

Sachverhalt

Die kinderlosen Eheleute X. haben Wohnsitz in Lyss (Kanton Bern), wo sie in einem Frau X. gehörenden Einfamilienhaus wohnen. Herr X. ist als Finanzchef bei der Y. AG in Thun tätig. Seine Ehefrau ist kaufmännische Angestellte bei der Z. AG in der Stadt Bern (70% Pensum). Der Nettolohn von Herrn X. beträgt CHF 250'000, derjenige seiner Ehefrau CHF 55'000.

Bezüglich einzelner Positionen der Steuerveranlagungen des Jahres n (Direkte Bundessteuer und bernische Staats-/Gemeindesteuern) bestehen unterschiedliche Auffassungen zwischen den Eheleuten X. und der bernischen Steuerverwaltung. Im Zuge des Veranlagungsverfahrens haben die bernischen Steuerbehörden dementsprechend diverse Aufrechnungen vorgenommen (betreffend den konkreten Zahlen der Veranlagungsverfügungen vgl. Kolonne 2 in **Beilage 1**).

Da die Eheleute X. mit diesen Aufrechnungen nicht einverstanden waren, haben sie gegen die Veranlagungsverfügungen des Jahres n (direkte Bundessteuer/bernische Staats- und Gemeindesteuern) im Jahre n+3 Einsprache erhoben (betreffend den konkreten Zahlen, die im Einspracheverfahren seitens der Eheleute X. geltend gemacht wurden, vgl. Kolonne 3 in **Beilage 1**).

Aus dem Einspracheverfahren sind folgende Sachverhaltselemente bekannt (vgl. auch die zahlenmässige Übersicht in **Beilage 1**):

1. Frau X. betreibt in ihrer Freizeit in Biel als Einzelunternehmerin eine Kampfsportschule, welche im Jahr n-2 gegründet wurde. Die Kampfsportschule weist folgende Ergebnisse aus:

	Ertrag	Aufwand	Verlust
Jahr n-2	10'000	-27'000	-17'000
Jahr n-1	11'000	-33'000	-22'000
Jahr n	12'000	-68'000	-56'000

Die Erträge ergeben sich aus den Kursgeldern der Schüler. Ein Abonnement kostet pro Monat für Erwachsene CHF 75 und für Kinder CHF 35. Der Aufwand entsteht hauptsächlich durch die Miete des Trainingsraums, die Zinsen für ein Darlehen, die Versicherung sowie die Betriebs-, Werbe- und Administrationsaufwendungen. Im Jahr n war der Aufwand grösser als in den Vorjahren, weil der Boden des Trainingsraumes repariert werden musste, mit etwas Zeitverzögerung doch noch eine offizielle Eröffnungsfeier stattfand und auch eine besonders umfangreiche Werbekampagne veranstaltet wurde.

Die bernische Steuerverwaltung liess in den Jahren n-1 und n-2 die Verluste zum Abzug zu. Für die hier interessierende Steuerperiode n verweigerte sie dagegen die Be-

rücksichtigung der Verluste, womit Frau X. nicht einverstanden ist.

