

Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW)

(Vom 28. August 2014, mit Änderungen bis 21. November 2017)

Der Vorsteher der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz,

gestützt auf § 124 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG)¹ und § 5 Ziff. 1 der kantonalen Vollzugsverordnung zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 20. Dezember 1994 (kVVDBG)²,

erlässt folgende Weisung:

A. Gegenstand und Geltungsbereich

- 1 Die vorliegende Weisung regelt den steuerlichen Abzug von Liegenschaftskosten bei den periodischen Einkommens- bzw. Gewinnsteuern von Kanton und Bund sowie bei der Grundstückgewinnsteuer; namentlich gilt sie auch für Liegenschaften des Geschäftsvermögens.
- 2 Als Liegenschaft im Sinne dieser Weisung gilt jedes Grundstück gemäss § 42 Abs. 1 bzw. § 105 StG. Die Begriffe Liegenschaft und Grundstück werden nachfolgend gleichbedeutend verwendet.
- 3 Abzugsberechtigt ist grundsätzlich jede Person, die ein dingliches Recht an einer Liegenschaft besitzt.

B. Gesetzliche Grundlagen

- 4 Steuergesetz (StG)¹
 - § 32 Abs. 2 Bst. a - c³
 - § 32 Abs. 3
 - § 33 Abs. 1 Bst. a³
 - § 33 Abs. 3 Bst. b⁴
 - § 42 Abs. 1
 - § 64 Abs. 1 Bst. b und Abs. 3
 - § 105
 - § 116 Abs. 1 Bst. a, c und d
 - § 116 Abs. 2
- 5 Vollzugsverordnung zum Steuergesetz (VStG)⁵
 - § 17
 - § 19
- 6 BG über die direkte Bundessteuer (DBG)⁶
 - Art. 32 Abs. 2 - 4⁷

- Art. 33 Abs. 1 Bst. a und h^{bis} 8
 - Art. 58 Abs. 1 Bst. b
- 7 VO des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer⁹
 - 8 VO des Eidg. Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien¹⁰
 - 9 VO der Eidg. Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer¹¹
 - 10 Kreisschreiben Nr. 11 der ESTV vom 31. August 2005 zum Abzug von Krankheits- und Unfallkosten sowie von behinderungsbedingten Kosten (KS Nr. 11).

C. Allgemeine Bestimmungen

I. Grundsätze

- 11 Alle Kosten, die direkt mit der Erzielung von Einkommen aus unbeweglichem Vermögen (Mietertag, Eigenmietwert, Eigennutzungswert) zusammenhängen, können bei den periodischen Steuern abgezogen werden, sofern sie nicht wertvermehrend sind oder Lebenshaltungskosten darstellen.
- 12 Ausnahmsweise bei den periodischen Steuern abzugsfähig sind wertvermehrnde Kosten im Zusammenhang mit Energiespar-, Umweltschutz-, denkmalpflegerischen und behinderungsbedingten Massnahmen.
- 13 Wertvermehrnde Liegenschaftskosten gelten vorbehältlich Rz. 12 als Anlagekosten, die bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen sind. Baukreditzinsen sind grundsätzlich Anlagekosten. Kantonal können sie allerdings in Verbindung mit Liegenschaften des Privatvermögens bei den periodischen Steuern geltend gemacht werden.
- 14 Liegenschaftskosten können steuerlich nur einmal geltend gemacht werden. Sind sie bei den periodischen Steuern in Abzug gebracht worden, dürfen sie bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr berücksichtigt werden und umgekehrt. Liegenschaftskosten sind in derjenigen Steuerperiode, in welcher sie anfallen, geltend zu machen.
- 15 Kosten, die durch öffentliche oder private Beiträge Dritter (Klimarappen, Beiträge der Denkmalpflege, etc.) gedeckt werden, sind nicht abziehbar. Gelangen solche Beiträge nicht im gleichen Steuerjahr zur Auszahlung, so werden diese als steuerbares Einkommen erfasst, falls die gesamten Kosten in Vorjahren bereits in Abzug gebracht wurden.

