



Steuerverwaltung des Kantons Bern

Grundstückskosten

1 Abziehbare Kosten

Vom Einkommen abziehbar sind die Liegenschaftssteuern und allfällige Baurechtszinsen sowie die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, für die im Steuerjahr Rechnung gestellt worden ist und die von der Grundeigentümerin, vom Grundeigentümer, von der Nutzniesserin, vom Nutzniesser oder von der wohnberechtigten Person auch tatsächlich selbst getragen werden.

2 Unterhaltskosten

2.1 Grundsatz

Als Unterhalt gelten Massnahmen, die der Werterhaltung dienen.

Beispiele für abziehbare Unterhaltskosten:

- Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen);
- Auslagen für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten aller Art (Neutapezierung, Neuanstrich, Fassadenrenovation usw.);
- Auslagen für den gleichwertigen Ersatz bereits vorhandener Anlagen (sanitäre Einrichtungen, Kochherde, Heizeinrichtungen usw.);
- Gartenunterhalt (Pflege und Ersatz der Pflanzen, die das Jahr überdauern, Zaunreparaturen, Wegausbesserungen usw.), soweit es sich nicht um Privataufwand handelt oder bei Fremdnutzung den Mieterinnen und Mietern dafür nicht gesondert Rechnung gestellt wird.

Nicht abziehbar sind Anlagekosten (wertvermehrende Aufwendungen wie Verbesserungen, Neueinrichtungen) und Kosten für Vorkehrungen, die bloss Einkommensverwendung darstellen und weder wertvermehrend noch werterhaltend sind.

Beispiele für nicht abziehbare Kosten:

- Auslagen, die den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen (Ausbau, Verbesserungen, Neueinrichtungen);
- Gartenreinigungs- und Gartenräumungsarbeiten;
- Aufwand für Blumen- und Gemüseulturen;
- Planungs- und Vermessungskosten;
- Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben;
- Notariatsgebühren;
- Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden;
- Vermittlungsprovisionen und weitere Kosten, die mit dem Erwerb oder der Veräusserung von Grundstücken verbunden sind.

Bei Stockwerkeigentum gelten als Unterhaltskosten die Aufwendungen für den Unterhalt der Wohnung der Stockwerkeigentümerin oder des Stockwerkeigentümers (Sonderrecht) und die Beiträge an den Erneuerungs- und Reparaturfonds für den Unterhalt des gemeinschaftlichen Eigentums. Weitere Angaben finden Sie in der Wegleitung zum Ausfüllen der Steuererklärung.

2.2 Unterhaltsarbeiten vor 2009 (sog. Dumontpraxis)

Beim Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft konnten Unterhaltskosten in den ersten fünf Jahren nach dem Kauf nur zur Hälfte zum Abzug gebracht werden. Diese Praxis («Dumontpraxis») hat der Kanton Bern per 1. Januar 2009 aufgehoben. Unterhaltskosten können seither auch bei neu erworbenen Liegenschaften bereits von Beginn weg vollumfänglich abgezogen werden. Für Unterhaltsarbeiten, die vor diesem Datum getätigt wurden, ist die Dumont-Praxis noch zu beachten.

Gleich verhält es sich mit Kosten für Energiesparmassnahmen an bestehenden Gebäuden. Diese Kosten sind gesetzlich den Unterhaltskosten gleichgestellt, daher können sie seit 2009 ebenfalls vom ersten Tag an vollumfänglich zum Abzug gebracht werden. Somit entfällt die bisherige fünfjährige Wartefrist nach dem Erwerb einer neuen Liegenschaft auch hier.

3 Betriebs- und Verwaltungskosten

Die abziehbaren Betriebs- und Verwaltungskosten sind dem Formular 7 und der Wegleitung zum Ausfüllen der Steuererklärung zu entnehmen.

4 Pauschalabzug

Es kann zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der tatsächlichen Kosten gewählt werden. Der Pauschalabzug für die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten beträgt bei Gebäuden, die am Stichtag:

- bis 10 Jahre alt waren, 10 % des Bruttogebäudeertrages,
- über 10 Jahre alt waren, 20 % des Bruttogebäudeertrages.

