



# Kantonale Steuerverwaltung Besonderes Merkblatt für den tatsächlichen Kosten- abzug bei Privatliegenschaften sowie für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umwelt- schutz dienen

---

Gültig ab der Veranlagungsperiode 2023



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

# INHALT DES VORLIEGENDEN MERKBLATTES

	Seiten
1. Allgemeines .....	2
2. Gesetzliche Grundlagen .....	3
3. Tatsächlicher Kostenabzug bei Privatliegenschaften .....	3
4. Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen ....	5
5. Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau .....	6
6. Restaurierungsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern.....	7
7. Ausscheidungskatalog für die Abgrenzung des tatsächlichen Kosten abzuges bei Liegenschaften des Privatvermögens und wertvermehrender Aufwendungen .....	8

# 1. Allgemeines

Dieses Merkblatt dient den steuerpflichtigen Personen, die den **Abzug der notwendigen Unterhaltskosten der Privatliegenschaften, der Versicherungsprämien für diese Liegenschaften sowie der durch Drittpersonen verursachten Verwaltungskosten** geltend machen wollen; dabei kann man wählen zwischen:

- dem Abzug der tatsächlichen Kosten
- oder dem Pauschalabzug (10% des Bruttoertrages der Mieten oder des Eigenmietwertes für Liegenschaften mit Gebäudealter von weniger als 10 Jahren sowie 20% des Bruttoertrages der Mieten oder des Eigenmietwertes für Liegenschaften mit Gebäudealter von mehr als 10 Jahren).

Wird der Abzug der tatsächlichen Kosten verlangt, bildet dieses Merkblatt eine Ergänzung zu den Angaben unter Code 4.310 der allgemeinen Wegleitung zur Steuererklärung für natürliche Personen.

Dieses Merkblatt legt auch fest, unter welchen Bedingungen und in welchem Verhältnis die **Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen**, vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Restaurierungskosten an unbeweglichen Kulturgütern (Denkmalpflege) sind ebenfalls abzugsberechtigt. Steuerpflichtige, welche einen Abzug für energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen geltend machen, **müssen das System des tatsächlichen Kostenabzuges wählen.**

Steuerpflichtige, welche den tatsächlichen Kostenabzug für Privatliegenschaften beantragen, haben zusammen mit der Steuererklärung einzureichen:

- **das spezielle Ausscheidungsformular mit Beschreibung der durchgeführten Arbeiten, wahrheitsgetreu und vollständig ausgefüllt; mit den entsprechenden Beweisstücken (Kopien nummerierter Rechnungen und Zahlungsbelege); Der Nettozahlungsbetrag ist einzusetzen (Rabatte, Skonti und Vergütungen von Versicherungsleistungen abgezogen); Bei Kassenbelegen sind sämtliche Einkaufspositionen einzeln auf dem Ausscheidungsformular aufzuführen und zu beschreiben (genaue Bezeichnung, Art, Verwendung, usw.);**
- Bei tiefgreifenden und/oder komplexen Arbeiten ist ein detaillierter Ausführungsbeschrieb beizulegen;
- Bei An- und Umbau, Erweiterung, Ausbau und Umnutzung, sowie bei Arbeiten an Aussenanlagen, ein Plandossier und/oder Fotos, die den Vergleich vor und nach den Arbeiten ermöglichen.
- Erhaltene oder berechnete Subventionen, Beiträge, Entschädigungen und Vergütungen (inkl. Versicherungsleistungen).
- Baubewilligungen von Gemeinde und Kanton, inklusive Pläne in Farbe

Beweisstücke und Belege: **Bitte keine Originale zustellen.**

**Die eingereichten Dokumente werden eingescannt und anschliessend vernichtet.**

**Bitte bewahren Sie die Originale bei sich auf, da diese bei einer Kontrolle einverlangt werden können.**

Der Abzug wird auf der Grundlage des Datums der Zahlung von Anzahlungen und Rechnungen gewährt.

**Die kantonale Steuerverwaltung behält sich das Recht vor, jederzeit eine Expertise und Ortsbesichtigung durchzuführen.**

## **2. Gesetzliche Grundlagen**

- Gesetz vom 6. Juni 2000 über die Kantonssteuer (DStG);
- Verordnung vom 11.12.2109 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens und der dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienenden Investitionen;
- Energiegesetz vom 9. Juni 2000;
- Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG);
- Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter.

## **3. Tatsächlicher Kostenabzug bei Privatliegenschaften**

Vom Einkommen können die werterhaltenden Aufwendungen abgezogen werden, nicht aber die wertvermehrenden und anderen Aufwendungen.

### **3.1 Werterhaltende abzugsberechtigte Aufwendungen**

**die Unterhalts- und Betriebskosten:**

1. Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen;
2. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712 I ZGB) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
3. Betriebskosten: wiederkehrende Gebühren für Kehrichtentsorgung (nicht aber Gebühren, die nach dem Verursacherprinzip erhoben werden); Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung, Strassenunterhaltskosten, Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; die Kosten für den Unterhalt und Betrieb des Liftes usw., soweit der Eigentümer/die Eigentümerin hierfür aufzukommen hat;
4. Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Gebäudehaftpflichtversicherungen, nicht aber Hausrat- oder Privathaftpflichtversicherungen);
5. die Kosten der Verwaltung für vermietete Objekte: Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter, Entschädigungen an den Hauswart, usw. (nur die tat-

- sächlichen Auslagen, jedoch keine Entschädigung für die eigene Arbeit des Eigentümers/der Eigentümerin);
6. für die Abgrenzung dieser Kostenarten hat die Kantonale Steuerverwaltung als Richtlinie den auf der Innenseite wiedergegebenen Ausscheidungskatalog gemäss Kapitel 9 geschaffen. Im Besonderen sind dies die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, Betriebskosten und Verwaltung bei vermieteten Liegenschaften, bei selbstgenutzten Liegenschaften und im Stockwerkeigentum als selbstgenutzte Liegenschaft.

