



KATALOG FÜR DEN ABZUG UND DIE AUSSCHIEDUNG DER UNTERHALTSKOSTEN FÜR LIEGENSCHAFTEN (Ausgabe 2013)

Dieser Katalog kann auf der Homepage der KSV
heruntergeladen werden: <http://www.vs.ch/steuern>



**CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS**

Département des finances et des institutions
Service cantonal des contributions

Departement für Finanzen und Institutionen
Kantonale Steuerverwaltung

INHALTSVERZEICHNIS






1. Einführung
2. Rechtsgrundlagen
3. Allgemeines
4. Energiesparmassnahmen
5. Ausscheidungskatalog

1. EINFÜHRUNG

In dieser Broschüre erhalten Sie zusätzlich zur Wegleitung nützliche Informationen zum Ausfüllen der Steuererklärung für natürliche Personen. Sie ist speziell an die Steuerpflichtigen gerichtet, welche Abzüge der effektiven Unterhaltskosten ihres Privatvermögens vornehmen möchten.

Es wird auch aufgezeigt, unter welchen Bedingungen und in welchem Umfang Investitionen als Energiesparmassnahmen vom Einkommen abgezogen werden können.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

-  Artikel 32 DBG.
 - <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19900329/201301010000/642.11.pdf>
-  Artikel 28 StG.
 - http://apps.vs.ch/legxml/site/laws_pdf.php?ID=1008&MODE=2
-  Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (Liegenschaftskostenverordnung) vom 24. August 1992 (Stand am 1. Januar 2010) 642.116.
 - <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920206/201001010000/642.116.pdf>
-  Verordnung der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (ESTV-Liegenschaftskostenverordnung) vom 24. August 1992 (Stand am 1. Januar 2010).
 - <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920209/201001010000/642.116.2.pdf>
-  Ausführungsreglement zum Steuergesetz vom 25. August 1976 (642.100).
 - <http://www.lexfind.ch/dta/15716/DE/>

3. ALLGEMEINES

Der Abzug für Unterhaltskosten der Gebäude kann vom Steuerpflichtigen auf zwei Arten geltend gemacht werden:

- **10%** vom Mietertrag bzw. Eigenmietwert, für Liegenschaften *bis 10 Jahre* (Ende Steuerperiode);
- **20%** vom Mietertrag bzw. Eigenmietwert, für Liegenschaften *ab 10 Jahre* (Ende Steuerperiode);
- Die Grundstücksteuer für Gebäude und Grundgüter ist im Pauschalabzug von 10 oder 20% bereits enthalten;
- Wenn sich der Steuerpflichtige für den Pauschalabzug entscheidet, sind die Kosten für Energiesparmassnahmen bereits enthalten.

N.B. Der Steuerpflichtige kann für jede Steuerperiode und jedes Gebäude (auch StWE) zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug frei wählen.

In folgenden Fällen ist der Pauschalabzug nicht zulässig:

- unüberbaute Grundstücke (z.B. Lagerplätze oder Parkplätze);
- Grundstücke, für die der Steuerpflichtige einen Baurechtszins erhält;
- Liegenschaften, die zu einem vom Steuerpflichtigen geführten Geschäfts- oder Landwirtschaftsbetrieb, zu einem verpachteten Geschäftsbetrieb gehören oder von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden.

Abzug der effektiven Kosten

Bei Unterhaltskosten handelt es sich gemäss technischen Kriterien um Kosten die *nötig sind, um das Gebäude in seinem Zustand* und insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten aufrechtzuerhalten. Diese Kosten dürfen aber keine wertvermehrenden Aufwendungen darstellen.

Die Kosten dienen dazu die Einnahmequelle des Gebäudes sicherzustellen.

Umbau- oder Ausbaukosten oder Kosten, die wirtschaftlich einem Neubau entsprechen, und den Wert eines Gebäudes vermehren, sind *nicht abzugsberechtigt*.

Bei einer *Umnutzung* einer Liegenschaft sind die Kosten *nicht abzugsberechtigt* (z.B. eine Wohnung wird in ein Büro oder ein Atelier in ein Wohnhaus umfunktioniert).

