

Liegenschaften – Einkünfte und Unterhaltskosten

DA 9/2017 vom 31. Dezember 2016 gültig ab Steuerperiode 2016 (ersetzt DA 9/2016 vom 31. August 2016)

1. Teil: Einkünfte

1.1. Grundsatz

Bei selbstbewohntem Wohneigentum ist gemäss Art. 23 Abs. 1 Lit. b StG bzw. Art. 21 Abs. 1 Lit. b DBG der Eigenmietwert zu versteuern.

In Art. 23 Abs. 1 Lit. a StG bzw. Art. 21 Abs. 1 Lit. a DBG wird festgehalten, dass die Erträge aus Vermietung von Wohnräumen bzw. –häusern steuerbares Einkommen darstellen. Damit ist auch die Untervermietung durch den (Haupt-)Mieter erfasst. Bei Untervermietung von Wohnräumen –häusern oder Teilen davon ist der Eigenmietwert anteilig zu kürzen (bezüglich Zeit- und Raumeinheiten).

In Lehre und Praxis ist unbestritten, dass die Einkünfte um diejenigen Kosten des Vermieters zu bereinigen sind, welche nicht Entgelt für die Überlassung von Wohnräumen darstellen, sondern Entgelt für Verbrauchs- bzw. Nebenkosten darstellen. Die Bruttomieten sind entsprechend auf die steuerbaren Nettoerträge zurückzuführen.

Wenn Vermieter / Mieter anlässlich des Mietvertrages die tatsächliche Abrechnung der Heiz- und nutzungsbedingten Nebenkosten vereinbart haben, so können diese tatsächlichen Kosten von der Bruttomiete abgezogen werden. Wenn die Parteien den Mietzins brutto / inkl. pauschalierter Heiz- und nutzungsbedingten Nebenkosten vereinbart haben, so kann ein Pauschalansatz für die Heiz- und nutzungsbedingten Nebenkosten angesetzt werden und von der Bruttomiete in Abzug gebracht werden. Folgende Pauschalansätze für die Heiz- und nutzungsbedingten Nebenkosten werden ohne Nachweis der effektiven Kosten akzeptiert:

- CHF 140 für eine 2-Zimmerwohnung;
- CHF 180 für eine 3-Zimmerwohnung;
- CHF 200 für eine 4-Zimmerwohnung;
- CHF 230 für eine 5 bis 6-Zimmerwohnung

Damit sind sämtliche nutzungsbedingten Betriebs- und Verbrauchskosten für Heizung, Heizöl, Strom, Wasser, Warmwasseraufbereitungskosten, Fernseh- und Radiogebühren, Kehricht, ARA, Kaminfegerkosten abgegolten. Dabei gilt, dass Kosten, welche nicht zu Lasten des Vermieters gehen, nicht abgezogen werden können.

1.2. Verbrauchskosten

Im Zusammenhang mit der Vermietung von Liegenschaft tauchen folgende Kostenblöcke immer wieder auf:

1. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten. Darunter fallen auch die Kaminfegerkosten.
2. Grundgebühren und Verbrauch von Elektrizität und Wasser, sowie Wasserzinsen.

3. Weitere verbrauchsabhängige Kosten für Strom, Telefon, Gas, Brennholz, Internet, Kurtaxe, Tourismusabgabe, Beherbergungsgebühr.
4. Wiederkehrende Gebühren für Kehrrichtentsorgung, Abwasserentsorgung
Vermittlungsgebühren, –kommissionen und –provisionen, Entschädigungen für Schlüsselhaltung.
5. Hausratversicherung (Mobiliar).

Sämtliche vorstehend erwähnten Kosten sind für die Zeit der (möglichen) Eigennutzung nicht abzugsfähig, da diese den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten zuzurechnen sind (Art. 36 Abs. 1 Bst. a StG).

1.3. Ferienwohnungen / -häuser

Sofern die Wohnungen nicht dauervermietet werden, sondern nur tage- oder wochenweise, gilt es folgende Umstände separat zu erwähnen:

1. Ferienwohnungen und –häuser werden in der Regel voll ausgestattet den Gästen überlassen, d.h. die Räumlichkeiten sind voll möbliert und mit den nötigen Wäschestücken versehen. Sofern der Eigentümer / Vermieter für die Anschaffung und Ersatz des Mobiliars und Wäsche selbst aufkommt, so kann dafür ein pauschalierter Betrag von 20% der Nettomieterträge abgezogen werden. Die Höhe der vorstehenden Pauschale stützt sich auf Erfahrungswerte der Steuerverwaltung und ist nicht veränderlich, da die Höhe der Miete auch von der Qualität der Ausstattung abhängt. Diese Pauschale trägt dem Umstand Rechnung, dass die erwähnten Einrichtungsgegenstände einer starken Beanspruchung durch die Gäste unterliegen.
2. In der Regel werden die Kosten für die Reinigung der Räumlichkeiten dem Gast in Rechnung gestellt. Sofern die Endreinigung der Räumlichkeiten auf Kosten des Eigentümers / Vermieters erfolgt, so können auch diese Fremdkosten abgezogen werden (ohne Eigenlohn oder dergleichen). Die Kosten müssen nachgewiesen werden können. Angestellten Reinigungskräften müssen entsprechende Lohnausweise ausgestellt werden.
3. Wenn der Eigentümer / Vermieter am Ende der Miete die Reinigung / Wechseln der Wäsche auf eigene Kosten besorgt, so kann er für die daraus erwachsenden Kosten einen Abzug von 13% der Nettomiete in Abzug bringen. Wenn hingegen der Vermittler den Ersatz der gebrauchten Wäsche und Reinigung derselben übernimmt und die Kosten dafür nicht dem Eigentümer / Vermieter belastet sondern dem Gast weiterbelastet oder mit der Miete verrechnet, so dass nur mehr die Nettomiete überwiesen wird, so ist kein Abzug für die Wäsche in Höhe von 13% zulässig. Die selbst getragenen Kosten müssen nachgewiesen werden können und darüber hinaus auch beachtlich sein, d.h. blosse Bagatellbeträge reichen nicht aus um den Abzug von 13% zu erwirken.