Ausnahme

Bei Grundstücken des Geschäftsvermögens sowie Grundstücken des Privatvermögens mit vorwiegend geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung durch Dritte können nur die tatsächlichen Kosten abgezogen werden. Als vorwiegend geschäftlich genutzt gilt ein Grundstück, wenn der Mietertrag aus den Geschäftsräumlichkeiten höher ist als jener aus dem Wohnteil.

5 Grundstücksgewinnsteuer

Die wertvermehrenden Aufwendungen können bei der Grundstücksgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden.

6 Liegenschaftskosten (Ausscheidung von Mehrwerten)

Der nachfolgend abgebildete Ausscheidungskatalog zeigt, welcher Teil der Kosten als Unterhalt in Abzug gebracht werden kann. Der verbleibende Teil gilt in der Regel als «wertvermehrende» Aufwendungen und kann bei einem allfälligen späteren Verkauf der Liegenschaft vom steuerbaren Grundstücksgewinn in Abzug gebracht werden.

Bitte beachten:

Für die Festsetzung des amtlichen Wertes und des Mietwertes gelten andere Kriterien (Art. 52ff. StG; Art. 25 StG).

Die Qualifikation als Unterhalt oder Anlagekosten bestimmt somit nicht den Umfang der Veränderung des amtlichen Wertes oder des Mietwertes.

7 Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Die Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten (VUBV) und das Merkblatt 5 gelten grundsätzlich für Liegenschaften im Privatvermögen.

Für Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind bezüglich Bilanzierung die Vorschriften des Handelsrechts massgebend. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern stellen die Anlagekosten die Obergrenze dar.

Die Beurteilung des Liegenschaftsaufwandes kann sinngemäss nach dem Ausscheidungskatalog des MB 5 erfolgen, sofern es sich um Kosten für reine Unterhaltsarbeiten oder um Aufwand für den Ersatz von bestehenden Einrichtungen handelt. Kosten erstmaliger Einrichtungen sind im Geschäftsvermögen zu aktivieren.

Sofern Bestimmungen der Abschreibungsverordnung (AbV) besondere Regeln vorsehen, haben diese gegenüber der Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten (VUBV) immer Vorrang. So gelten etwa für Energiesparmassnahmen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen die besonderen Vorschriften in Artikel 11 AbV.

Ausscheidungskatalog

Gebäude aussen

Aussenwände	1
Fassaden, Fenster, Balkone, Storen, Fensterläden	1.1
Brandmauer	1.2
Wintergarten	1.3
Schadenbehebung	1.4
Gerüstungen	1.5
Dächer	2
Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten, Blitzableiter	2.1
Dachstockausbau	2.2
Hausbock und Schwamm	2.3
Gerüstungen	2.4

Gebäude innen

Wände im Innern, Decken	3
Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen	3.1
Treppen, Treppenhaus, Geländer	3.2
Aufzug, Lift	3.3
Bodenbeläge	4
Innenräume	4.1
Aussen (Balkone, Terrassen)	4.2
Küche, Bad, Waschküche	5
Kücheneinrichtungen	5.1
Küchengeräte	5.2
Badezimmer / sanitäre Einrichtungen	5.3
Waschmaschine, Tumbler	5.4
Heizungen, Lüftungen	6
Wärmeerzeugung, Heizkessel	6.1
Umstellen der Energie, Alternativsysteme	6.2
Zusätzliche thermische Installation	6.3
Kaminanlagen	6.4
Heizöltank / Tankraum	6.5
Cheminée, Kachelofen, Cheminéeofen	6.6
Anschluss an Fernwärmeheizung	6.7
Warmwasseraufbereitung (Boiler)	6.8
Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug	6.9

