

Richtlinien zur Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten für Investitionen bis 2012

1. Aussenwände

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden im allgemeinen			
Neubemalung	-	-	-
Fassadenreinigung	-	-	-
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	1/1	3/4	1/2
Fassadenrenovationen			
Überdecken einer vorbestandenen Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	1/3	1/3	1/3
Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	-	-	-
Fassadenisolationsarbeiten (mind. 3 cm) inklusive Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	1/2	1/3	1/6
Hinterlüftete Wärmedämmung	1/2	1/3	1/6
Fenster / Vorsatzfenster			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach anstelle Doppelverglasung	1/2	3/8	1/4
Doppelverglasung, Isolierverglasung beschichtet oder Isolierverglasung dreifach anstelle einfach verglaster Fenster	1/2	3/8	1/4
Einbau Vorsatzfenster	1/1	3/4	1/2
Ersatz ungedämmter Metallprofile durch wärmegeämmte Verbundprofile	1/4	1/4	1/4
Windfang			
Neuanbau von unbeheizten Windfängen (wenn gesetzlich nicht vorgeschrieben)	1/1	5/6	2/3

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Fensterscheiben			
Ersetzen gebrochener Glasscheiben (sofern nicht durch Versicherung gedeckt)	-	-	-
Sonnenstoren			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Fensterläden / Rollläden			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Rollläden anstelle von Fensterläden	-	-	-
Zusätzliche Rollläden oder Jalousien	1/1	3/4	1/2
Balkone (siehe auch Bodenbeläge)			
Auftragen einer Bodenfarbe auf Zement- boden	1/1	1/1	1/1
Bodenabdichtung	-	-	-
Gerüstungen			
Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	teils	teils	teils
Brandmauer			
im Zusammenhang mit Anbauten	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Wintergarten			
bei vermieteten Liegenschaften			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
bei selbstgenutzten Liegenschaften			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-

2. Dächer

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Flach- und Giebeldächer			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Verbessern der thermischen Isolation	1/1	3/4	1/2
Flachdächer			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Umkehrdach auf bestehendes Dach	1/1	3/4	1/2
Giebeldächer / Estricheinbau			
Erstellen Estrichs inklusive Bedachung über undichtem Flachdach	3/4	3/4	3/4
Spenglerarbeiten			
Neueinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Unterdach			
vorher kein Unterdach	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
gleichwertiger Ersatz mit zusätzlicher thermischer Isolation	2/3	2/3	2/3
Blitzableiter			
Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Estrichausbau			
Einbau von Zimmern oder Wohnungen	1/1	1/1	1/1
Hausbock und Schwamm			
Kosten Holzbehandlung	-	-	-

3. Wände im Innern / Decken

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Maler- und Tapezierarbeiten /Wand- und Deckenverkleidungen / Türen im allgemeinen			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
im Zusammenhang mit Umbauarbeiten	1/1	1/1	1/1
Erstbeschichtung oder Erstverkleidung	1/1	1/1	1/1
Anbringen innere Isolation oder Verkleidung und Malerarbeiten	1/1	3/4	1/2
Wand- und Deckenverkleidungen anstelle fälliger Gips- und Malerarbeiten			
Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten	1/3	2/3	1/3
Verkleidung in Jute inklusive Malerarbeiten	1/3	1/3	1/3
Verkleidung aus Pavatex- und Spanplatten inklusive Malerarbeiten	-	-	-
Plattenarbeiten / Fliesen			
in Küche und Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	1/2	1/2	1/2
Reparatur oder Ersatz, Betonsanierung	-	-	-
Trennwände erstellen			
alt 1, neu 2 Zimmer	1/1	1/1	1/1
Türen / Kipptore (Garagen)			
Neubau oder Ersteinbau infolge Um- und Anbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
bei besserer Qualität	1/3	1/3	1/3
Ersetzen eines einfachen Garagetores durch ein automatisches	1/2	1/2	1/2
Zusätzliche Wärmedämmung	1/1	3/4	1/2
Treppen / Treppenhaus / Geländer			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersetzen Holztreppe durch eine Betontreppe	2/3	2/3	2/3
Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	1/3	1/3	1/3
Aufzug / Lift			
Reparatur oder Ersatz / Serviceabonnement /	-	-	-
Ersatz durch bessere Qualität	1/2	1/2	1/2
erstmaliger Einbau	1/1	1/1	1/1

4. Bodenbeläge

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Wohnfläche (heizbar)			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
bei besserer Qualität	1/3	1/3	1/3
im Zusammenhang mit kleineren Umbauarbeiten, nur wenn Räume bisher bewohnbar	1/2	1/2	1/2
bisher nicht bewohnbar	1/1	1/1	1/1
neu verlegen infolge grösseren Umbauar- beiten oder Anbauten	1/1	1/1	1/1
Verlegen eines Parkett- oder Plattenbela- ges anstelle vorbestandenem Belag	1/3	1/3	1/3
Parkett schleifen und neu versiegeln	-	-	-
Wärmedämmung gegen Aussenklima	1/1	3/4	1/2
Balkone / Terrassen			
Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten	1/3	1/3	1/3
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Isolieren und Abdichten des Terrassenbo- dens	1/3	1/4	1/5

