

Richtlinie

des Kantonalen Steueramtes Nidwalden vom

21.01.2010

Gültigkeit:

Ab Steuerperiode 2010

Liegenschaftskosten**1. Gesetzliche Grundlagen****Art. 34 StG Privatvermögen**¹ ..

² Bei Grundstücken im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind.

³ Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

⁴ Die steuerpflichtige Person kann für Grundstücke des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug für Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken beträgt:

1. 10 Prozent des gesamten Rohertrages, wenn das Gebäude weniger als zehn Jahre alt ist;
2. 20 Prozent des gesamten Rohertrages, wenn das Gebäude zehn Jahre oder mehr Jahre alt ist.

⁵ Die den Erträgen aus vermieteten oder verpachteten Grundstücken gegenüberstehenden Baurechtszinsen können abgezogen werden.

Art. 38 StG Nicht abziehbare Kosten und Aufwendungen

Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insbesondere:

1. die Aufwendungen für den Unterhalt der steuerpflichtigen Person und ihrer Familie sowie der durch die berufliche Stellung der steuerpflichtigen Person bedingte Privataufwand;

...

4. die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen.

§ 29 bis § 33 StV

Die Ausführungen in der Steuerverordnung werden in die einzelnen Kapiteln dieser Richtlinie integriert.

2. Vorbemerkung

Liegenschaftsunterhaltskosten werden bei den Kantons- und Gemeindesteuern sowie bei der direkten Bundessteuer unter denselben Voraussetzungen zum Abzug zugelassen. Diese Richtlinie ist daher sowohl für die Kantons- und Gemeindesteuern wie für die direkte Bundessteuer anwendbar.

3. Tatsächliche Unterhaltskosten

§ 29 StV Unterhaltskosten für Liegenschaften im Privatvermögen 1. tatsächliche Kosten

¹ Als Unterhaltskosten gelten:

1. die Auslagen für die Instandhaltung, Instandstellung und Ersatzbeschaffung sowie die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden und sie der steuerpflichtigen Person unwiderruflich entzogen sind;
2. bei Vermietung oder Verpachtung jene Betriebskosten, die nicht auf die Mieterin oder den Mieter beziehungsweise auf die Pächterin oder den Pächter überwält werden.

² Zu den abziehbaren Versicherungsprämien gehören die Prämien für die Sach- und Haftpflichtversicherung von Liegenschaften.

³ Als Verwaltungskosten abziehbar sind auch die notwendigen tatsächlichen Auslagen der steuerpflichtigen Person, soweit sie nicht eine Entschädigung für eigene Arbeit darstellen oder als wertvermehrnde Aufwendungen im Sinne von Art. 148 des Steuergesetzes geltend gemacht wurden.

3.1 Werterhaltende Aufwendungen

Auslagen für die Instandhaltung, Instandstellung und Ersatzbeschaffung sind werterhaltend und daher abziehbar. Es sind dies Aufwendungen, welche der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie die steuerpflichtige Person erworben hat. Dazu gehören insbesondere an Dritte bezahlte Verwaltungskosten, Betriebskosten, Abgaben, periodisch anfallende Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch die steuerpflichtige Person entstanden sind. Ferner sind grundsätzlich die sogenannten Instandstellungskosten abziehbar. Darunter werden – im Gegensatz zu den periodisch anfallenden Instandhaltungsarbeiten – Unterhaltsarbeiten verstanden, die nur in grösserem zeitlichem Abstand anfallen. Dies sind insbesondere Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit erforderlichen Renovationen sowie für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen, mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen.

3.2 Wertvermehrnde Aufwendungen und Investitionen

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtun-

gen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Aufwendungen als Unterhaltskosten behandelt werden. Ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil davon hat wertvermehrenden bzw. Investitionscharakter und ist nicht abzugsfähig.

Der Ausscheidungskatalog im Anhang enthält Richtwerte, nach denen diese Abgrenzung vorgenommen werden kann.

Bei den Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten, Abbrüche, Teilabbrüche, Ersatzbauten und Teilerstattbauten) handelt es sich um Investitionen, die in der Regel nicht abzugsfähig sind.

3.3 Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumswohnungen

Beiträge in den Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumswohnungen sind als Liegenschaftsunterhaltskosten abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten ausgeschlossen ist.