Abzugsberechtigte Kosten

- Als laufende Kosten für Renovationen und Reparaturen gelten z.B. das Reparieren oder Auswechseln eines Boilers, Kühlschranks, Geschirrspülers, einer Waschmaschine oder das Streichen der Wände.
- Unregelmässige Kosten: Die Fassadenrenovation, das Auswechseln einer Heizung, das Ersetzen der Küchenkombination, das Auswechseln von Sanitärinstallationen, die Sanierung des Daches und das Ersetzen alter Fenster usw.
- Die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentums-gemeinschaften sind abziehbar, sofern diese ausschliesslich zur Deckung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden.
- Betriebskosten (ausgenommen die schon bei der Berechnung des Bruttoertrages berücksichtigten Auslagen für Heizung, Warmwasser und Reinigung)
- Grundgebühren (keine Verbrauchsgebühren) für Kehrrichtentsorgung, Strom, Gas, Wasser, Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Strassenunterhaltskosten (Pauschale möglich, siehe Katalog).
- Versicherungsprämien: Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand- und Wasserschäden, Glas und Gebäudehaftpflichtversicherungen).
- Kosten der Verwaltung: Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter usw. (nur die tatsächlichen Auslagen, keine Entschädigung für eigene Arbeit des Hauseigentümers).

Nicht abziehbar sind folgende Kosten

- Kosten für den Erwerb und die Veräusserung einer Liegenschaft wie Notariats- und Grundbuchgebühren und die Gebühren für die Errichtung eines Schuldbriefs.
- Einmalige Beiträge des Grundeigentümers für Strassen, Trottoir und Werkleitungen, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Kabelfernsehen, Gemeinschaftsantennen usw.
- Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten.
- Wasserverbrauchsgebühren sind grundsätzlich nicht zum Abzug zugelassen. Abziehbar sind jedoch diejenigen Wasserzinsen, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Miete überwälzt.

4. ENERGIESPARMASSNAHMEN

Rechtsgrundlage

Für den Bund:

- Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24. August 1992 (642.116.1).

Link: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19920207/index.html>

- Steuerrechtliche Tragweite der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Link: http://www.steuerkonferenz.ch/downloads/analyse_photovoltaik_d.pdf

Für den Kanton:

- Beschluss über den Abzug der Kosten von Privatliegenschaften und energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Investitionen vom 23. April 1997.

Link: https://apps.vs.ch/legxml/site/laws_pdf.php?ID=1019&MODE=2

Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen



Massnahmen zur Verminderung der **Energieverluste der Gebäudehülle**, wie:

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



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

- Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen;
- Ersatz von Wasserwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wasserwärmer;
- Anschluss an eine Fernwärmeversorgung;
- Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien;



- Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen (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);
- Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers;
- Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z. B. bei Lüftungs- und Klimaanlage;
- Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;
- Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherde, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen.

5. AUSSCHIEDUNGSKATALOG

Index

- 1. Gebäude aussen**
 - 1.1 Fassadenrenovation (Isolation)
 - 1.2 Isolationen
 - 1.3 Dachrinnen Reparatur und Ersatz
 - 1.4 Umdecken von Dächern sowie Sanierung von Flachdächern, ohne Neuisolation
 - 1.5 Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster sowie Türen als Ersatz
 - 1.6 Storen, Jalousien, Balkone
 - 1.7 Wintergarten
 - 1.8 Windfang
 - 1.9 Schadenbehebung
 - 1.10 Blitzableiter
 - 1.11 Überdachung
 - 1.12 Gerüstkosten

- 2 Gebäude innen**
 - 2.1 Grundrissveränderungen
 - 2.2 Estrichausbau
 - 2.3 Isolationen
 - 2.4 Maler- und Tapezierarbeiten
 - 2.5 Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge
 - 2.6 Türen und Garagentore

- 3. Installationen**
 - 3.1 Sanitärräume wie Bad, Dusche, WC
 - 3.2 Kücheneinrichtungen
 - 3.3 Boiler/Wasserenthärter
 - 3.4 Waschautomaten/Tumbler
 - 3.5 Sanitäre Installationen (wie Wasser- und Abwasserleitungen)
 - 3.6 Elektrische Installationen
 - 3.7 Antenneninstallationen
 - 3.8 Überwachungs- und Löschanlagen
 - 3.9 Heizungsinstallationen
 - 3.10 Spezielle Installationen
 - 3.11 Kaminanlagen
 - 3.12 Heizöltankanlage
 - 3.13 Tankraum
 - 3.14 Wechsel von Energie

