



## Merkblatt

# Liegenschaftsunterhalt Energiesparmassnahmen Umwelt- und Lärmschutzmassnahmen Denkmalpflege

Stand 1.1.2003  
(gültig ab Steuerjahr 2002)

### INHALT

1.	Allgemeines	Seite 2
2.	Gesetzliche Grundlagen	Seite 2
3.	Tatsächliche Unterhaltskosten	Seite 2
4.	Massnahmen zur Förderung des Energiesparens und des Umweltschutzes	Seite 3
5.	Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten	Seite 4
6.	Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen	Seite 4
7.	Subventionen / Beiträge der öffentlichen Hand	Seite 5
8.	Katalog für die Abgrenzung der abziehbaren Unterhaltskosten von den wertvermehrenden Aufwendungen	Seite 5

# 1. ALLGEMEINES

Dieses Merkblatt dient allen Steuerpflichtigen, welche den Abzug der **effektiven** Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten für Ihre Liegenschaften geltend machen wollen. Das Merkblatt ist als Informationsgrundlage gedacht und bildet eine Ergänzung der Wegleitung zur Steuererklärung. Darin enthalten sind auch die Abzüge für Aufwendungen, die dem Energiesparen, dem Umwelt- und Lärmschutz sowie der Denkmalpflege dienen.

## 2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

### 2.1 Staats- und Gemeindesteuer

- Steuer- und Finanzgesetz vom 7. Februar 1974 (StG)
  - § 29 Abs. 1 Buchst. e
  - § 29 Abs. 2
  - § 29 Abs. 2<sup>bis</sup>
  - § 29 Abs. 3
  - § 78
- Dekret zum Steuer- und Finanzgesetz vom 19. September 1974 (VVO)
  - § 9

### 2.2 Direkte Bundessteuer

- Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG)
  - Art. 32 Abs. 2, 3 und 4
- Verordnung des Bundesrates vom 24. August 1992 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer
- Verordnung des Eidg. Finanzdepartementes vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationalen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Verordnung der Eidg. Steuerverwaltung vom 24. August 1992 über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer

## 3. TATSÄCHLICHE UNTERHALTSKOSTEN

Vom Einkommen können nur die werterhaltenden Aufwendungen abgezogen werden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen.

### 3.1 Werterhaltende Aufwendungen

Abziehbar sind Aufwendungen, welche dem Erhalt der Liegenschaft im bisherigen Zustand dienen, d.h. im Zustand, in dem sie der Steuerpflichtige erworben hat. Als Aufwendungen gelten insbesondere:

- a. die Reparatur- und Erneuerungskosten;
- b. die Prämien für Sachversicherungen, soweit sie sich auf das Gebäude oder seine Umgebung beziehen (Brand-, Haushaftpflicht-, Wasserschaden-, Glasschadenversicherung, Grundstücksversicherung usw);
- c. die Betriebs- und Verwaltungskosten.

Abziehbar sind also die laufenden Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb eingetreten sind. Auch können Instandstellungskosten in Abzug gebracht werden. Man versteht darunter Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen. Ebenfalls dazu gehören Aufwendungen für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen.

### **Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft**

Beiträge in den Erneuerungs- und Reparaturfonds von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn später aus diesem Fonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr geltend gemacht werden.

### **3.2 Wertvermehrnde Aufwendungen**

Werden im Verlauf von Instandstellungsarbeiten - oder auch bei anderer Gelegenheit - Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit gleichweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden. In diesem Falle ist der Katalog für die Abgrenzung zwischen abziehbaren Unterhaltskosten und den wertvermehrnden Aufwendungen zu beachten.

Kosten für den **Erwerb** von Bauten und Einrichtungen sowie für **bauliche Veränderungen (Um-, Ein- und Anbauten)** sind wertvermehrnde Investitionen und somit bei der Einkommenssteuer **nicht abzugsfähig**.

### **3.3 Anschaffungsnahe Aufwendungen**

Für die Zeit unmittelbar nach dem Kauf einer Liegenschaft wird bei der **Staats- und Gemeindesteuer** ausschliesslich nach technischen Kriterien entschieden, ob die betreffenden Kosten werterhaltenden oder -vermehrnden Charakter haben. Dies bedeutet, dass Kosten für die Modernisierung einer Anlage (z.B. des Badezimmers) soweit werterhaltend (und nicht wertvermehrend) sind, als sie nicht zu einer Erhöhung des Neuwertes der ersetzten Anlage führen, sondern dadurch lediglich ein Zustand beseitigt wird, der den Mindestanforderungen der heutigen Zeit offensichtlich nicht mehr entspricht, und um die Liegenschaft einem der bisherigen Verwendung entsprechenden Gebrauch zu erhalten oder wieder zugänglich zu machen.

