Merkblatt 5: Natürliche Personen ab 2024

Grundstückkosten

1 Einleitung

Dieses Merkblatt erläutert Grundeigentümern, Nutzniessern oder wohnrechtsberechtigten Personen, welche tatsächlichen Kosten gemäss der VUBV[1] in der jährlichen Steuererklärung geltend gemacht werden dürfen.
Nachfolgende Ausführungen richten sich daher nur an Grundeigentümer, Nutzniesser und wohnrechtsberechtigte Personen, die nicht den Pauschalabzug[2] wählen.

2 Welche Kosten gibt es?

Diese Kosten können in der jährlichen Steuererklärung geltend gemacht werden:
- Unterhaltskosten
- Investitionskosten, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen
- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau
- Denkmalpflegekosten
- Liegenschaftssteuern und Baurechtszinsen

Aufwendungen, die den Wert einer Liegenschaft erhöhen (wertvermehrende Kosten) sowie Kosten, die keiner der vorgenannten Kategorien zugeordnet werden können, sind in der jährlichen Steuererklärung nicht abziehbar.

Der Ausscheidungskatalog in diesem Merkblatt zeigt detailliert auf, welche Massnahmen am Gebäude in welchem Umfang in der jährlichen Steuererklärung berücksichtigt werden.

Ausführliche Informationen zur steuerlichen Behandlung der hier aufgeführten Grundstückskosten finden Sie unter www.be.ch/taxinfo > im Feld «Suchen» den Begriff «Grundstückskosten» eingeben.

3 Wann können die Kosten geltend gemacht werden?

Im Steuerjahr, in dem die Rechnung gestellt worden ist, darf die steuerpflichtige Person die abzugsfähigen Kosten geltend machen. Liegt für bereits abgeschlossene und klar abgrenzbare Arbeiten eine Teilrechnung mit detaillierten Angaben vor, kann der Teilrechnungsbetrag geltend gemacht werden. Nicht abziehbar sind hingegen Akontozahlungen.

4 Wie sind die Kosten geltend zu machen?

Im Steuerrecht gilt gemäss allgemeiner Regel über die Verteilung der Beweislast, dass die steuerpflichtige Person steuermindernde und -aufhebende Tatsachen beweisen muss. Es ist daher Angelegenheit der steuerpflichtigen Person, für sämtliche geltend gemachten Kosten darzulegen, ob es sich um Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, Investitionen zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien, Denkmalpflegekosten, Liegenschaftssteuern oder Baurechtszinsen handelt.
Die steuerpflichtige Person deklariert die Kosten in der Steuererklärung. Wenn die Steuerverwaltung den Nachweis verlangt, dass die geltend gemachten Kosten tatsächlich angefallen sind, sind die entsprechenden Belege (Rechnungskopien usw.) einzureichen.

5 Was gilt für Liegenschaften im Geschäftsvermögen?

Für Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind bezüglich Bilanzierung die Vorschriften des Handelsrechts massgebend. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern stellen die Anlagekosten die Obergrenze dar. Massgeblich sind die Bestimmungen der ABV[3].

Die Beurteilung des Liegenschaftsaufwandes kann sinngemäss nach dem Ausscheidungskatalog dieses Merkblatts erfolgen, sofern es sich um Kosten für reine Unterhaltsarbeiten oder um Aufwand für den Ersatz von bestehenden Einrichtungen handelt. Kosten erstmaliger Einrichtungen sind im Geschäftsvermögen zu aktivieren.

Bitte beachten Sie
Die Qualifikation als Unterhalts- oder Anlagekosten bestimmt nicht unmittelbar den Umfang der Veränderung des amtlichen Wertes oder des Mietwertes.
Für die Festsetzung des amtlichen Wertes und des Mietwertes gelten andere Kriterien (Art. 52ff. StG; Art. 25 StG).

