



## *Merkblatt*

# Liegenschaftsunterhalt



## Inhalt

1.	Allgemeines	Seite 2
2.	Übersicht über die verschiedenen Auslagen	Seite 5
3.	Ausscheidungskatalog ab	Seite 6

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Sinn und Zweck

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

#### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäss Art. 30 Abs. 2 des Steuergesetzes des Kantons Glarus vom 7. Mai 2000 (StG) bzw. Art. 32 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern vom 14. Dezember 1990 (DBG) können für Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Darüber hinaus sind Kosten für Energiesparen und Umweltschutz insofern zulässig, wie das EFD diese als solche bestimmt hat. Den Unterhaltskosten gleichgestellt sind auch die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind.

Gemäss Art. 30 Abs. 2a StG bzw. Art. 32 Abs. 2<sup>bis</sup> DBG sind Investitionskosten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau nach Art. 30 Abs. 2 StG bzw. Art. 32 Abs. 2 DBG in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Liegenschaftsunterhalt von selbst genutzten Liegenschaften setzt voraus, dass die Unterhaltskosten mit dem (steuerbaren) Eigenmietwert in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Urteile 2C\_390/2012 / 2C\_391/2012 vom 7. August 2012 E. 2.1, in: StR 67/2012 S. 691; 2C\_878/2010 vom 19. April 2011 E. 5.1; 2A.683/2004 vom 15. Juli 2005 E. 2.5, in: ASA 77 S. 161). Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insbesondere die Aufwendungen für den Unterhalt der steuerpflichtigen Person oder ihrer Familie sowie die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen (Art. 34 lit. a und d DBG). Klar ist, dass bei selbst genutzten Liegenschaften - wenn überhaupt - nur ein tatsächlich an Dritte geleistetes Entgelt abgesetzt werden kann.

#### 1.3 Abgrenzung abziehbarer Unterhaltskosten und wertvermehrender Aufwendungen

**Grundsatz:** Bei Liegenschaften im Privatvermögen können Aufwendungen zur Erhaltung der bisherigen Werte als Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Kosten für Investitionen, die dem Energiesparen, der Denkmalpflege und dem Umweltschutz dienen, sind den Unterhaltskosten gleichgestellt (Bei Neubauten gelten diese Kosten als wertvermehrender Aufwand).

*Abziehbare Unterhaltskosten* sind Aufwendungen, deren Ziel nicht die Schaffung neuer, sondern in erster Linie die Erhaltung bereits vorhandener Werte ist, und die nach längeren oder kürzeren Zeitabschnitten unverändert weiterbestehen. Es werden einzig die mangelhaften Teile ersetzt oder instandgesetzt.

*Nicht abziehbare wertvermehrnde Unterhaltskosten* sind jene Aufwendungen, die den Wert der Liegenschaft dauernd erhöhen. Dabei handelt es sich um bauliche Verbesserungen, die nicht nur der Erhaltung der Liegenschaft und deren Nutzungsmöglichkeiten dienen, sondern zusätzlich deren Anlagewert erhöhen. Bauliche Veränderungen sind damit wertvermehrend, wenn durch sie die Unterhaltskosten sinken oder der Wohnkomfort steigt. Die wertvermehrenden Kosten können bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden.

Wenn Unterhaltsaufwendungen und wertvermehrnde Investitionen gleichzeitig vorgenommen werden, sind die jeweiligen Kosten in abzugsfähigen Unterhaltsaufwand und wertvermehrnde Investitionen aufzuteilen. Diese Aufteilung ist oftmals betragsmässig nicht eindeutig festlegbar, weshalb sie nach Erfahrungswerten vorgenommen wird, die in diesem Merkblatt festgehalten sind.

*Abziehbare Rückbaukosten* im Hinblick auf einen Ersatzneubau, welche den Unterhaltskosten gleichgestellt sind, sind Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Können die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

Der Übertrag erfolgt, sofern das ausgewiesene Reineinkommen negativ ist.

Ein Pauschalabzug entfällt jeweils bei einer Kostenübertragung.

Massgebend für die **zeitliche Abgrenzung** der effektiven Abzüge ist wahlweise das *Rechnungs- oder Zahlungsdatum*, sofern dies nicht zu einer Steuerumgehung führt. **Akontozahlungen** für Unterhaltskosten können abgezogen werden, sofern die Arbeit im entsprechenden Jahr geleistet wurde. Akontozahlungen ohne eine entsprechende Arbeitsleistung sind dagegen nicht abzugsfähig und können im Folgejahr oder mit der Schlussrechnung geltend gemacht werden.

