



Steuerverwaltung des Kantons Bern

## Grundstückskosten

### 1 Einleitung

Dieses Merkblatt erläutert Grundeigentümern, Nutzniessern oder wohnrechtsberechtigten Personen, welche **tatsächlichen Kosten** gemäss der Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten<sup>1</sup> (VUBV) in der jährlichen Steuererklärung geltend gemacht werden dürfen.

Nachfolgende Ausführungen richten sich daher nur an Grundeigentümer, Nutzniesser und wohnrechtsberechtigte Personen, die **nicht** den **Pauschalabzug**<sup>2</sup> wählen.

### 2 Welche Kosten gibt es?

Die für eine Liegenschaft und ein bestehendes Gebäude aufgewendeten Kosten werden steuerrechtlich unterschiedlich behandelt:

#### 2.1 Unterhaltskosten (werterhaltende Kosten)

Diese Kosten können in der jährlichen Steuererklärung geltend gemacht werden.

#### 2.2 Investitionen zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien

Diese Kosten werden wie Unterhaltskosten behandelt und können in der jährlichen Steuererklärung geltend gemacht werden.

#### 2.3 Denkmalpflegekosten

Diese Kosten können in der jährlichen Steuererklärung geltend gemacht werden, wenn sie nicht durch Subventionen gedeckt sind.

#### 2.4 Betriebs- und Verwaltungskosten

Diese Kosten können in der jährlichen Steuererklärung geltend gemacht werden. In [Ziffer 12](#) des Ausscheidungskatalogs (siehe [Seite 4ff.](#)) ist detailliert dargestellt, welche Kosten in welchem Umfang als Betriebs- und Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden können.

#### 2.5 Liegenschaftssteuern, Baurechtszinsen

Diese Kosten werden in der jährlichen Steuererklärung immer in der tatsächlichen Höhe zum Abzug zugelassen.

### 2.6 Wertvermehrnde Kosten

Aufwendungen, die den Wert einer Liegenschaft erhöht haben und daher nicht als Unterhaltskosten abziehbar sind, können **bei** einem allfälligen **späteren Verkauf** der Liegenschaft **vom** steuerbaren **Grundstückgewinn** als Anlagekosten **in Abzug** gebracht werden. In der **jährlichen Steuererklärung** werden sie **nicht** zum Abzug **zugelassen**.

### 2.7 Sonstige Kosten

Kosten, die keiner der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden können, sind typischerweise Lebenshaltungskosten und als solche steuerlich nicht abziehbar.

### 3 Was sind Unterhaltskosten?

Unterhaltskosten sind Aufwendungen, die dazu dienen, eine Liegenschaft in **ihrem Wert bzw. bisherigen Zustand zu erhalten**. Man spricht deshalb von werterhaltenden Kosten.

Unterhalt setzt somit voraus, dass ein Wertverlust droht oder bereits eingetreten ist, mit anderen Worten, dass etwas **unterhaltsbedürftig** ist. Kriterien dafür sind die **Lebensdauer** und die **Funktionsfähigkeit** eines Gebäudebestandteils bzw. einer Installation.

Die Abgrenzung zwischen Unterhalt (werterhaltenden Kosten) und wertvermehrenden Kosten erfolgt nach objektiv-technischen Kriterien. Massstab ist hierbei nicht der Wert des Grundstücks insgesamt, sondern der des konkret instand gehaltenen Gebäudeteils oder der ersetzten Installation.

Aufwendungen, bei denen **nur ein Teil werterhaltend** ist, dürfen nicht vollumfänglich als Unterhaltskosten abgezogen werden. Der werterhaltende Anteil der Aufwendungen ist **anhand** eines angemessenen **Verteilschlüssels** auszuscheiden.

Im Ausscheidungskatalog ist detailliert dargestellt, welche Kosten in welchem Umfang als Unterhalt in Abzug gebracht werden können (siehe [Seite 4ff.](#)).