2. Frau X. ist zudem Eigentümerin eines Grundstückes im Berner Oberland, das sie in ihrem Privatvermögen hält. Sie schloss im Jahr n mit dem Nachbarn Y. einen Dienstbarkeitsvertrag im Sinne von Art. 730 ff. ZGB ab. Danach hat ihr Y. für die Einräumung eines Wegrechts zugunsten seines Grundstückes im Jahr n eine Einmalleistung von CHF 50'000 zu bezahlen. Frau X. ist der Meinung, dabei handle es sich um einen steuerfreien privaten Kapitalgewinn. Die kantonale Steuerverwaltung bestreitet dies mit Bezug auf die direkte Bundessteuer. Hinsichtlich den Kantons- und Gemeindesteuern hat die zuständige Veranlagungsbehörde den Fall der für die Grundstückgewinnsteuer zuständigen Organisationseinheit der kantonalen Steuerverwaltung gemeldet.
3. In ihrem Lysser Wohnhaus haben die Eheleute X. im Jahre n ihre Küche renoviert. Dabei haben sie neu die Wände der Küche mit Platten („Plättli“) ausgekleidet, währenddem früher die Wände bloss weiss gestrichen waren. Die Kosten von CHF 4'500 haben die Eheleute X. in ihrer Steuererklärung voll zum Abzug gebracht. Die Steuerverwaltung hat im Veranlagungsverfahren bloss 2/3 der Kosten zum Abzug zugelassen und in der Einspracheverfügung den Abzug ganz gestrichen. Das Ehepaar X. ist damit nicht einverstanden, indem es auf Merkblatt 5 der kantonalen Steuerverwaltung verweist (vgl. den beiliegenden Auszug in **Beilage 2**). Ferner macht das Ehepaar X. unter anderem geltend, die Vorgehensweise der kantonalen Steuerverwaltung stelle eine unzulässige reformatio in peius dar; zudem – so die Eheleute X. weiter – seien sie vorgängig auch nicht angehört worden.
4. Herr und Frau X. haben beide im Jahre n Weiterbildungskurse absolviert und abgeschlossen.
 - a) Herr X. hat berufsbegleitend seinen MBA (Master of Business Administration) gemacht. Die entsprechenden Kosten von CHF 40'000 wurden von der Arbeitgeberfirma, der Y. AG in Thun getragen. Die kantonale Steuerverwaltung macht geltend, dass dies für Herrn X. einen zusätzlichen Lohnbestandteil (Naturallohn) bedeute. Sie will dementsprechend die CHF 40'000 beim Lohn von Herrn X. aufrechnen. Herr X. bezweifelt die Rechtmässigkeit dieser Aufrechnung.
 - b) Frau X. hat, um ihre Englischkenntnisse zu verbessern, welche sie tagtäglich in ihrem Beruf verwenden kann, das Proficiency-Examen gemacht. Die dafür insgesamt ausgegebenen Kosten von CHF 8'000 hat sie als Abzug in der Steuererklärung des Jahres n geltend gemacht. Daneben hat sie im Jahre n in Bern zur persönlichen Bereicherung auch einen Chinesisch-Kurs absolviert, und die damit zusammenhängenden Kosten von CHF 4'500 (inkl. einem dreiwöchigen China-Aufenthalt) ebenfalls abgezogen. Die Veranlagungsbehörde will nur den Abzug von CHF 8'000 für den Proficiency-Kurs zulassen.
5. Herr X. ist Verwaltungsrat der waadtländischen W. AG mit Sitz in Lausanne. Für seine VR-Tätigkeit erhält er jährlich ein VR-Honorar von CHF 20'000. Die bernische Steuerverwaltung erfasst dieses VR-Honorar als Einkommen. Herr X. dagegen ist der Meinung, dass das Besteuerungsrecht dafür dem Kanton Waadt zukomme (Sitz der W.

AG) und die Haltung der bernischen Steuerverwaltung eine unzulässige interkantona-
le Doppelbesteuerung (sog. virtuelle Doppelbesteuerung) bewirke.

6. Herr X. hat in der Steuererklärung als einzige Fahrkosten die von ihm privat bezahlten
Kosten für ein SBB-Generalabonnement 1. Klasse von CHF 5'970 abgezogen.
Die kantonale Steuerverwaltung hat im Einspracheverfahren den diesbezüglichen Ab-
zug bei der direkten Bundessteuer auf CHF 3'000 reduziert mit Hinweis auf Art. 26
Abs. 1 lit. a DBG. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern hat die Veranlagungsbe-
hörde den Abzug auf die Kosten für ein Generalabonnement 2. Klasse von CHF 3'655
reduziert. Im vorangehenden Veranlagungsverfahren hatte die Steuerverwaltung so-
wohl bei der direkten Bundessteuer, als auch bei den Kantons- und Gemeindesteuern
noch jeweils den vollen Abzug von CHF 5'970 zugelassen. Die Eheleute X. bestreiten
die seitens der Veranlagungsbehörde im Einspracheverfahren vorgenommenen Kor-
rekturen materiell als gesetzeswidrig. Zudem rügen sie eine unzulässige *reformatio in
peius* sowie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil sie sich zu dieser Abzugs-
verweigerung im Einspracheverfahren nicht hatten äussern können.

Betreffend Sachverhalt ist ferner Folgendes bekannt: Die Eheleute X. haben im Ein-
spracheverfahren eine Sitzung mit der zuständigen kantonalen Veranlagungsbehörde
verlangt mit der Begründung, sie möchten ihre Anliegen gerne mündlich vortragen kön-
nen. Die Verwaltung war dazu nicht bereit, weil ihrer Ansicht nach eine mündliche Anhö-
rung der Eheleute X. keine zusätzlichen Aufschlüsse gebracht hätte. Herr und Frau X. sind
der Meinung, dass dies ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletze.