#### **1.4 Behebung konstruktiver Mängel (Konstruktionsfehler)**

Aufwendungen zur Behebung konstruktiver Mängel sind nicht Unterhaltskosten, sondern Investitionen. Hingegen sind Kosten für die Behebung von Folgeschäden, die auf Konstruktionsfehler zurückzuführen sind, abzugsfähig.

#### **1.5 Von der Lebensdauer ersetzte Teile**

Wird ein Gebäudeteil oder eine Einrichtung schon nach vergleichsweise kurzer Zeit und weit vor Ablauf der statistischen „Lebensdauer“ (vgl. Lebensdauertabelle des Schweiz. Hauseigentümerverbandes HEV) ersetzt, spricht eine natürliche Vermutung dafür, dass dafür nicht sachliche Gründe,

sondern rein persönliche Motive den Ausschlag gegeben haben. Dies gilt etwa für die Auswechslung einer funktionsfähigen und zeitgemässen Kücheneinrichtung oder von weitgehend unversehrten Bodenbelägen bereits nach wenigen Jahren.

Rein oder hauptsächlich persönlich motivierte Massnahmen sind grundsätzlich den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten zuzuordnen. Aufwendungen für vor der Lebensdauer ersetzte Teile können daher maximal im Verhältnis zur verbleibenden statistischen Lebensdauer zum Abzug zugelassen werden. Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass der Ersatz infolge sachlicher Gründe (z.B. Funktionsfähigkeit eines Gerätes, Schäden etc.) erfolgt ist.

## **1.6 Beiträge Dritter**

Die Beiträge von Versicherungen, Förderbeiträge für Energiespar, Lärmschutz- und Umweltschutzmassnahmen sowie Denkmalpflege vermindern die vom Eigentümer selbst getragenen Kosten. Solche Beiträge sind daher bei der Deklaration des Liegenschaftsunterhalts kostenmindernd zu berücksichtigen.

## **1.7 Zur Handhabung des Merkblattes**

Der nachfolgende Katalog enthält beispielhaft bauliche und andere Massnahmen, welche steuerlich anerkannt werden. Er ist deshalb nicht als abschliessend zu betrachten, sondern wird den aktuellen gesetzlichen und technisch-wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie den Erfahrungen beim Vollzug angepasst.

Falls Sie zusätzliche Fragen haben, geben wir Ihnen gerne Auskunft. Wenden Sie sich in diesem Fall an die Kantonale Steuerverwaltung, Hauptstrasse 11, 8750 Glarus.

Telefon: 055 646 61 50

E-Mail: [steuerverwaltung@gl.ch](mailto:steuerverwaltung@gl.ch)

Internet: [www.gl.ch](http://www.gl.ch) (Online Schalter/Finanzen und Gesundheit/**Merkblätter**)

## 2. Übersicht über die verschiedenen Auslagen

<b>1</b>	<b>Gebäude aussen</b>	
1.1	Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden	Seite 6
1.2	Gerüstungen	Seite 7
1.3	Brandmauer	Seite 7
1.4	Wintergarten	Seite 7
<b>2</b>	<b>Dächer</b>	
2.1	Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten, Blitzableiter und Fotovoltaikanlagen	Seite 7
2.2	Ausbau Dachgeschoss samt Isolation	Seite 8
2.3	Hausbock und Schwamm	Seite 8
<b>3</b>	<b>Gebäude innen</b>	
3.1	Wände, Decken, Türen	Seite 9
3.2	Treppen, Treppenhaus, Geländer	Seite 9
3.3	Aufzug, Lift	Seite 10
<b>4</b>	<b>Bodenbeläge</b>	
4.1	Wohnfläche	Seite 10
<b>5</b>	<b>Wohnungseinrichtungen</b>	
5.1	Kücheneinrichtungen	Seite 10
5.2	Badezimmer	Seite 11
5.3	Waschmaschine, Tumbler	Seite 12
<b>6</b>	<b>Heizungen, Lüftungen</b>	
6.1	Wärmeerzeuger, Heizkessel	Seite 12
6.2	Umstellen der Energie, Alternativsysteme	Seite 13
6.3	Zusätzliche Installationen	Seite 13
6.4	Kamin	Seite 13
6.5	Heizöltank	Seite 14
6.6	Cheminée, Cheminéeofen	Seite 14
6.7	Kachelofen	Seite 14
6.8	Fernwärmeheizung	Seite 14
6.9	Warmwasseraufbereitung / Boiler	Seite 14
6.10	Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug	Seite 15
<b>7</b>	<b>Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung</b>	
7.1	Leitungen/Verkabelungen im Allgemeinen	Seite 15
7.2	Antennen/Parabol-Anlagen	Seite 15
7.3	Brandverhütung/Handfeuerlöscher/Alarmanlage	Seite 15
7.4	Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme	Seite 15
<b>8</b>	<b>Umgebung</b>	
8.1	Umgebungsarbeiten	Seite 16
8.2	Kanalisationen und Hauszuleitungen inkl. Aushub und Erdarbeiten	Seite 16
8.3	Entfeuchten der bestehenden Kellerwände	Seite 17
<b>9</b>	<b>Kosten für Betrieb und Verwaltung</b>	
9.1	Betrieb	Seite 17
9.2	Verwaltung	Seite 18
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>	
10.1	Abbrucharbeiten, Transport in Deponie, Deponiegebühren	Seite 19
10.2	Anwaltskosten, Mutationskosten, Grundeigentümerbeiträge	Seite 19
10.3	Architekten- und Ingenieurhonorare	Seite 19
10.4	Baubewilligungen/Bauprojektkosten	Seite 20
10.5	Schwimmbad/Sauna/Solarium	Seite 20
10.6	Aushub	Seite 20
10.7	Baulandumlegung/Feldregulierung	Seite 20
10.8	Bauprojektkosten	Seite 20
10.9	Eigenleistungen	Seite 21
10.10	Mutationskosten	Seite 21
10.11	Subventionsrückerstattung	Seite 21
10.12	Terrainuntersuchung	Seite 21
10.13	Inkonvenienzentschädigung	Seite 21
10.14	Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar	Seite 21
10.15	Luftschutzraum	Seite 21
10.16	Finanzierung	Seite 22
10.17	Courtage, Maklerprovision	Seite 22
10.18	Konventionalstrafe bei Nichterfüllung des Kaufvertrages	Seite 22

