

Richtlinien zur Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten für Investitionen ab 2023

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 2023
1.1	Fassaden, Fenster, Storen, Fensterläden, Windfang und Balkone	
	Im Allgemeinen	
	a) Neubemalung	-
	b) Fassadenreinigung (inkl. Versiegelung)	-
	c) Reparatur	-
	Fassadenrenovationen	
	a) Überdecken einer vorbestandene Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, Naturstein-Fassaden	1/3
	b) Ersatz einer vorbestandene Verkleidung	-
	c) Wärmedämmungsmassnahmen (Isolationen), Fassadenisolationen inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen oder hinterlüftete Wärmedämmung	-
	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	-
	d) Einbruchschutz (Aufrüstung)	1/1
	Fensterscheiben	
	Ersetzen gebrochener Glasscheiben (sofern nicht durch Versicherung gedeckt)	-
	Storen und Sonnenstoren	
	a) Neueinbau	1/1

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
	b) Reparatur oder Ersatz	-
Fensterläden / Rollläden / Jalousien		
	a) Neueinbau	1/1
	b) Reparatur	-
	c) Ersatz (inkl. elektr. Antrieb)	-
	d) Rollläden anstelle von Fensterläden	1/3
	e) Ersetzen von Fensterläden aus Holz durch Läden aus Aluminium	1/3
Insektenschutzgitter		
	a) Neueinbau	1/1
	b) Gleichwertiger Ersatz	-
Windfang		
	a) Neueinbau	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	-
1.2	Gerüstungen	
	Gerüstkosten sind proportional nach den Anteil Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.	teils
1.3	Betonsanierungen	-
1.4	Brandmauer	
	a) Erstellung (allfällige Subventionen sind abzuziehen)	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 2023
2.1	Flach-, Steil- und Giebeldächer / Spenglerarbeiten / Blitzableiter	
	Im Allgemeinen	
	a) Erstellung	1/1
	b) Reparatur oder Ersatz	-
	c) Isolation Dach/Unterdach	-
	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 2023
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	-
	e) Anbringen von Fugendichtungen	-
	Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten	
	Verkleidung aus Holz oder schalldämmend inkl. Malerarbeiten und Isolation	-
	Plattenarbeiten / Fliesen	
	a) Reparatur oder Ersatz	-
	b) In Wohn- / Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	1/2
	Trennwände erstellen	
	a) 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. elektrischer Antrieb)	-
	c) Einbruchschutz (Aufrüstung)	1/1
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 2023
4.1	Wohnfläche (geheizt)	
	a) Ersatz mit gleichwertiger Qualität Parkett, Kunststoffbeläge oder Spannteppiche	-
	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 2023
5.1	Kücheneinrichtungen	
	Im Allgemeinen	
a)	Ersteinbau	1/1
b)	Kosten im Zusammenhang mit einem Gesamtumbau inkl. fest eingebaute Geräte, Kombination, Platten- und Malerkosten sowie Installationen mit entsprechendem Mehrwert	1/3
c)	Reparatur	-
d)	Ersatz	-
	Kochherd / Backofen / Geschirrspüler	
a)	Ersteinbau	1/1
b)	Reparatur	
c)	Ersetzen von Geräten durch Geräte mit besserer Energie-Effizienz	-
d)	Umstellen von Gas auf elektrisch oder umgekehrt	-
	Kühlschrank / Tiefkühlschrank / andere Küchengeräte	
a)	Ersteinbau	1/1
b)	Reparatur	-
c)	Ersetzen von Geräten durch Geräte mit besserer Energie-Effizienz	-
5.2	Badezimmer	
	Im Allgemeinen	
a)	Ersteinbau	1/1
b)	Kosten im Zusammenhang mit einem Gesamtumbau inkl. sanitäre Ersatzteile, Platten- und Malerkosten sowie Installationen mit entsprechendem Mehrwert	1/3
c)	Reparatur	-
d)	Ersatz	-
5.3	Waschmaschine / Tumbler	
a)	Erstmalige Anschaffung	1/1
b)	Reparatur	-
c)	Ersetzen von Geräten durch Geräte mit besserer Energie-Effizienz	-