[1] VUBV: Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (BSG 661.312.51)
[2] Ausführliche Informationen zu den Voraussetzungen und zur Höhe des Pauschalabzuges siehe Wegleitung > Grundstücke/Liegenschaften > Grundstückskosten > Pauschalabzug
[3] ABV: Abschreibungsverordnung (BSG 661.312.59)

Ausscheidungskatalog

Gebäude aussen

Aussenwände **1**
Fassaden, Fenster, Balkone, Storen, Fensterläden 1.1
Brandmauer 1.2
Wintergarten 1.3
Schadenbehebung 1.4
Gerüstungen 1.5

Dächer **2**
Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten, Blitzableiter 2.1
Dachstockausbau 2.2
Hausbock und Schwamm 2.3
Gerüstungen 2.4

Gebäude innen

Wände im Innern, Decken **3**
Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen 3.1
Treppen, Treppenhaus, Geländer 3.2
Aufzug, Lift 3.3

Bodenbeläge **4**
Innenräume 4.1
Aussen (Balkone, Terrassen) 4.2

Küche, Bad, Waschküche **5**
Kücheneinrichtungen 5.1
Küchengeräte 5.2
Badezimmer/sanitäre Einrichtungen 5.3
Waschmaschine, Tumbler 5.4

Heizungen, Lüftungen **6**
Wärmeerzeugung, Heizkessel 6.1
Umstellen der Energie, Alternativsysteme 6.2
Zusätzliche thermische Installation 6.3
Kaminanlagen 6.4
Heizöltank/Tankraum 6.5
Cheminée, Kachelofen, Cheminéeofen 6.6
Anschluss an Fernwärmeheizung 6.7
Warmwasseraufbereitung (Boiler) 6.8
Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug 6.9

Sanitäre/elektr. Installationen, Brandverhütung **7**
Leitungen im allgemeinen 7.1
Sanitäre und Heizungs-Verteilung 7.2
Elektrische Installationen 7.3
Individuelle Empfangsanlagen für Funk, Radio, TV 7.4
Brandverhütung 7.5
Alarmanlage 7.6

Schwimmbad innen/Sauna/Solarium **8**
Schwimmbad 8.1
Beheizung 8.2
Sauna 8.3
Solarium 8.4

Umgebung **9**
Umgebungs- und Gartenarbeiten 9.1
Kanalisationen und Hauszuleitungen 9.2

Serviceabonnemente **10**

Verschiedenes **11**
Rückbaukosten (Abriss eines Gebäudes) wenn anschliessend ein Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück erstellt wird 11.1.1
Abbruch- und Räumungsarbeiten bei einem Umbau 11.1.2
Anwalts-, Handänderungskosten, Notariatskosten 11.2
Architekten- und Ingenieurhonorare 11.3
Baubewilligungen 11.4
Eigenleistungen, Eigenarbeit 11.5
Erschliessungsbeiträge 11.6
Naturereignisse/Schäden durch Dritte 11.7
Vermessung, Parzellierung 11.8
Werkzeuge 11.9

Kosten für Betrieb und Verwaltung **12**
Grundgebühren (wiederkehrend) 12.1
Verbrauchsabhängige Auslagen 12.2
Heizungs-, Warmwasseraufbereitungskosten 12.3

Investitionen, die dem Energiesparen oder dem Umweltschutz (**E**) dienen, können wie Unterhalt zum Abzug gebracht werden. Zur Anwendbarkeit des Ausscheidungskatalogs für Liegenschaften im Geschäftsvermögen siehe Ziffer 5, Seite 1.

