

Liegenschaftsunterhalt

Merkblatt



Inhalt des Merkblattes

	Seite
1. Rechtliche Grundlagen	2 – 3
2. Liegenschaftsunterhaltskosten	3 – 11
3. Pauschalabzug	11 – 12
4. Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz	12 – 16
5. Aufwendungen für Denkmalpflege	16
6. Abgrenzungskatalog für Unterhaltskosten, wertvermehrenden Aufwand und Privataufwand	17 – 29

1. Rechtliche Grundlagen (Stand 1.1.2016)

1.1 Steuergesetz vom 14. September 1992

§ 34 Allgemeine Abzüge

¹Von den Einkünften werden abgezogen:

1. die Kosten für den Unterhalt, einschliesslich jener für Energiesparen und Umweltschutz, und für die Versicherung von Liegenschaften sowie die Liegenschaftensteuer, ferner die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, sofern der Steuerpflichtige solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat;

....

1.2 Verordnung zum Steuergesetz (StV) vom 10. November 1992

§ 7 Unterhaltskosten von Liegenschaften

¹Nicht als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften gelten insbesondere:

1. wertvermehrnde Aufwendungen für Neueinrichtungen und die Verbesserung von Liegenschaften;
2. Grundeigentümerbeiträge an Strassen, Trottoirs, Werkleitungen, Abwasserreinigungsanlagen, Kanalisationen und dergleichen;
3. Quartierplan-, Gestaltungsplan-, Arealüberbauungsplan-, Vermessungs-, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten;
4. die mit dem Erwerb und der Veräusserung von Liegenschaften verbundenen Kosten wie Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren, Vermittlerprovisionen und Grundstückgewinnsteuern;
5. private Aufwendungen wie Heizungskosten, Energieverbrauch, Wasserzins, Kehrriechtabfuhr- oder Abwasserbeseitigungsgebühren.

§ 8 Liegenschaftenaufwand nach Erwerb

¹Aufwendungen für die Instandstellung einer Liegenschaft nach dem Erwerb stellen abzugsfähige Unterhaltskosten dar, soweit ihnen kein wertvermehrender Charakter zukommt.

§ 9 Pauschalierung der Unterhaltskosten von Liegenschaften

¹Der Steuerpflichtige kann in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Aufwendungen und dem Pauschalabzug wählen.

²Die Pauschale beträgt:

1. für Gebäude, die am Ende der Steuerperiode bis zu zehn Jahre alt sind, 10 Prozent des Bruttomiettrages beziehungsweise des Mietwertes oder Eigenmietwertes;
2. für mehr als zehn Jahre alte Gebäude 20 Prozent des Bruttomiettrages beziehungsweise des Mietwertes oder Eigenmietwertes.

³Im Pauschalabzug sind die Unterhaltskosten, die Ausgaben für Energiesparen und Umweltschutz, Versicherungsprämien, denkmalpflegerische Aufwendungen und ähnliches sowie die Liegenschaftensteuer inbegriffen.

§ 10 Ausschluss der Pauschalierung

¹Nur die tatsächlichen Unterhaltskosten können abgezogen werden:

1. bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens;
2. bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden;
3. bei Liegenschaften, deren Bruttomiettrag Fr. 50'000.-- im Jahr übersteigt.

§ 11 Anlagekosten

¹Bau- und Landkreditzinsen während der Bauphase gelten als Anlagekosten im Sinne von § 34 Abs. 1 Ziff. 3 des Gesetzes.

2. Liegenschaftsunterhaltskosten

2.1 Grundsatz

Abzugsfähig sind alle selbst getragenen Aufwendungen, welche der Erhaltung der liegenschaftlichen Werte dienen.

Dazu gehören die Auslagen für die

- Instandhaltung
- Instandstellung
- Ersatzbeschaffung

soweit sie nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen. Ebenfalls abzugsfähig sind die Besitzesabgaben sowie bei vermieteten Objekten die nutzungsabhängigen Betriebskosten (soweit sie nicht dem Mieter weiterbelastet werden).

2.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb der Liegenschaft eingetreten sind.

Es handelt sich dabei um die üblichen Ausbesserungsarbeiten und die laufend anfallenden Reparaturen, welche zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen.

2.3 Instandstellungskosten

Instandstellungskosten sind Aufwendungen, die über die laufenden Ausbesserungen und Reparaturen hinaus erbracht werden müssen, um die liegenschaftlichen Werte auf die Dauer erhalten zu können.

Es handelt sich dabei vor allem um die von Zeit zu Zeit und in grösseren Abständen erforderlichen Renovationen, und für den zeitgemässen gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen Einrichtungen.

2.4 Ersatzbeschaffungen

Der gleichwertige Ersatz von Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, die verbraucht oder unbrauchbar geworden sind, stellt abzugsfähigen Unterhalt dar.

Wird der Nutzungswert des ersetzten Objekts nicht bloss erhalten, sondern erhöht, weist der wertvermehrende Anteil Anlagekostencharakter auf.

2.5 Verwaltungs- und Betriebskosten

Grundsätzlich sind die an Dritte bezahlten Verwaltungskosten, Betriebskosten und Abgaben abzugsfähig. Bei der Beurteilung der Abzugsfähigkeit ist aber zwischen Eigengebrauch und Vermietung zu unterscheiden:

Selbstgenutzte Liegenschaften

Der Abzug der Betriebskosten ist auf die eigentlichen "Besitzesabgaben" beschränkt, also auf diejenigen Aufwendungen, die vom Eigentümer unabhängig von der Nutzung zu tragen sind (z.B. Liegenschaftsteuer, Prämien für Gebäudeversicherungen, an Dritte bezahlte Verwaltungskosten).

Nutzungsbedingte Kosten gelten dagegen, wie beim Mieter, auch beim Eigenheimbesitzer als nicht abzugsfähiger Lebensaufwand. Darunter fallen etwa:

- Hauswartkosten für Reinigung, Schneeräumung etc.;
- Kosten für Strom, Wasser, Gas, Öl (auch für Treppenhaus, Lift etc.);
- Kosten für Abwasser- und Kehrrichtentsorgung.

Jährliche verbrauchsunabhängige Grundgebühren für Strom, Wasser, Gas sowie Abwasser- und Kehrrichtentsorgung stellen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ebenfalls nutzungsbedingte Kosten dar. Bei selbstgenutzten Liegenschaften sind solche Grundgebühren somit nicht abzugsfähig.

Bei selbstgenutztem Stockwerkeigentum werden in der Regel 50% der Hauswartkosten als abzugsfähiger Aufwand anerkannt. Die restlichen Kosten werden als private Lebenshaltungsauslagen qualifiziert (Reinigung, Schneeräumung etc.) und sind daher nicht abzugsfähig.

Vermietete Liegenschaften

Bei Vermietung stellen sowohl die eigentlichen „Besitzesabgaben“, als auch die nutzungsbedingten Kosten abzugsfähige Gewinnungskosten dar.

Dies gilt nur insoweit, als diese Aufwendungen nicht dem Mieter weiterbelastet werden (Nebenkostenabrechnung).

2.6 Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft

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

In der Praxis können die jährlichen Einlagen in den Erneuerungsfonds üblicherweise zwischen 0,2 bis 1% des Gebäudeversicherungswertes betragen. Der Erneuerungsfonds darf insgesamt in der Regel 10% des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten. Die Veranlagungsbehörde behält sich eine Überprüfung des Erneuerungsfonds im Veranlagungsverfahren vor.

Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar. In diesem Fall wäre ein Abzug möglich, sobald der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten beansprucht wird; die Gesamtaufwendungen wären dann zumal nach Massgabe des Eigentumsanteils abziehbar.

2.7 Investitionen und wertvermehrende Aufwendungen

Auslagen für Investitionen, auch solche die keine Wertvermehrung zur Folge haben, dürfen nicht abgezogen werden.

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten behandelt werden; ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil davon hat wertvermehrenden resp. Investitions-Charakter und ist nicht abzugsfähig.

In der Tabelle (Ziffer 6) finden sich Richtwerte, nach denen solche Abgrenzungen vorgenommen werden können.

2.8 Aufwendungen für Neu-, Um- und Ersatzbauten

Kosten für den Bau oder Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein-, Anbauten) sind Investitionen und nicht abzugsfähig. Dies gilt auch für sämtliche Nachrüstungen oder Nutzungsänderungen der Liegenschaft.

Für die steuerliche Beurteilung ist es unerheblich, ob das Gebäude neu errichtet oder ob ein altes ersetzt wird und mit diesem baugleich ist. Unerheblich ist auch, aus welchem Grund das vorbestehende Gebäude untergegangen ist, ob es vom Eigentümer abgebrochen oder durch Brand oder ein Naturereignis zerstört wurde.

Aufwendungen für Ersatzbauten, die anstelle renovationsbedürftiger Bauten errichtet werden, zählen nicht zu den abzugsfähigen Unterhaltskosten. Im Vordergrund steht eine Verbesserung der Liegenschaft durch wertvermehrende Aufwendungen im Sinne von § 7 Ziff. 1 StV. Diese kommt wirtschaftlich betrachtet einem Neubau gleich und kann deshalb, gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung, steuerlich nicht als Unterhalt behandelt werden.

Die nachfolgenden Beispiele verdeutlichen den vorgängig geschilderten Sachverhalt. Die Beispiele beruhen auf der Rechtsprechung des Bundesgerichts sowie der Steuerrekurskommission des Kantons Thurgau:

Beispiel 1: Ersatz eines über 20-jährigen Schwimmbades

Ein über 20-jähriges Schwimmbad wird abgebrochen und durch ein neues Schwimmbad ersetzt.

⇒ Es erfolgt offensichtlich nicht die blosser Erhaltung oder Wiederherstellung des Zustandes des Schwimmbades, sondern ein Neubau. Solche Ersatzbauten qualifizieren nicht als Unterhalt.

Beispiel 2: teilweiser Abbruch und Wiederaufbau Wohnhaus

Das Hauptgebäude einer Liegenschaft wird, mit Ausnahme der nordseitigen Mauer sowie teilweise der Flanke Ost und West, abgebrochen und als Minergie-Haus wieder aufgebaut.

⇒ Ein solches Vorgehen kommt faktisch einem Neubau gleich, weshalb die dafür angefallenen Auslagen nicht absetzbare Herstellungskosten darstellen (BGE 2C_63/2010 vom 06.07.2010).

Beispiel 3: Abbruch Wohnhausanbau und Wiederaufbau an gleicher Stelle

Der Anbau beim Wohnhaus ist aufgrund eines undichten Blechdachs renovationsbedürftig. Aus konstruktionstechnischen Überlegungen erfolgt ein Abbruch des Anbaus mit anschliessender kompletter Neukonstruktion.

⇒ Die Erstellungskosten für den Neubau eines Hausteiles gehören zu den nicht abziehbaren Anlagekosten. Nach der gesetzlichen Konzeption ist es unerheblich, ob das Gebäude erstmals neu erstellt wird oder ob ein altes ersetzt und mit diesem baugleich ist.

Unerheblich ist auch, aus welchem Grund das vorbestehende Gebäude untergegangen ist, ob es vom Eigentümer abgebrochen oder durch Brand oder ein Naturereignis zerstört wurde.

Beispiel 4: Abbruch Garage und Ersatz mit neuer Garage am gleichen Ort

Eine über 30-jährige renovationsbedürftige Garage wird abgebrochen. An der gleichen Stelle wird eine neue Garage erstellt.

- ⇒ Die Erstellung einer Ersatzbaute stellt schon begrifflich niemals Unterhalt dar, weshalb die Kosten eines Wiederaufbaus nicht als abziehbare Unterhaltskosten betrachtet werden können. Es wird kein Gebäude unterhalten, sondern vielmehr ein bestehendes Wirtschaftsgut durch ein neues ersetzt. Dass die Neubaute an die Stelle einer abgebrochenen Baute tritt und deren Zweckbestimmung zu übernehmen hat, vermag daran nichts zu ändern.

Beispiel 5: Abbruch Dachgeschoss und Wiederaufbau mit Zimmereinbau

Das nicht isolierte Dachgeschoss, welches lediglich über eine Estrichtreppe zu erreichen ist, wird abgebrochen. Beim Neuaufbau werden Schleppgauben, Dach- und Wandfenster sowie eine Treppe mit eingebaut. Aufgrund der Umbauten ist im Dachgeschoss neu ein Büro- und Schlafraum eingebaut.

- ⇒ Der vollständige Abbruch und Neubau des Dachgeschosses mit Einbau Büro- und Schlafraum sowie einer Treppe dient der Schaffung von zusätzlich nutzbarem Wohnraum. Bei den Aufwendungen für den Um- und Ausbau des Dachgeschosses handelt es sich um nicht abzugsfähige Anlagekosten.

2.9 Vor der Lebensdauer ersetzte Teile

Wird ein Gebäudeteil oder eine Einrichtung schon nach vergleichsweise kurzer Zeit und weit vor Ablauf der statistischen „Lebensdauer“ (vgl. Lebensdauertabelle des Schweizerischen Hauseigentümerverbands [HEV]) ersetzt, spricht eine natürliche Vermutung dafür, dass nicht sachliche Gründe, sondern rein persönliche Motive den Ausschlag gegeben haben. Dies gilt etwa für die Auswechslung einer funktionsfähigen und zeitgemässen Kucheneinrichtung oder von weitgehend unversehrten Bodenbelägen bereits nach wenigen Jahren.

Rein oder hauptsächlich persönlich motivierte Massnahmen sind grundsätzlich den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten zuzuordnen. Aufwendungen für vor der Lebensdauer ersetzte Teile können daher maximal im Verhältnis zur verbleibenden statistischen Lebensdauer zum Abzug zugelassen werden.

Vorbehalten bleibt der Nachweis, dass der Ersatz infolge sachlicher Gründe (z.B. Funktionsunfähigkeit eines Gerätes, Schäden etc.) erfolgt ist.

2.10 Altlasten, belastete Standorte

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Untersuchung, Überwachung oder Sanierung von belasteten Standorten sind steuerlich abzugsfähig. Die Kosten sind allerdings nur abzugsfähig, sofern eine gesetzliche Auflage für die Massnahme besteht (Art. 32d USG).

Abzugsfähig sind nur die Nettokosten. Wurden die Bruttokosten in Abzug gebracht und erfolgt eine Rückvergütung Dritter erst im Folgejahr, sind diese Beiträge als "weitere Einkünfte" zu deklarieren.

Soweit die Aufwendungen wertvermehrenden Charakter haben, können sie bei der Einkommenssteuer nicht abgezogen werden (beispielsweise nach Kauf einer mit Schadstoffen belasteten Liegenschaft).

Weitere Ausführungen enthält das Merkblatt „Belastete Standorte – Berücksichtigung bei der Besteuerung von Liegenschaften“, herausgegeben vom Amt für Umwelt und der Steuerverwaltung Thurgau.

