



## **Merkblatt betreffend den Abzug von Liegenschaftskosten**

### **mit Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Liegenschaftskosten von den nicht abziehbaren Anlagekosten**

gilt für Kanton und Bund ab Steuerperiode 2020

Ausgabe 01.01.2022

#### **A. Gesetzliche Grundlagen**

Kantonales Steuergesetz StG vom 12. April 2000 (SG 640.100): § 31

Kantonale Steuerverordnung StV vom 14. November 2000 (SG 640.110): §§ 33 bis 37

Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer DBG vom 14. Dezember 1990 (SR 642.11): Art. 32  
Verordnung des Bundesrates vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens (SR 642.116); Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung vom 24. August 1992 über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens (SR 642.116.2); Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartementes vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (642.116.1)

#### **B. Grundsatz**

Im Zusammenhang mit Liegenschaften können alle Kosten, die direkt mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen (Liegenschaftsertrag) zusammenhängen, abgezogen werden. Abziehbar sind demnach alle werterhaltenden oder nutzungsbedingten Aufwendungen. Nicht abzugsfähig sind demgegenüber alle Aufwendungen für die Anschaffung und die Wertvermehrung der Liegenschaft oder die zum privaten Lebensbereich gehören (Lebenshaltungskosten).

#### **C. Abziehbare Aufwendungen**

##### **I. Unterhaltskosten**

Abziehbar sind die nachgewiesenen Unterhaltskosten:

- Die Instandhaltungskosten, d.h. die Auslagen für die üblichen Ausbesserungsarbeiten und die laufend anfallenden Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen;
- Die Instandstellungskosten, d.h. die unregelmässig anfallenden Aufwendungen, welche über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus erbracht werden müssen, um den Wert einer Liegenschaft auch auf die Dauer erhalten zu können und deren Ertrag zu sichern;
- Die Ersatzanschaffungen, d.h. Aufwendungen für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietende Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen; der Ersatz von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, gilt als Unterhalt, insoweit der Nutzungswert des ersetzten Objektes bloss erhalten, nicht aber erhöht wird;
- Die Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften; sie sind abziehbar, wenn sichergestellt ist, dass sie ausschliesslich zur Bestreitung der Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden; sie sind im Zeitpunkt der Einlage abziehbar (und nicht erst bei Verwendung der Fondsmittel).

## II. Betriebskosten und Sachversicherungsprämien

Zu den abziehbaren Aufwendungen gehören auch die Betriebskosten. Darunter fallen periodisch anfallende Ausgaben, welche für den bestimmungsgemässen Gebrauch der Liegenschaft notwendig sind.

- Bei vermieteten Liegenschaften können abgezogen werden alle vom Vermieter definitiv übernommenen und nicht auf die Mieterschaft überwälzten Kosten für Wasser, Gas, Strom, Heizung, Warmwasseraufbereitung, Beleuchtung, Abwasser- und Abfallentsorgung, für Hauswart, für gemeinschaftlich genutzte Räume und Anlagen usw.
- Bei selbstgenutzten Liegenschaften können nur die unabhängig von der Nutzung anfallenden, allein sich aus dem Liegenschaftsbesitz ergebenden Ausgaben abgezogen werden; die privaten Verbrauchskosten für Wasser, Gas, Strom, Heizung, Warmwasseraufbereitung, Beleuchtung, Abwasser- und Abfallentsorgung, Hauswart usw. stellen persönlichen, nicht mit der Einkommenserzielung zusammenhängenden Lebensaufwand dar und sind deshalb nicht abziehbar.

Abzugsfähig sind auch die im Zusammenhang mit der Vermietung oder Nutzung einer Liegenschaft anfallenden Sachversicherungsprämien (Brand-, Wasserschaden-, Glasbruch- und Gebäudehaftversicherungen usw.).

## III. Verwaltungskosten

Die mit der Verwaltung einer Liegenschaft zusammenhängenden Kosten, wie die Auslagen für Porti, Telefon, Inserate, Formulare und Betreibungen usw. können in Abzug gebracht werden.

Abzugsfähig sind auch die tatsächlichen Entschädigungen für die Liegenschaftsverwaltung durch Dritte, nicht hingegen die (rein kalkulatorischen) Kosten für die eigene Arbeit des Hauseigentümers.

## IV. Aufwendungen für Massnahmen zur Förderung des Energiesparens, des Umwelt- und des Denkmalschutzes, sowie für Rückbaukosten

Vom Einkommen abziehbar sind werterhaltende wie auch wertvermehrnde Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder Nutzung erneuerbarer Energien beitragen und die sich auf den Ersatz von veralteten oder auf die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen **in bestehenden Gebäuden** des Privatvermögens beziehen. Dagegen sind energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen **bei Neubauten stets den Anlagekosten** zuzurechnen. Dies gilt auch für Investitionen, welche zeitnah, d.h. innerhalb von 5 Jahren seit der Fertigstellung des Neubaus erfolgen.

Abziehbar sind auch die werterhaltenden und wertvermehrnden Aufwendungen für Massnahmen, die der Erfüllung gesetzlicher oder behördlich veranlasseter Umwelt- oder Denkmalschutzvorschriften dienen.

