



Steuerbuch, Erläuterungen zu § 29 Kosten für das Privatvermögen

Inhalt

1.	Bewegliches Privatvermögen	3
1.1.	Grundsätzliches zum beweglichen Privatvermögen	3
1.2.	Vermögensverwaltung durch Dritte	3
1.3.	Vermögensverwaltung	3
1.3.1.	Abzugsfähige Vermögensverwaltungskosten	3
1.3.2.	Nicht abzugsfähige Vermögensverwaltungskosten	4
1.4.	Vermischung von abziehbaren und nicht abziehbaren Vermögensverwaltungskosten	5
2.	Gebäudeunterhaltskosten	5
2.1.	Grundsätzliches zu Gebäudeunterhaltskosten	5
2.2.	Abziehbare Kosten	6
2.3.	Nicht abziehbare Kosten	6
2.4.	Pauschalabzug Gebäudeunterhaltskosten	7
2.5.	Steuerliche Erleichterungen für energiesparende Massnahmen	7
2.6.	Steuerliche Erleichterungen für denkmalpflegerische Arbeiten	8
2.7.	Abgrenzung zwischen Anlagekosten und Unterhaltskosten	8
2.7.1.	Ausscheidungskatalog Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)	8
2.7.1.1.	Allgemeines zu Anlagekosten und Unterhaltskosten	8
2.7.1.2.	Gesetzliche Grundlagen zu Anlagekosten und Unterhaltskosten	8
2.7.1.3.	Tatsächliche Unterhaltskosten	9
2.7.1.4.	Werterhaltende Aufwendungen	9
2.7.1.5.	Wertvermehrnde Aufwendungen	9
2.7.1.6.	Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft	9
2.7.1.7.	Inhaltsverzeichnis Katalog Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)	10
2.7.2.	Liegenschaften des Geschäftsvermögens	26
2.7.3.	Gewerbmässige Liegenschaftenhändler	26
2.7.4.	Liegenschaftserwerb durch Erbschaft	26
2.7.4.1.	Liegenschaftserwerb durch Erbgang	26
2.7.4.2.	Liegenschaftserwerb auf Rechnung künftiger Erbschaft	26
2.8.	Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum	27
2.8.1.	Abzugsfähigkeit der Einlagen	27
2.8.2.	Steuerpflicht des Fonds	27
2.9.	Unternutzungsabzug	28

1. Bewegliches Privatvermögen

1.1. Grundsätzliches zum beweglichen Privatvermögen

Abzugsberechtigt sind nach § 29 Abs. 1 StG und Art. 32 Abs. 1 DBG die notwendigen Kosten für die Verwaltung des beweglichen Privatvermögens, d.h. von Wertschriften und Kapitalanlagen, durch Drittpersonen. Wenn der Steuerpflichtige die Verwaltung seines Vermögens selber besorgt, kann er keinen Abzug beanspruchen.

1.2. Vermögensverwaltung durch Dritte

Mit der Vermögensverwaltung betraute Dritte können sein:

- Behörden (Vormundschaft, Erbschaftsverwaltung)
- Willensvollstrecker
- Banken
- Treuhandinstitute
- Rechtsanwälte oder
- sonstige Vermögensverwalter

1.3. Vermögensverwaltung

Steuerlich abzugsfähige Verwaltungskosten für das Privatvermögen sind Gewinnungskosten, welche nötig sind, um steuerbares Einkommen auf dem Privatvermögen erzielen zu können. Die Gewinnungskosten müssen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einkommenserzielung stehen und für die Bewirtschaftung des Vermögensobjekts erforderlich sein.

Abzugsfähig sind nur die tatsächlichen, einem Dritten bezahlten Vergütungen inkl. MWSt.

1.3.1. Abzugsfähige Vermögensverwaltungskosten

Abzugsfähig sind Vermögensverwaltungskosten unter anderem für:

- die Aufbewahrung von Vermögensgegenständen (Wertpapiere, Wertsachen, Wertschriften) in offenen Depots oder Schrankfächern (Depot-, Schrankfach-, Safegebühren);
- die Inkassokosten und Transferspesen, welche der Einforderung und Sicherung von Guthaben, Zinsen, Beteiligungserträgen und Gewinnanteilen dienen (z.B. Couponeinlösung in Fremdwährung);
- die Vermögensverwaltung von Behörden und Willensvollstreckern im Rahmen der blossen Verwahrung und Verwaltung von Vermögenswerten;
- Gerichte und Anwälte zur Sicherung oder Einforderung von Vermögen, welches ein steuerbares Einkommen abwerfen kann;

- Kosten (inkl. Gerichte und Anwälte) im Zusammenhang mit der Vermietung oder Verpachtung von beweglichem Vermögen, soweit es ein steuerbares Einkommen abwerfen kann oder der Sicherung des beweglichen Vermögens dient;
- die Bankspesen im Zusammenhang mit der Erstellung des Depotverzeichnisses zu Steuerzwecken;
- die Bankspesen im Zusammenhang mit den Rückforderung- und Anrechnungsanträge für ausländische Quellensteuern;
- die Auslieferung von Wertschriften;
- die Kommissionen auf in- und ausländischen Treuhandanlagen (da dadurch ein höheres steuerbares Einkommen erzielt werden kann).

