

Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften

(vom 13. November 2009¹)

A. Einleitung

Das vorliegende Merkblatt soll den im Einschätzungsverfahren beteiligten Parteien mit Bezug auf die Frage der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften im Privat- und Geschäftsvermögen einerseits einen Überblick über die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen verschaffen und andererseits soll es im Sinne einer Richtlinie Hilfe bei der praktischen Umsetzung, insbesondere bei der Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen werterhaltenden und den nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Unterhaltskosten, bieten.

Gemäss Urteil des Bundesgerichts vom 2. Februar 2005 (StE 2005 A 23.1 Nr. 10) kann der Begriff der Liegenschaften- bzw. Unterhaltskosten unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. Diese Kosten gehören zu den in Art. 9 Abs. 1 Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) umschriebenen Gewinnungskosten.

Das Merkblatt berücksichtigt die Änderungen gemäss Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften (Abschaffung der sogenannten „Dumont-Praxis“), wie sie sich gemäss Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 7. Mai 2009 auch in § 30 Abs. 2 Satz 1 StG niederschlagen werden.

B. Gesetzliche Grundlagen

I. Steuerharmonisierungsgesetz

„Art. 9 4

¹ Von den gesamten steuerbaren Einkünften werden die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendung und die allgemeinen Abzüge abgerechnet. ...

² ...

³ Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. Bei den drei letztgenannten Abzügen gilt folgende Regelung:

¹ [Fassung gemäss Anpassung vom 11. September 2012.](#)

- a. *Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, wie weit sie den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.*
- b. *Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.*

| ⁴ ...“

II. Direkte Bundessteuer

„Art. 32

5

¹ ...

² *Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, wieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.*

³ *Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.*

⁴ *Der Steuerpflichtige kann für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.“*

III. Staats- und Gemeindesteuern

“§ 30

6

¹ ...

² *Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig sind.*

³ *Die den Erträgen aus Liegenschaften gegenüberstehenden Baurechtszinsen können abgezogen werden.*

⁴ *Abzugsfähig sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden*

oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

⁵ Der Steuerpflichtige kann für Liegenschaften des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Die Finanzdirektion regelt diesen Pauschalabzug.“

C. Verordnungen und Dienstanweisungen

I. Direkte Bundessteuer

Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116) 7

Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1) 8

Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116.2) 9

II. Staats- und Gemeindesteuern

Verfügung über die Pauschalierung der Liegenschaftunterhaltskosten (ZStB I 18/800) 10

Merkblatt über die steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB I 18/851) 11

D. Unterhaltskosten

I. Reparaturen und Renovationen (Unterhaltskosten i.e.S.)

1. Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen

Wererhaltende Aufwendungen sind abzugsfähig, nicht jedoch wertvermehrende Aufwendungen. 12

2. Werterhaltende Aufwendungen

Aufwendungen für den Liegenschaftunterhalt sind abzugsfähig, wenn sie der Erhaltung der bisherigen Werte dienen. Dabei bleibt eine Liegenschaft in ihrer Ge- 13

staltung und Zweckbestimmung unverändert. Abzugsfähige Unterhaltsaufwendungen weisen die Eigenschaft auf, dass sie nach gewissen Zeitabständen erneut zu tätigen sind.

3. Wertvermehrnde Aufwendungen

Aufwendungen, die zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft führen, stellen keine Unterhaltskosten dar und können demnach bei der Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden. Solche wertvermehrnden Aufwendungen sind aber bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten anrechenbar. 14

Wertvermehrnde Aufwendungen sind solche, welche die Liegenschaft dauernd in einen besseren Zustand versetzen, d.h. die Liegenschaft in den Standard einer besser ausgestatteten, wertvolleren Liegenschaft aufrücken lassen. Vergleichsmassstab bildet dabei nicht der Wert der Liegenschaft insgesamt, sondern derjenige der jeweils ersetzten Installation. 15

4. Gemischte Aufwendungen

Umfasst eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrnden Anteil, so wird der werterhaltende Anteil zum Abzug zugelassen, während der wertvermehrnde Anteil nicht abzugsberechtigt ist. 16

Bei Umbauten bestehender Gebäude bedarf die Abgrenzung von werterhaltenden und wertvermehrnden Aufwendungen genauer Angaben über die ausgeführten Arbeiten und den Zustand sowie die Ausrüstung des Objekts vor und nach dem Umbau. 17

