

## **Merkblatt des kantonalen Steueramtes über die steuerliche Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt und die Verwaltung von Liegenschaften**

(vom 13. November 2009)

### **A. Einleitung**

Das vorliegende Merkblatt soll den im Einschätzungsverfahren <sup>1</sup> beteiligten Parteien mit Bezug auf die Frage der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften im Privat- und Geschäftsvermögen einerseits einen Überblick über die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen verschaffen und andererseits soll es im Sinne einer Richtlinie Hilfe bei der praktischen Umsetzung, insbesondere bei der Abgrenzung zwischen den abzugsfähigen werterhaltenden und den nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Unterhaltskosten, bieten.

Gemäss Urteil des Bundesgerichts vom 2. Februar 2005 (StE 2005 <sup>2</sup> A 23.1 Nr. 10) kann der Begriff der Liegenschaften- bzw. Unterhaltskosten unter dem Geltungsbereich des StHG im kantonalen Recht nicht anders ausgelegt werden als auf dem Gebiet der direkten Bundessteuer. Diese Kosten gehören zu den in Art. 9 Abs. 1 Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) umschriebenen Gewinnungskosten.

Das Merkblatt berücksichtigt die Änderungen gemäss Bundesgesetz <sup>3</sup> über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften (Abschaffung der sogenannten «Dumont-Praxis»), wie sie sich gemäss Antrag des Regierungsrats an den Kantonsrat vom 7. Mai 2009 auch in § 30 Abs. 2 Satz 1 StG niederschlagen werden.

### **B. Gesetzliche Grundlagen**

#### **I. Steuerharmonisierungsgesetz**

«Art. 9

4

<sup>1</sup> Von den gesamten steuerbaren Einkünften werden die zu ihrer Erzielung notwendigen Aufwendungen und die allgemeinen Abzüge abgerechnet. ...

<sup>2</sup> ...

<sup>3</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte

## Zürcher Steuerbuch Teil I

abgezogen werden. Zudem können die Kantone Abzüge für Umweltschutz, Energiesparen und Denkmalpflege vorsehen. Bei den drei letztgenannten Abzügen gilt folgende Regelung:

- a. Bei den Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bestimmt das Eidgenössische Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit den Kantonen, wie weit sie den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.
- b. Die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abziehbar, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat.

<sup>4</sup> ...»

### II. Direkte Bundessteuer

5 «Art. 32

<sup>1</sup> ...

<sup>2</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Das Eidgenössische Finanzdepartement bestimmt, wieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können.

<sup>3</sup> Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

<sup>4</sup> Der Steuerpflichtige kann für Grundstücke des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Bundesrat regelt diesen Pauschalabzug.»

### III. Staats- und Gemeindesteuern

6 «§ 30

<sup>1</sup> ...

<sup>2</sup> Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichge-

*stellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abzugsfähig sind.*

<sup>3</sup> *Die den Erträgen aus Liegenschaften gegenüberstehenden Baurechtszinsen können abgezogen werden.*

<sup>4</sup> *Abzugsfähig sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.*

<sup>5</sup> *Der Steuerpflichtige kann für Liegenschaften des Privatvermögens anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Die Finanzdirektion regelt diesen Pauschalabzug.»*

## **C. Verordnungen und Dienstanweisungen**

### **I. Direkte Bundessteuer**

*Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116)* 7

*Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1)* 8

*Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116.2)* 9

### **II. Staats- und Gemeindesteuern**

*Verfügung über die Pauschalierung der Liegenschaftenunterhaltskosten (ZStB I 18/800)* 10

*Merkblatt über die steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB I 18/851)* 11

## **D. Unterhaltskosten**

### **I. Reparaturen und Renovationen (Unterhaltskosten i.e.S.)**

## Zürcher Steuerbuch Teil I

1. Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen
- 12 Werterhaltende Aufwendungen sind abzugsfähig, nicht jedoch wertvermehrende Aufwendungen.
2. Werterhaltende Aufwendungen
- 13 Aufwendungen für den Liegenschaftenunterhalt sind abzugsfähig, wenn sie der Erhaltung der bisherigen Werte dienen. Dabei bleibt eine Liegenschaft in ihrer Gestaltung und Zweckbestimmung unverändert. Abzugsfähige Unterhaltsaufwendungen weisen die Eigenschaft auf, dass sie nach gewissen Zeitabständen erneut zu tätigen sind.
3. Wertvermehrende Aufwendungen
- 14 Aufwendungen, die zu einer dauernden Wertvermehrung der Liegenschaft führen, stellen keine Unterhaltskosten dar und können demnach bei der Einkommenssteuer nicht in Abzug gebracht werden. Solche wertvermehrenden Aufwendungen sind aber bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten anrechenbar.
- 15 Wertvermehrende Aufwendungen sind solche, welche die Liegenschaft dauernd in einen besseren Zustand versetzen, d.h. die Liegenschaft in den Standard einer besser ausgestatteten, wertvolleren Liegenschaft aufrücken lassen. Vergleichsmaßstab bildet dabei nicht der Wert der Liegenschaft insgesamt, sondern derjenige der jeweils ersetzten Installation.
4. Gemischte Aufwendungen
- 16 Umfasst eine Aufwendung sowohl einen werterhaltenden als auch einen wertvermehrenden Anteil, so wird der werterhaltende Anteil zum Abzug zugelassen, während der wertvermehrende Anteil nicht abzugsberechtigt ist.
- 17 Bei Umbauten bestehender Gebäude bedarf die Abgrenzung von werterhaltenden und wertvermehrenden Aufwendungen genauer Angaben über die ausgeführten Arbeiten und den Zustand sowie die Ausrüstung des Objekts vor und nach dem Umbau.
- 18 Für die schätzungsweise Aufteilung von gemischten Aufwendungen kann auf den Abgrenzungskatalog (RZ 49) verwiesen werden.

**II. Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien**

Betriebskosten sind Aufwendungen, die mit dem Besitz einer Lie- 19  
genschaft wirtschaftlich oder rechtlich verknüpft sind.

Folgende Kosten können sowohl bei *vermieteten* wie auch bei 20  
*selbstgenutzten* Liegenchaften in Abzug gebracht werden:

- jährliche Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden (Brand, Wasser und Glas) und Haftpflicht (Gebäude);
- Beiträge für den Strassenunterhalt, Strassenbeleuchtung und -reinigung und Dolenreinigung;
- Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712 Abs. 1 ZGB) von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
- Ausgaben für nachträglich erstellte Luftschutzbauten sowie für die Beschaffung von obligatorischen Einrichtungen, soweit diese Kosten vom Eigentümer der Liegenchaft getragen werden müssen;
- Ausgaben für bauliche Massnahmen, welche auf behördliche Auflage hin vorgenommen werden, sofern die behördliche Anordnung auf eine Änderung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zurückzuführen ist und aus der auferlegten baulichen Vorkehr keine Wertvermehrung resultiert;
- den Erträgen aus Liegenchaften gegenüberstehende Baurechtszinsen.

Bei *vermieteten* Liegenchaften können im Weiteren die folgenden 21  
Kosten geltend gemacht werden:

- Mit dem Grundbesitz verbundene jährliche Abgaben: Grundgebühren für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Strom, Erdgas, Fernheizung, Kehricht und Feuerschau, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwälzt, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- Verbrauchskosten, soweit diese Kosten nicht auf den Mieter überwälzt, sondern vom Eigentümer getragen werden;
- Kosten für Vermietung, Erhebung der Mietzinse, Betreibungen, Ausweisungen und Prozesse mit Mietern;
- Ausgaben für Reinigung, Beleuchtung und Heizung von Vorräumen, Treppenhaus, Kellerräumen und Estrich in Miethäusern, soweit diese Kosten vom Hauseigentümer bestritten werden.

## Zürcher Steuerbuch Teil I

- 22 **Nicht abzugsberechtigt** sind hingegen sowohl bei *vermieteten* wie bei *selbstgenutzten* Liegenschaften:
- Grundeigentümerbeiträge, wie Strassen-, Trottoir-, Dolen-, Werkleitungs-, Perimeterbeiträge und Kanalisationsanschlussgebühren;
  - Quartierplan- und Vermessungskosten, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten;
  - mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundene Abgaben und übrige Kosten, wie Handänderungsgebühren, Handänderungssteuern, Insertionskosten, Mäklerprovisionen, an Stelle des Veräusserers übernommene Grundstückgewinnsteuern.
- 23 Bei *selbstgenutzten* Liegenschaften sind die folgenden Kosten **nicht abzugsberechtigt**:
- Lebenshaltungskosten, wie Kosten für das Telefonabonnement und Konzessionsgebühren für Radio und Fernsehen;
  - Verbrauchskosten (inkl. Grundgebühr) für Strom, Gas, Heizöl, Kehricht, Wasser und Abwasser (BGr vom 15. Juli 2005, StE 2006 B 25.6 Nr. 53).

### III. Kosten der Verwaltung durch Dritte

- 24 Kosten der Verwaltung *durch Dritte* sind abzugsfähig. Als Verwaltungskosten qualifizieren sämtliche Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung einer Liegenschaft zusammenhängen, insbesondere Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen und Entschädigung an Liegenschaftsverwaltungen.
- 25 Prozesskosten, die dem Steuerpflichtigen im Zusammenhang mit einem Grundstück erwachsen sind, sind ebenfalls abzugsfähig, sofern diese Kosten der Erhaltung des bisherigen Rechtszustandes gedient haben und verhältnismässig sind.
- 26 Nicht als Verwaltungskosten in Abzug gebracht werden können eigene Arbeiten (sog. Eigenleistungen) eines Hauseigentümers.

### IV. Diverse Detailfragen

1. Gartenunterhaltskosten
- 27 Gewöhnliche Gartenunterhaltskosten sind grundsätzlich abzugsfähig. Davon ausgenommen sind die Neuanlage eines Gartens sowie Aufwendungen, die den normalen Gartenunterhalt übersteigen (Liebhabeerei).

2. Kosten der Erstellung eines Wintergartens

Die Kosten für die Erstellung eines Wintergartens sind nicht abzugsfähig, sie gelten auch nicht als Massnahme des Energiesparens. 28

3. Kosten des Unterhaltes eines Schwimmbades

Liegenschaftenerhaltungskosten müssen als Gewinnungskosten immer mit einem steuerbaren Ertrag im Zusammenhang stehen. Daher sind Kosten für den baulichen und technischen Unterhalt eines Schwimmbades nur insoweit abzugsfähig, als das Schwimmbad bei der Festlegung des Eigenmietwertes berücksichtigt wurde. 29

4. Eigenleistungen

Eigenleistungen eines Unselbständigerwerbenden an einer sich in seinem Besitz befindlichen Liegenschaft stellen kein Einkommen dar. Daher können Eigenleistungen auch nicht als Liegenschaftenerhaltungskosten in Abzug gebracht werden. 30

**E. Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen**

Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, stellen abzugsfähige Aufwendungen dar. Diese Aufwendungen umfassen Massnahmen, die zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Aufwendungen für energiesparende Massnahmen können lediglich bei Investitionen in bestehende Gebäude in Abzug gebracht werden. Energiesparende Massnahmen, die anlässlich der Erstellung von Neubauten vorgenommen werden, sind steuerlich nicht abzugsfähig. 31

Bei Aufwendungen für Massnahmen des Energiesparens und des Umweltschutzes findet keine Unterscheidung in werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen statt. Diese Massnahmen können demnach auch wertvermehrnden Charakter haben. Im nachstehenden Abgrenzungskatalog (RZ 49) sind die unter diese Rubrik fallenden Abzüge mit «E» gekennzeichnet. 32

Kosten für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen gedeckt sind. 33

## Zürcher Steuerbuch Teil I

- 34 Wird anstelle der tatsächlichen werterhaltenden Aufwendungen der Pauschalabzug geltend gemacht, kann kein weiterer Abzug für Aufwendungen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgenommen werden.
- 35 Für weitere Informationen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit der Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien kann auf folgende Erlasse verwiesen werden:
- Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1);
  - Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116);
  - Merkblatt über steuerliche Behandlung von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, bei Liegenschaften des Privatvermögens (ZStB I 18/851).

### **F. Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten**

- 36 Die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind abzugsfähig, sofern die Arbeiten aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich bei den Massnahmen der Denkmalpflege um werterhaltende oder wertvermehrende Aufwendungen handelt.
- 37 Kosten für Massnahmen der Denkmalpflege sind lediglich abzugsfähig, soweit sie nicht durch Subventionen gedeckt sind.

### **G. Abzugsberechtigte Person**

- 38 Der Abzug der Unterhaltskosten steht dem Eigentümer des Grundstücks zu. Der Nutzniesser, Wohnberechtigte oder in ähnlicher Weise Berechtigte kann die Unterhaltskosten geltend machen, sofern er den Nutzen zu versteuern hat und ihm der Unterhalt des Grundstücks überbunden ist.



**H. Zeitpunkt des Abzugs**

Bei Liegenschaften im Privatvermögen hat der Abzug entweder im 39  
Zeitpunkt der Fälligkeit oder im Zeitpunkt der Zahlung der Schuld zu  
erfolgen. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten.

Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen ist die aufgrund der 40  
Buchführungs- bzw. Aufzeichnungsvorschriften erforderliche Me-  
thode (Soll- resp. Ist-Methode) anzuwenden.

**I. Pauschalabzug**

Bei Liegenschaften des Privatvermögens, die überwiegend privat 41  
genutzt werden, kann anstelle des Abzuges der effektiven Kosten der  
Pauschalabzug geltend gemacht werden. Bei Liegenschaften im Ge-  
schäftsvermögen oder bei Liegenschaften im Privatvermögen, die von  
Dritten überwiegend geschäftlich genutzt werden, sind nur die effek-  
tiven Kosten zum Abzug zugelassen. Die Abgrenzung dieser Liegen-  
schaften erfolgt anhand des Verhältnisses der Mieteinnahmen (inkl.  
Eigenmietwert). Machen die geschäftlichen Mieteinnahmen mehr als  
50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen aus, liegt eine geschäftliche  
Nutzung vor. Hingegen wird eine Liegenschaft privat genutzt, wenn  
mehr als 50 Prozent der gesamten Mieteinnahmen aus Wohnzweck  
entstammt.

Der Pauschalabzug wird von der Finanzdirektion geregelt und 42  
dient der Vereinfachung des Einschätzungsverfahrens.

Mit dem Pauschalabzug sind sämtliche ordentlichen Kosten (Un- 43  
terhaltskosten, Versicherungsprämien, Drittverwaltungskosten, Ener-  
giespar- und Umweltschutzmassnahmen) abgedeckt. Da sowohl Auf-  
wendungen für Massnahmen der Denkmalpflege wie auch die  
Baurechtszinsen ausserordentliche Kosten sind, können diese Aufwen-  
dungen kumuliert mit dem Pauschalabzug, in ihrer effektiv angefal-  
lenen Höhe in Abzug gebracht werden.

Beim Pauschalabzug für die Unterhaltskosten einer Liegenschaft 44  
handelt es sich um eine Wechselpauschale. Der Steuerpflichtige kann  
somit für jede Steuerperiode und für jede sich in seinem Besitze be-  
findliche privat genutzte Liegenschaft entscheiden, ob er als Liegen-  
schaftenunterhalt die effektiven Aufwendungen oder den Pauschalab-  
zug geltend machen will.

Der Pauschalabzug beträgt 20 Prozent des jährlichen Bruttomiet- 45  
trages bzw. Eigenmietwertes. Der Bruttoertrag umfasst sämtliche mit  
der jeweiligen Liegenschaft erzielten Erträge (Miet- / Pachteinna-  
men / Eigenmietwert). Wird ein Einschlag für Unternutzung geltend ge-

## Zürcher Steuerbuch Teil I

macht, ist der Pauschalabzug vom Eigenmietwert nach Abzug des Einschlages zu berechnen. Steht dem Steuerpflichtigen gemäss der «Weisung der Finanzdirektion betreffend Gewährung eines Einschlages auf dem Eigenmietwert in Härtefällen» ein Einschlag auf dem Eigenmietwert zu, wird der Pauschalabzug ungeachtet dieses Einschlages auf dem vollen Eigenmietwert berechnet. Bei Vorliegen von Mietzinsausfällen ist bei der Berechnung des Pauschalabzuges auf den Betrag der erfahrungsgemässen «Soll-Jahresmiete» abzustellen. Nebenaufwendungen, die üblicherweise separat in Rechnung gestellt werden, müssen bei der Berechnung der «Soll-Jahresmiete» in Abzug gebracht werden.

46 Den Pauschalabzug kann die abzugsberechtigte Person (RZ 38) geltend machen.

47 Musterbeispiel 1: Berechnungsgrundlage für Pauschalabzug bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus im Privatvermögen mit überwiegend privater Nutzung (ohne Leerstand und ohne Mietzinsausfall)

	Fr.
Mietzins (Fremdmieten brutto inkl. Nebenkosten)	46'000
Eigenmietwert (eigene Wohnung)	12'000
Mietwert (eigenes Geschäft)	<u>18'000</u>
<b>Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten</b>	76'000
./. Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung	<u>(7'000)</u>
<b>Liegenschaftenertrag</b>	69'000
<b>(vor Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten)</b>	
./. Unterhalt pauschal 20% (von Fr. 69'000)	<u>(13'800)</u>
<b>Steuerbarer Ertrag</b>	<b><u>55'200</u></b>

Musterbeispiel 2: Berechnungsgrundlage für Pauschalabzug bei einem vermieteten Mehrfamilienhaus im Privatvermögen mit überwiegend privater Nutzung (mit Leerstand und/oder Mietzinsausfall) 48

	Fr.
Mietzins (Fremdmieten brutto inkl. Nebenkosten)	46'000
Eigenmietwert (eigene Wohnung)	12'000
Mietwert (eigenes Geschäft)	<u>18'000</u>
<b>Soll-Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten</b>	76'000
./. Leerstand / Mietzinsausfall	<u>(9'000)</u>
<b>Ist-Bruttojahresertrag inkl. Nebenkosten</b>	67'000
./. Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung	<u>(7'000)</u>
<b>Liegenschaftenertrag (vor Abzug der Unterhalts- und Verwaltungskosten)</b>	60'000
./. Unterhalt pauschal 20% (von Fr. 69'000)*	<u>(13'800)</u>
<b>Steuerbarer Ertrag</b>	<b><u>46'200</u></b>

\*Der Pauschalabzug erfolgt von der «erfahrungsgemässen Soll-Jahresmiete» (RZ 45) und nach Abzug der Kosten für Heizung, Warmwasser und Treppenhausreinigung (im Beispiel 2: Fr. 76'000 ./. 7'000 = Fr. 69'000 hievon Unterhalt pauschal 20%).

## J. Abgrenzungskatalog

Bei der Anwendung des Kataloges ist Folgendes zu beachten: 49

- 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.

## Zürcher Steuerbuch Teil I

		Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>	
<b>1</b>	<b>Gebäude aussen</b>		
<b>1.1</b>	<b>Fassadenrenovationen</b>		
	a. Neuanstrich	1/1	
	b. Fassadenreinigung (Hochdruck)	1/1	
	c. Überdecken einer bestehenden Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium, usw., statt Neuanstrich	2/3	Rest
	d. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)	1/1	
	e. Wärmedämmungs-Massnahmen (Isolationen)	E 1/1	
<b>1.2</b>	<b>Fenster, Vorfenster</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	b. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend	E 1/1	
<b>1.3</b>	<b>Windfang</b>		
	a. Neubau von unbeheizten Windfängen	E 1/1	
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
<b>1.4</b>	<b>Sonnenstoren</b>		
	a. Neueinbau	–	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
<b>1.5</b>	<b>Fensterläden und Rolläden</b>		
	a. Neueinbau	E 1/1	
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
<b>1.6</b>	<b>Gerüstkosten</b>		
	Gerüstkosten sind im Verhältnis nach den Anteilen von Unterhalts-/Anlagekosten aufzuteilen		
<b>1.7</b>	<b>Brandmauer</b>		
	a. Erstellung im Zusammenhang mit Anbauten	–	1/1
	b. Erstellung auf Verlangen der Feuerpolizei	1/2	Rest
	c. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
<b>1.8</b>	<b>Balkone, Terrassen</b>		
	a. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung	2/3	Rest
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	c. Isolieren des Terrassenbodens	E 1/1	
<b>1.9</b>	<b>Wintergarten</b>		
	a. Neueinbau	–	1/1
	b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
<b>2</b>	<b>Bedachungsarbeiten</b>		
<b>2.1</b>	<b>Dächer</b>		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	1/1	
	b. Verbessern der thermischen Isolation	E 1/1	

		Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>	
<b>2.2</b>	<b>Spenglerarbeiten</b> a. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	– 1/1	1/1
<b>2.3</b>	<b>Blitzableiter</b> a. Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	– 1/1	1/1
<b>2.4</b>	<b>Dachstockausbau</b> Einbau von Zimmern oder Wohnungen	–	1/1
<b>3</b>	<b>Gebäude innen</b>		
<b>3.1</b>	<b>Grundrissveränderungen</b> z.B. Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände und damit verbundene Anpassungsarbeiten	–	1/1
<b>3.2</b>	<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	1/1 – – <b>E</b> 1/1	1/1 1/1
<b>3.3</b>	<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	Rest
<b>3.4</b>	<b>Hausbock und Schwamm</b> Kosten für die Bekämpfung (Holzbehandlung)	1/1	
<b>3.5</b>	<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 Rest
<b>3.6</b>	<b>Treppen, Treppenhaus, Geländer</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe inklusive Folgekosten c. Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	1/1 1/3 2/3	Rest Rest
<b>3.7</b>	<b>Aufzug, Lift</b> a. Neueinbau b. Reparatur, Serviceabonnement, gleichwertiger Ersatz	– 1/1	1/1

## Zürcher Steuerbuch Teil I

		Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>	
<b>4</b>	<b>Installationen</b>		
<b>4.1</b>	<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. Closomat, Dampfdusche) d. zusätzliche Neuinstallationen	2/3 1/1 1/4 –	Rest  Rest 1/1
<b>4.2</b>	<b>Waschmaschine / Tumbler</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. erstmalige Anschaffung	1/1 –	1/1
<b>4.3</b>	<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 –	Rest  Rest 1/1
<b>4.4</b>	<b>Sanitäre Installationen (Wasser-/Abwasserleitungen)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuinstallationen	1/1 –	1/1
<b>4.5</b>	<b>Elektrische Installationen (exkl. Beleuchtungskörper = Mobiliar)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuinstallationen	1/1 –	1/1
<b>4.6</b>	<b>Antenneninstallationen (Anschluss an Kabelfernsehen)</b> a. Reparatur / Ersatz bestehender Anlagen b. Erstmalige Installation, Anschlussbeitrag	1/1 –	1/1
<b>4.7</b>	<b>Überwachungs- und Löschanlagen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Erstmalige Installation	1/1 –	1/1
<b>4.8</b>	<b>Heizungsinstallationen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Kosten für die Rauchgaskontrolle c. Zusätzliche Installationen <b>mit Energieeinsparung</b> (z.B. Isolation von Leitungen, Thermoventile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze) d. Zusätzliche Installationen <b>ohne Energieeinsparung</b> (z.B. zusätzliche Heizkörper, Cheminée)	1/1 1/1 1/1 –	1/1  1/1

		Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>	
<b>4.9</b>	<b>Kaminanlagen</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Kosten Kaminfeger c. Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	1/1 1/1 <b>E</b> 1/1	
<b>4.10</b>	<b>Heizöltankanlagen</b> a. Ersteinbau (inkl. Tankraum) b. gleichwertiger Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung) / Revision / Reinigung	- 1/1	1/1
<b>4.11</b>	<b>Fernwärmeversorgung (Anschluss)</b> Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale	<b>E</b> 1/1	
<b>4.12</b>	<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	1/1 - 1/2 <b>E</b> 1/1	1/1 Rest
<b>4.13</b>	<b>Lüftung / Klimaanlage / Dampfzug</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann	1/1 <b>E</b> 1/1	
<b>5</b>	<b>Umgebung</b>		
<b>5.1</b>	<b>Belagsarbeiten (Asphalt, Verbundsteine, etc.)</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanlage und Komfortverbesserung	1/1 -	1/1
<b>5.2</b>	<b>Stützmauern</b> a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz b. Neuanlage / Qualitätsverbesserung	1/1 -	1/1

## Zürcher Steuerbuch Teil I

		Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>	
<b>5.3</b>	<p><b>Gartenunterhalt</b></p> <p><b>Einfamilienhäuser</b>            A. Bäume, Sträucher und Pflanzen            a. Erstmaliges Ansetzen            b. Pflege / gleichwertiger Ersatz</p> <p>B. Kosten für ordentlichen Gartenunterhalt            Normale Rasenpflege, Rasenmäher, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung, etc. (keine luxuriösen Aufwendungen) / Keine Eigenleistungen</p> <p>C. Kosten, die der blossen Annehmlichkeit dienen</p> <p><b>Mehrfamilienhäuser</b>            Grundsätzlich gleiche Ausscheidung wie bei Einfamilienhäusern. 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.</p>	<p>–</p> <p>1/1</p> <p>1/1</p> <p>–</p>	<p>1/1</p> <p>–</p> <p>1/1</p>
<b>5.4</b>	<p><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</p> <p>B. Kanalisationen / Gruben / Schächte            a. Ersetzen infolge Korrektur der Strasse / Anschliessen an ein anderes Netz (ARA)            b. Reinigen (Kanalspülung) / Entleerung            c. Ausserbetriebnahme der Klärgrube</p>	<p>1/1</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>2/3</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>1/1</p> <p>1/1</p>	<p>1/1</p> <p>1/1</p> <p>Rest</p> <p>1/1</p> <p>1/1</p>
<b>6</b>	<p><b>Verschiedenes</b></p> <p><b>6.1 Architekten- / Ingenieurhonorare</b>            a. Im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten            b. Im Zusammenhang mit Umbauarbeiten / Anbauten / Neubau            c. Studienhonorare und Kosten für die Grob-            analysen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energiesparens und des Umweltschutzes</p>	<p>1/1</p> <p>–</p> <p style="text-align: right;"><b>E</b> 1/1</p>	<p>1/1</p>



		Abzug als Unterhalts- kosten	Nicht ab- zugsfähige Kosten
	<b>Bezeichnung</b>	<b>E</b>	
<b>6.2</b>	<b>Abbruchkosten</b> a. Abbruchkosten im Zusammenhang mit Neubau 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  1/1
<b>6.3</b>	<b>Sauna / Solarium (fest eingebaut)</b> a. Neueinbau b. Reparatur / gleichwertiger Ersatz	– 1/1	1/1

**E = Energiesparmassnahme**

#### **K. Inkrafttreten**

Dieses Merkblatt ersetzt das bisherige Merkblatt vom 31. August 2006 50 und tritt ab Steuerperiode 2010 in Kraft.

## Zürcher Steuerbuch Teil I

<b>MERKBLATT DES KANTONALEN STEUERAMTES ÜBER DIE STEUERLICHE ABZUGSFÄHIGKEIT VON KOSTEN FÜR DEN UNTERHALT UND DIE VERWALTUNG VON LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1</b>
A. Einleitung	1
B. Gesetzliche Grundlagen	1
I. Steuerharmonisierungsgesetz	1
II. Direkte Bundessteuer	2
III. Staats- und Gemeindesteuern	2
C. Verordnungen und Dienstanweisungen	3
I. Direkte Bundessteuer	3
II. Staats- und Gemeindesteuern	3
D. Unterhaltskosten	3
I. Reparaturen und Renovationen (Unterhaltskosten i.e.S.)	3
1. Abgrenzung zwischen werterhaltenden und wertvermehr- renden Aufwendungen	4
2. Werterhaltende Aufwendungen	4
3. Wertvermehrnde Aufwendungen	4
4. Gemischte Aufwendungen	4
II. Betriebskosten einschliesslich Versicherungsprämien	5
III. Kosten der Verwaltung durch Dritte	6
IV. Diverse Detailfragen	6
1. Gartenunterhaltskosten	6
2. Kosten der Erstellung eines Wintergartens	7
3. Kosten des Unterhaltes eines Schwimmbades	7
4. Eigenleistungen	7
E. Auslagen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	7
F. Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten	8
G. Abzugsberechtigte Person	8
H. Zeitpunkt des Abzugs	9
I. Pauschalabzug	9
J. Abgrenzungskatalog	11
K. Inkrafttreten	17