1.3.2. Nicht abzugsfähige Vermögensverwaltungskosten

Keine abzugsfähigen Vermögensverwaltungskosten sind unter anderem:

- Kosten für die Finanz-, Anlage-, Erbschafts-, Vorsorge- und Steuerberatung;
- Kosten für die Steuererklärung;
- Auslagen für den Erwerb und die Veräußerung von Wertschriften (inkl. Transaktionsgebühren für Vermögensumlagerungen) wie Kommissionen, Courtagen, Gebühren, Emissionsspesen, Umsatzabgaben;
- Emissionsabgabe;
- Errichtung und Erhöhung von Schuldbriefen und Hypotheken (Grundbuchgebühren, Notariatskosten, Bankspesen);
- das Plazieren oder Vermitteln von Treuhandanlagen (Vermittlungsgebühren, Bankspesen, Kommissionen);
- Kredit- und Bancomatkarten sowie Schecks;
- Provisionen für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögenswerten;
- Kosten für ein Sekretariat (ASA 67 S. 477);
- Kosten für Fachliteratur, Börsenbriefe, Seminare etc.;

- Kosten für Online-Börsenanschlüsse, Telefon, Porti;
- erfolgsorientierte Honorare.

1.4. Vermischung von abziehbaren und nicht abziehbaren Vermögensverwaltungskosten

Kann der Steuerpflichtige nachweisen, dass ihm Kosten für die Vermögensverwaltung durch Dritte entstanden sind, oder dass die Tätigkeiten des Dritten aber auch betraglich unausgeschiedene Handlungen umfassen, die über die allgemeine Verwaltungstätigkeit hinausgehen, steht dem Steuerpflichtigen gemäss einer festen Einschätzungspraxis eine Pauschale von 3 ‰ des Wertchriftenbestandes als abzugsfähige Vermögensverwaltungskosten zu. Macht der Steuerpflichtige pauschale Vermögensverwaltungskosten von über Fr. 9'000.- (entsprechend einem Depotwert von Fr. 3 Mio.) geltend, wird die Pauschale von 3 ‰ nur gewährt, sofern die dem Dritten bezahlte unausgeschiedene Gebühr mindestens den Pauschalbetrag von 3 ‰ erreicht und betragsmässig nachgewiesen wird.

Als Gewinnungskosten können zusätzlich weder die rückforderbaren noch anrechenbaren, an der Quelle erhobenen ausländischen Kapitalertragssteuern abgezogen werden.

2. Gebäudeunterhaltskosten

Nachfolgend werden Richtlinien betreffend der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften im Privat- und Geschäftsvermögen aufgeführt. Für die Praxis vor allem von Bedeutung ist dabei die Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen werterhaltenden und den nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Kosten. Die mit Wirkung auf den 1. Januar 2010 in Kraft getretenen Änderungen gemäss dem Bundesgesetz über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften (Aufhebung der so genannten «Dumont-Praxis») werden dabei mitberücksichtigt.

2.1. Grundsätzliches zu Gebäudeunterhaltskosten

Die Kosten des Unterhaltes von Grundstücken und Gebäuden sind vom rohen Einkommen abziehbar (§29 Abs. 2 StG und § 13 VO; Art. 32 Abs. 2 DBG und 3 Verordnungen der direkten Bundessteuer SR 642.116, 642.116.1 und 642.116.2). Als Unterhalt gelten die Kosten für Massnahmen, die der Werterhaltung dienen. Aufwendungen gelten dann als werterhaltend, wenn sie irgendeinen Verschleiss der Liegenschaft ausgleichen oder wenn Installationen ersetzt werden, wobei die Faustregel gilt: Unterhalt ist die Wiederherstellung eines früheren Zustandes.

2.2. Abziehbare Kosten

Abziehbar sind insbesondere die folgenden Kosten:

Unterhaltskosten:

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

Versicherungsprämien:

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

Kosten der Verwaltung:

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

2.3. Nicht abziehbare Kosten

Nicht abziehbar sind insbesondere die folgenden Aufwendungen:

- wertvermehrnde Aufwendungen für Neueinrichtungen und Verbesserung von Liegenschaften. Diese sind grundsätzlich bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten in Anrechnung zu bringen.
- Umbaukosten sind weder Unterhaltskosten noch wertvermehrnde Aufwendungen. Sie gehören zu den nicht abziehbaren Lebenshaltungskosten.

Beispiel:

Einem Käufer einer neuerstellten Liegenschaft gefällt die Farbe der Tapete nicht. Er ersetzt sie durch eine andere. Dadurch wird kein Mehrwert geschaffen. Es liegt aber auch kein Unterhalt vor, weil keine Wertverminderung eingetreten ist.

- Einmalige Beiträge des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.;
- Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten;
- Anschlussgebühren und periodische Kabelfernsehgebühren;
- die mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundenen Abgaben und übrigen Kosten, wie Handänderungsgebühren, Kosten für Inserate, Mäklerprovisionen, Grundstückgewinnsteuern;

Abziehbar sind jedoch diejenigen Nebenkosten, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt, z.B. Wasserzinsen, Heizkosten usw.