4. Umgebung

- 4.1 Belagsarbeiten wie Asphalt, Verbundsteine usw.
- 4.2 Stützmauern
- 4.3 Gartenarbeit
- 4.4 Kanalisationsanschluss
- 4.5 Schwimmbad

5. Honorare - Architekten - Anwälte

6. Abbruchkosten

7. Vermessungskosten

8. Kosten für Betrieb und Verwaltung von Liegenschaften

- 8.1. Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung
- 8.2. Kosten für Verwaltung inklusiv Nebenkosten
(insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden)
- 8.3. Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Eigenmietwert)
- 8.4. Im Stockwerkeigentum als selbstgenutzte Liegenschaft
- 8.5. Grundgebühr für Hauptwohnung (Pauschale)



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Département des finances et des institutions
Service cantonal des contributions
Section des personnes physiques

Departement für Finanzen und Institutionen
Kantonale Steuerverwaltung
Natürliche Personen

Ausscheidungskatalog Unterhaltskosten, Energieeinsparungen (nach Abzug von Beiträgen, Subventionen, Versicherungsleistungen, etc.) - Anlagekosten (Sept. 2013)	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
1 Gebäude aussen			
1.1 Fassadenrenovation (ohne Isolation) – Neuanstrich, Ersatz einer Verkleidung (auch Schindeln)	1/1		
– Verkleidung wie Eternit, Aluminium usw. statt Anstrich	2/3		1/3
1.2 Isolationen Als Isolationsmassnahme gilt steuerlich nur, was – die beheizten Räume aussen abgrenzt (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke) – der Wärmedämmung in erster Linie dient und – eine Wirkung hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude erheblich ist (Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen und Honorare nur anteilmässig)	1/2	1/2	
1.3 Dachrinnen Reparatur und Ersatz	1/1		
1.4 Umdecken von Dächern sowie Sanierung von Flachdächern , ohne Neuisolation	1/1		
1.5 Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster sowie Türen - Ersatz – Ersatz von Fenstern Einfachverglasung durch Doppel- oder Mehrfachverglasung	1/1 1/2		
1.6 Storen, Jalousien, Balkone Reparatur und Ersatz	1/1		
– Ersatz mechanischer Storen durch elektrische Storen	2/3		1/3
– Erstinstallation oder Motorisierung vorhandener Storen			1/1
– Einbau einer Glaswand auf dem Balkon			1/1
1.7 Wintergarten - Werterhaltende teile (Boden, Türen, Fenster, Sonnenschutz, ...) – Neuinvestitionen (Restkosten)	1/1		
		10%	90%
1.8 Windfang – Unbeheizter Windfang im Eingangsbereich – Beheizter Windfang		1/1	
			1/1
1.9 Schadenbehebung – Bekämpfung von Holzschädlingen Behebung von Feuchtigkeitsschäden – Behebung von Schäden, die ausserhalb des Hauses verursacht wurden (z.B. Bodensenkung)	1/1 1/1		
1.10 Blitzableiter – Reparatur und Ersatz – Neuinstallation	1/1		
			1/1
1.11 Bedachung – Reparatur und gleichwertiger Ersatz – Aufstockung, Umbau, Erweiterung – Isolierung des Daches oder Dachgeschosses – Ersatz eines Dachfensters – Einbau eines Dachfensters	1/1 1/1		
		1/1	1/1
	1/1		
			1/1
1.12 Gerüstkosten Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	proportional		proportional

