

A hand holding a set of keys, including a large black keychain, a brass key, and a silver key, in front of a blurred house. The background is a soft-focus image of a yellow house with a white roof and windows.

# KATALOG ZUR AUSSCHIEDUNG DER UNTERHALTSKOSTEN FÜR LIEGENSCHAFTEN (Ausgabe 2022)

*Der Katalog kann heruntergeladen werden  
auf der Internetseite der KSV:*

*<http://www.vs.ch/steuern>*



CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

Département des finances  
***Service cantonal des contributions***

Departement für Finanzen  
***Kantonale Steuerverwaltung***



# INHALT

1. Einführung
2. Rechtsgrundlagen
3. Liegenschaftsunterhaltskosten
4. Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten
5. Ausscheidungskatalog

## 1. Einführung

Dieser Katalog ist eine Ergänzung zu den Weisungen zum Ausfüllen der Steuererklärung für natürliche Personen. Er richtet sich insbesondere an Steuerpflichtige, die vom Abzug der effektiven Kosten für Liegenschaften in ihrem Privatvermögen profitieren möchten.

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

## 2. Rechtsgrundlagen

- ▲ Artikel 32 des DBG.
  - [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1184\\_1184\\_1184/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1991/1184_1184_1184/de)
- ▲ Artikel 28 des StG VS.
  - [https://lex.vs.ch/app/de/texts\\_of\\_law/642.1](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/642.1)
- ▲ Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 09.03.2018 (Stand am 1.1.2020)
  - <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2018/212/de>
- ▲ Verordnung der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.08.1992 (Stand 1.1.2010)
  - [https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1992/1797\\_1797/20100101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1992-1797\\_1797\\_1797-20100101-de-pdf-a.pdf](https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1992/1797_1797/20100101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1992-1797_1797_1797-20100101-de-pdf-a.pdf)
- ▲ Ausführungsreglement zum Walliser Steuergesetz vom 25.08.1976 (642.100).
  - [https://lex.vs.ch/app/de/texts\\_of\\_law/642.100](https://lex.vs.ch/app/de/texts_of_law/642.100)

# 3. Liegenschaftsunterhaltskosten

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.

**In folgenden Fällen ist der Pauschalabzug nicht zulässig:**

- unbebaute Grundstücken (z.B. Lagerplätze oder Parkplätze);
- Grundstücke, für die der Steuerpflichtige einen Baurechtszins erhält;
- Liegenschaften im Privatvermögen, welche für gewerbliche Zwecke genutzt werden, d. h. jede andere Nutzung als zu Wohnzwecken (Haupt-/Zweitwohnsitz).
- Liegenschaften, die zu einem vom Steuerpflichtigen bewirtschafteten **Geschäfts- oder Landwirtschaftsvermögen** oder zu einem verpachteten Geschäftsbetrieb gehören.

## Abzug der effektiven Kosten

- Nach technischen Kriterien sind Unterhaltskosten die Kosten, die durch Arbeiten entstehen, die zur Erhaltung des Zustands der Liegenschaft, insbesondere zur Erhaltung ihrer Nutzungsmöglichkeiten, notwendig sind und die ihren tatsächlichen Wert nicht erhöhen oder eine Verbesserung bewirken (Begriff des Mehrwerts).
- Die geltend gemachten Kosten dienen dazu die Einnahmequelle des Gebäudes aufrechtzuerhalten. Wertvermehrnde Aufwendungen gehören nicht dazu.
- Umbau- oder Ausbaukosten oder Kosten, die wirtschaftlich einem Neubau entsprechen, vermehren den Wert eines Gebäudes und sind daher nicht abzugsberechtigt.
- Bei einer Umnutzung einer Liegenschaft sind die Kosten nicht abzugsberechtigt (Wenn z.B. eine Wohnung in ein Büro oder ein Atelier in ein Wohnhaus umfunktioniert wird).

## 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 Stockwerkseigentumsgemeinschaften 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).
- **Bei grösseren Ausgaben** für Renovierung, Umbau und Instandhaltung wird dringend empfohlen, die Unterlagen mit einer Kopie der Baugenehmigung, Plänen sowie Vorher-Nachher-Fotos und eine Unterscheidung der Kosten in Unterhalt, Energiesparmassnahmen, Abbruchkosten und Mehrwert einzureichen.
- Steuerpflichtige haben die Möglichkeit, die Unterhaltskosten entweder auf Grundlage des Rechnungs- oder des Zahlungsdatums zum Abzug zu bringen; dieselbe Praxis muss für alle eingereichten Rechnungen angewendet werden.

