

Liegenschaftsaufwendungen im Einzelnen - Verhältnis zwischen abziehbaren (Unterhalts-)Kosten und nicht abziehbaren Anlagekosten oder Privataufwand

(x gelten als Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen; StB 44 Nr. 5)

1. Gebäude aussen

1.1 Dach

- Dachrenovation
 - Umdecken des Daches
- Dach
 - Wärmedämmung
 - Energiedach

x
x

- Dachrinnen
 - bisher galvanisiertes Blech, neu Kupfer
- Dachrinnenheizung
 - neu

1.2 Fassaden / Aussenwände

- Fassadenrenovation
 - Malerarbeiten / Gerüstinstallation
 - Ersatz Kreuzstöcke und Fenstersimse
 - Rolläden anstelle Klappläden
 - neue Verkleidung (Holz, Eternit) anstelle Anstrich
 - erstmaliger Einbau Rolläden (bisher ohne)
- Fassadenisolation mit Wetterschutz
- Ersatz einer Verkleidung
 - Eternit statt Schindeln oder umgekehrt
- Fensterersatz (U-Wert gem. Energiegesetz)
- Wintergarten (Neuerstellung)
- Sitzplatzverglasung (Neuerstellung)

	Abziehbare	Nicht abziehbare(r)	
	(Unterhalts-) Kosten	Anlagekosten	Privataufwand
	%	%	%
- Dachrenovation -- Umdecken des Daches	100		
- Dach -- Wärmedämmung	100		
- Dach -- Energiedach	100		
- Dachrinnen -- bisher galvanisiertes Blech, neu Kupfer	100		
- Dachrinnenheizung -- neu		100	
- Fassadenrenovation	100		
-- Malerarbeiten / Gerüstinstallation	100		
-- Ersatz Kreuzstöcke und Fenstersimse	100		
-- Rolläden anstelle Klappläden	50	50	
-- neue Verkleidung (Holz, Eternit) anstelle Anstrich	80	20	
-- erstmaliger Einbau Rolläden (bisher ohne)		100	
- Fassadenisolation mit Wetterschutz	100		
- Ersatz einer Verkleidung -- Eternit statt Schindeln oder umgekehrt	100		
- Fensterersatz (U-Wert gem. Energiegesetz)	100		
- Wintergarten (Neuerstellung)		100	
- Sitzplatzverglasung (Neuerstellung)		100	
Abziehbare		Nicht abziehbare(r)	

	(Unterhalts-) Kosten	Anlagekosten	Privataufwand
	%	%	%
- Balkonverglasung (Neuerstellung, SGE 2010 Nr. 10)		100	
- Blitzableiter			
-- neu		100	
-- Reparatur / Ersatz	100		
- Windfang (unbeheizt, vor Haustüre)	x 100		
2. Gebäude innen			
2.1 Grundrissveränderungen / Ausbauten			
- Estrichausbau			
-- Einbau von Zimmern oder Wohnung		100	
- Garageauskleidung			
-- mit feuerhemmenden Platten neu		100	
-- aus Gründen der Isolation	x 100		
- Herausbrechen einer Wand			
-- alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer	50	50	
-- alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		100	
-- gleichzeitig ausgeführte Reparaturen	100		
- Aushöhlung des Gebäudes mit anschließendem Neubau (SGE 2010 Nr. 36)		100	
2.2 Innenausbau			
- Malerarbeiten allgemein			
-- allein oder im Zusammenhang mit Renovationen	100		
-- zusammen mit ganz oder teilweise wertvermehrenden Aufwendungen (ganz) z.B. bei An- oder Umbauten (teilw.)	anteilmässig	100 anteilmässig	
- Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge			
-- Pavatex- und andere Verkleidungen anstelle von notwendigen Maler- und Gipserarbeiten	100		
-- Kunststoffplattenböden anstelle Inlaid	100		
-- Spannteppiche anstelle Holzböden oder Inlaid	100		