2.4. Pauschalabzug Gebäudeunterhaltskosten

Anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien sowie der den Unterhaltskosten gleichgestellten energiesparenden Investitionen kann der Steuerpflichtige auf Liegenschaften des Privatvermögens einen Pauschalabzug geltend machen. Dieser Pauschalabzug beträgt:

- 10 % vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert bei einem Alter des Gebäudes bis zu zehn Jahren;
- 20 % vom Brutto-Mietertrag bzw. -Mietwert, wenn das Gebäude älter ist als zehn Jahre.

Als Stichtag für das Alter des Gebäudes gilt der erste Tag einer Steuerperiode.

Der Steuerpflichtige kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

Bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden, können nur die tatsächlichen Kosten abgezogen werden.

2.5. Steuerliche Erleichterungen für energiesparende Massnahmen

Als Kosten für die Förderung des Energiesparens bei bestehenden Gebäuden gelten:

- Kosten der Wärmeisolierung von Gebäuden, d.h. Kosten für spezielle Isolierungen an Dach, an Innen- und Aussenwänden sowie für entsprechenden Ersatz von Fenstern;

- Kosten für den Einbau von anerkannten anderen energiesparenden Einrichtungen, für den Ersatz von Einrichtungen, welche der rationellen Energienutzung dienen, sowie für Einrichtungen zur Nutzbarmachung alternativer Energiequellen;
- Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte.

Diese Kosten sind in dem Masse zu kürzen, als der Steuerpflichtige öffentliche oder private Beiträge erhält.

2.6. Steuerliche Erleichterungen für denkmalpflegerische Arbeiten

Abziehbar sind die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sofern:

- es sich um denkmalpflegerische Arbeiten handelt,
- diese auf Grund gesetzlicher Vorschriften vorgenommen werden,
- die Vornahme im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin erfolgt,
- die Kosten nicht durch Subventionen gedeckt sind.

2.7. Abgrenzung zwischen Anlagekosten und Unterhaltskosten

2.7.1. Ausscheidungskatalog Liegenschaftsunterhalt (ab Steuerperiode 2010)

2.7.1.1. Allgemeines zu Anlagekosten und Unterhaltskosten

Dieser Katalog dient den Steuerpflichtigen, die den Abzug der tatsächlichen Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten für Liegenschaften geltend machen wollen, und bildet eine Ergänzung zu den Angaben in der Wegleitung zur Steuererklärung für natürliche Personen.

Der Steuerpflichtige, der den tatsächlichen Kostenabzug beantragt, hat zusammen mit der Steuererklärung eine Zusammenstellung und die entsprechenden Beweisstücke (Originalrechnungen und Originalzahlungsbelege) einzureichen. Da der Nettzahlungsbetrag massgebend ist, sind Rabatte und Skonti zu berücksichtigen.

2.7.1.2. Gesetzliche Grundlagen zu Anlagekosten und Unterhaltskosten

Steuergesetz vom 25. Mai 2000

Verordnung zum Steuergesetz vom 30. Januar 2001 (mit Wirkung ab dem 1.1.2010)

Bundesgesetz vom 14. Dezember 2000 über die direkte Bundessteuer (mit Wirkung ab dem 1.1.2010)

2.7.1.3. Tatsächliche Unterhaltskosten

Vom Einkommen können die werterhaltenden Aufwendungen abgezogen werden, nicht aber die wertvermehrenden Aufwendungen.

2.7.1.4. Werterhaltende Aufwendungen

Abziehbar sind Aufwendungen, welcher der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie der Steuerpflichtige erworben hat. Dazu gehören die an Dritte bezahlten **Verwaltungskosten** (Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Betreibungen, Prozesse im Zusammenhang mit Einkommen aus Liegenschaften, Entschädigungen an den Liegenschaftsverwalter), die **Betriebskosten** (einschliesslich Sachversicherungsprämien [Brand-, Wasserschäden-, Glas-, Haftpflichtversicherungen, nicht aber Hausratversicherungen]). Ferner sind abziehbar die laufenden **Instandhaltungskosten** und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch den Steuerpflichtigen eingetreten sind. Auch können **Instandstellungskosten** in Abzug gebracht werden. Man versteht darunter Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen, und für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen.

2.7.1.5. Wertvermehrende Aufwendungen

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden. In diesem Falle haben Sie den Ausscheidungskatalog zu beachten.

Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten) sind Investitionen und nicht abzugsfähig.

2.7.1.6. Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft

Beiträge in den Erneuerungs- und Reparaturfonds von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus diesem Fonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr angemeldet werden.

**2.7.1.7. Inhaltsverzeichnis Katalog Liegenschaftsunterhalt
(ab Steuerperiode 2010)**

Aussenwände
Dächer
Wände im Innern
Bodenbeläge
Wohneinrichtungen
Heizungen/Lüftungen
Sanitäre und elektrische Installationen
Umgebung
Kosten für Betrieb und Verwaltung
Verschiedenes

MW = Mehrwert/Anlagekosten (nicht abziehbar)
UNT = Unterhalt (abziehbar)
ESA = Energiesparende Ausgaben
AK = Andere Kosten (nicht abziehbar)

