1.3 Brandmauern		
Erstellen von Brandmauern :		
a. Im Zusammenhang mit Anbauten		1/1
b. Auf Verlangen der Feuerpolizei	1/2	1/2
c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
1.4 Wintergarten		
a. Neubau		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
2. Dächer		
2.1.1 Flach-und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
e b. Verbessern der thermischen Isolation	1/1	
2.1.2 Flachdächer		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
e b. Umkehrdach auf bestehendes Dach	1/1	
2.1.3 Giebeldächer		
Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach	1/2	1/2

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
2.1.4 Spenglerarbeiten		
a. Bei Erweiterungen infolge Um-, An- und / oder Aufbau an bestehenden Gebäuden, können Kosten anfallen, die diesen Gebäudeteil betreffen. Diese Kosten können als Unterhaltskosten anteilmässig gewährt werden. Der Nachweis ist durch die steuerpflichtige Person in geeigneter Form zu erbringen. b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	Im Verhältnis werterhaltende- zu wertvermehrenden Kosten 1/1	
2.1.5 Unterdach		
e a. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1 1/1 1/1	
2.1.6 Blitzableiter		
a. Neueinbau und / oder Erweiterung infolge An- oder Umbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1
2.2 Dachstockausbau		
Beim Einbau von Zimmern oder Wohnungen in bestehenden Gebäuden, können Kosten anfallen, die den bestehenden Gebäudeteil betreffen. Diesen Kosten kann pauschal Rechnung getragen werden.	1/3	2/3
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 e d. Anbringen einer Innenisolation (mind. 3 cm dick) an Aussenwänden oder Kellerdecken	1/1 1/3 1/1	2/3 1/1
3.1.2 Wand- und / oder Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- 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	1/3
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	1/3
3.1.4 Trennwände erstellen (inklusive Folgearbeiten)		
Alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer	1/3	2/3
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 1/2 1/2	1/1 1/2 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	2/3
3.3 Aufzug, Lift		
a. Erstmaliger Einbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Serviceabonnement	1/1 1/1	1/1

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
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	1/3
c. Neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar		1/1
d. Neu verlegen auf Zementunterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten		1/1
e. Verlegen eines Bodenbelags (z.B. Parkett oder Plattenbelag) anstelle eines geringwertigeren Belags	2/3	1/3
4.2 Balkone, Terrassen		
a. Abdichten des Terrassen- beziehungsweise Balkonbodens und Verlegen von Bodenplatten auf die Abdichtung	2/3	1/3
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
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	1/3
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	1/3
5.2 Badezimmer		
Ersatz / Modernisierung (bei gleichbleibender Art der Einrichtung)	1/1	
5.2.1 Badzimmereinrichtung		
Ersatz von sanitären Einrichtungen und Geräten durch solche mit höherem Komfort (Closomat [®] anstelle normalem WC, Dampfdusche anstelle normaler Duschkabine etc.)	1/4	3/4
5.3 Waschmaschinen, Tumbler		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Serviceabonnement	1/1	
c. Erstmalige Anschaffung		1/1
5.4 Briefkasten		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Erstmalige Anschaffung		1/1
6. Heizung, Lüftung		
6.1 Wärmezeugung, Heizkessel		
6.1.1 Heizkessel, Brenner		
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 (Elektrospeicheröfen)		
Reparatur	1/1	

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
6.1.4 Heizkörper Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe / eines Speichers		1/1
6.1.5 Serviceabonnement Serviceabonnemente für Heizungsanlagen	1/1	
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 einer Etagenluftheizung etc. Ersatz einer Warmluftetagenheizung, Öl-, Holz- oder Kohleöfen in Wohnräumen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas etc.)	1/2	1/2
6.2.3 Einbau von Alternativheizsystemen Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solarkollektor-, Holz-, Wind- oder Biogasanlagen inklusive Speicher, sanitäre Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmalige Anschlussgebühren). a. Ersteinbau bei Neubauten e b. Als Ersatz für bestehende Zentralheizungen	1/1	1/1
6.2.4 Fernwärme e Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an eine Fernwärme-Heizzentrale	1/1	
6.3 Zusätzliche thermische Installationen		
6.3.1 Allgemein Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
6.3.2 Automatische Regulierung e Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion, wenn sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist	1/1	
6.3.3 Wärmekostenverteiler e Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers, wenn er nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (Betrieb und Verwaltung siehe Ziffer 9.1.7)	1/1	
6.3.4 Wärmedämmung e Verbesserung der Wärmedämmung von Teilen der Heizungsanlage (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	1/1	
6.3.5 Verbrauchsmessung e Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler), sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	
6.3.6 Betriebsstundenzähler e Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	
6.3.7 Thermostatventile e 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	

