



# Kantonale Steuerverwaltung

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

---

Gültig ab der Veranlagungsperiode 2017



ETAT DE FRIBOURG  
STAAT FREIBURG

# INHALT DES VORLIEGENDEN MERKBLATTES

	Seiten
1. Allgemeines .....	2
2. Gesetzliche Grundlagen .....	3
3. Tatsächlicher Kostenabzug bei Privatliegenschaften .....	3
4. Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen .....	5
5. Ausscheidungskatalog für die Abgrenzung des tatsächlichen Kostenabzuges bei Liegenschaften des Privatvermögens und wertvermehrender Aufwendungen .....	6

# 1. Allgemeines

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

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

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

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

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

- **das spezielle Ausscheidungsformular, vollständig und genau ausgefüllt, nach Abzug der Rabatte, Skonti und Vergütungen von Versicherungsleistungen (KGV, usw.), mit den entsprechenden Beweisstücken (nummerierte Rechnungen und Zahlungsbelege . Bei Kassenbelegen sind sämtliche Einkaufspositionen einzeln auf dem Ausscheidungsformular aufzuführen und zu beschreiben (genaue Bezeichnung, Art, Verwendung, etc.);**
- eine detaillierte Beschreibung der ausgeführten Arbeiten mit den jeweiligen Mengenangaben (m<sup>2</sup> Isolation, Laufmeter Rohre, Anzahl Fenster, Art der installierten Apparate usw.);
- Bei An- und Umbau, Erweiterung, Ausbau und Umnutzung, sowie bei Arbeiten an Aussenanlagen, ein Plandossier und/oder Fotos, die den Vergleich vor und nach den Arbeiten ermöglichen.
- Erhaltene oder berechnete Subventionen, Beiträge, Entschädigungen und Vergütungen (inkl. Versicherungsleistungen).
- Baubewilligungen von Gemeinde und Kanton, inklusive Pläne in Farbe

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

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

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

Der Abzug wird auf der Grundlage des Zahlungsdatums gewährt

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

## **2. Gesetzliche Grundlagen**

- Gesetz vom 6. Juni 2000 über die Kantonssteuer (DStG);
- Verordnung vom 21. März 2001 über den Abzug der Kosten bei Privatliegenschaften und der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sowie der Kosten für die Restaurationsarbeiten an unbeweglichen Kulturgütern;
- Energiegesetz vom 9. Juni 2000;
- Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008;
- Ausführungsreglement vom 1. Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008;
- Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG);
- Gesetz vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter.

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

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

### **3.1 Werterhaltende abzugsberechtigte Aufwendungen**

**die Unterhalts- und Betriebskosten:**

1. Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen;
2. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712 I ZGB) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
3. Betriebskosten: wiederkehrende Gebühren für Kehrichtentsorgung (nicht aber Gebühren, die nach dem Verursacherprinzip erhoben werden); Abwasserentsorgung, Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; die Kosten für den Unterhalt und Betrieb des Liftes usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat;
4. Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Gebäudehaftpflichtversicherungen, nicht aber Hausrat- oder Privathaftpflichtversicherungen);

5. die Kosten der Verwaltung für vermietete Objekte: Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter, Entschädigungen an den Hauswart, usw. (nur die tatsächlichen Auslagen, jedoch keine Entschädigung für die eigene Arbeit des Hauseigentümers);
6. für die Abgrenzung dieser Kostenarten hat die Kantonale Steuerverwaltung als Richtlinie den auf der Innenseite wiedergegebenen Ausscheidungskatalog gemäss Kapitel 9 geschaffen. Im Besonderen sind dies die Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung, Betriebskosten und Verwaltung bei vermieteten Liegenschaften, bei selbstgenutzten Liegenschaften und im Stockwerkeigentum als selbstgenutzte Liegenschaft.

### **3.2 Nicht abziehbare Kosten**

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

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

Erzeugen Investitionen bei Teilen der Liegenschaft einen Mehrwert, oder werden im Zuge einer Modernisierung alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise

höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Auslagen als Unterhaltskosten abgezogen werden. In diesem Falle haben Sie den Ausscheidungskatalog zu beachten (vgl. Kap. 5, Seite 6).

