



Liegenschaftenerhalt: Checkliste

StG 35; 37

DBG 32; 34

Anhang (nicht abschliessend)	Liegenschaftskosten				
	Verwaltungskosten	Unterhaltskosten	Betriebskosten ¹	Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
Art der ausgeführten Arbeiten bzw. angefallene Kosten (Bemerkung: Abzug für Energiesparmassnahmen bei der direkten Bundessteuer sind nicht berücksichtigt)					
Abzugsfähigkeit	X	X	X		
	1	2	3	4	5
Abwasser – bei Eigennutzung					X
Abwasserentsorgungsgebühr, sofern wiederkehrend – nur bei Vermietung			X		
Anschlussgebühren: einmalige Beiträge für Werke (Strassen; Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Strom; Fernsehempfangs-einrichtungen; Perimeter; Quartierplanung; Vermessung etc.)				X	
Antennen: einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Antenneninstallation: Ersatz, Reparatur – nur bei Vermietung		X			
Anwaltskosten (Gerichts- und Prozesskosten) bei Enteignung mit anschliessendem Vollzug				X	
Anwaltskosten (Gerichts- und Prozesskosten) bei Enteignung unter Beibehaltung des Eigentums	X				
Anwaltskosten (Gerichts- und Prozesskosten) des Erwerbers				X	

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

	1	2	3	4	5
Anwaltskosten (Gerichts- und Prozesskosten): Prozesse mit Mietern, Lieferanten, Handwerkern betreffend Unterhalt – nur bei Vermietung	X				
Ausbau Dachstock				X	
Aussentüre: Ersatz		X			
Autoabstellflächen: Reparatur		X			
Bad: Einbau (Neuinstallation)				X	
Bad: Ersatz (von gleicher Art, gleicher Komfort, notwendig), Reparatur		X			
Balkon: Einglasung				X	
Bau Garage				X	
Baukreditzinsen				X	
Bäume: erstmalige Bepflanzung				X	
Bäume: Schneiden, Entfernen, Ersetzen		X			
Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Räume (Treppenhaus, Eingang etc.), Lift etc., soweit Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat – nur bei Vermietung			X		
Betreibungen – nur bei Vermietung	X				
Betriebsunterhalt Schwimmbad			X		
Bodenbeläge: Ersatz Teppichboden durch Parkett, Steinboden		X			
Bodenflächen: Ausbesserung schadhafter		X			
Bodenheizung: Einbau				X	
Boiler: Einbau				X	
Boiler: Ersatz		X			
Brandversicherungsprämien für Liegenschaft			X		
Brenner; Ersatz (Heizungsanlage), Reparatur		X			
Brennstofftank: Ersatz (Heizungsanlage)		X			

	1	2	3	4	5
Cheminée: Einbau oder Erweiterung				X	
Cheminée: Ersatz, Reparatur		X			
Cheminée: Umstellung auf Warmluft (Zusatz)		X			
Cheminéefenrohr, Ersatz		X			
Dach: Giebeldach neu decken (Ziegel, Eternit), Flachdach sanieren		X			
Dachreparaturen (Giebeldach oder Flachdach)		X			
Dachrinnen: Ersatz, Reparatur		X			
Dachstock: Ausbau				X	
Einglasung Balkon				X	
Elektrische Installationen: erstmalig				X	
Elektrische Installationen: Ersatz, Reparatur		X			
Elementarschäden: Feuchtigkeitsschäden, Holzschäden etc., sofern keine Deckung durch Versicherung		X			
Entschädigung an Liegenschaftsverwalter – nur bei Vermietung	X				
Erneuerungsfonds: Beiträge für Eigentumswohnungen			X		
Fassadenrenovation		X			
Fenster: Ersatz, Reparatur		X			
Fensterläden: Reparatur, Ersatz		X			
Gartenunterhalt: nur gewöhnlicher Unterhalt (keine Ziergärten, Biotope etc.)		X			
Gasleitung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Gebäudehaftpflichtversicherungsprämien			X		
Gebäudeschätzungsgebühr				X	
Gebäudeversicherungsprämien			X		
Geschirrspülmaschine: Ersatz, Reparatur		X			