II. Arten abzugsfähiger Liegenschaftskosten

- 16 Nachfolgend werden folgende Kostenarten unterschieden:
- Liegenschaftsunterhaltskosten (Bst. D)
 - Betriebskosten (Bst. E)
 - Verwaltungskosten (Bst. F)
 - Baurechtszinsen (Bst. G)
 - Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (Bst. H)
 - Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten (Bst. I)
 - behinderungsbedingte Wohnkosten (Bst. J)
 - Kosten für Sicherungsmassnahmen aufgrund von Gefahrenkarten (Bst. K)

III. Pauschalabzug

- 17 Den Pflichtigen steht für jede Steuerperiode und für jede Liegenschaft das Wahlrecht zwischen den effektiven und den pauschalen Liegenschaftskosten zu.
- 18 In folgenden Fällen kann kein Pauschalabzug, sondern es können nur die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden:
- bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens;
 - bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden.
- 19 Bei Liegenschaften, die mit Nutzniessungs- oder Wohnrechten belastet sind, bleibt die Verweigerung des Pauschalabzugs gegenüber den Eigentümern oder den Nutzniessungs- bzw. Wohnrechtsberechtigten vorbehalten, falls die tatsächliche Aufteilung der Unterhaltskosten unter den Beteiligten erheblich von der zivilgesetzlichen Regelung abweicht.
- 20 Die Pauschale beträgt:
- 10% des Bruttomietwertes, des Eigenmietwertes oder des Eigennutzungswertes bei denjenigen Gebäuden, die am Ende der Steuerperiode nicht älter als zehn Jahre sind.
 - 20% des Bruttomietwertes, des Eigenmietwertes oder des Eigennutzungswertes bei denjenigen Gebäuden, die am Ende der Steuerperiode älter als zehn Jahre sind.

Als Bruttomietwert gilt der Gesamtertrag abzüglich des Anteils für Nebenkosten gemäss Art. 257b OR und für bezahlte Baurechtszinsen. Beim Eigenmietwert resp. Eigennutzungswert ist der verfügte Eigenmiet-/ Eigennutzungswert reduziert um die geschäftlich genutzten Räume, den Anteil einer Unternutzung und den Anteil des zum Abzug zugelassenen Baurechtszinses massgebend. Ein allfälliger Eigenmietwertzuschlag für die Bundessteuer erfolgt auf den Netto-Eigenmiet-/Eigennutzungswert.

- 21 Mit der Pauschale sind die effektiv getragenen Unterhaltskosten (inkl. der nicht überwältzten oder nicht überwältzbaren Betriebskosten sowie der Verwaltungskosten), die Ausgaben für Energiesparmassnahmen und Umweltschutz, die denkmalpflegerischen Aufwendungen, die Kosten für werterhaltende Massnahmen an behinderungsbedingten Einrichtungen abgegolten.

D. Kosten des Liegenschaftsunterhalts

I. Begriff und Abgrenzung

- 22 Unterhaltskosten sind Aufwendungen zur Erhaltung der Liegenschaft im bisherigen Zustand. Solche Unterhaltsmassnahmen dienen dazu, den konkreten Nutzungswert einer Liegenschaft zu erhalten, instand zu stellen oder zu ersetzen (wernerhaltende Aufwendungen). Demgegenüber sind wertvermehrende Aufwendungen Investitionskosten, die zu einem höheren Nutzungswert führen (z.B. bei Um- oder Anbauten bzw. neubauähnlichen Renovationen) oder eine Nutzungsänderung zur Folge haben.

II. Unterhaltskosten

- 23 Werterhaltende Aufwendungen (Unterhaltskosten) sind bei der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer abziehbar.
Kosten zur Beseitigung von Altlasten gelten als Unterhaltskosten; nicht abzugsfähig sind werterhaltende Aufwendungen, die im Hinblick auf eine Nutzungsänderung erfolgten¹².
- 24 Unterhaltskosten werden unterteilt in Instandhaltungskosten, Instandstellungskosten und Ersatzbeschaffungen:
- Instandhaltungskosten umfassen die Auslagen für die üblichen Ausbesserungsarbeiten und die laufend anfallenden Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen (Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen wie Heizung, Rollläden, Malerarbeiten etc.);
 - als Instandstellungskosten gelten die in grösseren Zeitabständen anfallenden Aufwendungen, welche über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus erbracht werden müssen, um den Wert der Liegenschaft auch auf die Dauer erhalten zu können und deren Ertrag zu sichern;
 - Ersatzbeschaffungen bezeichnen Aufwendungen für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz veralteter Einrichtungen; der Ersatz von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, gilt als Unterhalt, insoweit der Nutzungswert des ersetzten Objektes bloss erhalten, nicht aber erhöht wird.

III. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften

- 25 Beiträge in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften gelten im Zeitpunkt der Zahlung als abziehbare Unterhaltskosten, wenn sie den Steuerpflichtigen unwiderruflich entzogen sind sowie reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten der gemeinschaftlichen Teile ausgeschlossen ist. Aus den Mitteln des Fonds dürfen namentlich keine nutzungsbedingten Betriebskosten wie Wasser, Strom, Heizstoffe usw. (vgl. Rz. 32) oder Zins- und Amortisationszahlungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4 ZGB) beglichen werden.
- 26 Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rücklage und sind im Zeitpunkt der Zahlung nicht abziehbar. Der Abzug ist erst möglich, sobald der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten tatsächlich beansprucht wird. Die Gesamtaufwendungen sind dann nach Massgabe des Miteigentumsanteils abziehbar.
- 27 Die Veranlagungsbehörde kann die Einhaltung der materiellen Voraussetzungen durch Einverlangen der Fondsjahresrechnung, des StWE-Reglements bzw. des Protokolls der jährlichen Stockwerkeigentüerversammlung überprüfen.

E. Betriebskosten

I. Begriff

- 28 Betriebskosten sind laufende Kosten, die mit dem Bestand oder mit der Nutzung eines Grundstückes zwangsläufig zusammenhängen. Bei Ersteren handelt es sich um besitzbedingte Betriebskosten, bei Letzteren um nutzungsbedingte Betriebskosten.

II. Bei Selbstnutzung

- 29 Bei Selbstnutzung einer Liegenschaft sind nur die besitzbedingten Betriebskosten eines Grundstückes einkommenssteuerlich abziehbar, nicht hingegen die nutzungsbedingten Betriebskosten. Letztere gelten als nicht abziehbare Lebenshaltungskosten (vgl. Rz. 49 ff.).
- 30 Als besitzbedingte Betriebskosten gelten insbesondere:
- Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschaden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen, nicht aber Hausratsversicherungen);
 - Miete von Wassermessern, Stromzählern etc.;
 - Strassenunterhaltskosten sowie Beiträge an Wuhrkorporationen (Perimeterbeiträge, soweit sie nicht für erstmalige Erstellungen zu leisten sind);
 - Ausserkantonale Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten.

- 31 Nicht abzugsfähig sind alle Verbrauchskosten für Wasser, Gas und Strom, die Heiz- und Warmwasserkosten, die nach Wasserbezugsmenge oder Verschmutzung bemessenen Schmutzwassergebühren, Kehrrichtentsorgungsgbühren, Hauswart- und Reinigungskosten bzw. Kosten für die Schneeräumung.

III. Bei Vermietung und Verpachtung

- 32 Abzugsfähig sind bei den periodischen Steuern alle besitz- und nutzungsbedingten Betriebskosten, soweit sie nicht mittels Nebenkostenabrechnung auf die Mieter überwält werden. Als abziehbare Auslagen fallen zusätzlich zu den unter Rz. 30 erwähnten Kosten in Betracht:
- die Kosten für Heizung und Warmwasser; darunter fallen namentlich Kosten für Brennstoffe und verbrauchte Energie, Elektrizitätskosten zum Betrieb von Brennern und Pumpen, Betriebskosten für Alternativenergien, Reinigungskosten für die Heizungsanlage und den Kamin, Kosten für das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie für die Abfall- und Schlackenbeseitigung; periodische Revisions- und Wartungskosten (Serviceabonnements) für die Heizungsanlagen einschliesslich des Öltanks sowie Entkalkungskosten für die Warmwasseranlage, den Boiler und das Leitungsnetz;
 - die Kosten für den Hauswart und die Reinigung der Gemeinschaftsräume;
 - die Serviceabonnements für Lift, Waschmaschine, Tumbler etc.;
 - die Wasserzinsen, die Gewässerschutzgebühren (Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühren) sowie die Kehrrichtentsorgungsgbühren inklusive allfälliger Grundgebühren;
 - der Gartenunterhalt (ohne Eigenleistungen).