Sanitäre / elektr. Installationen, Brandverhütung	7
Leitungen im allgemeinen	7.1
Sanitäre und Heizungs-Verteilung	7.2
Elektrische Installationen	7.3
Individuelle Empfangsanlagen für Funk, Radio, TV	7.4
Brandverhütung	7.5
Alarmanlage	7.6

Schwimmbad innen / Sauna / Solarium	8
Schwimmbad	8.1
Beheizung	8.2
Sauna	8.3
Solarium	8.4

Umgebung	9
Umgebungs- und Gartenarbeiten	9.1
Kanalisationen und Hauszuleitungen	9.2

Serviceabonnemente	10
---------------------------------	-----------

Verschiedenes	11
Abbruch- und Räumungsarbeiten	11.1
Anwalts-, Handänderungskosten, Notariatskosten	11.2
Architekten- und Ingenieurhonorare	11.3
Baubewilligungen	11.4
Eigenleistungen, Eigenarbeit	11.5
Erschliessungsbeiträge	11.6
Naturereignisse / Schäden durch Dritte	11.7
Vermessung, Parzellierung	11.8
Werkzeuge	11.9

Kosten für Betrieb und Verwaltung	12
Grundgebühren (wiederkehrend)	12.1
Verbrauchsabhängige Auslagen	12.2
Heizungs-, Warmwasseraufbereitungskosten	12.3

Massnahmen	E	Abziehbarer Unterhalt
-------------------	----------	-----------------------

Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz (**E**) dienen, können wie Unterhalt zum Abzug gebracht werden.

Im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht abziehbar.

Gebäude aussen

1 Aussenwände

	Grundrissveränderungen Die Kosten für den Abbruch von bestehenden Gebäudeteilen (z. B. Fassaden) und den Neuaufbau an einem anderen Standort (horizontale Grundrissveränderung) gelten als Anlagekosten oder ggf. als Einkommensverwendung.		–
1.1	Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden		
1.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Malerarbeiten c. Fassadenreinigung (Hochdruck) d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	E	1/1 1/1 1/1 1/1
1.1.2	Fassadenrenovationen a. Neuanstrich, Ersatz einer bestehenden Verkleidung b. Neuverkleidung durch Eternit, Aluminium usw. oder anderes statt Bemalung bzw. Überdecken einer vorbestandenen Verkleidung c. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein) d. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen e. hinterlüftete Wärmedämmung	E E	1/1 2/3 1/1 1/1 1/1
1.1.3	Isolationen Als Isolationsmassnahme gilt steuerlich nur, was – die <i>beheizten Räume gegen aussen abgrenzt</i> (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke) – der <i>Wärmedämmung in erster Linie dient</i> und – eine <i>Wirkung</i> hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude <i>erheblich ist</i> (Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen und Honorare nur anteilmässig) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuinsulation	E	1/1 1/1
1.1.4	Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster, Türen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Aussentüren / Garagetore (siehe Pkt. 3.1.5)		1/1
1.1.5	Windfang a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neubau von <i>unbeheizten</i> Windfängen (ohne Schaffung von überdimensionalem zusätzlichem Raum)	E	1/1 1/1
1.1.6	Sonnenstoren a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau c. Ersatz mit neuem elektrischem Antrieb		1/1 – 1/2
1.1.7	Fensterläden und Rolläden a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau c. Rolläden anstelle von Fensterläden	E	1/1 1/1 1/1
1.1.8	Balkone, Terrassen (Bodenbeläge siehe unter Pkt. 4.2) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau Verglasung		1/1 –
1.2	Brandmauer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Erstellen von Brandmauern: – im Zusammenhang mit Anbauten – auf Verlangen der Feuerpolizei		1/1 – 1/2