Für die schätzungsweise Aufteilung von gemischten Aufwendungen kann auf den Abgrenzungskatalog (RZ 49) verwiesen werden. 18

II. Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien

Betriebskosten sind Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Liegenschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind. 19

Folgende Kosten können sowohl bei *vermieteten* wie auch bei *selbstgenutzten* Liegenschaften in Abzug gebracht werden: 20

- jährliche Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Brand, Wasser und Glas) und Haftpflicht (Gebäude);
- Beiträge für den Strassenunterhalt, Strassenbeleuchtung und –reinigung und Dolenreinigung;
- Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712 Abs. 1 ZGB) von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- Ausgaben für nachträglich erstellte Luftschutzbauten sowie für die Beschaffung von obligatorischen Einrichtungen, soweit diese Kosten vom Eigentümer der Liegenschaft getragen werden müssen;
- Ausgaben für bauliche Massnahmen, welche auf behördliche Auflage hin vorgenommen werden, sofern die behördliche Anordnung auf eine Änderung der öf-

- fentlich-rechtlichen Vorschriften zurückzuführen ist und aus der auferlegten baulichen Vorkehr keine Wertvermehrung resultiert;
- den Erträgen aus Liegenschaften gegenüberstehende Baurechtszinsen.

Bei *vermieteten* Liegenschaften können im Weiteren die folgenden Kosten geltend gemacht werden: 21

- Mit dem Grundbesitz verbundene jährliche Abgaben: Grundgebühren für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Strom, Erdgas, Fernheizung, Kehricht und Feuerchau, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwält, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- Verbrauchskosten, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwält, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- Kosten für Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern;
- Ausgaben für Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich in Miethäusern, soweit diese Kosten vom Hauseigentümer bestritten werden.

Nicht abzugsberechtigt sind hingegen sowohl bei *vermieteten* wie bei *selbstgenutzten* Liegenschaften: 22

- Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs-, Perimeterbeiträge und Kanalisationsanschlussgebühren;
- Quartierplan- und Vermessungskosten, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten;
- mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundene Abgaben und übrige Kosten, wie Handänderungsgebühren, Handänderungssteuern, Insertionskosten, Mäklerprovisionen, an Stelle des Veräusserers übernommene Grundstücksgewinnsteuern.

Bei *selbstgenutzten* Liegenschaften sind die folgenden Kosten **nicht abzugsberechtigt**: 23

- Lebenshaltungskosten, wie Kosten für das Telefonabonnement und Konzessionsgebühren für Radio und Fernsehen;
- Verbrauchskosten (inkl. Grundgebühr) für Strom, Gas, Heizöl, Kehricht, Wasser und Abwasser (BGr vom 15. Juli 2005, STE 2006 B 25.6 Nr. 53).

III. Kosten der Verwaltung durch Dritte

Kosten der Verwaltung *durch Dritte* sind abzugsfähig. Als Verwaltungskosten qualifizieren sämtliche Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung einer Liegenschaft zusammenhängen, insbesondere Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen und Entschädigung an Liegenschaftsverwaltungen. 24

Prozesskosten, die dem Steuerpflichtigen im Zusammenhang mit einem Grundstück erwachsen sind, sind ebenfalls abzugsfähig, sofern diese Kosten der Erhaltung des bisherigen Rechtszustandes gedient haben und verhältnismässig sind. 25

Nicht als Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden können eigene Arbeiten (sog. Eigenleistungen) eines Hauseigentümers. 26

IV. Diverse Detailfragen

1. Gartenunterhaltskosten

Gewöhnliche Gartenunterhaltskosten sind grundsätzlich abzugsfähig. Davon ausgenommen sind die Neuanlage eines Gartens sowie Aufwendungen, die den normalen Gartenunterhalt übersteigen (Liebhaberei). 27

2. Kosten der Erstellung eines Wintergartens

Die Kosten für die Erstellung eines Wintergartens sind nicht abzugsfähig, sie gelten auch nicht als Massnahme des Energiesparens. 28

3. Kosten des Unterhaltes eines Schwimmbades

Liegenschaftsunterhaltskosten müssen als Gewinnungskosten immer mit einem steuerbaren Ertrag im Zusammenhang stehen. Daher sind Kosten für den baulichen und technischen Unterhalt eines Schwimmbades nur insoweit abzugsfähig, als das Schwimmbad bei der Festlegung des Eigenmietwertes berücksichtigt wurde. 29