Im Sinne einer umweltpolitisch motivierten Ausnahme sind Aufwendungen für Energiespar-, Umwelt- und Denkmalschutzmassnahmen auch dann abziehbar, wenn sie den Charakter von wertvermehrnden Investitionen haben.

Die Abzugsquote für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien in bestehende Gebäude beträgt in der Regel 100 Prozent. **Die unter diese Rubrik fallenden Abzüge sind im Katalog mit einem „e“ gekennzeichnet.**

Kein Kostenabzug möglich ist, soweit dafür Subventionen bezogen werden. Ebenfalls kein Abzug möglich ist, wenn statt der tatsächlichen Unterhaltskosten die Wechselfpauschale beansprucht wird.

Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gelten die 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 Gebäudeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Ausubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Der Ersatzneubau muss durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen werden und eine gleichartige Nutzung haben (Identität alt/neu hinsichtlich Wohnen vs. Gewerbe, beheizt/klimatisiert etc.). Der Ersatzneubau ist innert angemessener Frist, in der Regel innert zwei Jahre, zu erstellen.

## **D. Nicht abziehbare Aufwendungen**

Nicht abziehbar sind die Aufwendungen für die Anschaffung oder Wertvermehrung eines Grundstücks (Anlagekosten) sowie die Lebenshaltungskosten.

### **I. Anlagekosten (Wertvermehrende Aufwendungen, Investitionen)**

Anlagekosten sind Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen oder Verbesserungen (Um-, Ein- und Anbauten), die nicht der Erhaltung der Liegenschaft und ihrer Nutzung dienen, sondern ihren Wert erhöhen. Sie sind bei der Einkommenssteuer nicht abzugsfähig. Hingegen können sie im Falle einer späteren Liegenschaftsveräusserung bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden.

Werden im Zuge einer Renovation oder bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an der Liegenschaft vorgenommen oder alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so sind die angefallenen Aufwendungen in abziehbare Unterhaltskosten (Instandhaltungs- und Instandstellungskosten) und in nicht abziehbare Investitionskosten aufzuteilen.

Die Aufteilung erfolgt entsprechend dem im Anhang abgebildeten Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Liegenschaftskosten (Unterhalts-, Betriebs-, Versicherungs- und Verwaltungskosten) von den nicht abziehbaren Anlagekosten.

Die Steuerverwaltung verlangt, insbesondere in Fällen in denen die geltend gemachten Liegenschaftskosten mehr als 15% des Werts der Liegenschaft (Steuerwert) ausmachen, eine detaillierte Bauabrechnung, um die Aufteilung in abziehbare Unterhalts- und nicht abziehbare Anlagekosten zu prüfen.

### **II. Grundeigentümerbeiträge**

Einmalige Beiträge des Grundeigentümers wie Strassenanwenderbeiträge oder erstmalige Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Gas, Strom haben Anlagekostencharakter und sind deshalb nicht abziehbar.

### **III. Lebenshaltungskosten**

Bei selbstgenutzten Liegenschaften des Privatvermögens stellen die Kosten für Wasser, Gas, Strom, Heizung, Warmwasseraufbereitung, Beleuchtung, Abwasser- und Abfallentsorgung privaten Lebensaufwand dar und sind daher nicht abziehbar.

## **E. Pauschalabzug**

Für Liegenschaften des Privatvermögens kann anstelle der tatsächlichen Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Aufwendungen für Energie-, Umwelt- und Denkmalschutzmassnahmen ein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

Diese Pauschale beträgt 10 Prozent des Mietertrags (ohne Nebenkosten) bzw. des Eigenmietwerts, wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode weniger als zehn Jahre alt ist, und 20 Prozent, wenn es älter ist.

Die Pauschale kann für jede Steuerperiode und für jede Liegenschaft beansprucht werden. Ein Wechsel zwischen Pauschalabzug und Abzug der tatsächlichen Kosten ist somit jedes Jahr möglich (Wechselpauschale).

Bei Liegenschaften des Privatvermögens, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, ist ab der Steuerperiode 2020 kein Pauschalabzug möglich.

Bei Liegenschaften die ganz oder teilweise zum Geschäftsvermögen gehören ist keine Pauschale zulässig.

## **F. Zeitliche Grundlagen**

Bei Grundstücken des Privatvermögens sind die Liegenschaftskosten in der Steuerperiode abziehbar, in der sie bezahlt werden.

Bei Grundstücken des Geschäftsvermögens richtet sich die zeitliche Zuteilung der Liegenschaftskosten nach der von der steuerpflichtigen Person für ihre Buchhaltung gewählten Verbuchungsmethode (Verbuchung im Zeitpunkt der Rechnungsstellung oder der Zahlung); ein Wechsel der Methode ist zulässig, soweit dafür sachliche Gründe bestehen.

Für den Zeitpunkt der Zahlung oder Rechnungsstellung trägt der Steuerpflichtige die Beweislast. Er hat die entsprechenden Belege (Zahlungsquittungen, Rechnungen usw.) einzureichen.

## Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Liegenschaftskosten (Unterhalts-, Betriebs-, Versicherungs- und Verwaltungskosten) von den nicht abziehbaren Anlagekosten

Abziehbar sind alle direkt mit der Erzielung des Einkommens aus unbeweglichem Vermögen zusammenhängenden Liegenschaftskosten (Unterhalts-, Betriebs-, Versicherungs- und Verwaltungskosten) einschliesslich der Finanzierungskosten. Dagegen sind die wertvermehrend sich auswirkenden Anlagekosten nicht abziehbar; sie werden im Falle eines späteren Liegenschaftsverkaufs bei der Grundstück-gewinnsteuer gewinnmindernd angerechnet. Stets nicht abziehbar sind die Lebenshaltungskosten (Privat-aufwand).

<b>INHALTSÜBERSICHT</b>	
<b>1</b>	<b>Aussenwände</b>
1.1	Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden
1.2	Gerüstungen
1.3	Brandmauer
1.4	Erdbebenschutz
1.5	Wintergarten
<b>2</b>	<b>Dächer</b>
2.1	Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter
2.2	Dachstockausbau
2.3	Hausbock und Schwamm
<b>3</b>	<b>Wände im Innern, Decken</b>
3.1	Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen
3.2	Treppen, Treppenhaus, Geländer
3.3	Aufzug, Lift
<b>4</b>	<b>Bodenbeläge</b>
4.1	Wohnfläche (heizbar)
4.2	Balkone, Terrassen
<b>5</b>	<b>Wohneinrichtungen</b>
5.1	Kücheneinrichtungen (im Gebäudewert eingeschlossen)
5.2	Badezimmer
5.3	Waschmaschine, Tumbler
5.4	Briefkasten
<b>6</b>	<b>Heizungen, Lüftungen</b>
6.1	Wärmeerzeugung, Heizkessel
6.2	Umstellung der Energie, Alternativsysteme
6.3	Zusätzliche thermische Installation
6.4	Kamin
6.5	Heizöltank
6.6	Cheminée (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen
6.7	Kachelofen (Hafnerarbeiten)
6.8	Fernwärmeheizung (Anschlussarbeiten)
6.9	Warmwasseraufbereitung
6.10	Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug
6.11	Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme
6.12	Anlagen zur Stromerzeugung

<b>INHALTSÜBERSICHT</b>	
<b>7</b>	<b>Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung</b>
7.1	Leitungen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)
7.2	Wasserenthärtung, Heizungsverteilung
7.3	Elektrische Installationen
7.4	Antennen (Funk, Radio, TV usw.)
7.5	Brandverhütung
7.6	Alarmanlage
<b>8</b>	<b>Umgebung</b>
8.1.	Umgebungsarbeiten
8.2	Beleuchtung im Aussenbereich
8.3	Kanalisation und Hauszuleitungen inkl. Aushub + Erdarbeiten
8.4	Entfeuchten Gebäudefundament
8.5	Wassertank / Regenwassersammelsysteme
<b>9</b>	<b>Kosten für Betrieb und Verwaltung</b>
9.1	Betrieb
9.2	Verwaltung
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>
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	Objektsteuern

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>1</b>	<b>AUSSENWÄNDE</b>		
<b>1.1</b>	<b>Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden</b>		
	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	-
	<b>Fassadenrenovationen</b>		
	a. Überdecken einer vorbestandene Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes Material statt Bemalung	2/3	1/3
	b. Renovation an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	1/1	-
e	c. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inkl. Verkleidung. Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	1/1	-
e	d. Hinterlüftete Wärmedämmung	1/1	-
	<b>Fenster, Vorsatzfenster</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
e	b. Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach anstelle Einfach- oder Doppelverglasung, Wärmedurchgangszahl (k-Wert) um mind. 20% besser	1/1	-
e	c. Einbau von Vorsatzfenstern	1/1	-
e	d. Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärmegeämmte Verbundprofile	1/1	-
	<b>Windfang</b>		
e	a. Neubau von unbeheizten Windfängen (wenn gesetzlich nicht vorgeschrieben)	1/1	-
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	<b>Fensterscheiben</b>		
	Ersatz gebrochener Glasscheiben (sofern nicht bereits eine Versicherungsprämie für Glasbruch in den Betriebskosten geltend gemacht wird)	1/1	-
	<b>Sonnenstoren</b>		
	a. Neueinbau	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	<b>Fensterläden, Rollläden</b>		
e	a. Neueinbau (an bestehenden Fenstern)	1/1	-
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	c. Rollläden anstelle von Fensterläden (und Fensterläden anstelle von Rollläden)	1/1	-
	d. Ersatz von Fensterläden / Rollläden aus Holz durch Fensterläden / Rollläden aus Aluminium mit nachgewiesenen guten Wärmedämmeigenschaften	1/1	-
	<b>Balkone (siehe auch Bodenbeläge)</b>		
	a. Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden	-	1/1
	b. Bodenabdichtung	1/1	-
<b>1.2</b>	<b>Gerüstungen</b>		
	Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen	proportional	proportional