Bezeichnung	MW	UNT	ESA	AK
1 Aussenwände				
1.1. Fassaden, Fenster, Balkone Storen und Fensterläden				
<i>Im Allgemeinen:</i>				
a) Neubemalung		1/1		
b) Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1		
c) Reparatur		1/1		
<i>Fassadenrenovationen:</i>				
a) Überdecken einer vorbestandenen Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, Naturstein-Fassaden oder anderes statt Bemalung oder anderes	1/3	2/3		
b) Ersatz einer vorbestandenen Verkleidung		1/1		
c) Wärmedämmungsmassnahmen (Isolationen)		1/1	*	
<i>Fenster:</i>				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als bestehend		1/1	*	
<i>Fensterscheiben:</i>				
a) Ersetzen gebrochener Glasscheiben (insofern nicht bereits eine Versicherung dafür aufkommt)		1/1		
<i>Storen und Sonnenstoren:</i>				
a) Neueinbau	1/1			
b) Ersetzen der Zugriemen		1/1		
<i>Fensterläden:</i>				
a) Storen und Rollladenkasten anstelle von Fensterläden	1/3	2/3		
b) Ersetzen von Fensterläden aus Holz durch Läden aus Aluminium	1/3	2/3		

Bezeichnung	MW	UNTESA	AK
<i>Balkone (siehe auch Bodenbeläge - Punkt 4):</i>			
a) Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden		1/1	
b) Bodenabdichtung		1/1	
1.2 Gerüstungen Aufteilung im Verhältnis zu den mit dem Gerüst ausgeführten Arbeiten	%	%	%
1.3 Betonsanierungen		1/1	
1.4 Brandmauer			
<i>Erstellen von Brandmauern (allfällige Subventionen abziehen):</i>			
a) im Zusammenhang mit Anbauten	1/1		
b) im Auftrag der Feuerpolizei (behördliche Auflage)	1/2	1/2	
1.5 Wintergarten Erstmalige Erstellung	1/1		
2 Dächer			
2.1 Flach- und Giebeldächer/Spenglerarbeiten/Blitzableiter			
<i>Im Allgemeinen:</i>			
a) Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1	
b) Verbessern der thermischen Isolation (stärker dimensionierte Isolation, Dampfsperre)		1/1	*
<i>Flachdächer:</i>			
Umkehrdach auf bestehendes Dach		1/1	*
<i>Giebel-/ Steil-/ Satteldächer:</i>			
a) Ersetzen einer Schindelbedachung durch Ziegel, Eternit oder ähnliches	1/3	2/3	

Bezeichnung	MW	UN	ESA	AK
b) Erstellen eines Dachstuhls inklusive Bedachung über ein undichtes Flachdach (Estrich erstellen)	3/4	1/4		
c) Steildach anstelle eines Flachdaches ohne zusätzlichen Wohnraum	2/3	1/3		
d) Neue Ziegeleindeckung anstelle der defekten bestehenden Eindeckung		1/1		
e) wie Bst. d), jedoch zusätzlich neues Unterdach + Contrelattung	1/10	9/10		
f) wie Bst. d) + e), zusätzlich neue thermische Isolation, wenn vorher nicht vorhanden		1/1	*	
Spenglerarbeiten:				
a) Neueinbau	1/1			
b) Reparatur und Ersatz irgendwelcher Art		1/1		
Blitzableiter:				
a) Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1			
b) Reparatur und Ersatz		1/1		
2.2 Estrichausbau Einbau von Zimmern oder Wohnungen (kein Abzug für Isolationsarbeiten im Sinne des Energiesparens, Neubau)	1/1			
2.3 Hausbock und Schwamm Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1		
3 Wände im Innern				
3.1 Maler- und Tapezierarbeiten/Wand- und Dachverkleidungen/Türen <i>Im Allgemeinen:</i>				
a) Auffrischen/Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauarbeiten im Verhältnis	%	%		

Bezeichnung	MW	UN	ESA	AK
c) Erstbeschichtung oder -verkleidung	1/1			
d) Anbringen einer inneren Isolation (min. 3 cm) an Fassadenwänden oder Kellerdecken, inklusive Verkleidung aus Kanadischem Täfer, gepressten Holzplatten (Novopan) und Malerarbeiten		1/1	*	
<i>Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gipser- u. Malerarbeiten:</i>				
a) Verkleidung aus Holz oder schalldämmend inkl. Malerarbeiten	1/2	1/2		
b) Verkleidung in Jute inkl. Malerarbeiten	1/3	2/3		
<i>Plattenarbeiten/Fliesen:</i>				
In Küche und Badezimmer anstelle von Malerarbeiten (gewährter Abzug siehe Modernisierung von Kücheneinrichtung und Badezimmer)	2/3	1/3		
<i>Trennwände erstellen:</i>				
Alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer	1/1			
<i>Türen/Kipptore (Garagen):</i>				
a) Ersteinbau infolge Um- und Anbau oder für Neubauten	1/1			
b) Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) bei besserer Qualität	1/3	2/3		
d) Ersetzen eines einfachen Garagentors durch ein automatisches	1/3	2/3		
3.2 Treppen/Treppenhaus/Geländer				
a) Ersetzen einer Holzterrasse durch eine Betonterrasse inklusive Folgekosten	2/3	1/3		
b) Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	1/3	2/3		
3.3 Aufzüge/Lift				
a) Reparatur/Serviceabonnement		1/1		
b) Ersteinbau	1/1			