### 3. Ausscheidungskatalog

Art der Auslagen		abzugbe- rechtigt %
<b>1</b>	<b>Gebäude aussen</b>	
<b>1.1</b>	<b>Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden</b>	
1.1.1	a. Neuanstrich	100
	b. Fassadenreinigung (Hochdruck)	100
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (inkl. Alu-Fensterläden)	100
	d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	E 100
1.1.2	Fassadenrenovationen	
	a. Überdecken einer bestehenden Verkleidung (z.B. Schindeln) durch Eternit, Aluminium usw., statt Neuanstrich	70
	b. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	100
	c. Fassadenisolationen inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	E 100
	d. hinterlüftete Wärmedämmung	E 100
1.1.3	Fenster, Vorsatzfenster	
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	b. Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach anstelle Einfach- oder Doppelverglasung.	E 100
	c. Ersatz von Holzfenstern durch kombinierte Holz-Alu-/Kunststofffenster	100
1.1.4	Windfang	
	a. Neubau von unbeheizten Windfängen bis 3 Quadratmeter	E 100
	b. Wenn grösser als 3 Quadratmeter (neuer Vorraum)	---
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
1.1.5	Sonnenstoren	
	a. Neueinbau	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	c. Ersatz Sonnenstoren mit zusätzlich neuem elektrischen Antrieb	50

1.1.6	Fensterläden, Rolläden und Rouleau	
	a. Neueinbau / Motorantrieb neu	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	c. Rolläden anstelle von Fensterläden (dito Fensterläden anstelle von Rolläden)	100
	d. Ersetzen von Fensterläden/Rolläden aus Holz durch Fensterläden/Rolläden aus Aluminium mit nachgewiesenen guten Wärmedämmeigenschaften	E 100
1.1.7	Balkone / Terrassen	
	a. Erstmaliges Auftragen einer Bodenfarbe oder Verlegen von Plättli auf Zementboden	---
	b. Bodenabdichtung / Isolation	100
	c. Geländer: alt = Holz neu = mit Glas/Metall	70
<b>1.2</b>	<b>Gerüste</b>	
1.2.1	Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen	proportional
<b>1.3</b>	<b>Brandmauer</b>	
1.3.1	Erstellen von Brandmauern	
	a. Auf Verlangen der Feuerpolizei	50
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
<b>1.4</b>	<b>Wintergarten</b>	
1.4.1	a. Neueinbau (Wohnraumerweiterung)	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
<b>2</b>	<b>DÄCHER</b>	
<b>2.1</b>	<b>Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten, Blitzableiter, Solar- und Fotovoltaikanlagen</b>	
2.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	b. Verbessern der thermischen Isolation	E 100

