



Abzugsfähige Liegenschaftskosten

Da die Abzugsfähigkeit der Unterhaltskosten von Liegenschaften immer wieder für Unklarheiten sorgt, haben wir die wichtigsten Merkmale und Beispiele zusammengestellt.

Grundsätzlich gilt, dass **werterhaltende Aufwendungen** abzugsfähig sind und wertvermehrende Investitionen nicht als Unterhaltskosten abziehbar sind.

Folgende Kosten gelten als werterhaltend:

Renovations- und Reparaturkosten, insbesondere

- Ausbesserungsarbeiten am Wohnhaus und Anlagen (Zufahrts- und Gartenwege, Vorplätze, Bassin, Wintergarten, Feuerstellen, Stützmauern, Einfriedungen, u.a.) wie Tapezieren, Malen, Verputz-, Gips-, Spengler-, Sanitärarbeiten
- Renovationen (Fassaden-, Dach- und Innenrenovationen)
- Reparatur und Ersetzen der Heizung (inkl. Öltank) und Waschanlage
- Anpassung der elektrischen Anlagen
- Reparaturen an Einrichtungen in Küche, Bad, WC und anderen Räumen
- Ersatz veralteter und unbrauchbarer Geräte und Einrichtungen (insbesondere Kücheneinrichtung, sanitäre Anlagen, Gartengeräte), Antennen, Anschlüsse für Radio und Fernsehen, Fenster
- Ausgaben für nachträglich erstellte Luftschutzbauten sowie für die Beschaffung von obligatorischen Einrichtungen

Kosten für Isolierung und energiesparende Einrichtungen

- Wärmeisolation am Dach, an Innen- und Aussenwänden, an Fenstern
- Ersetzen und Modernisieren des Heizungs- und Warmwasseraufbereitungssystems
- Ökologische und denkmalpflegerische Massnahmen

Kosten für Unterhalt der Einrichtungen und Anlagen

- Heizungsservice
- Kaminfeger
- Wasserversorgung
- Bassin- und Saunaanlagen (inkl. Chemikalien und dergleichen)
- Entlohnung der Hausangestellten für Unterhalts- und Renovationsarbeiten sowie Gebäudereinigungen

Gartenunterhalt

- Pflege der Sträucher und Blumenanlagen
- Ersatz von Blumen, Sträuchern und Stauden
- Auslagen für Pflanzen, Pflanzenschutzmittel, Gartengeräte
- Entlohnung des Privatgärtners
- Honorar und Auslagen des Kundengärtners
- Reparaturen und Auslagen (Zäune, Gertenwege, Mauerwerke)

Versicherungsprämien

- Obligatorische Gebäudeversicherung
- Private Brandversicherung
- Eigentümerhaftpflicht-, Wasserschaden-, Glasversicherung

Abgaben

- Wasserzins (nur Grundgebühren, keine Verbrauchsgebühren, nur bei vermieteten Liegenschaften)
- Abwasserentsorgung (nur Grundgebühren, keine Verbrauchsgebühren, nur bei vermieteten Liegenschaften)
- Abfallgebühren (nur Grundgebühren, keine Verbrauchsgebühren, nur bei vermieteten Liegenschaften)
- Cablecom (nur Grundgebühren, keine Verbrauchsgebühren, nur bei vermieteten Liegenschaften)
- Strassenbeleuchtungsbeiträge

Diverse

- Unterhalt der Alarmanlage
- Alarmkosten (Fehlalarm)
- Bewachungskosten
- Bekämpfung von Schädlingen (z.B. Hausbock)
- Einlagen in den Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümer (soweit diese für Unterhalt und Renovationen vorgesehen sind und nicht für wertvermehrende Ausgaben)
- Verwaltung durch Dritte

Nicht abzugsfähig

- Kosten für Gebühren, die mit dem Erwerb der Liegenschaft zusammenhängen (Handänderungssteuer, Vermittlungsprovisionen etc.)
- Verkaufsinserate im Hinblick auf einen Verkauf der Liegenschaft
- Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom, Heizöl, Gas, Wasser, Kehricht (nur Grundgebühren bei vermieteten Liegenschaften abzugsfähig)
- Grundeigentümer- und Anstösserbeiträge wie Strassen-, Erschliessungs- oder Kanalisationsanschlussgebühren
- Wertvermehrende Investitionen wie der Anbau eines Wintergartens oder der Ausbau eines Estrichs zu einem Wohngeschoss
- Privat vorgenommene Rückstellungen für spätere Renovationen

Eine detaillierte Aufstellung ist auf dem Merkblatt Liegenschaftenerhalt des Kantonalen Steueramt Zürich vom 31. August 2006 ZStB I Nr. 18/820 enthalten. Den Abgrenzungskatalog finden Sie auf unserer Homepage.

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