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
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	
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	1/3
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 und Kleinspeicherofen		
6.6.1 Cheminée, Cheminéeofen		
a. Ersteinbau eines Cheminées, Cheminéeofens		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
e c. Umbau eines einfachen Cheminées in ein Warmluftcheminée	1/1	
d. Ersteinbau einer Wärmeheizkassette in ein Cheminée	1/2	1/2
6.6.2 Kachelofen (Hafnerarbeiten) und Kleinspeicherofen		
e a. Ersteinbau eines Kachel- oder Kleinspeicherofens, maximal jedoch CHF 15'000.—	1/1	
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
6.7 Warmwasseraufbereitung		
6.7.1 Warmwasseraufbereitung		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung		1/1
c. Ersatz durch grösseres Modell	2/3	1/3
e d. Neueinbau zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	1/1	
6.7.2 Einbau von Erfassungsgeräten		
e Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	
6.8 Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug		
6.8.1 Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug		
Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Geräten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind	1/1	
6.8.2 Verzicht auf Klimatisierung		
e 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	1/1	
b. Anpassen gemäss Vorschriften an die Norm	2/3	1/3
7.1.2 Entkalken		
Entkalken bestehender Leitungen	1/1	
7.1.3 Verkabelungen		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Erstellung oder Erweiterung von Leitungen für Telefon oder Fernsehgeräte		1/1

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
7.1.4 Anschluss Einmalige Anschlussgebühren		1/1
7.2 Sanitäre- und Heizungsverteilung		
7.2.1 Wasserenthärtungsanlagen		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	
7.3 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	1/2
e 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 Gemeinschaftsantennenanlagen		
a. Reparatur / Ersatz der bestehenden eigenen Installation	1/1	
b. Bei erstmaliger Installation und Einrichtung		1/1
c. Einmalige Anschlussgebühr		1/1
d. Empfangs -und Grundgebühren von Netzbetreibern	(kein Abzug)	(kein Abzug)
7.5 Brandverhütung und Einbruchschutz		
7.5.1 Überwachungs- und Löschanlagen / Löschmittel		
a. Ersteinbau		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
c. Serviceabonnemente inkl. Wartung von Feuerlöschern	1/1	
7.5.2 Alarmanlagen / Einbruchschutz		
a. Ersteinbau / Erweiterung der Anlage		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
c. Kosten der Überwachung / Wartung (Abonnement)	1/1	
d. Leitungsgebühr beziehungsweise Abonnement für direkte Alarmierung	1/1	
e. Gitter erstmalig bei bestehenden Bauten anbringen		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	
7.7 Anlagen zur Stromerzeugung		
e Photovoltaikanlagen (inklusive Aufwendungen für Projektierung und Vorrichtungsarbeiten an der Liegenschaft). Erlöse aus Stromverkäufen gelten als steuerpflichtiges Einkommen und sind als «übrige Einkünfte» zu deklarieren. Ebenfalls abzugsfähig sind sog. Batteriespeicher oder ähnliche Einrichtungen, die Bestandteil oder Zubehör der Anlage sind und allein der Speicherung der selbst erzeugten Energie dienen.	1/1	