Werden dann später aus dem Erneuerungsfonds Unterhaltsarbeiten bezahlt, kann dafür kein Abzug mehr geltend gemacht werden. Sollten aus dem Erneuerungsfonds wertvermehrnde Aufwendungen bestritten werden, so haben die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer den auf sie entfallenden Anteil als Einkommen zu versteuern.

Der Erwerber von Stockwerkeigentum, der dem Veräusserer mit dem Kaufpreis dessen Anteil am Erneuerungsfonds vergütet, hat keinen Anspruch auf Abzug dieser Vergütung.

Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar. In diesem Fall ist ein Abzug erst dann möglich, wenn der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten beansprucht wird. In diesem Fall können die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer die Gesamtaufwendungen nach Massgabe der Eigentumsanteile abziehen.

Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer können neben den Einlagen in den Erneuerungsfonds auch die Unterhaltskosten für die ihrem alleinigen Eigentum unterstehenden Gebäudeteil abziehen.

3.4 Behebung von Baumängeln

Aufwendungen zur Behebung konstruktiver Mängel sind nicht Unterhaltskosten, sondern nicht abzugsfähige Investitionen. Ebenfalls nicht zu den Liegenschaftsunterhaltskosten zählen Aufwendungen für die Behebung von verborgenen Mängeln, d.h. erst nach dem Erwerb oder nach der Erstellung entdeckte Mängel.

Kosten für die Beseitigung von Schäden, welche die Folge von verborgenen Mängeln der Liegenschaft sind, stellen dagegen Unterhaltskosten dar, sofern damit weder der Wert der Liegenschaft erhöht noch deren Zustand gegenüber demjenigen im Zeitpunkt des Kaufes verbessert wird.

4. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

§ 30 StV 2. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

¹ Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

² Als erneuerbare Energien im Sinne von Abs. 1 gelten insbesondere:

1. Sonnenenergie;
2. Geothermie;
3. mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme;
4. Windenergie;
5. Biomasse inklusive Holz oder Biogas.

³ Werden die in Abs. 1 und 2 erwähnten Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, kann der Abzug nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der von der steuerpflichtigen Person selbst zu tragen ist.

⁴ Die Abzugsquote für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien beträgt in den ersten 5 Jahren nach Anschaffung 50 Prozent, nachher 100 Prozent.¹

Energiesparende Bauteile oder Installationen, die in Zusammenhang mit einer Erweiterung des beheizten Gebäudevolumens stehen, oder die in Erweiterungsbauten resp. im zusätzlichen beheizten Gebäudevolumen, angebracht werden, gelten nicht als energiesparende Massnahmen an bestehenden Gebäuden.

Abbrüche mit nachfolgenden Ersatzbauten sowie Teilabbrüche mit nachfolgenden Teilersatzbauten, gelten nicht als energiesparende Massnahmen an bestehenden Gebäuden, auch wenn sie aufgrund der neuzeitlichen Baustoffe bessere Wärmedämmeigenschaften aufweisen als die abgebrochenen Bauteile.

Gemäss Art. 34 Abs. 2 StG sind Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, Unterhaltskosten gleichgestellt, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind. Die **Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartementes vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien** muss somit ebenfalls berücksichtigt werden:

Art. 1 Massnahmen

Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere:

- a. *Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie:*
 1. *Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;*
 2. *Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend;*
 3. *Anbringen von Fugendichtungen;*
 4. *Einrichten von unbeheizten Windfängen;*
 5. *Ersatz von Jalousieläden, Rollläden;*

¹ §30 StV Abs. 4 wird aufgrund der Abschaffung der Dumont-Praxis nicht mehr angewendet.

- b. Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, wie z.B.:
1. Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen;
 2. Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer;
 3. Anschluss an eine Fernwärmeversorgung;
 4. Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien;
(Als zu fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpe nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse (inkl. Holz oder Biogas).
Die Nutzung der Wasserkraft wird im Rahmen des DBG nicht gefördert.)
 5. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie:
 - Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren,
 - Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels,
 - Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung,
 - Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung;
 6. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers;
 7. Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. bei Lüftungs- und Klimaanlage;
- c. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;
- d. Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

5. Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten

Abziehbar sind die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die nicht durch Subventionen gedeckt sind und aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen wurden.

6. Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen

6.1 Voraussetzungen

Echte und notwendige Lärmschutzmassnahmen, die von Privaten selbst finanziert werden, können nach Massgabe der Besitzdauer bzw. der mutmasslich während des Besitzes durch die Verkehrszunahme bewirkten Beeinträchtigung des Mietwertes der Liegenschaft wie werterhaltende Aufwendungen in Abzug gebracht werden. Die Lärmschutzmassnahme muss als solche im Baugesuch deutlich umschrieben sein und auch entsprechend ausgeführt werden. Sichtschutzmassnahmen berechtigen hingegen zu keinem Abzug. Der Charakter der baulichen Massnahme muss eindeutig sein. In Zweifelsfällen wird Rücksprache mit dem Bauamt der Gemeinde genommen. Das entsprechende Baugesuch muss zur Geltendmachung zusätzlich zu den übrigen Belegen beigelegt werden.

6.2 Umfang des Abzuges

6.2.1: Bei integrierter Bauweise, d.h. bei Ausführungen, welche über den Lärmschutz hinaus Nutzen stiften sollen (z.B. in Verbindung mit einer Garage etc.), wird eine Nutzungsabgrenzung getroffen. Erscheint dies aufgrund des Zahlenmaterials nicht ohne weiteres möglich, wird mit Hilfe des Bauamtes der Gemeinde ein fiktiver Quadratmeter-Preis festgelegt.

6.2.2: Besitzt die Eigentümerin oder der Eigentümer die Liegenschaft seit über 15 Jahren, so sind 50% der Aufwendungen als Unterhaltskosten abziehbar. Der Rest gilt als wertvermehrende Investition, welche erst im Zeitpunkt der Veräusserung bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden kann.

6.2.3: Besitzt die Eigentümerin oder der Eigentümer die Liegenschaft seit über 30 Jahren, so sind 100% der Aufwendungen als Unterhaltskosten abziehbar.

6.2.4: Zur Bestimmung der Besitzesdauer wird auf die Zeit des ununterbrochenen Besitzes abgestellt. Dabei werden unentgeltliche Eigentumsübertragungen (Schenkung, Erbschaft) der Eltern an die Nachkommen nicht berücksichtigt, d.h. in solchen Fällen wird die Besitzesdauer der Eltern den Nachkommen angerechnet.

6.2.5: Realisiert ein Gemeinwesen verkehrstechnische Projekte (Umfahrungsstrassen etc.) und subventioniert in der Folge Lärmschutzmassnahmen, welche die damit verbundenen Lärmimmissionen eindämmen sollen, können die Eigentümer der betreffenden Liegenschaften die durch die staatliche Unterstützung ungedeckt gebliebenen Aufwendungen für ihre Lärmschutzmassnahmen zu 100% als Unterhalt in Abzug bringen. In solchen Fällen wird nicht auf das Erfordernis der Mindestbesitzdauer (siehe 6.2.2 - 6.2.3 oben) abgestellt.

7. Ausschluss vom Abzug

§ 31 StV 3. Ausschluss

Nicht als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften gelten insbesondere:

1. wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen, Aus- oder Umbauten sowie die Verbesserung von Liegenschaften;
2. einmalige Beiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern an Strassen, Trottoirs, Werkleitungen, Gemeinschaftsantennen, Abwasserreinigungsanlagen und Kanalisationen;
3. Quartierplan-, Gestaltungsplan-, Arealüberbauungsplan-, Vermessungs-, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten;
4. die mit dem Erwerb und der Veräusserung von Liegenschaften verbundenen Kosten wie Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren, Vermittlerprovisionen und Grundstückgewinnsteuern;
5. bei Eigengebrauch die privaten Aufwendungen wie Heizungskosten, Warmwasseraufbereitung, Energieverbrauch, Wasserzins, Kehrichtabfuhr- und Abwasserbeseitigungsgebühren, Abonnementkosten für Gemeinschaftsantennen, Gartenpflege, übrige Pflege und Reinigung.

Bei der Zulassung von Aufwendungen für Gartenunterhalt ist zu beachten, dass die durch die Güterschätzung festgelegten Mietwerte die Gartengestaltung nur marginal berücksichtigen. Bei selbstgenutztem Wohneigentum dürfen deshalb nur Unterhaltskosten für einen Garten zugelassen werden, der dem Standard bei vermieteten Liegenschaften entspricht. Reparaturen bzw. Ersatz für einen Garten höheren Standards sind dem Privataufwand der steuerpflichtigen Person zuzuordnen.