Für die **direkte Bundessteuer** hat das Bundesgericht im Jahre 1997 die Rechtsprechung über die sogenannte "Dumont-Praxis" präzisiert. In seinen Erwägungen führte das Gericht aus, dass die Kosten für den Unterhalt neuerwerbener, nicht vernachlässigter Liegenschaften dann vom rohen Einkommen abgezogen werden können, wenn es um den periodischen Unterhalt (und nicht um das Nachholen unterbliebenen Unterhalts) geht. Deshalb werden Unterhaltskosten zum Abzug zugelassen, wenn:

- die neu erworbene Liegenschaft vom früheren Eigentümer im Unterhalt nicht offensichtlich vernachlässigt wurde und
- der neue Eigentümer normale, periodische Unterhaltsarbeiten ausführen lässt.

## **4. MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DES ENERGIESPARENS UND DES UMWELTSCHUTZES**

Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese an sich wertvermehrnden Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in **bestehenden Gebäuden**, die nicht zum Geschäftsvermögen gehören.

Die **Abzugsquote** für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien beträgt in den ersten fünf Jahren nach Anschaffung der Liegenschaft 50 Prozent, nach fünf Jahren 100 Prozent. **Die unter diese Rubrik fallenden Abzüge sind im Katalog mit „e“ gekennzeichnet.**

Zu beachten ist, dass die **energiesparenden** und **dem Umweltschutz** dienenden Investitionen im **Pauschalabzug bereits enthalten sind.**

## **5. AUFWENDUNGEN FÜR DENKMALPFLEGERISCHE ARBEITEN**

Abziehbar sind nicht durch Subventionen gedeckte Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen wurden.

## **6. AUFWENDUNGEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN**

### **6.1 Voraussetzungen**

Echte und notwendige Lärmschutzmassnahmen, die von Privaten selbst finanziert werden, können nach Massgabe der Besitzdauer bzw. der mutmasslich während des Besitzes durch die Verkehrszunahme bewirkten Beeinträchtigung des Mietwertes der Liegenschaft wie werterhaltende Aufwendungen in Abzug gebracht werden. Dies gilt sowohl bei der **Staats- und Gemeindesteuer als auch bei der direkten Bundessteuer.** Die Lärmschutzmassnahme muss als solche im Baugesuch deutlich umschrieben sein und auch entsprechend ausgeführt werden. Sichtschutzmassnahmen berechtigen hingegen zu keinem Abzug. Der Charakter der baulichen Massnahme muss eindeutig sein. In Zweifelsfällen wird Rücksprache mit dem Amt für Orts- und Regionalplanung bzw. mit dem Bauinspektorat genommen. Das entsprechende Baugesuch muss zur Geltendmachung zusätzlich zu den übrigen Belegen beigelegt werden.

### **6.2 Umfang des Abzuges**

- a) Bei integrierter Bauweise, d.h. bei Ausführungen, welche über den Lärmschutz hinaus Nutzen stiften sollen (z.B. in Verbindung mit einer Garage etc.), wird eine Nutzungsabgrenzung getroffen. Erscheint dies aufgrund des Zahlenmaterials nicht ohne weiteres möglich, wird mit Hilfe des Amtes für Orts- und Regionalplanung ein fiktiver Quadratmeter-Preis festgelegt.
- b) Besitzt der Eigentümer die Liegenschaft seit über 15 Jahren, so sind 50% der Aufwendungen als Unterhaltskosten abziehbar. Der Rest gilt als wertvermehrende Investition, welche erst im Zeitpunkt einer Veräusserung bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden kann.
- c) Besitzt der Eigentümer die Liegenschaft seit über 30 Jahren, so sind 100% der Aufwendungen als Unterhaltskosten abziehbar.
- d) Zur Bestimmung der Besitzdauer wird auf die Zeit des ununterbrochenen Besitzes abgestellt. Dabei werden unentgeltliche Eigentumsübertragungen (Schenkung, Erbschaft) der Eltern an die Nachkommen nicht berücksichtigt, d.h. in solchen Fällen wird die Besitzdauer der Eltern den Nachkommen angerechnet.
- e) Realisiert ein Gemeinwesen verkehrstechnische Projekte (Umfahrungsstrassen etc.) und subventioniert in der Folge Lärmschutzmassnahmen, welche die damit verbundenen Lärmimmissionen eindämmen sollen, können die Eigentümer der betreffenden Liegenschaften die durch die staatliche Unterstützung ungedeckt gebliebenen Aufwendungen für ihre Lärmschutzmassnahmen zu 100% als Unterhalt in Abzug bringen. In solchen Fällen wird nicht auf das Erfordernis der Mindestbesitzdauer (siehe b/c) abgestellt.