Bei **Stockwerkeigentum** gelten als Unterhaltskosten die Aufwendungen für den Unterhalt der Wohnung der Stockwerkeigentümerin oder des Stockwerkeigentümers (Sonderrecht) und der gemeinschaftlichen Gebäudeteile wie Treppenhaus, Lift, Einstellhalle, Brandmelder (Gemeinschaftskosten) sowie die **Beiträge an den Erneuerungs- und Reparaturfonds** für den Unterhalt des gemeinschaftlichen Eigentums<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken

<sup>2</sup> Ausführlich zu den Voraussetzungen und zur Höhe des Pauschalabzuges siehe [Wegleitung Ziff. 7.2](#)

<sup>3</sup> Ausführlich zu den Voraussetzungen und zur Höhe des Pauschalabzuges siehe [Wegleitung Ziff. 7.2](#)

#### 4 Was sind keine Unterhaltskosten?

Nicht als Unterhaltskosten gelten wertvermehrende Aufwendungen (Verbesserungen, Neueinrichtungen) und Kosten, die sonstige Lebenshaltungskosten darstellen und weder wertvermehrend noch werterhaltend sind.

Beispiele für sonstige, nicht abziehbare Kosten:

- Gartenreinigungs- und Gartenräumungsarbeiten;
- Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen;
- 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.

#### 5 Was gilt bei Umbaukosten?

Umbaukosten können unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich abziehbar sein.

Die **Kosten** für den Abbruch von Gebäudeteilen und deren Neuaufbau sind als Unterhalt **abziehbar**, soweit es sich um **gleichwertigen Ersatz** handelt. Gleichwertiger Ersatz liegt **nicht** vor, wenn durch den Umbau eine **Nutzungsänderung bzw. Nutzungserweiterung** oder **Grundrisserweiterung** erfolgt. Ausserdem sind die Kosten für **Grundrissveränderungen** durch das **Versetzen** oder das **Herausreissen von Wänden kein Unterhalt**.

Kosten für den Abriss und gleichwertigen Ersatz **bestehender Installationen** (Küche/Bad) können Unterhalt sein

- auch wenn der Grundriss der Wohnung **verändert** wurde,
- wenn die neue Installation den gleichen **Funktionsstandard** hat wie die ersetzte.

Wird ein Gebäude, Gebäudeteil oder eine Anlage neu errichtet, ist dies ein **Neubau**, und die Aufwendungen dafür sind grundsätzlich **nicht abziehbar**.

#### 6 Was gilt bei Aufwendungen für Balkon, Garage, Schwimmbad, Unterstand, Gartenhaus oder ähnliches?

Balkon, Garage, Schwimmbad, Unterstand, Gartenhaus oder ähnliche Objekte gelten als Anbau oder freistehende Baute mit Nebenbau-Charakter. Aufwendungen für Unterhalt an solchen Bauten sind nur steuerlich abziehbar, wenn die Baute im amtlichen Wert enthalten ist bzw. sein sollte.

Die Kosten für den Abriss und gleichwertigen Ersatz einer solchen Baute können Unterhalt sein, auch wenn die Baute an einem anderen Platz auf demselben Grundstück neu erstellt wird (grundstückbezogene Betrachtung).

Die Kosten für den Abriss und gleichwertigen Ersatz einer solchen Baute sowie sonstige bauliche Massnahmen sind **kein** Unterhalt, wenn eine **Nutzungsänderung** erfolgt. Bei einer **Nutzungserweiterung** sind die auf die Nutzungserweiterung entfallenden Kosten **kein Unterhalt**.

#### 7 Was gilt bei Investitionen zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien?

Werden an bestehenden Gebäuden Massnahmen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energie durchgeführt, sind die Kosten dafür gleich wie Unterhaltskosten abziehbar.

Im Zusammenhang mit einem **Neubau** (Gebäude oder Gebäudeteil) erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien sind **nicht abziehbar**.

Im Ausscheidungskatalog ist detailliert dargestellt, welche Kosten in Abzug gebracht werden können (siehe [Seite 4ff.](#)).

#### 8 Wann können die Kosten geltend gemacht werden?

Im **Steuerjahr, in dem die Rechnung gestellt worden ist**, darf die steuerpflichtige Person die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, Investitionen zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Denkmalpflegekosten geltend machen.

