

Band / Register Bd. I Reg. 5.3	Ausgabedatum 30. September 2001
Stand 1. Juli 2020	Gültig ab 1.1.2020

MERKBLATT

Liegenschaftsunterhalt (LUK)

Inhalt

1.	Einleitung / Gegenstand	3
2.	Gesetzliche Grundlagen	3
2.1	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)	3
2.2	Direkte Bundessteuer	4
2.3	Kantons- und Gemeindesteuern	8
3.	Allgemeines zu den Liegenschaftsunterhaltskosten	9
3.1	Grundsatz	9
3.2	Werterhaltende Aufwendungen	10
3.3	Wertvermehrende Aufwendungen und Investitionen	10
3.4	Ersatz neuwertiger, intakter Gebäudeteile und Einrichtungen	12
3.5	Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumseinheiten	12
3.6	Behebung von Baumängeln	12
4.	Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen ..	13
4.1	Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau	14
4.2	Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten	15
4.3	Abgrenzung von Neubauten zu bestehenden Bauten	17
4.4	Beispiele	18
4.5	Sitzplatzverglasungen, Wintergärten und Wohnraumerweiterungen	19
5.	Pauschalabzug	21
6.	Nachweis der selbst getragenen Kosten	22
7.	Nachweis des ursprünglichen Zustands	22
8.	Belege in Fremdwährungen	23
9.	Abzugsberechtigte Personen	23

10. Zeitpunkt des Abzugs 23

Anhang

Tabelle ab Seite 25

Verzeichnis 49

1. Einleitung / Gegenstand

Dieses Merkblatt behandelt die Voraussetzungen für die Gewährung und den Umfang des Abzugs der Unterhaltskosten, der Versicherungsprämien und der Kosten der Verwaltung durch Dritte, bei Liegenschaften des Privatvermögens (Liegenschaftsunterhaltskosten).

Liegenschaftsunterhaltskosten werden bei den Kantons- und Gemeindesteuern sowie bei der direkten Bundessteuer unter denselben Voraussetzungen zum Abzug zugelassen. Dieses Merkblatt bezieht sich daher auf die Kantons- und Gemeindesteuern sowie auf die direkte Bundessteuer.

2. Gesetzliche Grundlagen

2.1 Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG)

Art. 9 Allgemeines

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

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

^{3bis} Investitionen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau nach Absatz 3 Buchstabe a sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

2.2 Direkte Bundessteuer

Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990 (Stand am 1. Januar 2019)

4. Abschnitt: Privatvermögen

Art. 32

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

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

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

Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung) vom 9. März 2018

Art. 1 Dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienende Investitionen

¹ Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

² Werden die Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, so kann die steuerpflichtige Person nur die Kosten abziehen, die sie selbst trägt.

³ Das Eidgenössische Finanzdepartement bezeichnet in Zusammenarbeit mit dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation die den Unterhaltskosten gleichgestellten Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien im Einzelnen.

Art. 2 Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

¹ Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

² Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

³ Die steuerpflichtige Person hat der zuständigen Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen.

⁴ Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

Art. 3 Ersatzneubau

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.

Art. 4 Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten

¹ Können die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionskosten oder die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau im Jahr der angefallenen Aufwendungen nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

² Können die übertragenen Kosten auch in dieser Steuerperiode nicht vollständig steuerlich berücksichtigt werden, so können die verbleibenden Kosten auf die folgende Steuerperiode übertragen werden.

³ Der Übertrag erfolgt, sofern das Reineinkommen negativ ist.

⁴ Werden Kosten auf eine folgende Steuerperiode übertragen, so kann auch in dieser Steuerperiode kein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

⁵ Erfolgt nach Vornahme des Ersatzneubaus ein Wohnsitzwechsel innerhalb der Schweiz oder eine Eigentumsübertragung der Liegenschaft, so behält die steuerpflichtige Person das Recht, die verbleibenden übertragbaren Kosten abzuziehen. Dies gilt auch bei Wegzug ins Ausland, wenn die Liegenschaft im Eigentum der steuerpflichtigen Person verbleibt.

Art. 5 Pauschalabzug

¹ Die steuerpflichtige Person kann einen Pauschalabzug geltend machen anstelle der tatsächlichen Kosten:

- a. des Unterhalts;
- b. der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c. der Verwaltung durch Dritte;
- d. der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen;
- e. der Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau;
- f. der Versicherungsprämien.

² Der Pauschalabzug beträgt:

- a. wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode bis zehn Jahre alt ist: 10 Prozent des Brutto-Mietertrags beziehungsweise des Brutto-Eigenmietwerts;
- b. wenn das Gebäude zu Beginn der Steuerperiode mehr als zehn Jahre alt ist: 20 Prozent des Brutto-Mietertrags beziehungsweise des Brutto-Eigenmietwerts.

³ Ein Pauschalabzug ist ausgeschlossen, wenn die Liegenschaft von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt wird.

⁴ Die steuerpflichtige Person kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenchaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

Art. 6 Aufhebung eines anderen Erlasses

Die Liegenchaftskostenverordnung vom 24. August 1992 wird aufgehoben.

Art. 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2020 in Kraft.

Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartementes über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (Stand am 1. Januar 2010)

Art. 1 Massnahmen

Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere:

a. Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie:

1. Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;
2. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend;
3. Anbringen von Fugendichtungen;
4. Einrichten von unbeheizten Windfängen;
5. Ersatz von Jalousieläden, Rollläden;

b. Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, wie z. B.:

1. Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen;
2. Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer;
3. Anschluss an eine Fernwärmeversorgung;
4. Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien;
 - Als zur fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse (inkl. Holz oder Biogas). Die Nutzung der Wasserkraft wird im Rahmen des DBG nicht gefördert.
5. Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie:
 - Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren,
 - Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels,
 - Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung,
 - Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung;
6. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers;
7. Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z. B. bei Lüftungs- und Klimaanlage;

c. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;

- d. Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24. August 1992 (Stand am 1. Januar 2010)

Art. 1 Abziehbare Kosten

¹ Abziehbar sind insbesondere die folgenden Kosten/Investitionen

a. Unterhaltskosten

1. Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen;
2. Einlagen in den Reparatur oder Erneuerungsfonds (Art. 712I ZGB) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
3. Betriebskosten: Wiederkehrende Gebühren für Kehrrichtentsorgung (nicht aber Gebühren, die nach dem Verursacherprinzip erhoben werden), Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung; Strassenunterhaltskosten; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat.

b. Versicherungsprämien

Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen).

c. Kosten der Verwaltung

Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter usw. (nur die tatsächlichen Auslagen, keine Entschädigung für die eigene Arbeit des Hauseigentümers).

² Nicht abziehbar sind insbesondere die folgenden Unterhaltskosten

- a. Aufgehoben durch Ziff. I der V der ESTV vom 25. März 2009, mit Wirkung seit 1. Jan. 2010 (AS 2009 1519)
- b. Einmalige Beiträge des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen, Werkleibungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.
- c. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten.
- d. Wasserzinsen sind grundsätzlich nicht abziehbare Unterhaltskosten.

³ Abziehbar sind jedoch diejenigen Wasserzinsen, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt.

Art. 2 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1995 in Kraft.

2.3 Kantons- und Gemeindesteuern

§ 39 Abs. 2 – 6 StG

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

^{2bis} Investitionen und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gemäss Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

³ ...

⁴ Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche die steuerpflichtige Person auf Grund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

⁵ Für Grundstücke des Privatvermögens können an Stelle der tatsächlichen Kosten und Prämien folgende Pauschalabzüge geltend gemacht werden:

- a) für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode oder beim Eintritt in die aargauische Steuerpflicht bis und mit 10 Jahre alt sind: 10 % des gesamten Mietrohertrages;
- b) für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode oder beim Eintritt in die aargauische Steuerpflicht über 10 Jahre alt sind: 20 % des gesamten Mietrohertrages.

⁶ Die Steuerpflichtigen können in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

§ 41 lit. a und d StG

¹ Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insbesondere

- a) die Aufwendungen für den Unterhalt der steuerpflichtigen Person und ihrer Familie sowie der durch die berufliche Stellung der steuerpflichtigen Person bedingte Privataufwand;
- d) die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen.

§ 24 StGV

¹ Als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften gelten bloss die werterhaltenden Aufwendungen.

² ...

³ ...

⁴ Die bundesrätliche Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung) vom 9. März 2018 ist mit Ausnahme von deren Art. 5 Abs. 3 sinngemäss anwendbar.

3. Allgemeines zu den Liegenschaftsunterhaltskosten

3.1 Grundsatz

Als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften können nur die werterhaltenden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen vom Einkommen abgezogen werden (§ 24 Abs. 1 StGV). Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (§ 39 Abs. 2 StG).

Grundsätzlich erfolgt die Aufteilung der werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen aufgrund einer Einzelbetrachtung der getätigten baulichen Massnahmen. Läuft die Instandstellung, Nutzungsänderung, Umgestaltung oder Modernisierung einer Liegenschaft jedoch auf eine grundlegende Neugestaltung der Liegenschaft hinaus, die einer eigentlichen Neuerstellung gleichkommt, so erfolgt eine Gesamtbetrachtung und es gelten die dafür aufgewendeten Kosten in ihrer Gesamtheit als wertvermehrende Aufwendungen.

Der Nachweis für steuermindernde Tatsachen obliegt den Steuerpflichtigen.

Sofern sich die Instandstellungsarbeiten über mehrere, aufeinanderfolgende Jahre erstrecken, werden diese zur steuerlichen Würdigung gesamthaft betrachtet.

Die im Zusammenhang mit Liegenschaften anfallenden Kosten, werden in verschiedene Kategorien aufgeteilt:

- **Unterhaltskosten**
Die werterhaltenden Kosten werden bei der Einkommenssteuer als Gewinnungskosten zum Abzug zugelassen.
- **Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen**
Diese Kosten werden bei der Einkommenssteuer den Unterhaltskosten gleichgestellt und als Gewinnungskosten zum Abzug zugelassen.
- **Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten**
Diese Kosten werden bei der Einkommenssteuer als Gewinnungskosten zum Abzug zugelassen, wenn die Arbeiten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen wurden.
- **Investitionen, die eine Wertvermehrung zur Folge haben**
Diese Kosten gelten bei der Grundstückgewinnsteuer als gewinnmindernde Anlagekosten.
- **Investitionen, die keine Wertvermehrung nach sich ziehen (z. B. Umbaukosten)**
Diese Kosten gelten bei der Grundstückgewinnsteuer als gewinnmindernde Anlagekosten.

- **Lebenshaltungskosten**

Die Lebenshaltungskosten werden weder bei der Einkommenssteuer noch bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt (z.B. Mobiliar und Reinigungskosten).

Abzugsberechtigt können nur Kosten für den gleichwertigen Ersatz von Bauteilen, Geräten und kleineren untergeordneten Gebäudeteilen sein, die sich im Eigentum des Steuerpflichtigen befinden. Kosten für gemietete Bauteile und gemietete Geräte wie z. B. Backöfen, Kühlschränke, Waschmaschinen, Tumbler, Entkalkungsanlagen oder Wärmeerzeuger können grundsätzlich nicht zum Abzug zugelassen werden.

3.2 Werterhaltende Aufwendungen

Werterhaltend und daher abziehbar sind Aufwendungen, welche der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie die steuerpflichtige Person erworben bzw. errichtet hat. Dazu gehören insbesondere an Dritte bezahlte Verwaltungskosten, Betriebskosten, Abgaben, periodisch anfallende Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch die steuerpflichtige Person entstanden sind. Ferner sind grundsätzlich die sogenannten Instandstellungskosten abziehbar. Darunter werden – im Gegensatz zu den periodisch anfallenden Instandhaltungskosten – Unterhaltsarbeiten verstanden, die nur in einem grösseren zeitlichen Abstand anfallen. Dies sind insbesondere Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit erforderlichen Renovationen sowie für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen, mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen.