2.1.2	Giebedächer Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach		50
2.1.3	Spenglerarbeiten a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz in Blech oder Kupfer		--- 100
2.1.4	Unterdach a. vorher kein Unterdach b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation		--- 100 E 100
2.1.5	Blitzableiter und Dachrinnenheizung a. Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 100
2.1.6	Fotovoltaikanlagen a. bei Neubau Haus sowie neubauartigem An- oder Umbau bis zu fünf Jahren b. Neueinbau in bestehendes Dach oder Erweiterung (abzüglich evtl. erhaltene Subventionen) c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- E 100 EE 100
<b>2.2</b>	<b>Ausbau Dachgeschoss samt Isolation</b>		
2.2.1	Gesamthaft nicht abzugsfähig. Auch die Kosten der Isolation sind nicht abzugsfähig, da sie im Zusammenhang mit der Wohnraumerweiterung anfallen		---
2.2.2	Versetzen von bestehenden Wänden inkl. Anpassungsarbeiten		---
2.2.3	Ersteinbau von Dachlukarnen / Dachfenstern		---
<b>2.3</b>	<b>Hausbock und Schwamm</b>		
2.3.1	Kosten der Bekämpfung, <i>nach Abzug von allfälligen Versicherungsleistungen</i>		100



<b>3</b>	<b>Gebäude innen</b>	
<b>3.1</b>	<b>Wände, Decken, Türen</b>	
3.1.1	Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen	
	a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	b. Erstbeschichtung oder -verkleidung	---
	c. Anbringen einer inneren Isolation an Aussenwänden oder Kellerdecken, inklusive Verkleidung aus Holztäfer, Gips- oder gepressten Holzplatten (Novopan) und Malerarbeiten	E 100
3.1.2	Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gipser- und Malerarbeiten	
	a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten	50
	b. Verkleidung aus Pavatex- / MDF- / Spanlatten inkl. Malerarbeiten	100
3.1.3	Plattenarbeiten, Fliesen	
	a. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	60
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
3.1.4	Grundrissveränderungen	
	z. B. Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände und damit verbundene Anpassungsarbeiten	---
3.1.5	Türen, Kipp- oder Rolltore für Garagen	
	a. Ersteinbau infolge Um- und Anbau	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	c. Ersatz durch bessere Qualität mit neuem automatischem Torantrieb	80
<b>3.2</b>	<b>Treppen, Treppenhaus, Geländer</b>	
3.2.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
3.2.2	Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inklusive Folgekosten	40
3.2.3	Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	70

<b>3.3</b>	<b>Aufzug, Lift</b>	
	a. erstmaliger Einbau	---
	b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz	100
<b>4.</b>	<b>BODENBELÄGE</b>	
<b>4.1</b>	<b>Wohnfläche</b> (heizbar)	
4.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von z.B. Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid, Spannteppich oder Laminat	100
	b. Ersatz durch bessere Qualität	70
	c. im Zusammenhang mit kleineren Umbauten, neu verlegen auf bestehenden Holzboden oder Inlaid, nur wenn die Räume früher bewohnbar waren	50
	d. neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar	---
	e. neu verlegen auf Zementunterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten	---
	f. Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle vorbestandenem Belag (z.B. Kunststoff, Inlaid, Spannteppich)	100
	g. Wärmedämmung gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich	E 100
<b>5.</b>	<b>WOHNUNGSEINRICHTUNGEN</b>	
<b>5.1</b>	<b>Kücheneinrichtungen</b> (im Gebäudewert eingeschlossen)	
5.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz für ausschliesslich in der Kombination eingebaute Maschinen und Geräte	100
	b. Kosten für den Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Stromverbrauch wie Kochherde, Backöfen, Kühlschränke, Tiefkühler, Geschirrspüler, Waschmaschinen, Tumbler, eingebauten Beleuchtungsanlagen usw.	E 100
5.1.2	Küchenkombination inklusive Folgekosten	
	a. alt: keine Kombination neu: Kombination (mehrteilig)	30
	b. alt: Kombination Chromstahl/Kunsthartzabdeckung neu: Kombination mit Abdeckung aus Natur- oder Kunststein (je nach Höhe der Mehrkosten)	30-70
	a. gleichwertiger Ersatz ganze Küche	80