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
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. Ausgenommen von dieser Regel ist der Zugang zur Liegenschaft (s. Ziff. 8.1.5).	(kein Abzug)	(kein Abzug)
8.1.2 Umgebungsarbeiten bei der direkten Bundessteuer		
a. Garten erstmals neu anlegen (inkl. die erstmalige Anlage von nicht begehbaren Feuchtbiotopen [z. B. sog. Naturpools] als auch von Trockenbiotopen)		1/1
b. Bestehende Gartenanlage instandstellen und Pflanzen die das Jahr überdauern erneuern (Rodungen inkl. Entsorgung des Schnittgutes) unter Beibehaltung des Umfanges der ursprünglichen Anlage	2/3	1/3
c. Pflege und Ersatz von denjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (inkl. Entsorgung des Schnittgutes), jedoch ohne Topfpflanzen (Bsp. Überwinterung, Lagerung, Transport etc.)	1/1	
d. Zaun- und Mauerreparaturen (auch innerhalb des Gartens)	1/1	
e. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens)	2/3	1/3
f. Kosten für Gartenunterhalt wie Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung etc. bei selbstgenutzten Liegenschaften (Privataufwand)	(kein Abzug)	(kein Abzug)
g. Kosten für Reparatur und Ersatz von Biotopen gleicher Ausführung	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) bei der Staats- und direkten Bundessteuer		
a. Ersteinbau		1/1
b. Erweiterung einer bestehenden Einfriedung	2/3	1/3
c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
8.1.5 Zufahrt / Zugangsweg / Vorplatz		
a. Erster Belageeinbau (Teerung, Pflasterung, Zementplatten etc.)		1/1
b. Reparatur / Ersatz bei gleichbleibender Fläche	1/1	
c. Einbau von Zementverbundsteinen, Teer- oder Asphaltbelägen o.ä.		
- Ersatz bei vergleichbarer Qualität	1/1	
- Bisher gekofferter Kiesplatz	1/4	3/4
- Bisher Naturbelag ohne Kofferung		1/1
d. Einbau einer Natursteinpflasterung, wenn bisher Zementverbundsteine verlegt waren	1/2	1/2
8.1.6 Gartensitzplatz		
a. Ersteinbau / Erweiterung infolge An- oder Umbau oder bei Neubauten (Staat und Bund)		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens (Staat und Bund)	1/1	
c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (Staat) bei selbstgenutzten Liegenschaften, wenn der Gartensitzplatz in der Gebäudeschätzung beinhaltet ist und ein Eigenmietwert erhoben wird.	1/1	
d. Vergrößerung eines bestehenden Sitzplatzes, sofern für diesen bereits ein Eigenmietwert erhoben wird (Staat)	2/3	1/3
e. NUR BUND: Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei selbstgenutzten Liegenschaften	1/1	

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
8.1.7 Beleuchtung im Aussenbereich Beleuchtungskörper, die die Zugangswege zur Liegenschaft beleuchten und durch ein Fundament fest mit dem Boden verbunden sind. Beleuchtungskörper im Aussenbereich, sofern sie die Eingänge zur Liegenschaft beleuchten und fest mit der Liegenschaft verbunden sind. a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (ohne Leuchtmittel) b. Ersteinbau	1/1	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
8.2.2 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
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 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 (vorbehalten sind Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Behebung eines Baumangels stehen. Hier geht die Steuerverwaltung davon aus, dass die Kosten dazu dienen, den richtigen Zustand des Gebäudes zu erstellen)	1/1	
8.2.7 Wassertank / Regenwassersammelsysteme Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Meteorwasser (z. B. Sammelbehälter im Erdreich, Anpassungsarbeiten an die Wasserverteilung der Liegenschaft) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau	1/1	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 c. Nichtverbrauchsabhängige Grundgebühr	(kein Abzug) 1/1 1/1	(kein Abzug)
9.1.2 Wasserzins a. Bei selbstgenutzten Liegenschaften b. Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens c. Nichtverbrauchsabhängige Grundgebühr	(kein Abzug) 1/1 1/1	(kein Abzug)

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
9.1.3 Beleuchtung a. Bei selbstgenutzten Liegenschaften b. Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Beleuchtungskörpern, die nicht Mobilier darstellen	(kein Abzug) 1/1 1/1	(kein Abzug)
9.1.4 Gebühren Kehrichtsackgebühren, Gebührenmarken usw.	(kein Abzug)	(kein Abzug)
9.1.5 Strassen- und Gebäudereinigung a. Die Reinigung von Strassen b. Bauendreinigung nach Umbau bzw. Renovation (die Kosten werden im Umfang des Anteils Liegenschaftsunterhalt an den Gesamtkosten gewährt*)	1/1 1/1*	
9.1.6 Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl) a. Bei selbstgenutzten Liegenschaften b. Bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens (ohne Weiterverrechnung)	(kein Abzug) 1/1	(kein Abzug)
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	
9.1.9 Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume bei Stockwerkeigentümergeinschaften Bei Stockwerkeigentümergeinschaften sind die Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume (Bsp. Lift, Treppenhausbeleuchtung etc.) als Unterhaltskosten abziehbar	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. Mobilienversicherung	1/1 1/1 (kein Abzug)	1/1 (kein Abzug)
9.2.3 Hauswart a. Kosten für Hauswartungen und Reinigungen bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens b. Bei Stockwerkeigentum: Die Reinigung und Pflege der Allgemeinräume	1/1 1/1	
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 Beteiligungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis	1/1	
9.2.5 Schätzungen Gebäudeschätzungen (Verkehrswertschätzungen)	(kein Abzug)	(kein Abzug)
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. Räumungskosten bei Abbruch	1/3 1/1 1/1	2/3 1/1 1/1