2.11 Behebung konstruktiver Mängel (Konstruktionsfehler)

Aufwendungen zur Behebung von konstruktiven Mängeln (Konstruktionsfehler) sind keine Liegenschaftsunterhaltskosten, sondern nicht abzugsfähige Investitionen. Hingegen steuerlich abzugsfähig sind die Kosten für die Behebung von Schäden, die auf Konstruktionsfehler zurückzuführen sind (Folgeschäden).

Beispiel 1: Behebung Konstruktionsfehler Balkonanlage

Die undichte Balkonanlage basiert auf einem Konstruktionsfehler. Um den Konstruktionsmangel zu beheben muss die ganze Plattenabdeckung mit Entwässerung und Sockel-Randabschlüssen rückgebaut werden und die Balkonanlage im gleichen Umfang neu aufgebaut werden.

⇒ Aufwendungen für die Behebung von konstruktiven Mängeln stellen keinen abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt dar.

Beispiel 2: Behebung Folgeschaden

Entgegen der Planung fehlt es bei der Garage an einem Frostriegel als Untergrund. Aufgrund des Konstruktionsmangels kommt es zu einer Absenkung des Fundaments und es entstehen Mauerrisse.

⇒ Die Merkmale eines Folgeschadens bestehen gemäss der für das Werkvertragsrecht massgebenden Lehrmeinung darin, dass seine Ursache zwar in einem Werkmangel des abgelieferten Werks liegt, er jedoch nicht im Mangel selbst begründet ist, sondern als weitere Folge hinzutritt.

Vorliegend sind die entstandenen Mauerrisse kausal auf den konstruktiven Mangel der Garage zurückzuführen. Die für die Beseitigung der Mauerrisse angefallenen Aufwendungen stellen abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt dar. Die Aufwendungen zur Behebung des konstruktiven Mangels am Fundament stellen hingegen nicht abzugsfähige Investitionen dar.

Beispiel 3: Behebung Konstruktionsfehler Schwimmbad

Bei der Konstruktion eines Schwimmbads (Sichtbetonbecken) wurde die hydrogeologische Situation ungenügend berücksichtigt. In der Folge haben sich Risse im Becken gebildet, wodurch im Winter Grundwasser eindringt und im Sommer Badewasser zurück ins Grundwasser fliesst.

Der Riss im Betonbecken wird behoben. Um zukünftige Risse zu vermeiden, wird zudem ins Schwimmbad eine Folie eingelegt (PVC-Beschichtung).

⇒ Die Differenz zwischen „Sollbeschaffenheit“ und tatsächlicher Beschaffenheit stellt den Werkmangel dar. Der Riss im Betonbecken entspricht nicht dem vertragsgemässen Zustand und stellt somit den eigentlichen Werkmangel dar. Dieser Werkmangel ist dem Begriff des Konstruktionsfehlers gleichzusetzen. Der „Konstruktionsfehler“ beinhaltet somit nicht nur die hinter einem Mangel stehende Ursache, welche zu diesem geführt hatte, sondern beides.

Die Aufwendungen für die Beseitigung des Risses und der Einlegung der Folie sind nicht abzugsfähig, da sie der Behebung des Konstruktionsfehlers dienen.

2.12 Aufwendungen für Fahrnis

Grundsatz

Als Fahrnis gelten sämtliche beweglichen Sachen. Ihre räumliche Lage lässt sich ohne Substanzverlust beliebig verändern, da sie nicht in fester Verbindung mit der Liegenschaft stehen.

Aufwendungen für die Anschaffung, Reparatur oder den Ersatz von Fahrnis stellen grundsätzlich keinen abzugsfähigen Liegenschaftenerhalt dar.

Fahrnisbauten

Aufwendungen für den Unterhalt von Fahrnisbauten (z.B. Gartenhaus) ohne feste Verbindung zum Grundstück stellen keinen Liegenschaftenerhalt dar und können somit nicht in Abzug gebracht werden.

Handelt es sich beim Gartenhaus um eine Baute mit fester Verbindung zum Boden, gilt es grundsätzlich als Teil des Grundstücks. Steht die Baute auf einem Thurgauer Grundstück, wird es von der Thurgauer Gebäudeversicherung mit einer eigenen Assekuranummer erfasst. In der Folge wird ein solches Gartenhaus im Marktwert der Steuerschätzung berücksichtigt. Aufwendungen für den Unterhalt solcher Bauten können abgezogen werden.

Einrichtung, Mobiliar, Lampen, Maschinen und Geräte

Bewegliche Gegenstände und Geräte der Wohnungseinrichtung, wie z.B. Möbel, nicht verlegte Teppiche, Bilder, TV-Geräte, WLAN-Router, etc. stellen Fahrnis dar. Aufwendungen für deren Anschaffung, Reparatur oder den Ersatz gehören zu den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten. Zum Mobiliar gehören grundsätzlich auch Lampen aller Art. Dies gilt auch für fest montierte Lampen, wenn sie ohne Substanzverlust an der Liegenschaft entfernt und ersetzt werden können.

Hingegen abzugsfähig sind Aufwendungen für die Reparatur oder den Ersatz eines in die Mauer eingelassenen Wandkastens (fest mit der Liegenschaft verbunden und somit Teil der Liegenschaft).

Grundsätzlich abzugsfähig sind Aufwendungen für die Reparatur oder den gleichwertigen Ersatz von Maschinen und Geräten, welche zwar Fahrnis darstellen, aber nach allgemeiner Schweizer Rechtsauffassung zur Liegenschaft gehören. Dabei handelt es sich um bestimmte Geräte der Küchen- und Waschkücheneinrichtung sowie bestimmte Geräte für den Gartenunterhalt (vgl. Abgrenzungskatalog dieses Merkblatts, ab S. 15).

Vorhänge, Sonnenstoren, Fliegengitter etc.

Jegliche Art Vorhänge stellen Fahrnis dar, weshalb die Aufwendungen dafür nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten darstellen.

Aufwendungen für die Reparatur oder den Ersatz von fest montierten Sonnenstoren oder Fliegengittern stellen abzugsfähige Liegenschaftsunterhaltskosten dar. Deren erstmalige Anschaffung zählt zu den wertvermehrenden, nicht abzugsfähigen Anlagekosten.

2.13 Wem steht der Abzug zu?

Liegenschaftsunterhaltskosten können nur Personen abziehen, welche für die Einkünfte aus der Liegenschaft als Eigentümer, Nutzniesser oder Wohnrechtsberechtigte steuerpflichtig sind. Diese Voraussetzung ist beim Eigentümer eines Einfamilienhauses grundsätzlich auch bezüglich des Gartens erfüllt, weil der Nutzwert des üblichen Umschwungs eines überbauten Grundstückes normalerweise im Mietwert enthalten ist.

Wohnrechtsberechtigte können nur die effektiv selbst getragenen Kosten geltend machen, nicht aber den Pauschalabzug.

Dem Mieter, der z.B. auch Reparaturen oder den Unterhalt des Gartens zu seinen Lasten ausführt, steht kein Abzug zu.

2.14 Zeitliche Abgrenzung

Für die zeitliche Abgrenzung von Liegenschaftsunterhaltskosten ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in welchem sich die Zahlungsverpflichtung in irgendeiner Weise in den finanziellen Verhältnissen der steuerpflichtigen Person manifestiert. Dies setzt in erster Linie voraus, dass die Zahlungsverpflichtung betragsmässig feststeht. Daher ist der Zeitpunkt der Rechnungsstellung oder allenfalls der Bezahlung massgeblich. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten.