5.1.3	Kochherd, Backofen	
	a. Ersteinbau	---
	b. Ersetzen eines alten Kochherdes durch einen kombinierten Herd infolge Küchenumbau (z.B. Glaskeramikkochfeld / Tiba Kochherd)	E 100
	b. Umstellen von Gas auf Elektrisch oder umgekehrt	100
5.1.4	Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Geschirrspülmaschine (eingebaut)	
	a. Ersteinbau	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz in gleicher Grösse	100
	c. Serviceabonnement	100
<b>5.2</b>	<b>Badezimmer</b>	
5.2.1	Gleichwertiger Ersatz, jedoch Modernisierung (Umbau inkl. Folgekosten)	
	a. 35 Jahre alte und ältere	60
	b. 35 Jahre bis 25 Jahre alte	70
	c. 25 Jahre alte und neuere	80
	d. zusätzliche Einrichtung oder freistehende Möbel	---
5.2.2	bestehende Badeinrichtung in Waschküche	
	a. gleichwertiger Ersatz in Waschküche installiert	100
	b. Ersatz in Form eines neuen Badezimmers	30
5.2.3	Ersatz von sanitären Apparaten	
	a. gleichwertiger Ersatz WC / Badewanne	100
	b. anstelle WC Einbau Closomat inkl. Folgekosten	25
	c. gleichwertiger Ersatz für einfaches Lavabo	100
	d. vom einfachen Lavabo zum eingebauten Lavabo (Waschtischmöbel)	25
	e. Einbau einer zusätzlichen Dusche	---
	f. Gleichwertiger Ersatz von Wänden oder Schiebetüren für Duschen	100
	g. Ersetzen der Kunststoff- mit Glaswänden in Duschen	30
	h. Ersatz von Spiegel durch Spiegelschrank	25

<b>5.3</b>	<b>Waschmaschine, Tumbler</b>		
5.3.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	EE	100
	b. erstmalige Anschaffung		---
	c. Serviceabonnement		100
<b>6.</b>	<b>HEIZUNGEN, LÜFTUNGEN</b>		
<b>6.1</b>	<b>Wärmeerzeugung, Heizkessel</b>		
6.1.1	Ersetzen des Heizkessels / Brenners / Ofens usw.		
	a. bei gleicher Leistung	E	100
	b. durch modernere, gleichwertige Anlage mit gleichem Heizmedium und optimaler Wärmeproduktion	E	100
6.1.2	Durchlauferhitzer		
	a. Neuanschaffung		---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		100
6.1.3	Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen (z.B. Speicheröfen oder Bodenheizungen)		
	a. Neuanschaffung		---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		100
	c. Ersatz von Wärmeerzeugern durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen		100
6.1.4	Unterhalt bzw. Serviceabonnement für Heizungsanlage		
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften		100
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abziehbar, wenn im Mietzins inbegriffen		100
6.1.5	Kaminfegerkosten, Abgaskontrolle		
	a. bei selbstbenutzten Liegenschaften		100
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abziehbar, wenn im Mietzins inbegriffen		100

<b>6.2</b>	<b>Umstellen der Energie, Alternativsysteme</b>		
6.2.1	Umstellen auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- oder andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)		
	a. Installationen in Neubauten (einschliesslich bei „Aushöhlung“)		---
	b. bei bestehender Ölzentralheizung		100
	c. bei bestehender Holz- und/oder Kohlezentralheizung (ohne zentralen Speicher)		100
6.2.2	Umstellen auf Zentralheizung (Öl, Gas, Elektrisch)		
	a. als Ersatz einer Warmluftetagenheizung, Öl-, Holz- und Kohleofen		50
	b. als Ersatz eines Kachelofens		66.66
6.2.3	Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Wind-, Fotovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitäre Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren (als 100%-Heizung), <i>nach Abzug allfälliger Beiträge von Dritten</i>		
	a. Ersteinbau / Neubauten (bis 5 Jahre)		---
	b. als Ersatz oder Ergänzung für ursprüngliche Heizsysteme wie Holz-, Kohle-, Öl- und Elektroheizungen	E	100
6.2.4	Reparatur / gleichwertiger Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium		100
<b>6.3</b>	<b>Zusätzliche Installation</b>		
6.3.1	Heizkörper, Bodenheizung, Boiler etc.		---
6.3.2	Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermoventile	E	100
6.3.3	Wandstrahler (Zusatzheizgerät, fest installiert)		
	a. Neuanschaffung		---
	b. Reparatur /gleichwertiger Ersatz		100
<b>6.4</b>	<b>Kamin</b>		
6.4.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz		100
6.4.2	Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	E	100

