

Richtlinien zur Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten für Investitionen 2013 bis 2022

Die pauschalen Aufteilungen zwischen Anlage- und Unterhaltskosten gelten als Faustregeln zur Vereinfachung des Veranlagungsverfahrens. Sie dienen der einheitlichen Handhabung gleichgelagerter Fälle sowie der rechtsgleichen Anwendung. Machen Steuerpflichtige eine andere Aufteilung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen geltend, ist diese aufgrund geeigneter Unterlagen (detaillierten Aufstellungen / Belegen / Erläuterungen zu den ausgeführten Arbeiten) zu beurteilen. Wird im Einzelfall der Nachweis für eine von der Faustregel abweichende Aufteilung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten erbracht, erfolgt die Aufteilung entsprechend dem Beweisergebnis.

1. Aussenwände

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
1.1	Fassaden, Fenster, Storen, Fensterläden, Windfang und Balkone	
	Im Allgemeinen	
a)	Neubemalung	-
b)	Fassadenreinigung (inkl. Versiegelung)	-
c)	Reparatur	-
	Fassadenrenovationen	
a)	Überdecken einer vorbestandenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, Naturstein-Fassaden	1/3
b)	Ersatz einer vorbestandenden Verkleidung	-
c)	Wärmedämmungsmassnahmen (Isolationen), Fassadenisoliationsarbeiten inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen oder hinterlüftete Wärmedämmung	1/2
	Fenster	
a)	Neueinbau	1/1
b)	Ersatz von Fenstern (inkl. Dachfenster) durch energetisch bessere Fenster (2-fach und 3-fach Verglasung) als bestehend	-
c)	Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	-
	Fensterscheiben	
	Ersetzen gebrochener Glasscheiben (sofern nicht durch Versicherung gedeckt)	-
	Storen und Sonnenstoren	
a)	Neueinbau	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
	Fensterläden / Rollläden / Jalousien	
a)	Neueinbau	1/1

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
	b) Reparatur oder Ersatz (inkl. elektr. Antrieb)	-
	c) Rollläden anstelle von Fensterläden	1/3
	d) Ersetzen von Fensterläden aus Holz durch Läden aus Aluminium	1/3
Windfang		
	a) Neuanbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
Balkone		
	a) Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden	-
	b) Bodenabdichtung	-
	c) Abdichten und Isolieren des Terrassenbodens sowie Verlegen eines Bodenbelags auf die Isolation	1/3
1.2	Gerüstungen	
	Gerüstkosten sind proportional nach den Anteil Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	teils
1.3	Betonsanierungen	-
1.4	Brandmauer	
	Erstellen von Brandmauern (allfällige Subventionen sind abzuziehen)	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
1.5	Wintergarten	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

2. Dächer

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
2.1	Flach-, Steil- und Giebeldächer / Spenglerarbeiten / Blitzableiter	
	Im Allgemeinen	
a)	Erstellung	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
c)	Isolation Dach/Unterdach	1/2
	Spenglerarbeiten	
a)	Neueinbau	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
	Blitzableiter	
a)	Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
2.2	Estrichausbau	
	Einbau von Zimmern oder Wohnungen	1/1
2.3	Hausbock und Schwamm	
	Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)	-

3. Wände im Innern

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
3.1	Maler- und Tapezierarbeiten / Wand- und Dachverkleidungen / Türen	
	Im Allgemeinen	
	a) Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz	-
	b) im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauarbeiten im Verhältnis	teils
	c) Erstbeschichtung oder -verkleidung	1/1
	d) Anbringen einer inneren Isolation an Wänden oder Kellerdecken, inkl. Verkleidung und Malerarbeiten	1/1
	Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gipser- und Malerarbeiten	
	Verkleidung aus Holz oder schalldämmend inkl. Malerarbeiten	1/3
	Plattenarbeiten / Fliesen	
	a) Reparatur oder Ersatz	-
	b) In Wohn- / Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	1/2
	Trennwände erstellen	
	Ersteinbau (z.B. Alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer)	1/1
	Türen / Kipptore (Garagen)	
	a) Ersteinbau infolge Um- und Anbau oder für Neubauten	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz (inkl. elektr. Antrieb)	-
3.2	Treppen / Treppenhaus / Geländer	
	a) Reparatur oder Ersatz	-
	b) Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inkl. Folgekosten	2/3
3.3	Aufzüge / Lift	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

4. Bodenbeläge

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
4.1	Wohnfläche (geheizt)	
	a) Ersatz mit gleichwertiger Qualität Parkett, Kunststoffbeläge oder Spanntepiche	-
	b) bei besserer Qualität	1/3
	c) im Zusammenhang mit kleineren Umbauarbeiten, neu Verlegen auf bestehendem Holzboden oder Inlaid, nur wenn die Räume früher bewohnbar waren	1/3
	d) wenn früher nicht bewohnbar	1/1
	e) neu Verlegen infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten auf Zementunterlagsboden	1/1
	f) Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle vorbestandener anderer Beläge	1/3