F. Verwaltungskosten

I. Begriff und Abgrenzung

- 33 Verwaltungskosten sind Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung eines Grundstückes zusammenhängen. Aufwendungen, die dem Erwerb, der Veräusserung oder der Wertvermehrung des Grundstückes (z.B. im Zusammenhang mit Bauprojekten) dienen, stehen nicht mit der periodischen Einkommens- oder Gewinnerzielung in Zusammenhang und sind deshalb nicht abziehbar, sondern stellen Anlagekosten dar.
- 34 Als Verwaltungskosten gelten effektiv getragene Auslagen für Porti, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse mit Mietern, Lieferanten oder Handwerkern betreffend Unterhaltsarbeiten, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter, etc.

II. Abzugsfähigkeit bei Eigen- und Drittverwaltung

- 35 Bei Verwaltung durch Dritte sind alle Verwaltungskosten abziehbar.

- 36 Bei Eigenverwaltung sind nur jene tatsächlichen Kosten abziehbar, deren Vermeidung dem Steuerpflichtigen nicht zugemutet werden kann. Für Eigenleistungen (Arbeitsaufwand) kann kein Abzug gemacht werden.

G. Baurechtszinsen

- 37 Baurechtszinsen sind Entschädigungen, die der Baurechtsnehmer dem Baurechtsgeber periodisch für die Einräumung von Baurechten i.S. von Art. 779 Abs. 1 ZGB zu bezahlen hat.

Baurechtszinsen sind bei Selbstnutzung der Liegenschaft bis zur Höhe von maximal 35% des Eigenmietwertes abziehbar. Bei Vermietung der Liegenschaft sind die Baurechtszinsen vollumfänglich abziehbar. Werden Baurechtszinsen auf unüberbauten Liegenschaften bezahlt, so gelten diese bis zur Bezugsbereitschaft der Neubaute als Anlagekosten.

H. Kosten für Energiesparmassnahmen

- 38 Investitionen an bestehenden Gebäuden, die dem Energiesparen (inkl. Erstellung Fotovoltaikanlage) und dem Umweltschutz (Emissionsschutz) dienen, sind dem Liegenschaftsunterhalt gleichgestellt und somit abziehbar. Die Bruttoerträge aus der Einspeisung von Strom bei Liegenschaften im Privatvermögen sind als Ertrag aus Liegenschaften steuerlich zu deklarieren.
- 39 Energiesparmassnahmen in Neubauten, welche innert fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden, gelten hingegen vollumfänglich als Anlagekosten.
- 40 Als abzugsfähige Kosten gelten Auslagen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere:
- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
 - Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen;
 - Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;
 - Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch.
- 41 Werden die Massnahmen durch öffentliche oder private Beiträge subventioniert, können nur die selbst getragenen Kosten zum Abzug gebracht werden.

I. Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten

- 42 Abziehbar sind Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige auf Grund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

Denkmalpflege betrifft Arbeiten an Bauwerken, an die sich wichtige geschichtsgeschichtliche Ereignisse knüpfen oder denen ein erheblicher kunsthistorischer Wert zukommt (§ 6 Abs. 1 der VO betreffend den Natur- und Heimatschutz und die Erhaltung von Altertümern und Kunstdenkmälern vom 29. November 1927¹³).

- 44 Voraussetzung für den Abzug der Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten ist, dass die Arbeiten
- auf ausdrücklichen Wunsch oder mit Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege erfolgt sind;
 - mit der Kantonalen Denkmalpflege vorgängig abgesprochen und bereinigt worden sind;
 - den Charakter einer Gesamtrenovation oder -restaurierung nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten haben oder es sich um einzelne Etappen innerhalb eines absehbaren, abgesprochenen Gesamtkonzeptes handelt;
 - denkmalpflegegerecht ausgeführt und von der Kantonalen Denkmalpflege begutachtet worden sind;
 - abgerechnet (Schlussrechnung) und die anrechenbaren Kosten durch die Kantonalen Denkmalpflege ermittelt bzw. überprüft worden sind.
- 45 Geltend gemachte Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten sind mittels Subventionsabrechnungen von Bund und Kanton nachzuweisen.

