

Anhang: Ausscheidungskatalog

Bei der Anwendung der Tabelle ist zu beachten:

- Liegenschaftskosten umfassen die beim Einkommen abziehbaren Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, Aufwendungen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerische Arbeiten und Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau.
- Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen werden mit **E** gekennzeichnet.
- Von den im Ausscheidungskatalog vermerkten Richtwerten kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden.
- Liegt ein **Neubau oder ein Ersatzneubau** vor, so sind sämtliche bauliche Massnahmen (mit Ausnahme der **Rückbaukosten** im Hinblick auf einen Ersatzneubau) wertvermehrend. Sie sind nicht abziehbar.
- Getätigte **Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen** können in den ersten 5 Jahren nach einem Neubau sowie einem Ersatzneubau nicht abgezogen werden. Dies gilt nicht für **Unterhaltsarbeiten** in den ersten 5 Jahren an solchen Gebäuden. Davon vorbehalten bleibt hier die Prüfung eventueller konstruktiver bzw. ursprünglicher Mängel.
- **Aufwendungen für Liebhabereien** (Lebenshaltungskosten) gelten nicht als Liegenschaftskosten. Sie sind nicht abziehbar.

1 AUSSENWÄNDE

- 1.1 Fassade
- 1.2 Fenster und Vorsatzfenster
- 1.3 Windfang
- 1.4 Sonnenstoren, Roll- und Fensterläden
- 1.5 Brandmauer
- 1.6 Balkone und Terrassen
- 1.7 Wintergarten

2 DACH UND DACHSTOCK

- 2.1 Dach (allgemein), Spenglerarbeiten
- 2.2 Flachdach
- 2.3 Giebeldach
- 2.4 Unterdach
- 2.5 Blitzableiter
- 2.6 Dachstockausbau
- 2.7 Hausbock und Schwamm
- 2.8 Dachreinigung

3 BAUTEILE IM INNERN

- 3.1 Wände und Decken
- 3.2 Türen, Kipptore und Sektionaltore (Garagen)
- 3.3 Treppen, Treppenhaus, Geländer
- 3.4 Aufzug, Lift
- 3.5 Bodenbeläge (heizbar)
- 3.6 Entfeuchtung, Bautrocknung
- 3.7 Einbaumöbel
- 3.8 Veränderungen der Raumeinteilung

4 KÜCHE

- 4.1 Küchengeräte
- 4.2 Küchenkombination
- 4.3 Platten und Fliesen

5 SANITÄRE EINRICHTUNGEN

- 5.1 Sanitäre Anlagen (Bad, Dusche, WC)
- 5.2 Waschmaschine / Tumbler
- 5.3 Platten und Fliesen
- 5.4 Sauna und Solarium
- 5.5 Hallenbäder
- 5.6 Wasserenthärtungsanlagen

6 HEIZUNG, LÜFTUNG

- 6.1 Heizkessel, Brenner
- 6.2 Boiler
- 6.3 Durchlauferhitzer
- 6.4 Ortsfeste Elektroheizung
- 6.5 Serviceabonnement
- 6.6 Umstellen des Energieträgers, Alternativsystem
- 6.7 Änderung Wärmeverteilnetz
- 6.8 Leitungen

7 ZUSÄTZLICHE THERMISCHE INSTALLATIONEN

- 7.1 Allgemein
- 7.2 Automatische Regulierung
- 7.3 Wärmekostenverteiler
- 7.4 Wärmedämmung
- 7.5 Verbrauchsmessung
- 7.6 Betriebsstundenzähler
- 7.7 Thermostatventile
- 7.8 Wandstrahler
- 7.9 Kamin
- 7.10 Heizöltank
- 7.11 Standortänderung Heizöltank
- 7.12 Fernwärme
- 7.13 Wärmerückgewinnung
- 7.14 Warmwasseraufbereitung
- 7.15 Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug

8 ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN UND BRANDVERHÜTUNG

- 8.1 Beleuchtungsanlagen (Lampen)
- 8.2 Leitungen
- 8.3 Antennenanlagen / Satellitenantenne
- 8.4 Gemeinschaftsantennenanlagen
- 8.5 Brandverhütung und Einbruchschutz

9 (ENERGIE-)CONTRACTING

- 9.1 Selbstgenutzte Liegenschaft
- 9.2 Vermietete Liegenschaft

10 LEASING

11 UMGEBUNG

- 11.1 Umgebungsarbeiten bei selbstgenutzten Liegenschaften
- 11.2 Feste Einfriedungen
- 11.3 Schwimmbäder, Schwimmteiche im Freien
- 11.4 Gartengeräte, Apparate, Mobilien aller Art
- 11.5 Zufahrt, Zugangsweg, Vorplatz
- 11.6 Bodenverbesserung
- 11.7 Gartensitzplatz
- 11.8 Zu- und Ableitungen
- 11.9 Kanalisation, Schächte usw.
- 11.10 Trennsystem
- 11.11 Drainage
- 11.12 Aushub