## 7. SUBVENTIONEN / BEITRÄGE DER ÖFFENTLICHEN HAND

Werden die vorerwähnten Massnahmen (Ziffern 4 – 6) durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann der Abzug nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der **von der steuerpflichtigen Person selbst zu tragen** ist.

Die direkten Folgekosten für die durchgeführten Energie- und Umweltschutzmassnahmen werden nur bis zur Höhe der Kosten dieser Massnahmen steuerlich begünstigt.

## 8. KATALOG FÜR DIE ABGRENZUNG DER ABZIEHBAREN UNTERHALTSKOSTEN VON DEN WERTVERMEHRENDEN AUFWENDUNGEN

Der nachfolgende Katalog beurteilt lediglich beispielhaft bauliche und andere Massnahmen auf die steuerliche Abzugsfähigkeit. Er ist nicht als abschliessend zu betrachten, sondern kann den aktuellen gesetzlichen und technisch-wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie den Erfahrungen im Vollzug angepasst werden.

Die in der Einkommenssteuer nicht berücksichtigten Anlagekosten (Neuinvestitionen, Mehrwert) können beim Verkauf der Liegenschaft bei der Grundstückgewinnsteuer als Gestehungskosten geltend gemacht werden.

Falls noch zusätzliche Fragen auftauchen, geben wir Ihnen gerne Auskunft. Wenden Sie sich in solchen Fällen an die für Sie zuständige Veranlagungsbehörde.

### Inhaltsverzeichnis:

- 1 Aussenwände**
  - 1.1 Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden
  - 1.2 Gerüstungen
  - 1.3 Brandmauer
  - 1.4 Wintergarten
  
- 2 Dächer**
  - 2.1 Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter
  - 2.2 Dachstockausbau
  - 2.3 Hausbock und Schwamm
  
- 3 Wände im Innern, Decken**
  - 3.1 Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen
  - 3.2 Treppen, Treppenhaus, Geländer
  - 3.3 Aufzug, Lift
  
- 4 Bodenbeläge**
  - 4.1 Wohnfläche (heizbar)
  - 4.2 Balkone, Terrassen
  
- 5 Wohneinrichtungen**
  - 5.1 Kücheneinrichtungen
  - 5.2 Badezimmer
  - 5.3 Waschmaschine, Tumbler

- 6 Heizungen, Lüftungen**
  - 6.1 Wärmeerzeugung, Heizkessel
  - 6.2 Umstellen der Energie, Alternativsysteme
  - 6.3 Zusätzliche thermische Installationen
  - 6.4 Kamin
  - 6.5 Heizöltank
  - 6.6 Cheminée, Cheminéeofen
  - 6.7 Kachelofen
  - 6.8 Fernwärmeheizung (Anschluss)
  - 6.9 Warmwasseraufbereitung
  - 6.10 Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug
  
- 7 Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung**
  - 7.1 Leitungen
  - 7.2 Sanitär- und Heizungsverteilung
  - 7.3 Elektrische Installationen
  - 7.4 Antennen / Parabol-Spiegel
  - 7.5 Brandverhütung
  - 7.6 Alarmanlage
  - 7.7 Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme
  
- 8 Umgebung**
  - 8.1 Umgebungsarbeiten
  - 8.2 Kanalisation und Hauszuleitungen
  - 8.3 Entfeuchten der Kellerwände
  
- 9 Kosten für Betrieb und Verwaltung**
  - 9.1 Betrieb
  - 9.2 Verwaltung
  
- 10 Verschiedenes**
  - 10.1 Abbrucharbeiten, Transport in Deponie, Deponiegebühren
  - 10.2 Anwaltskosten, Handänderungskosten, Grundeigentümerbeiträge
  - 10.3 Architekten- und Ingenieurhonorare
  - 10.4 Baubewilligungen / Bauprojektkosten
  - 10.5 Schwimmbad
  - 10.6 Courtage, Maklerprovision
  - 10.7 Konventionalstrafe
  - 10.8 Aushub
  - 10.9 Baulandumlegung
  - 10.10 Eigenleistungen
  - 10.11 Feldregulierung
  - 10.12 Mutationskosten
  - 10.13 Ölunfall
  - 10.14 Sauna
  - 10.15 Solarium
  - 10.16 Subventionsrückerstattung
  - 10.17 Terrainuntersuchung
  - 10.18 Inkonvenienzentschädigung
  - 10.19 Finanzierung
  - 10.20 Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar, Werkzeuge