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
2 Gebäude innen			
2.1 Grundrissveränderungen z.B. Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände. Kosten inkl. den direkt damit zusammenhängenden Anpassungsarbeiten = Anlagekosten (oder allenfalls Einkommensverwendung)			1/1
2.2 Estrichausbau z.B. Einbau von Zimmern, Dachaufbauten			1/1
2.3 Isolationen Siehe Ziffer 1.2.		1/1	
2.4 Maler- und Tapezierarbeiten - <u>Unabhängig</u> oder im Zusammenhang mit einer Renovation - Im Zusammenhang mit ganz oder teilweise wertvermehrenden Aufwendungen (z.B. An- oder Umbauten): Aufteilung proportional nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten.	1/1 proportional		proportional
2.5 Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge - Reparatur und gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Steinplatten statt Teppich) - Ersatz mit Komfortverbesserung (z.B. Platten oder Täfer anstelle Anstrich)	1/1 2/3		1/3
2.6 Türen und Garagentore - <u>Reparatur und gleichwertiger Ersatz</u> - Reparatur mit Wertvermehrung (Eichtüre, Doppel oder Vollblatt-Türen, Sicherheitssystem) - Installation elektrisch betriebener Garagentore	1/1 1/2		1/2 1/1
3 Installationen			
3.1 Sanitär wie Bad, Dusche, WC - <u>Reparatur und gleichwertiger Ersatz inkl. Installationen</u> - Ersatz mit verbessertem Komfort (inkl. Installationen) Vergrößerung der Fläche, Anbau, Umbau oder „Wellness-Einrichtungen“	1/1 proportional		proportional
3.2 Kücheneinrichtungen - <u>Reparatur und gleichwertiger Ersatz inkl. Installationen</u> - Ersatz mit verbessertem Komfort (inkl. Installationen) Vergrößerung der Fläche, Anbau oder Umbau; Investitionen höher als Fr. 50'000	1/1 proportional		proportional
3.3 Boiler - Wasserenthärter - Reparatur und gleichwertiger Ersatz (inkl. Installationen; auch anstelle Durchlauferhitzer/Kleinboiler) oder Neuinstallationen zusätzlich zu bestehendem Heizkessel - Neuinstallation	1/1		1/1
3.4 Waschautomaten/Tumbler - <u>Reparatur und gleichwertiger Ersatz</u> - Neuinstallation	1/1		1/1
3.5 Sanitäre Installationen (wie Wasser- und Abwasserleitungen) - <u>Reparatur und gleichwertiger Ersatz</u> - Neuinstallation	1/1		1/1
3.6 Elektrische Installationen - <u>Reparatur und gleichwertiger Ersatz</u> (auch Unterputzinstallationen) - Neuinstallationen - Lampen und Leuchtmittel Wechsel von herkömmlich zu LED (Mobiliar)	1/1		1/1 1/1

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
3.7 Antenneninstallationen Anschluss an Kabelfernsehen:			
- Reparatur oder Ersatz bestehender Anlagen	1/1		
- Erstmalige Installation, Anschlussbeitrag			1/1
3.8 Überwachungs- und Löschanlagen			
- Reparatur oder Ersatz	1/1		
- Erstmalige Installation			1/1
- Installation oder Erweiterung eines Alarmsystems			1/1
- Überwachungs- und Unterhaltskosten (Abo), Anschlussgebühren zur Alarmzentrale	nein		
3.9 Heizungsinstallationen			
- Reparatur und Ersatz, inkl. Installationen	1/1		
- Zusätzliche Installationen mit Energieeinsparung , wie Isolation von Leitungen, Thermoventile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze, Thermostatventile		1/1	
- Zusätzliche Installationen ohne Energieeinsparung , wie Cheminée oder Bioethanolkamin, zusätzliche Heizkörper Die einmaligen Anschlussgebühren sind nicht abzugsberechtigt.			1/1
3.10 Spezielle Installationen			
- Reparatur, Ersatz und Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Rückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Geothermie, inkl. Installationskosten (ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen). Anschluss an eine Fernwärmeversorgung		1/1	
3.11 Kaminanlagen			
- Kaminsanierung, Ersatz vorhandener Anlage, <i>Einbau eines Holzofens als Ergänzung einer vorhandenen Installation, falls diese nicht in der Konstruktion geplant war und später eingebaut wurde</i>		1/1	
3.12 Heizöltankanlage			
- Ersatz inkl. Installationen	1/1		
- Ersatz erdverlegter Tankanlage mit Tankanlage im Gebäudeinnern (gleicher Tankinhalt)	1/1		
Bei grösserem Tankinhalt: Aufteilung der Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (=Anlagekosten)	proportional		proportional
3.13 Tankraum			
- Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften (Überlaufsicherung, Leckwarngerät)	1/1		
- Neuerstellung eines Tankraumes (mehr Kapazität)	2/3		1/3
3.14 Wechsel von Energie Bei gleich bleibenden geheizten Räumen, können die anteilmässigen Kosten in Abzug gebracht werden. Nicht aber die einmalige Anschlussgebühr.			
- Von Brennstoff Heizöl zu Erdgas	1/1		
- Von Ölheizung zur elektrischen Heizung	1/1		
- Von Ölheizung oder elektrischer Heizung zu Holzheizung (Pellets)		1/1	
- Sanierung der Heizung und Ersatz durch Wärmepumpe		1/1	