### **3.4 Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft**

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

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

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

### **4.1 Abzugsberechtigte Investitionen**

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

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

Der Abzugssatz für diese Massnahme beträgt 100%. Kein Abzug wird gewährt für Investitionen bei einem neuen Gebäude und während den ersten fünf Jahren nach seiner Fertigstellung. Der Zeitraum von fünf Jahren wird ab Steuerperiode 2018 angewendet, für vorherige Steuerperioden der von zwei Jahren.

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

### **4.2 Neubauten und Gebäudeerweiterungen**

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

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

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

Bei Anwendung dieser Liste ist Nachfolgendes zu beachten:

Spalte MW	=	Mehrwert / Anlagekosten (nicht abziehbar)
Spalte UNT	=	Notwendige Unterhaltskosten an Privatliegenschaften, Versicherungsprämien für diese Liegenschaften sowie die durch Drittpersonen verursachten Verwaltungskosten (abziehbar)
Spalte ESI	=	Abziehbare Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Kein Abzug für energiesparende Investitionen bei einem neuen Gebäude.
Spalte AK	=	Andere Kosten (nicht abziehbar)
*	=	Der Abteilung für Liegenschaftsbewertungen zu unterbreiten

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

Zusätzliche Auskünfte erteilt die Kantonale Steuerverwaltung.



# INHALTSVERZEICHNIS

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



Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
<b>1 Aussenwände</b>				
Im Allgemeinen				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Fassadenreinigung (Hochdruck)		1/1		
c) Neubemalung		1/1		
<b>1.1. Fassaden / Fenster / Balkone / Storen / Fensterläden</b>				
<b>1.1.1 Fassadenrenovation</b>				
a) Überdecken einer vorbestandene Verkleidung durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	1/3	2/3		
b) Renovationsarbeiten an Naturstein-Fassaden (Sandstein)		1/1		
c) Fassadenisoliationsarbeiten inklusiv Verkleidung, anpassen der Fensterbänke und Halterungen		1/2	1/2	
<b>1.1.2 Fenster</b>				
a) Ersatz mit besserem Isolationswert		1/2	1/2	
b) Ersatz mit besserem Schall- oder Einbruchschutz	1/3	2/3		
<b>1.1.3 Fensterscheiben</b>				
Ersetzen gebrochener Glasscheiben (sofern nicht bereits eine Versicherungsprämie für Glasbruch in den Betriebskosten geltend gemacht wird)		1/1		
<b>1.1.4 Fensterläden und Storen aussen</b>				
a) Storen und Rollladenkasten anstelle von Fensterläden	1/2	1/2		
b) Ersetzen mechanischer Storen durch elektrisch angetriebene	1/3	2/3		
<b>1.1.5 Sonnenstoren</b>				
a) Neueinbau		1/1		
b) Ersetzen mechanischer Storen durch elektrisch angetriebene	1/3	2/3		
<b>1.2 Gerüstungen</b>				
<b>1.2.1 Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Mehrwert-, Unterhaltskosten und energiesparenden Investitionen aufzuteilen</b>	%	%	%	

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
<b>1.3 Brandmauer</b>				
1.3.1 Erstellen von Brandmauern (zuvor den Subventionsbetrag der KGV in Abzug bringen)				
a) im Zusammenhang mit Anbauten oder Umbauten	1/1			
b) im Auftrag der Feuerpolizei ohne bauliche Veränderungen	1/2	1/2		
<b>1.4 Wintergarten / Windfänge und Verglasungen bei Terrassen / Balkonen</b>				
1.4.1 Anbau Wintergarten, Windfängen und Verglasungen bei Terrassen und Balkonen (kein Abzug im Sinne des Energiesparens, Neubau)	1/1			
<b>1.5 Hauseingangsschleuse / Windfang</b>				
1.5.1 Einrichten eines unbeheizten Windfanges (Hauseingangsschleuse) ohne Schaffung von zusätzlichem Raum über Normbedarf			1/1	
1.5.2 Einrichten eines beheizten Windfanges (Hauseingangsschleuse)	1/1			
<b>2 Dächer</b>				
Im Allgemeinen				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Verbessern der thermischen Isolation		1/2	1/2	
c) Umbau / Aufstockung / Erweiterung	1/1			
d) Jährlicher Unterhaltsvertrag		1/1		
<b>2.1 Flach- und Giebeldächer / Spenglerarbeiten / Blitzableiter</b>				
2.1.1 Flachdächer				
a) Erstellen eines Dachstuhls inklusiv Bedachung über ein undichtetes Flachdach , Dachraum nicht nutzbar (ohne Zugang)	1/2	1/2		
b) Erstellen eines Dachstuhls inklusiv Bedachung über ein undichtetes Flachdach , Dachraum nutzbar	1/1			

