

**Anhang zum Merkblatt Steuerliche Behandlung des Liegenschaftsunterhaltes
vom 30. April 2020**
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 Klapppläden	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- mässig	anteil- mässig
	Wand- und Deckenverkleidung, Bodenbeläge			
	• Pavatex- und andere Verkleidungen anstelle von notwendigen Maler- und Gipserarbeiten		100	
	• Kunststoffplattenböden anstelle Inlaid		100	
	• Spannteppiche anstelle Holzböden/Inlaid		100	
	• Parkettböden anstelle Spannteppiche oder Riemenböden		100	
	Täfer anstelle Maler- und Gipserarbeiten		50	50
	Tapete anstelle von notwendigen Maler- und Gipserarbeiten		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	70	30
	• Einbauten zusammen mit einem Umbau (Aushöhlung des Gebäudes)		100
	• Ersatz mit Komfortverbesserung	70	30
3.	Installationen		
3.1	Sanitärinstallationen		
	in Bad, Dusche, WC		
	• gleichzeitiger Ersatz	100	
	• Ersatz mit Komfortverbesserung	70	30
	• 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	
	• Erstinstantion Kochherd, Backofen, Tumbler, Waschmaschine		100
	• lose, im Badezimmer aufgestellte Waschmaschine ist in der Regel Privatmobiliar / Reparaturen an lose aufgestellten Waschautomaten sind nicht abziehbar	0	0
	• Ersatz eines Boilers	100	
	• Boiler anstelle Durchlauferhitzer	100	
	• übrige Erstinstantionen		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)	x	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	
	Glasfaseranschluss			
	• Erstinstallation			100
	• Reparaturen / Ersatz		100	
	Ladestationen Elektroauto			
	• Erstinstallation			100
	• 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.		100	0
	• Kosten, die der blossen Annehmlichkeit dienen (Bereich Luxus / Lebenshaltungskosten / nicht abzugsfähig)		0	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			

		ja UK %	nein AK %
	<ul style="list-style-type: none"> • einmalige Anschlussgebühr • Ersatz bestehender Anlagen • Reparaturen 	100	100
	Wiederkehrende Betriebsgebühren (resp. Verbrauchskosten) <ul style="list-style-type: none"> • beim Vermieter, sofern sie dem Mieter nicht weiterbelastet werden können • beim Selbstnutzer (Lebenshaltungskosten / nicht abzugsfähig) 	100	0
4.5	Kanalisationsanschluss		
	Kanalisation (ARA) <ul style="list-style-type: none"> • einmalige Einkaufs- und Anschlussbeiträge • Ersatz der bisherigen privaten Kanalisation, weil Anschluss an ARA (Kurzschliessen der Hauskanalisation) • Baukostenbeitrag 	x 100	100
	Wiederkehrende Benützungsgebühren <ul style="list-style-type: none"> • beim Vermieter, sofern keine Weiterbelastung an Mieter • Eigengebrauch (Verbraucherkosten / Lebenshaltungskosten / nicht abzugsfähig) 	100	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	0	
4.8	Rückbaukosten für Ersatzneubau		
	<ul style="list-style-type: none"> • die Demontage von Installationen (insbesondere Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen) • Abbruch des vorbestehenden Gebäudes • Abtransport und die Entsorgung des durch den Rückbau zurückzuführenden Bauabfalls 	100	
5.	Diverse Aufwendungen		
	Entfeuchtung / Drainage	100	
	Erneuerungsfonds <ul style="list-style-type: none"> • Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft 	100	
	Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar, Werkzeuge resp. Heimwerkgeräte, Beleuchtungskörper	0	0
	Kaminfeger <ul style="list-style-type: none"> • inkl. Brennerservice, sofern nicht über Nebenkostenabrechnung weiterbelastet 	100	
	Hausbock und Schwamm <ul style="list-style-type: none"> • Kosten der Bekämpfung 	100	
	Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten	100	
	Handänderungskosten		100
	Rasenmäher / Schneefräse <ul style="list-style-type: none"> • Neuanschaffung 	0	0

		ja UK %	nein AK %
	• Reparaturen / gleichwertiger Ersatz	100	
	Sachversicherung		
	• Gebäudeversicherung	100	
	• Gebäudehaftpflicht	100	
	• Wasserschaden und Glasbruch	100	
	• Hausratsversicherung	0	0
	• Assekuranz	100	