Das Wesen der Modernisierung, welche noch als Instandstellung bezeichnet werden kann, besteht darin, dem Gebäude mit partiellen Massnahmen den zeitgemässen Komfort wiederzugeben, den es ursprünglich besessen, durch den technischen Fortschritt und die Veränderung der Lebensgewohnheiten jedoch verloren hatte. Die Aufwendungen für die Instandstellung oder Modernisierung einer Liegenschaft, welche einer eigentlichen Neuerrichtung gleichkommt, sind dagegen nicht als Unterhaltskosten abzugsfähig.

3.3 Wertvermehrende Aufwendungen und Investitionen

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Aufwendungen als Unterhaltskosten qualifiziert werden. Ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil der Aufwendungen hat wertvermehrenden bzw. Investitionscharakter und ist nicht abzugsfähig. Die Tabelle im Anhang enthält Richtwerte von denen nur in begründeten Einzelfällen abzuweichen ist.

Bei den Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten) handelt es sich um Investitionen, die nicht abzugsfähig sind. Zu den nicht abzugsberechtigten Umbaukosten gehören auch die Kosten für Grundrissveränderungen, wie zum Beispiel der Rückbau oder die Ergänzung von Wänden und Überdachungen, oder das Versetzen und Verändern von Türen und Fenstern. Die Kosten für den Rückbau von bestehenden Gebäudeteilen und den Neuaufbau an einem anderen Standort gelten ebenfalls als Anlagekosten.

Bei den Kosten für eine umfassende Instandstellung, in deren Rahmen sämtliche wesentlichen Bereiche einer Liegenschaft betroffen sind, handelt es sich in ihrer Gesamtheit um wertvermehrende Investitionen, weil dadurch der Nutzwert im Vergleich zum Standard beim Erwerb erheblich verbessert, respektive erhöht wird. Bei solchen neubauähnlichen Renovationen dominiert die neu geschaffene Bausubstanz die verbliebene Altsubstanz derart, dass nicht mehr von Unterhalt im oben beschriebenen Sinne gesprochen werden kann. Diese Kosten werden behandelt wie die Kosten von Neu-, Um-, Ein- und Ausbauten. Sie sind nicht - auch nicht teilweise - abziehbar. Diese Praxis gilt auch bei der Nutzungsänderung oder Umgestaltung einer Liegenschaft, welche auf eine grundlegende Neugestaltung hinausläuft.

Die Feststellung, ob es sich bei einem sanierten Objekt aus steuerlicher Sicht "praktisch" um einen Neubau handelt, wird anhand folgender Kriterien entschieden (es genügt, wenn ein Kriterium erfüllt ist):

- Es wird mit hohen Kosten eine umfassende Instandstellung vorgenommen, bei welcher die wesentlichen Bereiche der Liegenschaft betroffen sind. Nebst der Erneuerung der Oberflächen werden beispielsweise auch Installationen, Fenster, Bedachungen oder die Fassaden erneuert. Sind bei einer umfassenden Instandstellung die wesentlichen Bereiche der Liegenschaft betroffen, bedarf es nicht zusätzlich noch wesentlicher Veränderungen der Raumaufteilung oder einer Nutzungsänderung, damit die Gesamtbetrachtung Platz greift.
- Es wird mit hohen Kosten eine grundlegende Nutzungsänderung vorgenommen. Nach der Renovation liegt eine anders nutzbare Liegenschaft vor als vor der Renovation.
- Es liegt eine Gebäudeauskernung vor, bei der lediglich die Gebäudehülle bestehen bleibt.
- Ein Gebäude oder ein Gebäudeteil wird bis auf den Keller abgebrochen und anschliessend neu erstellt.
- Im Zuge einer Totalsanierung wird nebst dem gesamten Ausbau mehr als die Hälfte der bestehenden Gebäudekonstruktion abgebrochen oder umgebaut.

Die vorstehend beschriebene Gesamtbetrachtung gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (auch im Hinblick auf bestehend gebliebene Gebäudeteile) auch für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen.

Bei den Kosten für Rückbau, Teilrückbau, Ersatzbauten und Teilersatzbauten handelt es sich um Investitionen, die nicht abzugsfähig sind. Nach dem Willen des Eigentümers werden dabei die alten Bauten abgebrochen. Durch die Errichtung neuer Bauten wird ein neuer Wert geschaffen. Der Eigentümer will gar nichts unterhalten, sondern bestehende Wirtschaftsgüter durch neue ersetzen. Vorbehalten bleiben die Aufwendungen gemäss Ziffer 4.1.

Kosten für Umgestaltungen der Gebäudeumgebung (Terrainveränderungen, Wege, Gartengestaltungen) sind ebenfalls nicht abzugsfähig.

3.4 Ersatz neuwertiger, intakter Gebäudeteile und Einrichtungen

Wird ein Gebäudeteil oder eine Einrichtung schon nach vergleichsweise kurzer Zeit und ohne sachlichen Grund ersetzt, spricht eine natürliche Vermutung dafür, dass persönliche Gründe den Ausschlag für den Ersatz gegeben haben. Rein oder hauptsächlich persönlich motivierte Massnahmen ohne sachlichen Grund stellen keine Liegenschaftsunterhaltskosten dar, sondern sind den privaten Lebenshaltungskosten zuzuweisen. Der Nachweis, dass der Ersatz infolge sachlicher Gründe (Funktionsunfähigkeit eines Geräts, Verschleiss der Bodenbeläge, Schäden an Gebäudeteilen usw.) erfolgte, obliegt dem Steuerpflichtigen. Werden im Zuge des persönlich motivierten Ersatzes wertvermehrende Auslagen getätigt, kann der wertvermehrende Anteil als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden.

3.5 Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentumseinheiten

Beiträge in den Erneuerungsfonds für Liegenschaften im Stockwerkeigentum (nach Art. 712a-t ZGB) sind als Liegenschaftsunterhaltskosten abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten ausgeschlossen ist. Der Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten, die dem Erneuerungsfonds belastet wurden, ist ausgeschlossen.

Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar. In diesem Fall ist ein Abzug erst dann möglich, wenn der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten beansprucht wird. Die Stockwerkeigentümer können die Gesamtaufwendungen nach Massgabe der Eigentumsanteile abziehen.

3.6 Behebung von Baumängeln

Aufwendungen zur Behebung konstruktiver Mängel sind nicht Unterhaltskosten, sondern nicht abzugsfähige Investitionen. Ebenfalls nicht zu den Liegenschaftsunterhaltskosten zählen Aufwendungen für die Behebung von verborgenen Mängeln, d. h. erst nach dem Erwerb oder nach der Erstellung entdeckter Mängel. Sie dienen dazu, der Liegenschaft den Wert zu geben, den sie nach Ansicht des Erwerbers im Zeitpunkt der

Fertigstellung oder des Kaufs haben sollte, aber wegen des Mangels nicht hatte. Unterhaltskosten dienen dazu, einen bereits bestehenden Wert zu erhalten oder wiederherzustellen.

Kosten für die Beseitigung von Schäden, welche die Folge von verborgenen Mängeln der Liegenschaft sind, stellen dagegen Unterhaltskosten dar, sofern damit weder der Wert der Liegenschaft erhöht, noch deren Zustand gegenüber demjenigen im Zeitpunkt des Kaufs verbessert wird.

4. Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen

Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind (§ 39 Abs. 2 StG). Die Abzugsfähigkeit von solchen Investitionen richtet sich daher nach dem Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (vgl. vorne Ziffer 2.1), und der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24.8.1992 (vgl. vorne Ziffer 2.2). Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden (Art. 1 Satz 1 der bundesrätlichen Verordnung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 9. März 2018).

Energiesparende Bauteile oder Installationen, die in Zusammenhang mit einer Erweiterung des Gebäudevolumens stehen oder die in oder an Erweiterungsbauten respektive im oder am zusätzlichen Gebäudevolumen angebracht werden, gelten nicht als energiesparende Massnahmen an bestehenden Gebäuden.

Energiesparende Bauteile oder Installationen, die in Zusammenhang mit dem Einbau von Zimmern oder Wohnungen in bisher nicht ausgebauten und nicht beheizten Räumen (z. B. in Dachgeschossen, Kellern, Veranden usw.) stehen, kommen wirtschaftlich betrachtet den vorerwähnten An- oder Aufbauten gleich. Alle unmittelbar mit dem Ausbau verbundenen Kosten, inklusive der energiesparenden Massnahmen, gelten als Anlagekosten und sind nicht abzugsberechtigt.

Bei Rückbau mit nachfolgendem Ersatzbau sowie Teilrückbau mit nachfolgendem Teilersatzbau gelten energiesparende Bauteile oder Installationen an neu erstellten Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht als energiesparende Massnahmen an bestehenden Gebäuden, auch wenn sie aufgrund der neuzeitlichen Baustoffe bessere Wärmedämmeigenschaften aufweisen als die abgebrochenen Bauteile.

4.1 Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des vollständigen Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht abziehbar sind die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Die steuerpflichtige Person hat der zuständigen Steuerbehörde die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen und zu belegen.

Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist. Analog der Veranlagungspraxis zur Ersatzbeschaffung gilt als «angemessene Frist» eine Zeitspanne von drei Jahren.

Gleichartige Nutzung wird unter folgenden Prämissen erfüllt:

Nutzung vorbestehendes Gebäude	Nutzung Ersatzneubau
Beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude	Beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude. Die Integration eines gewerblich genutzten Liegenschaftsteils ist ebenfalls zulässig.
Gemischt genutztes Gebäude (Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe)	Gemischt genutztes Gebäude (Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe). Ein ausschliesslich beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ist ebenfalls zulässig.

Keine gleichartige Nutzung liegt vor, wenn ein vorbestehendes, unbeheiztes Gebäude (beispielsweise ein Stall, eine Scheune oder ein Autounterstand), durch ein beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ersetzt wird. Entsprechende Rückbaukosten berechtigen somit nicht zum Abzug. Das gilt auch für ein früher gewerblich genutztes Gebäude (beispielsweise ein Lagerraum), auf dessen Grundstück neu ein ausschliesslich beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude errichtet wird. Auch bei diesem Beispiel fehlt die gleichartige Nutzung.

Erstmals können Rückbaukosten in der Steuerperiode 2020 geltend gemacht werden, wenn die Arbeiten im Jahr 2020 stattgefunden haben und danach verrechnet wurden. Eine Rückwirkung auf das Jahr 2019 und früher ist ausgeschlossen.

4.2 Auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden übertragbare Kosten

Die Übertragungsmöglichkeit beschränkt sich auf die energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten sowie die Rückbaukosten, die im Hinblick auf einen Ersatzneubau anfallen, sofern diese im Jahr, in welchem sie getätigt worden sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten. Der übrige Liegenschaftsunterhalt berechtigt nicht zum Übertrag. Diese Kosten können nur im Jahr, in dem sie angefallen sind, geltend gemacht werden.

Verbleiben übertragbare Aufwendungen aus der ersten Steuerperiode, so können diese in der nachfolgenden Steuerperiode geltend gemacht werden. Verbleiben in der zweiten Steuerperiode weitere übertragbare Kosten, so sind diese in der nachfolgenden dritten Steuerperiode geltend zu machen. Ein weiterer Übertrag ist ausgeschlossen.

Für die Ermittlung eines allfälligen Übertrags ist das Reineinkommen (§ 34 StG) der steuerpflichtigen Person massgebend. Dieses setzt sich zusammen aus den steuerbaren Roheinkünften (Einkünfte aus selbstständiger und unselbstständiger Erwerbstätigkeit, Einkünfte auf beweglichem und unbeweglichem Vermögen, Einkünfte aus Vorsorge sowie übrige Einkünfte), vermindert um die zur Erzielung der Einkünfte notwendigen Aufwendungen (Gewinnungskosten) und um die allgemeinen Abzüge. Zu Letzteren gehören auch die ausserfiskalisch motivierten Abzüge wie die energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten sowie die Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Die Sozialabzüge sind nicht Teil der übertragbaren Kosten. Erzielt eine steuerpflichtige Person ein Reineinkommen, das geringer ist als die Summe der Sozialabzüge, dann können gemäss geltendem Recht solch unausgeschöpfte Abzüge nicht vorgetragen werden.