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
2.1.2 Spenglerarbeiten / Blitzableiter Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau	1/1			
<b>2.2 Estrichausbau</b>				
2.2.1 Einbau von Zimmern oder Wohnungen (kein Abzug für Isolationsarbeiten im Sinne des Energiesparens, Neubau)	1/1			
<b>2.3 Hausbock und Schwamm</b>				
2.3.1 Kosten für deren Bekämpfung (Holzbehandlung)		1/1		
<b>3 Wände im Innern</b>				
Im Allgemeinen				
a) Auffrischen / reparieren / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Ersatz einer Wandverkleidung durch bessere Qualität	1/3	2/3		
c) im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten	1/1			
<b>3.1 Maler- und Tapezierarbeiten / Wand- und Decken- verkleidungen / Türen</b>				
3.1.1 a) Maler- und Tapezierarbeiten		1/1		
b) Erstüberdeckung	1/1			
c) Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken inklusiv Standard-Überdeckung		1/2	1/2	
3.1.2 Umbau, Abbruch und Wiederaufbau von Wänden inklu- siv Folgekosten	1/1			
3.1.3 Türen und Garagentore				
a) Reparatur / Ersatz in gleichwertiger Qualität und Preis		1/1		
b) Reparatur / Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
c) Installieren elektrischer Antriebe und Schliesssysteme	1/1			
d) Ersteinbau infolge Um- und Anbau oder für Neubauten	1/1			
<b>3.2 Treppen / Treppenhaus / Geländer</b>				
3.2.1 Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe (oder umgekehrt) inklusiv Folgekosten	1/2	1/2		
3.2.2 Ersetzen der Geländer durch bessere Qualität	1/3	2/3		

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
<b>3.3 Aufzüge / Lift</b>				
3.3.1 a) Reparatur / Serviceabonnement		1/1		
b) Ersatz	*			
<b>3.4 Vorhänge (Gardinen) und innere Storen</b>				
3.4.1 Lieferung und Ersatz				1/1
<b>4 Bodenbeläge</b>				
Im Allgemeinen				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
c) Ersteinbau	1/1			
<b>4.1 Bewohnte Räume</b>				
4.1.1 a) Sanierung Parkett (schleifen und versiegeln)		1/1		
b) Einbringen eines Unterlagsboden auf bestehendem Boden	1/1			
<b>4.2 Balkone / Terrassen</b>				
4.2.1 Abdichten des Terrassenbodens und verlegen von Zementplatten	1/2	1/2		
<b>5 Wohneinrichtungen</b>				
<b>5.1 Kücheneinrichtungen</b>				
5.1.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
c) Ersatz mit Ausrüstungs- und Komfortverbesserung	1/2	1/2		
d) Installieren einer Küchenkombination anstelle einer einfachen Spültischkombination ohne eingebaute Apparate	2/3	1/3		
e) Einbauen zusätzlicher Küchengeräte und Einbauten	1/1			
f) Ersteinbau oder Erweiterung	1/1			
<b>5.2 Badzimmer</b>				
5.2.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
b) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
c) Ersatz mit Ausrüstungs- und Komfortverbesserung	1/2	1/2		
d) Installieren einer Badewanne oder Dusche mit Hydro-Massage, Dusch-WC anstelle von Standard-Apparaten	2/3	1/3		
e) Installieren zusätzlicher Apparate	1/1			
f) Ersteinbau oder Erweiterung	1/1			
<b>5.3 Waschmaschine / Wäschetrockner</b>				
<b>5.3.1 Reparatur / Ersatz</b>				
a) bei vermieteten Liegenschaften, nicht jedoch der Anteil des Eigentümers, und sofern die Benützung der Maschine im Mietzins inbegriffen ist, oder nur wenn die Einnahmen für deren Benützung im Einkommen aufgeführt sind		1/1		
b) bei selbstgenutzten Liegenschaften (ohne Mieter) auch für Stockwerkeigentum (Mobiliar)				1/1
<b>6 Heizungen / Lüftungen / erneuerbare Energien</b>				
<b>6.1 Verbrennung / Heizkessel</b>				
6.1.1 Reparatur / gleichwertiger Ersatz (in Leistung und Wert)		1/1		
<b>6.2 Umstellen der Energie</b>				
6.2.1 Bei gleichbleibendem Heizvolumen inkl. Folgekosten, jedoch ohne Bewilligungs- und Anschlussgebühr				
a) Umstellen der Energie (Gas und Öl)		1/1		
b) Ersetzen von Raum-, Etagenheizungen (Öl-, Holzofen oder elektrische Radiatoren) durch eine Zentralheizung mit Wärmeverteilung	1/2	1/2		
<b>6.3 Erneuerbare Energien / Fernwärmeheizung / Sonnenkollektoren</b>				
6.3.1 Bei gleichbleibendem Heizvolumen inkl. Folgekosten, jedoch ohne Bewilligungs- und Anschlussgebühr (jedoch ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbäder, Gewächshäuser und dgl.)				