12 VORBEREITUNGS- UND FOLGEKOSTEN

- 12.1 Gerüste
- 12.2 Rückbaukosten
- 12.3 Architekten-, Ingenieurhonorare
- 12.4 Bewilligungs- und Projektkosten
- 12.5 Vermessung
- 12.6 Erschliessung
- 12.7 Gebühren

- 12.8 Entsorgung

13 KOSTEN FÜR BETRIEB UND VERWALTUNG (FREMD- UND SELBSTNUTZUNG)

- 13.1 Kaminfeger
- 13.2 Versicherung
- 13.3 Liegenschaftssteuern
- 13.4 Stockwerkeigentum (Selbstnutzung)
- 13.5 Grundeigentümerbeiträge

14 KOSTEN FÜR BETRIEB UND VERWALTUNG (NUR FREMDNUTZUNG)

- 14.1 Wiederkehrende Abgaben
- 14.2 Hauswart, Reinigung und Pflege
- 14.3 Energiekosten
- 14.4 Liegenschaftsverwalter
- 14.5 Notwendige Auslagen für Vermietung durch Dritte
- 14.6 Teilweise Vermietung

15 VERSCHIEDENES

- 15.1 Behebung von Mängeln
- 15.2 Advokatur-, Notariats- und Gerichtskosten
- 15.3 Denkmalpflegerische Arbeiten
- 15.4 Putzmittel usw.
- 15.5 Mobiliar, Gegenstände mit Mobiliarcharakter
- 15.6 Baulandumlegung
- 15.7 Eigenleistungen
- 15.8 Feldregulierung
- 15.9 Mutationskosten
- 15.10 Ölunfall
- 15.11 Courtage, Maklerprovision
- 15.12 Konventionalstrafe bei Nichterfüllung Kaufvertrag

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
1 Aussenwände		
1.1 Fassade		
a. Neubemalung		1/1
b. Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1
c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
d. Dichtung von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	E	1/1
e. Überdecken einer vorbestehenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder andere, statt Bemalung		2/3
f. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1
g. Fassadenisoliationsarbeiten inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	E	1/1
h. Hinterlüftete Wärmedämmung	E	1/1
1.2 Fenster und Vorsatzfenster		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach	E	1/1
c. Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärmege- dämmte Verbundprofile	E	1/1
d. Erstmalige Anbringung von zusätzlichen Sicherheits- beschlägen		-
e. Ersatz von Sicherheitsbeschlägen		1/1
f. Mehrkosten für die erstmalige Anbringung von Sicher- heitsverglasungen		-
g. Ersatz von Sicherheitsverglasungen		1/1
h. Neueinbau Fenster- und Rollläden		-
i. Reparatur / gleichwertiger Ersatz Fenster- und Rollläden		1/1
1.3 Windfang		
a. Neubau von unbeheizten Windfängen (max. 4 m ²)	E	1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
1.4 Sonnenstoren, Roll- und Fensterläden		
a. Neueinbau		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
c. Ersatz bestehender Sonnenstoren oder Rollläden, jedoch zusätzlich mit elektrischem Antrieb, sofern keine Auftei- lung in der Rechnung		2/3
1.5 Brandmauer		
a. Erstellen von Brandmauern (auch auf Verlangen der Feu- erpolizei)		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
1.6 Balkone und Terrassen		
a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Ze- mentplatten auf die Abdichtung		2/3
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
c. Isolieren des Terrassen- bzw. Balkonbodens	E	1/1
d. Erstmaliges Anbringen einer Verglasung (analog Wintergarten)		-
1.7 Wintergarten		
a. Neubau		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1

2 Dach und Dachstock

2.1 Dach (allgemein), Spenglerarbeiten		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Verbessern der thermischen Isolation	E	1/1
2.2 Flachdach		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Umkehrdach auf bestehendes Dach (Wärmedämmung)	E	1/1
2.3 Giebeldach		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach (Dachraum genutzt als Estrich)		1/2
c. Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach (Dachraum genutzt als Wohnraum)		-
2.4 Unterdach		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	E	1/1
c. Ersatz eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation		1/1
2.5 Blitzableiter		
a. Neueinbau und / oder Erweiterung infolge An- oder Umbau		-
b. Reparatur und gleichwertiger Ersatz		1/1
2.6 Dachstockausbau		
a. Einbau von Zimmer und Wohnungen in vormals unbeheizten Dachraum		-
b. Reparatur und gleichwertiger Ersatz an bestehenden Bauteilen sowie ergriffene Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen		1/1
2.7 Hausbock und Schwamm		
Kosten für deren Bekämpfung		1/1
2.8 Dachreinigung		
Dachreinigung durch Fachleute		1/1