Die vorstehenden Grundsätze haben zum Zweck, jene Steuerpflichtigen, welche die Vermietung / Reinigung der Räumlichkeiten selbst besorgen nicht schlechter zu stellen, als jene, welche die hier in Frage stehenden Arbeiten einem professionellen Vermittler oder Dritten zur Besorgung überlassen. Der Abzug ist immer mit entsprechender Kostentragung verknüpft.

2. Teil: Liegenschaftsunterhaltskosten

2.1. Grundsatz

Die abzugsberechtigten Liegenschaftsunterhaltskosten sind in Art. 34 Abs. 2 StG und dem Art. 15 der Vollziehungsverordnung zum Steuergesetz geregelt. Im DBG finden sich praktisch gleichlautende Bestimmungen in Art. 32 DBG sowie der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer, der Verordnung der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer, beide vom 24. August 1992 (Stand 1. Januar 2010), und der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992.

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden hat am 3. Januar 1995 Ausführungsbestimmungen über den steuerlichen Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens erlassen, welche ergänzend zum Art. 34 Abs. 2 StG und Art. 15 VVStG detailliertere Regelungen enthalten.

2.2. Begriffe

In der Literatur, den verschiedenen Gesetzen und Verordnungen sowie in den Ausführungsbestimmungen tauchen unterschiedliche Begriffe auf. Nachstehend sind diese Begriffe kurz zusammengefasst:

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| - Art. 34 StG und Art. 15 VVStG | Unterhaltskosten |
| - Ausführungsbestimmungen RR | - Unterhaltskosten (Oberbegriff) |
| | - Betriebskosten / Reparaturen / Renovationen |
| | - Versicherungsprämien |
| | - Kosten der Verwaltung |

In dieser Dienstanleitung werden die Liegenschaftskosten wie folgt aufgeteilt:

2.2.1 Abziehbare Aufwendungen

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------------------|
| - Unterhaltskosten | ■ <u>Werterhaltende Aufwendungen:</u> |
| | - Instandhaltungskosten |
| | - Instandstellungskosten |
| | - Ersatz |
| | ■ Betriebskosten / Wiederkehrende Gebühren |
| | ■ Einlagen in Erneuerungsfonds einer STWEG |
| - Versicherungsprämien | |
| - Kosten der Verwaltung | |

2.2.2 Nicht abzugsfähige Liegenschaftskosten

- **Lebenshaltungskosten / Privataufwand**
- **Wertvermehrnde Aufwendungen / Anlagekosten**

2.3. Tatsächliche Kosten

Grundsätzlich können nur die Liegenschaftskosten vom Einkommen abgezogen werden, die werterhaltend sind oder mit der Nutzung der Liegenschaft zusammenhängen. In der Verordnung und in den Ausführungsbestimmungen sind diese Aufwendungen mit **Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Kosten der Verwaltung** bezeichnet.

Die Kosten müssen durch die Steuerpflichtigen selber erbracht worden sein. Kosten, die von Dritten, insbesondere von Versicherungsgesellschaften gedeckt werden, können nicht abgezogen werden.

Es können **nur tatsächliche Auslagen** an Dritte abgezogen werden, Entschädigungen für die eigene Leistung der Hauseigentümer oder der Nutzniesser sind nicht abziehbare Aufwendungen. Sämtliche Auslagen müssen **belegbar** sein.

2.4. Liegenschaftskosten

2.4.1 Unterhaltskosten

Wererhaltende Aufwendungen

Die werterhaltenden Aufwendungen entsprechen den **Auslagen für Reparaturen und Renovationen** gemäss den Ausführungsbestimmungen des Regierungsrates vom 3. Januar 1995 (Art. 2 Abs. 1 Bst. a. Ziff. 1.).

1. Unter Reparaturen und Renovationen fallen die **Instandhaltungskosten**. Dabei handelt es sich um die Auslagen für die üblichen Ausbesserungsarbeiten und laufend anfallenden Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen (Erhaltung der technischen Funktionstüchtigkeit, z.B. Reparaturen von Heizung und Rollläden, Maler- und Tapeziererarbeiten usw.). Es sind somit regelmässig erfolgende Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch die Steuerpflichtigen eingetreten sind.
2. Weiter gehören die **Instandstellungskosten** dazu. Instandstellungskosten sind Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen. Sie fallen unregelmässig an und dienen dazu, das Wirtschaftsgut ertragsfähig zu halten. Die Instandstellungskosten gehen über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus. Darunter fallen die eigentlichen Renovationen (z.B. Dach- und Fassadensanierung, Entfeuchtungen usw.). Diese Ausgaben dienen offensichtlich dazu, unterlassenen Unterhalt nachzuholen.
3. Der **Ersatz** von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, gilt soweit als Unterhalt, als der Nutzungswert des ersetzten Objekts bloss erhalten, nicht aber erhöht wird. Aufwendungen für den Ersatz stellen somit dann abziehbare Unterhaltskosten dar, wenn sie nicht zu einem Nutzungswert führen, der über dem massgeblichen objektiven Vergleichswert liegt. Beispiele sind: Ersatz der Kamin- und Heizungsanlage, Waschmaschine etc.

Betriebskosten / Wiederkehrende Gebühren

Die Definition bzw. Abgrenzung der Betriebskosten bereitet Schwierigkeiten. Es handelt sich um Kosten, die einen wirtschaftlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem der Einkommenssteuer unterliegenden Ertrag aus unbeweglichem Vermögen haben. Es sind wiederkehrende Gebühren, die mit dem Besitz einer Liegenschaft verknüpft sind, wobei die Verknüpfung wirtschaftlicher oder rechtlicher Natur sein kann.

In den Ausführungsbestimmungen des Regierungsrates werden unter Betriebskosten die

wiederkehrenden Gebühren für Strassenbeleuchtung und -reinigung; Strassenunterhaltskosten; Unterhaltssperimeter; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat,

aufgeführt und mit den enthaltenen Beispielen definiert. Damit ist bereits ein Katalog von Betriebskosten enthalten. Zur Abgrenzung wird in Art. 2 Abs. 2 der Ausführungsbestimmungen aufgeführt, welche wiederkehrenden Kosten **nicht als abzugsfähige Kosten** gelten, nämlich die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten und die Wasserzinsen. Diese gelten als nicht abzugsfähige **Lebenshaltungskosten/Privataufwand**.

Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG)

Beiträge in den Erneuerungsfonds von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Instandstellungs- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus dem Erneuerungsfonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein besonderer Abzug mehr angemeldet werden.

Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar. In diesem Fall wäre ein Abzug möglich, sobald der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten beansprucht wird; die Gesamtaufwendungen wären dannzumal nach Massgabe des Eigentumsanteils abziehbar.

Eine zweckwidrige Verwendung liegt insbesondere dann vor, wenn aus den Mitteln des Fonds auch nutzungsbedingte Betriebskosten wie Wasser, Strom, Heizstoffe usw. beglichen werden können.

2.4.2 Versicherungsprämien

Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft können in Abzug gebracht werden. Diese Kosten sind unmittelbar mit dem Grundbesitz als solchem verbunden, teilweise ist sie sogar unabdingbare Voraussetzung, damit die Liegenschaft überhaupt genutzt werden kann. Abzugsfähige Versicherungen sind:

- Brandversicherung;
- Wasserschädenversicherung;
- Glasbruchversicherung;
- Gebäudehaftpflichtversicherung.

2.4.3 Kosten der Verwaltung

Darunter fallen alle Auslagen für Porti, Telefone, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an den Liegenschaftsverwalter usw. Dabei sind nur die tatsächlichen Auslagen abziehbar. Für die eigene Arbeit des Hauseigentümers oder Nutzniessers kann kein Abzug vorgenommen werden.

2.4.4 Lebenshaltungskosten/Privataufwand

Es entspricht der Systematik der geltenden Steuergesetze, dass Lebenshaltungskosten nicht abzugsfähigen Aufwand der Steuerpflichtigen darstellen, weil sie der Befriedigung persönlicher Bedürfnisse dienen. Solche Aufwendungen dienen im Zusammenhang mit der Liegenschaft weder der Erhaltung der Einkommensquelle in ihrem ursprünglichen Nutzungszustand, noch wei-

sen sie einen zeitlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Einkommenserzielung auf, noch wirken sie wertvermehrend.

Die wichtigsten Lebenshaltungskosten, die als solche im Zusammenhang mit der Liegenschaft entstehen, sind:

1. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten. Darunter fallen auch die Kaminfegerkosten.
2. Grundgebühren und Verbrauch von Elektrizität und Wasser, sowie Wasserzinsen.
3. Wiederkehrende Gebühren für Kehrrichtentsorgung, Abwasserentsorgung

2.4.5 Wertvermehrende Aufwendungen / Anlagekosten

Wertvermehrende Aufwendungen oder Anlagekosten sind nicht abziehbare Liegenschaftskosten. Anlagekosten sind Investitionskosten, die das Ziel verfolgen, einzelne oder alle zur Erzielung von Einkommen massgebenden Bewertungseinheiten in ihrem Nutzungswert zu erhöhen und ihre Nutzungsdauer dadurch zu verlängern, oder überhaupt neu zu schaffen.

Die Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen ist bedeutungsvoll, da je nach Zuteilung die Kosten vom Einkommen abgezogen werden können oder nicht.

Einmalige Gebühren des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Bauperimeter-, Werkleibungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw. gelten als Anlagekosten und sind nicht abzugsfähige Liegenschaftskosten.

2.5. Zeitpunkt des Abzuges

Die abzugsfähigen Kosten können nur in derjenigen Bemessungsperiode zum Abzug zugelassen werden, in der die **Zahlung erfolgte**. Somit ist nicht das Datum der Rechnungsstellung, sondern des Zahlungsdatums massgebend. Es entspricht dies dem Ist-Prinzip, das in der Obwaldner Steuerpraxis zur Anwendung kommt.

2.6. Eigennutzung / Vermietung

Für die Zuteilung der abziehbaren Kosten ist weiter von Bedeutung, ob die Liegenschaften durch die Steuerpflichtigen selbst genutzt oder vermietet bzw. verpachtet werden. Bei Vermietung/Verpachtung sind alle Aufwendungen des Eigentümers für das vermietete Objekt abzugsfähig, soweit sie nicht auf den Mieter oder Pächter überwält werden können. Damit können auch die Kosten für die Heizung, Warmwasseraufbereitung, Kaminfegerkosten, Grundgebühren Wasser und Elektrizität, Kehrrechtgebühren, Abwassergebühren, Reinigung und Beleuchtung, Wasserzinsen etc. abgezogen werden, die beim Eigennutzer nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten darstellen. Dies aber nur, wenn sie den Mietern nicht als Nebenkosten weiterverrechnet werden oder wenn die Mieterträge inkl. Nebenkosten deklariert sind.

2.7. Energiesparmassnahmen

Der Gesetzgeber wollte die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien mit steuerlichen Anreizen unterstützen. Er tat dies mit der Abzugsmöglichkeit von energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Investitionen.

Der bisherige Anteil der energiesparenden Aufwendungen ist in der Kolonne Unterhaltskosten als abzugsberechtigt aufgeführt.

Die Energiesparmassnahmen müssen in bereits bestehenden Gebäuden vorgenommen werden. Bei Neubau oder neubauähnlichem Umbau bilden sie daher nie abzugsberechtigte Unterhaltskosten, sondern sie gelten als Anlagekosten. Aufwendungen für den Einbau von Photovoltaikanlagen innert 5 Jahren seit Erstellung einer Baute stellen keine abzugsfähigen energiesparende Investitionen dar.

Zu beachten ist, dass Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen die vom Eigentümer selbst getragenen Kosten mindern. Solche Beiträge sind daher bei der Deklaration des Liegenschaftsunterhalts kostenmindernd zu berücksichtigen. Werden sie im Folgejahr der abzugsfähigen Investition ausbezahlt, gelten sie als steuerbares Einkommen.

Die Zuweisung der Aufwendungen richtet sich auch nach der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien des EFD zum DBG.