## 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.

## Versicherungsleistungen im Schadensfall und Subventionen von Bund, Kanton, Gemeinden und anderen Institutionen (Versicherungen)

- Versicherungsleistungen, die in Schadensfällen erbracht werden, müssen in dem Jahr, in dem der Steuerpflichtige die entsprechenden Kosten geltend macht, von den Folgekosten des Schadens abgezogen werden.
- Alle Subventionen, die von staatlichen Institutionen, Bund, Kanton Wallis und den Gemeinden gewährt werden, **müssen** von den geltend gemachten Kosten als Abzug vom steuerbaren Einkommen **abgezogen werden**.
- Da die Subventionen in direktem Zusammenhang mit den ausgeführten Arbeiten stehen, sollten sie **in der Steuerperiode** angerechnet werden, **in dem die Kosten geltend gemacht werden**, auch wenn die Subventionen nicht in derselben Steuerperiode ausbezahlt werden.
- Wenn also subventionierte Ausgaben vom steuerpflichtigen Einkommen abgezogen werden und eine formeller Entscheid über die Gewährung von Subventionen getroffen wurde, sollten diese Subventionen sofort zum Abzug gebracht werden, auch wenn sie noch nicht ausbezahlt wurden.

Zur Information finden sich auf untenstehenden Link alle vom Kanton gewährten Hilfen:

[Förderprogramme / Finanzhilfe \(vs.ch\)](#)

Das Gebäudeprogramm 

Das Gebäudeprogramm 

Das Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen ist ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Klima- und Energiepolitik. Es fördert die Energieeffizienz und die Nutzung der erneuerbaren Energien und der Abwärme im Gebäudebereich. Die Finanzierung erfolgt aus der CO<sub>2</sub>-Abgabe und aus Fördergeldern der Kantone.

**Energieeffizienz und erneuerbare Energien machen sich bezahlt**

im Kanton Wallis



CANTON DU VALAIS  
KANTON WALLIS

**Kontakt:**

Departement für Finanzen und Energie  
Dienststelle für Energie und Wasserkraft

Avenue du Midi 7  
Postfach 478, CH-1951 Sitten  
Tel. 027 606 31 00  
Fax 027 606 30 04  
E-mail: energie@admin.vs.ch

# 4. Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten

## Rechtsgrundlagen und Analysen

- Verordnung der ESTV über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 24.08.1992 (Stand 1.1.2010)  
Link: [https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1992/1797\\_1797\\_1797/20100101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1992-1797\\_1797\\_1797-20100101-de-pdf-a.pdf](https://fedlex.data.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/cc/1992/1797_1797_1797/20100101/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-cc-1992-1797_1797_1797-20100101-de-pdf-a.pdf)
- Analyse zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen (Schweizerische Steuerkonferenz)  
Link : [Empfehlung Schweizerischen Steuerkonferenz vom 27.08.2020](#)
- Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer vom 09.03.2018 (Stand am 1.1.2020)  
Link: <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2018/212/de>

## Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau und übertragbare Kosten

- Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften vom 9. März 2018, die am 1.1.2020 in Kraft getreten ist (642.116), die den Abzug der Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau und die Übertragung der Investitionskosten für Energie einschliesslich der Rückbaukosten auf zwei Perioden ermöglicht.  
Link: <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2018/212/de>

### Abzugsfähige Rückbaukosten

#### Definition Ersatzneubau

- Neu erstelltes Gebäude, das auf **dem gleichen Grundstück** wie das vorbestehende errichtet wird.
- Das Ersatzgebäude muss die **gleichartige Nutzung** haben wie das alte Gebäude

#### Definition abzugsfähige Rückbaukosten:

- Abzug der Kosten für den **Rückbau im Hinblick eines Ersatzneubaus**
- **Kosten der Demontage:** Darunter fallen insbesondere die Lüftungs-, Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen.
- **Kosten des Abbruchs:** Im Wesentlichen die eigentlichen Abbruchkosten des vorbestehenden Gebäudes.
- **Kosten des Abtransports:** Die aus dem Rückbau resultierende örtliche Verschiebung des Bauabfalls.
- **Kosten der Entsorgung:** Darunter fällt die auf den Rückbau zurückzuführende Beseitigung des Bauabfalls.