Liegt für **bereits abgeschlossene** und klar abgrenzbare **Arbeiten eine Teilrechnung** mit detaillierten Angaben vor, kann der **Teilrechnungsbetrag** geltend gemacht werden. Nicht abziehbar sind hingegen Akontozahlungen.

#### 9 Wie sind die Kosten geltend zu machen?

Im Steuerrecht gilt gemäss allgemeiner Regel über die Verteilung der Beweislast, dass die steuerpflichtige Person steuermindernde und -aufhebende Tatsachen beweisen muss. Es ist daher Angelegenheit der steuerpflichtigen Person, für sämtliche geltend gemachten Kosten darzulegen, ob es sich um Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, Investitionen zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien, Denkmalpflegekosten, Liegenschaftssteuern oder Baurechtszinsen handelt.

Die steuerpflichtige Person deklariert die Kosten in der Steuererklärung. Wenn die Steuerverwaltung den Nachweis verlangt, dass die geltend gemachten Kosten tatsächlich angefallen sind, sind die entsprechenden Belege (Rechnungskopien etc.) einzureichen.

#### 10 Welche Besonderheiten gelten für Unterhaltskosten?

Es obliegt der steuerpflichtigen Person nachzuweisen, dass und in welchem Umfang die geltend gemachten Aufwendungen Unterhaltskosten darstellen.

Im TaxInfo Beitrag «[Grundstückkosten](#)» steht dafür eine Tabelle zur Verfügung.

Die Steuerverwaltung prüft die Angaben der Steuerpflichtigen anhand von geeigneten Beweismitteln. Dazu gehören z. B.:

- Tabellarische Übersicht über die Kosten und deren Aufteilung;
- Kopie der Gesamtkostenabrechnung;
- Kopien der einzelnen Rechnungen;
- Kopie des Baugesuchs;

- Kopie des Bauplans;
- Kopie des Baubeschriebs;
- Fotos vorher/nachher.

Im Zusammenhang mit einem Umbau oder einer umfangreichen Renovation ist der Nachweis über den Zustand und die Ausstattung der Liegenschaft vor und nach dem Umbau bzw. der Renovation erforderlich.

Nur wenn der Unterhaltscharakter der geltend gemachten Kosten nachgewiesen wird, kann ein Abzug gewährt werden.

## **11 Was gilt für Liegenschaften im Geschäftsvermögen?**

Für Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind bezüglich Bilanzierung die Vorschriften des Handelsrechts massgebend. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern stellen die Anlagekosten die Obergrenze dar. Massgeblich sind die Bestimmungen der Abschreibungsverordnung (AbV)<sup>4</sup>.

Die Beurteilung des Liegenschaftsaufwandes kann sinngemäss nach dem Ausscheidungskatalog dieses Merkblatts 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.

### **Bitte beachten**

Die Qualifikation als Unterhalts- oder Anlagekosten bestimmt nicht unmittelbar den Umfang der Veränderung des amtlichen Wertes oder des Mietwertes.

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

---

<sup>4</sup> [Abschreibungsverordnung \(AbV\)](#)

## Ausscheidungskatalog

### Gebäude aussen

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

### Gebäude innen

<b>Wände im Innern, Decken</b> .....	<b>3</b>
Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen .....	3.1
Treppen, Treppenhaus, Geländer .....	3.2
Aufzug, Lift .....	3.3
<b>Bodenbeläge</b> .....	<b>4</b>
Innenräume .....	4.1
Aussen (Balkone, Terrassen) .....	4.2
<b>Küche, Bad, Waschküche</b> .....	<b>5</b>
Kücheneinrichtungen .....	5.1
Küchengeräte .....	5.2
Badezimmer/sanitäre Einrichtungen .....	5.3
Waschmaschine, Tumbler .....	5.4
<b>Heizungen, Lüftungen</b> .....	<b>6</b>
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
<b>Sanitäre / elektr. Installationen, Brandverhütung</b> .....	<b>7</b>
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
<b>Schwimmbad innen/Sauna/Solarium</b> .....	<b>8</b>
Schwimmbad .....	8.1
Beheizung .....	8.2
Sauna .....	8.3
Solarium .....	8.4
<b>Umgebung</b> .....	<b>9</b>
Umgebungs- und Gartenarbeiten .....	9.1
Kanalisationen und Hauszuleitungen .....	9.2
<b>Serviceabonnemente</b> .....	<b>10</b>
<b>Verschiedenes</b> .....	<b>11</b>
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
<b>Kosten für Betrieb und Verwaltung</b> .....	<b>12</b>
Grundgebühren (wiederkehrend) .....	12.1
Verbrauchsabhängige Auslagen .....	12.2
Heizungs-, Warmwasseraufbereitungskosten .....	12.3

Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz (**E**) dienen, können wie Unterhalt zum Abzug gebracht werden. Zur Anwendbarkeit des Ausscheidungskatalogs für Liegenschaften im Geschäftsvermögen siehe Ziffer 11, [Seite 3](#).

Massnahmen		E	Unterhalt
<b>Gebäude aussen</b>			
<b>1</b>	<b>Aussenwände</b>		
1.1	<b>Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden</b>		
1.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Malerarbeiten c. Fassadenreinigung (Hochdruck) d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	<b>E</b>	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 Fassadenverkleidung im Zusammenhang mit Wärmedämmung	<b>E</b> <b>E</b>	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. Neuisolation	<b>E</b>	1/1 1/1
1.1.4	Einfach-, 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)	<b>E</b>	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 Rollläden a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau c. Rollläden anstelle von Fensterläden	<b>E</b>	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	<b>Brandmauer</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Erstellen von Brandmauern: – im Zusammenhang mit Anbauten – auf Verlangen der Feuerpolizei		1/1 – 1/2
1.3	<b>Wintergarten</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau		1/1 –
1.4	<b>Schadenbehebung</b> 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	<b>Gerüstungen</b> Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen		
<b>2</b>	<b>Dächer</b>		
2.1	<b>Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter</b>		
2.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Verbessern der thermischen Isolation	<b>E</b>	1/1 1/1
2.1.2	Flachdächer a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Umkehrdach auf bestehendes Dach (Wärmedämmung)	<b>E</b>	1/1 1/1
2.1.3	Giebeldächer / Estricheinbau Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach a. Dachraum ungenutzt (ohne Zugang) b. Dachraum genutzt als Estrich c. Dachraum genutzt als Wohnraum		1/1 1/2 –

<b>Massnahmen</b>		<b>E</b>	Unterhalt
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. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches ohne thermische Isolation c. gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation d. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation		1/1 – 1/1 <b>E</b> 1/1
2.1.6	Blitzableiter a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Neueinbau und Erweiterung		1/1 –
2.2	<b>Dachstockausbau</b> Einbau von Zimmern oder Wohnungen		–
2.3	<b>Hausbock und Schwamm</b> Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1
2.4	<b>Gerüstungen</b> Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen		

## Gebäude innen

### 3 Wände im Innern, Decken

3.1	<b>Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen</b>		
3.1.1	a. Auffrischen/Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten c. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken	<b>E</b>	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	<b>Treppen, Treppenhaus, Geländer</b> a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Ersatz mit Qualitätssteigerung (z. B. Ersatz einer Holztreppe durch eine Betontreppe)		1/1 1/2
3.3	<b>Aufzug, Lift</b> a. Reparatur, gleichwertiger Ersatz b. Erstmaliger Einbau c. Ersatz mit Komfortverbesserung		1/1 – 2/3

### 4 Bodenbeläge

4.1	<b>Innenräume</b> a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Platten anstelle Teppich) b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Parkett statt Laminat) c. neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar d. neu verlegen auf Zement- oder anderem Unterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten e. Parkett neu schleifen und neu versiegeln		1/1 2/3 – – 1/1
4.2	<b>Aussen (Balkone, Terrassen)</b> 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	<b>E</b>	1/1 2/3 1/1 –

### 5 Küche, Bad, Waschküche

5.1	<b>Kücheneinrichtungen</b> (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