Die Eheleute X. waren bereits im Einspracheverfahren durch Treuhänderin T. vertreten.
Die Einspracheentscheide wurden aber dem Ehepaar X. am 15. Januar Jahr n+3 persö-
nlich eröffnet. Gegen die Einspracheentscheide erhob die Treuhänderin T am 14. Februar
Jahr n+3 Beschwerde beim zuständigen bernischen Gericht mit dem unten wiedergege-
benen Rechtsbegehren. Eine Vollmacht lag der Beschwerde nicht bei. Das von der Treu-
händerin T. angegangene Gericht erliess daraufhin eine Verfügung mit der Aufforderung
zum Einreichen einer Vollmacht und zur Zahlung des Gerichtskostenvorschusses bis zum
17. März Jahr n+3 unter Androhung der Nichteintretensfolge. Diese Aufforderung wurde
nur der Treuhänderin zugestellt. In der Folge leitete diese den Einzahlungsschein für die
Bezahlung des Gerichtskostenvorschusses an Herrn X. weiter, der den Betrag rechtzeitig
am 3. März Jahr n+3 bei der Post einbezahlte. Die schriftliche Vollmacht wurde ebenfalls
am 3. März Jahr n+3 unterzeichnet, aber erst am 25. März Jahr n+3 der Post übergeben
und ging am 26. März Jahr n+3 bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz ein.

Treuhänderin T. hat im Übrigen für die Eheleute X. das folgende Rechtsbegehren formu-
liert.

1. Die Einspracheverfügungen der kantonalen Steuerverwaltung vom 15. Januar Jahr n+3 betreffend das Steuerjahr n seien bezüglich direkter Bundessteuer sowie bernischer Staats- und Gemeindesteuer aufzuheben und das steuerbare resp. satzbestimmende Einkommen auf CHF 226'030 (direkte Bundessteuer sowie bernische Staats-/ Gemeindesteuern) festzusetzen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Aufgabe:

1. Verfassen Sie den Entscheid der zuständigen Rechtsmittelinstanz. Für den Sachverhalt und die Prozessgeschichte kann auf die Aufgabe verwiesen werden. Es ist in jedem Fall zu sämtlichen Argumenten der Verfahrensbeteiligten materiell Stellung zu nehmen, unabhängig davon, ob auf das Rechtsmittel eingetreten werden kann.

Die bernische Vermögenssteuer ist nicht zu behandeln.

2. Füllen Sie die letzte Kolonne, d.h. Kolonne 5 auf der Beilage 1 aus.

(Es ist davon auszugehen, dass für sämtliche der relevanten Jahre bereits die am 1. Januar 2016 gültigen Gesetzesgrundlagen Gesetzeskraft hatten).

Beilage (im Anhang):

1. Zusammenstellung der Einkommenssteuerverhältnisse der Eheleute X. in den bisherigen Verfahrensstadien.
2. Auszug aus dem Merkblatt 5 der bernischen Steuerverwaltung.
3. Kalenderauszug Jahr n+3.

Hilfsmittel:

1. Eidgenössische Erlasse:

- BV (SR 101)
- DBG (SR 642.11)
- StHG (SR 642.14) ⁶⁸

- Liegenschaftskostenverordnung (SR 642.116)
- ESTV-Liegenschaftskostenverordnung (SR 642.116.2)
- VwVG (SR 172.021)
- BGG (SR 173.110)
- ZPO (SR 272)
- ZGB (SR 210)
- OR (SR 220)

2. Bernische Erlasse:

- KV (BSG 101.1)
- VRPG (BSG 155.21)
- GSOG (BSG 161.1)
- StRKG BE (BSG 661.611)
- StG (BSG 661.11)
- VUBV (BSG 661.312.51)
- VV (BSG 661.312.57)
- BSTV (BSG 668.11)
- VKD (BSG 161.12)
- GeschR StRK (BSG 162.624)
- PKV (BSG 168.811)

Zusammenstellung betreffend Einkommen Ehepaar X.