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
3 Bauteile im Innern		
3.1 Wände und Decken		
a. Maler- und Tapezierarbeiten (Auffrischen, Reparatur und gleichwertiger Ersatz) an bestehenden Wänden und Decken		1/1
b. Maler- und Tapezierarbeiten im Zusammenhang mit An- oder Umbau sowohl an neuen wie auch bestehenden Wänden und Decken, sofern die Rechnungsstellung keine Aufteilung der Kosten ermöglicht		1/3
c. Erstbeschichtung- oder Verkleidung		-
d. Anbringen einer Innenisolation (mind. 3 cm dick)	E	1/1
e. Garagenauskleidung mit feuerhemmenden Platten		-
f. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten als Ersatz für fällige Gips- und/oder Malerarbeiten		2/3
g. Verkleidung in Jute inklusive Malerarbeiten als Ersatz für fällige Gips- und/oder Malerarbeiten		1/1
h. Verkleidung aus Pavatex- oder Spanplatten inklusive Malerarbeiten als Ersatz für fällige Gips- und/oder Malerarbeiten		1/1
i. Veränderungen der internen Raumeinteilung, Abbruch und Neubau von intakten Wänden		-
3.2 Türen, Kipptore und Sektionaltore (Garagen)		
a. Ersteinbau infolge Um- und/oder Anbau		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
c. Ersatz, jedoch erstmalig zusätzlicher automatischer Torantrieb, sofern die Rechnungsstellung keine Aufteilung der Ersatz- und Neuanschaffungskosten ermöglicht		3/4
d. Ersatz eines Kipptores durch ein Sektionaltor		1/1
e. Einbau eines automatischen Torantriebs bei bestehender Toranlage		-
3.3 Treppen, Treppenhaus, Geländer		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe (oder ähnliche) inkl. Folgekosten		1/3
3.4 Aufzug, Lift		
a. Erstmaliger Einbau		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
c. Serviceabonnement		1/1
3.5 Bodenbeläge (heizbar)		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von beispielsweise Platten, Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid oder Spannteppiche		1/1
b. Verlegen eines Bodenbelags (z.B. Parkett oder Plattenbelag) anstelle eines geringwertigen Belags > Fr. 150/m ²		2/3

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
3.6 Entfeuchtung, Bautrocknung Sofern kein ursprünglicher Baumangel (vgl. Ziff. 15.1)		
a. Erstellen oder Anbringen von Sickerleitungen, Entfeuchtungsgeräten, Mauerwerkinjektionen und dgl.		1/1
b. Ersatz von fest installierten Entfeuchtungsgeräten		1/1
c. Ersatz von Sickerleitungen		1/1
d. Kosten für die Behebung von Folgeschäden an feuchten Gebäudeteilen und fest mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen		1/1
e. Abdichten und/oder drainieren (innen und/oder aussen) am Gebäudefundament		1/1
3.7 Einbaumöbel		
a. Ersatz von fest mit dem Gebäude verbundenen Möbeln, qualifizierte Verbindung notwendig (z.B. Einbauschränke)		1/1
b. Mobiliar (auch bei spezieller Einpassung in die Räumlichkeiten)		-
3.8 Veränderungen der Raumeinteilung		
a. Trennwände neu erstellen und entfernen		-
b. Kosten für werterhaltende Arbeiten an bestehenden und neuen Bauteilen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten), sofern die Rechnungsstellung keine Aufteilung der Kosten ermöglicht		1/3

4 Küche

4.1 Küchengeräte		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Küchengeräten die Bestandteil einer Küchenkombination sind, die fest mit dem Gebäude verbunden sind (Einbaugeräte) und im Gebäudewert enthalten sind		1/1
b. Ersatz von einzelnen fest mit dem Gebäude verbundenen Küchengeräten durch solche mit eindeutig grösserem Komfort oder Funktionsumfang		1/1
c. Einbau von zusätzlichen, fest mit dem Gebäude verbundenen Küchengeräten		-
d. Freistehende Küchenelektrogeräte (Tiefkühltruhe, Steamer, Mikrowelle, etc.), die nicht fest mit der Küchenkombination verbunden sind		-
4.2 Küchenkombination		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (inkl. Folgekosten)		1/1
b. Ersatz Kombination mit Chromstahlabdeckung durch Abdeckung aus Natur- oder Kunststein		1/1
c. Ersatz mit wesentlicher Komfortverbesserung (z.B. Kochinsel)		2/3
4.3 Platten und Fliesen		
Verlegung von Platten oder Fliesen in Küche anstelle von Malerarbeiten		2/3

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
5 Sanitäre Einrichtungen		
5.1 Sanitäre Anlagen (Bad, Dusche, WC)		
a. Ersatz ohne erhebliche Komfortverbesserung / Modernisierung		1/1
b. Ersatz von sanitären Einrichtungen (inkl. Einbaumobiliar) und Geräten mit erheblicher Komfortverbesserung (Closo-mat an der Stelle eines normalen WC's, Dampfdusche an der Stelle einer normalen Duschkabine)		2/3
5.2 Waschmaschine / Tumbler		
a. Neuanschaffung		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
c. Serviceabonnement		1/1
5.3 Platten und Fliesen		
Verlegung von Platten oder Fliesen in Badezimmer anstelle von Malerarbeiten		2/3
5.4 Sauna und Solarium		
a. In den meisten Fällen sind Saunakabinen und Solarien nicht Gebäudebestandteil. Reparaturen und Ersatzbeschaffungen sind in diesen Fällen nicht abzugsberechtigt		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz einer fest mit dem Gebäude verbundenen Sauna oder eines Solariums (im Gebäudewert enthalten)		1/1
5.5 Hallenbäder		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von in Wohnhäusern eingebauten Schwimmbädern		1/1
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Heizanlagen von in Wohnhäusern eingebauten Schwimmbädern		1/1
c. Vergrößerung / Komforterweiterung		-
d. Reinigung, Chemikalien		-
5.6 Wasserenthärtungsanlagen		
a. Ersteinbau		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
c. Serviceabonnemente, jedoch ohne Chemikalien		1/1
d. Chemikalien für Wasserenthärter bei selbstgenutzten Liegenschaften		-
e. Chemikalien für Wasserenthärter bei vermieteten Liegenschaften		1/1
6 Heizung, Lüftung		
6.1 Heizkessel, Brenner		
a. Neuanschaffung		-
b. Ersatz des Heizkessels / Brenners / Ofens		1/1
6.2 Boiler		
a. Neuinstallation		-
b. Reparatur / Ersatz		1/1