2.8. Anschaffungsnahe Aufwendungen / Wegfall der "Dumont-Praxis"

Auf den 1.1.2010 wurde das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer DBG in Art. 32 Abs. 2 dahingehend geändert, dass auch die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften abgezogen werden können.

Im Steuergesetz des Kantons Obwalden wurde dies mit der Revision auf den 1.1.2011 ebenfalls nachvollzogen, indem Art. 34 Abs. 2 ebenfalls die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften zum Abzug zulässt.

Damit ist die bisherige Dumont-Praxis abgeschafft.

2.9. Pauschalabzug

2.9.1 Grundsatz

Anstelle der tatsächlichen Liegenschaftsunterhaltskosten können die Steuerpflichtigen gemäss Art. 15 VVStG einen Pauschalabzug für die Unterhaltskosten (Instandstellungs- und Instandhaltungskosten, Ersatzbeschaffungen, Betriebskosten, Einlagen in den Erneuerungsfonds einer STWEG), Versicherungsprämien, Kosten der Verwaltung, Denkmalpflege und energiesparenden Investitionen geltend machen.

Die Pauschalen betragen:

- 10 % der Bruttoerträge, wenn das Erstellungsjahr der Gebäude zu Beginn der Steuerperiode nicht mehr als zehn Jahre zurückliegt;
- 20 % der Bruttoerträge für ältere Gebäude.

2.9.2 Pauschale nur auf Wohnzwecken dienenden Liegenschaften

Der Pauschalabzug ist beschränkt auf Liegenschaften des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen. Ein Pauschalabzug kommt nicht in Betracht für Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden.

Ob eine Liegenschaft von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt wird, ist in der Regel aufgrund der Protokollmietwerte festzusetzen. Allenfalls können auch andere für die Abgrenzung geeignete Kriterien (Fläche, Rauminhalt etc.) herangezogen werden.

Überwiegt die private Nutzung, kann die Pauschale abgezogen werden (Präponderanzmethode). Macht der Pächter oder Mieter für den gepachteten/gemieteten Geschäftsanteil auch noch Liegenschaftsunterhaltskosten in der Geschäftsbuchhaltung geltend, ist dem Vermieter der Pauschalabzug für die ganze Liegenschaft zu verwehren.

Sofern eine klare Trennung der Unterhaltskosten zwischen den Gebäudeteilen von Pächter/Mieter mit geschäftlicher Nutzung und dem Teil des Vermieters mit privater Nutzung besteht, kann der Verpächter den Pauschalabzug auf dem Eigenmietwert seines Gebäudeteiles abziehen.

2.9.3 Unzulässiger Pauschalabzug

Ein Pauschalabzug kommt weiter nicht in Betracht für:

- Überwiegend geschäftlich und landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften;
- Unüberbaute Grundstücke (z.B. Lager- oder Parkplätze);

2.9.4 Wechselpauschale

Die Steuerpflichtigen können in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

2.9.5 Bemessung der Pauschale

Die Pauschale wird in den entsprechenden Prozentsätzen (siehe Ziffer 9.1) vom Ertrag aus Liegenschaften berechnet. Der Ertrag aus Liegenschaften entspricht den Mieteinnahmen (Entgelt des Mieters an den Vermieter für die Überlassung der Mieträumlichkeiten, Art. 257 OR) ohne Nebenkosten und einem allfälligen Eigenmietwert. Auch Sicherheits- und Schadenersatzleistungen des Mieters gehören nicht zu den Liegenschaftserträgen.

Bei der Eigennutzung entspricht der **Eigenmietwert** gemäss Art. 23 Abs. 1 Bst. b StG und Art. 10 VVStG **4 %** (4.3 % dBSt) des **Nettosteuerwertes** oder dem **Marktwert** (Art. 11 VVStG). Die Pauschale wird vom so ermittelten Eigenmietwert errechnet.

2.9.6 Energiesparende Investitionen

Die energiesparenden Investitionen können **nicht zusätzlich zum Pauschalabzug** geltend gemacht werden. Sie sind mit dem Pauschalabzug abgedeckt.

2.10. Denkmalpflegerische Arbeiten (Art. 34 Abs. 3 StG)

Die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind gemäss Art. 34 Abs. 3 StG abzugsfähig, sofern:

- aufgrund gesetzlicher Vorschriften,
- im Einvernehmen mit den Behörden oder
- auf deren Anordnung hin

denkmalpflegerische Arbeiten vorgenommen worden und nicht durch Subventionen gedeckt sind.

Der Abzug von Denkmalpflegekosten schliesst auch wertvermehrende Investitionen (Anlagekosten) ein.

ANHANG**Liegenschaftsunterhaltskosten ab 2015**

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
1. Gebäude aussen			
1.1. Dach			
<u>Dachrenovation</u>			
- Umdecken des Daches	100		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
<u>Dachisolation</u>			
- Wärmedämmung (z.B. Anbringen eines Unterdaches)	100		
- Energiedach neu	100		
- verbessern der thermischen Isolation	100		
- Reparatur und Ersatz von bestandener Isolation	100		
<u>Dachrinnen</u>			
- Neueinbau oder Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- bisher galvanisiertes Blech, neu Kupfer	100		
- Dachrinnenheizung neu		100	
<u>Flachdachsanieierung</u>			
- mit Isolation	100		
- ohne Isolation	100		
- Isolation eines Flachdaches (neu)	100		
- Ersatz durch Giebeldach ohne nutzbaren Dachraum	50	50	
- Ersatz durch Giebeldach mit nutzbarem Dachraum		100	
- Erstellen eines Estrichs inkl. Bedachung über ein undichtetes Flachdach	50	50	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
<u>Unterdach</u>			
- vorher kein Unterdach	100		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- gleichwertiger Ersatz des Unterdaches mit zusätzlicher thermischen Isolation	100		
<u>Blitzableiter</u>			
- Neueinbau		100	
- Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
<u>Dachstock</u>			
- Einbau von Zimmern oder Wohnungen		100	
- Dachstockaufbau bei bestehendem Giebeldach		100	
<u>Hausbock und Schwamm</u>			
- Kosten für deren Bekämpfung	100		
1.2. Fassaden / Aussenwände			
<u>Fassadenrenovation</u>			
- Malerarbeiten	100		
- Fassadenreinigung (Hochdruck)	100		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	100		
- Fassadenisolation mit Wetterschutz (neu)	100		