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
<b>1</b>	<b>AUSSENWÄNDE</b>			
<b>1.1</b>	<b>Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden</b>			
1.1.1	a. Neubemalung	1/1	1/1	
	b. Fassadenreinigung (Hochdruck)	1/1	1/1	
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	<b>e</b> 1/2	1/1	Rest
1.1.2	<b>Fassadenrenovationen</b>			
	a. Überdecken einer vorbestandene Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung		2/3	Rest
	b. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1	
	c. Fassadenisoliationsarbeiten (mind. 3 cm) inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	<b>e</b>	1/2	1/1
	d. hinterlüftete Wärmedämmung	<b>e</b>	1/2	1/1
1.1.3	<b>Fenster, Vorsatzfenster</b>			
	Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
1.1.4	<b>Windfang</b>			
	a. Neubau von unbeheizten Windfängen	<b>e</b>	1/2	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
1.1.5	<b>Fensterscheiben</b>			
	Ersetzen gebrochener Glasscheiben		1/1	1/1
1.1.6	<b>Sonnenstoren</b>			
	a. Neueinbau		---	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
1.1.7	<b>Fensterläden und Rolläden</b>			
	a. Neueinbau	<b>e</b>	1/2	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
<b>1.2</b>	<b>Gerüstungen</b>			
1.2.1	Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen von Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen			

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
<b>1.3</b>	<b>Brandmauer</b>			
1.3.1	Erstellen von Brandmauern			
	a. im Zusammenhang mit Anbauten		---	1/1
	b. auf Verlangen der Feuerpolizei	1/2	1/2	Rest
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
<b>1.4</b>	<b>Wintergarten</b>			
	a. Neueinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
<b>2</b>	<b>DÄCHER</b>			
<b>2.1</b>	<b>Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter</b>			
2.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
	b. Verbessern der thermischen Isolation	e	1/2	1/1
2.1.2	<b>Flachdächer</b>			
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
	b. Umkehrdach auf bestehendes Dach	e	1/2	1/1
2.1.3	<b>Giebeldächer</b>			
	Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtetes Flachdach (Erstellen eines Estrichs)		1/4	1/4
2.1.4	<b>Spenglerarbeiten</b>			
	a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau		---	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
2.1.5	<b>Unterdach</b>			
	a. vorher kein Unterdach		---	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1
	c. gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	e	1/2	1/1
2.1.6	<b>Blitzableiter</b>			
	a. Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau		---	---
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
<b>2.2</b>	<b>Dachstockausbau</b>			
2.2.1	Einbau von Zimmern oder Wohnungen	---	---	1/1
<b>2.3</b>	<b>Hausbock und Schwamm</b>			
2.3.1	Kosten für die Bekämpfung (Holzbehandlung)	1/1	1/1	
<b>3</b>	<b>WÄNDE IM INNERN, DECKEN</b>			
<b>3.1</b>	<b>Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen</b>			
3.1.1	a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten	---	---	1/1
	c. Erstbeschichtung oder Verkleidung	---	---	1/1
	d. Anbringen einer inneren Isolation (mind. 3 cm) an Fassadenwänden oder Kellerdecken	e 1/2	1/1	Rest
<b>3.1.2</b>	<b>Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gipser- und Malerarbeiten</b>			
	a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten	1/2	1/2	Rest
	b. Verkleidung in Jute inklusive Malerarbeiten	1/1	1/1	
	c. Verkleidung aus Pavatex- oder Spanplatten inkl. Malerarbeiten	1/1	1/1	
<b>3.1.3</b>	<b>Plattenarbeiten, Fliesen</b>			
	a. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten (Abzug entspricht der Praxis bei Modernisierung von Kucheneinrichtungen und Badezimmern)	2/3	2/3	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
<b>3.1.4</b>	<b>Trennwände erstellen</b>			
	alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer	---	---	1/1
<b>3.1.5</b>	<b>Türen, Kipptore (Garagen)</b>			
	a. Ersteinbau infolge Um- und Anbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	c. Ersatz mit automatischem Torantrieb	1/2	1/2	Rest
<b>3.2</b>	<b>Treppen, Treppenhaus, Geländer</b>			
3.2.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten	
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug	
3.2.2	Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inklusive Folgekosten		1/3	1/3	Rest
3.2.3	Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität		2/3	2/3	Rest
<b>3.3</b>	<b>Aufzug, Lift</b>				
3.3.1	a. erstmaliger Einbau		---	---	1/1
	b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
<b>4.</b>	<b>BODENBELÄGE</b>				
<b>4.1</b>	<b>Wohnfläche (heizbar)</b>				
4.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von z.B. Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid oder Spannteppich		1/1	1/1	
	b. Ersatz durch bessere Qualität		2/3	2/3	Rest
	c. im Zusammenhang mit kleineren Umbauten, neu verlegen auf bestehenden Holzboden oder Inlaid, nur wenn die Räume früher bewohnbar waren		1/2	1/2	Rest
	d. neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar		---	---	1/1
	e. neu verlegen auf Zementunterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten		---	---	1/1
	f. Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle von vorbestandenem Belag (z.B. Kunststoff)		2/3	2/3	Rest
<b>4.2</b>	<b>Balkone, Terrassen</b>				
4.2.1	a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung		2/3	2/3	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	c. Isolieren des Terrassenbodens	e	1/2	1/1	Rest
<b>5.</b>	<b>WOHNEINRICHTUNGEN</b>				
<b>5.1</b>	<b>Kücheneinrichtungen (soweit im Gebäudewert eingeschlossen)</b>				
5.1.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Haushaltsgeräte, die im Gebäudewert eingeschlossen sind (Kochherd, Kühlschrank usw.)		1/1	1/1	
5.1.2	Küchenkombination inklusive Folgekosten alt: Kombination (Chromstahl) neu: Kombination mit z.B. Abdeckung aus Natur- oder Kunststein		2/3	2/3	Rest
5.1.3.	Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kombination		1/1	1/1	

