

Liegenschaftenunterhalt

Merkblatt



Inhalt des Merkblattes

(Stand 1. Januar 2022)

	Seite
1. Einleitung	2
2. Gesetzesgrundlagen und Weisungen	2
– Gesetzgebung des Bundes	2
– Gesetzgebung des Kanton Thurgau	2
– Weisungen Steuerpraxis Thurgau	3
3. Liegenschaftskosten	4
– abzugsfähige Kosten	4
– nicht abzugsfähige Kosten	4
– Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	4
4. Abgrenzungskatalog	5 – 16
– Einleitung	5
– Erläuterungen	5
– Abgrenzungskatalog	6
• Gebäude aussen	6 – 7
• Gebäude innen	7 – 8
• Installationen (exkl. Heizung)	8 – 10
• Heizung, Energiegewinnung und -nutzung	10 – 12
• Umgebung	12 – 14
• diverse Kosten	14 – 16
• Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatzneubau	16
• wirtschaftlich-technischer Neubau	16
5. Stichwortverzeichnis zum Abgrenzungskatalog	17

1. Einleitung

Dieser Katalog dient als Hilfsmittel und Richtlinie für die Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen Liegenschaftskosten und den nicht abzugsfähigen Anlage- oder Lebenshaltungskosten. Detaillierte Ausführungen zu den Liegenschaftskosten sind in den Gesetzestexten sowie in den Weisungen der Thurgauer Steuerpraxis zu finden.

Vom Einkommen abzugsfähig sind grundsätzlich alle selbst getragenen Aufwendungen, welche der Erhaltung der liegenschaftlichen Werte dienen sowie Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz und denkmalpflegerische Arbeiten. Dabei sind Beiträge von Dritten, wie z.B. Leistungen von Versicherungsgesellschaften und Förderbeiträge etc., kostenmindernd zu berücksichtigen.

Auslagen für Investitionen, auch solche die keine Wertvermehrung zur Folge haben, können hingegen vom Einkommen nicht abgezogen werden. Sie werden unter bestimmten Voraussetzungen bei der Berechnung der Grundstückgewinnsteuer steuermindernd berücksichtigt. Kosten, welche der Lebenshaltung zuzuordnen sind, sind weder vom Einkommen noch bei der Grundstückgewinnsteuer abzugsfähig.

2. Gesetzesgrundlagen und Weisungen

2.1. Gesetzgebung Direkte Bundessteuer

Die folgenden Gesetze und Verordnungen bilden bei der direkten Bundessteuer die Grundlage für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Kosten für Liegenschaften des Privatvermögens:

- Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990 (SR 642.11)
- Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung) vom 9. März 2018 (SR 642.116)
- Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (SR 642.116.1)
- Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (ESTV-Liegenschaftskostenverordnung SR 642.116.2)

2.2. Gesetzgebung Staats- und Gemeindesteuern

Bei den Staats- und Gemeindesteuern bilden die folgenden Gesetze und Verordnungen die Grundlage für die Beurteilung der Abzugsfähigkeit von Kosten für Liegenschaften des Privatvermögens:

- Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (StG) vom 14. September 1992 (RB 640.1)
- Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern (StV) vom 10. November 1992 (RB 640.11)

2.3. Thurgauer Steuerpraxis

Detaillierte Ausführungen bezüglich der Umsetzung dieser Gesetze sind in den folgenden Weisungen der Thurgauer Steuerpraxis enthalten:

- StP 34 Nr. 1 Liegenschaftsunterhalt
- StP 34 Nr. 2 Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau
- StP 34 Nr. 3 Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz
- StP 34 Nr. 4 Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten
- StP 34 Nr. 5 Praxisfälle Liegenschaftsunterhalt

Die Steuerpraxis kann unter dem folgendem Link im Internet abgerufen werden:

- <http://steuerverwaltung.steuerpraxis.tg.ch/>

3. Liegenschaftskosten

3.1. Abzugsfähige Kosten

Vom Einkommen sind als Liegenschaftskosten grundsätzlich die folgenden selbst getragenen Aufwendungen abzugsfähig:

- Kosten der Instandhaltung und -stellung sowie der Ersatzbeschaffung (StP 34 Nr. 1)
- Verwaltungs- und Betriebskosten (StP 34 Nr. 1)
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (StP 34 Nr. 1)
- übertragbare, steuerlich noch nicht berücksichtigte Kosten der beiden Vorjahre für Energiesparen, Umweltschutz und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (StP 34 Nr. 2)
- Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz (StP 34 Nr. 3)
- Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten (StP 34 Nr. 4)

Anstelle der effektiven Kosten kann die steuerpflichtige Person einen Pauschalabzug für Liegenschaftsunterhaltskosten geltend machen. Kein Pauschalabzug ist zulässig bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens oder bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden (StP 34 Nr. 1 Ziff. 2.3).

3.2. Nicht abzugsfähige Kosten

Nicht vom Einkommen abzugsfähige Liegenschaftskosten sind beispielsweise Aufwendungen für:

- Investitionen in einen Neubau, in bauliche Veränderungen wie Um-, Ein-, Anbauten sowie in Nutzungsänderungen (StP 34 Nr. 1 und 5)
- Ersatzbauten (StP 34 Nr. 5)
- Investitionen in einen wirtschaftlich-technischen Neubau und in neubauähnliche Gesamtsanierungen
- wertvermehrende Investitionen (StP 34 Nr. 1)
- Behebung konstruktiver und baulicher Mängel (StP 34 Nr. 5)
- vor der Lebensdauer ersetzte Teile (StP 34 Nr. 1)
- Aufwendungen für Fahrnis (StP 34 Nr. 1)

3.3. Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Zu beachten ist, dass Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (z.B. von Bund, Kanton, Gemeinden oder von der Stiftung Klimarappen) die vom Eigentümer selbst getragenen Kosten mindern. Solche Beiträge sind daher kostenmindernd zu berücksichtigen.

4. Abgrenzungskatalog

4.1. Anwendung

Der Abgrenzungskatalog dient der Unterscheidung zwischen den vom Einkommen abzugsfähigen Liegenschaftskosten und den nicht abzugsfähigen Kosten, wie Anlagekosten und Lebenshaltungskosten.

Bei der Anwendung des Abgrenzungskatalogs ist folgendes zu beachten:

- Es handelt sich um Richtwerte für den Normalfall.
- Bei komplexen, umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Falle eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- Sind in der Spalte "Unterhaltskosten" Kostenarten mit "E" gekennzeichnet, handelt es sich in der Regel um Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz. Sofern mit den Arbeiten kein Energiespareffekt erzielt wird (z.B. Ersatz von Fenstern durch Fenster mit gleicher Energieeffizienzklasse), handelt es sich um normale Unterhaltskosten.
- Die Regeln für baunahe Liegenschaftskosten sowie vor der Lebensdauer ersetzte Teile sind zusätzlich zu beachten (vgl. Ziffer 3.2, Seite 4).

4.2. Erläuterungen

Nachfolgend aufgeführt sind Erläuterungen zu Begriffen, welche im Abgrenzungskatalog enthalten sind:

- fest verbunden
Als Bestandteil einer Sache gilt gemäss Artikel 642 ZGB das, was nach ortsüblicher Auffassung zu deren Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann. Artikel 667 ZGB besagt, dass alles was durch die Verwendung von Baumaterialien mit dem Boden fest und dauerhaft verbunden ist, im Rechtssinn als Bestandteil des betreffenden Grundstückes gilt.
Im Abgrenzungskatalog wird der Begriff "fest verbunden" in diesem Sinne angewandt.
- gleichwertig
Von gleichwertig ist auszugehen, wenn gleiches mit gleichem ersetzt wird (bezüglich Umfang, Komfort, Material, Funktion, Preisklasse etc.).
- Fahrnis
Als Fahrnis gelten sämtliche beweglichen Sachen. Ihre räumliche Lage lässt sich ohne Substanzverlust beliebig verändern, da sie nicht in fester Verbindung mit der Liegenschaft stehen.
- im Mietwert enthalten
Der betroffene Bestandteil der Liegenschaft ist in der Steuerschätzung der Liegenschaft bei der Festlegung des Mietwertes berücksichtigt worden.

