



## Finanzdepartement

Kantonale Steuerverwaltung

### Anhang zum Merkblatt "Liegenschaftsunterhalt"

#### Liegenschaftsaufwendungen im Einzelnen - Verhältnis zwischen abziehbaren Unterhaltskosten und nicht abziehbaren Anlagekosten (Richtwerte)

##### Erklärungen

**x** gelten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

**UK** Unterhaltskosten

**AK** Anlagekosten

**ja** abziehbar

**nein** nicht abziehbar

		ja UK %	nein AK %
<b>1.</b>	<b>Gebäude aussen</b>		
<b>1.1</b>	<b>Dach</b>		
	Dachrenovation		
	• Umdecken des Daches	100	
	Dachisolation		
	• Wärmedämmung	x 100	
	• Anbringen eines Unterdaches (mit Isolation)	x 100	
	• Energiedach neu	x 100	
	Dachrinnen		
	• bisher galvanisiertes Blech, neu Kupfer	100	
	Dachrinnenheizung		
	• neu		100
	Flachdachsanierung		
	• mit neuer thermischer Isolation	x 100	
	• ohne Isolation	100	
<b>1.2</b>	<b>Fassaden / Aussenwände</b>		
	Fassadenrenovation		
	• Malerarbeiten / Gerüstinstallation	100	
	• Ersatz Kreuzstöcke und Fenstersimse	100	
	• Rollläden anstelle Klappläden	50	50
	• Erstmaliger Einbau Rollläden (bisher ohne)		100
	• Einbau elektrischer Antrieb für Rollläden (bisher manuell)		100
	Fassadenverkleidung		
	• Neue (Holz, Eternit) anstelle Anstrich	80	20
	• Gleichartiger Ersatz bisheriger Verkleidung	100	
	• Ersatz einer Verkleidung (Eternit statt Schindeln, Aluminium statt Eternit, usw.)	100	
	Fassadenisolation mit Wetterschutz	x 100	

		ja UK %	nein AK %
	Fenster		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Doppel- und Isolierglasfenster anstelle der bisherigen Fenster und Doppelfenster</li> </ul>	x	100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ersatz gleichartiger Fenster</li> </ul>		100
	Wintergarten (Neuerstellung)		100
	Blitzableiter		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• neu</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reparatur/Ersatz</li> </ul>		100
	Windfang (unbeheizt, vor Haustüre)	x	100
<b>2.</b>	<b>Gebäude innen</b>		
<b>2.1</b>	<b>Grundrissveränderungen / Ausbauten</b>		
	Estrichausbau		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau von Zimmern oder Wohnung</li> </ul>		100
	Garagenauskleidung		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mit feuerhemmenden Platten neu</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aus Gründen der Isolation</li> </ul>	x	100
	Herausbrechen bzw. Erstellen einer Wand		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer</li> </ul>		50
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gleichzeitig ausgeführte Reparaturen</li> </ul>		100
	Aushöhlung des Gebäudes mit anschliessendem Neubau		100
<b>2.2</b>	<b>Innenausbau</b>		
	Malerarbeiten allgemein		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• allein oder im Zusammenhang mit Renovationen</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusammen mit wertvermehrenden Aufwendungen</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusammen mit teilweise wertvermehrenden Aufwendungen (z.B. bei An- oder Umbauten)</li> </ul>		anteil- mässig
	Wand- und Deckenverkleidung, Bodenbeläge		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavatex- und andere Verkleidungen anstelle von notwendigen Maler- und Gipserarbeiten</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststoffplattenböden anstelle Inlaid</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spannteppiche anstelle Holzböden/Inlaid</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkettböden anstelle Spannteppiche oder Riemenböden</li> </ul>		100
	Täfer anstelle Maler- und Gipserarbeiten		50
	Wandbespannungen anstelle von notwendigen Maler- und Gipserarbeiten		50
	Plattenarbeiten		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zusammen mit Renovation</li> </ul>		100
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erstmaliger Einbau zusammen mit der Sanierung eines Badezimmers/Küche</li> </ul>		80
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Küchenabdeckungen in Granit zusammen mit einer Renovation</li> </ul>		80