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
<b>5.2</b>	<b>Badezimmer</b>			
5.2.1	a. Ersatz / Modernisierung	1/1	1/1	
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (Fliesen anstelle von Malerarbeiten etc.)	2/3	2/3	Rest
5.2.2	Ersatz von sanitären Einrichtungen durch solche mit grösserem Komfort (z.B. Closomat, Dampfdusche)	1/4	1/4	Rest
<b>5.3</b>	<b>Waschmaschine, Tumbler</b>			
5.3.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	b. erstmalige Anschaffung	---	---	1/1
	c. Serviceabonnement	1/1	1/1	
<b>6.</b>	<b>HEIZUNGEN, LÜFTUNGEN</b>			
<b>6.1</b>	<b>Wärmeerzeugung, Heizkessel</b>			
6.1.1	Ersetzen des Heizkessels / Brenners / Ofens usw.	1/1	1/1	
6.1.2	Durchlauferhitzer			
	a. Neuanschaffung	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
6.1.3	Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen			
	a. Neuanschaffung	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	c. Ersatz von Wärmeerzeugern durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen	1/1	1/1	
6.1.4	Serviceabonnement für Heizungsanlage	1/1	1/1	
<b>6.2</b>	<b>Umstellen der Energie, Alternativsysteme</b>			
6.2.1	Umstellen auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- oder andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher) bei bestehender Zentralheizung	1/1	1/1	
6.2.2	Ersetzen von Warmlufttagenheizung, Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas etc)	1/2	1/2	Rest
6.2.3	Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren (als 100%-Heizung)			
	a. Ersteinbau in Neubau	---	---	1/1
	b. als Ersatz für bestehende Zentralheizungen	e 1/2	1/1	Rest

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten	
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug	
<b>6.3</b>	<b>Zusätzliche thermische Installationen</b>				
6.3.1	im allgemeinen Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
6.3.2	Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion, wenn sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist	e	1/2	1/1	Rest
6.3.3	Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers, wenn er nicht gesetzlich vorgeschrieben ist (Betrieb und Verwaltung s. Ziffer 9.1.8)	e	1/2	1/1	Rest
6.3.4	Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	e	1/2	1/1	Rest
6.3.5	Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler), sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	e	1/2	1/1	Rest
6.3.6	Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkesseln, Brennern und Umwälzpumpen, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	e	1/2	1/1	Rest
6.3.7	Ersteinbau von Thermostatventilen (z.B. Danfoss)	e	1/2	1/1	Rest
6.3.8	Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile		1/1	1/1	
6.3.9	Wandstrahler (Zusatzheizgerät)				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Neuanschaffung		---	---	1/1
<b>6.4</b>	<b>Kamin</b>				
6.4.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
6.4.2	Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers		1/1	1/1	
<b>6.5</b>	<b>Heizöltank</b>				
6.5.1	Ersteinbau inklusive Tankraum		---	---	1/1
6.5.2	Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung) / Revision und Reinigung		1/1	1/1	
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		1/1	1/1	
	b. bei neu grösserem Inhalt		2/3	2/3	Rest
	c. ausser Betrieb setzen des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks usw)		1/1	1/1	

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
	d. Vorschriftsgemässes Einrichten des Tankraumes im Keller	---	---	1/1
<b>6.6</b>	<b>Cheminée (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen</b>			
6.6.1	a. Ersteinbau eines Cheminées / Schwedenofens	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	c. einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée	e 1/2	1/1	Rest
6.6.2	Ersteinbau einer Wärmeheizkassette für Cheminée	1/2	1/2	Rest
<b>6.7</b>	<b>Kachelofen (Hafnerarbeiten)</b>			
6.7.1	a. Ersteinbau mit Gesamtkosten bis zu Fr. 15'000.-	e 1/2	1/1	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz / gleichwertiger Umbau bis zu Fr. 15'000.-	e 1/1	1/1	
<b>6.8</b>	<b>Fernwärmeheizung (anschiessen)</b>			
6.8.1	Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale	e 1/2	1/1	Rest
<b>6.9</b>	<b>Warmwasseraufbereitung</b>			
6.9.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung	---	---	1/1
	c. Ersatz durch grösseres Modell	1/2	1/2	Rest
	d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	e 1/2	1/1	Rest
6.9.2	Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	e 1/2	1/1	Rest
<b>6.10</b>	<b>Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug</b>			
6.10.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
6.10.2	Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann	e 1/2	1/1	Rest
<b>7</b>	<b>SANITÄRE UND ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN, BRANDVERHÜTUNG</b>			
<b>7.1</b>	<b>Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)</b>			
7.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
	b. Anpassen gemäss Normvorschriften	1/2	1/2	Rest