Die vom Parlament beschlossene Übertragungsmöglichkeit von energiesparenden und umweltschonenden Investitionskosten sowie von Rückbaukosten, im Hinblick auf den Ersatzneubau, auf die beiden nachfolgenden Steuerperioden entspricht der geltenden Festsetzung des Verlustvortrags bei selbstständiger Erwerbstätigkeit. Dabei sind jene übertragbaren Kosten als Erstes zu berücksichtigen, die zuerst verfallen.

Der konkrete veranlagungstechnische Ablauf im Zusammenspiel mit mehreren übertragbaren Kosten lässt sich für das Steuerjahr 2020 anhand des nachfolgenden Beispiels wie folgt abbilden:

Ziffer	Beschrieb/Bezeichnung	Betrag	Übertragbarkeit ja/nein	Ende Ablauf der Übertragbarkeit
1.1	Unselbstständiges Einkommen	70 000		
2.1	Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit	-5 000	ja	2027
6.1	Eigenmietwert Eigenheim	15 000		
6.7	Liegenschaftskosten: Energiesparmassnahmen	-45 000	ja	2022
	Liegenschaftskosten: übrige	-50 000	nein	
7	Total Einkünfte	-15 000		
10	Berufsauslagen	-9 000	nein	
11	Schuldzinsen	-6 000	nein	
13.2	Beiträge Säule 3a	-2 500	nein	
14	Versicherungsabzug	-4 000	nein	
15.6	Verlustvortrag aus dem Jahr 2014	- 3 000	ja	2021
	Reineinkommen	-39 500		

Da vorliegend ein negatives Reineinkommen resultiert, sind die Abzüge in der Reihenfolge des Ablaufs der Übertragbarkeit zu berücksichtigen. Zuerst sind die nicht auf das Folgejahr übertragbaren Abzüge geltend zu machen, anschliessend die übertragbaren Abzüge. Für diese ergibt sich von der Reihenfolge her folgender Ablauf:

Ziffer	Beschrieb/Bezeichnung	Betrag	Übertragbarkeit ja/nein	Ende Ablauf der Übertragbarkeit
1.1	Unselbstständiges Einkommen	70 000		
6.1	Eigenmietwert Eigenheim	15 000		
6.7	Liegenschaftskosten: übrige	-50 000	nein	
10	Berufsauslagen	-9 000	nein	
11	Schuldzinsen	-6 000	nein	
13.2	Beiträge Säule 3a	-2 500	nein	
14	Versicherungsabzug	-4 000	nein	
	Reineinkommen vor Berücksichtigung der übertragbaren Abzüge	13 500		
15.6	Verlustvortrag aus dem Jahr 2014	- 3 000	ja	2021
6.7	Liegenschaftskosten: Energiesparmassnahmen	-45 000	ja	2022
2.1	Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit	-5 000	ja	2027
	Reineinkommen	-39 500		

Gemäss Beispiel kann der Verlustvortrag aus dem Steuerjahr 2014 (Ende Ablauf der Übertragbarkeit: 2021) in der Höhe von 3 000 Franken vollständig berücksichtigt werden, womit ein Zwischentotal von 10 500 Franken resultiert. Von den Energiesparmassnahmen in der Höhe von 45 000 Franken können 10 500 Franken berücksichtigt werden. Somit werden von den 2020 getätigten Energiesparmassnahmen 34 500 Franken auf das nächstfolgende Steuerjahr vorgetragen (Ende Ablauf der Übertrag-

barkeit: 2022). Ebenfalls vorgetragen wird der Verlust aus selbstständiger Erwerbstätigkeit von 5 000 Franken aus dem Steuerjahr 2020 (Ende Ablauf der Übertragbarkeit: 2027). Das ergibt ein Total von übertragbaren Kosten in der Höhe von 39 500 Franken für das nächste Steuerjahr.

Die übertragbaren Aufwendungen sind im Rahmen der tatsächlichen Kosten geltend zu machen. Das hat zur Folge, dass auch die übrigen Grundstückskosten effektiv zu deklarieren sind. Der Pauschalabzug für die betroffene Liegenschaft entfällt somit in der entsprechenden Steuerperiode. Will die steuerpflichtige Person in der Steuerperiode, in welcher der Übertrag anfällt, den Pauschalabzug geltend machen, dann verlieren die übertragbaren Kosten, die nur effektiv deklariert werden können, ihre Abzugsberechtigung und können nicht weiter vorgetragen werden.

Wird das Wohneigentum verkauft oder erfolgt ein Wohnsitzwechsel in der Schweiz, so bleiben die übertragbaren Kosten innerhalb der maximal zulässigen Zeitspanne von drei Jahren abzugsfähig.

4.3 Abgrenzung von Neubauten zu bestehenden Bauten

Ein Abzug von energiesparenden Investitionen ist nur möglich beim Ersatz von veralteten sowie bei der erstmaligen Anbringung von neuen Bauteilen in bestehenden Gebäuden. Bei einem Neubau oder bei einer Totalsanierung, welche einem Neubau gleichkommt, handelt es sich aus steuerrechtlicher Sicht grundsätzlich um nicht abzugsfähige Anlagekosten (siehe auch Ziffer 3.3).

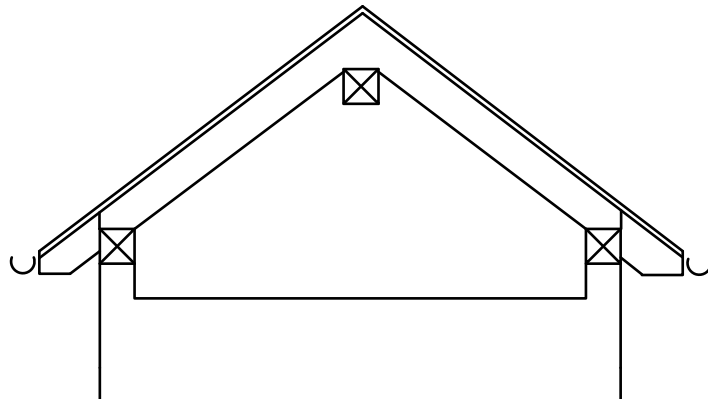
Bezüglich der Abgrenzung zwischen einem Neubau und einer bestehenden Bauteile ist zu beachten, dass der Sinn und Zweck der Regelung darin besteht, energietechnisch schlechte Bausubstanz beziehungsweise energietechnisch veraltete Geräte möglichst auf den heutigen Stand der Technik zu bringen. In einem Entscheid hat das Bundesgericht festgehalten, dass Energiesparmassnahmen nur dann abzugsfähig seien, wenn sie einen Mischcharakter haben, d. h. den Wert der betroffenen Bauteile nur teilweise vermehren. Führe die Zusatzinvestition zu einer integralen (vollumfänglichen) Wertvermehrung, berechne diese nicht zum Steuerabzug. Erfolgt die Investition in eine energiesparende Massnahme zeitnah zur Erstellung der Liegenschaft, so ist der Abzug der Aufwendungen in der Regel infolge des fehlenden Mischcharakters zu verweigern. Fünf Jahre nach Erstellung der Liegenschaft dürften die meisten Auslagen für energiesparende Massnahmen jedoch den geforderten Mischcharakter aufweisen.

Im Sinne einer einheitlichen Praxis, werden deshalb die Kosten für energiesparende Massnahmen zum Abzug zugelassen, wenn die Arbeiten frühestens fünf Jahre nach Erstellung des Gebäudes ausgeführt wurden. Weitergehende Informationen finden sich in der "Analyse zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen" der Schweizerischen Steuerkonferenz SSK (publiziert unter <http://www.steuerkonferenz.ch> > Dokumente > Analysen).

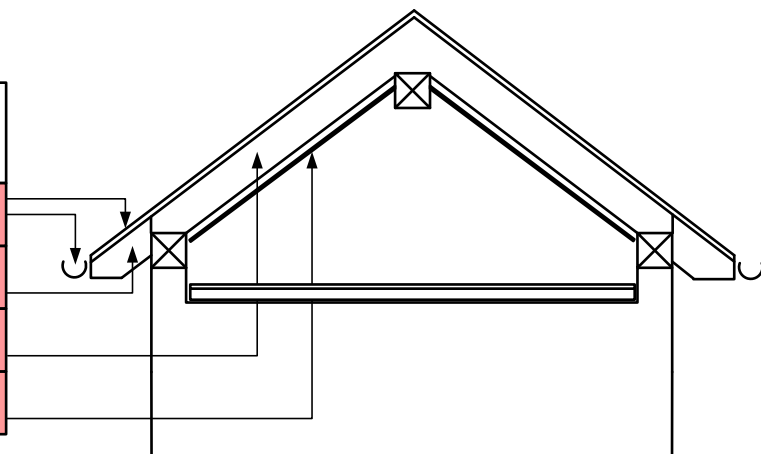
4.4 Beispiele

Die prinzipielle Ausscheidung in werterhaltende Aufwendungen, Investitionen sowie energiesparende und dem Umweltschutz dienende Massnahmen kann mit den folgenden Zeichnungen illustriert werden:

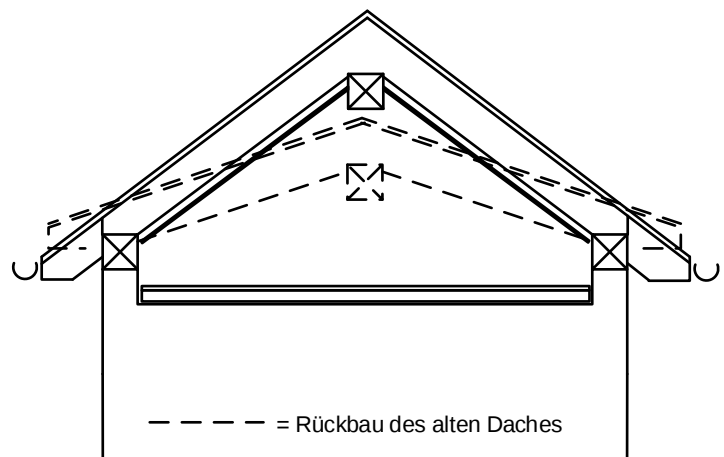
Sanierung des bestehenden Steildaches mit zusätzlicher Isolation, ohne zusätzlichen Ausbau	
Bedachungen + Spengler	Unterhalt
Dachkonstruktion	Unterhalt
Isolation inkl. Dampfsperre	Energiesparmassnahme



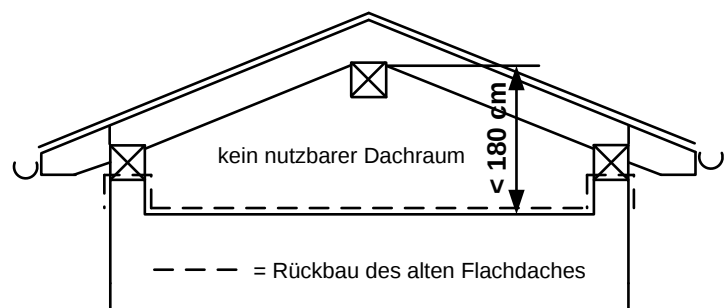
Sanierung und zusätzliche Isolation des bestehenden Daches mit zusätzlichem Ausbau	
Bedachungen + Spengler	Investition
Dachkonstruktion	Investition
Isolation inkl. Dampfsperre	Investition
Lattenrost und Täferverkleidung	Investition