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
c. Ersatz eines Durchlauferhitzers oder eines Kleinboilers durch Boiler		3/4
d. Neuinstallation zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	E	1/1
6.3 Durchlauferhitzer		
a. Neuanschaffung		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
6.4 Ortsfeste Elektroheizung		
Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
6.5 Serviceabonnement		
Serviceabonnement für Heizungsanlagen		1/1
6.6 Umstellen des Energieträgers, Alternativsystem		
6.6.1 Umstellen auf Holz-, Gas- oder andere Systeme		
a. Ersatzanschaffungskosten der Umstellung (bei gleichbleibenden Heizvolumen und ohne zentralen Speicher) bei bestehender Zentralheizung		1/1
b. Die Kosten für die neue Zuleitung für einen Gasanschluss gelten als Anlagekosten		-
6.6.2 Ersatz von einzelnen Etagenheizungen und Öfen durch Zentralheizung		
Ersatz einer Warmluftetagenheizung, Öl-, Holz-, oder Kachelöfen in den Wohnräumen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas, etc.)		1/2
6.6.3 Einbau von umweltfreundlichen Alternativsystemen		
Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solaranlage, Windanlage, Holzheizung, sanitäre Anpassungsarbeiten, Photovoltaikanlage inkl. Energiespeicheranlage, Biogasanlagen inklusive Speicher, Bewilligungen und einmalige Anschlussgebühren)		
a. Ersteinbau innerhalb von 5 Jahren nach einem (Ersatz-)Neubau einer Liegenschaft		-
b. Ersatz einer bestehenden Zentralheizung durch umweltfreundliches Alternativsystem	E	1/1
c. Ersteinbau Schwedenofen ohne Entfernung des bisherigen Heizsystems		-
d. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
6.6.4 Anschluss an Fernwärmenetz		
a. Anschlussgebühr Neubau		-
b. Anschlussgebühr für einen zusätzlichen Anschluss an ein Fernwärmenetz neben dem bisherigen Heizungssystem (vgl. auch Ziff. 13.5)		-
c. Anschlussgebühr bei Ausserbetriebnahme der bestehenden Heizungsanlage und Anschluss an ein Fernwärmenetz	E	1/1
6.6.5 Cheminée und Öfen (Kachel-, Schwedenöfen usw.)		
a. Ersteinbau		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
c. Umbau eines einfachen Cheminée in ein Warmluftcheminée	E	1/1
d. Ersteinbau einer Wärmekassette in Cheminée	E	1/2
e. Ersatz Cheminée durch Holzofen (Schwedenofen)		1/1
f. Ersatz Cheminée durch Kachelofen (ohne zusätzlichen Komfort)		1/2
6.7 Änderung Wärmeverteilnetz		
Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe / eines Speichers		1/1
6.8 Leitungen		
Wasser, Heizung, Gas		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Entkalken bestehender Leitungen		1/1

7 Zusätzliche thermische Installationen

7.1 Allgemein		
Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
7.2 Automatische Regulierung		
Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion	E	1/1
7.3 Wärmekostenverteiler		
Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers	E	1/1
7.4 Wärmedämmung		
Verbesserung der Wärmedämmung von Teilen der Heizungsanlage (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	E	1/1
7.5 Verbrauchsmessung		
Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler)	E	1/1
7.6 Betriebsstundenzähler		
Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	E	1/1
7.7 Thermostatventile		
a. Ersteinbau von Thermostatventilen (z.B. Danfoss)	E	1/1
b. Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile		1/1
7.8 Wandstrahler		
a. Neuanschaffung		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
7.9 Kamin		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz des Wärmeerzeugers		1/1
7.10 Heizöltank		
a. Ersteinbau eines Heizöltanks inklusive Tankraum		-