6. Heizungen / Lüftungen

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
6.1	Verbrennung / Heizkessel	
	Ersetzen des Heizkessels oder Brenners	
	a) Reparatur	-
	b) 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, Ölofen 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, Holzschnitzel), thermische Solaranlagen inkl. Speicher, sanitären Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmaligen Anschlussgebühren, ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren	
	Einbau thermische Solaranlagen	
	a) Ersteinbau	-
	b) Reparatur	-
	c) Ersatz	-
	Ersatz bestehende Heizung	
	a) Pellets / Holz / Wärmepumpe anstelle von Öl, Gas, Elektroheizung	-
	b) Reparatur	-
	c) Ersatz ganzer Systeme mit gleichem Heizmedium	-
6.4	Zusätzliche Installationen	
	a) automatische Regulierung der Wärmeproduktion	-
	b) Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatenventile	-
	c) elektronische Heiz- und Wärmekostenverteiler, Öldurchlauf- oder Betriebsstundenzähler, Einrichtung zur Begrenzung von Stillstandsverlusten	-
6.5	Heizöltank	
	a) Ersteinbau inkl. Tankraum	1/1
	b) Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)	-
	c) Änderung / Umbau Tankraum nach Entfernen Öltank	1/1
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	-

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
	d) Kaminsanierung im Zusammenhang mit Ersatz des Wärmeerzeugers	-
6.7	Fernwärmeheizung / Wärmecontracting	
	a) Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage	-
	b) Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale als Ersatz einer bestehenden Heizungsanlage	-
	c) Leitungsbau und wiederkehrende Grundkosten (Kapitalkosten, Reparaturen, Ersatzteile jedoch exkl. Betriebs- und Energiekosten)	-
	d) Bei nichtaufteilbaren Grundkosten	-
6.8	Warmwasseraufbereitung	
	Boiler	
	a) Ersteinrichtung / Neuinstallation und zusätzliche Einrichtung	1/1
	b) Ersatz anstelle eines Durchlauferhitzers oder eines Kleinboilers	1/2
	c) Reparatur	-
	d) gleichwertiger 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 2023
7.1	Leitung im Allgemeinen (Wasser, Heizung, elektrisch oder Gas)	
	a) Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm	1/3
	b) Entkalken von Warmwasserleitungen	-
	c) Wärmedämmung von Leitungen	-
	d) Verkabelung für Telefon und Fernsehgeräte	1/1
	e) 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)	-
	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 Handfeuerlöcher (abzüglich 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	-
	b) Photovoltaik-Indach: Erstmalige Installation auf oder an bestehenden Gebäuden im Eigentum der Grundeigentümerschaft	
	c) Abnahmegebühren	-
	d) Reparatur	-
	e) Ersatz	-
7.7	E-Ladestationen (Neuanschaffungen bzw. Neueinbau oder Ersatz) und Stromspeicher	
	a) Mobile Ladestation	-
	b) Ladestation	-

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
c)	Batteriespeicher	-
d)	Plug & Play Solaranlagen	-
7.8	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.	-

8. Umgebung

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
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. Rasenmäroboter)	-
e)	Gesamtsanierung Garten / Umgebung mit entsprechendem Mehrwert	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 Belageeinbau (Teerung, Pflastersteine usw.)	1/1
b)	Reparatur oder Ersatz	-
Beleuchtungsanlagen		
a)	Ersteinbau	1/1
b)	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		

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
	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
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 2023
9.1	Rechtskosten / Anstösserbeiträge an Gemeinden	
	a) Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	-
	b) Anwalts- und Prozesskosten für Abwehr wertvermindernder Massnahmen (z.B. Baueinsprachen, Umzonung 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 Grundstückgewinnsteuer 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) Machbarkeitsstudie im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	-
	e) Erstellen GEAK / GEAK Plus	-
	f) Erstellen GEAK Neubau	1/1
9.3	Baubewilligung / Bauprojektkosten	
	a) Umbauarbeiten und Anbauten für realisierte Projekte	1/1
	b) für energiesparende und Umweltschutzmassnahmen	-
	c) Baugrunduntersuchung	1/1
	d) Quartierplanungskosten	1/1
	e) Energieberatungen	-
9.4	Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung / Bauendreinigung	
	a) Abbruch einer Mauer, bisher 2, neu 1 Zimmer	1/3
	b) Rückbaukosten im Hinblick auf Ersatz-Neubau	-
	c) Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	-
	d) Bauversicherungsprämie	1/1
	e) Räumungskosten bei Abbruch ohne Ersatzneubau	1/1

Massnahmen		Abziehbare Anlagekosten für Investitionen ab 2023
f)	Entsorgungskosten für Altgeräte	-
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.)	-