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>1.3</b>	<b>Brandmauer</b> Erstellen von Brandmauern a. im Zusammenhang mit Anbauten b. auf Verlangen der Feuerpolizei c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	- 1/2 1/1	1/1 1/2 -
<b>1.4</b>	<b>Erdbebenschutz</b> Massnahmen bezüglich Erdbebenschutz a. Ersteinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	- 1/1	1/1 -
<b>1.5</b>	<b>Wintergarten</b> Wer für Wintergärten und ähnliche Glasanbauten einen Abzug für Energieeinsparung geltend machen will, muss eine bedeutende Brennstoffeinsparung nachweisen können. Bei vermieteten Liegenschaften: a. Neueinbau (ohne Nachweis) b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	- 1/1	1/1 -
	Bei selbstgenutzten Liegenschaften: a. Neubau (ohne Nachweis) b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz • wenn ein Eigenmietwert berechnet wird • wenn kein Eigenmietwert berechnet wird	- 1/1 -	1/1 - 1/1

<b>2 DÄCHER</b>			
<b>2.1</b>	Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter Flach- und Giebeldächer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz e b. Verbessern der thermischen Isolation	1/1 1/1	- -
	Flachdächer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz e b. Umkehrdach auf bestehendes Dach	1/1 1/1	- -
	Giebeldächer Erstellen eines Dachstuhls inkl. Bedachung über ein undichtes Flachdach (Erstellen eines Estrichs)	1/2	1/2
	Spenglerarbeiten a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und Aufbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	- 1/1	1/1 -
	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	-
	Blitzableiter a. Neubau und Erweiterung infolge Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	- 1/1	1/1 -



		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>2.2</b>	<b>Dachstockausbau</b> Einbau von Zimmern oder Wohnungen	-	1/1
<b>2.3</b>	<b>Hausbock und Schwamm</b> Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)	1/1	-

<b>3 WÄNDE IM INNERN, DECKEN</b>			
<b>3.1</b>	Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen		
	a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	b. Im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten	-	1/1
	c. Erstbeschichtung oder Verkleidung	-	1/1
e	d. Anbringen einer inneren Isolation (mind. 3 cm dick) an Fassadenwänden oder Kellerdecken inkl. Malerarbeiten.	1/1	-
	Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten		
	a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inkl. Malerarbeiten	1/2	1/2
	b. Verkleidung in Jute inkl. Malerarbeiten	1/1	-
	c. Verkleidung aus Holzfaserdämmplatten oder Gipsplatten inkl. Malerarbeiten	1/1	-
	Plattenarbeiten, Fliesen		
	a. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten (Abzug dito bei Modernisierung von Kücheneinrichtungen und Badezimmer)	2/3	1/3
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	Trennwände erstellen: alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer	-	1/1
	Türen Kipptore (Garagen)		
	a. Ersteinbau infolge Um- und Anbau	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	c. Ersatz durch bessere Qualität	2/3	1/3
	d. Ersatz: einfaches durch automatisches Garagentor	1/2	1/2
	e. zusätzliche Wärmedämmung	1/1	-
<b>3.2</b>	Treppen, Treppenhaus, Geländer		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	b. Ersatz Holztreppe durch eine Betontreppe (oder ähnliches) inkl. Folgekosten	1/3	2/3
	c. Ersatz der Geländer durch bessere Qualität	2/3	1/3
<b>3.3</b>	Aufzug, Lift		
	a. Erstmaliger Einbau	-	1/1
	b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	c. Ersatz durch bessere Qualität	1/2	1/2

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>4</b>	<b>BODENBELÄGE</b>		
<b>4.1</b>	<b>Wohnfläche (heizbar)</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von beispielsweise Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid oder Spannteppich	1/1	-
	b. Ersatz durch bessere Qualität	2/3	1/3
	c. Bodenbelag neu verlegen auf bestehenden Holzboden oder Inlaid, im Zusammenhang mit kleineren Umbauten, nur wenn die Räume früher bewohnbar waren	1/2	1/2
	d. Bodenbelag neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar	-	1/1
	e. Bodenbelag neu verlegen auf Zementunterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten	-	1/1
	f. Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle vorbestandenem Belag (beispielsweise Kunststoff, Inlaid, Spannteppich)	2/3	1/3
	g. Wärmedämmung gegen Aussenklima, unbeheizte Räume, Erdreich	1/1	-
<b>4.2</b>	<b>Balkone, Terrassen</b>		
	a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung	2/3	1/3
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
e	c. Isolierung des Terrassen- beziehungsweise Balkonbodens	1/1	-
	d. Erstmaliges Anbringen einer Verglasung (analog Wintergarten)		1/1

<b>5</b>			
	<b>WOHNEINRICHTUNGEN</b>		
<b>5.1</b>	<b>Kücheneinrichtungen (im Gebäudewert eingeschlossen)</b>		
	Reparatur / gleichwertiger Ersatz, für ausschliesslich in der Kombination eingebaute Maschinen und Geräte	1/1	-
	Küchenkombination inkl. Folgekosten		
	a. alt: keine Kombination, sondern bspw. Steinzeugtrog neu: Spültischkombination mit Chromstahltrog	1/3	2/3
	b. alt: keine Kombination neu: Kombination mehrteilig	1/3	2/3
	c. alt: einfache Spültischkombination neu: Kombination (mehrteilig)	1/3	2/3
	d. alt: Kombination (Chromstahl) neu: Kombination bspw. mit Abdeckung aus Natur- oder Kunststein	2/3	1/3
	e. Kombination in gleichem Umfang anstelle bisheriger frei stehender Einrichtungen	1/2	1/2
	Kochherd, Backofen		
	a. Ersteinbau	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	c. Ersatz durch besseres Modell: Glaskeramikplatten, selbstreinigender Backofen	2/3	1/3
	Kühlschrank, Tiefkühlschrank		
	a. Ersteinbau	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	c. Ersatz mit grösserem Inhalt und Tiefkühlfach	2/3	1/3

	Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
Geschirrspülmaschine		
a. Ersteinbau	-	1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
Einbauschränke		
a. Ersteinbau	-	1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
<b>5.2 Badezimmer</b>		
Modernisierung / Umbau inkl. Folgekosten		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
b. Zusätzliche Einrichtungen	-	1/1
Ersatz von sanitären Apparaten		
a. WC-Schüssel gleichwertig	1/1	-
b. anstelle WC-Schüssel neu Closomat, ohne Folgekosten	1/4	3/4
c. gleichwertiger Ersatz für einfaches Lavabo	1/1	-
d. anstelle einfaches Lavabo neu Lavabo im Schrank	1/4	3/4
e. anstelle freistehende Badewanne, neu Einbaubadewanne	1/2	1/2
f. Einbau einer zusätzlichen Dusche	-	1/1
g. Ersetzen von Türen oder Schiebetüren für Duschen	1/1	-
h. Ersatz von Spiegel durch Spiegelschrank	1/4	3/4
<b>5.3 Waschmaschine, Tumbler</b>		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
b. erstmalige Anschaffung	-	1/1
c. Serviceabonnement	1/1	-
<b>5.4 Briefkasten</b>		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Erstmalige Anschaffung		1/1

<b>6 HEIZUNGEN, LÜFTUNGEN</b>		
<b>6.1 Wärmeerzeugung, Heizkessel</b>		
Ersatz des Heizkessels / Brenners / Ofens usw.	1/1	-
Durchlauferhitzer		
a. Neuanschaffung	-	1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen		
a. Neuanschaffung	-	1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
c. Ersatz von Wärmeerzeugern durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen	1/1	-
Serviceabonnement für Heizungsanlage		
a. bei selbstgenutzten Liegenschaften	1/1	-
b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens, wenn im Mietzins inbegriffen.	1/1	-

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>6.2</b>	<b>Umstellung der Energie, Alternativsysteme</b>		
	Bei Installationen in <b>Neubauten</b> ist <b>kein</b> Abzug möglich.	-	1/1
	Umstellung auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- oder andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)		
	a. bei bestehender Ölzentralheizung	1/1	-
	b. bei bestehender Holz- und/oder Kohlezentralheizung (ohne zentralen Speicher)	1/1	-
	Ersatz von Warmluft-Etagenheizung, Öl-, Holz- oder Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas, Elektrisch usw.)	1/1	-
	Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitäre Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren (als 100%-Heizung)		
	a. Ersteinbau in Neubau		
	b. als Ersatz für Ölzentralheizungen	-	1/1
e	c. als Ersatz für Holz- und Kohlezentralheizungen	1/1	-
e	d. als Ersatz für Ölofen oder Holz- und Kohleofen	1/1	-
e		1/1	-
	Reparatur / gleichwertiger Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	1/1	-
<b>6.3</b>	<b>Zusätzliche thermische Installationen</b>		
	Im Allgemeinen Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
e	Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion in bestehenden Gebäuden, wenn sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist	1/1	-
e	Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers in bestehenden Gebäuden, wenn er nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (Betrieb vgl. Ziff. 9.1.8)	1/1	-
e	Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	1/1	-
e	Einbau von Messeinrichtungen in bestehenden Gebäuden zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler), sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben	1/1	-
e	Einbau von Betriebsstundenzähler in bestehenden Gebäuden bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	-
	Einbau von Einrichtungen in bestehenden Gebäuden zur Begrenzung von Stillstandsverlusten (bspw. motorisierte Rauchgasklappe, motorisierte Falschlufklappe am Rauchrohr), sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	-
e	Einbau von Thermostatventilen (bspw. DANFOSS) in bestehenden Gebäuden	1/1	-
	Einbau von Energiesparcomputern	1/1	-
e	Ersatz von Thermostatventilen	1/1	-
	Wandstrahler (Zusatzheizgerät)		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	b. Neuanschaffung	-	1/1