Bei Akontozahlungen wird auf das Datum der Rechnungsstellung bzw. Bezahlung abgestellt, sofern die Zahlungen dem Arbeitsfortschritt bis Ende der Steuerperiode entsprechen.

Im Zahlungsjahr (noch) nicht berücksichtigt werden Vorauszahlungen, für welche die entsprechenden Leistungen bzw. Arbeiten erst im folgenden Jahr erbracht werden.

2.15 Übergang von Nutzen und Gefahr

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind beim Kauf von Liegenschaften vertragliche Vereinbarungen betreffend rückwirkender Übertragung von Nutzen und Gefahr nichtig und daher für die Steuerbehörden unbeachtlich.

Nutzen und Gefahr können frühestens mit dem Datum des Eintrags im Grundbuch auf den neuen Eigentümer übergehen. Vor dem Grundbucheintrag des Kaufs angefallene Liegenschaftsunterhaltskosten können folglich vom Käufer nicht geltend gemacht werden. Zulässig ist hingegen, den Übergang von Nutzen und Gefahr durch eine vertragliche Vereinbarung über das Datum des Grundbucheintrags hinauszuschieben.

2.16 Selbst bezahlte Kosten

Es können nur die selbst bezahlten Liegenschaftsunterhaltskosten abgezogen werden. Ein Abzug ist deshalb nur in dem Umfang möglich, in welchem die Kosten nicht von Dritten übernommen oder ersetzt werden (z.B. durch Leistungen von Versicherungsgesellschaften, Subventionen oder dgl.).

2.17 Nachweis der Kosten

Der Nachweis, dass abzugsfähige effektive Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten vorliegen, ist durch die steuerpflichtige Person zu führen. Dazu können nebst den Rechnungsdetails beispielsweise auch Baupläne und -beschriebe, Zustandsfotos „vorher/nachher“ und ähnliches dienen.

Die Steuerverwaltung behält sich vor, bei Bedarf solche ergänzenden Unterlagen im Veranlagungsverfahren einzuverlangen.

3. Pauschalabzug

Der steuerpflichtigen Person steht für jede Veranlagungsperiode und für jede Liegenschaft das Wahlrecht zwischen den effektiven und den pauschalen Liegenschaftsunterhaltskosten zu (Pauschalansätze vgl. Seiten 2 und 3; § 9 StV).

In dieser Pauschale sind die Unterhaltskosten, die Ausgaben für Energiesparen und Umweltschutz, Versicherungsprämien, denkmalpflegerische Aufwendungen sowie die Liegenschaftensteuer inbegriffen.

Bei vorwiegend nicht geschäftlich genutzten Liegenschaften mit einem Bruttomiettertrag über Fr. 50'000 pro Jahr wird kantonal ein Pauschalabzug zugelassen:

– von maximal Fr. 5'000 bei bis zu zehn Jahre alten Gebäuden;

– von maximal Fr. 10'000 bei mehr als zehn Jahre alten Gebäuden.

Bei der direkten Bundessteuer hingegen kann bei Liegenschaften mit einem Bruttomiettertrag über Fr. 50'000 ein vom gesamten Bruttomiettertrag berechneter Pauschalabzug geltend gemacht werden.

Kein Pauschalabzug für vorwiegend geschäftlich genutzte Liegenschaften

Gemäss § 10 Ziff. 1 und 2 StV können in folgenden Fällen kein Pauschalabzug, sondern nur die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden:

- für Liegenschaften des Geschäftsvermögens;
- bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden.

4. Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 34 Absatz 1 Ziffer 1 StG können Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz, wie die übrigen Unterhalts- und Verwaltungskosten, steuerlich in Abzug gebracht werden.

Für die Qualifikation als abzugsfähige Energie- und Umweltschutzmassnahmen sind gemäss Artikel 9 Absatz 3 Bst. a des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) die Bestimmungen des Bundes auch für die Staats- und Gemeindesteuern massgebend.

Bei der direkten Bundessteuer bestimmt gemäss Artikel 32 Absatz 2 DBG das Eidgenössische Finanzdepartement, wieweit Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, den Unterhaltskosten gleichgestellt werden können. Dazu sind in der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien vom 24.08.1992 die einzelnen Massnahmen aufgeführt, welche als Kosten für Energiesparen und Umweltschutz abzugsfähig sind.

Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten sowie die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden (Artikel 5 der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer).

4.2 Energie- und Umweltschutzmassnahmen bei Neubauten

Bei Neubauten gelten die gesamten Investitionskosten als wertvermehrende Aufwendungen bzw. Anlagekosten. Ein Abzug für Energiesparen oder Umweltschutz ist daher nicht möglich.

Dies gilt grundsätzlich auch für Investitionen, welche zeitnah zur Fertigstellung des Neubaus erfolgen. Auch in diesem Falle ist nicht von einem bestehenden Gebäude auszugehen. In der Praxis betrachtet die Steuerverwaltung Thurgau einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren ab Fertigstellung des Neubaus als zeitnah.

4.3 Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Zu beachten ist, dass Förderbeiträge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (z. B. von Bund, Kanton oder von der Stiftung Klimarappen) die vom Eigentümer selbst getragenen Kosten mindern. Solche Beiträge sind daher bei der Deklaration des Liegenschaftsunterhalts kostenmindernd zu berücksichtigen.

4.4 Massnahmenkatalog

Als Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen im Sinne der Verordnung über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien gelten die nachfolgend aufgeführten Massnahmen:

A. Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle:

- Wärmedämmung (Isolationen) von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;
- Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend;
- Anbringen von Fugendichtungen;
- Einrichten von unbeheizten Windfängen;
- Ersatz von Jalousieläden, Rollläden.

B. Rationelle Energienutzung bei haustechnischen Anlagen:

- Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen;
- Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen ist der Ersatz von Durchlauf-erhitzern durch zentrale Wassererwärmer;
- Anschluss an eine Fernwärmeversorgung (inkl. Anschlussgebühren). Dies gilt für Heizsysteme, welche durch Abwärme (z.B. Kehrrechtverbrennungsanlage) gespeist wie auch mit Sonnenenergie oder Biomasse (z.B. Holzschnitzelheizung als eigenständiger Betrieb in Form einer juristischen Person) betrieben werden;
- Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Als zu fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse (inkl. Holz oder Biogas);
- Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie:
 - Regelungen, Thermostat, Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren,
 - Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels,
 - Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung,
 - Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung;
- Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers;
- Wärmerückgewinnungsmassnahmen, z.B. bei Lüftungs- und Klimaanlage.

C. Weitere Massnahmen

Des Weiteren abzugsfähig sind Kosten für:

- energietechnische Analysen und Energiekonzepte, wie etwa für Wärmebilder und Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) im Zusammenhang mit der Projektierung von wärmetechnischen Massnahmen;
- Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.

D. Nicht abzugsfähige Aufwendungen

Nicht zum Abzug zugelassen werden Aufwendungen für:

- Anbau/Erstellung von Wintergärten / Balkonverglasungen;
- Ausbau Dachstock zu Wohnraum;
- Innenarchitektonische Massnahmen:
 - Anbringen von Wand- und Deckenverkleidungen ohne eine gleichzeitige Isolierung;
 - Massnahmen, die hauptsächlich der Verschönerung und des grösseren Wohnkomforts dienen, wie z. B. den Einbau von luxuriösen Kachelöfen und Cheminées (vgl. Abgrenzungskatalog Punkt 4.3);
- Lärmschutzmassnahmen;
- Energie- und Umweltschutzmassnahmen bei Neubauten;
- Nutzung von Wasserkraft (gemäss der Verordnung über die Massnahmen zur rationalen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien wird die Nutzung der Wasserkraft im Rahmen des DBG nicht gefördert).