8. Pauschalabzug

§ 32 StV 4. Pauschalabzug

¹ Anstelle der tatsächlichen Kosten gemäss § 29 kann die steuerpflichtige Person für jede Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

² Für die Altersbestimmung des Gebäudes im Sinne von Art. 34 Abs. 4 des Steuergesetzes ist der letzte Tag der Steuerperiode sowie das erste Bezugsdatum des Gebäudes massgebend; es werden nur volle Jahre berechnet.

Gemäss Art. 34 Abs. 4 StG kann der Pauschalabzug nur für Grundstücke, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, geltend gemacht werden.

Beansprucht die steuerpflichtige Person den Pauschalabzug, so ist damit bei Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern auch die Einlage in den Erneuerungsfonds berücksichtigt; sie kann daher nicht zusätzlich zum Pauschalabzug abgezogen werden. Auch die energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Investitionen können nicht zusätzlich zum Pauschalabzug berücksichtigt werden.

Beispiele

für die Altersbestimmung gemäss Abs. 2 von § 32 StV in der Steuerperiode 2006:

- Bezug April 1996: letzter Tag der Steuerperiode = 31.12.2006
→ Alter = 10 Jahre 8 Mte → Abzug 20 %
- Bezug Juni 1997: letzter Tag der Steuerperiode = 31.12.2006
→ Alter = 9 Jahre 6 Mte → Abzug 10 %

9. Anschaffungsnahe Aufwendungen (sog. Dumont-Praxis)

§ 33 StV 5. anschaffungsnahe Aufwendungen

Aufgehoben per 01.01.2010

Ab 1. Januar 2010 können auch die nach dem Erwerb einer bisher schlecht unterhaltenen Liegenschaft anfallenden und werterhaltenden Instandstellungskosten bei den Kantons- und Gemeindesteuern sowie bei der direkten Bundessteuer vollumfänglich abgezogen werden.

10. Anwendung

10.1 Nachweis der Kosten

Die abziehbaren Aufwendungen dürfen nur angerechnet werden, soweit sie detailliert aufgeführt sind. Bei Bedarf sind die Rechnungen bei der steuerpflichtigen Person einzuverlangen.

10.2 Abzugsberechtigte Personen

Unterhaltskosten können nur von Eigentümerinnen und Eigentümern oder Nutzniesserinnen und Nutzniessern einer Liegenschaft abgezogen werden.

Wohnrechtsinhaber haben nur Anspruch auf den Abzug tatsächlich geleisteter Unterhaltskosten, und sofern diese Kosten nicht bereits von der Eigentümerin oder vom Eigentümer geltend gemacht werden.

Den Mieterinnen und Mietern, die z.B. auch Reparaturen oder den Unterhalt des Gartens zu ihren Lasten ausführen, steht kein Abzug zu.

10.3 Selbst bezahlte Kosten

Nur die selbst bezahlten Liegenschaftsunterhaltskosten können zum Abzug zugelassen werden. Ein Abzug ist deshalb nur in dem Umfang möglich, in welchem die Kosten nicht von Dritten ersetzt werden (insbesondere von Versicherungsgesellschaften oder bei denkmalpflegerischen Arbeiten Subventionen von Behörden).

10.4 Zeitpunkt des Abzuges

Für die periodengerechte Abgrenzung von Liegenschaftsunterhaltskosten ist das Datum der Rechnungsstellung massgebend. Dies ist insbesondere von Bedeutung, wenn die steuerpflichtige Person zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und der Unterhaltspauschale wechselt.

11. Ausscheidungskatalog

Der Ausscheidungskatalog im Anhang bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Richtlinie.

Anhang: Ausscheidungskatalog

Bei der Anwendung des Ausscheidungskataloges ist folgendes zu beachten:

- Bei den Abzugsquoten handelt es sich um Richtwerte für den Normalfall.
- Aufwendungen für Energiesparmassnahmen gemäss § 30 Abs. 4 StV werden in der ersten Spalte mit einem „E“ bezeichnet.
- Als Anlagekosten ausgeschiedene Kosten können bei den ordentlichen Steuern nicht abgezogen werden. Sie sind jedoch bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten.
- Unter gleichwertigem Ersatz sind auch Ersatzbeschaffungen zu verstehen, die zwar vergleichbar mehr Komfort bieten, gemessen an heutigen Standards jedoch gleichwertig zu beurteilen sind.