### **3.2 Nicht abziehbare Kosten**

1. Investitionen, die den Wert der Liegenschaft erhöhen (Erweiterungen, Verbesserungen, neue Installationen), oder die der Fertigstellung respektive der Vollendung (Endausbau der Lokalitäten, Fertigstellung der Umgebung, usw.) eines Bauwerkes dienen (sogenannte Gestehungskosten);
2. Investitionen, welche zum Zweck haben die Räumlichkeiten umzunutzen, umzubauen oder das Gebäude zu erweitern.
3. Einmalige Beiträge des Eigentümers/der Eigentümerin, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen-, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.;
4. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten;
5. Wasserzinse sind grundsätzlich nicht abziehbare Unterhaltskosten, ausser diejenigen, die der Eigentümer/die Eigentümerin für vermietete Objekte, selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt;
6. Verwaltungskosten sowie Entschädigungen an den Hauswart oder die Hauswartin, Gartenunterhalt (Rasen, Hecken, Bäume usw.) für selbstgenutzte Liegenschaften;
7. die Zahlungen Dritter wie Entschädigungen von Versicherungen, Subventionen, usw. (von den betroffenen Kosten in Abzug zu bringen);
8. Sackgebühren für Kehrrichtentsorgung sowie Kurtaxen (Zweitwohnung).

### **3.3 Investitionen, die teilweise den Wert vermehren**

Erzeugen Investitionen bei Teilen der Liegenschaft einen Mehrwert, oder werden im Zuge einer Modernisierung alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten abgezogen werden. In diesem Falle haben Sie den Ausscheidungskatalog zu beachten.

### 3.4 Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft

Beiträge in den Erneuerungs- und Reparaturfonds von Eigentumswohnungen sind abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten ausgeschlossen ist. Wenn dann später aus diesem Fonds Unterhaltsarbeiten bezahlt werden, kann dafür kein weiterer Abzug mehr angemeldet werden.

## 4. Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen

Zusätzlich zu den bereits aufgeführten Abzügen hat die steuerpflichtige Person die Möglichkeit, die energiesparenden und dem Umweltschutz dienenden Investitionen in Abzug zu bringen. Diese Investitionen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen an bestehenden Gebäuden. Subventionen sowie finanzielle Unterstützungsbeiträge in diesem Zusammenhang sind von den Investitionen in Abzug zu bringen.

### 4.1 Abzugsberechtigte Investitionen

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind insbesondere:

- Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
- Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen;
- Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;
- Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

Diese Investitionen unterteilen sich nach den im Ausscheidungskatalog verwendeten Prozentsätzen in Instandhaltungskosten und Energieeinsparungskosten. Kein Abzug wird gewährt für Investitionen bei einem neuen Gebäude und während den ersten fünf Jahren nach seiner Fertigstellung.

Beispiel: Bei einem Neubau mit Baujahr 2018 und älter, sind diese ab Steuerperiode 2023 abzugsberechtigt.

Steuerpflichtige, welche den **Pauschalabzug** beantragen, können **keinen zusätzlichen Abzug** für energiesparende und dem Umweltschutz dienende Investitionen geltend machen.

### 4.2 Neubauten und Gebäudeerweiterungen

**Kein Abzug** für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, wird gewährt, wenn es sich um einen **Neubau oder um eine Gebäudeerweiterung** handelt. Dasselbe gilt für **früher unbeheizte Räume, die in beheizbare Räume umgewandelt werden (Ausbau von Estrich, Kellerräumen, usw.)**.

Erweitert eine steuerpflichtige Person ein Gebäude und lässt gleichzeitig im **bestehenden Gebäudeteil** Investitionen ausführen, welche dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, so können nur diese in Abzug gebracht werden.

## 5. Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau

### 5.1 Rückbaukosten

Als abziehbare Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

Die steuerpflichtige Person hat der Kantonalen Steuerverwaltung (KSTV) den beabsichtigten Rückbau der Liegenschaft vor Beginn der Arbeiten zu melden und ihr die abziehbaren Kosten, gegliedert nach Demontage-, Abbruch-, Abtransport- und Entsorgungskosten, in einer separaten Abrechnung auszuweisen. Orientierung für die Auflistung der zum Abzug berechtigenden Kosten schafft der Baukostenplan (SN 506 500 / Ausgabe 2017).

Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

### 5.2 Ersatzneubau

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innerhalb zwei Jahren auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist.

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist. Beim Ersatzneubau handelt es sich um ein neu erstelltes Gebäude, das auf dem gleichen Grundstück wie das vorbestehende Gebäude errichtet worden ist. Demgegenüber handelt es sich beim Neubau um ein erstmalig erstelltes Gebäude «auf der grünen Wiese». Eine zentrale Grundvoraussetzung für die Geltendmachung der Rückbaukosten ist die Sicherstellung der gleichartigen Nutzung des Ersatzneubaus im Vergleich zum vorbestehenden Gebäude. Gleichartige Nutzung wird unter folgenden Prämissen erfüllt:

Nutzung vorbestehendes Gebäude	Nutzung Ersatzneubau
--------------------------------	----------------------

Beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude	Beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude. Die Integration eines gewerblich genutzten Liegenschaftsteils ist ebenfalls zulässig.
Gemischt genutztes Gebäude (Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe)	Gemischt genutztes Gebäude (Anteil Wohnen und Anteil Gewerbe). Ein ausschliesslich beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ist ebenfalls zulässig.

Keine gleichartige Nutzung liegt vor, wenn ein vorbestehendes, unbeheiztes Gebäude (beispielsweise ein Stall, eine Scheune oder ein Autounterstand), durch ein beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude ersetzt wird. Entsprechende Rückbaukosten berechtigen somit nicht zum Abzug. Das gilt auch für ein früher gewerblich genutztes Gebäude (beispielsweise ein Lagerraum), auf dessen Grundstück neu ein ausschliesslich beheiztes oder klimatisiertes Wohngebäude errichtet wird. Auch bei diesem Beispiel fehlt die gleichartige Nutzung.

## 6. Restaurierungsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern

Kosten für die Restaurationsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern sind abziehbar, wenn sie: auf Grund gesetzlicher Vorschriften; im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin; denkmalpflegegerecht ausgeführt worden sind. Diese Bedingungen müssen kumulativ erfüllt sein. Nur die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten sind abziehbar.

Im Zusammenhang mit An-, Aus- und Umbau der Liegenschaft, Umnutzung, oder wenn die Gesamtinvestitionen wirtschaftlich einem Neubau (Quasineubau) gleichzustellen sind, muss zusätzlich zur Kostenausscheidung ein Dokumentendossier eingereicht werden. Dieses enthält die detaillierte Zusammenstellung der denkmalpflegerischen Restaurierungskosten und den Bericht über die geschützten und zu restaurierenden Teile des Gebäudes der Kantonalen Denkmalpflege, sowie die Baugesuchspläne in Farbe.