4.5 Photovoltaikanlagen auf eigener Liegenschaft des Privatvermögens

Allgemeines

Die Steuerverwaltung schliesst sich grundsätzlich den Empfehlungen der Analyse der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) zur steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen an.

Bei bestehenden Bauten

Aufwendungen für den Einbau von Photovoltaikanlagen in bestehende eigene Bauten stellen abzugsfähige Energie- und Umweltschutzmassnahmen dar. Für den Einbau einer Photovoltaikanlage in eine bestehende Baute erhaltene Förderbeiträge werden steuerlich als Minderung der Gewinnungskosten behandelt.

Die Aufwendungen sind stets nach dem Fälligkeitsprinzip zu berücksichtigen. Eine dem Wertverzehr entsprechende Berücksichtigung der Kosten oder eine Verteilung auf zwei Jahre ist nicht zulässig. Die Etappierung des Bauvorhabens mit anfallenden Kosten in mehreren Bemessungsperioden ist jedoch zulässig.

Bei Neubauten oder zeitnah dazu

Aufwendungen für den Einbau von Photovoltaikanlagen in einen Neubau oder zeitnah zur Erstellung der Baute (innert fünf Jahre) stellen grundsätzlich keine abzugsfähigen Energie- und Umweltschutzmassnahmen, sondern nicht abzugsfähige Anlagekosten dar (vgl. Ziffer 4.2 vorgängig). Für solche Anlagen erhaltene Förderbeiträge werden steuerlich als Minderung der Anlagekosten behandelt.

Abgrenzung Privat- oder Geschäftsvermögen

Sofern eine selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt, gelten die vorgängigen Ausführungen nicht. Die Beurteilung des Gewinns und der geschäftsmässig begründeten Aufwendungen erfolgt in einem solchen Fall nach den für eine selbständige Erwerbstätigkeit geltenden üblichen Kriterien.

Ob eine Photovoltaikanlage auf dem eigenen Dach Privat- oder Geschäftsvermögen darstellt, hängt massgebend von der Qualifikation der Liegenschaft ab. Geschäftsvermögen liegt nur vor, wenn die Anlage auf einem Grundstück montiert wurde, das im Rahmen der Präponderanz als Geschäftsvermögen qualifiziert. Die Installation der Anlage führt in der Regel nicht zu einer Umqualifikation.

4.6 Photovoltaikanlagen auf fremder Liegenschaft

Steuerliche Qualifikation der Investition

Eine auf einem Gebäude erstellte Photovoltaikanlage kann in der Regel ohne Beschädigung des Gebäudes nicht entfernt bzw. abgebaut werden. Sie ist mit dem Gebäude fest verbunden und stellt daher in sachenrechtlicher Hinsicht einen Gebäudebestandteil dar (Akzessionsprinzip Art. 667 und 671 ZGB).

Die auf einer fremden Liegenschaft erstellte Photovoltaikanlage befindet sich aufgrund des Akzessionsprinzips im Eigentum des Liegenschaftseigentümers und nicht des Erstellers/Betreibers. Weil es sich nicht um die eigene Liegenschaft handelt, kann der Ersteller/Betreiber von Photovoltaikanlagen auf fremden Dächern die Aufwendungen für die Erstellung nicht als Energiespar- und Umweltschutzmassnahme in Abzug bringen.

Berücksichtigung Wertverzehr der Anlage

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf der Teil des Entgelts, der die Wertabnahme eines Wirtschaftsgutes ausgleicht, nicht als Vermögensertrag betrachtet werden. Es rechtfertigt sich daher bei der auf einer fremden Liegenschaft erstellten Photovoltaikanlage einen jährlichen Wertverzehr als Minderung des Ertrags zu berücksichtigen.

Der Wertverzehr wird ausgehend von den selbst getragenen Anlagekosten, aufgrund der angenommenen Lebensdauer der Anlage von 25 Jahren, linear verteilt. Als selbstgetragene Anlagekosten gelten die Aufwendungen für die Erstellung abzüglich allfälliger Beiträge von Dritten (z.B. Förderbeiträge Bund oder Kanton).

Beispiel Berechnung Wertverzehr

Anlagekosten brutto	Fr. 35 000
Förderbeiträge	./. <u>Fr. 10 000</u>
selbst getragene Anlagekosten	Fr. 25 000
Jährlicher Wertverzehr (Fr. 25'000 : 25 Jahre)	Fr. 1 000

Beispiel Berechnung jährlicher Ertrag aus Photovoltaik

Vergütung Elektrizitätswerk für Stromlieferung	Fr. 5 100
Dachmiete an Eigentümer Liegenschaft	./. Fr. 1 800
Wertverzehr der laufenden Steuerperiode	./. Fr. 1 000
laufende Betriebskosten	./. <u>Fr. 300</u>
steuerbarer Ertrag	Fr. 2 000

Abgrenzung Privat- oder Geschäftsvermögen

Sofern eine selbständige Erwerbstätigkeit vorliegt, gelten die vorgängigen Ausführungen nicht. Die Beurteilung des Gewinns und der geschäftsmässig begründeten Aufwendungen erfolgt in einem solchen Fall nach den für eine selbständige Erwerbstätigkeit geltenden üblichen Kriterien.

Bei Photovoltaikanlagen auf fremden Dächern ist in der Regel von Privatvermögen auszugehen. Betreibt die steuerpflichtige Person mehrere und/oder grosse Anlagen auf fremden Dächern, können die Kriterien für eine selbständige Erwerbstätigkeit erfüllt sein. Die Steuerbehörde prüft dies auf Antrag des Erstellers/Betreibers der Anlage oder von Amtes wegen.

Freistehende Anlagen

Freistehende Anlagen auf fremden Boden werden grundsätzlich gleich behandelt, wie jene auf fremden Dächern. Bei solchen Anlagen können als Gewinnungskosten die periodischen Kosten (Entgelt für Bodenmiete, Baurechtszins, Betriebskosten) sowie der jährliche Wertverzehr abgezogen werden.

Im Unterschied zu Photovoltaikanlagen auf fremden Dächern kann für sie jedoch ein Baurecht zu Gunsten des Erstellers/Betreibers begründet werden (Art. 675 und 779 ff. ZGB). Damit wird das Akzessionsprinzip durchbrochen, der Ersteller/Betreiber der Anlage bleibt deren sachenrechtlicher Eigentümer.

5. Aufwendungen für Denkmalpflege

Vom Einkommen können neben den eigentlichen Unterhaltskosten auch die nicht durch Subventionen gedeckten Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten abgezogen werden. Vorausgesetzt wird, dass solche Massnahmen aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin, vorgenommen werden.

6. Abgrenzungskatalog für Unterhaltskosten, wertvermehrenden Aufwand und Privataufwand

Bei der Anwendung dieser Liste ist folgendes zu beachten:

- Es handelt sich um unverbindliche Richtwerte für den Normalfall.
- Bei komplexen, umfangreichen Renovationsarbeiten ist in jedem Falle eine detaillierte Abklärung der konkreten Umstände notwendig.
- Die Werte gelten nur für den Ersatz alter Bauteile und Einrichtungen, durch solche von mittlerer Qualität.
- Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz sind berücksichtigt (wo zutreffend sind diese jeweils in der Spalte Unterhaltskosten mit „E“ bezeichnet).
- Die Regeln für umbaunahe Liegenschaftskosten (vgl. Ziffer 2.8, Seite 5) sowie vor der Lebensdauer ersetzte Teile (vgl. Ziffer 2.9, Seite 7) sind zusätzlich zu beachten.