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
- Fassadenisolation (mind. 3 cm) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke	100		
- Ersatz Kreuzstöcke und Fenstersimse	100		
- Reparatur / Ersatz der bestehenden Isolation	100		
- Neue Verkleidung (Holz, Eternit) anstelle Bemalung	100		
- Neue Verkleidung (Eternit, Schindeln) anstelle Holz	100		
- Ersatz einer Verkleidung (Eternit anstatt Schindeln) oder umgekehrt	100		
- Ersatz einer bestehenden Verkleidung	100		
- hinterlüftete Wärmedämmung (neu)	100		
Fenster / Vorsatzfenster			
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- neue Fenster zusätzlich (Umbau)		100	
- Wärmeschutzverglasung anstelle der bisherigen Fenster / Doppelfenster (Vorfenster)	100		
- Isolierfenster (Verbundfenster) anstelle der bisherigen Fenster / Doppelfenster (Vorfenster)	100		
- Isolierverglasung beschichtet oder Isoliervergl. dreifach anstelle Einfach- oder Doppelvergl., Wärmedurchgangszahl (kWert) um mind. 20% besser	100		
- dichten von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	100		
- Einbau von Vorsatzfenstern	100		
- Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärmegeämmte Verbundprofile	100		
- Ersatz von gebrochenen Glasscheiben	0		Versicherung
Windfang			
- Neueinbau von unbeheizten Windfängen	50	50	
- Neueinbau von beheizten Windfängen		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
Fenster-, Rollläden, und Sonnenstoren			
- Neueinbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Rollläden anstelle Klappläden	100		
- Rollläden anstelle Fensterläden	100		
- Ersatz von Fenster-/Rollläden aus Holz durch Fenster-/ Rollläden mit nachgewiesener guten Wärmedämmung	100		
- Innenliegender Sicht- und Sonnenschutz wie Vorhänge / Rollos / Plissees			100
Balkone / Terrassen			
- erstmaliges Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden		100	
- Abdichtung des Terrassenbodens und Verlegen von Platten		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
Gerüstungen			
- Gerüstkosten sind proportional zu den Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen	anteilmässig	anteilmässig	
- bei Renovationen (ohne Isolation)	100		
- bei Renovationen verbunden mit Neuisolation oder Verkleidung	100		
Brandmauer			
- Erstellen von Brandmauern im Zusammenhang mit Anbauten		100	
- Erstellung auf Verlangen der Feuerpolizei (Sicherungsmaßnahme)	50	50	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
Wintergarten			
- Neuerstellung (beheizt oder unbeheizt)		100	

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
2. Gebäude innen			
2.1. Grundrissveränderungen / Ausbauten			
<u>Trennwände erstellen / ausbrechen</u>			
- Einbau von Zimmern oder Wohnungen		100	
- Herausbrechen einer Wand (alt 2 und neu 1 Zimmer)		100	
- Erstellen einer Wand (alt 1 und neu 2 Zimmer)		100	
- gleichzeitig ausgeführte Reparaturen	100		
<u>Garagenauskleidung</u>			
- neu mit feuerhemmenden Platten		100	
- neu aus Gründen der Isolation	100		
2.2. Innenausbau			
<u>Malerarbeiten allgemein</u>			
- Erstbeschichtung		100	
- Auffrischen, Reparatur, gleichwertiger Ersatz	100		
- zusammen mit wertvermehrenden Aufwendungen		100	
- zusammen mit teilweise wertvermehrenden Aufwendungen (z.B. bei An- und Umbauten, Küchen- und Badsanierungen)	anteilmässig	anteilmässig	
<u>Wand- und Deckenverkleidungen</u>			
- Pavatex und andere Verkleidungen (Täfer) anstelle von notwendigen Maler- und Gipserarbeiten	100		
- Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Erstbeschichtung oder Erstverkleidung		100	
- Schalldämmung Innenwände	100		
- innere Isolation und Verkleidung (bisher bestehend) oder Malerarbeiten (Erneuerung)	100		
- Anbringen einer inneren Isolation an Wänden oder Kellerdecken, inkl. neuer Verkleidung aus Holztäfer, Gips- der gepressten Holzplatten	100		
<u>Bodenbeläge</u>			
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz von z. B. Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid, Spannteppich oder Laminat	100		
- Parkett- oder Keramikböden anstelle Spannteppiche oder Riemenböden	100		
- Kunststoffplattenböden anstelle Inlaid	100		
- Spannteppiche anstelle Holzböden oder Inlaid	100		
- Ersatz durch luxuriöse Qualität	50	50	
- neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar		100	
- neu verlegen auf Zementunterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten		100	
- Wärmedämmung gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich	100		
- Parkett schleifen und versiegeln	100		
<u>Plattenarbeiten / Fliesen</u>			
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Einbau zusammen mit der Sanierung eines Badezimmers / Küche	70	30	
<u>Küche</u>			
Ersteinbau		100	
- Reparatur oder gleichwertiger Ersatz (einzelne Komponenten)	100		
- Gesamt-sanierung der Küche inkl. Geräte, Kombination, Platten- und Malerarbeiten sowie Installationen	70	30	
<u>Einbauten</u>			
- Einbauten zusammen mit einem Umbau (Aushöhlung des Gebäudes)		100	