Lediglich Mehrkosten, die durch architektonische Auflagen im Zusammenhang mit dem unter Schutz stellen der Liegenschaft entstehen, können abgezogen werden. Es obliegt den Steuerpflichtigen aufzuzeigen und zu beweisen, dass diese Auflagen die Baukosten erhöht haben.

## 7. Ausscheidungskatalog für die Abgrenzung des tatsächlichen Kostenabzuges bei Liegenschaften des Privatvermögens und wertvermehrender Aufwendungen

Bei Anwendung dieser Liste ist Nachfolgendes zu beachten:

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| Spalte MW  | = | Mehrwert / Anlagekosten (nicht abziehbar)   |
| Spalte UNT | = | Notwendige Unterhaltskosten an Privatliegenschaften, Versicherungsprämien für diese Liegenschaften sowie die durch Drittpersonen verursachten Verwaltungskosten (abziehbar)                             |
| Spalte ESI | = | Abziehbare Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, oder Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Kein Abzug für energiesparende Investitionen bei einem neuen Gebäude. |
| Spalte AK  | = | Andere Kosten (nicht abziehbar)   |

Um die Aufgabe der steuerpflichtigen Person zu erleichtern, ist auf der letzten Seite des Merkblattes **als Beispiel ein Ausscheidungsformular** abgedruckt.

Zusätzliche Auskünfte erteilt die Kantonale Steuerverwaltung.

Januar 2023

Kantonale Steuerverwaltung

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Fassade</b>	<b>1</b>	Elektrische Installationen	7.3
Fassaden / Fenster / Balkone / Storen / Fensterläden	1.1	Telefon-, TV- und Multimedia- Installationen	7.4
Gerüstungen	1.2	Brandverhütung	7.5
Brandmauer	1.3	Alarmanlagen	7.6
Wintergarten / Windfänge und Verglasungen bei Terrassen / Balkonen	1.4	Zentralstaubsauger	7.7
Hauseingangsschleuse / Windfang	1.5		
<b>Dächer</b>	<b>2</b>	<b>Umgebung</b>	<b>8</b>
Flach- und Giebeldächer / Spenglerarbeiten / Blitzableiter	2.1	Aussenanlagen	8.1
Estrichausbau	2.2	Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusiv Aushub- und Erdarbeiten	8.2
Hausbock und Schwamm	2.3		
<b>Wände im Innern</b>	<b>3</b>	<b>Kosten für Betrieb und Verwaltung von Liegenschaften</b>	<b>9</b>
Maler- und Tapezierarbeiten / Wand- und Deckenverkleidungen / Türen	3.1	Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung	9.1
Treppen / Treppenhaus / Geländer	3.2	Kosten für Verwaltung inklusiv Nebenkosten	9.2
Aufzüge / Lift	3.3	Bei selbstgenutzten Liegenschaften	9.3
Vorhänge und innere Storen	3.4	Im Stockwerkeigentum als selbstgenutzte Liegenschaft	9.4
<b>Bodenbeläge</b>	<b>4</b>	<b>Verschiedenes</b>	<b>10</b>
Bewohnte Räume	4.1	Abbrucharbeit / Wiederaufbau	10.1
Balkone / Terrassen	4.2	Gebühren / Handänderungssteuer / Anstösserbeiträge an Gemeinden	10.2
<b>Wohneinrichtungen</b>	<b>5</b>	Architekten- und Ingenieurhonorare	10.3
Kücheneinrichtungen	5.1	Baubewilligung / Bauprojektkosten	10.4
Badzimmer	5.2	Bauversicherungen	10.5
Waschmaschine / Wäschetrockner	5.3	Schwimmbad / Schwimmteich	10.6
<b>Heizungen / Lüftungen / erneuerbare Energien</b>	<b>6</b>	Werkzeuge / Geräte	10.7
Verbrennung / Heizkessel	6.1	Mobiliar	10.8
Umstellen der Energie	6.2	Energetechnische Analysen und Thermographien	10.9
Erneuerbare Energien / Fernwärmeheizung / Sonnenkollektoren	6.3	Präventive Massnahmen vor Naturgefahren	10.10
Zusätzliche Installationen	6.4	Asbestsanierung	10.11
Kamin	6.5		
Heizöltank / Brennstofflager	6.6	<b>Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau</b>	<b>11</b>
Cheminée / Ofen	6.7	Rückbaukosten	11.1
Warmwasseraufbereitung	6.8	Grundstück	11.2
Lüftung / Klimaanlage	6.9	Ersatzneubau	11.3
<b>Sanitäre und elektrische Installationen / Brandverhütung</b>	<b>7</b>		
Installationen und Leitungen im Allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrizität, Gas, Fernsehen, Telefon, usw.)	7.1		
Wärmeverteilung und Sanitär	7.2		

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
<b>1 Fassade</b>				
Im Allgemeinen				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1		
c) Neubemalung		1/1		
<b>1.1. Fassaden / Fenster / Balkone / Storen / Fensterläden</b>				
<b>1.1.1 Fassadenrenovation</b>				
a) Überdecken einer vorbestandene Verkleidung durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	1/3	2/3		
b) Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1		
c) Fassadenisoliationsarbeiten inklusiv Verkleidung, anpassen der Fensterbänke und Halterungen		1/2	1/2	
<b>1.1.2 Fenster</b>				
a) Ersatz mit besserem Isolationswert		1/2	1/2	
b) Ersatz mit besserem Schall- oder Einbruchschutz	1/3	2/3		
<b>1.1.3 Fensterscheiben</b> Ersetzen gebrochener Glasscheiben sofern die Kosten nicht durch Dritte oder einer Versicherung entschädigt wurden			1/1	
<b>1.1.4 Fensterläden und Storen aussen</b>				
a) Storen und Rollladenkasten anstelle von Fensterläden	1/2	1/2		
b) Ersetzen mechanischer Storen durch elektrisch angetriebene	1/3	2/3		
<b>1.1.5 Sonnenstoren</b>				
a) Neueinbau	1/1			
b) Ersetzen mechanischer Storen durch elektrisch angetriebene	1/3	2/3		
<b>1.1.6 Balkon</b>				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz in Wert und Qualität		1/1		
b) Vergrößerung inkl. Abbruch und Wiederaufbau	1/1			
<b>1.1.7 Mückenschutzgitter / Insektenschutzgitter</b> Ersteinbau / Reparatur / Ersatz				1/1