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
a) Ersetzen der bestehenden Heizung durch ein Alternativsystem; Einbau von Wärmepumpen, Wärmekraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbaren Energien (als zu fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse inkl. Holz oder Biogas)		1/2	1/2	
b) Ersatz einer elektrischen Heizung durch ein Alternativsystem inklusive Wärmeverteilung (z.B. Wärmepumpe)		1/2	1/2	
c) Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale inkl. einmaliger Anschlussbeitrag		1/2	1/2	
d) Ersetzen einer Luft-Wärmepumpe durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden (Geothermie)		1/2	1/2	
e) Einbau von thermischen Sonnenkollektoren			1/1	
f) Einbau von Sonnenkollektoren (Photovoltaik) für umweltfreundliche Stromproduktion			1/1	
g) Installation oder Ersatz eines Stromspeichers (Batterien)				1/1
<b>6.4 Zusätzliche Installationen</b>				
6.4.1 a) Automatische Regulierung der Wärmeproduktion			1/1	
b) Thermostatventile			1/1	
c) Elektronische Heizkostenverteiler			1/1	
<b>6.5 Kamin</b>				
6.5.1 a) Reparatur / Ersatz		1/1		
b) Kaminsanierung durch Einziehen eines rostfreien Stahlrohres		1/2	1/2	
<b>6.6 Heizöltank / Brennstofflager</b>				
6.6.1 Ersatz / Tanksanierung (Verkleidung)		1/1		
6.6.2 bisher im Erdreich, neu Einrichtung im Keller, Öltank inklusiv Abdichten der Auffangwanne				
a) bei gleichbleibendem Fassungsvermögen		1/1		
b) bei grösserem Fassungsvermögen	1/3	2/3		
c) Ausserbetriebsetzung des alten Tankes (auffüllen, Grabarbeiten, Transport, usw.)		1/1		