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
- Aushöhlungen des Gebäudes mit anschliessendem Neubau		100	
<u>Türen / Kipptore</u>			
- Ersteinbau infolge Um- und Anbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Ersatz durch bessere Qualität (evtl. mit Automatik)	100		
- Einbau Garagentorautomatik		100	
- Wärmedämmung neu	100		
<u>Treppen / Treppenhaus / Geländer</u>			
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inklusive Folgekosten	100		
- Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	100		
<u>Aufzug / Lift</u>			
- erstmaliger Einbau		100	
- Reparatur / Serviceabonnement / gleichwertiger Ersatz	100		
- Ersatz durch bessere Qualität	100		
3. Installationen			
3.1. Sanitärinstallationen			
<u>Bad / Dusche / WC</u>			
Ersteinbau		100	
- Reparatur oder gleichwertiger Ersatz (einzelne Komponenten)	100		
- gleichwertiger Ersatz der Wasser- und Abwasserleitungen	100		
Gesamtsanierung des Badezimmers inkl. Platten- und Malerarbeiten, Installationsarbeiten sowie Ersatz sanitäre Anlagen	70	30	
- Einbau Wasserveredelung (Grander, Memon)		100	
- Ersatz oder Produktewechsel Wasserveredelung	100		
- Einbau einer zusätzlichen Dusche		100	
3.2. Elektrische Installationen			
<u>Kochherd / Backofen / Tumbler / Waschmaschine / Tiefkühler / Mikrowelle und sonstige Apparate</u>			
- Ersteinbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz (einzelne Komponenten)	100		
- Kosten für den Ersatz von Haushaltsgeräten (mit grossem Stromverbrauch) die im Gebäudewert eingeschlossen sind	100		
- Serviceabonnement	100		
- Boiler anstelle Durchlauferhitzer	100		
- Boilerentkalkung	100		
<u>Leitungen</u>			
- Stromleitungen vom Dach in den Boden verlegen	100		
- einmalige Anschlussgebühren		100	
- Verbesserung der Leitungen zusammen mit Renovation (Unterputz verlegen)	100		
- Erweiterung Stromleitungen mit teilweise wertvermehrenden Aufwendungen (z.B. An- und Umbauten)	anteilmässig	anteilmässig	
- Ersatz von Leitungen aufgrund behördlicher Anordnung	100		
3.3. Heizungsinstallationen			
<u>Wärmeerzeugung / Heizkessel</u>			
- Neuanschaffung		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Serviceabonnement für Heizanlage	100		

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
- Reparatur/Ersatz des Heizkessels, Brenners, Ofens, usw. bei gleicher Leistung	100		
- Reparatur/Ersatz des Heizkessels, Brenners, Ofens, usw. durch modernere, gleichwertige Anlage mit gleichem Heizmedium und optimaler Wärmeproduktion	100		
- Einzelspeicherheizung anstelle einer automatischen Ölfeuerung, Kohlezentralheizung, Etagen-, Warmluft-, oder Ofenheizung	100		
- Elektrische Zentralspeicherheizung anstelle einer automatischen Ölfeuerung oder Kohlezentralheizung	100		
- Gasheizung anstelle einer automatischen Ölfeuerung	100		
- Gasheizung anstelle einer manuelle Beheizung (Kohlezentral-, Etagen-, Warmluft- oder Ofenheizung)	100		
- Niedertemperaturheizung anstelle einer konventionellen Ölheizung inkl. Anpassungsarbeiten	100		
- Ersatz von Wärmeerzeugern durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen	100		
- Ersetzen einer Etagenheizung durch eine Zentralheizung	50	50	
- Ölfeuerung anstelle der Kohlezentralheizung	100		
- Kaminfegerkosten			100
Umstellen der Energie / Alternativsysteme			
- Umstellen auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas-, oder andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)		100	
- Installationen in Neubauten (inkl. Aushöhlung)	100		
- bei bestehender Ölzentralheizung	100		
- bei bestehender Holz- und/oder Kohlezentralheizung	100		
- Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Elektrisch, Gas)	50	50	
- Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitäre Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren (als 100%-Heizung)			
- Ersteinbau (nicht bei Neubauten)	100		
- als Ersatz für ursprüngliche Heizsysteme wie Holz-, Kohle-, Öl- und Elektroheizungen	100		
- Anpassung der wärmetechnischen Anlagen in bestehenden Bauten für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung (Gesamtkosten)	100		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	100		
Zusätzliche Installationen			
- im allgemeinen Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Bodenheizung anstelle Radiatoren	100		
- Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers in bestehenden Gebäuden	100		
- Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	100		
- Einbau von Messeinrichtungen in bestehenden Gebäuden zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler)	100		
- Einbau von Betriebsstundenzähler in bestehenden Gebäuden bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	100		
- Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile	100		
Kamin			
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Einbau eines Glas- oder Chromstahlkamins	100		

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
- Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz des Wärmeerzeugers	100		
Heizöltank			
- Ersteinbau inklusive Tankraum		100	
- Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)	100		
- Tankrevision/Reinigung	100		
- Neuerstellung Tankraum aufgrund behördlicher Vorschriften	100		
- Neuerstellung Tankraum, weil vorher erdverlegte Tankanlage	100		
Cheminée (Hafnerarbeiten) / Cheminéeöfen			
- Cheminée-Einbauten jeglicher Art		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Umbau eines normalen Cheminéés zu einem Warmluftcheminée	50	50	
Kachelofen			
- Neuinstallation Kachelöfen mit Speicher und Umwälzpumpe	50	50	
- Neuinstallation von Schwedenöfen		100	
- Ersteinbau als Ersatz bisheriger Heizung	100		
- Reparatur / gleichwertiger Umbau oder Ersatz	100		
Fernwärmeheizung			
- Gesamtkosten für Fernheizungsanschluss inkl. Anschlussgebühren, wenn vorher zeitgemässes Heizsystem	100		
Warmwasseraufbereitung			
- Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Ersatz durch grösseres Modell	100		
- Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	50	50	
- wenn als Ersatz von Elektroboilern	100		
- Ersatz der ölheizungsabhängigen Warmwasseraufbereitung durch einen elektrischen Boiler oder Gasboiler	100		
- Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Boiler	100		
- Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung	100		
Lüftung / Klimaanlage / Dampfabzug			
- Ersteinbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
Verminderung des Energieverlustes / -verbrauchs und Rückgewinnung von Wärme			
- Anpassungen an Kessel, Brenner und Kamin	100		
- Verbesserung des Wirkungsgrades einer bestehenden Kombination im Sommer und in der Übergangszeit	100		
- Einbau von Mess- und Regeleinrichtungen	100		
- Ersatz der Klimaanlage durch Einbau von Abluftanlagen, Umwelt- und Frischluftanlagen sowie Lüftungsanlagen mit Befeuchtung	100		
- Anpassungen der Abluftanlagen, der Umwelt- und Frischluftanlagen sowie den Lüftungsanlagen mit Befeuchtung zwecks Verzicht auf Klimatisierung	100		
- Alle zwecksmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Rückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminéés, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft	100		
- Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulator von Pumpen und Ventilatoren)	100		

