



## Abgrenzungskatalog Liegenschaftenunterhaltskosten

\*\*\*\*\*

gemäss Merkblatt Liegenschaftenunterhalt des Kantonalen Steueramt Zürich vom 31. August 2006 ZStB I Nr. 18/820

### Abgrenzungskatalog gemäss Merkblatt Liegenschaftenunterhalt des Kantonalen Steueramt Zürich vom 31. August 2006 ZStB I Nr. 18/820

Bei der Anwendung des Kataloges ist Folgendes zu beachten:

- Der Katalog ist nicht abschliessend. Er zeigt mit Bezug auf den Unterhalt einer Liegenschaft beispielhaft die Abgrenzung zwischen abzugsfähigen und nicht abzugsfähigen Kosten auf.
- Es handelt sich - mit Ausnahme der mit „E“ gekennzeichneten Positionen - um Richtwerte für den Normalfall. Diese gelten, solange der Pflichtige im konkreten Fall keinen anderen Nachweis erbringt.
- Bei komplexen, umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Falle eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz sind berücksichtigt.
- Die Regeln bei der Beurteilung anschaffungsnahe Liegenschaftskosten (Dumont-Praxis) sind zusätzlich zu beachten.

	Bezeichnung	E	Abzug als Unterhaltskosten		Nicht abzugsfähige Kosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	
<b>1</b>	<b>Gebäude aussen</b>				
1.1	<b>Fassadenrenovationen</b>				
	a. Neuanstrich		1/1	1/1	
	b. Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1	1/1	
	c. Überdecken einer bestehenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, usw., statt Neuanstrich				
	d. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		2/3	2/3	Rest
	e. Wärmedämmungs-Massnahmen (Isolationen)	E	1/1	1/1	
			1/2	1/1	Rest
1.2	<b>Fenster, Vorfenster</b>				
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	
	b. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend	E	1/2	1/1	Rest
1.3	<b>Windfang</b>				
	a. Neubau von unbeheizten Windfängen	E			
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/2	1/1	Rest
			1/1	1/1	
1.4	<b>Sonnenstoren</b>				
	a. Neueinbau		---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	

1.5	<b>Fensterläden und Rolläden</b> a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	E	1/2	1/1	Rest
			1/1	1/1	

	Bezeichnung	E	Abzug als Unterhaltskosten		Nicht abzugsfähige Kosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	
1.6	<b>Gerüstkosten</b> Gerüstkosten sind im Verhältnis nach den Anteilen von Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen				
1.7	<b>Brandmauer</b> a. Erstellung im Zusammenhang mit Anbauten b. Erstellung auf Verlangen der Feuerpolizei c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		---	---	1/1
			1/2	1/2	Rest
			1/1	1/1	
1.8	<b>Balkone, Terrassen</b> a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Isolieren des Terrassenbodens	E	2/3	2/3	Rest
			1/1	1/1	
			1/2	1/1	Rest
1.9	<b>Wintergarten</b> a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		---	---	1/1
			1/1	1/1	
2 2.1	<b>Bedachungsarbeiten</b> <b>Dächer</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Verbessern der thermischen Isolation	E	1/1	1/1	Rest
			1/2	1/1	
2.2	<b>Spenglerarbeiten</b> a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		---	---	1/1
			1/1	1/1	
2.3	<b>Blitzableiter</b> a. Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		---	---	1/1
			1/1	1/1	
2.4	<b>Dachstockausbau</b> Einbau von Zimmern oder Wohnungen		---	---	1/1
3 3.1	<b>Gebäude innen</b> <b>Grundrissveränderungen</b> z.B. Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände und damit verbundene Anpassungsarbeiten		---	---	1/1