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
6.6.3 Neuerstellung eines Tankraumes gemäss den geltenden Verordnungen und Vorschriften	1/1			
6.6.4 Renovation Tank / Tankraum gemäss den geltenden Verordnungen und Vorschriften		1/1		
6.6.5 Periodische Kontrolle und Revision des Öltanks				1/1
<b>6.7 Cheminée / Ofen</b>				
6.7.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée		1/2	1/2	
c) Ersatz einfaches Cheminée durch Schwedenofen oder durch Speicherofen mit Specksteinausrüstung		1/2	1/2	
d) Ersteinbau	1/1			
<b>6.8 Warmwasseraufbereitung</b>				
6.8.1 Boiler				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz (in Leistung und Wert)		1/1		
b) Erstinstallation und zusätzliche Einrichtung	1/1			
c) Ersatz durch grösseres Modell	1/3	2/3		
d) Zusätzliche Installation zum bestehenden Heizkessel für die Warmwasseraufbereitung (Sonnenkollektor, Boiler, Regulierung)			1/1	
e) Ersatz durch ein Model (gleiches Volumen) mit integrierter Wärmepumpe		1/2	1/2	
f) Entkalkung der Warmwasserinstallationen				1/1
<b>6.9 Lüftung / Klimaanlage / Dampfabzug</b>				
6.9.1 Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
6.9.2 Auswechseln der Filter				1/1
6.9.3 Einbau von Wärmerückgewinnungsgeräten in bestehenden Lüftungs- und Klimaanlage (Wärmetauscher)			1/1	
6.9.4 Ersteinbau einer kontrollierten Lüftung	1/1			



Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
<b>7 Sanitäre und elektrische Installationen / Brandverhütung</b>				
<b>7.1 Installationen und Leitungen im Allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrizität, Gas, Fernsehen, Telefon, usw.)</b>				
7.1.1 a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz (in Menge und Wert)		1/1		
b) Erstinstallation / Erweiterung	1/1			
c) Einmalige Anschlussgebühren	1/1			
<b>7.2 Wärmeverteilung und Sanitär</b>				
7.2.1 Frostschäden an Leitungen (an Versicherungen weiterbelastet)				1/1
7.2.2. Wasser-Enthärtungsanlagen				
a) Ersteinbau	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) Ersatz durch ein besseres Gerät (Salzbetrieb)	1/2	1/2		
d) Salzverbrauch / Service-Abonnement				1/1
7.2.3 Wärmeverteilung Umstellen von Heizkörper auf Bodenheizung (Folgekosten gem. Ziffer 4)		1/1		
7.2.4 Warmwasser- und Heizungsleitungen				
a) Isolieren der Leitungen in nicht geheizten Zonen			1/1	
b) Sanierung und Reinigung der Leitungen		1/1		
<b>7.3 Elektrische Installationen</b>				
7.3.1 a) Erneuerung der Installation, Anpassung an die Vorschriften, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobiliar)	1/3	2/3		
b) Kontrolle und Reparatur der Installationen		1/1		
<b>7.4 Telefon-, TV- und Multimedia- Installationen</b>				
7.4.1 a) Ersteinrichtung inkl. Anschlussgebühr des Betreibers	1/1			
b) Einrichtung und Ersatz von Antennen				1/1

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
c) Empfangsgebühren				1/1
<b>7.5 Brandverhütung</b>				
7.5.1 Anschaffung und Ersatz der Handfeuerlöcher (zuvor Subventionsbetrag der KGV in Abzug bringen)		1/1		
7.5.2 Periodische Kontrolle und Reparatur von Feuerlöschern		1/1		
<b>7.6 Alarmanlagen</b>				
7.6.1 a) Ersteinrichtung / Erweiterung / Anschlussgebühr	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) Überwachungskosten / Abonnement / Telefonanschluss				1/1
<b>7.7 Zentralstaubsauger</b>				
7.7.1 a) Erstinstallation / Erweiterung	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz der fixen Zentraleinheit und fest eingebauten Leitungen		1/1		
c) Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Zubehör (Schlauch, Halter, Griffe, Filter, Bürsten, etc.)				1/1
<b>8 Umgebung</b>				
<b>8.1 Aussenanlagen</b>				
<b>Grundsatz</b>				
Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Wohnung im Mehrfamilienhaus), gelten alle Kosten, die der Bequemlichkeit dienen, wie z.B. jährlich wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Rasenunterhalt, Schneeräumung, Kosten an Kulturen, Hecken und Bäume schneiden usw. als Einkommensverwendung und sind nicht abziehbar. Diese Kosten sind durch Den Eigentümer von vermieteten Objekten abziehbar (sofern sie nicht auf die Mieter überwältzt werden).				
8.1.1 Gartenanlagen inklusive Grünflächen, Teichanlagen, Brunnen, Spielplätze, Terrassen über 30 m <sup>2</sup> oder solche die nicht ans Gebäude grenzen, usw.				
a) Neugestaltung / Erweiterung / Umbau	1/1			
b) Unterhalt und Ersatz für selbstgenutzte Liegenschaften				1/1