Massnahmen		E	Abziehbarer Unterhalt
1.3	Wintergarten a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau		1/1 –
1.4	Schadenbehebung a. Bekämpfung von Holzschädlingen b. Behebung von Feuchtigkeitsschäden c. Behebung von Folgeschäden nach äusseren Einwirkungen wie Erddruck, Bodensenkung usw.		1/1 1/1 1/1
1.5	Gerüstungen Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen		
2 Dächer			
	Grundrissveränderungen Die Kosten für den Abbruch von bestehenden Dächern und den Neuaufbau an einem anderen Standort (vertikale Grundrissveränderung) gelten als Anlagekosten oder ggf. als Einkommensverwendung		–
2.1	Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter		
2.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Verbessern der thermischen Isolation	E	1/1 1/1
2.1.2	Flachdächer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Umkehrdach auf bestehendes Dach (Wärmedämmung)	E	1/1 1/1
2.1.3	Giebeldächer / Estricheinbau Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach (Erstellen eines Estrichs)		–
2.1.4	Spenglerarbeiten a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und / oder Aufbau c. Dachrinnen: Reparatur oder gleichwertiger Ersatz		1/1 – 1/1
2.1.5	Unterdach a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. vorher kein Unterdach c. gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation d. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	E	1/1 – 1/1 1/1
2.1.6	Blitzableiter a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau und Erweiterung		1/1 –
2.2	Dachstockausbau Einbau von Zimmern oder Wohnungen		–
2.3	Hausbock und Schwamm Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1
2.4	Gerüstungen Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen		

Massnahmen	E	Abziehbarer Unterhalt
-------------------	----------	-----------------------

Gebäude innen

3 Wände im Innern, Decken

Grundrissveränderungen Die Kosten für den Abbruch von bestehenden Wänden und/oder Decken und den Neuaufbau an einem anderen Standort (horizontale und/oder vertikale Grundrissveränderung) gelten als Anlagekosten oder ggf. als Einkommensverwendung.		–
3.1 Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen		
3.1.1 a. Auffrischen/Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten c. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken	E	1/1 – 1/1
3.1.2 Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten b. Verkleidung aus Pavatex- oder Spanplatten inklusive Malerarbeiten		2/3 1/1
3.1.3 Plattenarbeiten, Fliesen a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten		1/1 2/3
3.1.4 Trennwände erstellen alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		–
3.1.5 Türen, Kipptore (Garagen) a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Ersatz mit Komfortverbesserung d. Ersatz mit aut. Torantrieb (Ersetzen eines einfachen Garagentores durch ein automatisches)		1/1 – 2/3 1/2
3.2 Treppen, Treppenhaus, Geländer a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Ersatz mit Qualitätssteigerung (z. B. Ersatz einer Holztreppe durch eine Betontreppe)		1/1 1/2
3.3 Aufzug, Lift a. Reparatur, gleichwertiger Ersatz b. Erstmaler Einbau c. Ersatz mit Komfortverbesserung		1/1 – 2/3

4 Bodenbeläge

4.1 Innenräume a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Platten anstelle Teppich) b. Ersatz mit Komfortverbesserung c. neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar d. neu verlegen auf Zementunterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten e. Parkett neu schleifen und neu versiegeln		1/1 2/3 – – 1/1
4.2 Aussen (Balkone, Terrassen) a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Platten auf die Abdichtung c. Isolieren und Abdichten des Terrassenbodens d. Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden	E	1/1 2/3 1/1 –

5 Küche, Bad, Waschküche

5.1 Kücheneinrichtungen (im amtlichen Wert enthalten)		
5.1.1 Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
5.1.2 Küchenkombination inklusive Folgekosten a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Chromstahl oder Steinabdeckung anstelle von Kunststoff/Kunstharzbeschichtung) c. Küchenkombination anstelle bisheriger frei stehender Einrichtung		1/1 – 2/3 1/3