	1	2	3	4	5
Glasbruchversicherungsprämien für Liegenschaft			X		
Grundeigentümerbeiträge: einmalige Beiträge für Werke (Strassen; Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Strom; Fernsehempfangseinrichtungen; Perimeter; Quartierplanung; Vermessung etc.)				X	
Haftpflichtversicherungsprämien für Liegenschaft			X		
Hausratversicherungsprämien					X
Hauswart: Entschädigung an			X		
Heizkessel: Ersatz (Heizungsanlage)		X			
Heizöl – bei Eigennutzung					X
Heizöltank: Ersatz		X			
Heizöltank: Revision		X			
Heizung gemeinschaftlich genutzter Räume (Treppenhaus etc.), soweit Hauseigentümer hiefür aufzukommen hat – nur bei Vermietung			X		
Heizungsanlage: Ersatz (Brennstofftank, Ölbrenner), Reparatur		X			
Heizungsanlage: Serviceabonnemente für			X		
Kachelofen: Einbau				X	
Kachelofen: Ersatz		X			
Kamin: Sanierung		X			
Kaminfegerkosten			X		
Kanalisationsgebühren – bei Eigennutzung					X
Kanalisationsgebühren, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf den Mieter überwälzt – nur bei Vermietung			X		
Kanalisationsleitung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Kanalreinigung		X			
Kehrichtgebühren – bei Eigennutzung					X

	1	2	3	4	5
Kehrichtgebühren, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf den Mieter überwälzt – nur bei Vermietung			X		
Kochherd: Ersatz, Reparatur		X			
Kühlschrank: Ersatz, Reparatur		X			
Lärmschutzwand: Erstellung		X			
Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Strom; einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Liegenschaftssteuern: nur beim Bund ; kein Abzug im Kanton Graubünden			X		X
Liegenschaftsverwalter: Entschädigung	X				
Lift: Einbau				X	
Lift: Reparatur		X			
Lift: Serviceabonnemente für (Wartung)			X		
Lüftungsanlage: Ersatz		X			
Malerarbeiten		X			
Meliorationsbeiträge				X	
Mobiliarversicherungsprämien					X
Ölbrenner: Ersatz (Heizungsanlage)		X			
<u>Ölbrenner: ersetzt durch Wärmepumpe oder Alternativenergie</u>		<u>X</u>			
Parkett: Ersatz für Teppichboden		X			
Parzellierung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Perimeter: einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Prämien für Versicherung der Liegenschaft: Sach-, Brand-, Wasserschaden-, Glasbruch- und Haftpflichtversicherung			X		
Prozesse mit Mietern, Lieferanten, Handwerkern betr. Unterhalt (Gerichts- und Prozesskosten)	X				

	1	2	3	4	5
Quartierplanung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Rasenmäher: Ersatz, Reparatur		X			
Rauchgaskontrolle			X		
Reinigung – bei Eigennutzung					X
Reinigung gemeinschaftlich genutzter Räume (Treppenhaus, Eingang etc.), Lift etc., soweit Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat – nur bei Vermietung			X		
Reinigung Neubau				X	
Rollläden: Ersatz, Reparatur		X			
Sachversicherungsprämien für Liegenschaft			X		
Sanitäre Installationen: Ersatz, Reparatur		X			
Schneeräumung			X		
Schutzmassnahmen gegen bestimmte Elementarereignisse (Hangrutschungen, (Grund-)Wasserschäden, Hochwasser, Fallholz, Lawinen und dgl.)		X			
Serviceabonnemente für Heizungsanlage			X		
Serviceabonnemente für Lift (Wartung)			X		
Stockwerkeigentum: Beiträge an Erneuerungsfonds			X		
Stockwerkeigentum: Verwaltungskosten			X		
Storen: Ersatz, Reparatur		X			
Strassenbeiträge: einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Strassenunterhalt			X		
Stromkosten – bei Eigennutzung					X
Stromkosten, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf den Mieter überwälzt – nur bei Vermietung			X		
Stromleitung: einmalige Beiträge des Grundeigentümers				X	
Stützmauer: Reparatur		X			

	1	2	3	4	5
Tankrevision		X			
Tapezieren		X			
Versicherungsprämien für Liegenschaft: Sach-, Brand-, Wasserschaden-, Glasbruch- und Haftpflichtversicherung			X		
Verwaltungskosten Stockwerkeigentum			X		
Wasserschadenversicherungsprämien für Liegenschaft			X		
Wassergebühren, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf den Mieter überwälzt – nur bei Vermietung			X		
Wintergarten, Anbau				X	
Ziergarten (Liebhaberei)					X