

4.10 Betriebs- und Verwaltungskosten

Massnahmen		Vermietete Liegenschaft (mit Ausnahme des selbst genutzten Anteils der Eigentümerschaft)	Selbst genutzte Einfamilienhäuser oder Stockwerkeigentumswohnungen (inkl. selbstgenutzter Anteil der Eigentümerschaft bei vermieteter Liegenschaft)	
			abzugsfähige** Betriebs- und Verwaltungskosten	nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten
4.10.1	Kosten für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung			
	a)	Brennstoffe/Energie	1/1	1/1
	b)	Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen	1/1	1/1
	c)	Entkalken Warmwasseranlage, Boiler, Leitungsnetz, Wasserenthärtungsmittel	1/1	1/1*
	d)	Kaminfegearbeiten, Feuerungs-, Brennerkontrolle	1/1	1/1*
	e)	periodische Revision der Heizungsanlage, einschliesslich des Öltanks	1/1	1/1*
	f)	Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen	1/1	1/1*
	g)	Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizungsanlage	1/1	1/1*
	h)	Wartungskosten im Allgemeinen	1/1	1/1
4.10.2	Kosten für Verwaltung			
	a)	Entschädigung an die Liegenschaftsverwaltung (nicht aber die Entschädigung für die eigene Arbeit)	1/1	
	b)	Inseratekosten	1/1	
	c)	Mitglieder- und Kursbeiträge (Hauseigentümerverband, Hausverein usw.)	1/1	1/1
	d)	Porti, Telefon, Betriebs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Einkommen aus Liegenschaften	1/1	
	e)	Stockwerkeigentümergeinschaft oder andere vergleichbare Formen von gemeinschaftlichem Eigentum		
	ea)	Einlagen in Erneuerungsfonds, sofern Einlagen der Stockwerkeigentümerschaft unwiderruflich entzogen sind und nur zur Deckung von künftigen Unterhaltskosten verwendet werden.	1/1	1/1
	eb)	Entschädigung an die Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft, inkl. Revision Abrechnung	1/1	1/1
	ec)	übrige gemeinschaftliche Unterhalts- und Reparaturkosten sowie Betriebskosten, soweit nach Wertquoten verteilt wie Hauswartung, Reinigung, allg. Strom, Lift, Alarm- und Brandmeldeanlage	1/1	1/1*
4.10.3	Versicherungen, Liegenschaftssteuern, Perimeterbeiträge			
	a)	Hausratversicherungen: nur für möblierte Mietwohnungen	1/1	1/1
	b)	kombinierte Versicherungen: abzugsberechtigt sind diejenigen Prämien, welche das Gebäude betreffen	1/1	1/1
	c)	Sachversicherungsprämien (Brand-, Glasbruch- und Wasserschadenversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung)	1/1	1/1
	d)	Liegenschaftsteuer (LGVE 1988 II Nr. 8)	1/1	1/1
	e)	Periodische Perimeterbeiträge / Beiträge Strassen-genossenschaft, soweit nicht für wertvermehrende Aufwendungen geleistet (LGVE 1992 II Nr. 12)	1/1	1/1
4.10.4	Nebenkosten (bei Stockwerkeigentum u.a. siehe Ziffer 4.10.2e)			
	a)	Alarmanlage: Abo für Alarmierung, Gebühren für Amtsleitung, Überwachung	1/1	1/1
	b)	Hauswartung	1/1	1/1
	c)	Reinigung von Gemeinschaftsräumen, Treppenhäusern, Strassen, Gehsteigen und Plätzen	1/1	1/1

Massnahmen		Vermietete Liegenschaft (mit Ausnahme des selbst genutzten Anteils der Eigentümerschaft)	Selbst genutzte Einfamilienhäuser oder Stockwerkeigentumswohnungen (inkl. selbstgenutzter Anteil der Eigentümerschaft bei vermieteter Liegenschaft)	
			abzugsfähige** Betriebs- und Verwaltungskosten	abzugsfähige Betriebs- und Verwaltungskosten nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten
d)	Schneeräumungsarbeiten, Anschaffung und Betrieb Schneeräumungsmaschinen	1/1		1/1
e)	Schwimmbad Betrieb (Wasser, Strom, Chemikalien, Filter, Reinigung)	1/1		1/1
f)	Verbrauchs-kosten (inkl. Grundgebühren) für Strom, Kehricht, Wasser, ARA (Abwasser)	1/1		1/1
g)	Aufwand für Blumen- und Gemüsegärten, Jäten, Kiespflege, Gewinnung von Früchten, Beeren	1/1		1/1
h)	Werkzeuge für Garten und Haushalt (Schaufeln, Besen, Leitern, Laubbläser usw.), Heimwerkergeräte	1/1		1/1
i)	wiederkehrende Betriebskosten und Benützungsgelühren (Lift, Kabel-TV, Alarmanlagen, Schwimmbad usw.)	1/1		1/1
j)	Wohnungsräumung	1/1		1/1
k)	Serviceabonnemente	1/1	1/1*	
l)	Garantie- und Servicepaket, soweit auf nicht eingebaute Geräte entfallend	1/1		1/1

* gültig ab Steuerperiode 2018
**nur abzugsfähig, sofern die Kosten der Mieterschaft nicht weiterverrechnet wurden