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
c) Unterhalt und Ersatz für vermietete Objekte (sofern sie nicht auf die Mieter überwältzt werden).		1/1		
<b>8.1.2 Feste Einfriedung, Stützmauern</b>				
a) Ersteinbau / Erweiterung / Umbau	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
c) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
d) natürliche Zäune (Tuja, usw.)				1/1
e) Ersatz einer Böschung durch eine Stützmauer oder Böschungsverbauung	1/1			
<b>8.1.3 Zufahrt / Wege / Plätze / Terrassen am Gebäude (bis 30 m<sup>2</sup>)</b>				
a) erster Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten, usw.).	1/1			
b) Reparatur / gleichwertiger Ersatz bei gleichbleibender Fläche		1/1		
c) Ersatz mit Mehrwert / besserer Qualität	1/3	2/3		
d) Ersetzen einer Terrasse in Pflastersteinen, Steinplatten usw. durch eine Holzterrasse (oder umgekehrt)	1/2	1/2		
<b>8.1.4 Bodenverbesserungen: entwässern (drainieren), stützen, humusieren usw.</b>	1/1			
<b>8.2 Kanalisationen und Hauszuleitungen inklusiv Aus- hub- und Erdarbeiten</b>				
<b>8.2.1 Im Allgemeinen</b>				
a) Reparatur / gleichwertiger Ersatz		1/1		
b) Vergrösserung / Erweiterung infolge Anbau	1/1			
c) einmalige Anschlussgebühren und Mitfinanzierung an gemeinschaftliches Netz	1/1			
d) Anpassen gemäss Vorschrift an die Norm, ARA-Anschluss, Trennsystem einbauen, Meteorwasser / Schmutzwasser	1/2	1/2		
e) Ersteinbau	1/1			
<b>8.2.2 Kanalisationen / Gruben / Schächte</b>				
a) Reinigen (Kanalspülung) und entleeren		1/1		
b) ausser Betrieb nehmen der Klärgrube (Auffüllen mit Sand) und Kurzschliessen der Klärgrube		1/1		

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
c) Ausgraben der Klärgrube inkl. Folgekosten				1/1
8.2.3 Wasser- und Hauszuleitung Anschliessen an ein anderes Verteilernetz (gemeinschaftliches Netz), nicht inbegriffen die einmalige Anschlussgebühr		1/1		
8.2.4 Regenwassernutzung a) Ersteinbau / Reparatur / Ersatz von Installationen zur Regenwassernutzung				1/1
<b>9 Kosten für Betrieb und Verwaltung von Liegenschaften</b>				
<b>9.1 Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung</b>				
<b>9.1.1 bei vermieteten und selbstgenutzten Liegenschaften sowie Stockwerkeigentum</b>				
a) Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden				1/1
b) die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen				1/1
c) die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung				1/1
d) die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Oeltanks, das Entkalken der Warmwasseranlage				1/1
e) den Service von Wärmezählern				1/1
f) die laufende Wartung				1/1
g) die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen				1/1
h) der Verwaltungsaufwand, welcher mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt				1/1
<b>9.2 Kosten für Verwaltung inklusiv Nebenkosten (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden)</b>				
<b>9.2.1 Bei vermieteten Liegenschaften, mit Ausnahme des selbstgenutzten Anteils des Eigentümers</b>				