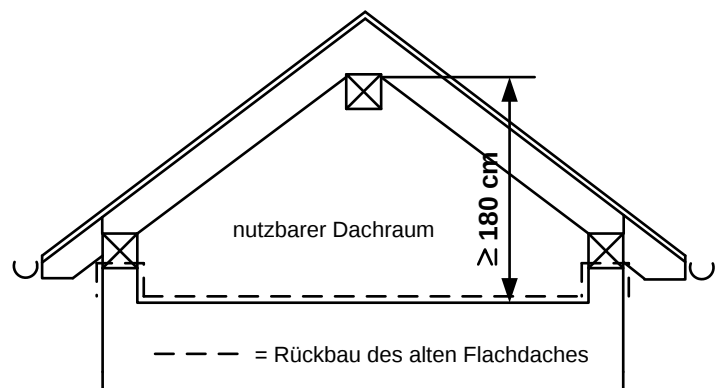
Vergrößerung und Ausbau des Dachraumes mit zusätzlicher Isolation	
Bedachungen + Spengler	Investition
Dachkonstruktion	Investition
Isolation inkl. Dampfsperre	Investition
Lattenrost und Täferverkleidung	Investition



Steildach mit zusätzlicher Isolation anstelle Flachdach	
Bedachungen + Spengler	75 % Unterhalt
	25 % Investition
Dachkonstruktion	75 % Unterhalt
	25 % Investition
Isolation inkl. Dampfsperre	Energiesparmassnahme



Steildach mit zusätzlicher Isolation anstelle Flachdach	
Bedachungen + Spengler	Investition
Dachkonstruktion	Investition
Isolation inkl. Dampfsperre	Investition

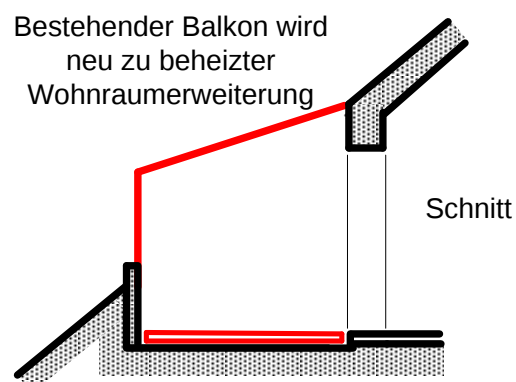
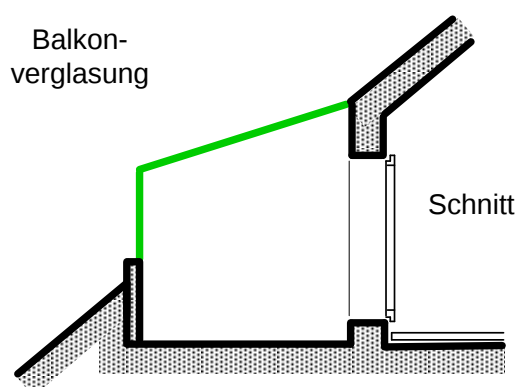
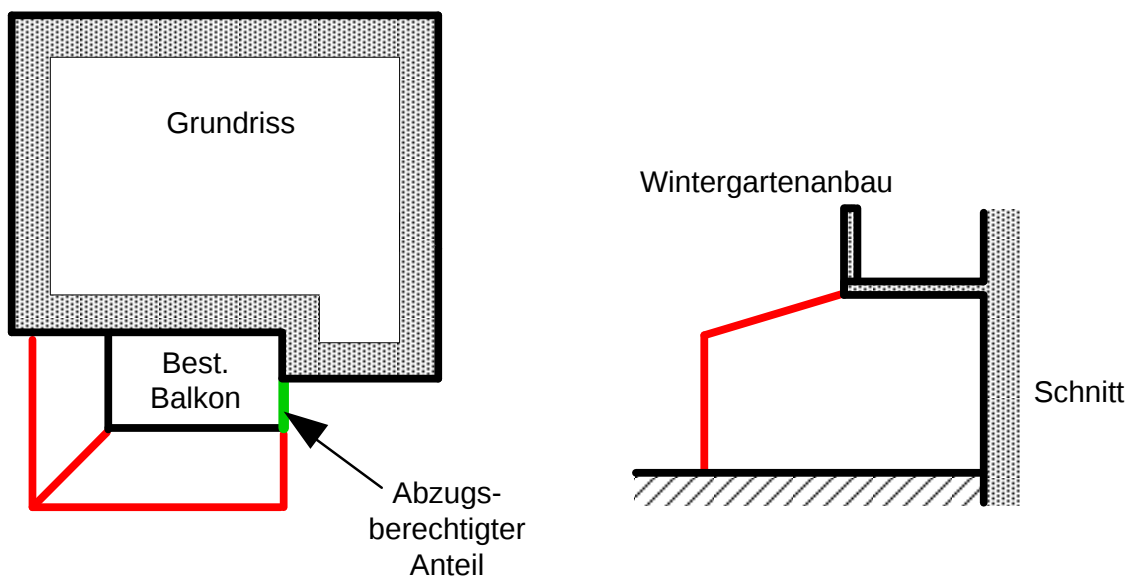
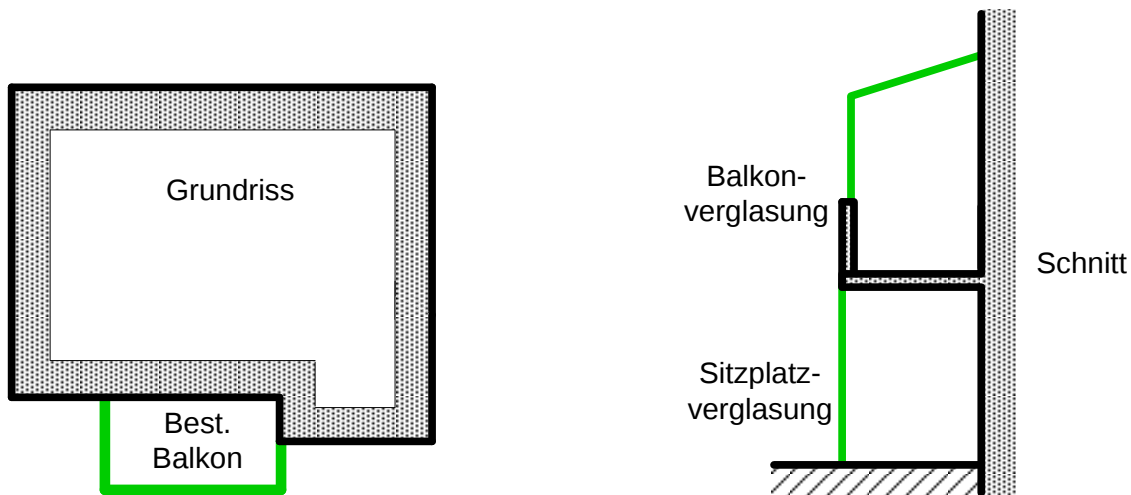


4.5 Sitzplatzverglasungen, Wintergärten und Wohnraumerweiterungen

Sitzplatz- und Balkonverglasungen gelten in der Regel soweit als abzugsberechtigte Energiesparmassnahmen, als diese im Bereich der bestehenden gedeckten Sitzplatzgrösse oder im Bereich der bestehenden Balkongrösse erstellt werden. Darüber hinausgehende Erweiterungen gelten als Um- und Anbauten, die wie andere Erweiterungen von Gebäuden nicht abzugsberechtigt sind. Bei allen neuen wintergartenähnlichen Verglasungen, die als Ersatz von offenen Bauteilen wie Pergola, Pergolastore, Windschutzwänden oder ähnlichem erstellt werden, sowie bei Erweiterungen von Sitzplatzverglasungen über das bestehende Volumen oder die die bestehende Fläche hinaus, gelten die Kosten als Investitionen und werden nicht zum Abzug zugelassen.

Die Unterscheidung zwischen Investitions- und Unterhaltskosten bei Sitzplatzverglasungen, Wintergartenanbauten und Wohnraumerweiterungen kann aufgrund der folgenden Beispiele vorgenommen werden:

— abzugsberechtigt
— nicht abzugsberechtigt



5. Pauschalabzug

Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Steuerpflichtigen in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Unterhaltskosten und dem Pauschalabzug wählen (§ 39 Abs. 6 StG). Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen werden nur die tatsächlichen Unterhalts- und Verwaltungskosten zum Abzug zugelassen. Gemischt genutzte Liegenschaften sind einheitlich dem Geschäfts- oder dem Privatvermögen zuzuordnen. In der Regel sind für die Zuordnung von gemischt genutzten Liegenschaften zum Privat- oder zum Geschäftsvermögen die Ertragsverhältnisse massgebend.

Für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode oder beim Eintritt in die aargauische Steuerpflicht bis und mit 10 Jahre alt sind, beträgt der Pauschalabzug 10 % des Mietrohertrages*. Bei älteren Gebäuden können 20 % des Mietrohertrages* abgezogen werden.

Erläuterungen zur Berücksichtigung der Nebenkosten bei vermieteten Liegenschaften

Es gibt zwei Möglichkeiten die Mietzinseinnahmen und die damit zusammenhängenden Kosten zu deklarieren. Dies sind die Netto-Variante und die Brutto-Variante:

- Netto-Variante

Erhebt und verrechnet der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer detaillierten, jährlichen Abrechnung, so sind lediglich die Mietzinseinnahmen als Einkommen zu deklarieren ("Mietzins netto" gemäss der Bezeichnung in den Mietverträgen des HEV Aargau, andernorts auch als "Mietrohertrag" bezeichnet). Von diesen Einnahmen können die Unterhaltskosten, die Verwaltungskosten an Dritte und jene Betriebskosten (sog. Eigentümerlasten) abgezogen werden, welche den Mietern nicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung direkt weiterverrechnet werden. Anstelle der effektiv angefallenen Kosten kann bei Liegenschaften im Privatvermögen ein Pauschalabzug geltend gemacht werden.

- Brutto-Variante

Erfolgt die Vermietung inklusive sämtlicher Nebenkosten, so sind die gesamten Einnahmen als Einkommen zu deklarieren ("Mietzins brutto" gemäss der Bezeichnung in den Mietverträgen des HEV Aargau). Von diesen Einnahmen können sämtliche Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Nebenkosten und Eigentümerlasten abgezogen werden, welche dem Vermieter in Zusammenhang mit der Liegenschaft entstehen (ausgenommen sind natürlich immer die wertvermehrenden Investitionen).

* Bruttomieteträge reduziert um die Nebenkosten wie Warmwasser, Heizung, Hauswartung usw.

Werden die Nebenkosten separat pauschal verrechnet, ohne dass eine Abrechnung erstellt wird, erfolgt steuerlich die gleiche Behandlung wie bei der Brutto-Variante. Es sind die Einnahmen inklusive der Nebenkosten zu deklarieren und es können die Kosten gemäss der Brutto-Variante zum Abzug gebracht werden.

Bei der Brutto-Variante können von den gesamten effektiven Einnahmen inkl. Nebenkosten zuerst die zulässigen Nebenkosten in Abzug gebracht werden, welche gemäss Mietrecht dem Mieter weiterverrechnet werden können. Anschliessend kann, bei Liegenschaften im Privatvermögen, vom Restbetrag die Unterhaltungspauschale in Abzug gebracht werden.

Erläuterungen zur Berücksichtigung der Leerstände

Leerstände führen zu einer Reduktion der effektiven Einnahmen und folglich auch zu einer Reduktion der Unterhaltungspauschale.

6. Nachweis der selbst getragenen Kosten

Die von der steuerpflichtigen Person geltend gemachten Kosten sind belegmässig nachzuweisen. Nur belegte Liegenschaftsunterhaltskosten können zum Abzug zugelassen werden. Die Steuerbehörde kann den Zahlungsnachweis verlangen.