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz, Tanksanierung, Revision und Reinigung		1/1
7.11 Standortänderung Heizöltank Bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Gebäude, Öltank, Auffangwanne (Stahl oder Kunststoff) inklusive deren Abdichtung		
a. Bei neu kleinerem oder gleichbleibenden Inhalt		1/1
b. Bei neu grösserem Inhalt		2/3
c. Ausserbetriebsetzen des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks / Gartens usw.)		1/1
d. Vorschriftgemässes Einrichten eines Tankraumes im Gebäude		-
7.12 Fernwärme		
Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an eine Fernwärme-Heizzentrale gleichwertiger Ersatz inkl. Anschlussgebühr	E	1/1
7.13 Wärmerückgewinnung		
Zweckmässige Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Kaminen, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgehen	E	1/1
7.14 Warmwasseraufbereitung		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung		-
c. Ersatz durch grösseres Modell		2/3
d. Neueinbau zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	E	1/1
e. Einbau von Erfassungsgeräten	E	1/1
7.15 Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Geräten, die fest mit dem Gebäude verbunden sind		1/1
b. Massnahmen, die dazu führen, dass auf die maschinelle Klimatisierung von Gebäuden oder Räumen verzichtet werden kann	E	1/1

8 Elektrische Installationen und Brandverhütung

8.1 Beleuchtungsanlagen (Lampen)		
a. Erstmalige Installationen		-
b. Reparatur / Ersatz von fest eingebauten Beleuchtungsanlagen (im Gebäudewert eingeschlossen) ohne Leuchtmittel		1/1
c. Reparatur / Ersatz von mobilen Beleuchtungsanlagen		-
d. Ersatz von Leuchtmitteln (z.B. Sparlampen)		-
8.2 Leitungen		
Elektrisch, Telefon, TV etc.		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (inkl. Verkabelungen und Ersatz Kupfer- durch Glasfaserkabel)		1/1

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
b. Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper oder mobile elektrische Gerätschaften (Mobiliar)		1/1
c. Änderung der Leitungsführung von Aufputz- hin zu Unterputzinstallation (ohne Erweiterung und zusätzliche Anschlüsse)		1/2
d. Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen oder Ventilatoren)	E	1/1
e. Erstellung oder Erweiterung von Leitungen für Telefon- oder Fernsehgeräte		-
8.3 Antennenanlagen / Satellitenantenne		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Ersteinbau		-
8.4 Gemeinschaftsantennenanlagen		
a. Reparatur / Ersatz der bestehenden Anlage		1/1
b. Bei erstmaliger Installation und Einrichtung		-
c. Einmalige Anschlussgebühr (vgl. auch Ziff. 14.5)		-
d. Empfangs- und Grundgebühren von Netzbetreibern bei selbstgenutzten Liegenschaften		-
e. Empfangs- und Grundgebühren von Netzbetreibern bei vermieteten Liegenschaften		1/1
8.5 Brandverhütung und Einbruchschutz		
8.5.1 Überwachungs- und Löschanlagen / Löschmittel		
a. Ersteinbau		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
c. Serviceabonnemente inkl. Wartung von Feuerlöschern		1/1
8.5.2 Alarmanlagen		
a. Ersteinbau / Erweiterung der Anlage		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
c. Kosten der Überwachung		-
d. Wartung (Abonnement)		1/1
e. Leitungsgebühr bzw. Abonnement für direkte Alarmierung		-

9 (Energie-)Contracting

9.1 Selbstgenutzte Liegenschaft		
a. Die summierten Amortisationsraten (ohne Zinsaufwand, dieser kann als Schuldzins in Abzug gebracht werden) für eine fest mit der Liegenschaft verbundene Anlage stellen abzugsfähige Liegenschaftskosten im Jahr der Erstellung der Anlage dar, sofern es sich dabei um Ersatzkosten oder Kosten für eine energiesparende Massnahme handelt und kein (Ersatz-)Neubau vorliegt		1/1
b. Wartungs- und Unterhaltskosten der Anlage		1/1
c. Versicherungskosten abziehbar, sofern es sich um eine Sachversicherung handelt		1/1

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
d. Energiekosten		-
9.2 Vermietete Liegenschaft abziehbar, sofern der Vermieter dafür aufkommt		
a. Die summierten Amortisationsraten (ohne Zinsaufwand, dieser kann als Schuldzins in Abzug gebracht werden) für eine fest mit der Liegenschaft verbundene Anlage stellen abzugsfähige Liegenschaftskosten im Jahr der Erstellung der Anlage dar, sofern es sich dabei um Ersatzkosten oder Kosten für eine energiesparende Massnahme handelt und kein (Ersatz-)Neubau vorliegt		1/1
b. Wartungs- und Unterhaltskosten der Anlage		1/1
c. Versicherungskosten abziehbar, sofern es sich um eine Sachversicherung handelt		1/1
d. Energiekosten		1/1

10 Leasing

Operatives Leasing und Finanzierungsleasing von mobilen Geräten und Anlagen, Leasingraten sind nicht abzugsfähig (Lebenshaltungskosten)		-
---	--	---