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
3.4. Übrige Installationen			
<u>Leitungen/Verkabelungen im Allgemeinen</u>			
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz (inkl. Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung und ohne Beleuchtungskörper)	100		
- Anpassungen gemäss Vorschriften an die Norm	100		
- Entkalken alter Leitungen	100		
- Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte (neu)		100	
- einmalige Anschlussgebühren		100	
<u>Antennen / Parabol-Anlagen/Kabelfernsehen</u>			
- Ersteinbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Ersatz Satellitenschüssel mit Receiver	100		
- einmalige Anschlussgebühren		100	
<u>Brandverhütung / Handfeuerlöscher / Alarmanlage</u>			
- Ersteinbau / Erstanschaffung / Erweiterung		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Kosten für die Wartung (Serviceabonnement)	100		
4. Umgebung			
4.1. Umgebungsarbeiten			
<u>Garten</u>			
- Garten erstmals neu anlegen		100	
- Kosten für Gartenunterhalt wie Pflege, Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung usw. bei selbstgenutzten Liegenschaften			100
- Kosten für Gartenunterhalt wie Pflege, Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung usw. Garten mit alleiniger Benützung durch Mieter, sofern die Kosten dem Mieter nicht weiterbelastet werden	100		
- erstmaliges Einsetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen		100	
- Pflege und Ersatz jener Pflanzen, die das Jahr überdauern	100		
- Zaun- und Mauerreparatur, Gartenweg flicken	100		
- MFH sofern die Gartenanlage allen Bewohnern zur Verfügung steht, sind die Unterhaltskosten weniger eng auszulegen; z.B. Rasenmähen, Schneeräumungen, wenn sie den Mietern nicht über die Nebenkostenabrechnung weiterbelastet werden	100		
<u>Feste Einfriedung / Stütz- und Gartenmauern (Gartensitzplatz)</u>			
- Ersteinbau / Erweiterung		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Ersteinbau und Ersatz Stützmauer zur Hangsicherung	100		
<u>Hauszugang / Garagenzufahrt / Vorplatz</u>			
- erster Belagseinbau (Teerung, Steine, Zementplatten)		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei gleichbleibender Fläche	100		
- Unterhalt Zufahrtsstrasse	100		
- mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teerasphaltbelägen			
- Ersatz bei vergleichbarer Qualität	100		
- bisher gekofferter Kiesplatz	50	50	
- bisher Naturplatz ohne Kofferung	50	50	
- mit Natursteinpflasterung bisher Zementverbundsteine	100		
<u>Bodenverbesserung</u>			
- Entwässern, Humusieren, Stützen usw.		100	
4.2. Kanalisationen / Hauszuleitungen inkl. Aushub und Erdarbeiten			

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
<u>Kanalisation / Dolen / Gruben / Schächte / Benzinabscheider</u>			
- einmalige Einkaufs- und Anschlussbeiträge		100	
- wiederkehrende Benützungsgebühren			100
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Ersetzen infolge Korrektur der Strasse oder das Anschliessen an ein anderes Netz (ARA)	100		
- Ersatz der bisherigen privaten Kanalisation, weil Anschluss an ARA (Kurzschliessen der Hauskanalisation)	100		
- Baukostenbeitrag		100	
- Reinigen (Kanalspülung) und entleeren	100		
- ausser Betrieb nehmen der Klärgrube	100		
<u>Wasser- und Hauszuleitung</u>			
- Ersteinbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Anschliessen an ein anderes Verteilnetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr	100		
- einmalige Anschlussgebühr		100	
<u>Trennsystem</u>			
- Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsysteme, inklusive Grabarbeiten (bei Neuerstellung)	100		
- Vorschriftsbedingtes Anschliessen an Trennsysteme (Gemeindevorschrift) bei bestehendem Abwasseranschluss	100		
- einmalige Anschlussgebühr		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem, inklusive Grabarbeiten	100		
<u>Drainage</u>			
- Ersteinbau Drainage	0	100	
- Ersatz/Reparatur Drainage	100		
- Entwässerung des Bodens oder Sumpflands		100	
- Sickerleitung (Erstellen und Unterhalt)	100		
- Abdichten und/oder Drainieren der Kellerwände	100		
5. Kosten für Betrieb und Verwaltung			
5.1. Betrieb			
<u>Diverses</u>			
- Wasserzins, Energiekosten, Beleuchtung, wiederkehrende Betriebs- und Benützungsgebühren für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Fernsehempfang) und allgemeine Kosten			
- bei selbstgenutzten Liegenschaften			100
- bei vermieteten Liegenschaften, wenn im Mietzins inbegriffen und nicht dem Mieter weiterbelastet	100		
- jährliche Grundgebühr, Wasseruhr- oder Zählermiete			100
- Kehrrechtgebühren (Benützungsgebühren)			100
- Kehrrechtgebühren (Grund- und Sackgebühr), Gebührenmarken usw.			100
- Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate, wenn im Mietzins inbegriffen und nicht dem Mieter weiterbelastet	100		
- gleichwertiger Ersatz / Reparatur von fest installierten Beleuchtungskörper, die nicht Mobililiar darstellen	100		
5.2. Verwaltung			