J. Behinderungsbedingte Wohnkosten

- 46 Die Kosten des infolge einer Behinderung notwendigen Umbaus oder der behinderungsbedingten Anpassung einer Liegenschaft (Einbau eines Treppenlifts, einer Rollstuhlrampe, eines Behinderten-WC, etc.) sind gemäss KS Nr. 11, Ziff. 4.3.9, nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten, sondern als behinderungsbedingte Kosten geltend zu machen.
- 48 Die Kosten für werterhaltende Massnahmen an behinderungsbedingten Einrichtungen können als Liegenschaftsunterhaltskosten gemäss dieser Weisung zum Abzug gebracht werden. Der Mieter kann solche Kosten, sofern er diese effektiv selber trägt, als behinderungsbedingte Kosten geltend machen.

K. Kosten für Sicherungsmassnahmen aufgrund von Gefahrenkarten

- 48.1 Kosten für werterhaltende Massnahmen können als Liegenschaftsunterhaltskosten in Abzug gebracht werden. Nicht abzugsfähig sind Kosten für wertvermehrnde Massnahmen.

Als werterhaltende Massnahmen gelten Aufwendungen, welche die Nutzungsmöglichkeit der Liegenschaft nicht verändern. Wertvermehrnde Massnahmen führen zu zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Neu-, An-, Um-, Aufbau).

L. Lebenshaltungskosten

- 49 Kosten der Lebenshaltung sind Aufwendungen, die nicht mit der Einkommenserzielung zusammenhängen, sondern der Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse dienen oder aus Bequemlichkeit erfolgen und damit Einkommensverwendung darstellen.
- 50 Bauliche Aufwendungen (etwa für Maler-, Boden- und Plattenarbeiten) und der Ersatz von Einrichtungen (z.B. für Küchen- und Sanitäreinrichtungen, Gartenanlagen, mehrjährige Pflanzen) zählen zur nicht abzugsfähigen Lebenshaltung, wenn sie innerhalb von fünf Jahren erneut ausgeführt werden (Ersatz von weiterhin nutzungsfähigen Einrichtungen aus persönlichen Bedürfnissen). Nach fünf Jahren sind solche Kosten anteilmässig zur gewöhnlichen Nutzungsdauer in Lebenshaltungs- und Unterhaltskosten zu teilen.
- 51 Beim Gartenunterhalt für selbstgenutzte Liegenschaften bilden die Kosten für die jährlich wiederkehrenden Räumungs- und Reinigungsarbeiten, den Rasenunterhalt, für Blumen- und Gemüsegärten sowie zur Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten. Abzugsfähig sind hingegen die Unterhaltskosten für Pflege und Ersatz von Pflanzen, die das Jahr überdauern, sowie Reparaturkosten von Gartenzäunen, -wegen und mauern.

M. Geschäftsvermögen

- 52 Liegenschaftskosten von Grundstücken im Geschäftsvermögen sind grundsätzlich entsprechend denjenigen des Privatvermögens zu behandeln.
- 53 Wertvermehrnde Kosten für Energiespar-, Umweltschutz- und Denkmalpflegemassnahmen sowie behinderungsbedingte Wohnkosten sind hingegen zu aktivieren. Sie können im ersten und zweiten Jahr mit 50% vom Buchwert, danach mit den ordentlichen Abschreibungssätzen abgeschrieben werden. Allfällig erhaltene zweckgebundene öffentliche und private Beiträge sind vorangehend vom Anschaffungswert in Abzug zu bringen.

N. Ausscheidungskatalog

- 54 Werden Unterhaltsaufwendungen und wertvermehrnde Investitionen gleichzeitig vorgenommen, sind die Kosten in abzugsfähigen Unterhaltsaufwand und wertvermehrnde Investitionen aufzuteilen. Diese Aufteilung wird gemäss Erfahrungswerten vorgenommen, wie sie im Ausscheidungskatalog im Anhang aufgeführt sind. Vorbehalten bleiben der generelle Abzug von Denkmalpflege- und behinderungsbedingten Massnahmen sowie der Nachweis einer tatsächlich anderen Aufteilung der Kosten im Einzelfall.

O. Schlussbestimmungen*I. Inkrafttreten*

- 55 Diese Weisung tritt am 1. Januar 2015 in Kraft. Für Baurechtszinsen, Randziffer 37, findet diese Weisung erstmals auf die Steuerperiode 2015 Anwendung. Sie ersetzt die Weisung des Vorstehers der Steuerverwaltung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) vom 25. Oktober 2011.

II. Publikation

- 56 Diese Weisung wird im Steuerbuch publiziert.