11 Umgebung

11.1 Umgebungsarbeiten bei selbstgenutzten Liegenschaften Grundsatz: Abzugsfähig sind Kosten, die dem Eigentümer erwachsen, um das im Mietwert enthaltene „Umgelände“ in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten, kein Abzug wird gewährt für nicht im Mietwert enthaltene luxuriöse Aufwendungen		
a. Garten erstmals neu anlegen (inkl. die erstmalige Anlage von nicht begehbaren Feuchtbiotopen [z.B. sog. Naturpools] als auch von Trockenbiotopen)		-
b. Grundlegende Neueinrichtung eines Gartens (z.B. Anlegen eines Steingartens bei vormaliger Grünanlage) sowie Terrainveränderungen ¹		-
c. Kosten für Reparatur und Ersatz von Biotopen einfacher Art		1/1
d. Kosten für Reparatur und Ersatz von Biotopen in luxuriöser Ausführung (Koi-Fisch-Biotope), sofern diese nicht in der Katasterschätzung separat aufgeführt werden		-
e. Erstmaliges Ansetzen von Bäumen und mehrjährigen Pflanzen		-
f. Pflege und Ersatz von denjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (inkl. Entsorgung des Schnittgutes)		1/1
g. Aufwendungen für die Pflege des Gemüse- oder Blumengartens (Saat, Erde, Dünger usw.)		-

¹ Urteil KSG SGSTA.2020.9 vom 5. Juli 2021

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
h. Aufwendungen für Pflege, Ziehen und Überwintern von Topfpflanzen im Aussenbereich		-
i. Aufwendungen für Ziehen und Überwintern von Zimmerpflanzen und Pflanzen des Wintergartens		-
j. Aufwendungen zur Gewinnung von Baumfrüchten und von Beeren inkl. Schneiden und Spritzen		-
k. Zaun- und Mauerreparaturen (auch innerhalb des Gartens)		1/1
l. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens)		1/1
m. Kosten für Gartenunterhalt wie Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen, Vertikutierung bei selbstgenutzten Liegenschaften		-
n. Bei vermieteten Liegenschaften sind die Kosten des Gartenunterhalts abziehbar inkl. Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung und Blumenkulturen (vgl. auch Ziff. 15.2)		1/1
11.2 Feste Einfriedungen (inkl. Stütz- und Gartenmauern, wenn diese der Einfriedung bzw. dem Sichtschutz dienen)		
a. Erstellung		-
b. Erweiterung einer bestehender Einfriedung		-
c. Reparatur und gleichwertiger Ersatz		1/1
d. Ersatz von Lebhägen (Pflanzen, Sträucher)		
- durch Holzzäune. Holzzäune haben einen geringeren Unterhaltsbedarf, daher Ersatzkosten nicht vollständig abzugsfähig		2/3
- durch Sichtschutz aus Holz. Der Holzschutz hat einen geringeren Unterhaltsbedarf und bietet einen besseren Sicht- und Schallschutz, daher Ersatzkosten nicht vollständig abzugsfähig		1/2
- durch WPC und Ähnliches		1/2
e. Ersatz von Lebhägen durch Gartenmauern bzw. Granitsteelen ²		1/3
f. Ersatz von Holzzäunen		
- durch Sichtschutz aus Holz. Der Holzschutz bietet einen besseren Sicht- und Schallschutz, daher Ersatzkosten nicht vollständig abzugsfähig		2/3
- durch Gartenmauern bzw. Granitsteelen. Gartenmauern und Granitsteelen sind massiver, langlebiger und qualitativ hochwertiger als Holzzäune		1/2
g. Ersatz von Sichtschutz aus Holz durch Gartenmauern bzw. Granitsteelen		2/3
h. Ersatz von Böschungssicherungen aus Holz durch Stützmauern im gleichen Umfang (ohne Terraingewinn). Der übliche Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern gilt nicht als „Böschungssicherung aus Holz“		1/2
i. Ersatz von Böschungssicherungen aus Betonelementen durch Stützmauern aus Steinkörben in gleichem Umfang		1/1

² Urteil KSG SGSTA.2020.9 vom 5. Juli 2021

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
j. Ersatz von Böschungssicherungen aus Betonelementen durch Stützmauern in gleichem Umfang		3/4
11.3 Schwimmbäder, Schwimmteiche im Freien		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Schwimmbädern, Schwimmteichen im Freien, sofern in der Katasterschätzung separat aufgeführt		1/1
b. Neubau		-
c. Einbau einer Heizanlage für Schwimmbäder im Freien		-
d. Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Heizanlagen in Schwimmbädern im Freien, sofern Schwimmbad/Schwimmteich in der Katasterschätzung separat aufgeführt wird		1/1
e. Vergrößerung / Komfortenerweiterung		-
f. Reinigung, Ein- und Auswinterung, Chemikalien		-
11.4 Gartengeräte, Apparate, Mobilien aller Art		
a. Mobiliar und Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge aller Art (z.B. Besen, Rechen, Hacken, Schaufeln usw.), Heimwerkergeräte, Gartencheminées in Elementbauweise usw.		-
b. Anschaffung Rasenmäher, Mähroboter		-
c. Ersatz Rasenmäher, Mähroboter		-
11.5 Zufahrt, Zugangsweg, Vorplatz		
a. Erster Belageeinbau (Teerung, Pflasterung, Zementplatten etc.)		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei gleichbleibender Fläche		1/1
c. Einbau von Zementverbundsteinen, Teer- oder Asphaltbelägen o. ä., bisher gekoffert Kiesplatz		1/4
d. Einbau von Zementverbundsteinen, Teer- oder Asphaltbelägen o. ä., bisher Naturbelag ohne Koffierung		-
e. Einbau einer Natursteinpflasterung, wenn bisher Zementverbundsteine verlegt waren		1/2
11.6 Bodenverbesserung		
Entwässern, Humusieren, Stützen usw.		-
11.7 Gartensitzplatz		
a. Ersteinbau / Erweiterung infolge An- oder Umbau oder bei Neubauten		-
b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
c. Ersatz bei gleichzeitiger Vergrößerung des bestehenden Sitzplatzes, sofern die Rechnungsstellung keine Aufteilung der Kosten ermöglicht		2/3
11.8 Zu- und Ableitungen		
Kanalisation, Wasser- und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten		
a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
b. Vergrößerung infolge An- und/oder Umbau		-
c. Ersteinbau		-
d. Anschliessen an ein anderes Verteilnetz (gemeinschaftliche Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr		1/1