Bezeichnung	MW	UN	ESA	AK
b) keine Kombination Kombination	3/4	1/4		
c) einfache SpültischkombinationKombination	2/3	1/3		
d) alte Kombination Modernere Kombination	1/3	2/3		
<i>Kochherd/Backofen:</i>				
a) Ersetzen eines alten Kochherds durch einen kombinierten Herd infolge Küchenumbau	1/3	2/3		
b) Umstellen von Gas auf elektrisch oder umgekehrt		1/2		1/2
<i>Kühlschrank/Tiefkühlschrank/andere Küchengeräte:</i>				
a) Ersteinbau	1/1			
b) Ersatz		1/1		
<i>Abwaschmaschine:</i>				
a) Ersteinbau	1/1			
b) Ersatz		1/1		
5.2 Badezimmer				
Modernisierung/Gesamtumbau inklusive sanitäre Ersatzteile	1/3	2/3		
<i>Ersatz einzelner sanitärer Apparate:</i>				
a) WC-Schüssel allgemein		1/1		
b) anstelle einfacher WC-Schüssel Closomat ohne Folgekosten	3/4	1/4		
c) gleichartiger Ersatz für einfaches Lavabo		1/1		
d) von einfachem Lavabo zu Lavabo auf Schrank	3/4	1/4		
e) Badewanne bisher in Guss auf Füßen, neu Einbauwanne inklusive Folgekosten	3/4	1/4		
f) Einbau einer zusätzlichen Dusche	1/1			

Bezeichnung	MW	UN	ESA	AK
g) Ersetzen von Türen oder Schiebetüren für Duschen	1/3	2/3		
h) Duschstangen oder Vorhänge				1/1
i) Halterungen, Zahnglas, Papier, Seife usw.				1/1
5.3 Waschmaschine				
<i>Reparatur/Ersatz:</i>				
a) bei vermieteten Liegenschaften, nicht jedoch der Anteil des Eigentümers, und insofern die Benützung der Maschine im Mietzins inbegriffen ist, oder nur wenn die Einnahmen für deren Benützung im Einkommen aufgeführt sind		1/1		
b) bei selbst genutzten Liegenschaften (ohne Mieter) auch für Stockwerkeigentum		1/1		
6 Heizungen/Lüftungen				
6.1 Verbrennung/Heizkessel				
<i>Ersetzen des Heizkessels oder Brenners:</i>				
a) bei gleicher Leistung		1/1		
b) durch modernere Anlage mit optimaler Wärmeproduktion	2/3	1/3		
6.2 Umstellen des Energieträgers				
von bestehenden Heizungen auf elektrisch, Gas oder andere (bei gleich bleibendem Heizvolumen):				
a) für Ölzentralheizungen		1/1		
b) für Holz- Zentralheizungen	1/2	1/2		
Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, eines Ölofens oder Holzofens durch eine Heizzentrale	1/1			
Ersetzen der bestehenden Heizung durch Alternativsysteme ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren:				
a) als Ersatz für Ölzentralheizung		1/1	*	

Bezeichnung	MW	UN	ESA	AK
b) als Ersatz für Holz- Zentralheizungen		1/1	*	
c) - als Ersatz für Ölofen oder Holzofen		1/1	*	
6.3 Zusätzliche Installationen Einbau von z.B. Sonnenkollektoren, zusätzlich zu bereits vorhandener Gebäudeheizung (allfällige Subventionen sind abzuziehen) ohne Zusatzheizung				
a) bei vorhandener automatischer Heizung		1/1	*	
b) bei vorhandener manueller Beheizung (Etagen-, Warmluft- oder Ofenheizung)		1/1	*	
c) automatische Regulierung der Wärmeproduktion		1/1	*	
d) Thermostatenventile		1/1	*	
e) elektronische Heizkostenverteiler		1/1	*	
6.4 Kamin				
a) Reparatur/Ersatz		1/1		
b) Kaminsanierung durch Einziehen eines rostfreien Stahlrohres		1/1	*	
6.5 Heizöltank				
Ersteinbau inklusive Tankraum	1/1			
Ersatz/Tanksanierung (Verkleidung)		1/1		
<i>bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank inklusive Abdichten der Auffangwanne:</i>				
a) bei gleich bleibendem Inhalt		1/1		
b) bei grösserem Inhalt	1/3	2/3		
c) ausser Betrieb setzen des alten Tankes (Auffüllen, Grabarbeiten, Transport usw.)				
d) Einrichten des Tankraumes im Keller gemäss den vorgeschriebenen Verordnungen		1/1		

Bezeichnung	MW	UNT	ESA	AK
6.6 Cheminée (Hafnerarbeiten) einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée		1/1	*	
6.7 Fernwärmeheizung (anschiessen) ausser Betrieb nehmen einer bestehenden Heizungsanlage und anschliessen an eine Fernwärme- Heizzentrale (nicht inbegriffen das interne Heizungsnetz und die Radiatoren)		1/1	*	
6.8 Warmwasseraufbereitung <i>Boiler:</i> a) Ersteinrichtung/Neuinstallation und zusätzliche Einrichtung	1/1			
b) anstelle eines Durchlauferhitzers oder eines Kleinboilers	2/3	1/3		
c) Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer		1/1	*	
6.9 Wärmepumpe <i>nur bei gleich bleibendem Heizvolumen:</i> a) Liefern und Installieren der Wärmepumpe, Erdsonde oder Sonnenkollektoren inklusive Wärmespeicher und elektrische Anschlüsse		1/1	*	
b) sanitäre Anpassungsarbeiten für die Wärmeverteilung (Radiatoren, Verrohrungen usw.)	1/2	1/2		
c) Bewilligungen und einmalige Anschlussgebühren	1/1			
6.10 Lüftung/Klimaanlage/Dampfabzug a) Beim Ersatz ähnlicher Installationen		1/1		
b) Auswechseln der Filter in den Dampfabzügen				1/1
7 Sanitäre und elektrische Installationen / Brandverhütung 7.1 Leitung im Allgemeinen (Wasser, Heizung elektrisch oder Gas) a) Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm	1/3	2/3		