¹ SRSZ 172.200

² SRSZ 171.111

³ Bst. a i.d.F. vom 18.3.2009

⁴ i.d.F. vom 23.11.2005

⁵ SRSZ 172.211

⁶ SR 642.11

⁷ Abs. 2 i.d.F. vom 3.10.2008

⁸ Bst. a i.d.F. vom 19.3.1999 und Bst. h^{bis} i.d.F. vom 13.12.2002

⁹ SR 642.116

¹⁰ SR 642.116.1

¹¹ SR 642.116.2

¹² Geändert am 21.11.2017

¹³ SRSZ 720.110

Anhang

Ausscheidungskatalog zur LKW vom 28. August 2014

(mit Änderungen bis 21. November 2017)

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
1. GEBÄUDE AUSSEN			
1.1 Fassadenrenovation (ohne Isolation)			
– Neuanstrich	1/1	-	-
– Ersatz einer Verkleidung (auch Schindeln)	1/1	-	-
– Verkleidung mit Eternit, Aluminium usw., statt Anstrich	2/3	Rest	-
1.2 Isolationen	1/1	-	-
Als Isolationsmassnahme gilt steuerlich nur, was			
– die beheizten Räume nach aussen abgrenzt (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke),			
– in erster Linie der Wärmedämmung dient und			
– eine Wirkung hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude erheblich ist			
(Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen, Honorare etc. nur anteilmässig)			
1.3 Dachrinnen			
Reparatur und Ersatz	1/1	-	-
1.4 Umdecken von Dächern sowie Sanierung von Flachdächern, ohne Neuinsolation	1/1	-	-
1.41 Erstellen eines Dachstuhles inkl. Bedachung über ein Flachdach (Erstellen eines Estrichs)	1/4	3/4	-
1.42 Erstellen eines Dachstuhls inkl. Bedachung über ein Flachdach (ohne Estrich bzw. ohne Mehrraum)	2/3	1/3	-
1.5 Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster			
Als Ersatz bisheriger Fenster	1/1	-	-
1.6 Rollläden, Jalousien			
Erstmaliger Einbau	-	1/1	-
Ersatz	1/1	-	-
1.7 Wintergarten , erstmaliger Anbau	-	1/1	-
1.8 Windfang (unbeheizt)			
– Erstmaliger Einbau	1/1	-	-
– Ersatz	1/1	-	-
1.9 Schadenbehebung			
– Bekämpfung von Holzschädlingen	1/1	-	-
– Behebung von Feuchtigkeitsschäden	1/1	-	-
– Behebung und Folgeschäden nach äusseren Einwirkungen wie Erddruck, Bodensenkung usw.	1/1	-	-
1.10 Blitzableiter			
– Neuinstallation	-	1/1	-
– Reparatur und Ersatz	1/1	-	-
1.11 Gerüstkosten			
Gerüstkosten sind im Verhältnis Anlage-/Unterhaltskosten abzugsfähig	prop.	prop.	-
1.12 Versteckte Baumängel	-	1/1	-