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
e. Einmalige Anschlussgebühren (vgl. auch Ziff. 14.5)		-
11.9 Kanalisation, Schächte usw. Kanalisation, Dolen, Gruben, Schächte, Benzinabscheider o. ä.		
a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse oder des Anschlusses an ein anderes Netz (ARA)		1/1
b. Reinigung (Kanalspülung) und entleeren		1/1
c. Ausser Betrieb nehmen der Klärgrube		1/1
11.10 Trennsystem		
a. Anschliessen des Oberflächenwassers an ein Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)		-
b. Einmalige Anschlussgebühr (vgl. auch Ziff. 14.5)		-
c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem (inkl. Grabarbeiten)		1/1
11.11 Drainage		
Drainage (Entwässerung des Bodens oder Sumpflandes)		-
11.12 Aushub		
Erdarbeiten bei Neubau / Ersatzneubau / Erweiterung		-

12 Vorbereitungs- und Folgekosten

12.1 Gerüste		
a. Im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind die Kosten abziehbar		1/1
b. Liegt ein Neubau vor (Voraussetzungen Ersatzneubau nicht erfüllt): Kein Abzug möglich		kein Abzug
c. Bei bestehenden Bauten: Abzug im Umfang des werterhaltenden Anteils der gesamten Baukosten möglich		anteilig
12.2 Rückbaukosten		
– Demontage – Abbruch – Abtransport – Entsorgung		
a. Im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind die Kosten für Demontage, Abbruch, Abtransport und Entsorgung abziehbar		1/1
b. Liegt ein Neubau vor (Voraussetzungen Ersatzneubau nicht erfüllt): Kein Abzug möglich		kein Abzug
c. Bei bestehenden Bauten: Abzug im Umfang des werterhaltenden Anteils der gesamten Baukosten möglich		anteilig
12.3 Architekten-, Ingenieurhonorare		
a. Im Hinblick auf die Rückbaukosten bei einem Ersatzneubau sind die Kosten abziehbar		1/1
b. Liegt ein Neubau vor (Voraussetzungen Ersatzneubau nicht erfüllt): Kein Abzug möglich		kein Abzug
c. Bei bestehenden Bauten : Abzug im Umfang des werterhaltenden Anteils der gesamten Baukosten möglich		anteilig
Studienhonorar für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes an bestehenden Gebäuden	E	1/1

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
12.4 Bewilligungs- und Projektkosten		
12.4.1 Projektkosten inkl. Baubewilligung		
Umbauarbeiten, Anbauten, Baugrunduntersuchungen, Quartierplanungskosten und anteilige Bauprojektkosten bei Neubauten und Ersatzneubauten		-
12.4.2 Projektkosten bei Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen		
Projektierungskosten für energiesparende Massnahmen bei tatsächlicher Ausführung in bestehenden Gebäuden	E	1/1
12.5 Vermessung		
Kosten für die Vermessung, Parzellierung, Grundbuchmutationen, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung usw.		-
12.6 Erschliessung		
Erschliessungsbeiträge von Gemeinden für Strassen und Trottoir, inklusive erste Teerung der Strassen und Zufahrten (Perimetergebühren)		-
12.7 Gebühren		
Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuern		-
12.8 Entsorgung		
inkl. Transport in Deponie, Deponiegebühren		
a. Im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind die Kosten abziehbar		1/1
b. Liegt ein Neubau vor (Voraussetzung Ersatzneubau nicht erfüllt): Kein Abzug möglich		kein Abzug
c. Bei bestehenden Bauten: Abzug im Umfang des werterhaltenden Anteils der gesamten Baukosten		anteilig

13 Kosten für Betrieb und Verwaltung (Fremd- und Selbstnutzung)

13.1 Kaminfeger		
Die Kosten für den Kaminfeger sowie die Feuerungs- und Rauchgaskontrolle		1/1
13.2 Versicherung		
a. Bauversicherung bis zur Abschlusschätzung		-
b. Prämien für Versicherungen gegen Brand- und Elementar- und Erdbebenschäden am Gebäude		1/1
c. Prämien für Versicherungen gegen Wasserschaden, Glasbruch, Grundstück usw. (ohne Hausrat)		1/1
d. Werkeigentümerhaftpflichtversicherung		1/1
e. Mobilienversicherung		-