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
7.1.2	Entkalken alter Leitungen	1/1	1/1	
7.1.3	Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	---	---	1/1
7.1.4	einmalige Anschlussgebühren	---	---	1/1
<b>7.2</b>	<b>Sanitär- und Heizungsverteilung</b>			
7.2.1	Wasser-Enthärtungsanlagen			
	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz / Serviceabonnement ohne Chemikalien	1/1	1/1	
	c. Chemikalien für Wasserenthärter - bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	---
7.2.2	Heizkörper (Radiatoren) Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe / Speicher	---	---	1/1
<b>7.3</b>	<b>Elektrische Installationen</b>			
7.3.1	Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
7.3.2	Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobiliar)	1/1	1/1	
7.3.3	Unterputzverlegung (ohne Erweiterung)	1/2	1/2	Rest
<b>7.4</b>	<b>Antennen / Parabol-Spiegel (Funk, Radio, TV usw.)</b>			
7.4.1	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
7.4.2	Anschluss an Gemeinschaftsanlage			
	a. bei erstmaliger Installation	---	---	1/1
	b. Ersatz bestehender eigener Anlage	1/1	1/1	
	c. einmalige Anschlussgebühr	---	---	1/1
	d. wiederkehrende Betriebskosten	1/1	1/1	
<b>7.5</b>	<b>Brandverhütung</b>			
7.5.1	Überwachungs- und Löschanlagen / Löschmittel			
	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
<b>7.6</b>	<b>Alarmanlage</b>			
7.6.1	a. Ersteinbau / Erweiterung der Anlage	---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten	
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug	
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	c. Kosten der Überwachung / Wartung (Abonnement)		1/1	1/1	
	d. Leitungsgebühren für direkte Alarmierung		1/1	1/1	
<b>7.7</b>	<b>Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme</b>				
7.7.1	Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgehen	e	1/2	1/1	Rest
<b>8</b>	<b>UMGEBUNG</b>				
<b>8.1</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b>				
8.1.1	<u>Staats- und Gemeindesteuer</u> kein Abzug		---	---	---
8.1.2	<u>Direkte Bundessteuer</u> a. Garten erstmals neu anlegen b. Pflege und Ersatz derjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern c. Zaun- und Mauerreparaturen (innerhalb des Gartens) d. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens) e. Kosten für Gartenunterhalt wie Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung usw.		---	---	1/1
8.1.3	<u>Direkte Bundessteuer und Staatssteuer</u> Kosten für Gartenunterhalt bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens (inkl. Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen)		1/1	1/1	
8.1.4	feste Einfriedung (inkl. Stütz- und Gartenmauern, wenn diese der Einfriedung dienen) a. Ersteinbau / Erweiterung b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		---	---	1/1
8.1.5	Zufahrt / Vorplatz a. erster Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten usw.) b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei gleichbleibender Fläche		---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
	c. mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teerasphaltbelägen - Ersatz bei vergleichbarer Qualität - bisher gekofferter Kiesplatz - bisher Naturplatz ohne Kofferung d. mit Natursteinpflasterung bisher Zement-Verbundsteine	1/1 1/4 --- 1/2	1/1 1/4 --- 1/2	Rest 1/1 Rest
8.1.6	Bodenverbesserung Entwässern, Humusieren, Stützen usw.	---	---	1/1
8.1.7	Gartensitzplatz a. Ersteinbau / Erweiterung infolge Um- und Anbau oder für Neubauten b. bei vermieteten Liegenschaften Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. bei selbstgenutzten Liegenschaften Reparatur / gleichwertiger Ersatz - wenn im Eigenmietwert inbegriffen - wenn <b>nicht</b> im Eigenmietwert inbegriffen	--- 1/1 1/1 ---	--- 1/1 1/1 ---	1/1 1/1 1/1 1/1
<b>8.2</b>	<b>Kanalisation und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten</b>			
8.2.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Vergrößerung infolge Anbau / Umbau c. einmalige Anschlussgebühren d. Ersteinbau	1/1 --- --- ---	1/1 --- --- ---	1/1 1/1 1/1 1/1
8.2.2	Kanalisation / Dolen / Gruben / Schächte / Benzinabscheider a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse oder Anschlusses an ein anderes Netz (ARA) b. Reinigen (Kanalspülung) und entleeren c. Ausserbetriebnehmen der Klärgrube	--- 1/1 1/1	--- 1/1 1/1	1/1 1/1 1/1
8.2.3	Wasser- und Hauszuleitung a. Anschliessen an ein anderes Verteilnetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr b. Anschlussgebühr	1/1 ---	1/1 ---	1/1 1/1
8.2.4	Trennsystem a. Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)	---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
	b. einmalige Anschlussgebühr	---	---	1/1
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)	1/1	1/1	
8.2.5	Drainage (Entwässerung des Bodens)	---	---	1/1
<b>8.3</b>	<b>Entfeuchten der Kellerwände</b>			
8.3.1	Abdichten und/oder Drainieren	1/1	1/1	
<b>9</b>	<b>KOSTEN FÜR BETRIEB UND VERWALTUNG</b>			
<b>9.1</b>	<b>Betrieb</b>			
9.1.1	Abwasserreinigungsgebühren			
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	1/1	
9.1.2	Beleuchtung, allg. Kosten			
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	---
	b. bei vermieteten Liegenschaften	1/1	1/1	
9.1.3	gleichwertiger Ersatz / Reparatur von Beleuchtungskörpern, die nicht Mobilien darstellen	1/1	1/1	
9.1.4	Kehrichtsackgebühr, Gebührenmarken	---	---	---
9.1.5	Strassenreinigung	1/1	1/1	
9.1.6	Wasserzins			
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	---
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	1/1	
9.1.7	Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl usw.)			
	a. bei selbstgenutzten Liegenschaften	---	---	---
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	1/1	
9.1.8	Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie Unterhalt der nötigen Apparate	1/1	1/1	
9.1.9	Kaminfegerkosten	1/1	1/1	
<b>9.2</b>	<b>Verwaltung</b>			
9.2.1	Vermietungskosten (Inserate usw.)	1/1	1/1	---