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
a) Porti, Telefon, Besoldung Verwalter, Hauswartkosten, Inseratekosten (ausgenommen Erstvermietung), Betriebs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit den Mietzinseinnahmen		1/1		
<b>9.2.2 Versicherungen (in den Mietzinseinnahmen enthalten)</b>				
a) Liegenschaftsbezogene Versicherungsprämien für Brand-, Wasserschaden, Glasbruch und Gebäudehaftpflicht		1/1		
b) Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung				1/1
c) für kombinierte Versicherungen: Detaillierte Zusammensetzung der Prämien. Abzugsberechtigt sind nur die Jahresprämien, welche das Gebäude betreffen (siehe 9.2.2a))		1/1		
<b>9.2.3 Nebenkosten (insofern diese nicht gesondert den Mietern verrechnet werden)</b>				
a) Liegenschaftssteuer; gemeinschaftliche Beleuchtung (Zählernummer angeben); Reinigen der Gemeinschaftsräume, Strassen, Gehsteige und Plätze sowie die Schneeräumungsarbeiten; Kehrrichtabfuhrgebühren; Service-Abonnemente für Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen; Kosten für das Düngen und die Pflege von Rasen und natürlichen Gartenzäunen; Fällen von Bäumen; Werkzeuge für den Hauswart		1/1		
<b>9.3 Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Eigenmietwert)</b>				
<b>9.3.1 Betriebskosten</b>				
a) Liegenschaftsbezogene Versicherungsprämien für Brand-, Wasserschaden, Glasbruch und Gebäudehaftpflicht		1/1		
b) Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung				1/1
c) für kombinierte Versicherungen: Detaillierte Zusammensetzung der Prämien. Abzugsberechtigt sind nur die Jahresprämien, welche das Gebäude betreffen (siehe 9.3.1a)		1/1		
d) Liegenschaftssteuer		1/1		
<b>9.3.2 Nebenkosten</b>				
a) Beseitigung und Reinigung von Abwasser (unverschmutzt und verschmutzt) / Jährliche Grundgebühr		1/1		

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
b) Reinigung von Abwasser / Betriebsgebühr (anhand verbrauchter Wassermenge)				1/1
c) Trinkwasser / Jährliche Grundgebühr, Wasserverbrauch, Zählermiete				1/1
d) Kehricht / Jährliche Grundgebühr		1/1		
e) Kehricht / Sack- oder Gewichtsgebühren (Verbrauchsabhängig)				1/1
f) Aufenthaltsgebühr / Kurtaxe (Zweitwohnung)				1/1
g) Energiekosten (Elektrisch, Gas, ÖL, usw.)				1/1
<b>9.4 Im Stockwerkeigentum als selbstgenutzte Liegenschaft</b>				
<b>9.4.1</b> Unterhaltskosten / Andere nicht abziehbare Kosten				
a) Reparatur und Unterhalt am Eigentum (Sonderrecht)		1/1		
b) Liegenschaftssteuer		1/1		
c) Kehricht / Jährliche Grundgebühr		1/1		
d) Kehricht / Sack- oder Gewichtsgebühren (Verbrauchsabhängig)				1/1
e) Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung				1/1
f) Aufenthaltsgebühr / Kurtaxe (Zweitwohnung)				1/1
g) anteilmässig (Wertquote):				
. Unterhalt und Reparatur der gemeinsamen Anlagen		1/1		
. Beitrag Renovationsfond		1/1		
. Liegenschaftsbezogene Versicherungsprämien für Brand-, Wasserschaden, Glasbruch und Gebäudehaftpflicht (KGV und Privatversicherer)		1/1		
. Gebäudeversicherung und Gebäudehaftpflicht		1/1		
. Unterhaltsabonnement, Lift		1/1		
. Beseitigung und Reinigung von Abwasser (unverschmutzt und verschmutzt) / Jährliche Grundgebühr		1/1		
. Reinigung von Abwasser / Betriebsgebühr (anhand verbrauchter Wassermenge)				1/1
. Trinkwasser / Jährliche Grundgebühr, Wasserverbrauch, Zählermiete				1/1
. Verwaltungskosten				1/1