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
1. Gebäude aussen			
1.1 Dach			
– Versiegelung inkl. Reinigungen	1/1	---	---
– Unterhalt und Reparatur	1/1	---	---
– Dachersatz mit Ausbau Wohnraum	---	1/1	---
– Dachrinne Reparatur, Unterhalt und gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
1.2 Fassaden und Aussenwände			
– Fassadenrenovation			
a) bisherige Fassade renoviert in gleicher Art	1/1	---	---
b) Verkleidungen mit Eternit, Aluminium, Kunststoff oder Putz; mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1 E	---	---
c) Gerüstkosten (<i>Miete</i>)	1/1	---	---
– Fenster			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) anstelle der bisherigen Fenster und Vorfenster Isolierglasfenster (2- und 3-fach, auch beschichtete)	1/1 E	---	---
c) Einbruchschutz (<i>Aufrüstung</i>)	---	1/1	---
– Insektenschutzgitter			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Neuanschaffung	---	1/1	---
– Rollläden			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Ersatz mit Motorisierung (<i>vorher manuell, exkl. Installation neuer elektrischer Zuleitungen</i>)	1/1	---	---
c) Neueinbau	---	1/1	---
– Haustüren, Kellertüren			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Einbruchschutz (<i>Aufrüstung</i>)	---	1/1	---
– Garagentore			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1		

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
b) Ersatz mit Motorisierung (<i>vorher manuell, exkl. Installation neuer elektrischer Zuleitungen</i>)	1/1	---	---
– Sonnenstoren			
a) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Ersatz mit Motorisierung (<i>vorher manuell, exkl. Installation neuer elektrischer Zuleitungen</i>)	1/1	---	---
c) Neueinbau	---	1/1	---
– Wintergarten und Sitzplatzverglasung			
a) Sanierung und Reparatur	1/1	---	---
b) Abbruch und Wiederaufbau	---	1/1	---
c) Neuerstellung	---	1/1	---
– Balkonverglasung			
a) Sanierung und Reparatur	1/1	---	---
b) Ersatz			
– im gleichen Umfang ohne Balkonersatz	1/1	---	---
– bei gleichzeitigem Balkonersatz	---	1/1	---
c) Neuerstellung	---	1/1	---
2. Gebäude innen			
2.1 Grundrissveränderungen und Ausbauten			
– Wohnraumerweiterung, Ausbauten	---	1/1	---
– Nutzungsänderung	---	1/1	---
– Raumtausch (z.B. <i>Verlegung von Küche, Bad etc.</i>)	---	1/1	---
– statische Veränderung, Veränderung Grundriss	---	1/1	---
– Veränderung Raumanzahl/-struktur			
a) anstelle eines Zimmers neu zwei	---	1/1	---
b) Zusammenlegung zweier oder mehrerer Räume	---	1/1	---
2.2 Innenausbau			
– Bodenbeläge			
<i>untere Preisklasse: bis Fr. 50/m²</i>			
<i>mittlere Preisklasse: Fr. 50/m² – 100/m²</i>			
<i>obere Preisklasse: über Fr. 100/m²</i>			
<i>(angegebene Preise verstehen sich exkl. Verlegearbeit)</i>			

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
a) gleichwertiger Ersatz in gleicher Preisklasse	1/1	---	---
b) Ersatz durch Beläge der nächsthöheren Preisklasse	2/3	1/3	---
c) Ersatz Beläge untere durch obere Preisklasse	1/2	1/2	---
d) Versiegelung, Ölung, Imprägnierung	1/1	---	---
– Schränke, Garderoben nicht fest mit der Baute verbunden	---	---	1/1
– Malerarbeiten			
a) allein oder im Zusammenhang mit Renovationen	1/1	---	---
b) im Zusammenhang mit wertvermehrenden Aufwendungen (<i>An-, Um- und Ausbauten</i>)	---	1/1	---
– Wandbeläge und Wandbekleidungen			
a) Plattenarbeiten			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– anstelle von Malerarbeiten	2/3	1/3	---
b) Tapeten und Textilien			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– anstelle von Malerarbeiten	2/3	1/3	---
c) Täfer-, Faserplatten- oder Gipsbekleidungen			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– anstelle von Malerarbeiten	2/3	1/3	---
d) Ersatz kombiniert mit thermischer Isolation, gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich	1/1 E	---	---
– Zimmertüren gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
3. Installationen			
3.1 Kücheneinrichtungen			
– Ersatz Küche in gleichem Umfang	2/3	1/3	---
– Abbruch und Wiederaufbau in anderem Gebäudeteil (<i>Raumtausch, Verlegung</i>)	---	1/1	---
– Ersatz einzelner eingebauter Küchengeräte	1/1	---	---
– nicht fest verbundene Küchengeräte (<i>z.B. Tiefkühltruhen/-schränke, Mixer, Kaffeemaschine etc.</i>)	---	---	1/1