5. Wohneinrichtungen

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
5.1	Kücheneinrichtungen	
	Im Allgemeinen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Modernisierung im Zusammenhang mit einem Gesamtumbau inkl. fest eingebaute Geräte, Kombination, Platten- und Malerkosten sowie Installationen	1/3
	c) Reparatur oder Ersatz	-
	Kochherd / Backofen	
	a) Ersetzen eines alten Kochherdes durch einen kombinierten Herd infolge Küchenumbau	1/3
	b) Umstellen von Gas auf elektrisch oder umgekehrt	-
	Kühlschrank / Tiefkühlschrank / andere Küchengeräte	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
5.2	Badezimmer	
	Im Allgemeinen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Modernisierung im Zusammenhang mit einem Gesamtumbau inkl. sanitäre Ersatzteile, Platten- und Malerkosten sowie Installationen	1/3
	c) Reparatur oder Ersatz	-
	Ersatz einzelner sanitärer Apparate	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
5.3	Waschmaschine / Tumbler	
	a) Erstmalige Anschaffung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-

6. Heizungen / Lüftungen

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
6.1	Verbrennung / Heizkessel	
	Ersetzen des Heizkessels oder Brenners	
	a) Reparatur oder Ersatz durch teils moderne Anlage	-
6.2	Umstellung auf Gas- oder andere Systeme (bei gleichbleibendem Heizvolumen und ohne zentralen Speicher)	
	a) bei bestehender Holz-, Kohle- oder Ölzentralheizung	-
	b) Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, Öfen oder Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas)	1/2
6.3	Umstellung auf Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Einbau Wärmepumpe (z.B. Erdsonde), inkl. Ausbau / Umrüstung Wärmepumpe mittels Freecooling, Holzfeuerungsanlagen (Pellets, Holzsplit), thermische Solaranlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren, ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren	
	Einbau thermische Solaranlagen	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	Ersatz bestehende Heizung	
	a) Pellets / Holz / Wärmepumpe anstelle von Öl, Gas, Elektroheizung	-
	b) Reparatur oder Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	-
6.4	Zusätzliche Installationen	
	a) automatische Regulierung der Wärmeproduktion	1/1
	b) Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatenventile	-
	c) elektronische Heiz- und Wärmekostenverteiler, Öldurchlauf- oder Betriebsstundenzähler, Einrichtung zur Begrenzung von Stillstandsverlusten	1/1
6.5	Heizöltank	
	a) Ersteinbau inkl. Tankraum	1/1
	b) Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)	-
6.6	Hafnerarbeiten: Cheminée / Kamin / Schwedenofen	
	a) einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée	1/2
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Kaminsanierung durch Einziehen eines rostfreien Stahlrohres	-
6.7	Fernwärmeheizung / Wärmecontracting	
	a) Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage	-
	b) Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale als Ersatz einer bestehenden Heizungsanlage	-

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
	c) Leitungsbau und wiederkehrende Grundkosten (Kapitalkosten, Reparaturen, Ersatzteile jedoch exkl. Betriebs- und Energiekosten)	-
	d) Bei nichtaufteilbaren Grundkosten: hälftige Aufteilung in Unterhalt und nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten	-
6.8	Warmwasseraufbereitung	
	Boiler	
	a) Ersteinrichtung / Neuinstallation und zusätzliche Einrichtung	1/1
	b) anstelle eines Durchlauferhitzers oder eines Kleinboilers	1/2
	c) Reparatur oder Ersatz	-
6.9	Lüftung / Klimaanlage / Dampfabzug	
	a) Ersteinbau	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz ähnlicher Installationen	-

7. Sanitäre und elektrische Installationen / Brandverhütung

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
7.1	Leitung im Allgemeinen (Wasser, Heizung, elektrisch oder Gas)	
a)	Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm	1/3
b)	Entkalken von Warmwasserleitungen	-
c)	Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	1/1
d)	Einmalige Anschlussgebühren	1/1
7.2	Sanitäre und Heizungsverteilung / Wasser-Enthärtungsanlagen	
a)	Ersteinbau	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
7.3	Elektrische Installationen	
a)	Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper	-
b)	Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulierung von Pumpen und Ventilatoren)	1/2
c)	Ersatz von Kupferleitungen (CKW, TV, usw.) auf Glasfaser usw.	-
7.4	Antennen	
a)	Ersteinbau	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
7.5	Brand- und Einbruchschutzmassnahmen	
a)	Ersteinbau von Alarm-, Überwachungs- und Löschanlagen	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
c)	Anschaffung und Ersatz der Handfeuerlöscher (abzgl. evtl. Subventionen)	-
7.6	Erzeugung von Elektrizität inkl. Speicher: Photovoltaik-, Wind- und Biogasanlagen	
a)	Photovoltaik-Aufdach: Erstmalige Installation auf oder an bestehenden Gebäuden im Eigentum der Grundeigentümerschaft	1/1
b)	Photovoltaik-Indach: Erstmalige Installation auf oder an bestehenden Gebäuden im Eigentum der Grundeigentümerschaft	3/4
c)	Abnahmegebühren	1/1
d)	Reparatur oder Ersatz	-
7.7	Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme	
	Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminéeen, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft, die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgeht.	1/1