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
Ersteinbau / Reparatur / Ersatz				
<b>1.2 Gerüstungen</b>				
1.2.1 Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Mehrwert-, Unterhaltskosten und energiesparenden Investitionen aufzuteilen	%	%	%	%
<b>1.3 Brandmauer</b>				
1.3.1 Erstellen von Brandmauern (zuvor den Subventionsbetrag der KGV in Abzug bringen)				
a) im Zusammenhang mit Anbauten oder Umbauten	1/1			
b) im Auftrag der Feuerpolizei ohne bauliche Veränderungen	1/2	1/2		
<b>1.4 Wintergarten / Windfänge und Verglasungen bei Terrassen / Balkonen</b>				
1.4.1 Anbau Wintergarten, Windfängen und Verglasungen bei Terrassen und Balkonen (kein Abzug im Sinne des Energiesparens, Neubau)	1/1			
<b>1.5 Hauseingangsschleuse / Windfang</b>				
1.5.1 Einrichten eines unbeheizten Windfanges (Hauseingangsschleuse) ohne Schaffung von zusätzlichem Raum über Normbedarf			1/1	
1.5.2 Einrichten eines beheizten Windfanges (Hauseingangsschleuse)	1/1			
<b>2 Dächer</b>				
Im Allgemeinen				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Verbessern der thermischen Isolation		1/2	1/2	
c) Umbau / Aufstockung / Erweiterung	1/1			
d) Jährlicher Unterhaltsvertrag		1/1		
<b>2.1 Flach- und Giebeldächer / Spenglerarbeiten / Blitzableiter</b>				

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
2.1.1 Flachdächer				
a) Erstellen eines Dachstuhls inklusiv Bedachung über ein undichtetes Flachdach , Dachraum nicht nutzbar (ohne Zugang)	1/2	1/2		
b) Erstellen eines Dachstuhls inklusiv Bedachung über ein undichtetes Flachdach , Dachraum nutzbar	1/1			
2.1.2 Spenglerarbeiten / Blitzableiter				
a) Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1			
<b>2.2 Estrichausbau</b>				
2.2.1 Einbau von Zimmern oder Wohnungen (kein Abzug für Isolationsarbeiten im Sinne des Energiesparens, Neubau)	1/1			
<b>2.3 Hausbock und Schwamm</b>				
2.3.1 Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1		
<b>3 Wände im Innern</b>				
Im Allgemeinen				
a) Auffrischen / reparieren / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Ersatz einer Wandverkleidung durch bessere Qualität	1/3	2/3		
c) im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten	1/1			
<b>3.1 Maler- und Tapezierarbeiten / Wand- und Deckenverkleidungen / Türen</b>				
3.1.1 a) Maler- und Tapezierarbeiten		1/1		
b) Erstüberdeckung	1/1			
c) Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken inklusiv Standard-Überdeckung		1/2	1/2	
3.1.2 Umbau, Abbruch und Wiederaufbau von Wänden inklusiv Folgekosten	1/1			
3.1.3 Türen und Garagentore				
a) Reparatur / Ersatz in gleichwertiger Qualität und Preis		1/1		
b) Reparatur / Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
c) Installieren elektrischer Antriebe und Schliesssysteme	1/1			

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
d) Ersteinbau infolge Um-und Anbau oder für Neubauten	1/1			
<b>3.2 Treppen / Treppenhaus / Geländer</b>				
3.2.1 Ersetzen einer Holzterrasse durch eine Betonterrasse (oder umgekehrt) inklusiv Folgekosten	1/2	1/2		
3.2.2 Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	1/3	2/3		
<b>3.3 Aufzüge / Lift</b>				
3.3.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz in Wert und Qualität b) Reparatur / Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität		1/1		
<b>3.4 Vorhänge (Gardinen) und innere Storen</b>				
3.4.1 Lieferung und Ersatz				1/1
<b>4 Bodenbeläge</b>				
Im Allgemeinen				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
c) Ersteinbau	1/1			
<b>4.1 Bewohnte Räume</b>				
4.1.1 a) Sanierung Parkett (schleifen und versiegeln) b) Einbringen eines Unterlagsboden auf bestehendem Boden		1/1		
	1/1			
<b>4.2 Balkone / Terrassen</b>				
4.2.1 Abdichten des Terrassenbodens und verlegen von Zementplatten	1/2	1/2		
<b>5 Wohneinrichtungen</b>				
<b>5.1 Kücheneinrichtungen</b>				
5.1.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz b) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität c) Ersatz mit Ausrüstungs- und Komfortverbesserung		1/1		
	1/3	2/3		
	1/2	1/2		

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
d) Installieren einer Küchenkombination anstelle einer einfachen Spültischkombination ohne eingebaute Apparate	2/3	1/3		
e) Einbauen zusätzlicher Küchengeräte und Einbauten	1/1			
f) Ersteinbau oder Erweiterung	1/1			
<b>5.2 Badezimmer</b>				
5.2.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
c) Ersatz mit Ausrüstungs- und Komfortverbesserung	1/2	1/2		
d) Installieren einer Badewanne oder Dusche mit Hydro-Massage, Dusch-WC anstelle von Standard-Apparaten	2/3	1/3		
e) Installieren zusätzlicher Apparate	1/1			
f) Ersteinbau oder Erweiterung	1/1			
<b>5.3 Waschmaschine / Wäschetrockner</b>				
5.3.1 Reparatur / Ersatz				
a) bei vermieteten Liegenschaften, sofern die Benützung der Maschine im Mietzins inbegriffen ist, oder die Einnahmen für deren Benützung im Einkommen aufgeführt sind. Nutzen Eigentümer/innen dieselben Geräte wie die Mieter, ist nur der Anteil „Mieter“ abzugsberechtigt		1/1		
b) bei selbstgenutzten Liegenschaften (ohne Mieter) auch für Stockwerkeigentum (Mobiliar)				1/1
<b>6 Heizungen / Lüftungen / erneuerbare Energien</b>				
<b>6.1 Verbrennung / Heizkessel</b>				
6.1.1 Reparatur / gleichwertiger Ersatz (in Leistung und Wert)		1/1		
<b>6.2 Umstellen der Energie</b>				
6.2.1 Bei gleichbleibendem Heizvolumen inkl. Folgekosten, jedoch ohne Bewilligungs- und Anschlussgebühr				
a) Umstellen der Energie (Gas und Öl)		1/1		