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
4 Umgebung			
4.1 Belagsarbeiten wie Asphalt, Verbundsteine usw.			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1		
- Neuanlage und Komfortverbesserung			1/1
4.2 Stützmauern			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1		
- Neuanlage und Qualitätsverbesserung			1/1
4.3 Gartenunterhalt			
* Einfamilienhäuser			
<u>Unterhalt:</u>			
- Pflege und Ersatz jener Pflanzen, die das Jahr überdauern, Zaunreparaturen, Gartenwege und -mauern reparieren (Grundsatz: Kosten um den Garten – im Falle der Vermietung oder Verpachtung an Dritte – in für den Mieter oder Pächter gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten), Schneeräumung, Belagsänderung der Zufahrten	1/1		
- Kosten des Gärtners für das Schneiden der Hecken, Ausästen von Bäumen und den Rasenunterhalt, mit Ausnahme der Kosten für Ziergärten und für Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Kosten für Blumen- und Gemüsegärten (auch bei Stockwerkeigentum oder Mehrfamilienhaus mit alleiniger und ausschliesslicher Benützung des Gartens durch den Besitzer)	1/1		
Bemerkung: Der Aussenunterhalt muss massgeblich im geschätzten Eigenmietwert einbezogen werden			
<u>Anlagekosten:</u>			
- Erstmaliges Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen, erste Belagsarbeiten, Bodenplatten (Stein, Beton) etc.			1/1
* Mehrfamilienhäuser			
Grundsätzlich gleiche Ausscheidung. Sofern der Garten/die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht, sind die Unterhaltskosten weniger eng auszulegen. Insbesondere gelten auch Rasenmähen, Schneeräumen usw. als Unterhalt. Soweit sie nicht über Nebenkostenabrechnungen allen Mietern weiterbelastet werden, können sie als Unterhaltskosten ebenfalls abgezogen werden.			
4.4 Kanalisationsanschluss			
- Anschluss an Entsorgungsnetz inkl. Anschlussbeiträge			1/1
- Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichen Installationen	1/1		
- Anschluss an Entsorgungsnetz mit gleichzeitigem Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichen Installationen	1/2		1/2
- Ersatz/Erneuerung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichen Installationen	1/1		
- Ersatz/Erneuerung/Vergrösserung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichen Installationen: Aufteilung der Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten)	proportional		proportional
- Neue Entsorgungsanlage			1/1
4.5 Schwimmbad			
- Unterhaltskosten eines bestehenden Schwimmbads, ohne Unterhaltsprodukte, Wasser, Strom und andere konsumabhängige Kosten	1/1		
Bemerkung: Das Schwimmbad muss im Eigenmietwert berücksichtigt werden			

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
5 Honorare - Architekten - Anwälte			
- Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare (z.B. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte), soweit sie Arbeiten an Gebäuden betreffen, sind proportional nach den Kostenanteilen Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen.	proportional		proportional
- Kosten für nicht ausgeführte Projekte sind Einkommensverwendung und deshalb nicht abzugsfähig.	nein		
- Notargebühren, Anwaltskosten im Zusammenhang mit Nachbarschaftsstreitigkeiten, Schlichtungen, Evakuierung, usw.	nein		
6 Abbruchkosten			
- Abbruchkosten im Zusammenhang mit einem Neubau			1/1
- Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um- und Ausbauten: Aufteilung proportional nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten	proportional		proportional
- Reine Abbruchkosten = Anlagekosten (allenfalls Einkommensverwendung)			1/1
7 Vermessungskosten			
- Wiederherstellung von Grundstücksgrenzen, Nachvermessung	1/1		
- Kosten für Grundstücksteilung, Grundstückszusammenlegung, Güterzusammenlegung, erstmalige Vermessung			1/1
8 Kosten für Betrieb und Verwaltung von Liegenschaften			
8.1. Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung			
8.1.1. bei vermieteten / selbstgenutzten Liegenschaften sowie StWE			
- Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden	Nein		
- die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen	Nein		
- die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung	Ja		
- die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks, das Entkalken der Warmwasseranlage	Ja		
- die Wartung	Ja		
- die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen	Ja		
8.2. Kosten für Verwaltung inklusiv Nebenkosten (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden)			
8.2.1. Bei vermieteten Liegenschaften, mit Ausnahme des selbstgenutzten Anteils des Eigentümers			
- Porti, Telefon, Besoldung Verwalter, Inseratekosten (ausgenommen Erstvermietung), Betriebs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit dem Einkommen der Liegenschaft	Ja		
8.2.2. Versicherungen (in den Mietzinseinnahmen enthalten)			
- Brandversicherung und Gebäudeversicherungen, Glasbruch und Wasserschaden, Haftpflicht Gebäude (jährliche Prämien), Erdbebenversicherung	Ja		
- für kombinierte Versicherungen: detaillierte, obligatorische Prämien nachweisen; abzugsberechtigt sind nur die Jahresprämien, welche das Gebäude betreffen	Ja		
8.2.3. Nebenkosten (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden, wie z.B. bei subventionierten Liegenschaften)			
- Liegenschaftssteuer; gemeinschaftliche Beleuchtung; reinigen der Gemeinschaftsräume, Strassen, Gehsteige und Plätze sowie die Schneeräumungsarbeiten (ausgenommen das Tausalz); Kehrrichtabfuhrgebühren; Service-Abonnemente für Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen; Kosten für das Düngen und die Pflege von Rasen und natürlichen Gartenzäunen; fällen von Bäumen; Werkzeuge für den Hauswart	Ja		