			Abzug als	Nicht
--	--	--	-----------	-------

	Bezeichnung	E	Unterhaltskosten		abzugsfähige Kosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	
3.2	<b>Wände im Innern, Decken</b> a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten entstehende Mehrkosten c. Erstbeschichtung oder –verkleidung d. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken	E	1/1 --- --- 1/2	1/1 --- --- 1/1	1/1 1/1 Rest
3.3	<b>Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Platten statt Teppich) b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z.B. Platten oder Täfer anstelle Anstrich)		1/1 2/3	1/1 2/3	Rest
3.4	<b>Hausbock und Schwamm</b> Kosten für die Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1	1/1	
3.5	<b>Türen, Kipptore (Garagen)</b> a. Ersteinbau infolge Um- und Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz c. Ersatz mit automatischem Torantrieb		--- 1/1 1/2	--- 1/1 1/2	1/1 Rest
3.6	<b>Treppen, Treppenhaus, Geländer</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersetzen einer Holzterrasse durch eine Betondecke inklusive Folgekosten c. Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität		1/1 1/3 2/3	1/1 1/3 2/3	Rest Rest
3.7	<b>Aufzug, Lift</b> a. Neueinbau b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz		--- 1/1	--- 1/1	1/1
4	<b>Installationen</b>				
4.1	<b>Sanitärräume (Bad, Dusche, WC)</b> a. Modernisierung / Gesamtumbau inkl. sanitäre Einrichtungen b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz sanitäre Einrichtungen c. Ersatz einzelner sanitärer Einrichtungen mit grösserem Komfort (z.B. Closesomat, Dampfdusche) d. zusätzliche Neuinstallationen		2/3 1/1 1/4 ---	2/3 1/1 1/4 ---	Rest Rest Rest 1/1
4.2	<b>Waschmaschine / Tumbler</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. erstmalige Anschaffung		1/1 ---	1/1 ---	1/1

			Abzug als Unterhaltskosten	Nicht abzugsfähige Kosten
--	--	--	----------------------------	---------------------------

	Bezeichnung	E	Erste 5 Jahre	Normalfall	
4.3	<b>Kücheneinrichtungen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz  b. Ersatz mit Komfortverbesserung (Bsp. bisher Kombination Chromstahl / neu Kombination mit z.B. Abdeckung aus Natur- oder Kunststein)  c. Ersatz Einrichtung mit grösserem Komfort in Altwohnungen (Bsp. bisher keine Küchenkombination / neu Küchenkombination)  d. zusätzliche Neuinstallationen		1/1  2/3  1/4 ---	1/1  2/3  1/4 ---	Rest   Rest 1/1
4.4	<b>Sanitäre Installationen (Wasser-/Abwasserleitungen)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz  b. Neuinstallationen		1/1 ---	1/1 ---	1/1
4.5	<b>Elektrische Installationen (exkl. Beleuchtungskörper = Mobiliar)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz  b. Neuinstallationen		1/1 ---	1/1 ---	1/1
4.6	<b>Antenneninstallationen (Anschluss an Kabelfernsehen)</b> a. Reparatur / Ersatz bestehender Anlagen  b. Erstmalige Installation, Anschlussbeitrag		1/1 ---	1/1 ---	1/1
4.7	<b>Überwachungs- und Löschanlagen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz  b. Erstmalige Installation		1/1 ---	1/1 ---	1/1
4.8	<b>Heizungsinstallationen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz  b. Zusätzliche Installationen <b>mit Energieeinsparung</b> (z.B. Isolation von Leitungen, Thermostentile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze)  c. Zusätzliche Installationen <b>ohne Energieeinsparung</b> (z.B. zusätzliche Heizkörper, Cheminée)	E	1/1  1/2 ---	1/1  1/1 ---	Rest  1/1
4.9	<b>Kaminanlagen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz  b. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	E	1/1 1/2	1/1 1/1	Rest
4.10	<b>Heizöltankanlagen</b> a. Ersteinbau (inkl. Tankraum)  b. gleichwertiger Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung) / Revision / Reinigung		--- 1/1	--- 1/1	1/1

			Abzug als Unterhaltskosten	Nicht abzugsfähige Kosten
	Bezeichnung	E	Erste 5 Jahre	Normalfall
4.11	<b>Fernwärmeversorgung (Anschluss)</b> Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschluss an eine	E		