		ja UK %	nein AK %
	Einbauten		
	• Holzeinbauten zusammen mit der Renovation der Küche	80	20
	• Einbauten zusammen mit einem Umbau (Aushöhlung des Gebäudes)		100
	• Küchenkombinationen / ganze Küche ohne Details	80	20
<b>3.</b>	<b>Installationen</b>		
<b>3.1</b>	<b>Sanitärinstallationen</b>		
	in Bad, Dusche, WC		
	• gleichwertiger Ersatz	100	
	• Ersatz mit Komfortverbesserung	80	20
	• gleichzeitiger Ersatz der Wasser- und Abwasserleitungen	100	
	• neue Wasser- und Abwasserleitungen zusammen mit Renovation	100	
<b>3.2</b>	<b>Elektrische Installationen</b>		
	Apparate		
	• Ersatz Kochherd/Backofen zusammen mit Sanierung der Küche	100	
	• Ersatz Tumbler, Waschmaschine, Tiefkühler	100	
	• Erstinstallation Kochherd, Backofen, Tumbler, Waschmaschine		100
	(lose, im Badezimmer aufgestellte Waschmaschine ist in der Regel Privatmobiliar / Reparaturen an lose aufgestellten Waschautomaten sind nicht abziehbar)	100	
	• Ersatz eines Boilers	100	
	• Boiler anstelle Durchlauferhitzer	100	
	• übrige Erstinstallationen		100
	Leitungen		
	• Verbesserung der Leitungen zusammen mit Renovation (Unterputz verlegen)	100	
	• Ersatz von Leitungen aufgrund behördlicher Anordnung	100	
<b>3.3</b>	<b>Heizungsinstallationen</b>		
	Kosten für die gleichartige Erneuerung der bestehenden Wärmeverteilung oder Wärmeerzeugung	100	
	• Anteil einer Vergrößerung oder Ergänzung		100
	Gesamtkosten für Fernheizungsanschluss (Nettokosten abzüglich erhaltene Energieförderbeiträge/Subventionen)		
	• Bei Grundstückerschliessung / Neubau Liegenschaft		100
	• als Ersatz für bestehende konventionelle Heizung	x	100
	bei Umstellung von Einzelöfen auf Zentralheizung		50
	Niedertemperaturheizung anstelle einer konventionellen Ölheizung, inkl. Anpassungsarbeiten	x	100
	Ersatz der ölheizungsabhängigen Warmwasseraufbereitung durch einen elektrischen Boiler oder Gasboiler		100

		ja UK %	nein AK %
	Elektrische Heizung		
	• Einzelspeicherheizung anstelle einer		
	•• automatischen Oelfeuerung	x	100
	•• Etagen-, Warmluft- oder Ofenheizung	x	100
	• Elektrische Zentralspeicherheizung anstelle einer automatischen Oelfeuerung	x	100
	Gasheizung anstelle einer		
	• automatischen Oelfeuerung	x	100
	• manuellen Beheizung (Kohlezentral-, Etagen-, Warmluft- oder Ofenheizung)	x	100
	Heizöfen mit Kaminanschluss, Kosten für Ersatz		100
	Kachelöfen und Cheminée		
	• Zusatzinstallation von Speicher und Umwälzpumpe	x	100
	Cheminée-Einbauten, übrige Kachel- oder Cheminéeöfen		100
	Einbau von Klimaanlage		100
<b>3.4</b>	<b>Kamin- und Tankanlagen</b>		
	Kaminsanierung eines bestehenden Kamins inkl. Kamineinsätze		100
	Heizöltankanlage		
	• Ersatz einer bestehenden Anlage		100
	• zusätzliche Installationen, wie Überlaufsicherung, Leckwarngerät, etc.	x	100
	• Ersatz einer erdverlegten Tankanlage durch Tankanlage im Gebäudeinneren	x	100
	Tankraum		
	• Neuerstellung aufgrund behördlicher Vorschriften	x	100
	• Neuerstellung, weil vorher erdverlegte Tankanlage	x	100
<b>3.5</b>	<b>Installation von Alternativsystemen / erneuerbare Energien</b>		
	Wärmeerzeugung durch		
	• Wärmepumpen	x	100
	• Wärme-Kraft-Kopplungsanlage	x	100
	• Anlagen mit erneuerbaren Energiequellen (u.a. Solar-, Holz-, Wind- und Biogasanlagen)		100
	• zusätzlich zu bestehenden Anlagen	x	100
	• Ersatz bestehender Anlagen	x	100
<b>3.6</b>	<b>Anpassungen zur Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs</b>		
	Heizung / Warmwasser		
	• Anpassungen an Kessel, Brenner und Kamin	x	100
	• Verbesserung des Wirkungsgrades einer bestehenden Kombination im Sommer und in der Übergangszeit	x	100
	• Einbau von Mess- und Regeleinrichtungen	x	100
	Lüftung		
	• Einbau und/oder Anpassung der Abluftanlagen, der Umluft- und Frischluftanlagen sowie der Lüftungsanlagen mit Befeuchtung zwecks Verzicht auf Klimatisierung	x	100