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
. Hauswartung / Gartenpflege				1/1
. Werkzeuge und Geräte				1/1
. TV-, Internet-, Telefon-Abonnement				1/1
. Bankkosten				1/1
. Energiekosten (Elektrisch, Gas, ÖL, usw.)				1/1
. Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung				1/1
<b>10 Verschiedenes</b>				
<b>10.1. Abbrucharbeit (Kapitalverlust) / Wiederaufbau (Gestehungskosten)</b>				
10.1.1 Abbruch einer Mauer (alt 2 Zimmer, neu 1 Zimmer)				1/1
10.1.2 Teilweiser oder totaler Abbruch inklusive Folgekosten (sog. Gebäudeauskernung)				1/1
10.1.3 Neubau oder Wiederaufbau abgebrochener Gebäudeteile	1/1			
10.1.4 Rekonstruktion alter Teile im Zusammenhang mit einer Renovation ohne Umbau		1/1		
10.1.5 Umnutzung von Räumen	1/1			
<b>10.2 Gebühren / Handänderungssteuer / Anstösserbeiträge an Gemeinden</b>				
10.2.1 Gebühren, Schuldbriefe, Handänderungssteuer, Advokats-, Notar-, oder Gerichtskosten				1/1
10.2.2 Vermessungen, Parzellierung, Grundbuchgebühren, Güterzusammenlegung, usw.	1/1			
10.2.3 Kosten für Generelle Neuvermessung (verordnet)		1/1		
10.2.4 Anstösserbeiträge an Gemeinde für Strassen, Gehsteige, inklusiv erste Teerung der Strassen und Zufahrtsplätze	1/1			
10.2.5 Anwalts- und Prozesskosten im Zusammenhang mit dem Erhalt des Liegenschaftsertrags		1/1		



Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
<b>10.3 Architekten- und Ingenieurhonorare</b>				
10.3.1 Soweit sie Arbeiten an Gebäuden betreffen sind Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare (z. B. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte) proportional nach den Kostenanteilen aufzuteilen.	%	%	%	%
10.3.2 Honorare welche nur Umbau oder die Befriedigung persönlicher Bedürfnisse betreffen, sind nicht abzugsfähig				1/1
10.3.3 Kosten für nicht ausgeführte Projekte stellen Einkommensverwendung dar und sind deshalb nicht abzugsfähig				1/1
<b>10.4 Baubewilligung / Bauprojektkosten</b>				
10.4.1 Umbauarbeiten und Anbauten				
a) wenn Ausführung dem Projekt entspricht	1/1			
b) wenn Bau nicht ausgeführt wird				1/1
<b>10.5 Bauversicherungen</b>				
10.5.1 Bauversicherung und Haftpflichtversicherung des Bauherrn	1/1			
<b>10.6 Schwimmbad / Schwimmteich</b>				
10.6.1 Reparatur an fest eingebautem Schwimmbad / Schwimmteich (im Ertragswert der Liegenschaft enthalten)		1/1		
10.6.2 Betriebskosten (Produkte zur Wasserbehandlung, Reinigung, Wartung usw.)				1/1
<b>10.7 Werkzeuge / Geräte</b>				
10.7.1 Anschaffung und Unterhalt von Werkzeugen und Geräten, Rasenmäher, Gartengeräte usw.				1/1
<b>10.8 Mobiliar</b>				
10.8.1 Einrichtungsgegenstände, Möblierung, mobile Haushaltsgeräte (Kühl- und Tiefkühlgeräte, Radiatoren, usw.); Leuchtmittel, usw. sind nicht im Wert der Liegenschaft inbegriffen und sind nicht abzugsberechtigt				1/1
<b>10.9 Energietechnische Analysen und Thermografien</b>				
10.9.1 Energietechnische Analysen und Thermografien in Bezug auf eine Verbesserung der Gebäudedämmung			1/1	

Bezeichnung	* MW	UNT	ESI	AK
<b>10.10 Präventive Massnahmen vor Naturgefahren</b>				
10.10.1 Massnahmen im Zusammenhang mit einer Erweiterung oder einem Neubau	1/1			
10.10.2 Massnahmen für bestehende Häuser				
a) Staatlich koordinierte Massnahmen zur Umsetzung einer Reglementierung oder eines Entscheides	1/2	1/2		
b) Durch Versicherungen auferlegte nötige Massnahmen um den Versicherungsschutz weiterhin zu gewährleisten	1/2	1/2		
c) Freiwillige Massnahmen: Kostenaufteilung der ausgeführten Arbeiten anhand des vorliegenden Merkblattes	%	%	%	%



**Kantonale Steuerverwaltung KSTV**  
Abteilung Liegenschaftsbewertungen  
Joseph-Piller-Strasse 13, CH-1701 Freiburg

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

September 2017

---