Massnahmen		E	Abziehbarer Unterhalt
5.2	Küchengeräte (im amtlichen Wert enthalten) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Ersatz Backofen durch Kombigerät, Ersatz Kühlschrank durch Gerät mit grösserem Volumen und Tiefkühlfach)		1/1 – 2/3
5.3	Badezimmer/ sanitäre Einrichtungen (im amtlichen Wert enthalten) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Einbau Dusch-WC) c. zusätzliche Einrichtungen (z. B. zusätzliche Dusche, zusätzliches Lavabo oder Doppellavabo anstelle eines Lavabos)		1/1 2/3 –
5.4	Waschmaschine, Tumbler (im amtlichen Wert enthalten) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. erstmalige Anschaffung		1/1 –
6 Heizungen, Lüftungen			
6.1	Wärmeerzeugung, Heizkessel		
6.1.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz, inkl. Installationen		1/1
6.1.2	Ersatz mit Erweiterung		Anteil
6.1.3	Durchlauferhitzer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanschaffung		1/1 –
6.1.4	Fest installierte Elektroheizungen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuinstallation		1/1 –
6.2	Umstellen der Energie, Alternativsysteme		
6.2.1	Umstellen auf Holz-, Gas- oder andere Systeme (bei gleich bleibendem Heizvolumen)		1/1
6.2.2	Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, von Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung		1/2
6.2.3	Spezielle Installationen (rationelle Energienutzung) Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Rückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Geothermie, Photovoltaik-anlagen, Biogasanlagen, inkl. Installationskosten soweit für den Eigengebrauch und bei gleichbleibendem Heizvolumen (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen)	E	1/1
6.3	Zusätzliche thermische Installation		
6.3.1	im Allgemeinen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile		1/1 1/1
6.3.2	Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion	E	1/1
6.3.3	Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers	E	1/1
6.3.4	Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	E	1/1
6.3.5	Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler)	E	1/1
6.3.6	Einbau von Betriebsstundenzähler bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	E	1/1
6.3.7	Ersteinbau von Thermostatventilen (z. B. DANFOSS®)	E	1/1
6.3.8	Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile		1/1
6.3.9	Wandstrahler und Deckenstrahler (inkl. Zusatzheizgerät) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanschaffung		1/1 –
6.4	Kaminanlagen		
6.4.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
6.4.2	Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	E	1/1

Massnahmen		E	Abziehbarer Unterhalt
6.5	Heizöltank/ Tankraum		
6.5.1	Ersatz/ Tanksanierung (Verkleidung)		1/1
6.5.2	Ersteinbau inkl. Tankraum		–
6.5.3	Bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank, Auffangwanne (in Stahl oder Kunststoff) inklusive deren Abdichtung		1/1
	a. bei neu kleinerem oder gleichbleibendem Inhalt		Anteil
	b. bei neu grösserem Inhalt		1/1
	c. Ausserbetriebsetzung des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks/ Gartens usw.)		1/1
	d. Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften (Überlaufsicherung, Leckwarngeräte)		1/1
	e. Vorschriftsgemässes Neuerstellen bzw. Einrichten des Tankraumes		–
6.6	Cheminée, Kachelofen (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen		
6.6.1	a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz	E	1/1
	b. Umbau einfaches Cheminée in Warmluftcheminée		1/1
	c. Ersteinbau inkl. Kamineinsatz		–
6.7	Anschluss an Fernwärmeheizung		
	Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an ein Fernwärmenetz (inkl. Anschlussgebühr)	E	1/1
6.8	Warmwasseraufbereitung (Boiler)		
6.8.1	a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung		–
	c. Ersatz durch grösseres Modell		Anteil
	d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	E	1/1
	e. Entkalken der Warmwasseranlage		–
6.8.2	Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung	E	1/1
6.9	Lüftung, Klimaanlage, Dampfzug		
	a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinrichtung		–
7	Sanitäre und Elektrische Installationen, Brandverhütung		
7.1	Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)		
7.1.1	a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinrichtungen/ Erweiterungen		–
7.1.2	Entkalken alter Leitungen		1/1
7.1.3	einmalige Anschlussgebühren		–
7.2	Sanitäre und Heizungs-Verteilung		
7.2.1	Wasser-Enthärtungsanlagen		
	a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
	c. Chemikalien für Wasserenthärter		–
7.2.2	Heizkörper (Radiatoren)		
	a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinrichtungen/ Erweiterungen		–
7.3	Elektrische Installationen (z. B. Elektrotabelleu)		
	a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz (ohne Beleuchtungskörper = Mobiliar)		1/1
	b. Neueinrichtungen/ Erweiterungen		–
	c. Unterputzverlegung (ohne Erweiterung)		1/1
7.4	Individuelle Empfangsanlagen für Funk, Radio, TV usw. (Antennen, Satellitenschüsseln) als Hauptanlage		
	a. Reparatur/ gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–