Bezeichnung	MW	UNT	ESA	AK
b) Entkalken von Warmwasserleitungen		1/1		
c) Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	1/1			
d) Einmalige Anschlussgebühren	1/1			
7.2 Sanitäre und Heizungsverteilung <i>Frostschäden an Leitungen (sofern nicht Versicherung trägt)</i> <i>Wasser-Enthärtungsanlagen:</i>				
a) Ersteinbau	1/1			
b) Reparatur/Ersatz/Serviceabonnement		1/1		
c) Salzverbrauch				1/1
7.3 Elektrische Installationen Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und «ohne» Beleuchtungskörper		1/1		
7.4 Antennen				
a) Ersteinbau	1/1			
b) Ersatz		1/2		
7.5 Brandverhütung				
a) Ersteinbau von Alarm-, Überwachungs- und Löschanlagen	1/1			
b) Anschaffung und Ersatz der Handfeuerlöscher (abzgl. evtl. Subventionen)		1/1		
8 Umgebung				
8.1 Umgebungsarbeiten/Gartenunterhalt				
a) Bei einem Neubau sind sämtliche Kosten für Umgebungs- und Gartenarbeiten nicht abzugsfähig.	1/1			

Bezeichnung	MW	UN	ESA	AK
b) Bestehender Garten:				
<p>bei EFH/StWE oder MFH (selbstgenutzt) Abzugsfähig sind Aufwendungen für den Unterhalt des Umschwunges wie z. B. Betriebs- und Unterhaltskosten des Rasenmähers, Schneiden von Hecken, Sträuchern und Bäumen. Der Abzug ist auf die Kosten beschränkt, die notwendig sind, um Garten und Hausplatz im ursprünglichen Zustand zu erhalten.</p> <p>bei EFH (vermietet) 1. Es sind folgende Kosten als Unterhalt abziehbar: Pflege und Ersatz jener Pflanzen, die das Jahr überdauern, Zaunreparaturen, Gartenwege reparieren, Stützmauern reparieren (Grundsatz: Kosten, die dem Eigentümer erwachsen, um den Garten- im Falle der Vermietung oder Verpachtung an Dritte - in für den Mieter oder Pächter gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten).</p> <p>2. Erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen</p> <p>bei MFH (vermietet) 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. Sofern sie nicht über Nebenkostenabrechnung allen Mietern weiterbelastet werden, können sie als Gewinnungskosten ebenfalls abgezogen werden.</p>		1/1		
	1/1	1/1		
	1/1			
<i>feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauern:</i>				
a) Ersteinbau/Erweiterung	1/1			
b) Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) bei besserer Qualität	1/3	2/3		
<i>Zufahrt/Gartenweg/Plätze:</i>				
a) erster Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine usw.)	1/1			
b) Reparatur/gleichwertiger Ersatz (bei gleich bleibender Fläche)		1/1		

Bezeichnung	MW	UNT	ESA	AK
<i>Bodenverbesserungen:</i>				
Drainage, Entwässern, Humusieren, Stützen usw.	1/1			
8.2 Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten				
<i>im Allgemeinen:</i>				
a) Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Vergrösserung/Erweiterung infolge Anbau	1/1			
c) einmalige Anschlussgebühren	1/1			
d) Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm	1/3	2/3		
e) Ersteinbau	1/1			
<i>Kanalisationen/Gruben/Schächte:</i>				
a) Ersetzen infolge Korrektur der Strasse oder das Anschliessen an ein anderes Netz (ARA)	1/1			
b) Reinigen (Kanalspülung) und Entleeren		1/1		
c) ausser Betrieb nehmen der Klärgrube				1/1
<i>Wasser- und Hauszuleitung:</i>				
Anschliessen an ein anderes Verteilernetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr	1/1			
8.3 Entfeuchten der Kellerwände				
Entfeuchten von Kellern oder Mauerwerk		1/1		
9 Kosten für Betrieb und Verwaltung von Liegenschaften				
9.1 bei vermieteten Liegenschaften, selbst genutzten Liegenschaften sowie StWE und EtW				
<i>Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung:</i>				
a) Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden				1/1