	Massnahmen	**E**	Unterhalt
	Gebäude aussen		
1	**Aussenwände**		
1.1	**Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden**		
1.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Malerarbeiten		1/1
	c. Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1
	d. Dichtungen von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	**E**	1/1
1.1.2	Fassadenrenovationen		
	a. Neuanstrich, Ersatz einer bestehenden Verkleidung		1/1
	b. Neuverkleidung durch Eternit, Aluminium usw. oder anderes statt Bemalung bzw. Überdecken einer vorbestandenen Verkleidung		2/3
	c. Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1
	d. Fassadenisolationsarbeiten inkl. Verkleidung, Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	**E**	1/1
	e. hinterlüftete Fassadenverkleidung im Zusammenhang mit Wärmedämmung	**E**	1/1
1.1.3	Isolationen Als Isolationsmassnahme gilt steuerlich nur, was – die *beheizten Räume gegen aussen abgrenzt* (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke) – der Wärmedämmung *in erster Linie dient* und – eine *Wirkung* hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude *erheblich ist* (Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen und Honorare nur anteilsmässig)		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neuisolation	**E**	1/1
1.1.4	Einfach-, Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster, Türen		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend	**E**	1/1
	c. Aussentüren / Garagetore (siehe Pkt. 3.1.5)		
1.1.5	Windfang		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neubau von *unbeheizten* Windfängen (ohne Schaffung von überdimensionalem zusätzlichem Raum)	**E**	1/1
1.1.6	Sonnenstoren		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinbau		–
	c. Ersatz mit neuem elektrischem Antrieb		1/2
1.1.7	Fensterläden und Rollläden		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinbau	**E**	1/1
	c. Rollläden anstelle von Fensterläden		1/1
1.1.8	Balkone, Terrassen (Bodenbeläge siehe unter Pkt. 4.2)		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinbau Verglasung		–
1.2	**Brandmauer**		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Erstellen von Brandmauern:		
	– im Zusammenhang mit Anbauten		–
	– auf Verlangen der Feuerpolizei		1/2
1.3	**Wintergarten**		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinbau		–
1.4	**Schadenbehebung**		
	a. Bekämpfung von Holzschädlingen		1/1
	b. Behebung von Feuchtigkeitsschäden		1/1
	c. Behebung von Folgeschäden nach äusseren Einwirkungen wie Erddruck, Bodensenkung usw.		1/1
1.5	**Gerüstungen** Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen		

	Massnahmen	E	Unterhalt
2	**Dächer**		
2.1	**Flach- und Giebeldächer, Spenglerarbeiten und Blitzableiter**		
2.1.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Verbessern der thermischen Isolation	**E**	1/1
2.1.2	Flachdächer		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Umkehrdach auf bestehendes Dach (Wärmedämmung)	**E**	1/1
	c. Erstellen eines Giebeldachs über ein undichtes Flachdach		1/1
2.1.3	Spenglerarbeiten		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und / oder Aufbau		–
	c. Dachrinnen: Reparatur oder gleichwertiger Ersatz		1/1
2.1.4	Unterdach		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches ohne thermische Isolation		–
	c. gleichwertiger Ersatz des Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation		1/1
	d. Erstmaliges Anbringen eines Unterdaches kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	**E**	1/1
2.1.5	Blitzableiter		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinbau und Erweiterung		–
2.2	**Dachstockausbau**		
	Einbau von Zimmern, Wohnungen oder Estrich		–
2.3	**Hausbock und Schwamm**		
	Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1
2.4	**Gerüstungen**		
	Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen		

Gebäude innen

3	**Wände im Innern, Decken**		
3.1	**Maler- und Tapeziererarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen**		
3.1.1	a. Auffrischen / Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten		–
	c. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken	**E**	1/1
3.1.2	Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gipser- und Malerarbeiten		
	a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten		2/3
	b. Verkleidung aus Pavatex- oder Spanplatten inklusive Malerarbeiten		1/1
3.1.3	Plattenarbeiten, Fliesen		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten		2/3
3.1.4	Trennwände erstellen		
	alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		–
3.1.5	Türen, Kipptore (Garagen)		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
	c. Ersatz mit Komfortverbesserung		2/3
	d. Ersatz mit aut. Torantrieb (Ersetzen eines einfachen Garagentores durch ein automatisches)		1/2
3.2	**Treppen, Treppenhaus, Geländer**		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersatz mit Qualitätssteigerung (z. B. Ersatz einer Holztreppe durch eine Betontreppe)		1/2
3.3	**Aufzug, Lift**		
	a. Reparatur, gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Erstmaliger Einbau		–
	c. Ersatz mit Komfortverbesserung		2/3