8. Umgebung

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
8.1	Umgebungsarbeiten, Gartenunterhalt	
a)	Erstmaliger Ansetzen / Anlegen	1/1
b)	Grundsatz: Aufwendungen für Erhalt Garten in gebrauchsfähigem Zustand; Pflege und Ersatz mehrjähriger Pflanzen / Sträucher / Bäume und Rasenunterhalt (Rasen mähen, Schneiden, Häckseln, Spritzen usw.) ohne Aufwendungen für Gewinnung von Früchten	-
c)	Erstmalige Anschaffung Rasenmäher und Gartengeräte für Pflege mehrjähriger Pflanzen, ohne andere Gartengeräte wie Schaufeln, Hacken, Besen usw.	1/1
d)	Reparatur oder Ersatz (inkl. Rasenmähroboter)	-
e)	Gesamtsanierung Garten / Umgebung	1/3
Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauern		
a)	Ersteinbau / Erweiterung	1/1
b)	Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	-
c)	bei besserer Qualität oder Terraingewinnung	1/3
d)	Ersatz von Böschungssicherungen aus Holz oder Betonelementen durch Stützmauer	1/3
Zufahrt / Gartenweg / Plätze		
a)	erster Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine usw.)	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
Bodenverbesserungen		
	Drainage, Entwässern, Humusieren, Stützen usw.	1/1
8.2	Kanalisationen und Hauszuleitungen inkl. Aushub und Erdarbeiten	
Im Allgemeinen		
a)	Ersteinbau	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
c)	Vergrösserung / Erweiterung infolge Anbau	1/1
d)	einmalige Anschlussgebühren	1/1
Kanalisationen / Gruben / Schächte		
a)	Anschluss	1/1
b)	Reinigen (Kanalspülung) und Entleeren	-
c)	ausser Betrieb nehmen der Klärgrube	-
Wasser- und Hauszuleitung		
	Anschliessen an ein anderes Verteilernetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr	-
8.3	Entfeuchten der Kellerwände	
a)	Erstellen oder Anbringen von Sickerleitungen, Entfeuchtungsgeräten, usw.	1/1

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
	b) Abdichtungsarbeiten am Gebäude, inkl. Ersatz von fest installierten Entfeuchtungsgeräten, Drainagen und Entfeuchtungsmassnahmen	-
8.4	Schwimmbad / Schwimmteich (Biotop)	
	a) Ersteinbau, inkl. Abdeckung, Beheizung, Pumpen	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
8.5	Trennsystem	
	a) Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem	1/1
	b) Anschlussgebühr	1/1
	c) Reparatur oder Ersatz	-

9. Verschiedenes

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
9.1	Rechtskosten / Anstösserbeiträge an Gemeinden	
	a) Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	-
	b) Anwalts- und Prozesskosten für Abwehr wertmindernder Massnahmen (z.B. Baueinsprachen, Umzoning usw.)	-
	c) Entgelt für Rückzug Einsprache bei Bauvorhaben (bei wertvermehrenden Investitionen)	1/1
	d) Schuldbrieferrichtung	1/1
	e) Vermessungen, Parzellierung, Beurkundungskosten, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung	1/1
	f) Perimeterbeiträge, Anstösserbeiträge an Gemeinden für Strassen, Gehsteige (einmalige Beiträge), inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1
	g) Anwalts-, Notar- oder Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf / Verkauf	Bei der Grundstück-gewinnsteuer anrechenbare Gestehungs- oder Verkaufskosten
	h) Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer	
9.2	Architekten- und Ingenieurhonorare	
	a) im Allgemeinen	1/1
	b) im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	teils
	c) Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau	1/1
	d) Studienhonorare für die tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	1/1
	e) Kosten für Grobanalysen	1/1
9.3	Baubewilligung / Bauprojektkosten	
	a) Umbauarbeiten und Anbauten für realisierte Projekte	1/1
	b) für energiesparende und Umweltschutzmassnahmen	1/1
	c) Baugrunduntersuchung	1/1
	d) Quartierplanungskosten	1/1
	e) Energieberatungen	1/1
9.4	Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung / Bauendreinigung	
	a) Abbruch einer Mauer, bisher 2, neu 1 Zimmer	2/3
	b) Abbruch im Zusammenhang mit Neubau	1/1
	c) Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	-
	d) Bauversicherungsprämie	1/1
	e) Räumungskosten bei Abbruch	1/1
	f) Entsorgungskosten für Altgeräte	-

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2013
	g) Bauendreinigung nach Umbau bzw. Renovation: proportional nach Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufteilen	teils
9.5	Wartungskosten, Serviceabonnemente	
	a) Garantie- und Servicepaket darin eingeschlossene Wartungs- und Reparaturkosten von Einbaugeräten (z.B. Basispaket ImmoCare24)	-
	b) Wartungskosten und Serviceabonnemente für Gebäudeteile und eingebaute Einrichtungen und Geräte (Dach, Photovoltaikanlage, Heizung, Lift, Entsorgungsanlage, Waschmaschine etc.)	-