Inhaltsverzeichnis

1. Gebäude aussen	Seite 9
2. Dächer	Seite 10
3. Wände im Innern / Decken	Seite 11
4. Bodenbeläge	Seite 11
5. Wohneinrichtung	Seite 12
6. Heizungen / Lüftungen	Seite 12
7. Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung	Seite 14
8. Umgebung	Seite 15
9. Verschiedenes	Seite 16
10. Betriebs- und Verwaltungskosten	Seite 17

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
1.	<i>Gebäude aussen</i>		
	Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden		
	- Neubemalung	1/1	
	- Fassadenreinigung	1/1	
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
E	- Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	1/1	
	Fassadenrenovationen		
	- Überdecken einer vorbestandenen Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	2/3	Rest
	- Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	1/1	
E	- Fassadenisoliationsarbeiten inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	1/1	
E	- hinterlüftete Wärmedämmung	1/1	
	Fenster		
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Fensterscheiben		
	- Ersetzen gebrochener Glasscheiben	1/1	

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Windfang		
E	- Neuanbau von unbeheizten Windfängen	1/1	
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Sonnenstoren		
	- Neueinbau		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Fensterläden / Rollläden		
E	- Neueinbau	1/1	
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Rollläden anstelle von Fensterläden	1/1	
E	- Zusätzliche Rollläden oder Jalousien	1/2	Rest
	Gerüstungen		
	- Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.		
	Erstellen von Brandmauern		
	- Im Zusammenhang mit Anbauten		1/1
	- Auf Verlangen der Feuerpolizei	1/2	Rest
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Wintergarten		
	- Neubau		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
2.	Dächer		
	Flach- und Giebeldächer		
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
E	- Verbessern der thermischen Isolation	1/1	
	Flachdächer		
E	- Umkehrdach auf bestehendes Dach	1/1	
	Giebeldächer		
	- Erstellen Dachstuhl (Estrich) inkl. Bedachung über ein undichtetes Flachdach	1/4	Rest
	Spenglerarbeiten		
	- Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Unterdach		
	- vorher kein Unterdach		1/1
E	- vorher kein Unterdach, neues Unterdach kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/2	Rest
E	- Ersatz, kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1	
	Blitzableiter		
	- Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Estrichausbau		
	- Einbau von Zimmern oder Wohnungen		1/1

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Hausbock und Schwamm		
	- Kosten für die Bekämpfung (Holzbehandlung)	1/1	
3.	Wände im Innern / Decken		
	Maler- und Tapezierarbeiten / Wand- und Deckenverkleidungen / Türen		
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz / Auffrischen	1/1	
	- Im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten		1/1
	- Erstbeschichtung oder Verkleidung		1/1
E	- Anbringen innere Isolation oder Verkleidung an Fassadenwänden oder Kellerdecken	1/1	
	Wand- und Deckenverkleidung als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten		
	- Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inkl. Malerarbeiten	1/2	Rest
	- Verkleidung in Jute inkl. Malerarbeiten	1/1	
	- Verkleidung aus Pavatex- und Spanplatten inkl. Malerarbeiten	1/1	
	Plattenarbeiten / Fliesen		
	- In Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	2/3	Rest
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Trennwände erstellen		
	- Alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		1/1
	Türen / Kipptore (Garagen)		
	- Ersteinbau infolge Um- und Anbau		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Ersatz einfaches Garagetor durch automatisches	1/2	Rest
	Treppen / Treppenhaus / Geländer		
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Ersetzen Holztreppe durch Betontreppe	1/3	Rest
	- Ersetzen Geländer durch bessere Qualität	2/3	Rest
	Aufzug, Lift		
	- Erstmaliger Einbau		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
4.	Bodenbeläge		
	Wohnfläche		
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz von z.B. Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid oder Spannteppich	1/1	
	- Ersatz durch bessere Qualität	2/3	Rest
	- Im Zusammenhang mit kleineren Umbauten, nur wenn Räume bisher bewohnbar	1/2	Rest
	- Bisher nicht bewohnbar		1/1
	- Neuverlegen infolge grösserer Umbauarbeiten / Anbauten		1/1
	- Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle von vorbestandenem Belag (z.B. Kunststoff)	2/3	Rest
	- Parkett schleifen und neu versiegeln	1/1	