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
10.2 Anwaltskosten, Mutationskosten, Grundeigentümerbeiträge		
10.2.1 Advokatur- und Notariatskosten		
a. Kommission, sowie Advokats-, Notariats- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	1/1	
b. Schuldbrieferrichtung		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
10.2.4 Kauf beziehungsweise Verkaufskosten		
Advokatur-, Notariats- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf einer Immobilie		1/1
10.2.5 Gebühren		
Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuern		1/1
10.2.6 Ausserkantonale Liegenschaftssteuern (Objektsteuern)		
a. Staatsteuern	1/1	
10.3 Architekten-, Ingenieurshonorare		
a. Bei Honoraren von Ingenieuren und Architekten ist zu unterscheiden, ob sie abzugsfähigen Unterhalt oder nicht abzugsfähige Investitionen betreffen. Honorare, welche sowohl an- um- als auch Renovationen betreffen, können im Umfang der werterhaltenden Massnahmen anteilmässig* gewährt werden	1/1*	
b. Studienhonorare für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes (werden die Arbeiten nicht ausgeführt, sind die Studienhonorare nicht abzugsfähig*)	1/1*	
10.4 Bewilligungs- und Projektkosten		
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		
10.5.1 Hallenbäder		
Reparatur / gleichwertiger Ersatz von in Wohnhäusern eingebauten Schwimmbädern	1/1	
10.5.2 Beheizung von Hallenbädern		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Heizanlagen von in Wohnhäusern eingebauten Schwimmbädern	1/1	
b. Ersteinbau von Heizanlagen von in Wohnhäusern eingebauten Schwimmbädern		1/1
10.5.3 Schwimmbäder im Freien		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Schwimmbädern im Freien, sofern auf diese Objekte ein Eigenmietwert erhoben wird	1/1	
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Schwimmbädern im Freien, sofern auf diese Objekte kein Eigenmietwert erhoben wird (in Bezug auf Staats- und direkte Bundessteuern)	(kein Abzug)	(kein Abzug)

Ausscheidungskatalog	Abzug als Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Normalfall	
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	1/1	
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Heizungsanlagen von Schwimmbädern im Freien, sofern auf diese Objekte kein Eigenmietwert erhoben wird	(kein Abzug)	(kein Abzug)
c. Einbau einer Heizanlage für Schwimmbäder im Freien sofern auf diese Objekte ein Eigenmietwert erhoben wird		1/1
10.6 Finanzierung		
a. Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	Vom Roheinkommen abziehbar	
b. Baukreditzinsen	Staatssteuer: Wahlrecht der Steuerpflichtigen zwischen a.) vom Roheinkommen abziehbar; oder b.) bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten Bundessteuer: Vom Roheinkommen abziehbar	
c. Baurechtszinsen	Abziehbar unter «übrige Abzüge»	
d. Bürgschaftsprämie (Erstfinanzierungskosten)	Abziehbar unter «übrige Abzüge»	
e. Schuldzinsen, Hypothekarzinsen, Landkreditzinsen	Schuldzinsenabzug (Begrenzung der Abzugshöhe im Privatvermögen)	
f. Hypothekarschuld: Nachzahlung als Zinsausgleich wegen Umfinanzierung der Hypothek bei derselben Bank bzw. Gläubigerin	Vom Roheinkommen abziehbar	
g. Hypothekarschuld: Zahlung für den Zinsausgleich beim Wechsel zwischen verschiedenen Bankinstituten bzw. Gläubigern	Kein Abzug möglich	
h. Hypothekarschuld: Vorfälligkeitsentschädigung aufgrund Verkaufs des Grundstückes	Die Vorfälligkeitsentschädigung ist bei der Grundstückgewinnsteuer geltend zu machen	
i. Verzinsung des Eigenkapitals	Weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten	
j. Punkte a.- d. im interkantonalen Verhältnis bei gewerbsmässigem Liegenschaftshandel	Bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten	
10.7 Courtage, Maklerprovision	Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten	
10.8 Konventionalstrafe bei Nichterfüllung des Kaufvertrages (bei Drittgeschäften)	(kein Abzug)	(kein Abzug)
10.9 Aushub Erdarbeiten bei Neubau / Erweiterung		1/1
10.10 Baulandumlegung		
a. Bei Veräusserung nach der Umlegung		1/1
b. Bei Teilveräusserung nach der Umlegung sind die Kosten anteilmässig		1/1
10.11 Eigenleistung Sofern der Wert der Eigenleistung bei der Einkommenssteuer nachweisbar deklariert worden ist		1/1
10.12 Feldregulierung		
a. Bei Veräusserung nach der Regulierung		1/1
b. Bei Teilveräusserung nach der Regulierung sind die Kosten anteilmässig aufzuteilen		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	

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