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
3.2 Sanitäre Installationen			
– Sanitärräume (Bad, Dusche, WC)			
a) gleichwertiger Ersatz einzelner Armaturen und Einrichtungen	1/1	---	---
b) Gesamtsanierung inkl. sanitärer Einrichtungen	2/3	1/3	---
c) Abbruch und Wiederaufbau in anderem Gebäudeteil (<i>Raumtausch, Verlegung</i>)	---	1/1	---
d) Ersatz einzelner sanitärer Einrichtungen durch solche mit grösserem Komfort (z.B. Closomat, Dusch-WC, Dampfdusche)	1/4	3/4	---
e) Ersatz Badewanne durch Dusche oder umgekehrt	---	1/1	---
f) Badewanne neu mit Duscheinstieg	---	1/1	---
g) zusätzliche Neuinstallationen	---	1/1	---
– Sanitäre Installationen (Wasser-/Abwasserleitungen)			
a) Neuinstallation	---	1/1	---
b) Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– Waschautomaten, Trockner, Tumbler			
a) erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
b) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
c) Serviceabonnement	1/1	---	---
– mobile Luftentfeuchter	---	---	1/1
– Wasserenthärtungsanlagen			
a) Anschaffung	---	1/1	---
b) Reparaturen	1/1	---	---
c) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
d) Serviceabonnement	1/1	---	---
e) Salz und dergleichen	---	---	1/1
3.3 Elektroinstallationen			
– Elektroinstallationen			
a) Ersatz von Installationen unter oder auf Putz	1/1		
b) Unterputzverlegung	1/2	1/2	---
c) Ersatz von Schaltern und Steckdosen an derselben Stelle	1/1	---	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
d) Ersatz von Dimmern und Bewegungsmelder an derselben Stelle	1/1	---	---
e) erstmaliger Einbau, Erweiterung, Verlegung jeglicher Elektroinstallationen	---	1/1	---
f) Leitungsänderungen	---	1/1	---
g) Lampen inkl. Leuchtmittel (gilt auch für fest montierte, die ohne Beschädigungen entfernt und ersetzt werden können)	---	---	1/1
– Glasfaseranschluss			
a) Anschluss-/Erschliessungsgebühren	---	1/1	---
b) Umstellung auf Glasfasernetz	1/1	---	---
– fest installierte Smart Home Systeme			
a) Erstanschaffung	---	1/1	---
b) Reparatur und Ersatz (exkl. Erweiterungen)	1/1	---	---
– Ladestation/Steckdose Elektromobil			
a) Erstanschaffung	---	1/1	---
b) Reparatur und Ersatz	1/1	---	---
– Alarmanlagen			
a) erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
b) gleichwertiger Ersatz (exkl. Erweiterungen)	1/1	---	---
c) Abonnement Alarmzentrale	---	---	1/1
4. Heizung, Energiegewinnung und -nutzung			
4.1 Heizungsinstallationen (bei gleichem beheizten Raumvolumen)			
– periodische Wartungsarbeiten			
a) Feuerungskontrolle	1/1	---	---
b) Serviceabonnement für Heizung	1/1	---	---
c) Tankrevisionen	1/1	---	---
– Änderung/Umbau Tankraum nach Entfernen Öltank	---	1/1	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
– Heizungssystem			
a) Reparatur, Ersatz einzelner Komponenten (Brenner, Tank, Steuerungssysteme etc.)	1/1	---	---
b) vollständiger Ersatz durch neues Heizungssystem	1/1 E	---	---
c) Umstellung Heizkörper auf Bodenheizung	1/1 E	---	---
4.2 Energiegewinnung und -nutzung			
– Wärmebilder und Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK), umweltfreundliche Alternativsysteme, regionale Fernwärmesysteme, Massnahmen zur Wärmerückgewinnung	1/1 E	---	---
– Anschlussgebühr Fernwärmeverbund	1/1 E	---	---
– Erdgasanschluss	1/1 E	---	---
– Photovoltaikanlagen auf eigenem Dach			
a) Einbau bei bestehenden Bauten	1/1 E	---	---
b) Einbau bei Neubauten oder zeitnah dazu <i>(innert 5 Jahren seit Fertigstellung Neubau)</i>	---	1/1	---
c) laufende Betriebskosten	1/1	---	---
d) Batteriespeicher	1/1 E	---	---
– Photovoltaikanlagen auf fremder Liegenschaft <i>(auf Dach oder freistehend)</i>			
a) Erstellung der Anlage	---	1/1	---
b) Wertverzehr der Anlage <i>(Nettoinvestition Anlage linear verteilt auf 25 Jahre)</i>	1/1	---	---
c) laufende Betriebskosten	1/1	---	---
– Warmwasseraufbereitung mit elektrischem Boiler			
a) anstelle der Aufbereitung im kombinierten Ölzentralheizungskessel mit Warmwasserboiler	1/1	---	---
b) Ersatz von Boilern	1/1	---	---
4.3 Kaminanlagen, Cheminées, Schweden- und Speicheröfen			
– Kaminanlagen			
a) Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	1/1 E	---	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
b) erstmaliger Einbau oder Umbau einer Kaminanlage bei Einbau Cheminée oder Ofen	---	1/1	---
c) Kaminfegerarbeiten	1/1	---	---
– Cheminée, Schwedenofen, Speicherofen			
a) erstmalige Installation	---	1/1	---
b) gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
5. Umgebung			
5.1 Gartenunterhalt			
– Geräte			
a) Rasenmäher, Heckenscheren, Gartenschredder			
– erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
– Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– Ersatz Rasenmäher durch Rasenroboter	Fr. 1'000 maximal	---	---
b) Anschaffung/Ersatz von Geräten wie Laubbläser, Hochdruckreiniger, Hacken, Schaufeln, Rechen, Besen, Gartenschlauch, Fliess usw.	---	---	1/1
– Gartenanlage			
a) Pflanzen, Sträucher und Bäume			
– gleichwertiger Ersatz mehrjähriger Pflanzen, Sträucher und Bäume	1/1	---	---
– ordentlicher Gartenunterhalt, normale Rasenpflege, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung usw.	1/1	---	---
– erstmaliges Ansetzen	---	1/1	---
– Grünabfuhr, Häckseldienst, Dünger	---	---	1/1
– Kosten für das Überwintern von Pflanzen	---	---	1/1
– Aufwendungen für Blumen- und Gemüsegarten sowie zur Gewinnung von Beeren und Baumfrüchten inkl. Schneiden und Spritzen	---	---	1/1
– Auslagen für Topf- und Zimmerpflanzen sowie Hochbeete und Pflanztröge	---	---	1/1
b) Fahrnisgegenstände wie Gartenmöbel, Sonnenschirme usw.	---	---	1/1
c) Lebhäge und Sichtschutz			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
– Ersatz Lebhäge durch Sichtschutzwände	1/3	2/3	---
– Ersatz Lebhäge durch Granitstehlen	1/3	2/3	---
– erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
d) Unterhalt an weiteren Umgebungselementen, sofern in der Mietwertschätzung enthalten (z.B. Teichanlagen, Gartenhäuser etc.)	1/1	---	---
e) Terrainveränderungen/Gartenumgestaltung	---	1/1	---
f) erstmaliges Erstellen von Steingärten, Biotopen, Grillplätzen, Brunnen usw.	---	1/1	---
g) Stützmauern			
– erstmalige Erstellung	---	1/1	---
– Ersatz durch betonierte Stützmauer	---	1/1	---
– gleichwertiger Ersatz	1/1		
– Sanierung und Reparatur	1/1	---	
h) Böschungssicherungen (ohne Stützmauern)			
– erstmalige Erstellung	---	1/1	---
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
i) gleichwertiger Ersatz von bestehenden Sitzplatzbelägen	1/1	---	---
j) Pergola, Laube, Sitzplatzüberdachung			
– erstmalige Erstellung	---	1/1	---
– Ersatzbau	---	1/1	---
– Sanierung und Reparatur	1/1	---	---
k) Zäune/Gartenwege			
– Neuerstellung	---	1/1	---
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
l) Sickerleitung/Drainage			
– erstmalige Erstellung	---	1/1	---
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
m) Lärmschutzmassnahmen			
– erstmalige Erstellung	---	1/1	---
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
n) Schutzmassnahmen gegen Hochwasser und Starkregen			
– erstmalige Erstellung	---	1/1	---
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
5.3. Diverse Umgebungsarbeiten (ohne Garten)			
– Vorplätze			
a) Ersatz bei vergleichbarer Qualität	1/1	---	---
b) bisher gekofferter Kiesplatz zu Teer/Verbundstein	1/4	3/4	---
c) bisher Naturplatz ohne Kofferung	---	1/1	---
d) Teer zu Verbundstein	1/1	---	---
– Velounterstände, Carports (<i>festverbunden</i>)			
a) Neuerstellung	---	1/1	---
b) Ersatzbau	---	1/1	---
c) Sanierung und Reparatur (<i>sofern in der Mietwertschätzung enthalten</i>)	1/1	---	---
– Schwimmbad (<i>sofern in der Mietwertschätzung enthalten</i>)			
a) Ersatz Schwimmbad	---	1/1	---
b) Service	1/1	---	---
c) Reparatur und Sanierung	1/1	---	---
d) Ersatz Schwimmbadfolie	1/1	---	---
e) Chemikalien für Schwimmbäder	---	---	1/1
f) Poolroboter/-sauger	---	---	1/1
5.4 Anschlusskosten und -gebühren			
– Anstösserbeiträge an Gemeinde, erstmalige Teerung von Strassen, Vorplätzen und Erschliessung	---	1/1	---
– ARA-Beiträge (Abwasserreinigung) einmalige Anschlussgebühren (<i>auch, wenn in Raten erhoben</i>)	---	1/1	---
– öffentliches Kanalisationsnetz			
a) erstmalige (einmalige) Anschlussgebühr	---	1/1	---
b) erstmaliger (einmaliger) Klärbeitrag	---	1/1	---
– Umstellung von Misch- auf Trennsystem	1/2	1/2	---