	Massnahmen	E	Unterhalt
4	**Bodenbeläge**		
4.1	**Innenräume**		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz (auch Parkett/Platten anstelle Teppich)		1/1
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Parkett statt Laminat)		2/3
	c. neu verlegen, wenn früher nicht bewohnbar		–
	d. neu verlegen auf Zement- oder anderem Unterlagsboden infolge grösserer Umbauarbeiten oder Anbauten		–
	e. Parkett neu schleifen und neu versiegeln		1/1
4.2	**Aussen (Balkone, Terrassen)**		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Platten auf die Abdichtung		2/3
	c. Isolieren und Abdichten des Terrassenbodens	**E**	1/1
	d. Auftragen einer Bodenfarbe auf Zementboden		–
5	**Küche, Bad, Waschküche**		
5.1	Kücheneinrichtungen (im amtlichen Wert enthalten)		
5.1.1	Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
5.1.2	Küchenkombination inklusive Folgekosten		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Chromstahl oder Steinabdeckung anstelle von Kunststoff/Kunstharzbeschichtung)		2/3
	c. Küchenkombination anstelle bisheriger frei stehender Einrichtung		1/3
5.2	**Küchengeräte** (im amtlichen Wert enthalten)		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz	**E**	1/1
	b. Ersteinbau		–
	c. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Ersatz Backofen durch Kombigerät, Ersatz Kühlschrank durch Gerät mit grösserem Volumen und Tiefkühlfach)	**E**	2/3
5.3	Badezimmer/sanitäre Einrichtungen (im amtlichen Wert enthalten)		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersatz mit Komfortverbesserung (z. B. Einbau Dusch-WC)		2/3
	c. zusätzliche Einrichtungen (z. B. zusätzliche Dusche, zusätzliches Lavabo oder Doppellavabo anstelle eines Lavabos)		–
5.4	**Waschmaschine, Tumbler** (im amtlichen Wert enthalten)		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz	**E**	1/1
	b. erstmalige Anschaffung		–
6	**Heizungen, Lüftungen**		
6.1	**Wärmeerzeugung, Heizkessel**		
6.1.1	Reparatur/gleichwertiger Ersatz, inkl. Installationen		1/1
6.1.2	Ersatz mit Erweiterung		Anteil
6.1.3	Durchlauferhitzer		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neuanschaffung		–
6.1.4	Fest installierte Elektroheizungen		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neuinstallation		–
6.2	**Umstellen der Energie, Alternativsysteme**		
6.2.1	Umstellen auf Holz-, Gas- oder andere Systeme (bei gleich bleibendem Heizvolumen)		1/1
6.2.2	Ersetzen einer Warmluftetagenheizung, von Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung		1/2
6.2.3	Spezielle Installationen (rationelle Energienutzung) Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Rückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Geothermie, Photovoltaikanlagen (inkl. Speicherbatterien und die Installation einer E-Ladestation, falls diese mit der eigenen Photovoltaikanlage gespiesen wird), Biogasanlagen, inkl. Installationskosten soweit für den Eigengebrauch und bei gleichbleibendem Heizvolumen (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen)	**E**	1/1
6.3	**Zusätzliche thermische Installation**		
6.3.1	im Allgemeinen		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile	**E**	1/1
6.3.2	Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärmeproduktion	**E**	1/1
6.3.3	Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers	**E**	1/1
6.3.4	Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwasserspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	**E**	1/1
6.3.5	Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler)	**E**	1/1
6.3.6	Einbau von Betriebsstundenzähler bei Heizkessel, Brenner und Umwälzpumpen	**E**	1/1
6.3.7	Ersteinbau von Thermostatventilen (z. B. DANFOSS®)	**E**	1/1
6.3.8	Wandstrahler und Deckenstrahler (inkl. Zusatzheizgerät)		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neuanschaffung		–