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>6.4</b>	<b>Kamin</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	b. Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmereizers	1/1	-
<b>6.5</b>	<b>Heizöltank</b>		
	Ersteinbau inkl. Tankraum	-	1/1
	Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung) / Revision und Reinigung	1/1	-
	Ersatz Tank: bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank, Auffangwanne (in Stahl oder Kunststoff) inkl. deren Abdichtung		
	a. bei kleinerem oder gleichbleibendem Inhalt	1/1	-
	b. bei grösserem Inhalt	2/3	1/3
	c. Ausserbetriebsetzen des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks / Gartens usw.)	1/1	-
	d. vorschriftgemässes Einrichten des Tankraumes	-	1/1
<b>6.6</b>	<b>Cheminée (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen</b>		
	a. Ersteinbau in bestehenden Gebäuden	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
e	c. Umbau eines einfachen Cheminée in ein Warmluftcheminée	1/1	-
	d. Ersteinbau einer Wärmeheizkassette in ein Cheminée	1/2	1/2
<b>6.7</b>	<b>Kachelofen (Hafnerarbeiten) und Kleinspeicherofen</b>		
e	a. Ersteinbau in bestehenden Gebäuden mit Gesamtkosten bis zu Fr. 15'000.--	1/1	-
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz / gleichwertiger Umbau bis zu Fr. 15'000.--	1/1	-
<b>6.8</b>	<b>Fernwärmeheizung (Anschlussarbeiten)</b>		
e	ausser Betrieb nehmen einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an eine Fernwärme-Heizzentrale (nicht inbegriffen sind das interne Heizungsnetz und die Radiatoren)	1/1	-
	Kosten für die Unterstation		
	a. in Neubauten und Anbauten generell	-	1/1
	b. als Ersatz für allgemeine Zentralheizungen	1/1	-
	c. als Ersatz für Etagenheizungen (Öl-, Holz- und / oder Kohleofen)	1/1	-
	d. Kosten für die Zuleitung bis zur Unterstation in bestehenden Gebäuden	1/1	-
	e. einmalige Anschlussgebühren in bestehenden Gebäuden	1/1	-
	f. einmalige Anschlussgebühren in Neubauten	-	1/1
<b>6.9</b>	<b>Warmwasseraufbereitung</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung	-	1/1
	c. Ersatz durch grösseres Modell	1/2	1/2
e	d. Neueinbau zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	1/1	-
	e. Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Boiler	1/4	3/4
e	Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung, sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben	1/1	-

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>6.10</b>	<b>Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug</b>		
	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
e	Massnahmen, die dazu führen, dass in bestehenden Gebäuden auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann	1/1	-
	Wesentliche Verbesserung der Systemregelung in bestehenden Gebäuden, d.h. Einbau von Regulierungen zur zeitlich und örtlich begrenzten Einschaltung der Anlagen (bspw. Einbau von Schaltuhren, die Einschaltung von Einzelabluftanlagen für fensterlose Toiletten über Lichtschalter und Verzögerungsrelais, Mess- und Kontrollleinrichtungen für den sparsamen Betrieb der Anlagen)	1/1	-
	Serviceabonnement für Lüftungs- und Klimaanlage		
	a. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abziehbar, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
	b. bei selbstgenutzten Liegenschaften	1/1	-
<b>6.11</b>	<b>Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme</b> (in bestehenden Gebäuden)		
e	a. Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, bspw. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgehen.	1/1	-
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
<b>6.12</b>	<b>Anlagen zur Stromerzeugung</b>		
e	Photovoltaikanlagen (inklusive Aufwendungen für Projektierung und Vorrichtungsarbeiten an der Liegenschaft) in bestehenden Gebäuden  Entschädigungen aus kostendeckender Einspeisevergütung (KEV) resp. Direktvermarktung des Stroms oder durch Überlassung von Liegenschaftsteilen für den Betrieb einer Solaranlage stellen steuerbares Einkommen dar.  Nicht abzugsfähig sind hingegen sogenannte Batteriespeicher oder ähnliche Einrichtungen zur Speicherung der erzeugten Energie.	1/1	

<b>7</b>	<b>SANITÄRE UND ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN, BRAND- VERHÜTUNG</b>		
<b>7.1</b>	<b>Leitungen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	b. Anpassen gemäss Vorschriften an die Norm	1/2	1/2
	Entkalken alter Leitungen	1/1	-
	Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	-	1/1
	Einmalige Anschlussgebühren	-	1/1

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>7.2</b>	<b>Wasserenthärtung, Heizungsverteilung</b>		
	Wasser-Enthärtungsanlagen		
	a. Ersteinbau	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz / Serviceabonnement ohne Chemikalien	1/1	-
	c. Chemikalien für Wasserenthärter		
	• bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abziehbar, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
	• bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht abziehbar	-	-
	Heizkörper (Radiatoren)		
	Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe / eines Speichers	-	1/1
<b>7.3</b>	<b>Elektrische Installationen</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	b. Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobiliar)	1/1	-
	c. Unterputzverlegung in bestehenden Gebäuden (ohne Erweiterung)	1/2	1/2
e	d. Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen, sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben (bspw. Drehzahlregulierung von Pumpen und Ventilatoren)	1/2	1/2
<b>7.4</b>	<b>Antennen (Funk, Radio, TV usw.)</b>		
	a. Ersteinbau	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (upc, cablecom)	1/1	-
	Anschluss an Gemeinschaftsanlage		
	a. bei erstmaliger Installation	-	1/1
	b. Ersatz bestehender eigener Anlage	1/1	-
	c. einmalige Anschlussgebühr	-	1/1
	d. wiederkehrender Unterhalt	1/1	-
	e. wiederkehrende Benützungsgebühren (= Privataufwand)	-	-
<b>7.5</b>	<b>Brandverhütung</b>		
	Überwachungs- und Löschanlagen		
	a. Ersteinbau	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	Handfeuerlöscher		
	a. Erstanschaffung	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		
	• wenn ein Eigenmietwert berechnet bzw. im Mietzins inbegriffen ist	1/1	-
	• wenn kein Eigenmietwert berechnet bzw. im Mietzins nicht inbegriffen ist (= Privataufwand)	-	-