Bezeichnung	MW	UNTESA	AK
b) Die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen			1/1
c) Die Reinigung der Heizungsanlagen und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung			1/1
d) Die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks, das Entkalken der Warmwasseranlage			1/1
e) Den Service von Wärmezählern			1/1
f) Die Wartung			1/1
g) Die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen			1/1
h) Die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt			1/1
i) Die jährlichen Betriebsgebühren an die ARA			1/1
j) Der Wasserverbrauch			1/1
9.2 bei vermieteten Liegenschaften, mit Ausnahme des selbstgenutzten Anteils des Eigentümers <i>Kosten für die Verwaltung inklusive Nebenkosten (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden):</i> Porti, Telefon, Besoldung Verwalter, Inseratkosten (ausgenommen Erstvermietung), Betriebs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Einkommen aus Liegenschaften		1/1	
<i>Versicherungen (in den Mietzinseinnahmen enthalten):</i> a) Brandversicherung GVZG und Gebäudeversicherungen, Glasbruch und Wasserschaden, Haftpflicht Gebäude (jährliche Prämien)		1/1	
b) Taxierungs- und Schatzungskosten	1/1		
c) Hausratversicherungen (nur für «möblierte» Mietwohnungen)		1/1	
d) Für kombinierte Versicherungen: Abzugsberechtigt sind nur die Jahresprämien, welche das Gebäude betreffen		1/1	
<i>Nebenkosten (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet wurden):</i> Gemeinschaftliche Beleuchtung (Zähler beachten); Reinigen der Gemeinschaftsräume, Strassen, Gehsteige und Plätze sowie Schneeräumungsarbeiten (ausgenommen das Tausalz); Kehrichtabfuhrgebühren; Service-Abonnemente für Aufzüge, Klima-			

Bezeichnung	MW	UNT	ESA	AK
und Lüftungsanlagen; Kosten für das Düngen und die Pflege von Rasen und natürlichen Gartenzäunen; Fällen von Bäumen; Werkzeuge für den Hauswart (Rasenmäher, Leiter, Sägen usw.)		1/1		
9.3 bei selbst genutzten Liegenschaften				
<i>Betriebskosten:</i>				
a) Brandversicherung GVZG und Gebäudeversicherungen, Glasbruch und Wasserschaden, Haftpflicht Gebäude (jährliche Prämien)		1/1		
b) Taxierungs- und Schatzungskosten		1/1		
c) Für kombinierte Versicherungen: Abzugsberechtigt sind nur die Jahresprämien, welche das Gebäude betreffen		1/1		
<i>Nebenkosten:</i>				
a) Kehrichtgebühren (Gemeinderechnung) (im Kanton Zug werden keine Kehrichtgebühren erhoben; Abzug gilt für ausserkantonale Liegenschaften)		1/1		
b) Sackgebühr				1/1
9.4 im Stockwerkeigentum oder als Eigentumswohnung genutzte Liegenschaften				
<i>Unterhaltskosten:</i>				
a) Als solche Kosten gelten die tatsächlichen Unterhaltskosten sowie die Beiträge an Erneuerungs- u. Reparaturfonds (für Gemeinschaftseigentum) gemäss Verwaltungsabrechnung (exklusiv Heizkostenabrechnung)		1/1		
b) Die Unterhaltskosten, die die Wohnung des StW-Eigentümers betreffen, können zusätzlich abgezogen werden		1/1		
c) Soweit die Unterhaltskosten zu Lasten des Erneuerungs- oder Reparaturfonds bezahlt werden, dürfen sie nicht abgezogen werden				1/1
<i>Betriebskosten/Nebenkosten:</i>				
Gleicher Sachverhalt wie für selbst genutzte Liegenschaften (siehe oben)				

Bezeichnung	MW	UNT	ESA	AK
10 Verschiedenes				
10.1 Abbrucharbeiten (inkl. Kosten für Transport in Deponie / Deponiegebühren)				
a) Abbruch einer Mauer, alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer (Kapitalverlust)				1/1
b) Bei vollständigem Abbruch (ohne Neubau)				1/1
c) Bei vollständigem Abbruch (mit Neubau, da Anlagekosten)	1/1			
d) Beim Ersatz gleichwertiger Bauteile		1/1		
10.2 Anwaltskosten, Mutationskosten , Anstösserbeiträge an Gemeinden				
a) Schuldbriefe, Aufwendungen, Advokats-, Notar- oder Gerichtskosten. Anwalts- und Gerichtskosten sind ausnahmsweise dann als Unterhaltskosten abziehbar, wenn sie eine Verhinderung eines Wertverlustes der eigenen Parzelle bezwecken (z.B. bei einer drohenden Wertverminderung durch Umzonung; Einsprache gegen ein Bauprojekt, welches bei Realisierung eine Wertverminderung der eigenen Liegenschaft zur Folge hätte).				1/1
b) Vermessungen, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung usw.	1/1			
c) Anstösserbeiträge an Gemeinden für Strasse, Gehsteige, inklusive Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1			
10.3 Architekten- und Ingenieurhonorare				
<i>im Allgemeinen:</i>				
a) im Verhältnis zu den ausgeführten Renovations- und Umbauarbeiten	%	%		
b) Umbauarbeiten und Anbauten	1/1			
<i>Architektenhonorar:</i>				
Studienhonorar für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens		1/1		*
10.4 Baubewilligung/Bauprojektkosten				
<i>Umbauarbeiten und Anbauten:</i>				

Bezeichnung	MW	UN	ESA	AK
a) wenn Ausführung dem Projekt entspricht	1/1			
b) wenn Bau nicht ausgeführt wird				1/1
c) wenn, anstelle des geplanten Baues, ein anderer Bau erstellt wird	1/1			
10.5 Schwimmbad				
a) Ersteinbau	1/1			
b) Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) Betriebskosten				1/1

2.7.2. Liegenschaften des Geschäftsvermögens

Ob Instandstellungskosten werterhaltend oder wertvermehrend sind, beurteilt sich bei Geschäfts- wie bei Privatliegenschaften nach den gleichen Kriterien. Der Ausscheidungskatalog ist auch im geschäftlichen Bereich anwendbar. Für Liegenschaften, die ganz oder teilweise geschäftlich genutzt werden, kommt aber ein Pauschalabzug nicht in Betracht.