5. Wohneinrichtung

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Kücheneinrichtungen im Allgemeinen (im Gebäudewert eingeschlossen)			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch	-	-	-
Küchenkombinationen inklusive Folgekosten			
Ersatz Steinzeugtrog durch Chrom- stahltrog	1/3	1/3	1/3
Einbau Kombination	2/3	2/3	2/3
Ersatz einfache Spültischkombination durch mehrteilige Kombination	1/3	1/3	1/3
Küchenkombination in gleichem Umfang anstelle bisheriger frei stehender Einrichtungen	2/3	2/3	2/3
Kochherd / Backofen			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Ersetzen eines alten Kochherdes durch einen kombinierten Herd (Glaskochfeld)	1/3	1/3	1/3
Umstellen von Gas in elektrisch oder umgekehrt	1/2	1/2	1/2
Kühlschrank / Tiefkühlschrank			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Ersatz mit grösserem Inhalt plus Tiefkühlfach	1/3	1/3	1/3
Geschirrspülmaschine			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Ersatz	-	-	-
Einbauschränke			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Ersatz	-	-	-
Badezimmer Modernisierung/Umbau bestehender Badeeinrichtung inkl. Folgekosten			
25 Jahre und ältere	2/3	2/3	2/3
16 bis 25 Jahre	1/2	1/2	1/2
bis 15 Jahre alt	1/3	1/3	1/3
zusätzliche Einrichtung	1/1	1/1	1/1
Ersatz sanitärer Apparate			
Neuinstallationen	1/1	1/1	1/1

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
gleichwertiger Ersatz	-	-	-
WC-Schüssel allgemein	-	-	-
Einbau Closomat	3/4	3/4	3/4
Ersatz Lavabo	-	-	-
vom einfachen zum Lavabo auf Schrank	3/4	3/4	3/4
Einbauwanne inklusive Folgekosten	1/3	1/3	1/3
Einbau zusätzl. Dusche	1/1	1/1	1/1
Ersetzen von Schiebetüren für Duschen	-	-	-
Ersatz von Spiegel durch Spiegel- schrank	3/4	3/4	3/4
Waschmaschine/Tumbler			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
erstmalige Anschaffung	1/1	1/1	1/1
Ersatz alter Waschkücheneinrichtun- gen	1/2	1/2	1/2
Ersatz von Waschmaschinen mit grossem Stromverbrauch	-	-	-
Serviceabonnement	-	-	-

6. Heizung / Lüftung

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Wärmeerzeugung / Heizkessel / Ersetzen des Heizkessels / Brenners / Ofens usw.			
bei gleicher Leistung	-	-	-
durch modernere, gleichwertige Anlage mit gleichem Heizmedium	1/3	1/3	1/3
Durchlauferhitzer			
Neuanschaffung	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen			
Neuanschaffung	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersatz von Wärmeerzeugern durch ortsfeste elektrische Widerstands- heizungen	-	-	-
Umstellung auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- o. andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)			
bei bestehender Holz-, Kohle- oder Ölzentralheizung	-	-	-
Ersetzen einer Warmluftetagen- heizung, Ölofen oder Holz- und Kohleofen durch eine Zentralhei- zung (Öl, Gas, Elektrisch)	1/3	1/3	1/3
Alternativsysteme (Wärmepumpe, Solar-, Holz-, Pellets-, Wind-, Photovoltaik- und Biogasanlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren			
Ersteinbau	1/1	5/6	2/3
als Ersatz für Öl-, oder Holz-, und Kohlezentralheizungen	1/2	2/5	1/4
als Ersatz für Ölofen oder Holz- und Kohleofen	1/2	2/5	1/4
als Ersatz für Elektroheizung	-	-	-
Reparatur oder Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	-	-	-
Zusätzliche Installationen im allgemeinen			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion	1/1	3/4	1/2
Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers	1/1	3/4	1/2

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	1/1	3/4	1/2
Einbau Oeldurchlaufzähler zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe	1/1	3/4	1/2
Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	1/1	3/4	1/2
Einbau von Einrichtungen zur Begrenzung von Stillstandsverlusten	1/1	3/4	1/2
Ersatz bestehender Heizkörperven- tile durch Thermostatenventile	1/4	1/4	3/4
Wandstrahler (Zusatzgerät)			
Neuanschaffung	1/1	1/1	1/1
Cheminée und Cheminéeöfen, Kaminanlagen			
gleichwertiger Ersatz	-	-	-
Umbau einfaches Cheminée in Warmluftcheminée	1/1	1/1	1/1
Boiler			
gleichwertiger Ersatz, auch zu bereits bestehendem Heizkessel (Überbückung Sommerperiode)	-	-	-
Boiler anstelle von Gasapparaten, Durchlauferhitzer oder Kleinboiler	1/2	1/2	1/2
Boiler anstelle Durchlauferhitzer oder Kleinboiler	1/2	1/2	1/2
Neuinstallation	1/1	1/1	1/1

7. Sanitäre und elektrische Installationen

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Anpassen an die Norm	1/2	1/2	1/2
Entkalken	-	-	-
Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	1/1	1/1	1/1
einmalige Anschlussgebühren	1/1	1/1	1/1
Ersteinbau Antennen	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz Antennen (z.B. TV)	-	-	-
Sanitäre und Heizungs-Verteilung Wasser-Enthärtungsanlagen			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz / Service-Abonnement	-	-	-
Chemikalien	-	-	-
Heizkörper (Radiatoren)			
Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe	1/1	1/1	1/1
Elektrische Installationen im allgemeinen			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobiliar)	-	-	-
Unterputzverlegung (ohne Erweiterungen)	1/3	1/3	1/3
Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen und Ventilatoren).	1/2	1/3	1/6
Antennen (Funk, Radio, TV usw.)			
Ersteinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Anschluss an Gemeinschaftsanlage			
erstmalige Installation	1/1	1/1-	1/1
Ersatz bestehender eigener Anlage	-	-	-
einmalige Anschlussgebühr	1/1	1/1	1/1
Brandverhütung			
Ersteinbau Sprinkler-Anlage	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Alarmanlage			

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Ersteinbau/Erweiterung bestehende Anlage	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Kosten der Ueberwachung / Wartung (Abo)	-	-	-
Gebühr für Amtsleitung	-	-	-
Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme			
Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgeht.	1/1	3/4	1/2

8. Umgebung

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Garten- und Umgebungsarbeiten			
Erstmaliges Ansetzen	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Terraingestaltung / Neugestaltung (Spielplätze usw.) bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens			
Ausgraben, Auffüllen, Planieren, usw.	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauer			
Ersteinbau/Erweiterung	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
bei besserer Qualität	1/3	1/3	1/3
Zufahrt / Vorplatz			
erster Belagseinbau	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Bodenverbesserung			
Entwässern, Humusieren, Stützen, usw.	1/1	1/1	1/1
Gartensitzplatz			
Ersteinbau/Erweiterung	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Kanalisationen und Hauszuleitungen (inklusive Aushub- und Erdarbeiten) im allgemeinen			
Reparatur oder Ersatz	-	-	-
Ersteinbau/ Erweiterung	1/1	1/1	1/1
Anschlussgebühren	1/1	1/1	1/1
Kanalisationen / Dolen / Gruben / Schächte / Benzinabscheider			
ARA-Anschluss	1/1	1/1	1/1
Reinigen und entleeren	-	-	-
ausser Betrieb nehmen	-	-	-
Wasser- und Hauszuleitung			
Anschliessen an ein anderes Verteilernetz, ohne Anschlussgebühr	-	-	-
Trennsystem			
Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem	1/1	1/1	1/1
Anschlussgebühr	1/1	1/1	1/1
Reparatur oder Ersatz (inklusive Grabarbeiten)	-	-	-

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Drainage			
Entwässerung Boden	1/1	1/1	1/1
Entfeuchten der Kellerwände			
Abdichten/Drainieren	-	-	-

9. Verschiedenes

Massnahmen	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen vor 1979 bzw. 1999 - 2012	Abziehbare Anlagekosten für Investitionen für 1979 - 1998	
		bis 5 Jahre seit Erwerb	über 5 Jahre seit Erwerb
Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung			
Abbruch einer Mauer, bisher 2, neu 1 Zimmer	2/3	2/3	2/3
Abbruch im Zusammenhang mit Neubau	1/1	1/1	1/1
Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	-	-	-
Räumungskosten bei Abbruch	1/1	1/1	1/1
Entsorgungsgebühr für Altgeräte	-	-	-
Anwaltskosten / Mutationskosten / Anstösserbeiträge an Gemeinden			
Vermessungen, Parzellierung, Beurkundungskosten, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	1/1	1/1	1/1
Anstösserbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige, inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1	1/1	1/1
Architekten- und Ingenieurhonorare			
im allgemeinen	1/1	1/1	1/1
im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	teils	teils	teils
Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	1/1	1/1	1/1
Studienhonorar für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	1/1	3/4	1/2
Kosten für Grobanalysen	1/1	3/4	1/2
Baubewilligung / Bauprojektkosten			
Umbauarbeiten und Anbauten	1/1	1/1	1/1
Baugrunduntersuchung	1/1	1/1	1/1
Quartierplanungskosten	1/1	1/1	1/1