#### Nicht abzugsfähig sind:

- Altlastensanierungen des Bodens
- Geländeverschiebungen
- Rodungen
- Planierungsarbeiten und über den Rückbau hinausgehende Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau

## Übertragung auf zwei nachfolgende Perioden

- Möglichkeit, die abzugsfähigen Kosten auf **bis zu drei Jahre zu verteilen**. Wenn es noch übertragbare Kosten gibt, können diese in die nächste Steuerperiode übertragen werden, und wenn es nochmals übertragbare Kosten gibt, können diese in eine dritte Steuerperiode verschoben werden. Ein weiterer Übertrag ist ausgeschlossen.

## Beschränkung der Übertragungsmöglichkeit

- Energiesparende und umweltschonende Investitionskosten;
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau;
- **Der übrige Liegenschaftsunterhalt berechtigt nicht zum Übertrag**

Beispiele für übertragbare Kosten			
N	FALL 1	FALL 2	FALL 3
<i>Liegenschaft</i>			
Einkommen	20'000	20'000	20'000
Ordentliche Unterhaltskosten	100'000	120'000	40'000
<b>Energiesparmassnahmen / Rückbaukosten</b>	<b>40'000</b>	<b>40'000</b>	<b>120'000</b>
Nettoeinkommen Liegenschaften	- 120'000	- 140'000	- 140'000
<i>Andere Einkommens netto</i>	100'000	60'000	60'000
<b>Rubrik 2400 (Reineinkommen)</b>	<b>- 20'000</b>	<b>- 80'000</b>	<b>- 80'000</b>

N+1			
<i>Liegenschaft</i>			
Einkommen	20'000	20'000	20'000
<b>Übertrag Kosten 2020</b>	<b>20'000</b>	<b>40'000</b>	<b>80'000</b>
Ordentliche Unterhaltskosten	10'000	10'000	10'000
Nettoeinkommen Liegenschaften	- 10'000	- 30'000	- 70'000
<i>Andere Einkommens netto</i>	100'000	60'000	60'000
<b>Rubrik 2400 (Reineinkommen)</b>	<b>90'000</b>	<b>30'000</b>	<b>- 10'000</b>

N+2			
<i>Liegenschaft</i>			
Einkommen	20'000	20'000	20'000
<b>Übertrag Kosten 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10'000</b>
Ordentliche Unterhaltskosten	10'000	10'000	80'000
Nettoeinkommen Liegenschaften	<b>10'000</b>	<b>10'000</b>	- 70'000
<i>Andere Einkommens netto</i>		60'000	60'000
<b>Rubrik 2400 (Reineinkommen)</b>		<b>70'000</b>	<b>- 10'000</b>

N+3			
<i>Liegenschaft</i>			
Einkommen	20'000	20'000	20'000
<b>Übertrag Kosten 2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ordentliche Unterhaltskosten	10'000	10'000	10'000
Nettoeinkommen Liegenschaften	10'000	10'000	10'000

# Energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen



Massnahmen zur **Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle** wie z.B:

- Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern, 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 fossilen (Gas oder Öl) oder elektrischen Wärmeerzeugers durch eine Anlage, die erneuerbare Energien nutzt (Wärmepumpe, Holz- oder Pelletkessel, Anschluss an eine Fernwärmeversorgung usw.), mit Ausnahme des Ersatzes durch fest installierte elektrische Widerstandsheizungen.
- Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen;
- Ersatz von Wasserwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wasserwärmer;
- Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Investitionen im Zusammenhang mit der Installation von Photovoltaik und thermischen Solaranlagen



- 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 Klimaanlageanlagen.
- Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte.
- Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen.
- Energieanalysen und Energierichtpläne, auch wenn die Investitionen nicht sofort getätigt werden.
- Die Erneuerung von energieverbrauchenden Haushaltgeräten wie Kochherde, Öfen, Kühlschränke, Gefrierschränke, Geschirrspüler, Waschmaschinen, Beleuchtungsgeräte usw.