Ein Abzug ist nur in dem Umfang möglich, in welchem die Kosten nicht von Dritten übernommen oder ersetzt werden (z. B. durch Leistungen von Versicherungsgesellschaften, Subventionen oder dgl.). Wurden die Bruttokosten in Abzug gebracht und erfolgt eine Rückvergütung Dritter erst im Folgejahr, sind diese Beiträge als "übrige Einkünfte" zu deklarieren.

Es können nur die netto (nach Abzug von Rabatt und Skonto) angefallenen Liegenschaftskosten zum Abzug zugelassen werden.

7. Nachweis des ursprünglichen Zustands

Ist unklar, ob es sich bei den Kosten für ein Bauteil um erstmalige Anschaffungskosten (Anlagekosten) oder um den Ersatz eines bereits bestehenden Bauteils (Unterhaltskosten) handelt, so liegt es an der steuerpflichtigen Person den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

Dieser Nachweis kann z.B. durch Fotos oder Pläne über den Bestand vor und nach der Neumontage erfolgen. Ein Abstellen auf unbelegte Angaben der steuerpflichtigen Person reicht für den entsprechenden Nachweis nicht aus.

8. Belege in Fremdwährungen

Bei belegten Kosten in Fremdwährungen wird immer der Fremdwährungsbetrag vor dem Mehrwertsteuerzuschlag in Schweizerfranken umgerechnet. Ausgewiesene Kosten für die Schweizer Mehrwertsteuer und die Verzollung sind zu berücksichtigen. Ob die ausländische Mehrwertsteuer tatsächlich zurückgefordert wurde oder nicht, ist dabei nicht von Belang. Entscheidend ist, dass der Eigentümer die Möglichkeit hatte, die ausländische Steuer zurückzufordern.

Wird der effektive Wechselkurs nicht belegmässig nachgewiesen, so wird der Wechselkurs mit dem durchschnittlichen **Jahresmittelkurs** gemäss der Kursliste der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV berechnet → <http://www.ictax.admin.ch/de/index.html>; wählen Sie in der Navigation (links) ein Jahr, z. B. *Kurslisten 31.12.2019* und öffnen Sie das pdf-Dokument "Devisen-Jahresmittelkurs in der Schweiz".

9. Abzugsberechtigte Personen

Unterhaltskosten können nur die Eigentümer oder die Nutzniessungs- und Wohnrechtsberechtigten einer Liegenschaft abziehen. Den Mietern, die z. B. auch Reparaturen oder den Unterhalt des Gartens zu ihren Lasten ausführen, steht kein Abzug zu.

Steht eine Liegenschaft im gemeinschaftlichen Eigentum mehrerer Personen (Mit- oder Gesamteigentum), so sind die Unterhaltskosten durch diese Personen anteilmässig (im Ausmass ihres Eigentumsanteils respektive ihrer Eigentumsquote gemäss Grundbucheintrag) geltend zu machen. Ein Mit- oder Gesamteigentümer ist bezüglich des seine Eigentumsquote übersteigenden Anteils weder Eigentümer noch Nutzniesser oder Wohnberechtigter, weshalb die die Eigentumsquote übersteigenden Kosten nicht zum Abzug zugelassen werden können.

10. Zeitpunkt des Abzugs

Für den Abzug der Unterhaltskosten ist entweder der Zeitpunkt der Zahlung der Rechnung oder der Zeitpunkt der Rechnungsstellung massgebend.

Die Kosten sind in der Regel nach derselben Abzugsmethode geltend zu machen. Änderungen der Abzugsmethode stehen unter dem Vorbehalt von Treu und Glauben.

Bei Akontozahlungen wird auf das Datum der Rechnungsstellung bzw. Bezahlung abgestellt, sofern die Akontozahlungen dem Arbeitsfortschritt bis Ende der Steuerperiode entsprechen. Akontozahlungen für Material gelten als Vorauszahlungen, wenn die Montage erst im Folgejahr erfolgt; der Abzug kann erst im Folgejahr gewährt werden.

Tabelle (auf den Folgeseiten)

Bei der Anwendung der Tabelle zu beachten:

- Es handelt sich um unverbindliche Richtwerte, von denen nur in begründeten Einzelfällen abzuweichen ist.
- Bei umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Fall eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- Die Werte gelten in der Regel nur für den Ersatz bestehender alter Bauteile und Einrichtungen durch solche von gleicher Qualität und gleichem Komfort.
- Bei der Aufteilung der Liegenschaftsunterhaltskosten ist eine einheitliche Bezeichnung der Kostengliederung notwendig. In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Spalten wie folgt bezeichnet:

N	Diese Positionen sind nicht Bestandteil der Liegenschaftskosten sondern Lebenshaltungskosten respektive Einkommensverwendung
I	Investitionskosten respektive Anlagekosten
U	Liegenschaftsunterhaltskosten
E/R	Investitionen in Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Aufzüge (BKP 261) - Ersatz, Reparaturen, Serviceabonnement - Beiträge an die Alarmzentrale bei selbst genutzten Liegenschaften - Beiträge an die Alarmzentrale bei vermieteten Liegenschaften (sofern die Kosten nicht auf die Mieter überwältzt werden)	X	0 0	100 100	0 0
Baumeisterarbeiten (BKP 211) - Reparatur- und Flickarbeiten, Beton-, Sichtbeton- und Sichtbacksteinmauerwerksanierungen, Sanierungen von Kunststeinarbeiten - Arbeiten in Zusammenhang mit Umbauten, Anpassungen, Leitungsänderungen und dgl.		0 100	100 0	0 0
Bedachungsarbeiten (BKP 224) <u>Steildach (Dachhaut inkl. Lattungen)</u> - Ersatz in gleichwertiger Ausführung Zementfaserplatten, Zement- oder Tonziegel gelten als gleichwertig - Ersatz in höherwertiger Ausführung z. B. Biberschwanz-Doppeldeckung oder Naturstein - Beschichtung von Steildächern anstelle von Neueindeckung (inkl. Reinigung und Vorarbeiten) z. B. «GERULAN 2000» <u>Unterdach</u> - Neues Unterdach aus Hartplatten, vorher kein Unterdach - Ersatz von Unterdach aus Hartplatten - Neues Unterdach aus Weichfaserplatten mit wärmedämmenden Eigenschaften, vorher kein Unterdach - Ersatz von Unterdach in Weichfaserplatten <u>Wärmedämmung bei vorher und nachher beheizten Räumen gegen Aussenklima</u> - Vorher keine (neu) - Ersatz von Isolationsmaterialien		0 50 0 100 0 0 0 0 0	100 50 100 0 100 0 100 0 100	0 0 0 0 0 100* 0 100* 0

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
A Diese Positionen sind proportional nach den Anteilen I, U und E/R aufzuteilen. * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).				
Bedachungsarbeiten (Fortsetzung) <u>Flachdach</u> - Flachdacherneuerung ohne thermische Isolation - Flachdacherneuerung mit gleichwertigem Ersatz von thermischer Isolation - Anteil zusätzliche Wärmedämmung		0 0 0	100 100 0	0 0 100*
Betriebskosten und Nebenkosten <u>Gebühren und Nebenkosten bei selbstgenutzten Liegenschaften inkl. Stockwerkeigentum</u> - Grund- und Mengengebühr für Wasserversorgung, Strom, Kehrrecht, Abwasserreinigungsanlage, Gebühr für Feuerungskontrolle und die Einleitung von Meteorwasser in öffentliche Gewässer - Energiekosten, Wasserzins und Winterdienst - Kaminfegerarbeiten <u>Gebühren und Nebenkosten bei vermieteten Liegenschaften (abzugsfähig, wenn die Bruttomieteträge vor Abzug der Nebenkosten versteuert werden)</u> - Grund- und Mengengebühr für Wasserversorgung, Strom, Kehrrecht, Abwasserreinigungsanlage, Gebühr für Feuerungskontrolle und die Einleitung von Meteorwasser in öffentliche Gewässer - Energiekosten, Wasserzins, Beiträge für Hauswart, Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, Strassenbeleuchtung, Strassenreinigung, Winterdienst - Kaminfegerarbeiten <u>Baunebenkosten</u> - Energie- und Wasserkosten bei Bauarbeiten (Baustrom, Bauheizung, Bauwasser)	X X	0 0 0 A	100 100 100 A	0 0 0 A

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
	I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen	
Bewilligungen, Gebühren (BKP 51) <u>Bewilligungen</u> - Baugespanne und Bewilligungsgebühren für Neu-, Um- und Anbauten - Baugespanne und Bewilligungsgebühren für energiesparende Massnahmen <u>Anschlussgebühren</u> - Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrizität, Wasser und Kommunikation		100 0 100	0 0 0	0 100* 0
Blitzschutz (BKP 223) - Ersatz		0	100	0
Bodenbeläge (BKP 281) <u>Dämmungen und Unterlagen</u> - Wärmedämmung gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich in Zusammenhang mit dem Ausbau von bisher nicht beheizten Räumen - Zusätzliche Wärmedämmung in bereits beheizten Räumen gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich - Ersatz von Unterlagsböden, Anhydritestrich usw. - Ersatz von Unterlagen für Bodenbeläge aus Holzfaserplatten, MDF-Platten (mitteldichte Faserplatten), Spanplatten usw. <u>Beläge</u> Die Höherwertigkeit und der damit verbundene wertvermehrende Anteil bemessen sich, gemäss der regelmässigen aargauischen Rechtsprechung, aufgrund der verschiedenen Eigenschaften der verwendeten Produkte und nicht allein aufgrund des Preises. Kriterien hierfür sind z. B. die Lebensdauer und der Unterhaltsbedarf, aber auch die Wohnqualität, die Hygiene sowie der Komfort. Bei besonders ausgefallenen Materialien ist zusätzlich der Aspekt der Liebhaberei miteinzubeziehen.		100 0 0 0	0 0 100 100	0 100* 0 0

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Entscheidend sind also immer die Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien. Die nachfolgende Zusammenstellung mit beispielhaft aufgeführten Bodenbelägen und die Unterteilung der verschiedenen Produkte in sogenannte Preisklassen basiert auf Erfahrungswerten und sollen als einfache und praktikable Richtschnur der Ermittlung der wertvermehrenden Anteile dienen. Die Zusammenstellung kann jedoch die Überprüfung der Produkteigenschaften in Einzelfällen nicht ersetzen. Der wertvermehrende Anteil basiert auf den Kosten für das Liefern und Verlegen des neuen Bodenbelags. Sämtliche Vor- und Nebenarbeiten wie Demontage, Entsorgung, Vorbehandlung des Untergrunds, Anschnitte oder Sockelbeläge enthalten in der Regel keinen wertvermehrenden Anteil. - Ersatz in der gleichen Preisklasse von Bodenbelägen wie Kugelgarn, Nadelfilz, Naturfaserteppich, Sisal-, Kokos- oder Korkböden, Spannteppich, PVC, Novilon, Gummi, Kautschuk, Linoleum und günstigen Laminatböden (untere Preisklasse bis CHF 100/m²) - Ersatz von gleichen Bodenbelägen wie oben, jedoch mit Belägen der mittleren Preisklasse (CHF 100/m² – 200/m²) - Ersatz von gleichen Bodenbelägen wie oben, jedoch mit Belägen der oberen Preisklasse (über CHF 200/m²) - Ersatz in der gleichen Preisklasse von Bodenbelägen wie Laminatböden gehobener Qualität, Weichholzriemen, Mehrschichtparkett, Tonplatten, Keramikplatten (lasierte Steinzeug- und Steingutplatten, Glasmosaik), Naturstein weich (Gneis, Schiefer, Kalk, Marmor) usw. (mittlere Preisklasse CHF 100/m² – CHF 200/m²) - Ersatz von gleichen Bodenbelägen wie oben, jedoch mit Belägen der oberen Preisklasse (über CHF 200/m²) - Ersatz in der gleichen Preisklasse von Bodenbelägen wie Hartholzriemen, Massivparkett, Naturstein hart (Granit, Quarz, Feldspat) usw. (obere Preisklasse über CHF 200/m²) - Versiegelung, Ölung, Imprägnierung				
		0	100	0
		50	50	0
		67	33	0
		0	100	0
		33	67	0
		0	100	0
		0	100	0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Dämmungen (BKP 225)				
- Wärmedämmungen gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich in Zusammenhang mit dem Ausbau von bisher nicht beheizten Räumen		100	0	0
- Zusätzliche Wärmedämmungen in bereits beheizten Räumen gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich		0	0	100*
- Ersatz von Wärmedämmungen gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich		0	100	0
Deckenbekleidungen (BKP 283) <u>Täfer-, Faserplatten- oder Gipsbekleidungen, Textilien oder Kunststofffolien</u>				
- Ersatz, Reparaturen und Unterhalt		0	100	0
- Gleichwertiger Ersatz von Dämmung und Dampfsperre gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich		0	100	0
- Anteil zusätzliche Wärmedämmung		0	0	100*
- Erstmalige Installation in bisher nicht ausgebauten und nicht beheizten Räumen, mit oder ohne thermische Isolation gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich				
- Unterkonstruktion, Randbefestigung und Dämmung		100	0	0
- Deckenbekleidung		100	0	0
- Erstmalige Installation auf verputzte Decken in bereits ausgebauten und beheizten Räumen				
- Dämmung und Dampfsperre gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich		0	0	100*
- Unterkonstruktion		100	0	0
- Deckenbekleidung		67	33	0