<b>Massnahmen</b>		<b>E</b>	Unterhalt
5.2	<b>Küchengeräte</b> (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)		$\frac{1}{3}$ – $\frac{2}{3}$
5.3	<b>Badezimmer/sanitäre Einrichtungen</b> (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)		$\frac{1}{3}$ $\frac{2}{3}$ –
5.4	<b>Waschmaschine, Tumbler</b> (im amtlichen Wert enthalten) a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. erstmalige Anschaffung		$\frac{1}{3}$ –
<b>6 Heizungen, Lüftungen</b>			
6.1	<b>Wärmeerzeugung, Heizkessel</b>		
6.1.1	Reparatur/gleichwertiger Ersatz, inkl. Installationen		$\frac{1}{3}$
6.1.2	Ersatz mit Erweiterung		Anteil
6.1.3	Durchlauferhitzer a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Neuanschaffung		$\frac{1}{3}$ –
6.1.4	Fest installierte Elektroheizungen a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Neuinstallation		$\frac{1}{3}$ –
6.2	<b>Umstellen der Energie, Alternativsysteme</b>		
6.2.1	Umstellen auf Holz-, Gas- oder andere Systeme (bei gleich bleibendem Heizvolumen)		$\frac{1}{3}$
6.2.2	Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, von Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung		$\frac{1}{2}$
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, Photovoltaikanlagen, Biogasanlagen, inkl. Installationskosten soweit für den Eigengebrauch und bei gleichbleibendem Heizvolumen (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen)	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3	<b>Zusätzliche thermische Installation</b>		
6.3.1	im Allgemeinen a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile		$\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$
6.3.2	Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.3	Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.4	Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.5	Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler)	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.6	Einbau von Betriebsstundenzähler bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.7	Ersteinbau von Thermostatventilen (z. B. DANFOSS®)	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.3.8	Wandstrahler und Deckenstrahler (inkl. Zusatzheizgerät) a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Neuanschaffung		$\frac{1}{3}$ –
6.4	<b>Kaminanlagen</b>		
6.4.1	Reparatur/gleichwertiger Ersatz		$\frac{1}{3}$
6.4.2	Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$
6.5	<b>Heizöltank/ Tankraum</b>		
6.5.1	Ersatz/ Tanksanierung sowie Tankrevisionen (Verkleidung)		$\frac{1}{3}$
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 a. bei neu kleinerem oder gleichbleibendem Inhalt b. bei neu grösserem Inhalt c. Ausserbetriebsetzung des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks/ Gartens usw.) d. Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften (Überlaufsicherung, Leckwarngeräte) e. Vorschriftsgemässes Neuerstellen bzw. Einrichten des Tankraumes		$\frac{1}{3}$ Anteil $\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$ –
6.6	<b>Cheminée, Kachelofen (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen</b>		
6.6.1	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz b. Umbau einfaches Cheminée in Warmluftcheminée c. Ersteinbau inkl. Kamineinsatz	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$ –
6.7	<b>Anschluss an Fernwärmeheizung</b> Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an ein Fernwärmenetz (inkl. Anschlussgebühr)	<b>E</b>	$\frac{1}{3}$

Massnahmen		E	Unterhalt
6.8	<b>Warmwasseraufbereitung (Boiler)</b>		
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	<b>Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug</b>		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinrichtung		–
<b>7</b>	<b>Sanitäre und Elektrische Installationen, Brandverhütung</b>		
7.1	<b>Leitungen im allgemeinen</b> (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	<b>Sanitäre und Heizungs-Verteilung</b>		
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	<b>Elektrische Installationen (z. B. Elektrotabelleu)</b>		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz (ohne Beleuchtungskörper = Mobiliar)		1/1
	b. Neueinrichtungen/Erweiterungen		–
	c. Unterputzverlegung (ohne Erweiterung)		1/1
7.4	<b>Individuelle Empfangsanlagen für Funk, Radio, TV usw.</b> (Antennen, Satellitenschüsseln) <b>als Hauptanlage</b>		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
7.4.1	Anschluss an Gemeinschaftsanlage		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. erstmalige Installation		–
	c. Anschlussgebühr		–
	d. Empfangs- und Grundgebühren von Kabel- und Rundfunknetzbetreibern		–
7.5	<b>Brandverhütung</b>		
	Überwachungs- und Löschanlagen		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
7.6	<b>Alarmanlage</b>		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau/Erweiterung der Anlage		–
	c. Kosten der Überwachung/Wartung (Abonnement)		–
	d. Leitungsgebühr für direkte Alarmierung		–
<b>8</b>	<b>Schwimmbad innen/Sauna/Solarium</b>		
8.1	<b>Schwimmbad</b>		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
	c. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien)		1/1
8.2	<b>Beheizung</b>		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
8.3	<b>Sauna</b> (im amtlichen Wert enthalten)		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
8.4	<b>Solarium</b> (fest eingebaut)		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–