Massnahme	Unterhaltskosten	Anlagekosten
Balkone / Terrassen		
- Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung	2/3	Rest
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
E - Isolieren und Abdichten des Terrassenbodens	1/1	
5. Wohneinrichtung		
Kücheneinrichtungen (im Gebäudewert eingeschlossen)		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Haushaltgeräte, die im Gebäudewert eingeschlossen sind (Kochherd, Kühlschrank usw.)	1/1	
- Ersetzen eingebauter Kochherd durch Kochinsel	2/3	Rest
- Ersetzen eines alten Kochherdes durch kombinierten Herd	2/3	Rest
Küchenkombination inkl. Folgekosten		
- Ersatz mit Komfortverbesserung	2/3	Rest
- Geschirrspülmaschine: Ersteinbau		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
Badezimmer		
- Ersatz / Modernisierung Badezimmer	1/1	
- Ersatz mit Komfortverbesserung	2/3	Rest
Ersatz sanitärer Apparate		
- Einbauwanne inkl. Folgekosten	2/3	Rest
- Einbau zusätzliche Dusche		1/1
- Ersatz Duschvorhang durch Schiebetüren		1/1
- Ersatz von sanitären Einrichtungen durch solche mit grösserem Komfort (z.B. Closomat, Dampfdusche)	1/4	Rest
Waschmaschine / Tumbler		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
- erstmalige Anschaffung		1/1
6. Heizungen / Lüftungen		
Wärmeerzeugung / Heizkessel		
- Ersetzen des Heizkessels / Brenners / Ofens usw.	1/1	
Durchlauferhitzer		
- Neuanschaffung		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen		
- Neuanschaffung		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Ersatz von Wärmeerzeugern durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen	1/1	
Umstellen der Energie / Alternativsysteme		
- Umstellung auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- oder andere Systeme bei bisheriger Holz-, Kohle- oder Ölzentralheizung (gleichbleibendes Heizvolumen, ohne zentralen Speicher)	1/1	
- Ersetzen von Warmluft-Etagenheizung, Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas, etc.)	1/2	Rest

Massnahme	Unterhaltskosten	Anlagekosten
Umstellen der Energie / Alternativsysteme (Fortsetzung)		
E - Ersetzen bestehender Zentral- oder Etagenheizung durch Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren (100%-Heizung)	1/1	
- Alternativsysteme (siehe oben): Ersteinbau in Neubau		1/1
Zusätzliche thermische Installationen		
- Im Allgemeinen: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
E - Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion, wenn sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist	1/1	
E - Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers, wenn er nicht gesetzlich vorgeschrieben ist	1/1	
E - Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	1/1	
E - Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler), sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	
E - Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkesseln, Brennern und Umwälzpumpen, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1	
E - Ersteinbau von Thermostatventilen	1/1	
E - Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile	1/1	
- Wandstrahler: Neuanschaffung		1/1
- Wandstrahler: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
Kamin		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Kaminsanierung (inkl. Kaminensätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	1/1	
Heizöltank		
- Ersteinbau inklusive Tankraum		1/1
- Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)	1/1	
- Bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank, Auffangwanne (in Stahl oder Kunststoff), inkl. deren Abdichtung	1/1	
- dito: bei neu grösserem Inhalt	2/3	Rest
- Ausserbetriebsetzen des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks, usw.)	1/1	
- Vorschriftsgemässes Einrichten des Tankraumes im Keller		1/1
Cheminée (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen		
- Ersteinbau eines Cheminéés, Schwedenofens		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
E - Einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée	1/1	
- Ersteinbau einer Wärmeheizkassette für Cheminée	1/2	Rest
Fernwärmeheizung (anschiessen)		
E - Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale	1/1	