Kostenarten, Bauteile	abziehbar		nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten		Anlagekosten	Lebenshaltung
1. Gebäude aussen				
1.1 Dach				
Dachunterhalt von Steildächern				
a) Dachhaut inkl. Lattungen, in gleicher Art	1/1		---	---
b) Unterdach				
– vorher kein Unterdach (neu)	---		1/1	---
– Ersatz in gleicher Art	1/1		---	---
c) Thermische Isolation	1/1	E	---	---
Flachdach				
a) Flachdacherneuerung				
– ohne zusätzliche thermische Isolation	1/1		---	---
– mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1	E		
b) anstelle des bisherigen Flachdachs mit normaler Fläche:				
– Ziegeldach mit normaler Eindeckung und einfacher Dachkonstruktion ohne nutzbaren Dachraum, inklusive Isolation	3/4		1/4	---
c) Dachaufbau mit Ausbau Wohnraum	---		1/1	---
Dachrinnen (Ersatz)	1/1		---	---

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
1.2 Fassaden / Aussenwände			
Fassadenrenovation			
a) bisherige Fassade renoviert in gleicher Art	1/1	---	---
b) Verkleidungen mit Eternit, Aluminium, Kunststoff oder Putz; mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1 E	---	---
c) Gerüstkosten (Miete)	1/1	---	---
d) Fassadenreinigung mit Hochdruck	1/1	---	---
Fenster			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– anstelle der bisherigen Fenster und Vorfenster: Isolierglasfenster (2- + 3-fach, auch beschichtete)	1/1 E	---	---
Fensterläden			
a) Neueinbau	1/1 E	---	---
b) Ersatz	1/1	---	---
Haustüren, Kellertüren			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
Garagentore			
a) Ersatz	1/1	---	---
b) Neuinstallation Torantrieb	---	1/1	---
c) Ersatz Torantrieb	1/1	---	---
Sonnenstoren			
a) Neueinbau	---	1/1	---
b) Ersatz	1/1	---	---
Wintergarten sowie Balkon- oder Sitzplatzverglasung			
a) Neuerstellung	---	1/1	---
b) Sanierung/Reparatur	1/1	---	---
Windfang: unbeheizt, vor Hauseingang	1/1 E	---	---
Blitzableiter			
a) neu (erstmalig)	---	1/1	---
b) Ersatz	1/1	---	---

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
2. Gebäude innen			
2.1 Grundrissveränderungen / Ausbauten			
Veränderung Raumanzahl/-struktur			
a) Anstelle eines Zimmers neu zwei	---	1/1	---
b) Zusammenlegung zweier oder mehrerer Räume	---	1/1	---
c) Kosten für gleichzeitig ausgeführte Reparaturen	1/1	---	---
Estrichausbau mit Einbau Zimmer oder Wohnung	---	1/1	---
Aushöhlung Gebäude mit anschliessendem Neubau	---	1/1	---
2.2 Innenausbau			
Bodenbeläge			
a) Ersatz in gleicher Preisklasse von Kugelgarn, Nadelfilz, Naturfaserteppich, Sisal, Kokos- oder Korkböden, Spannteppich, PVC, Novilon, Gummi, Kautschuk, Linoleum und günstigen Laminatböden (untere Preisklasse bis CHF 100/m ²)	1/1	---	---
b) Ersatz von gleichen Bodenbelägen wie oben (a), jedoch mit Belägen der mittleren Preisklasse (CHF 100/m ² – 200/m ²)	2/3	1/3	---
c) Ersatz von gleichen Bodenbelägen wie oben (a), jedoch mit Belägen der oberen Preisklasse (über CHF 200/m ²)	1/2	1/2	---
d) Ersatz in der gleichen Preisklasse von Laminatböden gehobener Qualität, Weichholzriemen, Mehrschichtparkett, Tonplatten, Keramikplatten (lasierte Steinzeug- und Steingutplatten, Glasmosaik) Naturstein weich (Gneis, Schiefer, Kalk, Marmor) usw. (mittlere Preisklasse CHF 100/m ² - CHF 200/m ²)	1/1	---	---
e) Ersatz von gleichen Bodenbelägen wie oben (d), jedoch mit Belägen der oberen Preisklasse (über CHF 200/m ²)	2/3	1/3	---
f) Ersatz in der gleichen Preisklasse von Hartholzriemen, Massivparkett, Naturstein hart (Granit, Quarz, Feldspat) usw. (obere Preisklasse über CHF 200/m ²)	1/1	---	---
g) Versiegelung, Ölung, Imprägnierung	1/1	---	---

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
Malerarbeiten allgemein			
a) Allein oder im Zusammenhang mit Renovationen	1/1	---	---
b) Im Zusammenhang mit wertvermehrenden Aufwendungen (An-, Um- und Ausbauten)	---	1/1	---
Wandbeläge und Wandbekleidungen			
a) Plattenarbeiten			
– anstelle von Malerarbeiten	1/2	1/2	---
– Ersatz	1/1	---	---
b) Tapeten und Textilien			
– Ersatz	1/1	---	---
c) Täfer-, Faserplatten- oder Gipsbekleidungen			
– anstelle von Malerarbeiten	2/3	1/3	---
– Ersatz	1/1	---	---
– Ersatz kombiniert mit thermischer Isolation, gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich	1/1	E	---
Zimmertüren			
– gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
3. Installationen (exkl. Heizung)			
3.1 KÜCHENEINRICHTUNGEN			
Kochherd, Kombiherd und Küchenkombinationen			
a) Kochherde			
– Kosten gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
– technische Verbesserungen	1/1	E	---
– Anteil Komfortverbesserungen	---	1/1	---
b) Übrige eingebaute Küchengeräte			
– Kosten gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
c) Nicht eingebaute Küchengeräte (z.B. Tiefkühltruhen- und -schränke, Mixer, Kaffeemaschine etc.)	---	---	1/1
d) Küchenkombinationen mit gleichem Umfang			
– Ersatz älterer Kombinationen in der Regel	2/3	1/3	---

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
Kühlschränke			
a) Kosten gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
b) Technische Verbesserungen	1/1 <i>E</i>	---	---
Tiefkühlschrank, fest eingebaut			
a) Anschaffung	---	1/1	---
b) Kosten für gleichwertigen Ersatz	1/1	---	---
c) Technische Verbesserungen	1/1 <i>E</i>	---	---
3.2 Sanitäre Installationen			
Sanitärräume (Bad, Dusche, WC)			
a) Modernisierung/Gesamtumbau inkl. sanitären Einrichtungen	2/3	1/3	---
b) Reparatur oder gleichwertiger Ersatz einzelner sanitärer Einrichtungen	1/1	---	---
c) Ersatz einzelner sanitärer Einrichtungen mit größerem Komfort (z.B. Closomat, Dampfdusche)	1/4	3/4	---
d) Zusätzliche Neuinstallationen	---	1/1	---
Sanitäre Installationen (Wasser-/Abwasserleitungen)			
a) Neuinstallation	---	1/1	---
b) Reparatur, gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
Waschautomaten / Trockner / Tumbler			
a) Erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
b) Gleichwertiger Ersatz bisheriger Automaten	1/1	---	---
c) Technische Verbesserungen	1/1 <i>E</i>	---	---
d) Serviceabonnement	1/1	---	---
e) Mobile Luftentfeuchter	---	---	1/1
Wasserenthärtungsanlagen			
a) Anschaffung	---	1/1	---
b) Reparaturen, Service-Abonnement	1/1	---	---
c) Gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
d) Betriebskosten wie Salz und dgl. oder Betriebsabonnemente	---	---	1/1