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
1.13 Neuaufbau infolge Brand Baukosten, die die Versicherungssumme übersteigen	-	1/1	-
2. GEBÄUDE INNEN			
2.1 Grundrissveränderungen Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände, etc. Kosten inkl. der direkt damit zusammenhängenden Anpassungsarbeiten = Anlage- oder Lebenshaltungskosten	-	prop.	prop.
2.2 Estrichausbau Einbau von Zimmern, Dachaufbauten usw.	-	1/1	-
2.3 Aushöhlung des Gebäudes mit anschliessendem Neubau	-	1/1	-
2.4 Isolationen allgemein Siehe Ziffer 1.2			
2.5 Maler- und Tapeziererarbeiten - Allein oder im Zusammenhang mit einer Renovation - Im Zusammenhang mit ganz oder teilweise wertvermehrenden Ausgaben (z.B. An- oder Umbauten): Aufteilung proportional nach den Anteilen Anlage und Unterhaltskosten.	1/1 prop.	- prop.	- -
2.6 Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge - Gleichwertiger Ersatz/Reparatur - Komfortverbesserung (Platten/Täfer anstelle Anstrich; erstmaliger Einbau von Parkett oder Spannteppichen anstelle Riemenböden, etc.)	1/1 2/3	- Rest	- -
3. INSTALLATIONEN			
3.1 Sanitäräume wie Bad, Dusche, WC - Neuinstallationen (z.B. zusätzliche Dusche oder Sauna) - Gleichwertige Renovation (inkl. Installationen) - Renovation mit Komfortverbesserung (inkl. Installationen)	- 1/1 2/3	1/1 - Rest	- - -
3.2 Kücheneinrichtungen - Reparaturen an bestehenden Installationen - Gleichwertiger Ersatz (inkl. Installationen) im Zusammenhang mit einer Gesamtrenovation - Ersatz mit Komfortverbesserung (inkl. Installationen) im Zusammenhang mit einer Gesamtrenovation	1/1 1/1 2/3	- - Rest	- - -
3.3 Boiler - Erstinstallation - Neuinstallation, zusätzlich zu vorh. Kombi-Heizkessel (Überbrückung Sommer) - Gleichwertiger Ersatz (inkl. Installationen) - Ersatz der ölheizungsabhängigen Warmwasseraufbereitung durch einen elektrischen Boiler oder Gasboiler - Anstelle eines Durchlauferhitzers oder Kleinboilers	- 1/1 1/1 1/1 1/2	1/1 - - - Rest	- - - - -
3.4 Waschautomaten/Tumbler - Neuinstallation - Gleichwertiger Ersatz	- 1/1	1/1 -	- -
3.5 Sanitäre Installationen (wie Wasser- und Abwasserleitungen) - Neuinstallationen - gleichwertiger Ersatz	- 1/1	1/1 -	- -
3.6 Elektrische Installationen			

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
- Neuinstallationen	-	1/1	-
- gleichwertiger Ersatz (auch Unterputzinstallationen)	1/1	-	-
- Beleuchtungskörper (= Mobiliar)	-	-	1/1
3.7 Antenneninstallation / Kabelfernsehen			
- Erstmalige Installation, Anschlussbeiträge	-	1/1	-
Umstellung auf Kabelfernsehen:			
- Ersatz bestehender Antennenanlagen	1/2	Rest	-
- Reparatur der Anlage	1/1	-	-
3.8 Überwachungs- und Löschanlagen (inkl. Handfeuerlöscher)			
- Erstmalige Installation bzw. Anschaffung	-	1/1	-
- Reparatur der bestehenden Anlage bzw. Geräte	1/1	-	-
- Ersatz	1/1	-	-
3.9 Heizungsinstallationen (inkl. Leitungen)			
- Zusätzliche Installationen mit Energieeinsparung , wie Isolation von Leitungen, Thermostentile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze	1/1	-	-
- Zusätzliche Installationen ohne oder mit mässiger Energieeinsparung (Cheminée, zusätzliche Heizkörper)	-	1/1	-
- Gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-
- anstelle manueller Ofen- oder Etagenheizung	1/3	Rest	-
3.10 Spezielle Installationen			
Einbau und Ersatz von Wärmepumpen, Wärmerückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, der Sonnenenergie, Geothermie, inkl. Installationskosten (ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen). Anschluss an eine Fernwärmeversorgung. *Innert fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes gelten diese Installationen als Anlagekosten und sind nicht abziehbar.	1/1*	-	-
3.11 Kaminanlagen			
Sanierung (z.B. Rohreinzug), Ersatz vorhandener Anlage	1/1	-	-
3.12 Heizöltankanlage			
- Ersatz, inkl. Installationen	1/1	-	-
- Ersatz einer erdverlegten Tankanlage durch Tankanlage im Gebäudeinnern (gleicher Tankinhalt), inkl. Auskleidungen	1/1	-	-
- Zusätzliche Installationen wie Überlaufsicherung, Leckwarngeräte usw.	-	1/1	-
- Bei grösserem Tankinhalt: Aufteilung Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten)	prop.	prop.	-
3.13 Tankraum			
- Neuerstellung eines Tankraumes siehe auch Ziffer 2.1	-	prop.	prop.
- Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften	1/1	-	-
4. UMGEBUNG			
4.1 Belagsarbeiten wie Asphalt, Verbundsteine usw.			
- Neuanlage und Komfortverbesserung	-	1/1	-
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-
4.2 Stützmauern			
- Neuanlage und Qualitätsverbesserung	-	1/1	-
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-
4.3 Umgebungsarbeiten			
4.3.1 Garten: Selbstgenutzte Liegenschaften			