4. Eigenleistungen

Eigenleistungen eines Unselbständigerwerbenden an einer sich in seinem Besitz befindlichen Liegenschaft stellen kein Einkommen dar. Daher können Eigenleistungen auch nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten in Abzug gebracht werden. 30

E. Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, stellen abzugsfähige Aufwendungen dar. Diese Aufwendungen umfassen Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Aufwendungen für energiesparende Massnahmen können lediglich bei Investitionen in bestehende Gebäude in Abzug gebracht werden. Energiesparende Massnahmen, die anlässlich der Erstellung von Neubauten vorgenommen werden, sind steuerlich nicht abzugsfähig. 31

Bei Aufwendungen für Massnahmen des Energiesparens und des Umweltschutzes findet keine Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen statt. Diese Massnahmen können demnach auch wertvermehrenden Charakter haben. Im nachstehenden Abgrenzungskatalog (RZ 49) sind die unter diese Rubrik fallenden Abzüge mit „E“ gekennzeichnet. 32

Kosten für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen 33

gedeckt sind.

Wird anstelle der tatsächlichen werterhaltenden Aufwendungen der Pauschalabzug geltend gemacht, kann kein weiterer Abzug für Aufwendungen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgenommen werden. 34

Für weitere Informationen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit der Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien kann auf folgende Erlasse verwiesen werden: 35

- Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1);
- Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116);
- Merkblatt über steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB I 18/851).

F. Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten

Die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abzugsfähig, sofern die Arbeiten aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich bei den Massnahmen der Denkmalpflege um werterhaltende oder wertvermehrnde Aufwendungen handelt. 36

Kosten für Massnahmen der Denkmalpflege sind lediglich abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen gedeckt sind. 37

G. Abzugsberechtigte Person

Der Abzug der Unterhaltskosten steht dem Eigentümer des Grundstücks zu. Der Nutzniesser, Wohnberechtigte oder in ähnlicher Weise Berechtigte kann die Unterhaltskosten geltend machen, sofern er den Nutzen zu versteuern hat und ihm der Unterhalt des Grundstücks überbunden ist. 38

H. Zeitpunkt des Abzugs

Bei Liegenschaften im Privatvermögen hat der Abzug entweder im Zeitpunkt der Fälligkeit oder im Zeitpunkt der Zahlung der Schuld zu erfolgen. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten. 39

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen ist die aufgrund der Buchführungs- 40

bzw. Aufzeichnungsvorschriften erforderliche Methode (Soll- resp. Ist-Methode) anzuwenden.

I. Pauschalabzug

Bei Liegenschaften des Privatvermögens, die überwiegend privat genutzt werden, kann anstelle des Abzuges der effektiven Kosten der Pauschalabzug geltend gemacht werden. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen oder bei Liegenschaften im Privatvermögen, die von Dritten überwiegend geschäftlich genutzt werden, sind nur die effektiven Kosten zum Abzug zugelassen. Die Abgrenzung dieser Liegenschaften erfolgt anhand des Verhältnisses der Mieteinnahmen (inkl. Eigenmietwert). Machen die geschäftlichen Mieteinnahmen mehr als 50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen aus, liegt eine geschäftliche Nutzung vor. Hingegen wird eine Liegenschaft privat genutzt, wenn mehr als 50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen aus Wohnzweck entstammt. 41

Der Pauschalabzug wird von der Finanzdirektion geregelt und dient der Vereinfachung des Einschätzungsverfahrens. 42

Mit dem Pauschalabzug sind sämtliche ordentlichen Kosten (Unterhaltskosten, Versicherungsprämien, Drittverwaltungskosten, Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen) abgedeckt. Da sowohl Aufwendungen für Massnahmen der Denkmalpflege wie auch die Baurechtszinsen ausserordentliche Kosten sind, können diese Aufwendungen kumuliert mit dem Pauschalabzug, in ihrer effektiv angefallenen Höhe in Abzug gebracht werden. 43

Beim Pauschalabzug für die Unterhaltskosten einer Liegenschaft handelt es sich um eine Wechselpauschale. Der Steuerpflichtige kann somit für jede Steuerperiode und für jede sich in seinem Besitze befindliche privat genutzte Liegenschaft entscheiden, ob er als Liegenschaftenerhalt die effektiven Aufwendungen oder den Pauschalabzug geltend machen will. 44