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
Kostenarten, Bauteile	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
– Retentionstank	---	1/1	---
6. Diverse Kosten			
– Architekturleistungen: Abzug anteilmässig zum Liegenschaftsunterhalt			
– Baubewilligungsgebühren, im Zusammenhang mit			
a) Neu-, An- und Umbauten	---	1/1	---
b) Sanierungen, Renovationen	1/1	---	---
c) wärmetechnischen Massnahmen	1/1 E	---	---
– Marderschutz	---	1/1	---
– Schädlingsbekämpfung jeglicher Art	---	---	1/1
– Kosten für die Bekämpfung von Hausbock/Schwamm	1/1	---	---
– Feuerschutz			
a) Handfeuerlöscher, Reparatur und Ersatz	1/1	---	---
b) Überwachungs- und Löschanlagen			
– Einrichtung	---	1/1	---
– Reparaturen und Ersatz	1/1	---	---
– Mobiliar und Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge, Heimwerkergeräte, Vorhänge, Plissées, Beschattungen usw.	---	---	1/1
– Reinigungsarbeiten			
a) Baureinigung infolge Renovationen, Sanierungen und wärmetechnischer Massnahmen	1/1	---	---
b) Baureinigung infolge Neu-, Um- oder Anbauten sowie wertvermehrender Investitionen	---	1/1	---
c) Haus-, Fenster-, Schwimmbadreinigung und dergleichen durch Dritte	---	---	1/1
– wiederkehrende Besitzesabgaben			
a) Liegenschaftsteuer	1/1	---	---
b) Sachversicherungsprämien			
– Brand-, Glas-, Wasserschadenversicherung	1/1	---	---
– Gebäudehaftpflicht-/Gebäudeversicherung	1/1	---	---
– Privathaftpflicht-/Hausratversicherungsprämien	---	---	1/1
c) Mitgliederbeitrag an Hauseigentümerverband	---	---	1/1