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
3.3 Elektroinstallationen			
Alarmanlagen			
a) Erstmalige Anschaffung	---	1/1	---
b) Gleichwertiger Ersatz (exkl. Erweiterungen)	1/1	---	---
c) Abonnement Alarmzentrale	---	---	1/1
Elektroinstallationen			
a) Ersatz von Installationen unter oder auf Putz (exkl. Erweiterung)	1/1	---	---
b) Unterputzverlegung	1/2	1/2	---
c) Ersatz von Schaltern und Steckdosen an derselben Stelle	1/1	---	---
d) Leitungsänderungen	---	1/1	---
e) Lampen (gilt auch für fest montierte, die ohne Beschädigungen entfernt und ersetzt werden können)	---	---	1/1
Fernsehantennenanlage (SAT-Antennen, LNB-Signalumwandler sowie die dazugehörenden Installationen gelten als Bestandteile der Antennenanlage)			
a) Anschaffung und Ersatz Receiver, Set-Top-Boxen, und anderen Decodiergeräten	---	---	1/1
b) Erstmalige Installation (Gemeinschafts- oder Einzelanschluss oder Kabelfernsehen)	---	1/1	---
c) Reparatur der Anlage	1/1	---	---
d) Gleichartiger Ersatz der Anlage	1/1	---	---
e) Wechsel von Dach-/Estrich- auf SAT-Antenne	---	1/1	---
f) Anschluss an Kabelfernsehen, einmalige Anschlussgebühren	---	1/1	---
g) Wiederkehrende Betriebsgebühren (Kabel-/Internetfernsehen etc.)			
– selbstgenutzter Liegenschaft	---	---	1/1
– vermieteter Liegenschaft	1/1 *	---	---
* (nur wenn die Bruttomieteträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)			

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar		nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten		Anlagekosten	Lebenshaltung
4. Heizung / Energiegewinnung und -nutzung				
4.1 Heizungsinstallationen <i>(bei gleichem beheizten Raumvolumen)</i>				
Periodische Wartungsarbeiten				
a) Feuerungskontrolle	1/1			
b) Serviceabonnement für Heizung	1/1			
c) Tankrevisionen	1/1		---	---
Öl- oder Gasheizung				
a) Ölfeuerungen				
– anstelle der Kohlenzentralheizung Ölbrenner, Tank, Tankraum, Eisentüre zum Tankraum, elektronische Installation	1/2		1/2	---
– anstelle einer Warmluft- oder Ofenheizung, inkl. Ölofen mit Schalenbrenner (bei gleichem beheiztem Raumvolumen)	1/2		1/2	---
b) Gasheizungen				
– anstelle einer automatischen Ölfeuerung	1/1		---	---
– anstelle einer Kohlenzentralheizung	1/1		---	---
– anstelle einer Etagen-, Warmluft- oder Ofenheizung, Ölofen mit Schalenbrenner (bei gleichem beheiztem Raumvolumen)	1/2		1/2	---
– Anschlussgebühren	1/1		---	---
c) Ersatz des Brenners	1/1		---	---
d) Ersatz des Heizkessels (gleiche Kesseldimension)	1/1		---	---
Bestehende Zentralheizungen				
a) Ersatz Heizkessel oder Brenner durch zeitgemäße Apparate mit optimaler Wärmenutzung	1/1		---	---
b) Regelungs- und Steuerungsanlagen, Wärmerückgewinnungseinrichtungen, Ventilatoren, Umwälzpumpen, Thermostatventile, Wärmedämmungen von Leitungen oder Armaturen des Heizkessels				
– erstmaliger Einbau	1/1	E	---	---
– Ersatz	1/1		---	---
c) Erstmaliger Einbau von Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung	1/1	E	---	---

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar		nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten		Anlagekosten	Lebenshaltung
Heizöltank				
a) Ersatz	1/1		---	---
b) Kosten für das Entfernen des Öltanks bei Umstellung auf umweltfreundliches Heizsystem	1/1	E	---	---
c) Änderung oder Umbau des Tankraums nach Entfernen des Öltanks	---		1/1	---
4.2 Energiegewinnung und -nutzung				
Wärmebilder und Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)	1/1	E	---	---
Umweltfreundliche Alternativsysteme:				
– Zentralspeicher mit Warmwasseraufbereitung, Wärmepumpen und Anlagen, welche regenerierbare Energiequellen wie Solarenergie, Holz, Wind und Biogas und Geothermik etc. verwenden:				
– Ergänzung der bestehenden intakten Heizung	1/1	E	---	---
– Ersatz oder Umrüstung	1/1		---	---
Regionale Fernwärmeversorgung				
<i>* Gilt nur, sofern die Hausstation nicht im Eigentum des Fernwärmeversorgers verbleibt bzw. ist.</i>				
a) Umstellung der bisherigen hauseigenen Heizzentrale auf regionale Fernwärmeversorgung				
– Kostenanteil der neuen Hausstation * (z.B. Wärmetauscher)	1/1	E	---	---
– Anschlusskosten/Anschlusskostenbeiträge	1/1	E	---	---
b) Unterhalt der bestehenden hauseigenen Heizzentrale bei Fernwärmeversorgung				
– Ersatz oder Reparatur der Hausstation *	1/1		---	---
Massnahmen zur Wärmerückgewinnung				
a) Wärmerückgewinnungen bei Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage				
– erstmalige Installation	1/1	E	---	---
– Ersatz	1/1		---	---
b) Lüftungsleitungen (kontrollierte Wohnungslüftung)				
– erstmalige Installation	1/1	E	---	---
– Ersatz von Lüftungs- und Klimaleitungen	1/1		---	---

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar		nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten		Anlagekosten	Lebenshaltung
Photovoltaikanlagen auf eigenem Dach				
a) Einbau bei bestehenden Bauten	1/1	E	---	---
b) Einbau bei Neubauten oder zeitnah dazu (innert 5 Jahren seit Erstellung Neubau)	---		1/1	---
c) laufende Betriebskosten	1/1		---	---
Photovoltaikanlagen auf fremder Liegenschaft (auf Dach oder freistehend)				
a) Erstellung der Anlage	---		1/1	---
b) Wertverzehr der Anlage (Nettoinvestition Anlage linear verteilt auf 25 Jahre)	1/1		---	---
c) laufende Betriebskosten	1/1		---	---
Warmwasseraufbereitung mit elektrischem Boiler				
a) Anstelle der Aufbereitung im kombinierten Ölzentralheizungskessel mit Warmwasserboiler	1/1		---	---
b) Ersatz von Boilern	1/1		---	---
4.3 Kaminanlagen, Cheminée und Schwedenöfen				
Kaminanlagen				
a) Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	1/1	E	---	---
b) Erstmaliger Einbau oder Umbau einer Kaminanlage bei Einbau Cheminées oder Schwedenöfen	---		1/1	---
c) Kaminfegerarbeiten	1/1		---	---
Cheminées / Schwedenöfen				
b) Erstmalige Installation	---		1/1	---
c) Gleichwertiger Ersatz	1/1		---	---
5. Umgebung				
5.1 Gartenunterhalt				
Geräte				
a) Rasenmäher, Heckenscheren, Gartenschredder				
– erstmalige Anschaffung	---		1/1	---
– Reparatur oder gleichwertiger Ersatz	1/1		---	---