	Massnahmen	E	Unterhalt
6.4	**Kaminanlagen**		
6.4.1	Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
6.4.2	Kaminsanierung (inkl. Kamineinsätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	**E**	1/1
6.5	**Heizöltank/Tankraum**		
6.5.1	Ersatz/Tanksanierung sowie Tankrevisionen		1/1
6.5.2	Ersteinbau inkl. Tankraum		–
6.5.3	Bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank, Auffangwanne (in Stahl oder Kunststoff) inklusive deren Abdichtung		
	a. bei neu kleinerem oder gleichbleibendem Inhalt		1/1
	b. bei neu grösserem Inhalt		Anteil
	c. Ausserbetriebsetzung des alten Tanks (Auffüllen, Grabarbeiten, Instandstellung des Grundstücks/Gartens usw.)		1/1
	d. Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften (Überlaufsicherung, Leckwarngeräte)		1/1
	e. Vorschriftsgemässes Neuerstellen bzw. Einrichten des Tankraumes		–
6.6	**Cheminée, Kachelofen** (Hafnerarbeiten), **Cheminéeofen**		
6.6.1	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Umbau einfaches Cheminée in Warmluftcheminée	**E**	1/1
	c. Ersteinbau inkl. Kamineinsatz		–
6.7	**Anschluss an Fernwärmeheizung**		
	Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschliessen an ein Fernwärmenetz (inkl. Anschlussgebühr)	**E**	1/1
6.8	**Warmwasseraufbereitung (Boiler)**		
6.8.1	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinrichtung und zusätzliche Einrichtung		–
	c. Ersatz durch grösseres Modell		Anteil
	d. Neueinrichtung zusätzlich zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung im Sommer	**E**	1/1
	e. Entkalken der Warmwasseranlage		1/1
6.8.2	Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung	**E**	1/1
6.9	Lüftung, Klimaanlage, Dampfabzug		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinrichtung		–
7	**Sanitäre und Elektrische Installationen, Brandverhütung**		
7.1	Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrisch, Gas, Telefon, TV usw.)		
7.1.1	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinrichtungen/Erweiterungen		–
7.1.2	Entkalken alter Leitungen		1/1
7.1.3	einmalige Anschlussgebühren		–
7.2	**Sanitäre und Heizungs-Verteilung**		
7.2.1	Wasser-Enthärtungsanlagen		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
	c. Chemikalien für Wasserenthärter		–
7.2.2	Heizkörper (Radiatoren)		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Neueinrichtungen/Erweiterungen		–
7.3	**Elektrische Installationen (z. B. Elektrotableau)**		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz (ohne Beleuchtungskörper = Mobiliar)		1/1
	b. Neueinrichtungen/Erweiterungen		–
	c. Unterputzverlegung (ohne Erweiterung)		1/1
7.4	**Individuelle Empfangsanlagen für Funk, Radio, TV usw.** (Antennen, Satellitenschüsseln) **als Hauptanlage**		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
7.4.1	Anschluss an Gemeinschaftsanlage		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. erstmalige Installation		–
	c. Anschlussgebühr		–
	d. Empfangs- und Grundgebühren von Kabel- und Rundfunknetzbetreibern		–
7.5	**Brandverhütung**		
	Überwachungs- und Löschanlagen		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
7.6	**Alarmanlage**		
	a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau/Erweiterung der Anlage		–
	c. Kosten der Überwachung/Wartung (Abonnement)		–
	d. Leitungsgebühr für direkte Alarmierung		–