Abgrenzungskatalog	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
Kostenarten, Bauteile			
d) Verwaltungskosten (<i>an Dritte bezahlt</i>)	1/1	---	---
– wiederkehrende nutzungsbedingte Kosten			
a) bei selbstgenutzten Liegenschaften			
– Wasser, Abwasser, Heizung/Gas/Öl, Strom (<i>auch für Treppenhaus, Lift etc.</i>)	---	---	1/1
– Betriebskosten für Telefon, Internet, TV-Empfang etc.	---	---	1/1
– Empfangsgebühren der Serafe	---	---	1/1
– jährliche Benutzungsgebühren für Kanalisations- und Gewässerschutzanlagen (ohne Anschlussge- bühren)	---	---	1/1
– Beiträge für ARA/Abwasserreinigung	---	---	1/1
– Beiträge für Grünabfuhr	---	---	1/1
– Beiträge für Kehrrichtabfuhr	---	---	1/1
b) gleiche Kosten wie a) bei vermieteter Liegenschaft (<i>nur, wenn die Bruttomieteträge vor Abzug der Ne- benkosten deklariert werden</i>)	1/1	---	---
– Stockwerkeigentümerschaft			
a) Einlagen in den Erneuerungsfonds	1/1	---	---
b) Hauswartkosten	1/2	---	1/2
7. Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzbau			
– Demontage von Installationen	1/1	---	---
– Abbruch des vorbestehenden Gebäudes	1/1	---	---
– Abtransport und Entsorgung des Bauabfalls	1/1	---	---
– Altlastensanierung des Bodens	---	1/1	---
– Geländeverschiebungen, Rodungen, Planungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzbau	---	1/1	---
8. Wirtschaftlich-technischer Neubau			
– neubauähnliche Totalsanierung	---	1/1	---