# 5. Ausscheidungskatalog

## Index

### 1. Gebäude aussen

- 1.1. Fassadenrenovation
- 1.2. Isolation
- 1.3. Dachrinnen
- 1.4. Umdecken von Dächern / Sanierung von Flachdächern
- 1.5. Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster sowie Türen
- 1.6. Storen, Jalousien, Balkone, Fensterläden und Rollläden
- 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 Sanitär 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 des Energieträgers

### 4. Umgebung

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

### 5. Honorare Architekten/Anwälte

### 6. Abbruchkosten

### 7. Vermessungskosten

### 8. Kosten für Betrieb und Verwaltung von Liegenschaften

- 8.1 Heizung und Warmwasser
- 8.2 Verwaltungskosten inkl. Nebenkosten
- 8.3 Selbstgenutzte Liegenschaften (Eigenmietwert)
- 8.4 Im StWE selbstgenutzte Liegenschaften
- 8.5 Grundgebühren Hauptwohnsitz
- 8.6 Tourismustaxen



Ausscheidungskatalog Unterhaltskosten - Energieparmassnahmen (nach Abzug von Beiträgen, Subventionen, Versicherungsleistungen usw.) - Anlagekosten (Mai 2022)	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
<b>1 Gebäude aussen</b>			
<b>1.1 Fassadenrenovation</b> (ohne Isolation)			
- Neuanstrich, Ersatz einer Verkleidung (auch Schindeln)	1/1		-
- Verkleidung wie Eternit, Aluminium usw. statt Anstrich	2/3		1/3
- Integration von Photovoltaik- und thermischen Anlagen in die Fassade		1/1	
<b>1.2 Isolationen</b> Als Isolationsmassnahme gilt steuerlich nur, was			
- die <b>beheizten Räume</b> vom Aussenklima <b>abgrenzt</b> (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke)	1/2	1/2	-
- der Wärmedämmung <b>in erster Linie</b> dient			
- bei der Aussenisolierung von Fassaden eine <b>Wirkung</b> hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude <b>erheblich ist</b> (Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen und Honorare nur anteilmässig)			
<b>1.3 Dachrinnen</b> Reparatur und Ersatz	1/1		-
<b>1.4 Auswechseln</b> von Dachverkleidungen sowie die Sanierung von <b>Flachdächern</b> , ohne Neuisolation	1/1		-
<b>1.5 Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster sowie Türen</b> - Ersatz	1/1		-
- Ersatz von Fenstern Einfachverglasung durch Doppel- oder Mehrfachverglasung	1/2	1/2	
<b>1.6 Storen, Jalousien, Balkone, Fensterläden und Rollläden</b>			
- Reparatur und Ersatz	1/1		-
- Ersatz mechanischer Storen durch elektrische Storen	2/3		1/3
- Erstinstallation von Fensterläden und Rollläden ( aussen)		1/1	
- Erstinstallation oder Motorisierung vorhandener Storen	-		1/1
- Einbau einer Glaswand auf dem Balkon			1/1
<b>1.7 Wintergarten</b>			
- Werterhaltende teile (Boden, Türen, Fenster, Sonnenschutz, ...)	1/1		-
- Neuinvestitionen (nach Abzug der Kosten für den Ersatz bestehender Teile)		10%	90%
<b>1.8 Windfang</b>			
- Unbeheizter Windfang im Eingangsbereich		1/1	
- Beheizter Windfang			1/1
<b>1.9 Schadenbehebung</b>			
- Bekämpfung von Holzschädlingen Behebung von Feuchtigkeitsschäden	1/1		-
- Behebung von Schäden, die ausserhalb des Hauses verursacht wurden (z.B. Bodensenkung)	1/1		-
<b>1.10 Blitzableiter</b>			
- Reparatur und Ersatz	1/1		-
- Neuinstallation	-		1/1
<b>1.11 Bedachung</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1		
- Aufstockung, Umbau, Erweiterung			1/1
- Isolierung des Daches oder Dachgeschosses	1/2	1/2	
- Ersatz eines Dachfensters	1/1		
- Einbau eines Dachfensters			1/1
<b>1.12 Gerüstkosten</b> Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	proportional		proportional