Massnahmen		E	Abziehbarer Unterhalt
7.4.1	Anschluss an Gemeinschaftsanlage a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. erstmalige Installation c. Anschlussgebühr d. Empfangs- und Grundgebühren von Kabel- und Rundfunknetzbetreibern		1/1 – – –
7.5	Brandverhütung Überwachungs- und Löschanlagen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau		1/1 –
7.6	Alarmanlage a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau / Erweiterung der Anlage c. Kosten der Überwachung / Wartung (Abonnement) d. Leitungsgebühr für direkte Alarmierung		1/1 – – –
8 Schwimmbad innen / Sauna / Solarium			
8.1	Schwimmbad a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien)		1/1 – 1/1
8.2	Beheizung a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau		1/1 –
8.3	Sauna (im amtlichen Wert enthalten) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau		1/1 –
8.4	Solarium (fest eingebaut) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau		1/1 –
9 Umgebung			
9.1	Umgebungs- und Gartenarbeiten Grundsatz Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Wohnung im Mehrfamilienhaus mit alleiniger und ausschliesslicher Benutzung des Gartens durch den Besitzer) gelten alle Kosten die der Kommodität dienen, wie z. B. jährlich wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Rasenunterhalt, Schneeräumung, Aufwand für Blumen- und Gemüsegärten sowie zur Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren als Einkommensverwendung und sind nicht abziehbar. Bei Mehrfamilienhäusern gelten Rasenmähen, Schneeräumung usw. als Unterhalt, sofern die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht und die Kosten nicht den Mietern über die Nebenkostenabrechnung weiterbelastet wird.		
9.1.1	Gartenanlage a. Garten erstmals neu anlegen, inkl. die erstmalige Anlage von nicht begehbaren Feuchtbiotopen als auch von Trockenbiotopen b. Erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen c. Pflege und Ersatz derjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (inkl. Abfuhr des Schnittgutes) d. Zaun- und Mauerreparaturen (innerhalb des Gartens) e. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens) f. Reparatur und Ersatz von Biotopen in gleicher Ausführung		– – 1/1 1/1 1/1 1/1
9.1.2	Terraingestaltung / Neugestaltung a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ausgraben, Auffüllen, Planieren usw.		1/1 –

Massnahmen	E	Abziehbarer Unterhalt
9.1.3 Feste Einfriedung (inkl. Stütz- und Gartenmauer, sofern diese der Einfriedung dient) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau (Neuanlage) / Erweiterung c. Instandstellung mit Qualitätsverbesserung		1/1 – Anteil
9.1.4 Zufahrt / Vorplatz a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (bei gleich bleibender Fläche) b. erstmaliger Belageeinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten usw.) c. mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teerasphaltbelägen – Ersatz bei vergleichbarer Qualität – bisher gekoffert Kiesplatz – bisher Naturplatz ohne Kofferung d. mit Natursteinpflasterung anstelle von Zementverbundsteinen		1/1 – 1/1 1/4 – 1/2
9.1.5 Bodenverbesserung Entwässern, Humusieren, Stützen usw.		–
9.1.6 Gartensitzplatz a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau / Anteil Erweiterung infolge Um- und / oder Anbau oder für Neubauten		1/1 –
9.1.7 Schwimmbad aussen (im amtlichen Wert enthalten) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Abdeckung – gleichwertiger Ersatz – Erstinstallation – Ersatz mit Komfortverbesserung d. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien)		1/1 – 1/1 – Anteil 1/1
9.1.8 Beheizung Schwimmbad a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau		1/1 –
9.1.9 Schwimmteich (im amtlichen Wert enthalten) / Biotop a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau		1/1 –
9.2 Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten		
9.2.1 a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinbau c. Erweiterung infolge Anbau/Umbau d. Reinigung (Kanalspülung) und entleeren e. Anschluss an Entsorgungsnetz mit gleichzeitigem Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem f. Ersatz / Erneuerung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem g. Ersatz / Erneuerung / Vergrößerung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem: Aufteilung der Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten) h. einmalige Anschlussgebühren		1/1 – – 1/1 1/2 1/1 Anteil –
9.2.2 Wasser- und Hauszuleitung a. Anschliessen an ein anderes, gemeinschaftliches Verteilnetz b. Anschlussgebühr		1/1 –
9.2.3 Trennsystem a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten) b. Anschliessen des Oberflächenwassers ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten) c. einmalige Anschlussgebühr		1/1 – –
9.2.4 Drainage (Entwässerung des Bodens oder Sumpflandes)		–
10 Serviceabonnemente		
Servicearbeiten an Installationen dienen dem Unterhalt. Die Kosten für Serviceabonnemente können daher als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden.		1/1

