

**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 %
<b>1.</b>	<b>Gebäude aussen</b>		
<b>1.1</b>	<b>Dach</b>		
	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	
<b>1.2</b>	<b>Fassaden / Aussenwände</b>		
	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	
<b>2.</b>	<b>Gebäude innen</b>			
<b>2.1</b>	<b>Grundrissveränderungen / Ausbauten</b>			
	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
<b>2.2</b>	<b>Innenausbau</b>			
	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
<b>3.</b>	<b>Installationen</b>		
<b>3.1</b>	<b>Sanitärinstallationen</b>		
	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	
<b>3.2</b>	<b>Elektrische Installationen</b>		
	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	
<b>3.3</b>	<b>Heizungsinstallationen</b>		
	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
<b>3.4</b>	<b>Kamin- und Tankanlagen</b>			
	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	
<b>3.5</b>	<b>Installation von Alternativsystemen / erneuerbare Energien</b>			
	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	
<b>3.6</b>	<b>Anpassungen zur Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauchs</b>			
	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	
<b>3.7</b>	<b>Zusatzinstallationen zur Rückgewinnung von Wärme</b>			
	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	
<b>3.8</b>	<b>Übrige Installationen</b>			
	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	
<b>4.</b>	<b>Umgebung</b>			
<b>4.1</b>	<b>Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundstein, usw.)</b>			
	Neuanlage und Komfortverbesserung			100
	Reparaturen und gleichwertiger Ersatz		100	
<b>4.2</b>	<b>Stützmauern</b>			
	Neuanlage und Qualitätsverbesserung			100
	Reparatur und gleichwertiger Ersatz		100	
<b>4.3</b>	<b>Gartenunterhalt</b>			
	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	
<b>4.4</b>	<b>Fernsehantennen</b>			
	Erstmalige Installation (Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen)			100
	Anschluss an Kabelfernsehen			

		ja UK %	nein AK %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• einmalige Anschlussgebühr</li> <li>• Ersatz bestehender Anlagen</li> <li>• Reparaturen</li> </ul>	100	100
	Wiederkehrende Betriebsgebühren (resp. Verbrauchskosten) <ul style="list-style-type: none"> <li>• beim Vermieter, sofern sie dem Mieter nicht weiterbelastet werden können</li> <li>• beim Selbstnutzer (Lebenshaltungskosten / nicht abzugsfähig)</li> </ul>	100	0
<b>4.5</b>	<b>Kanalisationsanschluss</b>		
	Kanalisation (ARA) <ul style="list-style-type: none"> <li>• einmalige Einkaufs- und Anschlussbeiträge</li> <li>• Ersatz der bisherigen privaten Kanalisation, weil Anschluss an ARA (Kurzschliessen der Hauskanalisation)</li> <li>• Baukostenbeitrag</li> </ul>	x 100	100
	Wiederkehrende Benützungsgebühren <ul style="list-style-type: none"> <li>• beim Vermieter, sofern keine Weiterbelastung an Mieter</li> <li>• Eigengebrauch (Verbraucherkosten / Lebenshaltungskosten / nicht abzugsfähig)</li> </ul>	100	0
<b>4.6</b>	<b>Perimeterbeiträge</b>		
	Bauperimeter an Strassen, Melioration, usw.		100
	Unterhaltspereimeter an Strassen und Meliorationswerke, usw.	100	
<b>4.7</b>	<b>Grundgebühren</b>		
	Wasser und Stromversorgung / Kanalisation / Strassenbeleuchtung	0	
<b>4.8</b>	<b>Rückbaukosten für Ersatzneubau</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Demontage von Installationen (insbesondere Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen)</li> <li>• Abbruch des vorbestehenden Gebäudes</li> <li>• Abtransport und die Entsorgung des durch den Rückbau zurückzuführenden Bauabfalls</li> </ul>	100	
<b>5.</b>	<b>Diverse Aufwendungen</b>		
	Entfeuchtung / Drainage	100	
	Erneuerungsfonds <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft</li> </ul>	100	
	Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar, Werkzeuge resp. Heimwerkgeräte, Beleuchtungskörper	0	0
	Kaminfeger <ul style="list-style-type: none"> <li>• inkl. Brennerservice, sofern nicht über Nebenkostenabrechnung weiterbelastet</li> </ul>	100	
	Hausbock und Schwamm <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten der Bekämpfung</li> </ul>	100	
	Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten	100	
	Handänderungskosten		100
	Rasenmäher / Schneefräse <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuanschaffung</li> </ul>	0	0

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