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
b) Ersetzen von Raum-, Etagenheizungen (Öl-, Holzofen oder elektrische Radiatoren) durch eine fossile Zentralheizung mit Wärmeverteilung	1/2	1/2		
<b>6.3 Erneuerbare Energien / Fernwärmeheizung / Sonnenkollektoren</b>				
6.3.1 Bei gleichbleibendem Heizvolumen inkl. Folgekosten, jedoch ohne Bewilligungs- und Anschlussgebühr (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbäder, Gewächshäuser und dgl.)				
a) Ersetzen der bestehenden Heizung durch ein Alternativsystem; Einbau von Wärmepumpen, Wärmekraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien (als zu fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse inkl. Holz oder Biogas)		1/2	1/2	
b) Ersatz einer elektrischen Heizung durch ein Alternativsystem inklusive Wärmeverteilung (z.B. Wärmepumpe)		1/2	1/2	
c) Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale inkl. einmaliger Anschlussbeitrag		1/2	1/2	
d) Ersetzen einer Luft-Wärmepumpe durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden (Geothermie)		1/2	1/2	
e) Einbau von thermischen Sonnenkollektoren			1/1	
f) Einbau von Sonnenkollektoren (Photovoltaik) für umweltfreundliche Stromproduktion			1/1	
g) Installation Speicherbatterien von Photovoltaikanlagen			1/1	
h) Ersatz Speicherbatterien von Photovoltaikanlagen		1/1		
i) Periodischer Revisionsvertrag der Photovoltaikanlage				1/1
j) Garantie-Vertrag der Photovoltaikanlage		1/1		
<b>6.4 Zusätzliche Installationen</b>				
6.4.1 a) Automatische Regulierung der Wärmeproduktion			1/1	
b) Thermostatventile			1/1	
c) Elektronische Heizkostenverteiler			1/1	
6.4.2 a) Ersteinbau / Reparatur / Ersatz Klimagerät				1/1
b) Ersteinbau / Reparatur / Ersatz eines Kühlsystems, Free cooling				1/1

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
<b>6.5 Kamin</b>				
6.5.1 a) Reparatur / Ersatz		1/1		
b) Kaminsanierung durch Einziehen eines rostfreien Stahlrohres		1/2	1/2	
<b>6.6 Heizöltank / Brennstofflager</b>				
6.6.1 Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)		1/1		
6.6.2 bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank inklusiv Abdichten der Auffangwanne				
a) bei gleichbleibendem Fassungsvermögen		1/1		
b) bei grösserem Fassungsvermögen	1/3	2/3		
c) Ausserbetriebsetzung des alten Tankes (auffüllen, Grabarbeiten, Transport, usw.)		1/1		
6.6.3 Neuerstellung eines Tankraumes gemäss den geltenden Verordnungen und Vorschriften	1/1			
6.6.4 Renovation Tank / Tankraum gemäss den geltenden Verordnungen und Vorschriften		1/1		
6.6.5 Periodische Kontrolle und Revision des Öltanks				1/1
<b>6.7 Cheminée / Ofen</b>				
6.7.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée		1/2	1/2	
c) Ersatz einfaches Cheminée durch Schwedenofen oder durch Speicherofen mit Specksteinausrüstung		1/2	1/2	
d) Ersteinbau	1/1			
<b>6.8 Warmwasseraufbereitung</b>				
6.8.1 Boiler				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz (in Leistung und Wert)		1/1		
b) Erstinstallation und zusätzliche Einrichtung	1/1			
c) Ersatz durch grösseres Modell	1/3	2/3		
d) Zusätzliche Installation zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung (Sonnenkollektor, Boiler, Regulierung)				1/1

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
e) Ersatz durch ein Model (gleiches Volumen) mit integrierter Wärmepumpe		1/2	1/2	
f) Entkalkung der Warmwasserinstallationen				1/1
<b>6.9 Lüftung / Klimaanlage / Dampfabzug</b>				
6.9.1 Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
6.9.2 Auswechseln der Filter				1/1
6.9.3 Einbau von Wärmerückgewinnungsgeräten in bestehenden Lüftungs- und Klimaanlage (Wärmetauscher)			1/1	
6.9.4 Ersteinbau einer kontrollierten Lüftung	1/1			
<b>7 Sanitäre und elektrische Installationen / Brandverhütung</b>				
<b>7.1 Installationen und Leitungen im Allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrizität, Gas, Fernsehen, Telefon, usw.)</b>				
7.1.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz (in Menge und Wert)		1/1		
b) Erstinstallation / Erweiterung	1/1			
c) Einmalige Anschlussgebühren	1/1			
<b>7.2 Wärmeverteilung und Sanitär</b>				
7.2.1 Frostschäden an Leitungen (an Versicherungen weiterbelastet)				1/1
7.2.2. Wasser-Enthärtungsanlagen				
a) Ersteinbau	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) Ersatz durch ein besseres Gerät (Salzbetrieb)	1/2	1/2		
d) Salzverbrauch / Service-Abonnement				1/1
7.2.3 Wärmeverteilung Umstellen von Heizkörper auf Bodenheizung (Folgekosten gem. Ziffer 4)		1/1		
7.2.4 Warmwasser- und Heizungsleitungen				
a) Isolieren der Leitungen in nicht geheizten Zonen			1/1	

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
b) Sanierung der Leitungen		1/1		
<b>7.3 Elektrische Installationen</b>				
7.3.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz (in Menge und Wert)		1/1		
b) Gesamterneuerung der Installation, Anpassung an Vorschriften, jedoch ohne Erweiterung	1/3	2/3		
c) Kontrolle und Reparatur der Installationen		1/1		
d) Neue Installation / Erweiterung / Umbau	1/1			
e) Lampen und/oder Leuchtmitteln Ersatz bei selbstbewohnten Liegenschaften (im Eigenmietwert enthalten)				1/1
f) Lampen und/oder Leuchtmitteln Ersatz bei vermieteten Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen (im Mietertrag enthalten)		1/1		
g) Ladestationen für elektrische Fahrzeuge Installation / Reparatur / Ersatz				1/1
<b>7.4 Telefon-, TV- und Multimedia- Installationen</b>				
7.4.1 a) Ersteinrichtung inkl. Anschlussgebühr des Betreibers	1/1			
b) Einrichtung und Ersatz von Antennen				1/1
c) Empfangsgebühren				1/1
<b>7.5 Brandverhütung</b>				
7.5.1 Anschaffung und Ersatz der Handfeuerlöcher (zuvor Subventionsbetrag der KGV in Abzug bringen)		1/1		
7.5.2 Periodische Kontrolle und Reparatur von Feuerlöschern		1/1		
<b>7.6 Alarmanlagen</b>				
7.6.1 a) Ersteinrichtung / Erweiterung / Anschlussgebühr	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) Überwachungskosten / Abonnement / Telefonanschluss				1/1
<b>7.7 Zentralstaubsauger</b>				
7.7.1 a) Ersteinstallation / Erweiterung	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz der fixen Zentraleinheit und fest eingebauten Leitungen		1/1		

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
c) Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Zubehör (Schlauch, Halter, Griffe, Filter, Bürsten, usw.)				1/1
<b>8 Umgebung</b>				
<b>8.1 Aussenanlagen</b>				
<b>Grundsatz</b>				
Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Wohnung im Mehrfamilienhaus), gelten alle Kosten, die der Bequemlichkeit dienen, wie z.B. jährlich wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Rasenunterhalt, Schneeräumung, Kosten an Kulturen, Hecken und Bäume schneiden usw. als Einkommensverwendung und sind nicht abziehbar. Diese Kosten sind bei vermieteten Objekten abziehbar (sofern sie nicht auf die Mieter überwält werden).				
<b>8.1.1 Garten- und Aussenanlagen inklusive Grünflächen, Hecken, Sichtschutzelemente, Pergolas, bioklimatische Pergolas, Teichanlagen, Brunnen, Spielplätze, Terrassen über 30 m2 oder solche die nicht ans Gebäude grenzen, usw.</b>				
a) Neugestaltung / Erweiterung / Umbau	1/1			
b) Unterhalt und Ersatz für selbstgenutzte Liegenschaften				1/1
c) Unterhalt und Ersatz für vermietete Objekte (sofern sie nicht auf die Mieter überwält werden).		1/1		
<b>8.1.2 Feste Einfriedung, Stützmauern</b>				
a) Ersteinbau / Erweiterung / Umbau	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
d) Ersatz einer Böschung durch eine Stützmauer oder Böschungsverbauung	1/1			
<b>8.1.3 Zufahrt / Wege / Plätze / Terrassen am Gebäude (bis 30 m<sup>2</sup>)</b>				
a) erster Belageeinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten, usw.).	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei gleichbleibender Fläche		1/1		
c) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
d) Ersetzen einer Terrasse in Pflastersteinen, Steinplatten usw. durch eine Holzterrasse (oder umgekehrt)	1/2	1/2		
8.1.4 Bodenverbesserungen: entwässern (drainieren), stützen, humusieren usw.	1/1			
<b>8.2 Kanalisationen und Hausleitungen inklusiv Aus- hub- und Erdarbeiten</b>				
8.2.1 Im Allgemeinen				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Vergrösserung / Erweiterung infolge Anbau	1/1			
c) einmalige Anschlussgebühren und Mitfinanzierung an gemeinschaftliches Netz	1/1			
d) Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm, ARA-Anschluss, Trennsystem einbauen, Meteorwasser / Schmutzwasser	1/2	1/2		
e) Ersteinbau	1/1			
8.2.2 Kanalisationen / Gruben / Schächte				
a) Reinigen (Kanalspülung) und entleeren		1/1		
b) ausser Betrieb nehmen der Klärgrube (Auffüllen mit Sand) und Kurzschliessen der Klärgrube		1/1		
c) Ausgraben der Klärgrube inkl. Folgekosten				1/1
8.2.3 Wasser- und Hausleitung Anschliessen an ein anderes Verteilernetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr		1/1		
8.2.4 Regenwassernutzung				
a) Ersteinbau / Reparatur / Ersatz von Installationen zur Regenwassernutzung				1/1
<b>9 Kosten für Betrieb und Verwaltung von Liegenschaften</b>				
<b>9.1 Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung</b>				
<b>9.1.1 Bei vermieteten und selbstgenutzten Liegenschaften sowie Stockwerkeigentum</b>				
a) Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden				1/1

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
b) die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen				1/1
c) Kaminfeger und Feuerungskontrolle				1/1
d) Der Unterhaltsvertrag oder die periodische Revision der Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung, ohne Entkalkung der Warmwasserinstallationen (siehe 6.8.1f)		1/3		2/3
e) den Service von Wärmezählern				1/1
f) die laufende Wartung				1/1
g) die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen				1/1
h) der Verwaltungsaufwand, welcher mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt				1/1
<b>9.2 Kosten für Verwaltung inklusiv Nebenkosten (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden)</b>				
<b>9.2.1 Bei vermieteten Liegenschaften, mit Ausnahme des selbstgenutzten Anteils</b>				
a) Porti, Telefon, Besoldung Verwalter, Hauswartkosten, Inseratekosten (ausgenommen Erstvermietung), Betriebs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit den Mietzinseinnahmen		1/1		
<b>9.2.2 Versicherungen (in den Mietzinseinnahmen enthalten)</b>				
a) Liegenschaftsbezogene Versicherungsprämien für Brand-, Wasserschaden, Glasbruch und Gebäudehaftpflicht		1/1		
b) Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung				1/1
c) für kombinierte Versicherungen: Ohne Nachweis über die detaillierte Zusammensetzung der Prämien.		1/2		1/2
<b>9.2.3 Nebenkosten (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden)</b>				

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
a) Liegenschaftssteuer; gemeinschaftliche Beleuchtung (Zählernummer angeben); Reinigen der Gemeinschaftsräume, Strassen, Gehsteige und Plätze sowie die Schneeräumungsarbeiten; Kehrichtabfuhrgebühren; Service-Abonnemente für Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen; Kosten für das Düngen und die Pflege von Rasen und natürlichen Gartenzäunen; Fällen von Bäumen; Werkzeuge für den Hauswart		1/1		
<b>9.3 Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Eigenmietwert)</b>				
<b>9.3.1 Betriebskosten</b>				
a) Liegenschaftsbezogene Versicherungsprämien für Brand-, Wasserschaden, Glasbruch und Gebäudehaftpflicht		1/1		
b) Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung				1/1
c) für kombinierte Versicherungen: Ohne Nachweiss über die detaillierte Zusammensetzung der Prämien.		1/2		1/2
d) Liegenschaftssteuer		1/1		
<b>9.3.2 Nebenkosten</b>				
a) Beseitigung und Reinigung von Abwasser (unverschmutzt und verschmutzt) / Jährliche Grundgebühr		1/1		
b) Reinigung von Abwasser / Betriebsgebühr (anhand verbrauchter Wassermenge)				1/1
c) Trinkwasser / Jährliche Grundgebühr, Wasserverbrauch, Zählermiete				1/1
d) Kehricht / Jährliche Grundgebühr		1/1		
e) Kehricht / Sack- oder Gewichtsgebühren (Verbrauchsabhängig)				1/1
f) Aufenthaltsgebühr / Kurtaxe (Zweitwohnung)				1/1
g) Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl, usw.)				1/1
h) Verschiedene Beiträge (Grundeigentümerverbände, Hauseigentümerverbände, etc.)				1/1
<b>9.4 Im Stockwerkeigentum als selbstgenutzte Liegenschaft</b>				
<b>9.4.1 Unterhaltskosten / Andere nicht abziehbare Kosten</b>				
a) Reparatur und Unterhalt am Eigentum (Sonderrecht)		1/1		
b) Liegenschaftssteuer		1/1		

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
c) Kehricht / Jährliche Grundgebühr		1/1		
d) Kehricht / Sack- oder Gewichtsgebühren (Verbrauchsabhängig)				1/1
e) Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung				1/1
f) Aufenthaltsgebühr / Kurtaxe (Zweitwohnung)				1/1
g) anteilmässig (Wertquote):				
. Unterhalt und Reparatur der gemeinsamen Anlagen		1/1		
. Beitrag Renovationsfond		1/1		
. Liegenschaftsbezogene Versicherungsprämien für Brand-, Wasserschaden, Glasbruch und Gebäudehaftpflicht (KGV und Privatversicherer)		1/1		
. Gebäudeversicherung und Gebäudehaftpflicht		1/1		
. Unterhaltsabonnement, Lift		1/1		
. Beseitigung und Reinigung von Abwasser (unverschmutzt und verschmutzt) / Jährliche Grundgebühr		1/1		
. Reinigung von Abwasser / Betriebsgebühr (anhand verbrauchter Wassermenge)				1/1
. Trinkwasser / Jährliche Grundgebühr, Wasserverbrauch, Zählermiete				1/1
. Verwaltungskosten				1/1
. Hauswartung / Gartenpflege				1/1
. Werkzeuge und Geräte				1/1
. TV-, Internet-, Telefon-Abonnement				1/1
. Bankkosten				1/1
. Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl, usw.)				1/1
. Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung				1/1
h) Verschiedene Beiträge (Grundeigentümerverbände, Hauseigentümerverbände, etc.)				1/1
<b>10 Verschiedenes</b>				
<b>10.1. Abbrucharbeit (Kapitalverlust) / Wiederaufbau (Gestehungskosten)</b>				
10.1.1 Abbruch einer Mauer (alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer)				1/1

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
10.1.2 Teilweiser oder totaler Abbruch inklusive Folgekosten (sog. Gebäudeauskernung)				1/1
10.1.3 Neubau oder Wiederaufbau abgebrochener Gebäudeteile	1/1			
10.1.4 Rekonstruktion alter Teile im Zusammenhang mit einer Renovation ohne Umbau		1/1		
10.1.5 Umnutzung von Räumen	1/1			
<b>10.2 Gebühren / Handänderungssteuer / Anstösserbeiträge an Gemeinden</b>				
10.2.1 Gebühren, Schuldbriefe, Handänderungssteuer, Advokats-, Notar-, oder Gerichtskosten				1/1
10.2.2 Vermessungen, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, usw.	1/1			
10.2.3 Kosten für Generelle Neuvermessung (verordnet)		1/1		
10.2.4 Anstösserbeiträge an Gemeinde für Strassen, Gehsteige, inklusiv erste Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1			
10.2.5 Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit dem Erhalt des Liegenschaftsertrags		1/1		
<b>10.3 Architekten- und Ingenieurhonorare</b>				
10.3.1 Soweit sie Arbeiten an Gebäuden betreffen sind Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare (z. B. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte) proportional nach den Kostenanteilen aufzuteilen.	%	%	%	%
10.3.2 Honorare welche nur Umbau oder die Befriedigung persönlicher Bedürfnisse betreffen, sind nicht abzugsfähig				1/1
10.3.3 Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig				1/1
<b>10.4 Baubewilligung / Bauprojektkosten</b>				
10.4.1 Umbauarbeiten und Anbauten				
a) wenn Ausführung dem Projekt entspricht	1/1			
b) wenn Bau nicht ausgeführt wird				1/1
<b>10.5 Bauversicherungen</b>				
10.5.1 Bauversicherung und Haftpflichtversicherung des Bauherrn	1/1			

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
<b>10.6 Schwimmbad / Schwimmteich</b>				
10.6.1 Gleichwertige Reparatur an fest eingebautem Schwimmbad / Schwimmteich (im Ertragswert der Liegenschaft enthalten)		1/1		
10.6.2 Betriebskosten (Produkte zur Wasserbehandlung, Filtermedien, Reinigung, Wartung, Ein- und Auswintern, usw.)				1/1
10.6.3 Gleichwertige Reparatur / Ersatz der Filter- und Pumpenanlage		1/1		
10.6.4 Zusätzliche Schwimmbadausstattungen wie Schwimmbadheizung (Wärmepumpe, Solarmodule, usw.), automatische Regelanlagen zur Wasseraufbereitung (Salzelektrolyse, Chlor- und PH-Regler, usw.), Gegenstromanlage, usw.. Diese sind im Eigenmietwert des Schwimmbades / Schwimmteiches nicht enthalten				1/1
10.6.5 Ersatz und Reparatur einer Schwimmbadüberdachung oder einer soliden Schwimmbadabdeckung werden nur bei deklarierten Schwimmbädern mit Überdachung (zu Fr. 5.-/m <sup>2</sup> ) zugelassen. Kein Abzug für mobile (nicht fest verbaute) Abdeckungen		1/1		
10.6.6 Mobile Schwimmbadausstattung wie Abdeckplanen, Reinigungsroboter, usw.				1/1
<b>10.7 Werkzeuge / Geräte</b>				
10.7.1 Anschaffung und Unterhalt von Werkzeugen und Geräten, Rasenmäher, Gartengeräte usw.				1/1
<b>10.8 Mobiliar</b>				
10.8.1 Einrichtungsgegenstände, Möblierung, mobile Haushaltsgeräte (Kühl- und Tiefkühlgeräte, Radiatoren, usw.); Leuchtmittel, usw. sind nicht im Wert der Liegenschaft inbegriffen und sind nicht abzugsberechtigt				1/1
<b>10.9 Energietechnische Analysen und Thermografien</b>				
10.9.1 Energietechnische Analysen und Thermografien in Bezug auf eine Verbesserung der Gebäudedämmung			1/1	
<b>10.10 Präventive Massnahmen vor Naturgefahren</b>				
10.10.1 Massnahmen im Zusammenhang mit einer Erweiterung oder einem Neubau	1/1			

Bezeichnung	MW	UNT	ESI	AK
10.10.2 Massnahmen für bestehende Häuser				
a) Staatlich koordinierte Massnahmen zur Umsetzung einer Reglementierung oder eines Entscheides	1/2	1/2		
b) Durch Versicherungen auferlegte nötige Massnahmen um den Versicherungsschutz weiterhin zu gewährleisten	1/2	1/2		
c) Freiwillige Massnahmen: Kostenaufteilung der ausgeführten Arbeiten anhand des vorliegenden Merkblattes	%	%	%	%
10.11 Asbestesanierung				
a) Im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten		1/1		
b) Im Zusammenhang mit Investitionen die den Wert der Liegenschaft erhöhen	1/1			
<b>11. Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau</b>				
11.1 Rückbaukosten				
a) Demontagekosten von Lüftungs- und Heizungsinstallationen sowie Sanitär- und Elektroanlagen			1/1	
b) Abbruchkosten des vorbestehenden Gebäudes			1/1	
c) Abtransportkosten für die aus dem Rückbau resultierende örtliche Verschiebung des Bauabfalls			1/1	
d) Entsorgungskosten für die auf den Rückbau zurückzuführende Beseitigung des Bauabfalls			1/1	
e) Architektenhonorare für den Rückbau			1/1	
f) Gebühren und Kosten im Zusammenhang mit der Abbruchbewilligung				1/1
11.2 Grundstück				
a) Altlastensanierungen des Bodens				1/1
b) Geländeverschiebungen				1/1
c) Rodungen				1/1
d) Über den Rückbau hinausgehende Erd- und Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau	1/1			
11.3 Ersatzneubau				
a) Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau	1/1			



Kantonale Steuerverwaltung KSTV  
 Rue Joseph-Piller 13, Case postale, 1701 Fribourg  
 T +41 26 305 33 00  
 www.fr.ch/lacc

AUSSCHIEDUNGSFORMULAR FÜR DEN TATSÄCHLICHEN KOSTENABZUG BEI LIEGENSCHAFTEN

Eigentümer: Cailloux Pierre-D Vertreter: \_\_\_\_\_  
 Lage der Liegenschaft: Joseph-Piller-Strasse 13 Gemeinde: Fribourg / Freiburg  
 Baujahr: 1960 Kapitel Nr.: 251.111.111/14 101 303  
 Bemerkungen: Anbau, Renovation Fassade, Dach, 1. Obergeschoss und Heizung  
 Bauarbeiten: Abgeschlossen:  Nicht abgeschlossen:

UNTERNEHMUNG / ARBEITSGATTUNG		KOSTENAUSSCHIEDUNG				
Nr.	Jahr: 2022	Total Fr.	Anteil wertvermehrend	Anteil Unterhalt	Anteil Energiespar- und Abbruchkosten	Andere Kosten
1	ASSURANCE ECAB / KGV VERSICHERUNG Prime / Prämie	800		1/1	800	
2	COMMUNE / GEMEINDE Contributions immob. / Liegenschaftsteuer	1'500		1/1	1'500	
3	Freiburger Allgemeine Versicherung Gebäudeversicherung	900		1/1	900	
4	ISO AG (CHF 78'000.-) Aussenisolation, Anteil Altbau bestehend (5/6)	65'000		1/2	32'500	32'500
5	ISO AG (CHF 78'000.-) Aussenisolation, Anteil Erweiterungsbau (1/6)	13'000	1/1	13'000		
6	Gerüst AG (CHF 12'000.-) Fassadengerüst, Anteil Altbau bestehend (5/6)	10'000		1/2	5'000	5'000
7	Gerüst AG (CHF 12'000.-) Fassadengerüst, Anteil Erweiterungsbau (1/6)	2'000	1/1	2'000		
	Übertrag	95'200		24'000	65'050	2'500
	Total	188'400		39'000	105'750	3'650
	Betrag zu übertragen auf Code			4,310	4,311	

12.04.20

UNTERNEHMUNG / ARBEITSGATTUNG		KOSTENAUSSCHIEDUNG				
Nr.	Jahr: 2022	Total Fr.	Anteil wertvermehrend	Anteil Unterhalt	Anteil Energiespar- und Abbruchkosten	Andere Kosten
8	Malerei AG (CHF 14'000.-) Malerarbeiten, Anteil Altbau bestehend (5/7)	10'000		1/1	10'000	
9	Malerei AG (CHF 14'000.-) Malerarbeiten, Anteil Erweiterungsbau (2/7)	4'000	1/1	4'000		
10	Boden AG Ersatz Bodenbelag mit Mehrwert, Altbau	12'000	1/3	4'000	2/3	8'000
11	Schreiner AG (CHF 3'000.-) Erneuerung/Ersatz Türen (CHF 2'550.-)	2'550		1/1	2'550	
12	Schreiner AG (CHF 3'000.-) Lieferung Table, Anteil CHF 450.-	450				450
13	Heiz AG (CHF 30'000.-) Ersatz Ölheizung durch Wärmepumpe, Anteil Altbau bestehend (5/6)	25'000		1/2	12'500	12'500
14	Chauffeige SA (CHF 30'000.-) Ersatz Ölheizung durch Wärmepumpe, Anteil Erweiterungsbau (1/6)	5'000	1/1	5'000		
15	Dach AG Dachisolation Altbau	20'000		1/2	10'000	10'000
16	Küchen AG Küchenerersatz mit Komfortverbesserung	33'000	1/3	11'000	2/3	22'000
17	Energiedepartement / Gebäudeprogramm Erhaltene Subventionen (als Abzug)	-20'000			1/1	-20'000
18	Mücken AG Ersetzen der befestigten Mückengitter	3'200				3'200
	Total Übertrag	95'200		24'000	65'050	2'500
						3'650

**Kantonale Steuerverwaltung KSTV**

Abteilung Liegenschaftsbewertungen

Joseph-Piller-Strasse 13, CH-1701 Freiburg

[www.fr.ch/scc/de/pub/liegenschaftsbewertung.htm](http://www.fr.ch/scc/de/pub/liegenschaftsbewertung.htm)

Januar 2023

---