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
9.2.2	Versicherungsprämien für Gebäude			
	a. Bauversicherung bis zur Abschlusschätzung	---	---	1/1
	b. Versicherungen gegen Brand- und Elementarschäden	1/1	1/1	
	c. Versicherungen für Wasserschaden, Glasbruch, Haushaftpflicht, Grundstück usw.	1/1	1/1	
	d. Mobilversicherungsprämien	---	---	---
9.2.3	Hauswart / Reinigung usw.			
	a. Reinigung bei Neubau	---	---	1/1
	b. bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens	1/1	1/1	
9.2.4	allgemeine Verwaltungskosten bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens wie Porti, Telefon usw., Inkasso der Mietzinse, Kosten für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis			
		1/1	1/1	
9.2.5	Gebäudeschätzung (Verkehrswertschätzung)			
		---	---	---
<b>10</b>	<b>VERSCHIEDENES</b>			
<b>10.1</b>	<b>Abbrucharbeiten, Transport in Deponie, Deponiegebühren</b>			
10.1.1	Abbruch einer Mauer, alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer	1/3	1/3	Rest
10.1.2	vollständiger Abbruch des Gebäudes	---	---	1/1
10.1.3	Abbruch und gleichzeitiger Ersatz von Bauteilen	1/1	1/1	
10.1.4	Räumungskosten bei Abbruch	---	---	1/1
<b>10.2</b>	<b>Anwaltskosten, Handänderungskosten, Grundeigentümerbeiträge</b>			
10.2.1	a. Kommissionen, sowie Advokats-, Notariats-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	1/1	1/1	
	b. Schuldbrieferrichtung	---	---	1/1
	c. Titelkosten ( <b>nur bei der Staatssteuer</b> )	1/1	1/1	
10.2.2	Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung			
		---	---	1/1
10.2.3	Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoirs, inklusive erste Teerung der Strassen und Zufahrten			
		---	---	1/1
10.2.4	Advokats-, Notar-, oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf			
		---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
10.2.5	Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer	---	---	1/1
<b>10.3</b>	<b>Architekten- und Ingenieurhonorare</b>			
10.3.1	a. im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	1/1	1/1	
	b. Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	---	---	1/1
	c. Studienhonorare und Kosten für die Grobanalysen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Engergiesparens und des Umweltschutzes	e 1/2	1/1	Rest
<b>10.4</b>	<b>Baubewilligungen / Bauprojektkosten</b>			
10.4.1	Umbauarbeiten, Anbauten, Baugrunduntersuchung und Quartierplanungskosten und anteilige Bauprojektkosten für energiesparende Einrichtungen bei Neubauten	---	---	1/1
10.4.2	Projektkosten für energiesparende Einrichtungen bei bestehenden Gebäuden	e 1/2	1/1	Rest
<b>10.5</b>	<b>Schwimmbad</b>			
10.5.1	im Wohngebäude eingebaut: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
10.5.2	Kosten für Anlagen zur Beheizung von im Gebäude eingebauten Schwimmbädern			
	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
10.5.3	Schwimmbad im Freien			
	Reparatur / gleichwertiger Ersatz:			
	a. sofern im Eigenmietwert inbegriffen	1/1	1/1	---
	b. wenn nicht im Eigenmietwert inbegriffen	---	---	
10.5.4	Kosten für Anlagen zur Beheizung eines Schwimmbades im Freien			
	a. Ersteinbau	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz			
	- wenn ein Eigenmietwert berechnet wird	1/1	1/1	
	- wenn <b>kein</b> Eigenmietwert berechnet wird	---	---	1/1
<b>10.6</b>	<b>Courtage, Maklerprovision</b>	---	---	1/1
<b>10.7</b>	<b>Konventionalstrafe bei Nichterfüllung des Kaufvertrages (bei Drittgeschäften)</b>	---	---	
<b>10.8</b>	<b>Aushub</b>			
10.8.1	Erdarbeiten bei Neubau / Erweiterung	---	---	1/1