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
<b>2 Gebäude innen</b>			
<b>2.1 Grundrissveränderungen</b> z.B. Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände. Kosten inkl. den direkt damit zusammenhängenden Anpassungsarbeiten = Anlagekosten (oder allenfalls Einkommensverwendung)	-		1/1
<b>2.2 Estrichausbau</b> Z. B. Einbau von Zimmern, Dachaufbauten	-		1/1
<b>2.3 Isolationen</b>	1/2	1/2	
Innenisolierung an Wänden, Fassaden, Kellerdecken oder Böden (Estrich auf Kellerdecken)	1/2	1/2	
<b>2.4 Maler- und Tapezierarbeiten</b>			
- Unabhängig oder im Zusammenhang mit einer Renovation	1/1		-
- Im Zusammenhang mit ganz oder teilweise wertvermehrenden Aufwendungen (z.B. An- oder Umbauten): Aufteilung proportional nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten.	proportional		proportional
<b>2.5 Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Steinplatten statt Teppich)	1/1		-
- Ersatz mit Komfortverbesserung (z.B. Platten oder Täfer anstelle Anstrich)	2/3		1/3
<b>2.6 Türen und Garagentore</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1		
- Reparatur mit Wertvermehrung (Eichtüre, Doppel oder Vollblatt-Türen, Sicherheitssystem)	1/2		1/2
- Installation elektrisch betriebener Garagentore			1/1
<b>3 Installationen</b>			
<b>3.1 Sanitär wie Bad, Dusche, WC</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz inkl. Installationen	1/1		-
- Ersatz mit verbessertem Komfort (inkl. Installationen) - Vergrösserung der Fläche, Anbau, Umbau oder „Wellness-Einrichtungen“	proportional		proportional
<b>3.2 Kücheneinrichtungen</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz inkl. Installationen	1/1		-
- Ersatz mit verbessertem Komfort (inkl. Installationen) - Vergrösserung der Fläche, Anbau oder Umbau; Investitionen höher als Fr. 50'000	proportional		proportional
<b>3.3 Boiler - Wasserenthärter</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz (auch anstelle Durchlauferhitzer/Kleinboiler) oder Neuinstallationen zusätzlich zu bestehendem Heizkessel	1/1		-
- Neuinstallation	-		1/1
<b>3.4 Waschautomaten/Tumbler</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1		-
- Neuinstallation	-		1/1
<b>3.5 Sanitäre Installationen</b> (wie Wasser- und Abwasserleitungen)			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1		-
- Neuinstallation	-		1/1
<b>3.6 Elektrische Installationen</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz (auch Unterputzinstallationen)	1/1		-
- Neuinstallationen	-		1/1
- Leuchten und Austausch von herkömmlichen Glühbirnen oder zu Led (Mobilair)			1/1
- Austausch von Leuchten, die in das Gebäude integriert und nicht von ihm trennbar	1/1		
- Austausch von Leuchten (herkömmliche Glühbirnen) durch eine integrierte LED-Installation		1/1	
<b>3.7 Antenneninstallationen</b>			
Anschluss an Kabelfernsehen:			
- Reparatur oder Ersatz bestehender Anlagen	1/1		-
- Erstmalige Installation, Anschlussbeitrag	-		1/1

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
<b>3.8 Überwachungs- und Löschanlagen</b>			
- Reparatur oder Ersatz	1/1		-
- Erstmalige Installation	-		1/1
- Installation oder Erweiterung eines Alarmsystems			1/1
- Überwachungs- und Unterhaltskosten (Abonnement), Anschlussgebühren zur Alarmzentrale	nein		
<b>3.9 Heizungsinstallationen</b>			
- Reparatur und Ersatz, inkl. Installationen	1/1		-
- Zusätzliche Installationen <b>mit Energieeinsparung</b> , wie Isolation von Leitungen, Thermoventile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze, Thermostatventile		1/1	-
- Zusätzliche Installationen <b>ohne Energieeinsparung</b> , wie Cheminée oder Bioethanolkamin, zusätzliche Heizkörper	-		1/1
<b>3.10 Spezielle Installationen</b>			
- 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 (CAD, Thermo, Pellet usw.)		1/1	-
- Photovoltaik- oder Thermische Anlagen bei Neubauten (ab Steuerperiode 2019)		1/1	
- Reparatur und Ersatz von Wärmepumpen. Reparaturen von Fernwärmeinstallationen (CAD), Solar- oder thermischen Anlagen	1/1		
<b>3.11 Kaminanlagen</b>			
- Kaminsanierung, Ersatz vorhandener Anlage, Einbau eines Holzofens als Ergänzung einer vorhandenen Installation, falls diese nicht in der Konstruktion geplant war und später eingebaut wurde; Anpassung mit Warmluftzirkulation		1/1	
<b>3.12 Heizöltankanlage</b>			
- Ersatz inkl. Installationen, Revision	1/1		-
- Ersatz erdverlegter Tankanlage mit Tankanlage im Gebäudeinnern			
o Bei gleichem Tankinhalt	1/1		-
o Bei grösserem Tankinhalt: Aufteilung der Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (=Anlagekosten)	proportional		proportional
<b>3.13 Tankraum</b>			
- Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften (Überlaufsicherung, Leckwarngerät)	1/1		-
- Neuerstellung eines Tankraumes (mehr Kapazität)	2/3		1/3
<b>3.14 Wechsel des Energieträgers</b>			
- 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 oder Fernwärme		1/1	
<b>4 Umgebung</b>			
<b>4.1 Belagsarbeiten wie Asphalt, Verbundsteine usw.</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1		-
- Neuanlage und Komfortverbesserung	-		1/1
<b>4.2 Stützmauern</b>			
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1		-
- Neuanlage und Qualitätsverbesserung	-		1/1