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>7.6</b>	<b>Alarmanlage</b>		
	a. Ersteinbau / Erweiterung der bestehenden 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
	f. Sicherheitsschlösser an bestehenden Türen anbringen	1/1	
	g. An bestehenden Fenstern und Türen erstmalig Schlösser anbringen		1/1

<b>8 UMGEBUNG</b>			
<b>8.1.</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b>		
	Selbstgenutzte Liegenschaften		
	a. Garten erstmals neu anlegen	-	1/1
	b. Zaun und Mauerreparaturen	1/1	-
	c. Wegausbesserungen	1/1	-
	d. Nachgewiesene Kosten für den Gartenunterhalt, flächenabhängig (Fr. 1.-- pro Quadratmeter)	min. Fr. 500 max. Fr. 2'000	-
	Vermietete Liegenschaften		
	Kosten für Gartenunterhalt bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens (inkl. Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen), wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
	Bodenverbesserung		
	Entwässern, Einbringen von Humus, Stützen usw.	-	1/1
	Gartensitzplatz		
	a. Ersteinbau / Erweiterung infolge Um- Anbau oder Neubauten	-	1/1
	b. bei vermieteten Liegenschaften: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	c. bei selbstgenutzten Liegenschaften		
	• wenn ein Eigenmietwert berechnet wird	1/1	-
	• wenn kein Eigenmietwert berechnet wird	-	-
<b>8.2</b>	<b>Beleuchtung im Aussenbereich</b>		
	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)	1/1	
	b. Ersteinbau		1/1



	Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>8.3 Kanalisation und Hauszuleitungen inkl. Aushub + Erdarbeiten</b>		
c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
d. Vergrösserung / Erweiterung infolge Anbau	-	1/1
e. einmalige Anschlussgebühren	-	1/1
f. Ersteinbau	-	1/1
Kanalisation, Dolen, Gruben, Schächte, Benzinabscheider		
a. Ersteinbau / Ersetzen infolge Strassenkorrektur oder Anschluss an ein anderes Netz (ARA)	-	1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
c. Reinigen (Kanalspülung) und Entleeren	1/1	-
d. Ausser Betrieb setzen der Klärgrube	1/1	-
Wasser- und Hauszuleitung		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
b. Anschliessen an ein anderes Verteilnetz (gemeinschaftliches Netz; exkl. einmalige Anschlussgebühr)	1/1	-
c. Anschlussgebühr	-	1/1
Trennsystem		
a. Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem (inkl. Grabarbeiten)	1/1	-
b. einmalige Anschlussgebühr	-	1/1
Drainage (Entwässerung des Bodens oder Sumpflandes)	-	1/1
<b>8.4 Entfeuchten</b>		
Abdichten und / oder drainieren (innen und / oder aussen) am Gebäudefundament	1/1	-
<b>8.5 Wassertank / Regenwassersammelsysteme</b>		
Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Meteorwasser (z. B. Sammelbehälter im Erdreich, Anpassungsarbeiten an die Wasserverteilung der Liegenschaft)		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
b. Ersteinbau		1/1

<b>9 KOSTEN FÜR BETRIEB UND VERWALTUNG</b>		
<b>9.1 Betrieb</b>		
Abwasserreinigungsgebühren		
a. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abziehbar, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
b. bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht abziehbar (= Privataufwand)	-	-
Beleuchtung, allgemeine Kosten		
a. bei vermieteten Liegenschaften	1/1	-
b. bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht abziehbar (= Privataufwand)	-	-
Gleichwertiger Ersatz / Reparatur von Beleuchtungskörpern, die nicht Mobilien darstellen	1/1	-
Kehrachtsackgebühr, Gebührenmarken usw. nicht abziehbar (= Privataufwand)	-	-

	Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
Strassenreinigung	1/1	-
Niederschlagsableitungsgebühr	1/1	-
Wasserkosten		
a. bei selbstgenutzten Liegenschaften, nicht abziehbar (= Privataufwand)	-	-
b. bei vermieteten Liegenschaften abziehbar, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl usw.)		
a. bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht abziehbar (= Privat- aufwand)	-	-
b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abzieh- bar, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
Lenkungs- und Förderabgaben beim Bezug von Elektrizität		
a. bei selbstgenutzten Liegenschaften nicht abziehbar (= Privat- aufwand)	-	-
b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abzieh- bar, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für die verbrauchs- abhängige Heizkostenabrechnung, Unterhalt der nötigen Apparate, abziehbar bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
Kaminfegerkosten		
a. bei selbstgenutzten Liegenschaften abziehbar	1/1	-
b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens abziehbar, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
Baumschutzabgabe	1/1	
<b>9.2 Verwaltung</b>		
Erstvermietungskosten (Inserate usw.)	1/1	-
Gebäudeversicherungsprämien		
a. für Rohbau oder Endschätzung Neubau	-	1/1
b. für Schadenversicherung	1/1	-
c. Sachversicherungsprämien (Brand-, Wasserschaden-, Glas-, Haushaftpflichtversicherung usw.)	1/1	-
d. Mobilversicherungsprämien nicht abziehbar (= Privatauf- wand)	-	-
e. Erdbebenversicherungsprämien	1/1	-
Hauswart / Reinigung usw.		
a. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens, wenn im Mietzins inbegriffen	1/1	-
b. Reinigung bei Neubau	-	1/1
Allgemeine Verwaltungskosten bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens wie Porti, Telefon, Inserate für Vermietung usw., Kosten für Inkasso der Mietzinsen, für Betreibungen, Ausweisungen und für Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis	1/1	-
Gebäudeschätzung, Verkehrswertschätzung	-	1/1