		ja UK %	nein AK %
	Geräte		
	• Ersatz von fest installierten Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch	x	100
<b>3.7</b>	<b>Zusatzinstallationen zur Rückgewinnung von Wärme</b>		
	Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme		
	• Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen	x	100
	• bei Kühlwasser	x	100
	• bei Abwasser	x	100
	• bei warmer Abluft (Abwärmenutzung)	x	100
<b>3.8</b>	<b>Übrige Installationen</b>		
	Lösch- und Überwachungsanlagen		
	• Erstinstallation		100
	• Reparaturen / Ersatz	100	
	Feuerlöscher		
	• Anschaffung / Reparaturen / Ersatz	100	
<b>4.</b>	<b>Umgebung</b>		
<b>4.1</b>	<b>Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundstein, usw.)</b>		
	Neuanlage und Komfortverbesserung		100
	Reparaturen und gleichwertiger Ersatz	100	
<b>4.2</b>	<b>Stützmauern</b>		
	Neuanlage und Qualitätsverbesserung		100
	Reparatur und gleichwertiger Ersatz	100	
<b>4.3</b>	<b>Gartenunterhalt</b>		
	Ein- und Mehrfamilienhäuser		
	• Bäume, Sträucher und Pflanzen		
	•• erstmaliges Einsetzen		100
	•• Pflege und Ersatz	100	
	• Kosten für den ordentlichen Gartenunterhalt, für normale Rasenpflege, Rasenmäher, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung, usw. (ohne luxuriöse Aufwendungen), keine Eigenleistungen	100	
	• Kosten, die der blossen Annehmlichkeit dienen (Bereich Luxus / Lebenshaltungskosten / nicht abzugsfähig)	0	0
	• wenn Kosten dem Mieter nicht weiterbelastet werden (in Nebenkostenabrechnung nicht enthalten)	100	
<b>4.4</b>	<b>Fernsehtennen</b>		
	Erstmalige Installation (Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen)		100
	Anschluss an Kabelfernsehen		
	• einmalige Anschlussgebühr		100
	• Ersatz bestehender Anlagen	100	
	• Reparaturen	100	

		ja UK %	nein AK %
	Wiederkehrende Betriebsgebühren		
	• beim Vermieter, sofern sie dem Mieter nicht weiterbelastet werden können	100	
	• beim Selbstnutzer (Lebenshaltungskosten / nicht abzugsfähig)	0	0
<b>4.5</b>	<b>Kanalisationsanschluss</b>		
	Kanalisation (ARA)		
	• einmalige Einkaufs- und Anschlussbeiträge		100
	• Ersatz der bisherigen privaten Kanalisation, weil Anschluss an ARA (Kurzschliessen der Hauskanalisation)	x	100
	• Baukostenbeitrag		100
	Wiederkehrende Benützungsgebühren		
	• beim Vermieter, sofern keine Weiterbelastung an Mieter	100	
	• Eigengebrauch (Verbraucherkosten / Lebenshaltungskosten / nicht abzugsfähig)	0	0
<b>4.6</b>	<b>Perimeterbeiträge</b>		
	Bauperimeter an Strassen, Melioration, usw.		100
	Unterhaltperimeter an Strassen und Meliorationswerke, usw.	100	
<b>5.</b>	<b>Diverse Aufwendungen</b>		
	Entfeuchtung / Drainage	100	
	Erneuerungsfonds		
	• Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft	100	
	Kaminfeger		
	• inkl. Brennerservice, sofern nicht über Nebenkostenabrechnung weiterbelastet	100	
	Hausbock und Schwamm		
	• Kosten der Bekämpfung	100	
	Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten	100	
	Handänderungskosten		100
	Sachversicherung		
	• Gebäudeversicherung	100	
	• Gebäudehaftpflicht	100	
	• Wasserschaden und Glasbruch	100	
	• Assekuranz	100	