Der Pauschalabzug beträgt 20 Prozent des jährlichen Bruttomietwertes bzw. Eigenmietwertes. Der Bruttoertrag umfasst sämtliche mit der jeweiligen Liegenschaft erzielten Erträge (Miet- / Pachteinahmen / Eigenmietwert). Wird ein Einschlag für Unternutzung geltend gemacht, ist der Pauschalabzug vom Eigenmietwert nach Abzug des Einschlages zu berechnen. Steht dem Steuerpflichtigen gemäss der „Weisung der Finanzdirektion betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen“ ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird der Pauschalabzug ungeachtet dieses Einschlages auf dem vollen Eigenmietwert berechnet. Bei Vorliegen von Mietzinsausfällen ist bei der Berechnung des Pauschalabzuges auf den Betrag der erfahrungsgemässen „Soll-Jahresmiete“ abzustellen. Nebenaufwendungen, die üblicherweise separat in Rechnung gestellt werden, müssen bei der Berechnung der „Soll-Jahresmiete“ in Abzug gebracht werden. 45

Den Pauschalabzug kann die abzugsberechtigte Person (RZ 38) geltend machen. 46

Musterbeispiel 1: Berechnungsgrundlage für Pauschalabzug bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus im Privatvermögen mit überwiegend privater Nutzung (ohne Leerstand und ohne Mietzinsausfall) 47

	Fr.
Mietzins (Fremdmieten brutto inkl. Nebenkosten)	46'000
Eigenmietwert (eigene Wohnung)	12'000
Mietwert (eigenes Geschäft)	<u>18'000</u>
Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten	76'000
./. Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung	<u>(7'000)</u>
Liegenschaftenertrag	69'000
(vor Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten)	
./. Unterhalt pauschal 20% (von Fr. 69'000)	<u>(13'800)</u>
<u>Steuerbarer Ertrag</u>	<u>55'200</u>

Musterbeispiel 2: Berechnungsgrundlage für Pauschalabzug bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus im Privatvermögen mit überwiegend privater Nutzung (mit Leerstand und/oder Mietzinsausfall) 48

	Fr.
Mietzins (Fremdmieten brutto inkl. Nebenkosten)	46'000
Eigenmietwert (eigene Wohnung)	12'000
Mietwert (eigenes Geschäft)	<u>18'000</u>
Soll-Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten	76'000
./. Leerstand / Mietzinsausfall	<u>(9'000)</u>
Ist-Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten	67'000
./. Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung	<u>(7'000)</u>
Liegenschaftenertrag	60'000
(vor Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten)	
./. Unterhalt pauschal 20% (von Fr. 69'000)*	<u>(13'800)</u>
<u>Steuerbarer Ertrag</u>	<u>46'200</u>

*Der Pauschalabzug erfolgt von der „erfahrungsgemässen Soll-Jahresmiete“ (RZ 45) und nach Abzug der Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung (im Beispiel 2: Fr. 76'000 ./. 7'000 = Fr. 69'000 hievon Unterhalt pauschal 20%).

J. Abgrenzungskatalog

Bei der Anwendung des Kataloges ist Folgendes zu beachten:

49

- Der Katalog ist nicht abschliessend. Er zeigt mit Bezug auf den Unterhalt einer Liegenschaft beispielhaft die Abgrenzung zwischen abzugsfähigen und nicht abzugsfähigen Kosten auf.
- Es handelt sich - mit Ausnahme der mit „E“ gekennzeichneten Positionen - um Richtwerte für den Normalfall. Diese gelten, solange der Pflichtige im konkreten Fall keinen anderen Nachweis erbringt.
- Bei komplexen, umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Falle eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz sind berücksichtigt.

			Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	Bezeichnung	E		
1	Gebäude aussen			
1.1	Fassadenrenovationen			
	a. Neuanstrich		1/1	
	b. Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1	
	c. Überdecken einer bestehenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, usw., statt Neuanstrich		2/3	Rest
	d. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1	
	e. Wärmedämmungs-Massnahmen (Isolationen)	E	1/1	
1.2	Fenster, Vorfenster			
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
	b. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend	E	1/1	
1.3	Windfang			
	a. Neubau von unbeheizten Windfängen	E	1/1	
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
1.4	Sonnenstoren			
	a. Neueinbau		---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	
1.5	Fensterläden und Rollläden			
	a. Neueinbau	E	1/1	
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	

			Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	Bezeichnung	E		
1.6	Gerüstkosten Gerüstkosten sind im Verhältnis nach den Anteilen von Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen			
1.7	Brandmauer a. Erstellung im Zusammenhang mit Anbauten b. Erstellung auf Verlangen der Feuerpolizei c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/2 1/1	1/1 Rest
1.8	Balkone, Terrassen a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Isolieren des Terrassenbodens	E	2/3 1/1 1/1	Rest
1.9	Wintergarten a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	1/1
2	Bedachungsarbeiten			
2.1	Dächer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Verbessern der thermischen Isolation	E	1/1 1/1	
2.2	Spenglerarbeiten a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	1/1
2.3	Blitzableiter a. Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	1/1
2.4	Dachstockausbau Einbau von Zimmern oder Wohnungen		---	1/1
3	Gebäude innen			
3.1	Grundrissveränderungen z.B. Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände und damit verbundene Anpassungsarbeiten		---	1/1

			Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	Bezeichnung	E		
3.2	Wände im Innern, Decken a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten entstehende Mehrkosten c. Erstbeschichtung oder –verkleidung d. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken	E	1/1 --- --- 1/1	1/1 1/1
3.3	Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Platten statt Teppich) b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z.B. Platten oder Täfer anstelle Anstrich)		1/1 2/3	Rest
3.4	Hausbock und Schwamm Kosten für die Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1	
3.5	Türen, Kipptore (Garagen) a. Ersteinbau infolge Um- und Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Ersatz mit automatischem Torantrieb		--- 1/1 1/2	1/1 Rest
3.6	Treppen, Treppenhaus, Geländer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inklusive Folgekosten c. Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität		1/1 1/3 2/3	Rest Rest
3.7	Aufzug, Lift a. Neueinbau b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	1/1
4	Installationen			
4.1	Sanitärräume (Bad, Dusche, WC) a. Modernisierung / Gesamtumbau inkl. sanitäre Einrichtungen b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz sanitäre Einrichtungen c. Ersatz einzelner sanitärer Einrichtungen mit größerem Komfort (z.B. Closomat, Dampfdusche) d. zusätzliche Neuinstallationen		2/3 1/1 1/4 ---	Rest Rest 1/1
4.2	Waschmaschine / Tumbler a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. erstmalige Anschaffung		1/1 ---	1/1

			Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	Bezeichnung	E		
4.3	Kücheneinrichtungen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersatz mit Komfortverbesserung (Bsp. bisher Kombination Chromstahl / neu Kombination mit z.B. Abdeckung aus Natur- oder Kunststein) c. Ersatz Einrichtung mit grösserem Komfort in Altwohnungen (Bsp. bisher keine Küchenkombination / neu Küchenkombination) d. zusätzliche Neuinstallationen		1/1 2/3 1/4 ---	Rest Rest 1/1
4.4	Sanitäre Installationen (Wasser-/Abwasserleitungen) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuinstallationen		1/1 ---	1/1
4.5	Elektrische Installationen (exkl. Beleuchtungskörper = Mobiliar) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuinstallationen		1/1 ---	1/1
4.6	Antenneninstallationen (Anschluss an Kabelfernsehen) a. Reparatur / Ersatz bestehender Anlagen b. Erstmalige Installation, Anschlussbeitrag		1/1 ---	1/1
4.7	Überwachungs- und Löschanlagen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Erstmalige Installation		1/1 ----	1/1
4.8	Heizungsinstallationen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Kosten für die Rauchgaskontrolle c. Zusätzliche Installationen mit Energieeinsparung (z.B. Isolation von Leitungen, Thermoventile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze) d. Zusätzliche Installationen ohne Energieeinsparung (z.B. zusätzliche Heizkörper, Cheminée)	E	1/1 1/1 1/1 ---	1/1
4.9	Kaminanlagen a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Kosten Kaminfeger c. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	E	1/1 1/1 1/1	
4.10	Heizöltankanlagen a. Ersteinbau (inkl. Tankraum) b. gleichwertiger Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung) / Revision / Reinigung		--- 1/1	1/1

			Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	Bezeichnung	E		
4.11	Fernwärmeversorgung (Anschluss) Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungs- anlage und Anschluss an eine Fernwärme- Heizzentrale	E	1/1	
4.12	Warmwasseraufbereitung (Boiler) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinrichtung / zusätzliche Einrichtung c. Ersatz durch grösseres Modell d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	E	1/1 --- 1/2 1/1	1/1 Rest
4.13	Lüftung / Klimaanlage / Dampfabzug a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann	E	1/1 1/1	
5	Umgebung			
5.1	Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundsteine, etc.) a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanlage und Komfortverbesserung		1/1 ---	1/1
5.2	Stützmauern a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanlage / Qualitätsverbesserung		1/1 ---	1/1

			Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	Bezeichnung	E		
5.3	Gartenunterhalt Einfamilienhäuser A. Bäume, Sträucher und Pflanzen a. Erstmaliges Ansetzen b. Pflege / gleichwertiger Ersatz B. Kosten für ordentlichen Gartenunterhalt Normale Rasenpflege, Reparatur oder gleichwertiger Ersatz des Rasenmähers , Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung, etc. (keine luxuriösen Aufwendungen) / Keine Eigenleistungen ² C. Kosten, die der blossen Annehmlichkeit dienen Mehrfamilienhäuser Grundsätzlich gleiche Ausscheidung wie bei Einfamilienhäuser. Sofern der Garten/die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht, sind die Unterhaltskosten weniger eng auszulegen. Insbesondere gelten auch Rasenmähen, Schneeräumen usw. als Unterhalt. Soweit sie nicht über Nebenkostenabrechnungen allen Mietern weiterbelastet werden, können sie als Gewinnungskosten ebenfalls abgezogen werden.		 --- 1/1 1/1 --- 1/1	 1/1 1/1
5.4	Kanalisationen / Hauszuleitungen (inkl. Aushub und Erdarbeiten) A. Im allgemeinen a. Reparaturen / gleichwertiger Ersatz b. Vergrößerung/Erweiterung infolge Anbau c. einmalige Anschlussgebühren d. Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm e. Ersteinbau B. Kanalisationen / Gruben / Schächte a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse / Anschliessen an ein anderes Netz (ARA) b. Reinigen (Kanalspülung) / Entleerung c. Ausserbetriebnahme der Klärgrube		 1/1 --- --- 2/3 --- --- 1/1 1/1	 1/1 1/1 Rest 1/1 1/1

² [Fassung gemäss Anpassung vom 11. September 2012.](#)

			Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	Bezeichnung	E		
6	Verschiedenes Architekten- / Ingenieurhonorare a. Im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten b. Im Zusammenhang mit Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau c. Studienhonorare und Kosten für die Grobanalysen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes		1/1 --- 1/1	1/1
6.2	Abbruchkosten a. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Neubau b. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um- und Ausbauten: Aufteilung im Verhältnis nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten c. Reine Abbruchkosten (vollständiger Abbruch des Gebäudes)		--- ---	1/1 1/1
6.3	Sauna / Solarium (fest eingebaut) a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	1/1

E = Energiesparmassnahmen

K. Inkrafttreten

Dieses Merkblatt ersetzt das bisherige Merkblatt vom 31. August 2006 und tritt ab Steuerperiode 2010 in Kraft. 50

**MERKBLATT DES KANTONALEN STEUERAMTES ÜBER DIE STEUERLICHE
ABZUGSFÄHIGKEIT VON KOSTEN FÜR DEN UNTERHALT UND DIE
VERWALTUNG VON LIEGENSCHAFTEN 1**

A.	Einleitung.....	1
B.	Gesetzliche Grundlagen.....	1
I.	Steuerharmonisierungsgesetz.....	1
II.	Direkte Bundessteuer.....	2
III.	Staats- und Gemeindesteuern.....	2
C.	Verordnungen und Dienstanweisungen.....	3
I.	Direkte Bundessteuer.....	3
II.	Staats- und Gemeindesteuern.....	3
D.	Unterhaltskosten.....	3
I.	Reparaturen und Renovationen (Unterhaltskosten i.e.S.).....	3
1.	Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen.....	3
2.	Wererhaltende Aufwendungen.....	3
3.	Wertvermehrende Aufwendungen.....	4
4.	Gemischte Aufwendungen.....	4
II.	Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien.....	4
III.	Kosten der Verwaltung durch Dritte.....	5
IV.	Diverse Detailfragen.....	6
1.	Gartenunterhaltskosten.....	6
2.	Kosten der Erstellung eines Wintergartens.....	6
3.	Kosten des Unterhaltes eines Schwimmbades.....	6
4.	Eigenleistungen.....	6
E.	Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.....	6
F.	Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten.....	7
G.	Abzugsberechtigte Person.....	7
H.	Zeitpunkt des Abzugs.....	7
I.	Pauschalabzug.....	8
J.	Abgrenzungskatalog.....	10
K.	Inkrafttreten.....	16