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>10</b>	<b>VERSCHIEDENES</b>		
<b>10.1</b>	<b>Abbrucharbeiten, Transport in Deponie, Deponiegebühren</b>		
	a. Abbruch einer Mauer (alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer)	1/3	2/3
	b. Vollständiger Abbruch des Gebäudes	-	1/1
	c. Abbruch und gleichzeitiger Ersatz von Bauteilen	1/1	-
	d. Räumungskosten bei Abbruch	-	1/1
<b>10.2</b>	<b>Anwaltskosten, Mutationskosten, Grundeigentümerbeiträge (Perimeterbeiträge)</b>		
	a. Kommission, sowie Advokats-, Notariats-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten und Prozessen, welche die Nutzung bzw. Erhaltung des Nutzwerts einer Liegenschaft (inkl. Abwendung von übermässigen Immissionen) betreffen	1/1	-
	b. Schuldbrieferrichtung / -erhöhung	-	1/1
	Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	-	1/1
	Perimeterbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrten	-	1/1
	Advokats-, Notar-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf	-	1/1
	Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer	-	1/1
<b>10.3</b>	<b>Architekten- und Ingenieurhonorare</b>		
	a. im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	1/1	-
	b. Umbauarbeiten / Anbauten / Neubauten	-	1/1
	c. Studienhonorare für tatsächlich ausgeführte Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	1/1	-
	d. Kosten für Grobanalysen	1/1	-
<b>10.4</b>	<b>Baubewilligungen / Bauprojektkosten</b>		
	Umbauarbeiten und Anbauten		
	a. wenn die Ausführung dem Projekt entspricht	-	1/1
	b. wenn das Projekt nicht ausgeführt wird	-	-
	Baugrunduntersuchung	-	1/1
	Bauherrenversicherung		
	a. Im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	1/1	-
	b. Umbauten / Anbauten / Neubauten	-	1/1
	Quartierplanungskosten		
	a. wenn nach Quartierplan gebaut wird	-	1/1
	b. wenn nicht gebaut wird	-	-
	c. wenn nach anderem Quartierplan gebaut wird	-	-

		Unterhaltskosten usw. abziehbar	Anlagekosten nicht abziehbar
<b>10.5</b>	<b>Schwimmbad</b>		
	Im Wohngebäude eingebaut: Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	Kosten für Anlagen zur Beheizung von im Gebäude eingebauten Schwimmbädern		
	a. Ersteinbau	-	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	Schwimmbad im Freien		
	a. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens, wenn im Mietzins inbegriffen: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	-
	b. bei selbstgenutzten Liegenschaften: Reparatur / gleichwertiger Ersatz		
	• wenn ein Eigenmietwert berechnet wird	1/1	-
	• wenn kein Eigenmietwert berechnet wird	-	-
	Kosten für Anlagen zur Beheizung eines Schwimmbades im Freien		
	a. Ersteinbau	-	1/1
	b. Reparatur gleichwertiger Ersatz		
	• wenn ein Eigenmietwert berechnet wird	1/1	-
	• wenn kein Eigenmietwert berechnet wird	-	-
<b>10.6</b>	<b>Finanzierung</b>		
	a. Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	1/1	-
	b. Baukreditzinsen	-	1/1
	c. Baurechtszinsen	-	-
	d. Bürgschaftsprämie (Erstfinanzierungskosten)	1/1	-
	e. Schuldzinsen, Hypothekenzinsen		
	f. Festhypothek: Nachzahlung als Zinsausgleich bei Umwandlung des Vertrages in eine variable Hypothek in derselben Höhe beim selben Gläubiger	1/1	-
	g. Festhypothek: Vorfälligkeitsentschädigung durch vorzeitige Auflösung der Hypothek und Abschluss eines neuen Hypothekervertrages in derselben Höhe beim selben Gläubiger	1/1	-
	h. Zahlungen für den Zinsausgleich beim Wechsel der Hypothek zwischen verschiedenen Gläubigern	(keine Berücksichtigung)	
	i. Vorfälligkeitsentschädigung bei Auflösung des Hypothekervertrages infolge Verkaufs des Grundstücks (bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig)	(keine Berücksichtigung)	
	j. Vorfälligkeitsentschädigung durch vorzeitige (Teil-)Auflösung der Hypothek ohne Verkauf des Grundstücks	(keine Berücksichtigung)	
<b>10.7</b>	<b>Objektsteuern</b>		
	Liegenschaftssteuern von Kantonen oder Gemeinden	1/1	-

**Auskünfte**

Steuerverwaltung Basel-Stadt  
 Abteilung Natürliche Personen  
 Fischmarkt 10, Postfach, 4001 Basel  
 Telefon 061 267 46 46  
 www.steuerverwaltung.bs.ch  
 E-Mail: steuerverwaltung@bs.ch