	Fernwärme-Heizzentrale		1/2	1/1	Rest
4.12	<b>Warmwasseraufbereitung (Boiler)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersteinrichtung / zusätzliche Einrichtung c. Ersatz durch grösseres Modell d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	E	1/1 --- 1/2 1/2	1/1 --- 1/2 1/1	1/1 Rest Rest
4.13	<b>Lüftung / Klimaanlage / Dampfabzug</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann	E	1/1 1/2	1/1 1/1	Rest
5	<b>Umgebung</b>				
5.1	<b>Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundsteine, etc.)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanlage und Komfortverbesserung		1/1 ---	1/1 ---	1/1
5.2	<b>Stützmauern</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanlage / Qualitätsverbesserung		1/1 ---	1/1 ---	1/1

	Bezeichnung	E	Abzug als Unterhaltskosten		Nicht abzugsfähige Kosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	
5.3	<b>Gartenunterhalt</b> <b>Einfamilienhäuser</b> A. Bäume, Sträucher und Pflanzen a. Erstmaliges Ansetzen b. Pflege / gleichwertiger Ersatz B. Kosten für ordentlichen Gartenunterhalt Normale Rasenpflege, Rasenmäher, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung, etc. (keine luxuriösen Aufwendungen) / Keine Eigenleistungen C. Kosten, die der blossen Annehmlichkeit dienen <b>Mehrfamilienhäuser</b> Grundsätzlich gleiche Ausscheidung wie bei Einfamilienhäuser. Sofern der Garten/die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht, sind die Unterhaltskosten weniger eng auszulegen. Insbesondere gelten auch Rasenmähen, Schneeräumen usw. als Unterhalt. Soweit sie nicht über Nebenkostenabrechnungen allen Mietern weiterbelastet werden, können sie als Gewinnungskosten ebenfalls abgezogen werden.		--- 1/1 1/1 1/1 ---	--- 1/1 1/1 1/1 ---	1/1 --- 1/1 1/1
5.4	<b>Kanalisationen / Hauszuleitungen (inkl. Aushub und Erdarbeiten)</b> A. Im allgemeinen a. Reparaturen / gleichwertiger Ersatz b. Vergrösserung/Erweiterung infolge Anbau c. einmalige Anschlussgebühren d. Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm e. Ersteinbau		1/1 --- --- 2/3	1/1 --- --- 2/3	1/1 Rest

	B. Kanalisationen / Gruben / Schächte		---	---	1/1
	a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse / Anschliessen an ein anderes Netz (ARA)				
	b. Reinigen (Kanalspülung) / Entleerung		---	---	1/1
	c. Ausserbetriebnahme der Klärgrube		1/1	1/1	
			1/1	1/1	

	Bezeichnung	E	Abzug als Unterhaltskosten		Nicht abzugsfähige Kosten
			Erste 5 Jahre	Normalfall	
<b>6</b>	<b>Verschiedenes</b> <b>Architekten- / Ingenieurhonorare</b>				
	a. Im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten		1/1	1/1	
	b. Im Zusammenhang mit Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau		---	---	1/1
	c. Studienhonorare und Kosten für die Grobanalysen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes	<b>E</b>	1/2	1/1	Rest
<b>6.2</b>	<b>Abbruchkosten</b>				
	a. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Neubau		---	---	1/1
	b. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um- und Ausbauten: Aufteilung im Verhältnis nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten				
	c. Reine Abbruchkosten (vollständiger Abbruch des Gebäudes)		---	---	1/1
<b>6.3</b>	<b>Sauna / Solarium (fest eingebaut)</b>				
	a. Neueinbau		---	---	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1	1/1	

E = Energiesparmassnahmen

***Wir beraten Sie gerne und suchen gemeinsam mit Ihnen die optimale Lösung. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf.***

Im Januar 2007  
**KAISER BUCHHALTUNGEN GMBH, Winterthur**