<b>6.5</b>	<b>Heizöltank</b>		
6.5.1	Ersteinbau inklusive Tankraum		---
6.5.2	Ersatz Tanksanierung (Verkleidung) / Revision und Reinigung		100
6.5.3	Stilllegung		100
<b>6.6</b>	<b>Cheminée- bzw. Schwedenöfen</b>		
6.6.1	a. Ersteinbau in bestehende Gebäude		---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		100
	c. einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée / Erweiterung	E	100
<b>6.7</b>	<b>Kachelofen (Hafnerarbeiten)</b>		
6.7.1	a. Ersteinbau in bestehende Gebäude		---
	b. Ersteinbau als Ersatz der bisherigen Heizung	E	100
	c. Reparatur / gleichwertiger Umbau oder Ersatz		100
<b>6.8</b>	<b>Fernwärmeheizung (anschiessen)</b>		
6.8.1	ausser Betrieb nehmen einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an eine Fernwärme-Heizzentrale (nicht inbegriffen sind das interne Heizungsnetz und die Radiatoren)	E	100
<b>6.9</b>	<b>Warmwasseraufbereitung / Boiler</b>		
6.9.1	a. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung		---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	EE	100
	c. Ersatz durch grösseres Modell	E	50
	d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	E	100
	e. Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Boiler		25
6.9.2	Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung	E	100

<b>6.10</b>	<b>Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug</b>	
6.10.1	a. Ersteinbau	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
<b>7</b>	<b>SANITÄRE UND ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN, BRANDVERHÜTUNG</b>	
<b>7.1</b>	<b>Leitungen/Verkabelungen im Allgemeinen</b> (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, ISDN, TV, Glasfaser usw.)	
7.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (jedoch ohne Erweiterung)	100
	b. Anpassen gemäss Vorschriften an die Norm	50
	c. Beleuchtungskörper = Mobiliar	---
7.1.2	einmalige Anschlussgebühren	---
<b>7.2</b>	<b>Antennen / Parabol-Anlagen</b> (Funk, Radio, TV usw.)	
7.2.1	a. Ersteinbau	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
7.2.2	Anschluss an Gemeinschaftsanlage (z.B. Kabelfernsehen)	
	a. bei erstmaliger Installation	---
	b. Ersatz bestehender eigener Anlage	100
	c. einmalige Anschlussgebühr	---
<b>7.3</b>	<b>Brandverhütung / Handfeuerlöscher / Alarmanlage</b>	
	a. Ersteinbau / Erstanschaffung / Erweiterung	---
	b. Reparatur / Kontrolle / gleichwertiger Ersatz	100
<b>7.4</b>	<b>Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme</b>	
7.4.1	a. Installationen in Neubauten (einschliesslich bei „Aushöhlung“)	---
	b. Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminéeen, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgehen	E 100
	c. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz	100

<b>8</b>	<b>UMGEBUNG</b>	
<b>8.1</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b>	
	a. Garten erstmals neu anlegen	---
	b. Bodensenkung	100
	c. Kosten für Gartenunterhalt (Pflege und Ersatz), Pflege und Ersatz: Pflanzen, Baumschnitt, Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens), Rasenmähen	100
	d. Ersatz und Rep. Rasenmäher / Heckenschere bis max. Fr. 1500.--	100
	e. Schneeräumung und Gartenreinigung (Laubrechen) usw. bei selbstgenutzten Liegenschaften, Schneefräse / Schneepflug sowie Reparatur oder Ersatz (private Lebenshaltungskosten)	---
8.1.2	Feste Einfriedung (inkl. Stütz- und Gartenmauer, wenn diese der Einfriedung dienen)	
	a. Ersteinbau / Erweiterung	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
8.1.3	Hauszugang / Garagenzufahrt / Vorplatz / Gartensitzplatz	
	a. erster Belageeinbau (Teerung, Verbundsteine, Zementplatten usw.)	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei gleichbleibender Fläche	100
	c. mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teerasphaltbelägen	100
	- Ersatz bei vergleichbarer Qualität	25
	- bisher gekoffter Kiesplatz	---
	- bisher Naturplatz ohne Kofferung	---
	d. mit Natursteinpflasterung bisher Zement-Verbundsteine	50
8.1.4	Bodenverbesserung	
	Entwässern, Humusieren, usw.	---
<b>8.2</b>	<b>Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten</b>	
8.2.1	a. Ersteinbau / Vergrößerung / Erweiterung infolge Anbau	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	c. einmalige Anschlussgebühren	---