Arbeitsgattung, Bauteil		N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %		
A	Diese Positionen sind proportional nach den Anteilen I, U und E/R aufzuteilen.			I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltungskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
*	Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).					
Elektroanlagen (BKP 23)						
<u>Photovoltaikanlagen (Erlöse aus Stromverkäufen sind steuerpflichtig)</u>						
-	Erstmalige Installation		0	0	100*	
-	Ersatz, Reparaturen und Unterhalt		0	100	0	
-	Erstmalige Installation von Batteriespeichern		0	0	100*	
<u>Kontrolle der Elektroinstallationen</u>						
-	Abnahmegebühren		A	A	A	
-	Periodische Kontrolle		0	100	0	
<u>Installationen</u>						
-	Ersatz von Installationen unter oder auf Putz (exkl. Erweiterung)		0	100	0	
-	Ersatz von Schaltern und Steckdosen an derselben Stelle		0	100	0	
-	Leitungsänderungen		100	0	0	
-	Ersatz von im Gebäudewert eingeschlossenen Beleuchtungsanlagen mit grossem Stromverbrauch (exkl. Erweiterung)		0	50	50*	
-	Ersatz von Leuchtmitteln	X				
-	Ersatz von Ventilationen und Aggregaten		0	100	0	
<u>Fernsehintennen (z. B. Sat-Antenne fest installiert)</u>						
Sat-Antennen, LNB-Signalumwandler sowie die dazugehörigen Installationen gelten als Bestandteile der Antennenanlage. Receiver, Set-Top-Boxen und andere Decodiergeräte gehören zum nicht abzugsberechtigten Mobiliar.						
-	Erstmalige Installation (gilt auch bei Wechsel von Kabelfernsehanschluss auf eigene Antennenanlage)		100	0	0	
-	Ersatz bestehender eigener Anlage (gilt auch bei Wechsel von Dach- oder Estrichantenne auf Sat-Antenne)		0	100	0	
-	Reparatur der Anlage		0	100	0	
-	Anschluss an Kabelfernsehen, einmalige Anschlussgebühren		100	0	0	
-	Wiederkehrende Betriebsgebühren bei selbstgenutzten Liegenschaften	X				
-	Wiederkehrende Betriebsgebühren bei vermieteten Liegenschaften (abzugsfähig, wenn die Bruttomieteträge vor Abzug der Nebenkosten versteuert werden)		0	100	0	

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenchaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energie-sparmassnahmen
Elektroanlagen (Fortsetzung)				
<u>Alarmanlagen (Sicherheit, Brandschutz)</u>				
- Ersatz, Reparaturen und Unterhalt		0	100	0
- Serviceabonnement (inkl. Einregulieren z. B. nach einem Fehlalarm)		0	100	0
- Betriebskosten wie Monatstaxen, Stromkosten, Aufschaltgebühren für Alarmzentrale und dgl.	X			
<u>Telefonanlagen (Installation, Betrieb, Unterhalt)</u>				
- Teilnehmervermittlungsanlagen, Hauszentralen	X			
- ISDN-Anlagen / Modems	X			
- Leitungen als Ersatz		0	100	0
<u>Bus-Systeme (z.B. KNX-Installationen oder ähnl.)</u>				
Bus-Systeme steuern gewerkeübergreifend Heizung, Beleuchtung, Jalousien, Belüftung, Multimedia und Sicherheitstechnik.				
- Erstmalige Installation		100	0	0
- Ersatz, Reparaturen und Unterhalt		0	100	0
Elektrozuleitungen ausserhalb Gebäude (BKP 453)				
<u>Umstellung von oberirdischer auf Kabelzuleitung</u>				
- Erstmalige Anschlussbeiträge		100	0	0
- Baukosten		0	100	0
<u>Leitungsumänderungen</u>				
- Leitungsänderungen, die nicht durch eine Investition begründet sind (exkl. Erweiterungen)		0	100	0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Entfeuchtung, Bautrocknung (BKP 286) Massnahmen zur Entfeuchtung von Gebäuden stellen grundsätzlich Investitionen dar, da sie einen Baumangel beheben und somit den Zustand der Liegenschaft gegenüber dem Zustand im Zeitpunkt des Kaufs verbessern. - Erstellen oder Anbringen von Sickerleitungen, Sickerplatten, Dichtungsfolien, Entfeuchtungsgeräten, Mauerwerksinjektionen und dgl. - Ersatz von fest installierten Entfeuchtungsgeräten - Ersatz von Sickerleitungen - Kosten für die Behebung von Folgeschäden an feuchten Gebäudeteilen und fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen		100	0	0
		0	100	0
		0	100	0
		0	100	0
Fassadenbau (BKP 215) - Bestehende Fassade in gleicher Art renoviert - Erstmalige Montage von Verkleidungen (Zementfaserplatten, Schindeln, Aluminium, Kunststoff, Putz usw.) ohne zusätzliche thermische Isolation - Erstmalige Montage von Verkleidungen (Zementfaserplatten, Schindeln, Aluminium, Kunststoff, Putz usw.) mit zusätzlicher thermischer Isolation - Ersatz von Verkleidungen (Zementfaserplatten, Schindeln, Aluminium, Kunststoff, Putz usw.) ohne zusätzliche thermische Isolation - Anteil zusätzliche thermische Isolation - Ersatz von Holzverkleidungen durch höherwertige Verkleidungen wie z.B. Werzalit, Zementfaserplatten und dgl. - Erstmaliges Erstellen von geschlossenen, unbeheizten Windfängen - Ersatz von unbeheizten Windfängen		0	100	0
		67	33	0
		0	33	67*
		0	100	0
		0	0	100*
		33	67	0
		0	0	100*
		0	100	0
Fassadenputze (BKP 226) - Bestehenden Aussenputz in gleicher Art renoviert		0	100	0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenchaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Fenster (BKP 221)				
- Ersatz energetisch gleichwertiger, bisheriger Fenster		0	100	0
- Ersatz bisheriger mit energetisch wesentlich besseren Fenstern in beheizten Räumen		0	67	33*
- Erstmalige Installation von Metallverkleidungen zum Schutz von bestehenden Fenstern		67	33	0
- Fenster an einem neuen Standort, als Ersatz von wegfallenden Fenstern, bedingt durch veränderte Raumaufteilung		100	0	0
- Erstmalige Anbringung von zusätzlichen Sicherheitsbeschlägen		100	0	0
- Ersatz von Sicherheitsbeschlägen		0	100	0
- Mehrkosten für die erstmalige Anbringung von Sicherheitsverglasungen		100	0	0
- Ersatz von Sicherheitsverglasungen		0	100	0
Fugendichtungen (BKP 225)				
- Erstmalige Anbringung von Fugendichtungen zwischen beheizten oder zwischen unbeheizten Räumen		100	0	0
- Ersatz von Fugendichtungen zwischen beheizten oder zwischen unbeheizten Räumen		0	100	0
- Erstmalige Anbringung von Fugendichtungen zwischen beheizten und unbeheizten Räumen		0	0	100*
- Ersatz von Fugendichtungen zwischen beheizten und unbeheizten Räumen		0	100	0
Garagentore (BKP 221)				
- Ersatz		0	100	0
- Ersatz von Torantrieben		0	100	0

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Gartenanlage (BKP 42)				
- Terrainveränderungen		100	0	0
<u>Einfriedungen, Bepflanzungen usw.</u>				
- Erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen		100	0	0
- Erstmaliges Erstellen von Stützmauern, Steinkörben, Steingärten, Biotopen usw., z.B. anstelle von üblichem Pflanzenbewuchs		100	0	0
- Pflege mehrjähriger Sträucher und Pflanzen, Grünabfuhr, Häckseldienst, Dünger		0	100	0
- Ersatz mehrjähriger Sträucher, Zaunreparaturen, Gartenwege flicken, Einfriedungen, Stützmauern und Biotope reparieren (Grundsatz: Abzugsfähig sind Kosten, die dem Eigentümer erwachsen, um das im Mietwert enthaltene 'Umgelände' in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten)		0	100	0
- Reparaturen von Rasenmähern, Heckenscheren, Gartenhäckseln, Vertikutierern, Motorsensen, Fadenschneidern und Düngerwägelchen		0	100	0
- Gleichwertiger Ersatz von Rasenmähern, Heckenscheren und Gartenhäckseln, Vertikutierern, Motorsensen, Fadenschneidern und Düngerwägelchen		0	100	0
<u>Plätze, Wege und Zufahrten</u>				
- Mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teer-Asphalt-Belägen:				
- Ersatz bei vergleichbarer Qualität		0	100	0
- Bisher gekofferter Kiesplatz		75	25	0
- Bisher Naturplatz ohne Kofferung		100	0	0
- Mit Natursteinpflasterung				
- Bisher Zement-Verbundsteine oder Beton- und Teer-Asphalt Beläge		50	50	0
- Versiegelungen inkl. Reinigungen		50	50	0