	Abziehbare		Nicht abziehbare(r)	
	(Unterhalts-) Kosten		Anlagekosten	Privataufwand
	%		%	%
-- Parkettböden anstelle Spannteppiche oder Riemenböden	100			
-- Laminat anstelle Spannteppiche	100			
- Plattenarbeiten				
-- zusammen mit Renovation	100			
-- erstmaliger Einbau zusammen mit der Sanierung eines Badezimmers / Küche	80		20	
-- Küchenabdeckungen in Granit zusammen mit einer Renovation	80		20	
- Einbauten				
-- Holzeinbauten in bisher einfach ausgebaute Küche	80		20	
-- Einbauten zusammen mit einem Umbau (Aushöhlung des Gebäudes)			100	
-- Ersatz Einbauküche (inkl. Apparate)	100			
3. Installationen				
3.1 Sanitärinstallationen				
- in Bad, Dusche, WC				
-- gleichzeitiger Ersatz	100			
-- Ersatz mit Komfortverbesserung	80		20	
-- gleichzeitiger Ersatz der Wasser- und Abwasserleitungen	100			
-- neue Wasser- und Abwasserleitungen zusammen mit Renovation	100			
3.2 Elektrische Installationen				
- Apparate				
-- Ersatz Kochherd / Backofen zusammen mit Sanierung der Küche	x 100			
-- Ersatz Tumbler, Waschmaschine, Tiefkühler	x 100			
-- Erstinstallation Kochherd, Backofen, Tumbler, Waschmaschine, Tiefkühler (liegenschaftl. Einrichtungen)			100	
-- Ersatz eines Boilers	100			
-- Boiler anstelle Durchlauferhitzer	100			
-- Übrige Erstinstallationen			100	
	Abziehbare		Nicht abziehbare(r)	

		(Unterhalts-) Kosten	Anlage- kosten	Privat- aufwand
		%	%	%
- Leitungen				
-- Verbesserung der Leitungen zusammen mit Renovation (Unterputz verlegen)		100		
-- Ersatz von Leitungen aufgrund behördlicher Anordnung		100		
3.3 Heizungsinstallationen				
- Gesamtkosten für Fernheizungsanschluss	x	100		
- Niedertemperaturheizung anstelle einer konventionellen Ölheizung inkl. Anpassungsarbeiten	x	100		
- Anschluss eines rein elektrischen Boilers an die Raumheizung	x	100		
- Gasheizung anstelle einer				
-- automatischen Ölfeuerung		100		
-- manuellen Beheizung (Kohlezentral-, Etagen-, Warmluft- oder Ofenheizung)	x	80	20	
- Heizöfen mit Kaminanschluss				
-- Kosten für Ersatz		100		
- Holzfeuerung (Neuinstallation)				
-- mit Speicher	x	100		
-- ohne oder mit nur unwesentlichem Speicher			100	
- Einbau von Klimaanlage			100	
3.4 Kamin- und Tankanlagen				
- Kaminsanierung				
-- Ersatz eines bestehenden Kamins		100		
-- Einbau eines Glas- oder Chromstahlkamins	x	100		
- Heizöltankanlage				
-- Ersatz einer bestehenden Anlage		100		
-- zusätzliche Installationen, wie Überlaufsicherung, Leckwarngeräte etc.	x	100		
-- Ersatz einer erdverlegten Tankanlage durch Tankanlage im Gebäudeinnern	x	100		

		(Unterhalts-) Kosten	Anlage- kosten	Privat- aufwand
		%	%	%
- Geräte				
-- Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch durch Geräte mit Energieetikette A oder besser	x	100		
- Zeitweise bewohnte Bauten (Ferienhäuser/ Ferienwohnungen)				
-- Einrichtung zur Regelung der Raumlufttemperatur über Fernmeldedienste (Art. 9a Energiegesetz, sGS 741.1)	x	100		
3.7 Installationen zur Rückgewinnung von Wärme				
- Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme				
-- Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen	x	100		
-- bei Kühlwasser	x	100		
-- bei Abwasser	x	100		
-- bei warmer Abluft (Abwärmennutzung)	x	100		
3.8 Übrige Installationen				
- Lösch- und Überwachungsanlagen				
-- Erstinstallation			100	
-- Reparaturen / Ersatz		100		
- Feuerlöscher				
-- Reparaturen / Ersatz		100		
4. Umgebung				
4.1 Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundstein usw.)				
- Neuanlage und Komfortverbesserung			100	
- Reparaturen und gleichwertiger Ersatz		100		

4.2 Stützmauern

- Neuanlage und Qualitätsverbesserung
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz

4.3 Gartenunterhalt

- Einfamilienhäuser
 - Bäume, Sträucher und Pflanzen
 - erstmaliges Einsetzen
 - Pflege und Ersatz derjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (SGE 2008 Nr. 18)
 - Kosten für den ordentlichen Gartenunterhalt, für normale Rasenpflege, Rasenmäher, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung usw. (ohne luxuriöse Aufwendungen); keine Eigenleistungen (SGE 2008 Nr. 18)
 - Ersatz eines konventionellen Rasenmähers durch einen automatischen Rasenmäher/Roboterrasenmäher
 - Kosten, die der blossen Annehmlichkeit dienen (Bereich Luxus)
 - Wenn Kosten dem Mieter nicht weiterbelastet werden (in Nebenkostenabrechnung nicht enthalten)
- Mehrfamilienhäuser
 - gleiche Zusage wie bei Einfamilienhäusern