5. Stichwortverzeichnis zum Abgrenzungskatalog

Stichwort	Seite	Stichwort	Seite
Alarmanlagen	10	Lärmschutzmassnahmen	13
Anschlusskosten/-gebühren	10/11/14	Lebhäge	12
Ausbauten	7	Malerarbeiten	8
Aussenwände	6	Marderschutz	15
Bad	9	Mitgliederbeitrag HEV	15
Balkonverglasung	7	Nutzungsänderung	7
Baubewilligung	15	Pflanzen	12
Betriebsgebühren	11/16	Photovoltaikanlagen	11
Blumen-/Gemüsegarten	12	Reinigung	6/15
Bodenbeläge	7	Rollläden	6
Böschungssicherung	13	Rückbaukosten	16
Cheminée	11	Sanitäre Installationen	9
Dach	6	Schädlingsbekämpfung	15
Drainage	13	Schwedenofen	12
Dusche	9	Schwimmbad	14
Elektroinstallationen	9	Serviceabonnement	10
Erneuerungsfonds	16	Sichtschutz	12
Fahrnis	5/12	Sickerleitung	13
Fassaden	6	Sitzplatzverglasung	7
Fenster	6	Smart Home	10
Feuerlöscher	15	Sonnenstoren	7
Garagentore	6	Speicherofen	12
Gartenanlage	12	Strom	16
Gartengeräte	12	Stützmauer	13
Gartenunterhalt	12	Tumbler/Trockner	9
Gerüst	6	Umgebung	12
Glasfaser	10	Versicherungen	15
Grundrissveränderung	7	Vorplätze	14
Hausbock	15	Waschautomaten	9
Haustüren	6	Wasser	16
Hauswartkosten	16	Wintergarten	7
Heizung	10	Wirtschaftlich-technischer Neubau	16
Innenausbau	7	Wohnraumerweiterung	7
Insektenschutzgitter	6	Zimmertüren	8
Kaminanlagen	11		
Kaminfeger	12		
Kellertüren	6		
Kücheneinrichtungen	8		
Lampen	10		