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Gartenanlage (Fortsetzung) <u>Ersatz von Bauteilen</u> Vorarbeiten wie Demontage und Entsorgungen der bestehenden Bauteile enthalten in der Regel keinen wertvermehrenden Anteil. - Ersatz von gleichwertigen Einfriedungsmauern, Holz- und Drahtzäunen - Ersatz von Lebhägen durch Holzzäune (Holzzäune haben einen geringeren Unterhaltsbedarf und bieten einen besseren Sicht- und Schallschutz) - Ersatz von Lebhägen durch Granitstelen - Ersatz von Gartenwegen, Biotopen und Stützmauern in gleicher Ausführung und am gleichen Ort - Ersatz von bestehenden Sitzplatzbelägen aus Verbundsteinen oder Gartenplatten durch Holzroste - Unterkonstruktionen von Holzrosten zum Ausgleich von Höhendifferenzen - Ersatz von Böschungssicherungen aus Holz durch Stützmauern in gleichem Umfang (ohne Terraingewinn). Der übliche Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern gilt nicht als "Böschungssicherung aus Holz". - Ersatz von Böschungssicherungen aus Betonelementen durch Böschungssicherungen aus Steinkörben in gleichem Umfang (ohne Terraingewinn) - Ersatz von Böschungssicherungen aus Betonelementen durch Stützmauern in gleichem Umfang (ohne Terraingewinn) - Ersatz von Böschungsabdeckungen aus Bodendeckern (z. B. Cotoneaster) durch Böschungsabdeckung aus Steinschotter		0	100	0
		33	67	0
		67	33	0
		0	100	0
		0	100	0
		100	0	0
		50	50	0
		50	50	0
		25	75	0
		50	50	0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Gartenanlage (Fortsetzung) - Aufwendungen für Pflege, Ziehen und Überwintern von Topfpflanzen im Aussenbereich; für Pflege von Ziergärten bei Eigenheimen; für Ziehen und Überwintern von Zimmerpflanzen; für Kauf, Unterhalt, Pflege und Ersatz von Pflanzen des Wintergartens; für Blumen- und Gemüsegarten sowie zur Gewinnung von Baumfrüchten und von Beeren inkl. Schneiden und Spritzen; für die Anschaffung von Gartengeräten (z. B. Besen, Rechen, Hacken, Schaufeln usw.)	X			
Geräte, Apparate (BKP 93) - Mobiliar und Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge aller Art, Heimwerkergeräte, Gartencheminées in Elementbauweise usw.	X			
Gipserarbeiten innen (BKP 271) - Allgemeine Verputzarbeiten		0	100	0
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage (BKP 24) (beim gleichen beheizten Raumvolumen) <u>Umweltfreundliche Alternativsysteme</u> - Warmwasseraufbereitungen, Wärmepumpen und Anlagen, welche erneuerbare Energiequellen wie Solarenergie, Holz, Wind, Biogas und Geothermik usw. verwenden, inkl. Warmluftcheminées, Kunst- oder Schwedenöfen (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen) Abzugsfähig sind Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wärmeerzeugung stehen, nicht jedoch Aufwendungen in Zusammenhang mit der Lagerung oder dem Transport von Energieträgern oder Aufwendungen, die in Zusammenhang mit der Beschickung der Anlage stehen: - Ergänzung der bestehenden intakten Heizung - Ersatz - Umrüstung - Erstmalige Installation bei Neubauten				
		0	0	100*
		0	75	25*
		0	25	75*
		100	0	0

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
* Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).				
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage (Fortsetzung) <u>Umstellung der bisherigen hauseigenen Heizzentrale auf regionale Fernwärmeversorgung</u> - Kostenanteil der neuen Hausstation (z. B. Wärmetauscher), sofern diese nicht im Eigentum des Fernwärmeversorgers verbleibt - Erstmalige Anschlusskosten respektive Anschlusskostenbeiträge für Leitungen innerhalb des Grundstücks - Wiederkehrende Anschlusskosten respektive Anschlusskostenbeiträge für Bauten, Anlagen und Verteilnetze <u>Unterhalt der bestehenden hauseigenen Heizzentrale bei Fernwärmeversorgung</u> - Ersatz oder Reparatur der Hausstation (z. B. Wärmetauscher), sofern diese nicht im Eigentum des Fernwärmeversorgers ist <u>Energie-Contracting</u> - Kosten für Wärmeenergie - Erstmalige Installation der Anlage im Neubau - Ersatz einer bestehenden Heizungsanlage. Der Eigentümer der Liegenschaft ist Eigentümer der Heizungsanlage, (dies ist der Fall, wenn für den Contractor keine entsprechende Dienstbarkeit errichtet wird). - Der Eigentümer der Liegenschaft ist nicht Eigentümer der Heizungsanlage, (dies ist der Fall, wenn für den Contractor eine entsprechende Dienstbarkeit errichtet wird) weshalb keine Kosten zum Abzug zugelassen werden. <u>Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme</u> - Erstmalige Installation von Wärmerückgewinnungen bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage - Ersatz von Wärmerückgewinnungen z. B. bei Lüftungs- und Klimaanlage	X X X	0 0 0 100 0 0 0 0	25 25 75 0 75 0 75	75* 75* 25* 0 25* 100* 25*

Datum: 30. September 2001
Änderungen: 1. Juli 2020

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenchaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage (Fortsetzung)				
<u>Heizöltank</u>				
- Bisher erdverlegt, Einbau eines neuen Tanks im Keller				
- Öltank bei gleichem Fassungsvermögen, Installationskosten, Tankraum-Auskleidung		0	100	0
- Anteil grösserer Tank sowie Umbau oder Ausbau des Tankraumes		100	0	0
- Ersatz von innenliegendem Öltank		0	100	0
- Kosten für das Entfernen des Öltanks bei Umstellung auf umweltfreundliche Heizsysteme		0	0	100*
- Änderungen oder Umbauten an Tankräumen nach dem Entfernen der Öltanks		100	0	0
<u>Leitungen, Radiatoren, Handtuchradiatoren, Bodenheizungen</u>				
- Erstmalige oder zusätzliche Installation		100	0	0
- Reparaturen und Ersatz		0	100	0
- Wechsel des Wärmeverteilsystems		100	0	0
- Durch den Wärmeerzeuger bedingter Ersatz des gleichen Wärmeverteilsystems an den bisherigen Standorten		0	100	0
- Dämmungen von bestehenden Leitungen		0	0	100*
<u>Diverses</u>				
- Tankrevisionen		0	100	0
- Serviceabonnement für Heizung		0	100	0
Holzbaukonstruktion (BKP 214)				
- Ersatz von Holzbaukonstruktionen		0	100	0
- Abdeckungen auf Ort- und Stirnläden (Zementfaserplatten und dgl.)				
- Erstmalige Montage		67	33	0
- Ersatz und Reparaturen		0	100	0

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
A Diese Positionen sind proportional nach den Anteilen I, U und E/R aufzuteilen. * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).				
Holzschutzarbeiten (BKP 227) - Erneuerung der Holzbehandlung gegen Pilz- oder Schädlingsbefall		0	100	0
Honorare (BKP 29) - Honorare (Architekt, Bau-, Elektro-, HLKK-, Sanitäringenieur) und Gebühren - Kosten für energietechnische Analysen und Konzepte, die danach vollumfänglich oder teilweise ausgeführt wurden (z. B. Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK, Energieberatungen und dergleichen) - Kosten für energietechnische Analysen und Konzepte, die danach nicht ausgeführt wurden (z. B. Gebäudeenergieausweis der Kantone GEAK, Energieberatungen und dgl.)	X	A 0	A 0	A 100*
Jalousien, Raffstoren und Rollläden (BKP 228) - Erstmaliger Einbau von Jalousien, Raffstoren und Rollläden - Ersatz von Jalousien, Raffstoren und Rollläden - Erstmaliger Einbau von elektrischen Antrieben - Reparaturen und Ersatz von elektrischen Antrieben - Innenbeschattungen wie Vorhänge, Plisseevorhänge, innere Lamellenstoren, Vertikallamellen oder ähnl. sind Mobiliar	X	0 0 100 0	0 100 0 100	100* 0 0 0
Kaminanlagen (BKP 247) - Kaminsanierung - Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers - Erstmaliger Einbau einer Kaminanlage im bestehenden beheizten Volumen, für den Einbau einer Ergänzungsheizung - Kaminfegerarbeiten - Feuerungskontrolle	X	0 0 0 0	100 75 0 100	0 25* 100* 0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
	I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen	
Kanalisationsleitungen (BKP 452) - Reparaturen und Ersatz von defekten Kanalisationsleitungen		0	100	0
<u>Kanalisationsanschluss an das öffentliche Netz</u> - Erstmalige Anschlussgebühr (einmalig)		100	0	0
- Erstmaliger Klärbeitrag (einmalig)		100	0	0
- Bisher Jauchegrube oder Senkloch (Versickerung), ohne Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz: - Erstellungskosten des Netzanschlusses bzw. Umstellungskosten auf Direkteinlauf (Kurzschliessen)		75	25	0
- Bisher eigene, aber ungenügende Vorkläranlage, mit Überlauf in Drainageleitung oder ins öffentliche Kanalisationsnetz: - Erstellungskosten für Direkteinlauf		50	50	0
- Bisher eigene, einwandfrei funktionierende Vorkläranlage im 2-/3-Kammersystem, mit Überlauf in Drainageleitung oder ins öffentliche Kanalisationsnetz: - Erstellungskosten für Direkteinlauf		25	75	0
Kücheneinrichtungen (BKP 258) <u>Kombiherd (Elektrisch und Holz)</u> - Anstelle eines Elektroherdes		0	33	67*
- Anstelle eines gewöhnlichen Holzherdes		33	67	0
- Kosten für Ersatz		0	100	0
<u>Geräte</u> - Ersatz von eingebauten Haushaltgeräten z. B. Kochherd, Dampfabzug Backofen, Geschirrspüler, Kühl- und Tiefkühlschrank usw.		0	75	25*
- Ersatz von eingebauten Backöfen durch Combi-Steamer		50	25	25*
- Ersatz von eingebauten Mikrowellengeräten durch Steamer oder Combi-Steamer		75	25	0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Kücheneinrichtungen (Fortsetzung) <u>Küchenkombinationen im gleichen Umfang</u> - Ersatz von gleichwertigen Fronten auf bestehend bleibende Korpusse (z. B. Portas-System) - Ersatz von Kombinationen, bei denen die bisherige Kombination einen tieferen Qualitäts- oder Komfortstandard hatte - Ersatz von gleichwertigen Kombinationen <u>Arbeitsflächen und Wandbekleidungen</u> - Ersatz in gleichwertigen Materialien, Kunstharz, Chromstahl, Naturstein, Glas usw. - Ersatz in höherwertigen Materialien - Arbeitsfläche aus Kunstharz wird ersetzt durch Naturstein oder Glas - Arbeitsfläche oder Rückwände aus Chromstahl oder keramischen Platten werden ersetzt durch Naturstein oder Glas		0 33 0 0 50 33	100 67 100 100 50 67	0 0 0 0 0 0
Malerarbeiten (BKP 227, 285) - Malerarbeiten innen und aussen auf bestehende Bauteile - Holzschutzarbeiten, Kosten für die Bekämpfung von Hausbock und Schwamm		0 0	100 100	0 0
Metallbau- und Schlosserarbeiten (BKP 272) - Kleinere Reparaturen - Ersatz - Erstmaliges Erstellen von geschlossenen, unbeheizten Windfängen am Haupteingang oder geschlossenen Sitzplatzverglasungen und Balkonverglasungen - Ersatz von unbeheizten Windfängen am Haupteingang oder Sitzplatzverglasungen und Balkonverglasungen		0 0 0 0	100 100 0 100	0 0 100* 0