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
Gebäudeversicherungsprämie			
- für Rohbau- oder Endschätzung Neubau		100	
- Versicherungsprämien (Wasserschaden-, Glas-, Brand-, Haushaftpflichtversicherung usw.)	100		
- Mobiliar- und Privathaftpflichtversicherungsprämien			100
Hauswart / Reinigung			
- Reinigung bei Neubau		100	
- bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens, wenn im Mietzins inbegriffen und nicht an Mieter weiterbelastet	100		
- bei selbstbewohnten Liegenschaften			100
Diverses			
- allgemeine Verwaltungskosten bei vermieteten Liegenschaften wie Porti, Telefon, Inserate für Vermietung usw., Erhebung der Mietzinse und Betreibungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis	100		
- Gebäudeschätzung			100
Auslagen bei selbstbewohntem Stockwerkeigentum			
- Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds, sofern unwiderruflich	100		
- Hauswartskosten (ohne Wohnung)	100		
- Verwaltungskosten	100		
- Übrige gemeinschaftliche Kosten (ohne Verbrauchskosten) sowie individuelle Auslagen für den Unterhalt der eigenen Wohnung	100		
6. Verschiedenes			
Abbrucharbeiten / Transport / Deponiegebühren			
- Aushöhlung oder vollständiger Abbruch des Gebäudes		100	
- Abbruch und gleichzeitiger Ersatz von Bauteilen	100		
- Wohnungsräumungskosten			100
- Entsorgungsgebühr für Altgeräte (zB Kühlschrank, Waschmaschine)	100		
Anwalts- / Mutationskosten / Grundeigentümerbeiträge			
- Kommission, sowie Advokats-, Notariats- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	100		
- Schuldbrieferrichtung		100	
- Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung und Baulandumlegung		100	
- Perimeterbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige (einmalige Beiträge), inklusive erste Teerung der Strassen und Zufahrten, Melioration		100	
- Unterhalts-Perimeterbeiträge an Strassen, Bachverbauungen, Liegenschaftsteuer (Objektsteuer) usw. (jährliche Beiträge)	100		
- Anstösserbeiträge (einmalige Beiträge)		100	
- Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Abwehr von wertmindernden Massnahmen (Baueinsprache – soweit damit ein Minderwert des eigenen Grundstückes abgewehrt wird – Umzonung, Waldfeststellung, Erstellung von öffentlich-rechtlichen Bauten/Vorschriften)	100		
- Entgelt für Rückzug Einsprache bei Bauvorhaben (Entschädigung stellt steuerbares Einkommen dar)		100	
- Advokats-, Notar- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf, Beurkundungs- und Baubewilligungsgebühr		100	
Architekten- und Ingenieurhonorare			
- im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	100		
- im Zusammenhang mit Umbauarbeiten	anteilmässig	anteilmässig	
- im Zusammenhang mit Anbauten und Neubauten		100	

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
- Studienhonorare für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	100		
- Kosten für Grobanalysen	50	50	
Baubewilligungen und Bauprojektkosten			
- Kosten, wenn Ausführung dem Projekt entspricht		100	
- Kosten, wenn Projekt nicht ausgeführt wird			100
- Baugrunduntersuchung		100	
- Quartierplanungskosten, wenn nach Quartierplan gebaut wird		100	
- Quartierplanungskosten, wenn nicht gebaut wird		100	
- Quartierplanungskosten, wenn nach einem anderen Quartierplan gebaut wird		100	
Schwimmbad, Sauna und Solarium			
- Ersteinbau		100	
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Kosten für Anlagen zur Beheizung eines Schwimmbades im Freien (neu)		100	
Luftschutzraum			
- Lüftungseinrichtungen, die nicht Mobiliar darstellen		100	
- Ersteinbau und zusätzliche Einrichtung			
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
- Einrichtung von Liegestellen und Trockenclosets, die Mobiliar darstellen		100	
- Ersteinbau oder Zusätzliche Einrichtung			
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	100		
Diverses			
- Eigenleistung / Abgeltung der Eigenen Arbeitsleistung			100
- Kosten für denkmalpflegerischer Arbeiten, nach Abzug von Beiträgen von Bund und Kanton	100		
- Terrainuntersuchung		100	
- Ölunfall, Kosten für Aushub und Verbrennung der Erde nach Abzug der Versicherungsleistung	100		
- Vorhänge / Rollos / Plissees mit Zubehör, Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw.			100
- Grundbuchbereinigung			100
- Einbau Wasserzähler	100		
Finanzierung / Diverses			
- Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	vom Roheinkommen abziehbar		
- Baukreditzinsen während der Bauphase, d.h. bis zur Fertigstellung bzw. Erzielung eines Liegenschaftsertrages	Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten		
- Baurechtszinsen	nicht abziehbar, da private Lebenshaltungskosten vom Roheinkommen abziehbar		
- bei selbst bewohnten Liegenschaften			
- bei vermieteten Liegenschaften			
- Bürgschaftsprämie (Erstfinanzierungskosten)	nicht abziehbar, da private Lebenshaltungskosten		
- Grundpfandverschreibungen	Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Kaufs- bzw. Verkaufskosten.		
- Schuldzinsen, Hypothekenzinsen	vom Roheinkommen abziehbar		
- Festhypothek: Nachzahlung als Zinsausgleich bei Umwandlung des Vertrages in variable Hypothek	vom Roheinkommen abziehbar		
- Ausstiegskosten bei Ablösung der Festhypothek im Zusammenhang mit Verkauf der Liegenschaft	Die Ausstiegskosten werden ab Steuerperiode 2012 als Schuldzinsen betrachtet und sind als solche in der ordentlichen Einkommensdeklaration abziehbar. Werden sie vorgängig bei einer (ausserkantonalen) Grundstückgewinnsteuer-Berechnung zum Abzug zugelassen, kann der Abzug nicht nochmals geltend ge-		

Sache	Unterhaltskosten in %	Anlagekosten in %	Privater Aufwand in %
	macht werden.		
- Verzinsung des Eigenkapitals	Weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten.		
- Courtage, Maklerprovision	Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten		
- Verkehrswertschätzung	Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Verkaufskosten.		
- Beratung Verkauf Liegenschaft	Bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Verkaufskosten.		
- Kontrolle Kaufvertrag, Ausfüllen Steuererklärung GGSt	nicht abziehbar, da private Lebenshaltungskosten		
- Konventionalstrafe bei Nichterfüllung der Kaufvertrages	Weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten.		

Nr. 9/2017	gültig ab 1.1.2017	Ersetzt: 9/2016
------------	--------------------	-----------------