	Massnahmen	E	Unterhalt
8	**Schwimmbad innen / Sauna / Solarium**		
8.1	**Schwimmbad**		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
	c. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien)		1/1
8.2	**Beheizung**		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
8.3	**Sauna** (im amtlichen Wert enthalten)		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
8.4	**Solarium** (fest eingebaut)		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
9	**Umgebung**		
9.1	**Umgebungs- und Gartenarbeiten** **Grundsatz** Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Wohnung im Mehrfamilienhaus mit alleiniger und ausschliesslicher Benutzung des Gartens durch den Besitzer) gelten alle Kosten die der Kommodität dienen, wie z. B. jährlich wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Rasenunterhalt, Schneeräumung, Aufwand für Blumen- und Gemüsegärten sowie zur Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren als Einkommensverwendung und sind nicht abziehbar. Bei Mehrfamilienhäusern gelten Rasenmähen, Schneeräumung usw. als Unterhalt, sofern die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht und die Kosten nicht den Mietern über die Nebenkostenabrechnung weiterbelastet wird.		
9.1.1	Gartenanlage		
	a. Garten erstmals neu anlegen, inkl. die erstmalige Anlage von nicht begehbaren Feuchtbiotopen als auch von Trockenbiotopen		–
	b. Erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen		–
	c. Kosten für die Überwinterung von grossen Kübel-Pflanzen durch ein Gartenbauunternehmen (z. B. Palmen, Olivenbäume usw.)		–
	d. Pflege und Ersatz derjenigen Pflanzen, die das Jahr überdauern (inkl. Abfuhr des Schnittgutes)		1/1
	e. Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens)		1/1
	f. Reparatur und Ersatz von Biotopen in gleicher Ausführung		1/1
9.1.2	Terraingestaltung / Neugestaltung		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ausgraben, Auffüllen, Planieren usw.		–
9.1.3	Feste Einfriedung (Zaun, Stütz- und Gartenmauer, Lärm- oder Sichtschutz)		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau (Neuanlage) / Erweiterung		–
	c. Instandstellung mit Qualitätsverbesserung		Anteil
9.1.4	Zufahrt / Vorplatz		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz (bei gleich bleibender Fläche)		1/1
	b. erstmaliger Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten usw.)		–
	c. mit Zement-Verbundsteinen oder Beton- und Teerasphaltbelägen		
	– Ersatz bei vergleichbarer Qualität		1/1
	– bisher gekofferter Kiesplatz		1/4
	– bisher Naturplatz ohne Kofferung		–
	d. mit Natursteinpflästerung anstelle von Zementverbundsteinen		1/2
9.1.5	Bodenverbesserung Entwässern, Humusieren, Stützen usw.		–
9.1.6	Gartensitzplatz		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau / Anteil Erweiterung infolge Um- und / oder Anbau oder für Neubauten		–
9.1.7	Schwimmbad aussen (im amtlichen Wert enthalten)		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
	c. Abdeckung		
	– gleichwertiger Ersatz		1/1
	– Erstinstallation		–
	– Ersatz mit Komfortverbesserung		Anteil
	d. Betriebskosten (Filter, Pumpe, Chemikalien)		1/1
9.1.8	Beheizung Schwimmbad		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
9.1.9	Schwimmteich (im amtlichen Wert enthalten) / Biotop		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–

	Massnahmen	E	Unterhalt
9.2	**Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusive Aushub und Erdarbeiten**		
9.2.1	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1
	b. Ersteinbau		–
	c. Erweiterung infolge Anbau/Umbau		–
	d. Reinigung (Kanalspülung) und entleeren		1/1
	e. Anschluss an Entsorgungsnetz mit gleichzeitigem Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem		1/2
	f. Ersatz / Erneuerung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem		1/1
	g. Ersatz / Erneuerung / Vergrösserung von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem: Aufteilung der Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten)		Anteil
	h. einmalige Anschlussgebühren		–
9.2.2	Wasser- und Hauszuleitung		
	a. Anschliessen an ein anderes, gemeinschaftliches Verteilnetz		1/1
	b. Anschlussgebühr		–
9.2.3	Trennsystem		
	a. Reparatur / gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)		1/1
	b. Anschliessen des Oberflächenwassers ans Trennsystem (inklusive Grabarbeiten)		–
	c. einmalige Anschlussgebühr		–
9.2.4	Drainage (Entwässerung des Bodens oder Sumpflandes)		–
10	**Serviceabonnemente**		
	Servicearbeiten an Installationen dienen dem Unterhalt. Die Kosten für Serviceabonnemente (inkl. Kosten für Kaminfeger-Arbeiten) können daher als Liegenschaftsunterhalt in Abzug gebracht werden.		1/1
11	**Verschiedenes**		
11.1.1	**Rückbaukosten (Abriss eines Gebäudes) wenn anschliessend ein Ersatzneubau auf dem gleichen Grundstück erstellt wird.** Dazu gehören die Demontage, insbesondere der Lüftungs-, Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen; der Abbruch des vorbestehenden Gebäudes; der Abtransport des Bauabfalls und die Entsorgung des Bauabfalls.		1/1
11.1.2	**Abbruch- und Räumungsarbeiten bei einem Umbau** Kosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- / Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig.		–
11.2	**Anwaltskosten, Handänderungskosten, Notariatskosten**		
	a. Anwalts-, Notariats- oder Gerichtskosten, Vermittlungsprovisionen und allfällig weitere Kosten in direktem Zusammenhang mit Kauf oder Verkauf von Grundeigentum		–
	b. Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten (Erträge)		1/1
	c. Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben, Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden		–
	d. Anwalts- und Prozesskosten für die Abwehr von wertvermindernden Massnahmen (z. B. Baueinsprachen, Umzonung usw.)		1/1
11.3	**Architekten- und Ingenieurhonorare**		
	a. Soweit sie Arbeiten an Gebäuden betreffen, sind Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare proportional nach den Kostenanteilen Unterhalts- / Anlagekosten aufzuteilen. Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig.		–
	b. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte (z. B. GEAK)	**E**	1/1
11.4	**Baubewilligungen**		–
11.5	**Eigenleistungen, Eigenarbeit (ohne Materialkosten)**		–
	Selbstständig Erwerbstätige sofern als Einnahmen verbucht und nicht wertvermehrend		1/1
11.6	**Erschliessungsbeiträge** Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoir usw., inkl. erste Teerung der Strassen und Zufahrten (Perimetergebühren)		–
11.7	**Naturereignisse / Schäden durch Dritte** Naturereignisse, Schäden durch Dritte (z. B. Ölunfall) soweit Ersatz-, Reparatur- und Instandstellungskosten, nach Abzug Leistungen Dritter (z. B. Versicherungsleistungen)		1/1
11.8	**Vermessung, Parzellierung**		
	a. Kosten für Vermessung, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, Feldregulierung, Baulandumlegung		–
	b. Wiederherstellung von Grundstückgrenzen, Nachvermessungen		1/1
11.9	**Werkzeuge** Werkzeuge aller Art, Heimwerkgeräte usw.		–