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
<b>4.3 Gartenarbeit</b>			
<p><b>* Einfamilienhäuser</b></p> <p><u>Unterhalt:</u></p> <p>Pflege und Ersatz jener Pflanzen, die das Jahr überdauern, Zaunreparaturen, Gartenwege und –mauern reparieren, Rasen; inklusive Ersatz Rasenmäher durch Rasenroboter (Grundsatz: Kosten um den Garten – im Falle der Vermietung oder - Verpachtung an Dritte – in für den Mieter oder Pächter gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten), Schneeräumung, Austausch des Belags der Zufahrt und des Platzes durch ein gleichwertiges Material (inkl. der für diese Art der Wartung erforderlichen Werkzeuge).</p>	1/1		-
<p>Kosten des Gärtners für das Schneiden der Hecken, Ausästen von Bäumen und den Rasenunterhalt, <b>mit Ausnahme</b> der Kosten für Ziergärten und für Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Kosten für Frucht- und Gemüse- und Blumengärten (auch bei StWE oder im EFH mit alleiniger Benützung des Gartens durch den Besitzer)</p>	1/1		
<p>- <b>Bemerkung:</b> Der Aussenanlagen müssen massgeblich im Eigenmietwert einbezogen werden</p>			
<p><u>Anlagekosten:</u></p> <p>- Erstmaliges Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen, erste Belagsarbeiten, Bodenplatten (Stein, Beton) etc.</p>	-		1/1
<p><b>* Mehrfamilienhäuser</b></p> <p>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. <b>Soweit sie nicht über Nebenkostenabrechnungen allen Mietern weiterbelastet werden, können sie als Unterhaltskosten ebenfalls abgezogen werden.</b></p>			
<b>4.4 Kanalisationsanschluss</b>			
- 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, Reparatur Trennsystem	1/1		-
- Ersatz/Erneuerung/Vergrösserung bestehender Gruben, Kläranlagen/ähnliche Installationen: Kostenaufteilung nach Volumen: bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten)	proportional		proportional
- Neue Entsorgungsanlage / Trennsystem	-		1/1
- System zum Sammeln von Regenwasser als Trinkwasser			1/1
<b>4.5 Schwimmbad</b>			
- Unterhaltskosten eines bestehenden Schwimmbads, ohne Unterhaltsprodukte, Wasser, Strom und andere konsumabhängige Kosten	1/1		
- <b>Bemerkung:</b> Das Schwimmbad muss im Eigenmietwert berücksichtigt werden			
<b>4.6 Terrasse</b>			
- Gleichwertige Reparatur und Ersatz	1/1		
- Erstmaliger Bau / Erweiterung nach einem Umbau/einer Vergrösserung			1/1
<b>5 Honorare - Architekten - Anwälte</b>			
<p>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.</p>	proportional		proportional
- Kosten für nicht ausgeführte Projekte sind Einkommensverwendung = nicht abzugsfähig.	nein		
- Notargebühren, Anwaltskosten im Zusammenhang mit Nachbarschaftsstreitigkeiten, Schlichtungen, Evakuierung, usw.	nein		