8.2.2	Kanalisation / Dolen / Gruben / Schächte / Benzinabscheider	
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	b. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse oder das Anschliessen an ein anderes Netz (ARA)	---
	c. Reinigen (Kanalspülung) und entleeren	100
	d. ausser Betrieb nehmen der Klärgrube / Kurzschliessung Abwasserleitung	---
8.2.3	Wasser- und Hauszuleitung	
	a. Ersteinbau / Zählermiete	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	c. Anschlussgebühr	---
8.2.4	Trennsystem	
	a. Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)	---
	b. einmalige Anschlussgebühr	---
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz der bestehenden Kanalisationsleitung	100
	d. Ersetzen der bisherigen Kanalisationsleitung durch Trennsystem, inklusive Grabarbeiten	66.66
8.2.5	Drainage (Entwässerung des Bodens od. Sumpflands)	---
<b>8.3</b>	<b>Entfeuchten der bestehenden Kellerwände</b>	
8.3.1	Abdichten und/oder Drainieren	100
<b>9</b>	<b>KOSTEN FÜR BETRIEB UND VERWALTUNG</b>	
<b>9.1</b>	<b>Betrieb</b>	
9.1.1	Grundgebühren und Verbraucherkosten für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Beleuchtung, sowie wiederkehrende Betriebs- und Benutzergebühren für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fernsehempfang), Zählermiete, und allg. Kosten	
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften (Privataufwand)	---
	b. bei vermieteten Liegenschaften, wenn im Mietzins inbegriffen	100

9.1.2	Kehrichtgebühren (Grund- und Sackgebühr), Gebührenmarken usw.	---
9.1.3	Die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate, wenn im Mietzins / Nebenkosten inbegriffen	100
9.1.4	gleichwertiger Ersatz / Reparatur von <i>fest</i> installierten Beleuchtungskörpern, die nicht Mobilien darstellen	100
<b>9.2</b>	<b>Verwaltung</b>	
9.2.1	Gebäudeversicherungsprämie	
	a. für Rohbau- oder Endschätzung Neubau (Bauzeitversicherung)	---
	b. für Schadenversicherung	100
	c. Sachversicherungsprämien (Brand-, Wasserschaden-, Glas-, Haushaltspflichtversicherung usw.)	100
	d. Hausratsversicherungsprämien sind nicht abziehbar (Privataufwand)	---
9.2.2	Hauswart / Reinigung usw.	
	a. Reinigung bei Neubau	---
	b. Hauswart bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens, wenn im Mietzins inbegriffen	100
	c. Hauswart bei selbstgenutztem STWEG	50
9.2.3	allgemeine Verwaltungskosten bei vermieteten Liegenschaften wie Porti, Telefon, Inserate für Vermietung usw., Erhebung der Mietzinse und Beteiligungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis	100
9.2.4	Gebäudeschätzung (Verkehrswertschätzung)	---
9.2.5	Auslagen bei selbstgenutztem Stockwerkeigentum	
	a. Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds	100
	b. Hauswartkosten (Anteil nutzungsbedingt)	50
	c. Verwaltungskosten	100
	d. Übrige gemeinschaftliche Kosten (ohne Verbrauchskosten) sowie individuelle Auslagen für den Unterhalt der eigenen Wohnung gemäss den Ausführungen in diesem Merkblatt	100

<b>10</b>	<b>VERSCHIEDENES</b>	
<b>10.1</b>	<b>Abbrucharbeiten, Transport in Deponie, Deponiegebühren</b>	
10.1.1	a. Aushöhlung oder Abbruch des Gebäudes / Räumungskosten - bei vollständigem Abbruch ohne Wiederaufbau	---
	b. Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau inkl. Abtransport und Entsorgung	100
	c. Altlastensanierung des Bodens, Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungen und Aushubarbeiten im Hinblick auf einen Ersatzneubau	---
	d. Entsorgung privater Hausrat (Möbel, Teppiche etc.)	---
	d. Baustrom	---
	e. Wärmebilder und Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)	100
10.1.2	Abbruch und gleichzeitiger Ersatz von Bauteilen bei bestehender Liegenschaft	100
<b>10.2</b>	<b>Anwaltskosten, Mutationskosten, Grundeigentümerbeiträge (Perimeterbeiträge)</b>	
10.2.1	a. Kommission, sowie Anwalts-, Notariats-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	100
	b. Schuldbrieferrichtung	---
10.2.2	Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	---
10.2.3	Unterhaltspereimeterbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige und Zufahrten, Strassen-, Bach- und Runsenkorporationen soweit sie nicht als wertvermehrnde Aufwendungen geleistet werden	100
	Bauperimeterbeiträge für Neuanlagen	---
10.2.4	Anwalts-, Notariats-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf, Beurkundungsgebühren	---
10.2.5	Kurtaxen	---
<b>10.3</b>	<b>Architekten- Bauleitungen- und Ingenieurhonorare</b>	
10.3.1	a. im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	100
	b. Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	---