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
<b>10.9</b>	<b>Baulandumlegung</b>			
10.9.1	a. bei Veräusserung nach Umlegung	---	---	1/1
	b. bei Teilveräusserung nach Umlegung sind die Kosten anteilmässig aufzuteilen	---	---	1/1
<b>10.10</b>	<b>Eigenleistungen</b>			
10.10.1	sofern der Wert der Eigenleistungen beim Einkommen nachweisbar deklariert worden ist	---	---	1/1
<b>10.11</b>	<b>Feldregulierung</b>			
	a. bei Veräusserung nach Umlegung	---	---	1/1
	b. anteilmässige Kosten bei Teilveräusserung nach Regulierung	---	---	1/1
<b>10.12</b>	<b>Mutationskosten</b>			
10.12.1	Vermessen / Parzellieren	---	---	1/1
<b>10.13</b>	<b>Ölunfall</b>			
10.13.1	Kosten für Aushub und Verbrennung der Erde nach Abzug der Versicherungsleistung	1/1	1/1	---
<b>10.14</b>	<b>Sauna</b>			
10.14.1	a. Neueinrichtung	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
<b>10.15</b>	<b>Solarium (fest eingebaut)</b>			
10.15.1	a. Neueinrichtung	---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	1/1	
<b>10.16</b>	<b>Subventionsrückerstattung (für Gebäude)</b>			
		---	---	---
<b>10.17</b>	<b>Terrainuntersuchung (geologisches Gutachten)</b>			
		---	---	1/1
<b>10.18</b>	<b>Inkonvenienzentschädigung</b>	<b>Staat:</b> bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten  <b>Bund:</b> nicht abzugsberechtigt		
10.18.1	einmaliger Betrag			

Ausscheidungskatalog		Abzug als Unterhaltskosten		Anlagekosten
		Erste 5 Jahre	Normalfall	Abzug
10.18.2	jährlich wiederkehrender Betrag	<b>Staat:</b> Wahlrecht der Steuerpflichtigen zwischen a. bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten; oder b. beim Unterhalt zu 100% abziehbar  <b>Bund:</b> nicht abzugsberechtigt		
<b>10.19</b>	<b>Finanzierung</b>			
10.19.1	Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	vom Roheinkommen abziehbar		
10.19.2	Baukreditzinsen	<b>Staat:</b> Wahlrecht der Steuerpflichtigen zwischen a. bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten (ohne Landkreditzinsen); oder b. vom Roheinkommen abziehbar  <b>Bund:</b> vom Roheinkommen abziehbar		
10.19.3	Baurechtszinsen	vom Roheinkommen abziehbar		
10.19.4	Bürgschaftsprämie (Erstfinanzierungskosten)	vom Roheinkommen abziehbar		
10.19.5	Schuldzinsen, Hypothekarzinsen, Landkreditzinsen	vom Roheinkommen abziehbar		
10.19.6	Festhypothek: Nachzahlung als Zinsausgleich bei Umwandlung des Vertrages in variable Hypothek bei gleicher Bank	vom Roheinkommen abziehbar		
10.19.7	Verzinsung des Eigenkapitals	weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten		
10.19.8	10.19.1 – 10.19.4: im <b>interkantonalen</b> Verhältnis bei gewerbmässigem Liegenschaftshandel	bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten		
<b>10.20</b>	<b>Vorhänge mit Zubehör, Mobiliar, Werkzeuge</b>			
10.20.1	Vorhänge, Mobiliar, Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw.	weder vom Roheinkommen abziehbar noch bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten		