



Liegenschaftenunterhalt: Checkliste

StG 35; 37

DBG 32; 34

Anhang (nicht abschliessend)	Liegenschaftskosten					
Art der ausgeführten Arbeiten bzw. angefallene Kosten	Verwaltungskosten	Unterhaltskosten	Betriebskosten ¹	Energiesparmassnahmen oder Umweltschutz ²	Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
Abzugsfähigkeit	X	X	X	X		
	1	2	3	4	5	6
Abwasser – bei Eigennutzung						X
Abwasserentsorgungsgebühr, sofern wiederkehrend – nur bei Vermietung			X			
Alarmanlagen: - Ersteinbau / Erweiterung der Anlage - Reparatur / gleichwertiger Ersatz - Kosten der Überwachung / Wartung / Leitungsgebühren		X			X	X
Anschlussgebühren: einmalige Beiträge für Werke (Strassen; Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Strom; Fernsehempfangseinrichtungen; Perimeter; Quartierplanung; Vermessung etc.)					X	

¹ In aller Regel sind Betriebskosten Lebenshaltungskosten und können somit vom Einkommen nicht in Abzug gebracht werden. Die Ausnahmen werden in der vorliegenden Tabelle aufgelistet.

² Hinweis für die Deklaration: Bitte markieren Sie Kostenpositionen, die dem Energiesparen dienen, mit einem E.

	1	2	3	4	5	6
Antennen: • einmalige Beiträge des Grundeigentümers • Installation: Ersatz, Reparatur – nur bei Vermietung		X			X	
Anwaltskosten (Gerichts- und Prozesskosten) • bei Enteignungsverfahren mit anschliessendem Vollzug • bei Enteignungsverfahren unter Beibehaltung des Eigentums • des Erwerbers/Verkäufers • Prozesse mit Mietern, Lieferanten, Handwerkern betreffend Unterhalt • in Zusammenhang mit der Verhinderung eines Bauvorhabens auf dem Nachbargrundstück (bei Glaubhaftmachung der durch das Bauvorhaben ausgehenden Beeinträchtigung für das eigene Grundstück) • in Zusammenhang mit der Geltendmachung der Rückübertragung der auf die Nachbarparzelle übertragenen Ausnützung	X				X	
					X	
Ausbau Dachstock					X	
Aussentüre: Ersatz		X				
Autoabstellflächen: Reparatur		X				
Bad: Einbau • Neuinstallation • Ersatz (von gleicher Art, gleicher Komfort), Reparatur		X			X	
Balkon: • Einglasung • Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden		X			X	

• Bodenabdichtung		X				
Baukreditzinsen					X	
Bäume:						
• erstmalige Bepflanzung					X	
• Schneiden, pflegen, entfernen, ersetzen		X				
Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Räume (Treppenhaus, Eingang etc.), soweit Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat – nur bei Vermietung			X			
Betreibungen – nur bei Vermietung	X					
Betriebsunterhalt Schwimmbad, wenn in Eigenmiete enthalten oder bei Vermietung			X			
Blitzableiter						
• Neubau					X	
• Reparatur / Ersatz		X				
Bodenbeläge: Ersatz Teppichboden durch Parkett, Steinboden etc.		X				
Bodenflächen: Ausbesserung		X				
Bodenheizung:						
• Reparatur / Ersatz		X				
Boiler:						
• Einbau					X	
• Ersatz		X				
• Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung				X		
Brandversicherungsprämien für Liegenschaft			X			
Brenner; Ersatz (Heizungsanlage), Reparatur		X				

	1	2	3	4	5	6
Cheminée:						
• Einbau (bei Neubau)					X	
• Nachträglicher Einbau (nach mind. 5 Jahren)				X		
• Ersatz, Reparatur		X				
• Umstellung auf Warmluft (Zusatz)				X		
Cheminéeofenrohr, Ersatz		X				
Dach:						
• Giebeldach neu decken (Ziegel, Eternit), Flachdach sanieren		X				
• Reparaturen (Giebeldach oder Flachdach)		X				
• Verbessern der thermischen Isolation – Wärme-dämmung				X		
Dachrinnen: Ersatz, Reparatur		X				
Dachstock: Ausbau					X	
Elektrische Installationen:						
• Erstmalig					X	
• Ersatz, Reparatur		X				
Elementarschäden: Feuchtigkeitsschäden, Holzschäden etc., sofern keine Deckung durch Versicherung		X				
Entschädigung an Liegenschaftsverwalter – nur bei Ver-mietung	X					
Erneuerungsfonds: Beiträge für Eigentumswohnungen			X			

	1	2	3	4	5	6
Fassadenrenovation: • Neuanstrich, Ersatz einer bestehenden Verkleidung, Reinigung • Neuverkleidung durch Eternit, Aluminium usw. • Fassadenisulationsarbeiten inkl. Verkleidung, Anpassung der Fensterbänke und Halterungen • Hinterlüftete Fassadenverkleidung im Zusammenhang mit Wärmedämmung		X		X		
Fenster: • Reparatur oder gleichwertiger Ersatz • Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster		X		X		
Fensterläden: • Reparatur / Ersatz • Neueinbau (an bestehenden Fenstern)		X		X		
Fernwärmeheizung: Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an ein Fernwärmenetz (inkl. Anschlussgebühr)				X		
Garage: Neubau					X	
Gartenunterhalt: nur gewöhnlicher Unterhalt (keine Ziergärten, Biotope etc.)		X				
Gartensitzplatz: • Erstbau • Reparatur / Ersatz		X			X	
Gasleitung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers					X	
Gebäudehaftpflichtversicherungsprämien			X			

	1	2	3	4	5	6
Gebäudeschätzungsgebühr (Erstmalig)					X	
Gebäudeversicherungsprämien			X			
Geschirrspülmaschine: - Ersatz - Reparatur		X		X		
Glasbruchversicherungsprämien für Liegenschaft			X			
Grundeigentümerbeiträge: einmalige Beiträge für Werke (Strassen; Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Strom; Fernsehempfangseinrichtungen; Perimeter; Quartierplanung; Vermessung etc.)					X	
Haftpflichtversicherungsprämien für Liegenschaft			X			
Hausratversicherungsprämien						X
Hauswart: Entschädigung			X			
Heizkessel: Ersatz (Heizungsanlage)		X				
Heizöl – bei Eigennutzung						X
Heizöltank:						
Ersatz		X				
Revision		X				
Heizung gemeinschaftlich genutzter Räume (Treppenhaus etc.), soweit Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat – nur bei Vermietung			X			
Heizungsanlage: - Ersatz (Brennstofftank, Ölbrenner), Reparatur - Ersatz mit Umstellung auf Alternativenergiesysteme (wie Wärmepumpe, Solar- Photovoltaikanlagen inklusive Speicher) - Ersatz durch Anschluss an Fernwärmeversorgung - Serviceabonnemente		X		X		

	1	2	3	4	5	6
Isolationen: In beheizten Räumen nach aussen (Dach, Dachboden, Aussenwände)				X		
Kachelofen: - Einbau (bei Neubau) - Nachträglicher Einbau (nach mind. 5 Jahren) - Ersatz				X	X	
Kamin: Reparatur / gleichwertiger Ersatz		X				
Kaminfegerkosten			X			
Kanalisation und Hauszuleitungen: Reparatur / Ersatz		X				
Kanalisationsgebühren – bei Eigennutzung						X
Kanalisationsgebühren, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf den Mieter überwälzt – nur bei Vermietung			X			
Kanalisationsleitung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers					X	
Kanalreinigung		X				
Kehrichtgebühren – bei Eigennutzung						X
Kehrichtgebühren, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf den Mieter überwälzt – nur bei Vermietung			X			
Kochherd/Kühlschrank (Bestandteil einer Küchenkombination): - Reparatur - Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch		X		X		
Lärmschutzwand: Erstellung		X				
Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Strom; einmalige Beiträge des Grundeigentümers					X	

	1	2	3	4	5	6
Liegenschaftssteuern			X			
Liegenschaftsverwalter: Entschädigung	X					
Lift: • Einbau • Reparatur • Serviceabonnemente für Wartung					X	
Lüftungsanlage: Ersatz		X				
Malerarbeiten		X				
Meliorationsbeiträge					X	
Mobiliarversicherungsprämien						X
Ölbrenner: Ersatz (Heizungsanlage)		X				
Ölbrenner: ersetzt durch Wärmepumpe oder Alternativenergie				X		
Parkett: Ersatz für Teppichboden		X				
Parzellierung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers					X	
Photovoltaik-Anlagen (Ergänzung vom 1.1.2024): • Neubau (bis 5 Jahre) • Installation auf bestehenden Gebäuden (mind. 5 Jahre nach Neubau) oder Ersatz • E-Autos als Stromspeicher auf vier Rädern • Ladestationen (Wallbox): • Unidirektional • Bidirektional • Batteriespeicher • Plug & Play-Photovoltaik-Anlage					X	
				X		
				X		X
				X	X	
				X		X

• Reparaturen		X				
Perimeter: einmalige Beiträge des Grundeigentümers					X	
Prämien für Versicherung der Liegenschaft: Sach-, Brand-, Wasserschaden-, Glasbruch- und Haftpflichtversicherung			X			
Prozesse mit Mietern, Lieferanten, Handwerkern betr. Unterhalt (Gerichts- und Prozesskosten)	X					
Quartierplanung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers					X	
Rasenmäher: Neu- und Ersatzanschaffung, Reparatur		X				
Rauchgaskontrolle			X			
Reinigung – bei Eigennutzung						X
Reinigung gemeinschaftlich genutzter Räume (Treppenhaus, Eingang etc.), Lift etc., soweit Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat – nur bei Vermietung			X			
Reinigung Neubau					X	
Rollläden: • Reparatur / Ersatz • Neueinbau (an bestehenden Fenstern)		X		X		
Sachversicherungsprämien für Liegenschaft			X			
Sauna: • Neueinbau • Reparatur / Ersatz		X			X	
Sanitäre Installationen: Ersatz, Reparatur		X				
Schneeräumung (z.B. Neu- und Ersatzanschaffung Schneefräse)			X			
Schutzmassnahmen gegen bestimmte Elementarereignisse (Hangrutschungen, (Grund-)Wasserschäden, Hochwasser, Fallholz, Lawinen und dgl.)		X				
Schwimmbad: Betriebsunterhalt			X			
Serviceabonnemente für Heizungsanlage / Lift etc.			X			

	1	2	3	4	5	6
Sonnenenergieanlage: Einbau				X		
Stockwerkeigentum: Beiträge an Erneuerungsfonds		X				
Stockwerkeigentum: Verwaltungskosten			X			
Sonnenstoren: Ersatz, Reparatur		X				
Strassenbeiträge: einmalige Beiträge des Grundeigentümers					X	
Strassenunterhalt		X				
Stromkosten – bei Eigennutzung						X
Stromkosten, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf den Mieter überwälzt – nur bei Vermietung			X			
Stromleitung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers					X	
Stützmauer: Reparatur		X				
Tankrevision		X				
Tapezieren		X				
Thermostatventile: Ersteinbau				X		
Tumbler: • Ersatz • Reparatur		X		X		
Versicherungsprämien für Liegenschaft: Sach-, Brand-, Wasserschaden-, Glasbruch- und Haftpflichtversicherung (nicht Hausrat)			X			
Verwaltungskosten Stockwerkeigentum			X			
Waschmaschine: • Ersatz • Reparatur		X		X		
Wasserschadenversicherungsprämien für Liegenschaft			X			

	1	2	3	4	5	6
Wassergebühren, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf den Mieter überwälzt – nur bei Vermietung			X			
Wärmedämmung von: Böden, Wänden, Dächern und Decken				X		
Wärmepumpen: Einbau				X		
Windfang: • Neuer Anbau • Reparatur oder gleichwertiger Ersatz		X		X		
Wintergarten • Neubau • Reparatur oder gleichwertiger Ersatz		X			X	
Ziergarten (Liebhaberei)						X