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
<b>6 Abbruchkosten</b>			
- Kosten des Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung im Hinblick auf einen Ersatzneubau, auf dem gleichen Grundstück mit gleichartiger Nutzung wie das abgebrochene Gebäude (s. entsprechende Erläuterungen).		1/1	
- Abbruchkosten in Zusammenhang mit einem Umbau oder einer Erweiterung: Aufteilung proportional in Unterhalts- und Anlagekosten	proportional		proportional
- Abbruchbewilligung, Planungskosten			1/1
- Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten und über den Rückbau hinausgehende Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.	-		1/1
<b>7 Vermessungskosten</b>			
- Wiederherstellung von Grundstücksgrenzen, Nachvermessung	1/1		-
- Kosten für Grundstücksteilung, Grundstückszusammenlegung, Güterzusammenlegung, erstmalige Vermessung	-		1/1
<b>8 Kosten für Betrieb und Verwaltung von Liegenschaften</b>			
<b>8.1. Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung</b>			
<b>8.1.1. bei vermieteten / selbstgenutzten Liegenschaften</b> sowie StWE			
- Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurde	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		
<b>8.2. Kosten für Verwaltung inklusive Nebenkosten</b> (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden)			
<b>8.2.1. Bei vermieteten Liegenschaften</b> , 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		
<b>8.2.2. Versicherungen</b> (in den Mietzinseinnahmen enthalten)			
- Brandversicherung und Gebäudeversicherungen, Glasbruch und Wasserschaden, Haftpflicht Gebäude (jährliche Prämien), Erdbebenversicherung	Ja		
- für kombinierte Versicherungen: detaillierte, obligatorische Prämien rechtfertigen, abzugsberechtigt sind nur die Jahresprämien, welche das Gebäude betreffen	Ja		
<b>8.2.3. Nebenkosten</b> (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		
<b>8.3. Bei selbstgenutzten Liegenschaften</b> (Eigenmietwert)			
<b>8.3.1. Betriebskosten</b>			
- 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 (Hausrat, falls nicht kombiniert, nicht abzugsfähig)	Ja		

	Unterhaltskosten	Energiesparmassnahmen	Anlagekosten
<b>8.3.2. Nebenkosten</b>			
- Grundstücksteuer	Ja		
- Kehrrechtgebühren (jährliche Gebühr)	Ja		
- Sackgebühr	Nein		
- Abwasser (ARA) Grundgebühren	Ja		
- Wasser / Abwasser Verbrauch	Nein		
- Transportgebühren / Beförderung (abhängig vom Verbrauch)	Nein		
- Miete für den Wasserzähler	Ja		
Wenn die Gebühr kombiniert ist (Verbrauch und Grundgebühr)	1/2		
<b>8.4. Im Stockwerkeigentum als selbstgenutzte Liegenschaft</b>			
<b>8.4.1. Unterhaltskosten/andere nicht abzugsfähige Kosten</b>			
- Unterhaltskosten des eigenen Stockwerkeigentums	Ja		
- Grundstücksteuern	Ja		
- Erneuerungsfonds	Ja		
- Kehrrechtgebühren (jährliche Gebühr)	Ja		
- Anteil Quote der:			
• Brandversicherung	Ja		
• Erdbebenversicherung	Ja		
• Gebäudeversicherung	Ja		
• Abwasser (ARA) Grundgebühren	Ja		
• Liftabonnemente für Service	Ja		
• Verwaltungskosten	Ja		
• Abwartskosten und Geräteausrüstung	Ja		
• Fernsehabonnemente	Nein		
• Wasserverbrauch	Nein		
• Heizung, Warmwasser & allg. Strom der gemeinschaftlichen Räume (falls in der StWE-Abrechnung eindeutig ausgeschieden)	Ja		
- Sackgebühr oder Gebühr nach Gewicht	Nein		
Wenn die Gebühr kombiniert ist (Verbrauch und Grundgebühr)	1/2		
<b>8.5. Grundgebühren für Hauptwohnung (Pauschale Fr. 1'000.-)</b>			
Anstelle der effektiven Kosten für die nachfolgenden Grundgebühren kann 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		
<b>8.6 Tourismustaxen</b>			
- Beteiligung an den Kosten für die touristische Entwicklung der Stationen	Nein		

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