Massnahmen		E	Unterhalt
<b>9</b>	<b>Umgebung</b>		
9.1	<b>Umgebungs- und Gartenarbeiten</b> <b>Grundsatz</b> 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 –	
9.1.3	Feste Einfriedung (Stütz- und Gartenmauer, Lärm- oder Sichtschutz) 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 Koffierung 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	<b>Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten</b>		
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 –	

Massnahmen		E	Unterhalt
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)		–
<b>10</b>	<b>Serviceabonnemente</b>		
	Servicearbeiten an Installationen dienen dem Unterhalt. Die Kosten für Serviceabonnemente (inkl. Kosten für Kaminfeger-Arbeiten) können daher als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden.		1/1
<b>11</b>	<b>Verschiedenes</b>		
11.1	<b>Abbruch- und Räumungsarbeiten</b> Kosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- / Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig.		
11.2	<b>Anwaltskosten, Handänderungskosten, Notariatskosten</b> 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	<b>Architekten- und Ingenieurhonorare</b> 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	<b>Baubewilligungen</b>		–
11.5	<b>Eigenleistungen, Eigenarbeit (ohne Materialkosten)</b> Selbstständig Erwerbstätige sofern als Einnahmen verbucht und nicht wertvermehrend		– 1/1
11.6	<b>Erschliessungsbeiträge</b> Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoir usw., inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrten (Perimetergebühren)		–
11.7	<b>Naturereignisse / Schäden durch Dritte</b> Naturereignisse, Schäden durch Dritte (z. B. Ölunfall) soweit Ersatz-, Reparatur- und Instandstellungskosten, nach Abzug Leistungen Dritter (z. B. Versicherungsleistungen)		1/1
11.8	<b>Vermessung, Parzellierung</b> a. Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung b. Wiederherstellung von Grundstücksgrenzen, Nachvermessungen		– 1/1
11.9	<b>Werkzeuge</b> Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw.		–
<b>12</b>	<b>Kosten für Betrieb und Verwaltung</b>		
	<b>Betriebskosten</b> 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.		
12.1	<b>Grundgebühren (wiederkehrend)</b> – Abwasserreinigung (ARA) – Kehrrichtentsorgung – Strassenbeleuchtung und -reinigung – Strassen- und Schwellenunterhalt – Wasser / Strom		1/1 1/1 1/1 1/1 1/1
12.2	<b>Verbrauchsabhängige Auslagen</b> – Beleuchtung, allg. Kosten – Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl usw.) – Kehrrechtsackgebühr (Gebührenmarken) – Strassenreinigung – Wasserzins		– – – – – 1/1 1/1 1/1 1/1
12.3	<b>Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten</b> Als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten gelten Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage zusammenhängen, insbesondere Energiekosten.		– 1/1
12.4	<b>Kosten für die Liegenschaftsverwaltung durch Dritte</b> Die tatsächlichen Auslagen für die Vermietung und Verwaltung (z. B. Inserate, Inkassospesen). Nicht abzugsfähig sind rein kalkulatorisch berechnete Kosten der Eigenverwaltung. Werden Auslagen für die Abwartin oder den Abwart geltend gemacht, sind deren bzw. dessen Name und Adresse anzugeben.		1/1 1/1