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
8.3. Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Eigenmietwert)			
8.3.1. Betriebskosten			
- Brandversicherung und Gebäudeversicherungen, Glasbruch und Wasserschaden, Haftpflicht Gebäude (jährliche Prämien)	Ja		
- für kombinierte Versicherungen: detaillierte, obligatorische Prämien sind zu rechtfertigen; abzugsberechtigt sind nur die Jahresprämien, welche das Gebäude betreffen	Ja		
8.3.2. Nebenkosten			
- Grundstücksteuer	Ja		
- Kehrrechtgebühren (jährliche Gebühr)	Ja		
- Sackgebühr	Nein		
- die jährlichen Betriebsgebühren an die ARA	Ja		
- der Wasserverbrauch	Nein		
- die Miete für den Wasserzähler	Ja		
Wenn die Gebühr kombiniert ist (Verbrauch und Grundgebühr)	1/2		
8.4. Im Stockwerkeigentum als selbstgenutzte Liegenschaft			
8.4.1. Unterhaltskosten/andere nicht abzugsfähige Kosten			
- Unterhaltskosten des eigenen Stockwerkeigentums	Ja		
- Grundstücksteuern	Ja		
- Erneuerungsfonds	Ja		
- Kehrrechtgebühren (jährliche Gebühr)	Ja		
- Anteil Quote der:			
* Brandversicherung	Ja		
* Erdbebenversicherung	Ja		
* Gebäudeversicherung	Ja		
* Jährlichen Betriebsgebühren der ARA	Ja		
* Liftabonnemente für Service	Ja		
* Verwaltungskosten	Ja		
* Abwartskosten und Geräteausrüstung	Ja		
* Fernsehabonnemente	Nein		
* Wasserverbrauch	Nein		
* Heizung und Warmwasser (gemeinschaftlich) und Strom	Ja		
- Sackgebühr oder Gebühr nach Gewicht	Nein		
Wenn die Gebühr kombiniert ist (Verbrauch und Grundgebühr)	1/2		
8.5. Grundgebühren für Hauptwohnung (Pauschale)			
Anstelle der effektiven Kosten kann für die nachfolgenden Grundgebühren eine Pauschale gewährt werden: Wiederkehrende Kehrrechtgebühren (ohne Sackgebühren), Abwassergebühren, Kaminfeger, Heizungskontrolle und Brennerabonnement, Grundgebühren für Strom, Gas, Wasser usw. Dieser Pauschalabzug ist für Zweitwohnungen, Chalets, Alphütten, vermietete Wohnungen, vermietete Liegenschaften die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden usw. nicht zulässig. Er ist ebenfalls nicht zulässig, wenn der Steuerpflichtige für seine Hauptwohnung bereits die Nebenkosten der Hausverwaltung (StWE) geltend macht.	Pauschale		



Département des finances et des institutions
Service cantonal des contributions
Section des personnes physiques

Departement für Finanzen und Institutionen
Kantonale Steuerverwaltung
Natürliche Personen