



Anhang zur Weisung "Steuerliche Behandlung des Liegenschaftsunterhaltes"

vom 27. November 2012

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

Erklärungen

- x** gelten als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen
- UK** Unterhaltskosten
- AK** Anlagekosten
- ja** abziehbar
- nein** nicht abziehbar

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

		ja UK %	nein AK %
	Fenster		
	• Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Doppel- und Isolierglasfenster anstelle der bisherigen Fenster und Doppelfenster	100	
	• Ersatz gleichartiger Fenster	100	
	Wintergarten (Neuerstellung)		100
	Blitzableiter		
	• neu		100
	• Reparatur/Ersatz	100	
	Windfang (unbeheizt)	x	100
2.	Gebäude innen		
2.1	Grundrissveränderungen / Ausbauten		
	Estrichausbau		
	• Einbau von Zimmern oder Wohnung		100
	Garagenauskleidung		
	• mit feuerhemmenden Platten neu		100
	• aus Gründen der Isolation	x	100
	Herausbrechen bzw. Erstellen einer Wand		
	• alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer	50	50
	• alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		100
	• gleichzeitig ausgeführte Reparaturen	100	
	Aushöhlung des Gebäudes mit anschliessendem Neubau		100
2.2	Innenausbau		
	Malerarbeiten allgemein		
	• allein oder im Zusammenhang mit Renovationen	100	
	• zusammen mit wertvermehrenden Aufwendungen		100
	• zusammen mit teilweise wertvermehrenden Aufwendungen (z.B. bei An- oder Umbauten)	anteil-	anteil-
		mässig	mässig
	Wand- und Deckenverkleidung, Bodenbeläge		
	• Pavatex- und andere Verkleidungen anstelle von notwendigen Maler- und Gipsarbeiten	100	
	• Kunststoffplattenböden anstelle Inlaid	100	
	• Spannteppiche anstelle Holzböden/Inlaid	100	
	• Parkettböden anstelle Spannteppiche oder Riemenböden	100	
	Täfer anstelle Maler- und Gipsarbeiten	50	50
	Wandbespannungen anstelle von notwendigen Maler- und Gipsarbeiten	50	50
	Plattenarbeiten		
	• zusammen mit Renovation	100	
	• erstmaliger Einbau zusammen mit der Sanierung eines Badezimmers/Küche	50	50
	• Küchenabdeckungen in Granit zusammen mit einer Renovation	50	50

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

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

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

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