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
Geräte (Fortsetzung)			
b) Anschaffung und Ersatz von Geräten für den Ziergarten oder die Reinigung, wie Schaufeln, Hacken, Rechen, Besen usw.	---	---	1/1
Pflanzen, Sträucher und Bäume			
a) Erstmaliges Ansetzen	---	1/1	---
b) Pflege und Ersatz mehrjähriger Pflanzen, Sträucher und Bäume (nicht aber einjähriger Pflanzen)	1/1	---	---
c) Kosten für den ordentlichen Gartenunterhalt, für normale Rasenpflege, Baumschnitt, Schädlingsbekämpfung usw. (ohne luxuriöse Aufwendungen)	1/1	---	---
d) Pflege von Ziergärten, Ziehen und Überwintern von Zimmerpflanzen	---	---	1/1
e) Kauf, Unterhalt, Pflege und Ersatz von Pflanzen des Wintergartens	---	---	1/1
f) Aufwendungen für Blumen- und Gemüsegarten sowie zur Gewinnung von Beeren und Baumfrüchten inkl. Schneiden und Spritzen	---	---	1/1
Reparatur Zäune, Gartenwege, Grundsatz: abzugsfähig sind Kosten, welche angefallen sind, um den im Mietwert enthaltenen Garten (Umgelände) im Falle Vermietung oder Verpachtung in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten	1/1	---	---
5.2 Anschlusskosten und -gebühren			
Anstösserbeiträge			
– an Gemeinde, erstmalige Teerung von Strassen, Vorplätzen und Erschliessung	---	1/1	---
ARA-Beiträge (Abwasserreinigung)			
a) Einmalige Anschlussgebühren (auch wenn in Raten erhoben)	---	1/1	---
b) Wiederkehrende Benützungsbeiträge			
– bei selbstgenutzter Liegenschaften	---	---	1/1
– bei vermieteter Liegenschaft	1/1 *	---	---
* (nur wenn die Bruttomieteträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)			

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
Öffentliches Kanalisationsnetz			
a) Erstmalige (einmalige) Anschlussgebühr	---	1/1	---
b) Erstmaliger (einmaliger) Klärbeitrag	---	1/1	---
c) Wiederkehrende Benützungsgeld			
– bei selbstgenutzter Liegenschaften	---	---	1/1
– bei vermieteter Liegenschaft * (nur wenn die Bruttomieteträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)	1/1 *	---	---
d) Erstellungskosten des Netzanschlusses bzw. Umstellungskosten auf Direktinlauf (Kurzschliessen)	1/2	1/2	---
5.3 Diverse Umgebungsarbeiten			
Plätze in gleicher Fläche mit Verbundsteinen oder Belägen (entwässert)			
a) Ersatz bei vergleichbarer Qualität	1/1	---	---
b) Bisher gekofferter Kiesplatz	1/4	3/4	---
c) Bisher Naturplatz ohne Kofferung	---	1/1	---
d) Teer zu Verbundstein	1/1	---	---
Schwimmbad			
a) Service	1/1	---	---
b) Reparatur und Sanierung	1/1	---	---
c) Chemikalien für Schwimmbäder	---	---	1/1
d) Ersatz Schwimmbad (Neubau)	---	1/1	---
Sitzplatz			
a) Neuerstellung	---	1/1	---
b) Sanierung im gleichen Umfang und Qualität	1/1	---	---
Stützmauern			
a) Neuanlage und Qualitätsverbesserung	---	1/1	---
b) Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1	---	---
6. Diverse Kosten			
Baubewilligungsgebühren, im Zusammenhang mit:			
a) Neu-, An- und Umbauten	---	1/1	---
b) Sanierungen, Renovationen	1/1	---	---
c) Wärmetechnischen Massnahmen	1/1 E	---	---

E = Aufwendungen für Energiesparen und Umweltschutz

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
Drainage			
a) Erstmalige Erstellung einer Sickerleitung	---	1/1	---
b) Entfeuchten von Keller oder Mauerwerk	1/1	---	---
Feuerlöscher			
a) Handfeuerlöscher, Reparatur und Ersatz	1/1	---	---
b) Überwachungs- und Löschanlagen			
– Einrichtung	---	1/1	---
– Reparaturen / Ersatz	1/1	---	---
Hausbock und Schwamm			
– Kosten für die Bekämpfung	1/1	---	---
Mobiliar			
– Mobiliar allgemein und Gegenstände mit Mobiliarcharakter, Werkzeuge aller Art, Heimwerkergeräte, Vorhänge usw.	---	---	1/1
Reinigungsarbeiten	---	---	1/1
a) Baureinigung infolge Renovationen, Sanierungen und wärmetechnischen Massnahmen	1/1	---	---
b) Baureinigung infolge Neu-, Um- oder Anbauten sowie wertvermehrenden Investitionen	---	1/1	---
c) Haus-, Fenster-, Schwimmbadreinigung und dergleichen durch Dritte	---	---	1/1
Stockwerkeigentümerschaft			
a) Einlagen in den Erneuerungsfonds (vgl. aber S. 5)	1/1	---	---
b) Besitzesabgaben (vgl. nachfolgend: wiederkehrende Besitzesabgaben)	1/1	---	---
c) Nutzungsbedingte Kosten (vgl. nachfolgend wiederkehrende nutzungsbedingte Kosten)			
– bei Selbstnutzung	---	---	1/1
– bei Vermietung	1/1	---	---
d) Hauswartskosten			
– bei Selbstnutzung (Annahme: Aufteilung Unterhaltsarbeiten 50 %, Reinigung etc. 50 %)	1/2	---	1/2
– bei Vermietung	1/1 *	---	---
* (nur wenn die Bruttomieteträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)			
a) Liegenschaftsteuer	1/1	---	---

Kostenarten, Bauteile	abziehbar	nicht abziehbar	
	Unterhaltskosten	Anlagekosten	Lebenshaltung
Wiederkehrende Besitzesabgaben			
b) Liegenschaftensteuer	1/1	---	---
c) Sachversicherungsprämien			
– Brand-, Glas-, Wasserschadenversicherung	1/1	---	---
– Gebäudeversicherung Thurgau	1/1	---	---
– Hausratversicherungsprämien	---	---	1/1
d) Mitgliederbeitrag an Hauseigentümergeverband	---	---	1/1
e) Verwaltungskosten (an Dritte bezahlt)	1/1	---	---
Wiederkehrende nutzungsbedingte Kosten			
a) Bei selbstgenutzten Liegenschaften			
– Wasser/Abwasser (inkl. Grundgebühren)	---	---	1/1
– Energiekosten (inkl. Grundgebühren)	---	---	1/1
– jährliche Benützungsggebühren für Kanalisations- und Gewässerschutzanlagen (ohne Anschlussgebühren)	---	---	1/1
– Beiträge für Grünabfuhr	---	---	1/1
– Beiträge für Kehrrichtabfuhr	---	---	1/1
b) Gleiche Kosten wie a) bei vermieteter Liegenschaft	1/1 *	---	---
* (nur wenn die Bruttomieteträge vor Abzug der Nebenkosten deklariert werden)			