Massnahme	Unterhaltskosten	Anlagekosten
Warmwasseraufbereitung / Boiler		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz, auch zu bereits bestehendem Heizkessel (Überbrückung Sommerperiode)	1/1	
- Boiler anstelle von Gasapparaten, Durchlauferhitzer oder Kleinboiler	1/2	Rest
- Ersatz durch grösseres Modell	1/2	Rest
E - Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung, sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben	1/1	
Lüftung, Klimaanlage, Dampfzug		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
E - Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann.	1/1	
7. Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung		
Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV, usw.)		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Anpassen an Normvorschriften	1/2	Rest
- Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte		1/1
- Einmalige Anschlussgebühren		1/1
Sanitäre und Heizungs-Verteilung, Wasserenthärtungsanlagen		
- Ersteinbau Wasserenthärtungsanlage		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Heizkörper (Radiatoren): Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe / Speicher		1/1
Elektrische Installationen		
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobiliar)	1/1	
- Unterputzverlegung (ohne Erweiterung)	1/2	Rest
Antennen (Funk, Radio, TV, usw.)		
- Ersteinbau		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Anschluss an Gemeinschaftsanlage: Erstmalige Installation		1/1
- Ersatz bestehender eigener Anlage	1/1	
- Einmalige Anschlussgebühr		1/1
Brandverhütung		
- Ersteinbau Überwachungs- und Löschanlagen, Löschmittel		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
Alarmanlage		
- Ersteinbau / Erweiterung der Anlage		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme		
E	- Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgehen	1/1	
8.	Umgebung		
	Garten- und Umgebungsarbeiten		
	- Garten erstmals neu anlegen		1/1
	- Pflege und Ersatz jener Pflanzen, die das Jahr überdauern	1/1	
	- Zaun- und Mauerreparaturen (innerhalb des Gartens)	1/1	
	- Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens)	1/1	
	- Kosten für Gartenpflege bei <u>vermieteten</u> Liegenschaften des Privatvermögens (inkl. Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen)	1/1	
	- Reparatur/Ersatz für Garteneinrichtungen höheren Standards bei <u>selbstgenutzten</u> Liegenschaften (z.B. Gartenpavillon, Biotop etc.)	--	--
	Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauer		
	- Ersteinbau / Erweiterung		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Zufahrt / Vorplatz		
	- Erster Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten usw.)		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei gleichbleibender Fläche	1/1	
	- Neu Zement-Verbundsteine, Beton- oder Teerasphaltbeläge, bisher gekofferter Kiesplatz	1/4	Rest
	- dito, jedoch bisher Naturplatz ohne Kofferung		1/1
	- Natursteinpflasterung, bisher Zement-Verbundsteine	1/2	Rest
	Bodenverbesserung		
	- Entwässern, Humusieren, Stutzen usw.		1/1
	Gartensitzplatz		
	- Ersteinbau / Erweiterung infolge Um- und Anbau oder für Neubauten		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Kanalisation und Hauszuleitungen inkl. Aushub und Erdarbeiten		
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Ersteinbau, Vergrösserung infolge Anbau / Umbau		1/1
	- Einmalige Anschlussgebühren		1/1
	Kanalisation / Dolen / Gruben / Schächte / Benzinabscheider		
	- Ersetzen wegen Anschluss an anderes Netz (ARA)		1/1
	- Reinigen (Kanalspülung) und entleeren	1/1	
	- Ausserbetriebnahme der Klärgrube	1/1	

Massnahme	Unterhaltskosten	Anlagekosten
Wasser- und Hauszuleitung		
- Anschliessen an ein anderes Verteilnetz, ohne Anschlussgebühr	1/1	
- Anschlussgebühr		1/1
Trennsystem		
- Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem		1/1
- Einmalige Anschlussgebühr		1/1
- Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem	1/1	
Drainage		
- Entwässerung Boden		1/1
- Reparatur / Unterhalt / Ersatz	1/1	
Entfeuchten der Kellerwände		
- Abdichten und/oder drainieren	1/1	
9. Verschiedenes		
Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung		
- Abbruch einer Mauer, bisher 2, neu 1 Zimmer	1/3	Rest
- Abbruch im Zusammenhang mit Neubau		1/1
- Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	1/1	
- Räumungskosten bei Abbruch		1/1
- Entsorgungsgebühr für Altgeräte	1/1	
Anwaltskosten / Handänderungskosten / Grundeigentümerbeiträge		
- Kommissionen sowie Advokats-, Notariats-, oder Gerichtskosten, nur im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	1/1	
- Schuldbrieferrichtung		1/1
- Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung		1/1
- Terrainuntersuchungen, geologische Gutachten		1/1
- Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoirs, inklusive erste Teerung der Strassen und Zufahrten		1/1
- Advokats-, Notar- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf, Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer		1/1
Architekten- und Ingenieurhonorare		
- im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	1/1	
- Umbauarbeiten / Anbauen / Neubau		1/1
- im Zusammenhang mit Um-, An- oder Neubau und gleichzeitigen Renovationsarbeiten: Anteilmässige Aufteilung des Honorars		
Architekten- und Ingenieurhonorare (Fortsetzung)		
E - Studienhonorare und Kosten für die Grobanalysen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	1/1	