2.7.3. Gewerbmässige Liegenschaftenhändler

Erwirbt der gewerbmässige Liegenschaftenhändler eine Liegenschaft, baut sie um und veräussert sie ohne zwischenzeitlicher Vermietung, so sind sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Umbau, dem Halten und der Veräusserung Anlagekosten. Bei der Einkommenssteuer können solche Aufwendungen nicht als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden.

2.7.4. Liegenschaftserwerb durch Erbschaft

2.7.4.1. Liegenschaftserwerb durch Erbgang

Der Erbe kann den Abzug der Kosten der Instandstellung einer zuvor ererbten Liegenschaft grundsätzlich im Ausmass jener Unterhaltskosten beanspruchen, die vom Erblasser im Zeitpunkt des Erbanges hätten geltend gemacht werden können, dies jedoch - im Falle einer Erbschaft - nur für den seiner Erbquote entsprechenden Teil (ASA 50, Seite 68).

2.7.4.2. Liegenschaftserwerb auf Rechnung künftiger Erbschaft

Anders als der Erwerb durch Erbgang, steht der Erwerb auf Rechnung künftiger Erbschaft dem Kauf sehr nahe. Demzufolge stellen auch die Kosten der Instandstellung einer auf diese Weise erworbenen Liegenschaft in dem Umfang, als Aufwendungen eine Erhöhung des Liegenschaftswertes bewirken, keine abzugsfähigen Unterhaltskosten dar (ASA 58, Seite 279).

2.8. Erneuerungsfonds bei Stockwerkeigentum

2.8.1. Abzugsfähigkeit der Einlagen

Einlagen in den Erneuerungsfonds werden als Rückstellungen für Grossreparaturen behandelt. Die Einlagen können bei der Kantons- und direkten Bundessteuer vom Einkommen abgezogen werden, sofern die Bestimmungen der Eidg. Steuerverwaltung eingehalten werden.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds werden so lange steuerfrei gelassen, als

- die jährlichen Gesamteinlagen den Betrag von 1/2 Prozent der Buchwerte der Gebäude per Ende des betreffenden Jahres nicht übersteigen;
- der gesamte Erneuerungsfonds 10 Prozent der Buchwerte der Gebäude nicht übersteigt.

Dazu sind die nachstehend aufgeführten Bedingungen kumulativ einzuhalten:

- Es muss eine kontinuierlich und ordnungsgemäss geführte Buchhaltung vorliegen.
- Die periodisch anfallenden Liegenschaftskosten sind mit den effektiven Werten einzusetzen (keine Unterhaltspauschale).
- Die tatsächlichen Ausgaben für Grossreparaturen sind dem Rückstellungskonto zu belasten, wobei die allfällig verbundenen wertvermehrenden Aufwendungen auszuscheiden und zu aktivieren sind.
- Bei Veräusserung einer von mehreren Liegenschaften ist die entsprechende Reparaturrückstellung anteilmässig erfolgswirksam aufzulösen.
- Bei Baugenossenschaften und Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften gelten die Einlagen in den Erneuerungsfond als Rückstellung für Grossreparaturen und sind deshalb bei der Bestimmung des maximal zulässigen Umfanges von den Rückstellungen wie oben erwähnt mit zu berücksichtigen.

2.8.2. Steuerpflicht des Fonds

Fondsvermögen und Ertrag aus diesem Fondsvermögen sind anteilmässig dem einzelnen Stockwerkeigentümer zu versteuern.

Die Fondsverwaltung hat jedem Stockwerkeigentümer eine Bescheinigung über die Höhe seines Anteils, sowie seines Ertrages auszuhändigen. Die entsprechenden Werte sind im Wertschriftenverzeichnis zu deklarieren.

Die Fondsverwaltung kann die Rückerstattung der Verrechnungssteuer wieder mit dem Formular R 25 geltend machen.

2.9. Unternutzungsabzug

Unternutzung (§ 7 VO StG):

«Bei einer am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft oder einem Teil davon wird der Marktmietwert infolge dauernder Unternutzung reduziert. Voraussetzung ist einerseits ein offensichtliches Missverhältnis zwischen Wohnungsgrösse und der die Wohnung nutzenden Personen sowie andererseits das Bestehen einer effektiven Unternutzung.»

Der Anspruch auf Reduktion des Marktmietwertes setzt kumulativ voraus:

- Mindestgrösse der Wohnung: 5 Zimmer;
- Verzicht auf jegliche Nutzung der entsprechenden Zimmer (auch nicht als Lagerräume)
- Verminderung der bisherigen Wohnbedürfnisse

In der Regel wird kein Unternutzungsabzug gewährt, wenn die Liegenschaftsrechnung (steuerbarer Eigenmietwert abzüglich Schuldzinsen und Unterhalt) ein negatives Ergebnis ergibt. Die Unterhaltspauschale bemisst sich nach dem infolge Unternutzung reduzierten Eigenmietwert.