Massnahmen		E	Abziehbarer Unterhalt
11	Verschiedenes		
11.1	Abbruch- und Räumungsarbeiten Kosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig.		
11.2	Anwaltskosten, Handänderungskosten, Notariatskosten a. Anwalts-, Notariats- oder Gerichtskosten, Vermittlungsprovisionen und allfällig weitere Kosten in direktem Zusammenhang mit Kauf oder Verkauf von Grundeigentum b. Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten (Erträge) c. Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden		– 1/1 –
11.3	Architekten- und Ingenieurhonorare Soweit sie Arbeiten an Gebäuden betreffen, sind Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare (z. B. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte) proportional nach den Kostenanteilen Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig.		
11.4	Baubewilligungen		–
11.5	Eigenleistungen, Eigenarbeit (ohne Materialkosten) Selbstständig Erwerbende sofern als Einnahmen verbucht und nicht wertvermehrend		– 1/1
11.6	Erschliessungsbeiträge Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoir usw., inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrten (Perimetergebühren)		–
11.7	Naturereignisse/Schäden durch Dritte Naturereignisse, Schäden durch Dritte (z. B. Ölunfall) soweit Ersatz-, Reparatur- und Instandstellungskosten, nach Abzug Leistungen Dritter (z. B. Versicherungsleistungen)		1/1
11.8	Vermessung, Parzellierung a. Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung b. Wiederherstellung von Grundstücksgrenzen, Nachvermessungen		– 1/1
11.9	Werkzeuge Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw.		–
12	Kosten für Betrieb und Verwaltung		
	Betriebskosten Als Betriebskosten sind abziehbar die periodisch anfallenden Ausgaben die mit der Nutzung des Gebäudes zusammenhängen und <i>soweit diese nicht weiter verrechnet werden</i> . Nicht darunter fallen bei selbstgenutzten Liegenschaften die privaten Verbrauchskosten für Wasser, Warmwasseraufbereitung, Gas, Strom, Heizung, Beleuchtung, Abwasser und Abfallentsorgung usw.		selbstgenutzt vermietet (ohne Weiterverrechnung)
12.1	Grundgebühren (wiederkehrend) – Abwasserreinigung (ARA) – Kehrichtentsorgung – Strassenbeleuchtung und -reinigung – Strassen- und Schwellenunterhalt – Wasser/Strom		1/1 1/1 1/1 1/1 1/1
12.2	Verbrauchsabhängige Auslagen – Beleuchtung, allg. Kosten – Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl usw.) – Kehrichtsackgebühr (Gebührenmarken) – Strassenreinigung – Wasserzins		– – – – – 1/1 1/1 1/1 1/1
12.3	Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten Als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten gelten Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage zusammenhängen, insbesondere Energiekosten.		– 1/1