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Baubewilligungen / Bauprojektkosten		
	- Umbauarbeiten, Anbauten, Baugrunduntersuchung und Quartierplanungskosten und anteilige Bauprojektkosten für energiesparende Einrichtungen bei Neubauten		1/1
E	- Projektkosten für energiesparende Einrichtungen bei bestehenden Gebäuden	1/1	
	Schwimmbad im Gebäude eingebaut		
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Ersteinbau von Anlagen zur Beheizung		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Anlagen zur Beheizung	1/1	
	Schwimmbad im Freien		
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz, <u>nur</u> sofern im Eigenmietwert inbegriffen	1/1	
	- Anlagen zur Beheizung: Ersteinbau		1/1
	- dito: Reparatur / gleichwertiger Ersatz, <u>nur</u> sofern Schwimmbad im Eigenmietwert inbegriffen	1/1	
	Ölunfall		
	- Kosten für Aushub und Verbrennung der Erde nach Abzug der Versicherungsleistung	1/1	
	Sauna / Solarium (fest eingebaut)		
	- Neueinrichtung		1/1
	- Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
10.	Betriebs- und Verwaltungskosten	Vermietete Liegenschaften	Selbstgenutzte Liegenschaften
	*) Nur abzugsfähig, sofern die Zahlungen der Mieterschaft für Nebenkosten im Bruttomietzins enthalten	abzugsfähig *)	abzugsfähig nicht abzugsf. (Lebenshaltung)
	Heizung und Warmwasseraufbereitung		
	- Brennerservice	1/1	1/1
	- Brennstoff / Energie	1/1	1/1
	- Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen	1/1	1/1
	- Betriebskosten für Alternativenergien	1/1	1/1
	- Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung (Kaminfegerarbeiten)	1/1	1/1
	- Periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks, Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes	1/1	1/1
	- Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate	1/1	1/1
	- Chemikalien für Wasserenthärtung	1/1	1/1
	- Service Wärmezähler	1/1	1/1
	- Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen	1/1	1/1

10.	Betriebs- und Verwaltungskosten	Vermietete Liegenschaften	Selbstgenutzte Liegenschaften	
		abzugsfähig *)	abzugsfähig	nicht abzugsf. (Lebenshaltung)
	*) Nur abzugsfähig, sofern die Zahlungen der Mieterschaft für Nebenkosten im Bruttomietzins enthalten			
	Heizung und Warmwasseraufbereitung			
	- Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizungsanlage	1/1		1/1
	- Wartungskosten	1/1		1/1
	Kosten für Verwaltung inkl. Nebenkosten			
	- Entschädigung an die Liegenschaftsverwaltung (nicht aber für die eigene Arbeit)	1/1	Verwaltungskosten bei StWE	
	- Inseratekosten (ausgenommen bei Erstvermietung)	1/1		-
	- Porti, Telefon, Betriebs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Einkommen aus Liegenschaften	1/1		-
	- Einlagen in Erneuerungsfonds einer StWE-Gemeinschaft (siehe Kapitel 3.3)	1/1	1/1	-
	Versicherungen			
	- Hausratversicherungen (nur für möblierte Mietwohnungen)	1/1		1/1
	- Kombinierte Versicherungen: Abzugsberechtigt sind diejenigen Prämien, welche das Gebäude betreffen.	1/1	1/1	
	- Sachversicherungsprämien (Brand-, Glasbruch- und Wasserschadenversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung)	1/1	1/1	
	Nebenkosten			
	- Perimeterbeiträge, soweit nicht für wertvermehrende Aufwendungen geleistet	1/1	1/1	
	- ARA-Betriebsbeiträge	1/1		1/1
	- Kehrrichtabfuhrgebühren	1/1		1/1
	- Reinigung von Gemeinschaftsräumen, Strassen, Gehsteige und Plätze	1/1		1/1
	- Treppenhausreinigung	1/1		1/1
	- Hauswartung	1/1		1/1
	- Garten- und Umgebungspflege	1/1		1/1
	- Serviceabonnement für Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen, Alarmanlagen, Tumbler, Waschmaschinen, Geschirrspüler, etc.	1/1		1/1
	- Schneeräumungsarbeiten	1/1		1/1
	- Strom (allgemeine Beleuchtung usw.)	1/1		1/1
	- Wasserverbrauch	1/1		1/1
	- Werkzeuge für den Haushalt (Rasenmäher, Leiter, Säge usw.)	1/1		1/1
	- Wiederkehrende Betriebskosten und Benützungsgebühren (Lift, Kabel-TV, Alarmanlagen, Schwimmbad, etc.)	1/1		1/1