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
- Garten erstmals neu anlegen (inkl. erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen, die das Jahr überdauern)	-	1/1	-
- Pflege und Ersatz der das Jahr überdauernden Pflanzen	1/1	-	-
- Zaun- und Mauerreparaturen	1/1	-	-
- Wegausbesserungen	1/1	-	-
- Kosten für wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten (z.B. Schneeräumung), Rasenunterhalt, Blumengärten und Gemüsekulturen (inkl. Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren)	-	-	1/1
4.3.2 Garten: Vermietete Liegenschaften wenn im Mietzins inbegriffen und nicht als Nebenkosten überwälzt:			
- Instandstellungskosten für den Garten	1/1	-	-
- jährlich wiederkehrender Gartenunterhalt (inkl. Rasenunterhalt, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen)	1/1	-	-
4.3.3 Gartensitzplatz, Schwimmbad, Sportanlage etc.			
- Ersteinbau/Erweiterung infolge Um-, An- oder Neubau	-	1/1	-
- Reparatur/gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-
4.4 Kanalisationsanschluss			
- Neuanschluss an Kanalisation inkl. Anschlussbeiträge	-	1/1	-
- Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem	1/1	-	-
- Anschluss an Entsorgungsnetz mit gleichzeitigem Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem	1/2	Rest	-
- Ersatz/Erneuerung/Vergrösserung von bestehenden Gruben und Kläranlagen: Aufteilung Kosten nach Volumen bestehend (=Unterhalt) / neu (=Anlagekosten)	prop.	prop.	-
- Neue Entsorgungsanlagen	-	1/1	-
5. VERSCHIEDENES			
5.1 Honorare Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare (z.B. Kosten für energetische Analysen und Energiekonzepte), soweit sie ausgeführte Arbeiten an Gebäuden betreffen, sind proportional nach den Kostenanteilen in Anlagekosten und Unterhalt aufzuteilen	prop.	prop.	-
5.2 Vermessungskosten bei Grundstücken			
- Wiederherstellen von Grenzen, Nachvermessung	1/1	-	-
- Kosten für erstmalige Vermessung, Teilung, Zusammenlegung	-	1/1	-
5.3 Abbruchkosten			
- Abbruchkosten im Zusammenhang mit einem Neubau	-	1/1	-
- Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um-, An- und Ausbauten: Aufteilung proportional nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten	prop.	prop.	prop.
- Reine Abbruchkosten = Lebenshaltungskosten	-	-	1/1
5.4 Finanzierungskosten			
- Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	1/1	-	-
- Bürgschaftsprämie	1/1	-	-
5.5 Behinderungsbedingte Umbaukosten			
- Neuinstallationen; Einbau infolge einer Behinderung eines	1/1*	-	-

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
Bewohners (z.B. Einbau eines Treppenlift, einer Rollstuhlrampe, eines Behinderten-WC etc.)*	-	1/1	-
- Vorsorglicher Einbau von Einrichtungen	-	-	-
- Unterhalt an behinderungsbedingten Einrichtungen	1/1	-	-
* Diese Anlagekosten sind nicht als Liegenschaftskosten sondern als behinderungsbedingte Kosten abziehbar.			
5.6 Altlasten			
- Untersuchungskosten: Der Eigentümer eines belasteten Grundstückes muss auf Anordnung abklären, ob das Grundstück sanierungsbedürftig ist;	1/1	-	-
Sofern die Untersuchungskosten im Hinblick auf eine Nutzungsänderung oder eine Erhöhung des Nutzungswertes angefallen sind.	-	1/1	-
- Sanierungskosten: Ein Standort ist sanierungsbedürftig, wenn die Schadstoffe am Standort die Umwelt gefährden.	1/1	-	-
Sofern die Sanierungskosten im Hinblick auf eine Nutzungsänderung oder eine Erhöhung des Nutzungswertes angefallen sind.	-	1/1	-
- Mehrkosten bei Bauvorhaben: Schadstoffhaltige Bauabfälle müssen speziell behandelt und entsorgt werden.	1/1	-	-
Sofern die Mehrkosten bei Bauvorhaben im Hinblick auf eine Nutzungsänderung oder eine Erhöhung des Nutzungswertes angefallen sind.	-	1/1	-