4.4 Fernsehantennen

- Erstmalige Installation (Gemeinschaftsantenne oder Kabelfernsehen)

	Abziehbare	Nicht abziehbare(r)	
	(Unterhalts-) Kosten	Anlagekosten	Privataufwand
	%	%	%
		100	
100			
100		100	
100			100
100			
100			
		100	
Abziehbare		Nicht abziehbare(r)	

	(Unterhalts-) Kosten	Anlage- kosten	Privat- aufwand
	%	%	%
- Anschluss an Kabelfernsehen			
-- einmalige Anschlussgebühr		100	
-- Ersatz bestehender Anlagen	100		
-- Reparaturen	100		
- Wiederkehrende Betriebsgebühren			
-- beim Vermieter, sofern sie dem Mieter nicht weiterbelastet werden können	100		
-- beim Selbstnutzer			100
- Satelliten-Anlage			
-- erstmalige Installation		100	
-- Reparaturen, gleichwertiger Ersatz	100		
4.5 Kanalisationsanschluss			
- Kanalisation (ARA)			
-- einmalige Einkaufs- und Anschlussbeiträge		100	
-- Ersatz der bisherigen privaten Kanalisation, weil Anschluss an ARA (Kurzschliessen der Hauskanalisation)	x 100		
-- Baukostenbeitrag		100	
-- Kosten für Wechsel vom Misch- zum Trennsystem, Versickerungsanlagen, Anschluss an ARA	100		
- Wiederkehrende Benützungsggebühren			
-- beim Vermieter, sofern keine Weiterbelastung an Mieter	100		
-- bei Eigengebrauch (Verbrauchskosten)			100
4.6 Perimeterbeiträge			
- Bauperimeter an Strassen, Melioration usw.		100	
- Unterhaltspereimeter an Strassen und Meliorationswerke usw.	100		
4.7 Wasseranschluss/-versorgung			
- einmalige Anschlusskosten bei bisheriger eigener Quelle		100	
- einmaliger Feuerschutzbeitrag		100	

5. Diverse Aufwendungen

- Entfeuchtung / Drainage
- Erneuerungsfonds
 - Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds einer StWE-Gemeinschaft (StB 44 Nr. 2 Ziff. 1.4)
- Kaminfeger
 - inkl. Brennerservice, sofern nicht über Nebenkostenabrechnung weiterbelastet
- Hausbock und Schwamm
 - Kosten der Bekämpfung
- Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Grundstücken (ab 1. Januar 2010); gilt auch im Fall des Erwerbs des Grundstücks vor der Steuerperiode 2010 (StB 44 Nr. 2 Ziff. 3)
- Prozesskosten (Gerichts- und Anwaltskosten) zur Erhaltung des Grundstückwertes, z.B. zur Abwehr von Grenzabstandsverletzungen oder zur Abwehr von übermässigen Immissionen (Prozesskostenvorschüsse sind nicht abzugsfähig, da der endgültige Mittelabfluss noch ungewiss ist, SGE 2005 Nr. 10)
- Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten

	Abziehbare	Nicht abziehbare(r)	
	(Unterhalts-) Kosten	Anlagekosten	Privataufwand
	%	%	%
- Entfeuchtung / Drainage	100		
- Erneuerungsfonds -- Einlagen in Reparatur- und Erneuerungsfonds einer StWE-Gemeinschaft (StB 44 Nr. 2 Ziff. 1.4)	100		
- Kaminfeger -- inkl. Brennerservice, sofern nicht über Nebenkostenabrechnung weiterbelastet	100		
- Hausbock und Schwamm -- Kosten der Bekämpfung	100		
- Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Grundstücken (ab 1. Januar 2010); gilt auch im Fall des Erwerbs des Grundstücks vor der Steuerperiode 2010 (StB 44 Nr. 2 Ziff. 3)	100		
- Prozesskosten (Gerichts- und Anwaltskosten) zur Erhaltung des Grundstückwertes, z.B. zur Abwehr von Grenzabstandsverletzungen oder zur Abwehr von übermässigen Immissionen (Prozesskostenvorschüsse sind nicht abzugsfähig, da der endgültige Mittelabfluss noch ungewiss ist, SGE 2005 Nr. 10)	100		
- Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten	100		