Arbeitsgattung, Bauteil A Diese Positionen sind proportional nach den Anteilen I, U und E/R aufzuteilen.	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Perimeterbeiträge (BKP 038) - Anstösserbeiträge an Gemeinde		100	0	0
Provisorien - Provisorische Installationen von WC-Anlagen, Kochgelegenheiten und dergleichen während der Bauarbeiten von Gebäudesanierungen - Provisorische Übernachtungsmöglichkeiten wie Mietwohnungen, Hotelkosten oder Wohnwagenmiete und dgl.	X	A	A	A
Radonsanierungen - Erstmalige Massnahmen für Radonsanierungen		100	0	0
Reinigungen (BKP 287) - Baureinigung in Zusammenhang mit Investitionen - Fenster-, Raffstoren-, Schwimmbadreinigung und dgl. durch Dritte - Periodisches Reinigen oder Spülen von Entwässerungs- und Lüftungsleitungen	X	A 0	A 100	A 0
Sanitäranlagen (BKP 25) Umbauarbeiten: - Duschwanne zu hindernisfreier Dusche - Badewanne zu Duschwanne - Badewanne zu hindernisfreier Dusche - Dusche jeglicher Art zu Badewanne - Zusätzliche Regendusche - Zusätzliche Abtrennung wie Glaswand/Duschkabine und dgl. - Zusätzliche Vormauerungen/Trennwände und dgl. - Zusätzliche Abdichtungen ausserhalb des Duschbereichs - Leitungsänderungen		25 25 75 25 100 100 100 100 100	75 75 25 75 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Sanitäranlagen (Fortsetzung) <u>Ersatz von:</u> - Leitungen und gleichwertigen Apparaten wie z. B. WC, Spülkasten, Bidet, Pissior, Lavabo, Badewanne, Duschwanne oder Duschtrennwand - WC durch Dusch-WC - Spiegel durch Spiegelschrank - Lavabo durch Waschtisch - Armaturen, Garnituren und Pumpenanlagen <u>Ersatz von:</u> - Badezimmermöbeln im gleichen Umfang, bei denen die bisherige Ausführung einen tieferen Qualitäts- oder Komfortstandard hatte - Gleichwertigen Badezimmermöbeln im gleichen Umfang <u>Bestehende Badeeinrichtungen in Waschküchen</u> - Ersatz in Waschküchen selber <u>Warmwasseraufbereitung mit elektrischem Boiler</u> - Anstelle der Aufbereitung im kombinierten Ölzentralheizungskessel mit Warmwasserboiler - Ersatz von Boilern - Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Boiler <u>Warmwasseraufbereitung mit umweltfreundlichen Alternativen</u> - Ersatz Elektroboiler durch Wärmepumpenboiler - Warmwasseraufbereitung mit Solarenergie, Photovoltaikanlagen, Holz, Wind, Biogas (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dgl.): - Ergänzung oder Umrüstung der bestehenden intakten Warmwasseraufbereitung - Ersatz		0 75 75 50 0 33 0 0 0 75 75 0 0 0	100 25 25 50 100 67 100 75 75 25 25 0 25 0 0 100 0	0 0 0 0 0 0 0 25* 25* 0 75* 100* 0

Arbeitsgattung, Bauteil	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenchaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
<u>Wasserenthärtungsanlagen</u>				
- Ersatz		0	100	0
- Reparaturen, Service-Abonnement		0	100	0
- Betriebskosten wie Salz und dgl. oder Betriebsabonnemente		0	100	0
<u>Mit dem Grundstück/Gebäude verbundene Schwimmbäder, Whirlpools und Saunaeinrichtungen</u>				
- Erstmalige Installation		100	0	0
- Gleichwertiger Ersatz		0	100	0
- Service-Abonnement		0	100	0
- Reinigung durch Dritte	X			
- Chemikalien und anderes betriebsnotwendiges Material	X			
<u>Freistehende Schwimmbäder, Whirlpools und Saunaeinrichtungen</u>				
- In den meisten Fällen sind die Saunakabinen nicht Gebäudebestandteil. Reparaturen und Ersatzbeschaffungen sind in diesen Fällen nicht abzugsberechtigt.	X			
<u>Regenwasserspeicheranlagen</u>				
- Neuinstallation Das Speichern von Regenwasser hat mit rationeller Energieverwendung oder mit der Nutzung erneuerbarer Energien nichts zu tun.		100	0	0
- Reparaturen und Ersatz		0	100	0
Schliessanlagen (BKP 275)				
- Ersatz von Schliessanlagen		0	100	0
Schreinerarbeiten (BKP 273)				
- Ersatz von Schreinerarbeiten z. B. Einbauschränke und Fenstersimse		0	100	0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Sonnenstoren (BKP 228) - Ersatz von Sonnenstoren und anderen fest eingebauten Beschattungsanlagen - Erstmaliger Einbau von elektrischen Antrieben - Reparaturen und Ersatz von elektrischen Antrieben		0 100 0	100 0 100	0 0 0
Spenglerarbeiten (BKP 222) - Bisher Ausführung in galvanisiertem Stahlblech - Ersatz in gleichem Material - Ersatz in Kupfer-Titan-Zink, Kupfer oder rostfreiem Stahlblech - Bisher Ausführung Kupfer-Titan-Zink - Ersatz in gleichen Materialien - Bisher Ausführung in Kupfer oder rostfreiem Stahlblech - Ersatz in gleichen Materialien - Erstmalige Installation von zusätzlichen Kupferblechteilen um Verunreinigungen auf Dächern zu entfernen - Abdeckungen auf Kamine, Ort- und Stirnläden (Blech- oder Zementfaserplattenverkleidungen und dgl.) - Erstmalige Montage - Ersatz und Reparaturen		0 50 0 0 100 67 0	100 50 100 100 0 33 100	0 0 0 0 0 0 0
Türen (BKP 221/272/273) - Energetisch gleichwertiger Ersatz - Energetisch wesentlich besserer Ersatz von Aussentüren oder von Türen gegen unbeheizte Räume - Ersatz von Innentüren in höherwertigen Materialien - Erstmalige Anbringung von zusätzlichen Sicherheitsbeschlägen - Ersatz von Sicherheitsbeschlägen - Mehrkosten für die erstmalige Anbringung von Sicherheitsverglasungen - Ersatz von Sicherheitsverglasungen		0 0 50 100 0 100 0	100 67 50 0 100 0 100	0 33* 0 0 0 0 0

Arbeitsgattung, Bauteil A Diese Positionen sind proportional nach den Anteilen I, U und E/R aufzuteilen.	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenchaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energie-sparmassnahmen
Umzugskosten - Kosten für Umzüge oder für den Möbeltransport einzelner Räume in Zusammenhang mit Gebäudesanierungen gelten als Lebenshaltungskosten und sind nicht abzugsberechtigt.	X			
Vermessung, Vermarkung (BKP 002) - Vermessungskosten des Geometers, Nachführungen, Vermarkung - Amtliche Vermarktungsrevision		100 0	0 100	0 0
Versicherungen (BKP 53) - Sachversicherungsprämien (Brand-, Wasserschaden-, Glas-Haushaftpflicht- und Erdbebenversicherung) - Privathaftpflicht- und Hausratversicherung - AGV-Bauzeitversicherung, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherungen	X	0 A	100 A	0 A
Verwaltungskosten - An Dritte bezahlte Verwaltungskosten (Porto, Telefon, Inse- rate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenchaftsverwalter usw.) - Mitgliederbeiträge (z. B. Hauseigentümerverband, Hausver- ein usw.)		0 0	100 100	0 0
Wandbeläge und Wandbekleidungen (BKP 282) <u>Plattenarbeiten</u> - Plattenarbeiten anstelle von Malerarbeiten - Plattenarbeiten Ersatz		67 0	33 100	0 0

Arbeitsgattung, Bauteil * Diese Positionen sind nur abzugsberechtigt, wenn sie an Gebäuden vorgenommen werden, die mindestens fünf Jahre alt waren (siehe auch Ziffer 4.3).	N Diese Positionen sind Lebenshaltungskosten resp. Einkommensverwendung	nicht abzugsberechtigter Anteil in %	abzugsberechtigter Anteil in %	
		I Investitionskosten resp. Anlagekosten	U Liegenschaftsunterhaltskosten	E/R Investitionen in Energiesparmassnahmen
Wandbeläge und Wandbekleidungen (Fortsetzung) <u>Täfer-, Faserplatten- oder Gipsbekleidungen, Textilien oder Tapeten</u> - Ersatz, Reparaturen und Unterhalt - Gleichwertiger Ersatz von Dämmung und Dampfsperre gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich in bereits beheizten Räumen - Anteil zusätzliche Wärmedämmung - Erstmalige Installation in bisher nicht ausgebauten und nicht beheizten Räumen, mit oder ohne thermische Isolation, - Unterkonstruktion und Dämmung - Wandbekleidung - Erstmalige Installation auf verputzte Wände in bereits ausgebauten und beheizten Räumen - Dämmung und Dampfsperre gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich - Unterkonstruktion - Wandbekleidung		0 0 0 100 100 0 100 67	100 100 0 0 0 0 33	0 0 100* 0 0 100* 0 0
Waschmaschinen (BKP 252) - Ersatz Waschmaschinen, Wäschetrockner (Tumbler) - Ersatz Elektro-Wäschetrockner durch Wärmepumpentrockner - Serviceabonnement		0 0 0	75 25 100	25* 75* 0
Wasserzuleitungen ausserhalb Gebäude (BKP 455) - Erstmalige Anschlussbeiträge - Erstmaliger Anschluss, Baukosten - Ersatz oder Leitungsänderungen, die nicht durch eine Investition begründet sind (exkl. Erweiterungen)		100 100 0	0 0 100	0 0 0
Wintergarten (BKP 213, 214) - Neubau / Anbau - Ersatz und Reparaturen		100 0	0 75	0 25*

Verzeichnis der Arbeitsgattungen und Bauteile

Alphabetisch		Gliederung nach Baukostenplan-Nr. 2001		
Arbeitsgattung, Bauteil	Seite	BKP Nr.	Arbeitsgattung, Bauteil	Seite
Aufzüge	25	002	Vermessung, Vermarkung	47
Baumeisterarbeiten	25	038	Perimeterbeiträge	43
Bedachungsarbeiten	25	122	Provisorien	27
Betriebskosten und Nebenkosten	26	211	Baumeisterarbeiten	25
Bewilligungen, Gebühren	27	213	Wintergarten	48
Blitzschutz	27	214	Holzbaukonstruktion	39
Bodenbeläge	27	215	Fassadenbau	32
Dämmungen	29	221	Fenster	33
Deckenbekleidungen	29	221	Aussentüren	46
Elektroanlagen	30	221	Garagentore	33
Elektrozuleitungen ausserhalb Geb.	31	222	Spenglerarbeiten	46
Entfeuchtung und Bautrocknung	32	223	Blitzschutz	27
Fassadenbau	32	224	Bedachungsarbeiten	25
Fassadenputze	32	225	Dämmungen	29
Fenster	33	225	Fugendichtungen	33
Fugendichtungen	33	226	Fassadenputze	32
Garagentore	33	227	Malerarbeiten aussen	42
Gartenanlage	34	227	Holzschutzarbeiten	40
Geräte, Apparate	36	228	Jalousien, Rollläden und Raffstoren	40
Gipserarbeiten innen	36	228	Sonnenstoren	46
Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	36	23	Elektroanlagen	30
Holzbaukonstruktion	39	24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	36
Holzschutzarbeiten	40	247	Kaminanlagen	40
Honorare	40	25	Sanitäranlagen	43
Jalousien, Rollläden und Raffstoren	40	252	Waschmaschinen	48
Kaminanlagen	40	258	Kücheneinrichtungen	41
Kanalisationsleitungen	41	261	Aufzüge	25
Kücheneinrichtungen	41	271	Gipserarbeiten innen	36
Malerarbeiten aussen und innen	42	272	Metallbau- und Schlosserarbeiten	42
Metallbau- und Schlosserarbeiten	42	272/273	Innentüren	46
Perimeterbeiträge	43	273	Schreinerarbeiten	45
Provisorien	43	275	Schliessanlagen	45
Radonsanierungen	43	281	Bodenbeläge	27
Reinigungen	43	282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	47
Sanitäranlagen	43	283	Deckenbekleidungen	29
Schliessanlagen	45	285	Malerarbeiten innen	42
Schreinerarbeiten	45	286	Entfeuchtung und Bautrocknung	32
Sonnenstoren	46	287	Reinigungen	43
Spenglerarbeiten	46	29	Honorare	40
Türen	46	42	Gartenanlage	34
Umzugskosten	47	452	Kanalisationsleitungen	41
Vermessung, Vermarkung	47	453	Elektrozuleitungen ausserhalb Geb.	31
Versicherungen	47	455	Wasserzuleitungen ausserhalb Geb.	48
Verwaltungskosten	47	51	Bewilligungen, Gebühren	27
Wandbeläge, Wandbekleidungen	47	53	Versicherungen	47
Waschmaschinen	48	93	Geräte, Apparate	36
Wasserzuleitungen ausserhalb Geb.	48			
Wintergarten	48			