	Massnahmen	E	Unterhalt	
			selbstgenutzt	vermietet (ohne Weiterverrechnung)
12	**Kosten für Betrieb und Verwaltung**			
	Betriebskosten Bei selbst genutzten Liegenschaften sind die privaten Verbrauchskosten für Wasser, Gas, Strom, Heizung, Beleuchtung, Abwasser, Abfallentsorgung usw. nicht abziehbar. Als Betriebs- und Verwaltungskosten abziehbar sind alle in Art. 2 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 1 der VUBV* aufgezählten Kosten soweit sie selbst getragen, also nicht weiterverrechnet wurden. Betriebs- und Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Vermietung von möblierten Wohnungen sind bereits durch den «Abzug für möblierte Vermietung» abgegolten und gelten damit als weiterverrechnet.			
12.1	**Grundgebühren (wiederkehrend)**			
	– Abwasserreinigung (ARA)		1/1	1/1
	– Regenwasser (Abwasserentsorgung)		1/1	1/1
	– Kehrichtentsorgung		1/1	1/1
	– Strassenbeleuchtung und -reinigung		1/1	1/1
	– Strassen- und Schwellenunterhalt (Schwellentelle)		1/1	1/1
	– Wasser / Strom		1/1	1/1
12.2	**Verbrauchsabhängige Auslagen**			
	– Beleuchtung, allg. Kosten		–	1/1
	– Energiekosten (Elektrisch, Gas, Öl usw.)		–	1/1
	– Kehrichtsackgebühr (Gebührenmarken)		–	1/1
	– Strassenreinigung		–	1/1
	– Wasserzins		–	1/1
12.3	**Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten** Als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten gelten Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage zusammenhängen, insbesondere Energiekosten.		–	1/1
12.4	**Kosten für die Liegenschaftsverwaltung durch Dritte** Die tatsächlichen Auslagen für die Vermietung und Verwaltung (z. B. Inserate, Inkassospesen). Nicht abzugsfähig sind rein kalkulatorisch berechnete Kosten der Eigenverwaltung. Werden Auslagen für die Abwartin oder den Abwart geltend gemacht, sind deren bzw. dessen Name und Adresse anzugeben.			1/1
12.5	**Kosten für Versicherungen**			
	– die jährlichen Prämien für Versicherungen gegen Sachschaden und Haftpflicht des Grundeigentümers		1/1	1/1
	– die Prämien für Mobiliarversicherung (Hausratversicherung)		–	–

* VUBV: Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken (BSG 661.312.51)

Steuerverwaltung des Kantons Bern
Brünnenstrasse 66, Postfach, 3001 Bern
Telefon +41 31 633 60 01
www.taxme.ch