<b>10.4</b>	<b>Baubewilligungen / Bauprojektkosten</b>	
10.4.1	Umbauarbeiten und Anbauten	
	a. wenn Ausführung dem Projekt entspricht	---
	c. wenn Projekt nicht ausgeführt wird	---
10.4.2	Quartierplanungskosten	
	a. wenn nach Quartierplan gebaut wird	---
	b. wenn nicht gebaut wird	---
	c. wenn nach anderem Quartierplan gebaut wird	---
<b>10.5</b>	<b>Schwimmbad / Sauna / Solarium (im Wohnhaus eingebaut)</b>	
10.5.1	a. Ersteinbau	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
10.5.2	Schwimmbad im Freien	
	a. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens, wenn im Mietzins inbegriffen: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
	b. bei selbstgenutzten Liegenschaften: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
10.5.3	Kosten für Anlagen zur Beheizung eines Schwimmbades im Freien	
	a. Ersteinbau	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100
<b>10.6</b>	<b>Aushub</b>	
10.6.1	Erdarbeiten bei Neubau / Erweiterung	---
<b>10.7</b>	<b>Baulandumlegung / Feldregulierung</b>	
10.7.1	a. bei Veräusserung nach Umlegung	---
	b. bei Teilveräusserung nach Umlegung sind die Kosten anteilmässig aufzuteilen	---
<b>10.8</b>	<b>Bauprojektkosten (Hochbauten)</b>	
10.8.1	wenn der Bau nach Projekt ausgeführt wird	---

10.8.2	a. Anteil Bauprojektkosten (Hochbauten) an energiesparenden Investitionen können bei <b>Neubauten</b> nicht in Abzug gebracht werden		---
	b. Projektkosten für energiesparende Investitionen können bei bestehenden Gebäuden in Abzug gebracht werden, wenn das Projekt tatsächlich ausgeführt wird	E	100
<b>10.9</b>	<b>Eigenleistungen</b>		
10.9.1	Abgeltung der eigenen Arbeitsleistung		---
<b>10.10</b>	<b>Mutationskosten</b>		
10.10.1	Vermessen / Parzellieren		---
<b>10.11</b>	<b>Subventionsrückerstattung</b> (für Gebäude)		---
<b>10.12</b>	<b>Terrainuntersuchung</b> (Baugrunduntersuchung / geologisches Gutachten)		---
<b>10.13</b>	<b>Inkonvenienzenschädigung</b>		
10.13.1	einmaliger Betrag / jährlich wiederkehrender Betrag		---
<b>10.14</b>	<b>Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar, Werkzeuge</b>		
10.14.1	Vorhänge, Mobiliar, Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Beleuchtungskörper, Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw.		---
<b>10.15</b>	<b>Luftschutzraum</b>		
10.15.1	Lüftungseinrichtungen, die nicht Mobiliar darstellen		
	a. Ersteinbau und zusätzliche Einrichtung		---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		100
10.15.2	Liegestellen und Trocken-WC's		
	a. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung, die Mobiliar darstellen		---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		
	- bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht abziehbar (Privataufwand)		---
	- bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abziehbar, wenn im Mietzins inbegriffen		100

<b>10.16</b>	<b>Finanzierung</b>	
10.16.1	Abschlusskommission, Bankspesen, (Finanzierung)	Vom Roheinkommen abziehbar
10.16.2	Baukreditzinsen (inkl. Bauland) während der Bauphase, d.h. bis zur Fertigstellung bzw. Erzielung eines Liegenschaftsertrages	Bei der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten
10.16.3	Baurechtszinsen	Vom Roheinkommen abziehbar, soweit diesen Erträge aus Grundstücken gegenüberstehen
10.16.4	Bürgschaftsprämie (Erstfinanzierungskosten)	Vom Roheinkommen abziehbar
10.16.5	Schuldzinsen, Hypothekenzinsen	Vom Roheinkommen abziehbar
10.16.6	Vorfälligkeitsentschädigung a. Bei Veräußerung  b. Umschuldung ohne Gläubigerwechsel  c. Umschuldung mit Gläubigerwechsel	Vom Roheinkommen nicht abziehbar. Abzug bei der Grundstücksgewinnsteuer möglich.  Vom Roheinkommen abziehbar.  Vom Roheinkommen und bei der Grundstücksgewinnsteuer nicht abziehbar.
10.16.7	Verzinsung des Eigenkapitals	Weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten
<b>10.17</b>	<b>Courtage, Maklerprovision</b>	Bei der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten
<b>10.18</b>	<b>Konventionalstrafe bei Nichterfüllung des Kaufvertrages (bei Drittgeschäften)</b>	Weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten

E = Energiesparmassnahmen

EE = Ersatz gilt als Energiesparmassnahme

### Inkrafttreten und Publikation

Dieses Merkblatt wird im Internet publiziert und gilt ab der Steuerperiode 2020.