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
13.3 Liegenschaftssteuern Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern (ausserkantonale) gelten		1/1
13.4 Stockwerkeigentum (Selbstnutzung) Die Reinigung und Pflege der Allgmeinräume Sind die Unterhalts- und Verwaltungskosten des selbstgenutzten Stockwerkeigentums nicht detailliert ausgewiesen, werden 70 % der gesamten Unterhalts- und Verwaltungskosten abgezogen. Der Nachweis höherer abziehbarer Kosten bleibt vorbehalten.		-
13.5 Grundeigentümerbeiträge Einmalige Grundeigentümerbeiträge wie Perimeterbeiträge an Strassen- und Trottoirbau, Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser, Kanalisation, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen		-

14 Kosten für Betrieb und Verwaltung (nur Fremdnutzung)

14.1 Wiederkehrende Abgaben Die mit dem Grundbesitz verbundenen wiederkehrenden Abgaben für Gewässerschutz, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Kehrtafelabfuhr, Wasserzins		1/1
14.2 Hauswart, Reinigung und Pflege Die Entschädigung an den Hauswart beziehungsweise die Kosten für Reinigung und Pflege von gemeinschaftlichen Räumen, Plätzen und Anlagen wie Rasenmähen, Schneeräumen, Gartenreinigungs- und -räumungsarbeiten, Blumenkulturen		1/1
14.3 Energiekosten Elektrisch, Gas, Öl		1/1
14.4 Liegenschaftsverwalter Entschädigung an den Liegenschaftsverwalter		1/1
14.5 Notwendige Auslagen für Vermietung durch Dritte Die notwendigen Auslagen für Vermietung (Porti, Telefon, Inserate), für Erhebung der Mietzinse und Betreibungen, für Ausweisungen und Prozesse mit Mietern aus dem Mietverhältnis		1/1
14.6 Teilweise Vermietung Wird die vermietete Liegenschaft vom Eigentümer mitbenutzt (Wohnung), Aufteilung im Verhältnis Eigenmietwert zu Fremdvermietung		anteilig

15 Verschiedenes

15.1 Behebung von Mängeln a. ursprüngliche Baumängel		-
b. übrige Mängel, soweit nicht durch Versicherung vergütet		1/1
15.2 Advokatur-, Notariats- und Gerichtskosten a. Kommission, sowie Advokats-, Notariats- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten		1/1
b. Schuldbrieferrichtung		-

Arbeitsgattung / Bauteil		Abzug
c. Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Erhebung von Rechtsmitteln zur Werterhaltung des Grundstückes sind abzugsfähig; Erfolg der Rechtsmittelerhebung wird nicht verlangt, allerdings werden die Kosten für ein aussichtsloses Rechtsmittel nicht zum Abzug zugelassen		1/1
d. Advokatur-, Notariats- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf/Verkauf einer Immobilie		-
15.3 Denkmalpflegerische Arbeiten		
Als abziehbare Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten fallen die Mehrkosten in Betracht, die aufgrund von Anordnungen von oder Vereinbarungen mit Behörden entstanden sind, soweit der Steuerpflichtige dafür aufkommt		1/1
15.4 Putzmittel usw.		
Die Aufwendungen für Putzmittel, Salz, Chlortabletten usw. stellen Lebenshaltungskosten dar		-
15.5 Mobiliar, Gegenstände mit Mobiliarcharakter		
Mobiliar wie Vorhänge oder Rollos, Gegenstände mit Mobiliarcharakter wie Heimwerkgeräte / Werkzeuge ³ , Zentralstaubsauger usw.		-
15.6 Baulandumlegung		
Bei Veräusserung nach Umlegung		-
15.7 Eigenleistungen		
a. Selbständigerwerbende, die auf Grund ihrer Branche Arbeiten verrichten, müssen die Eigenleistungen versteuern und können andererseits diese Eigenleistung an privaten Liegenschaften, soweit es sich um werterhaltende Aufwendungen handelt, als Liegenschaftsunterhalt abziehen. Die Leistungen müssen einem Drittvergleich standhalten. Die wertvermehrenden Aufwendungen werden bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten berücksichtigt.		anteilig
b. Die übrigen Steuerpflichtigen müssen den Wert der eigenen Arbeit nicht versteuern, können sie aber auch nicht in Abzug bringen		-
c. Auch die übrigen Steuerpflichtigen, welche den Wert der eigenen Arbeit nicht versteuern, können die Materialkosten in Abzug bringen		1/1
15.8 Feldregulierung		
Bei Veräusserung nach der Regulierung		-
15.9 Mutationskosten		
Vermessen parzellieren		-
15.10 Ölunfall		
Kosten für den Aushub und die Verbrennung des Erdreiches nach Abzug der Versicherungsleistung		-
15.11 Courtage, Maklerprovision		
Bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlagekosten		-
15.12 Konventionalstrafe bei Nichterfüllung Kaufvertrag		-

³ (Urteil BGer 2C_465/2021 vom 16. März 2022)