BEILAGE 1

	KOLONNE 1 Deklaration in Steuerklärungen Jahr n des Ehepaars X.	KOLONNE 2 Veranlagungsverfügungen der Steuerverwaltung betr. Steuerjahr n	KOLONNE 3 In Einsprachen der Ehe- leute X. durch diese geltend gemacht	KOLONNE 4 Einspracheentscheide der Steuerverwaltung betreffend Steuerjahr n	KOLONNE 5 Entscheide der Rechtsmittelbehörde betr. Steuerjahr n
	steuerbares Einkommen Bund Kt./Gmde.	steuerbares Einkommen Bund Kt./Gde.	steuerbares Einkommen Bund Kt./Gde.	steuerbares Einkommen Bund Kt. Gde.	steuerbares Einkommen Bund Kt./Gde.
Lohn von Herrn und Frau X. (unumstritten)	305'000	305'000	305'000	305'000	305'000
Umstrittene/diskutable Positionen:					
1) Verlust aus Kampfsportschule	-56'000	0	-56'000	0	0
2) Einmalentschädigung aus Wegrechtseinräumung	0	50'000	0	50'000	0
3) Abzug für Küchenrenovation ("Plättli")	-4'500	-3'000	-4'500	0	0
4a) Weiterbildungskosten Herr X.	0	40'000	0	40'000	40'000
4b) Weiterbildungskosten Frau X.	-12'500	-8'000	-12'500	-8'000	-8'000
5) Verwaltungsrats Honorar Herr X.	0	20'000	0	20'000	20'000
6) Abzug für SBB-Generalabonnement	-5'970	-5'970	-5'970	-3'000	-3'655
TOTAL steuerbares Einkommen Bund	226'030	398'030	226'030	404'000	
TOTAL steuerbares Einkommen Kanton/Gemeinde	226'030	348'030	226'030	353'345	



Steuerverwaltung des Kantons Bern

Grundstückskosten

1 Abziehbare Kosten

Vom Einkommen abziehbar sind die Liegenschaftssteuern und allfällige Baurechtszinsen sowie die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten, für die im Steuerjahr Rechnung gestellt worden ist und die von der Grundeigentümerin, vom Grundeigentümer, von der Nutzniesserin, vom Nutzniesser oder von der wohnrechtsberechtigten Person auch tatsächlich selbst getragen werden.

Teilrechnungen

Liegt für bereits abgeschlossene und klar abgrenzbare Arbeiten eine Teilrechnung mit detaillierten Angaben vor, kann der Teilrechnungsbetrag abgezogen werden. Nicht abziehbar sind hingegen Akontozahlungen.

2 Unterhaltskosten

2.1 Grundsatz

Als Unterhalt gelten Massnahmen, die der Werterhaltung dienen.

Beispiele für abziehbare Unterhaltskosten:

- Auslagen für die Behebung von Schäden (Reparaturen);
- Auslagen für jährlich oder periodisch wiederkehrende Erneuerungsarbeiten aller Art (Neutapezierung, Neuanstrich, Fassadenrenovation usw.);
- Auslagen für den gleichwertigen Ersatz bereits vorhandener Anlagen (sanitäre Einrichtungen, Kochherde, Heizeinrichtungen usw.);
- Gartenunterhalt (Pflege und Ersatz der Pflanzen, die das Jahr überdauern, Zaunreparaturen, Wegausbesserungen usw.), soweit es sich nicht um Privataufwand handelt oder bei Fremdnutzung den Mieterinnen und Mietern dafür nicht gesondert Rechnung gestellt wird.

Nicht abziehbar sind Anlagekosten (wertvermehrende Aufwendungen wie Verbesserungen, Neueinrichtungen) und Kosten für Vorkehrungen, die blosser Einkommensverwendung darstellen und weder wertvermehrend noch werterhaltend sind.

Beispiele für nicht abziehbare Kosten:

- Auslagen, die den Gebrauchswert der Liegenschaft erhöhen (Ausbau, Verbesserungen, Neueinrichtungen);
- Gartenreinigungs- und Gartenräumungsarbeiten;
- Aufwand für Blumen- und Gemüsekulturen;
- Planungs- und Vermessungskosten;
- Handänderungs- und Pfandrechtsabgaben;
- Notariatsgebühren;

- Kosten für die Errichtung von Grundpfandschulden;
- Vermittlungsprovisionen und weitere Kosten, die mit dem Erwerb oder der Veräusserung von Grundstücken verbunden sind.

Bei Stockwerkeigentum gelten als Unterhaltskosten die Aufwendungen für den Unterhalt der Wohnung der Stockwerkeigentümerin oder des Stockwerkeigentümers (Sonderrecht) und die Beiträge an den Erneuerungs- und Reparaturfonds für den Unterhalt des gemeinschaftlichen Eigentums. Weitere Angaben finden Sie in der Wegleitung zum Ausfüllen der Steuererklärung.

2.2 Verfahren

Die Steuerverwaltung prüft anhand von geeigneten Beweismitteln, ob die geltend gemachten Kosten abziehbaren Unterhalt oder nicht abziehbare Anlagekosten darstellen. Dazu gehören:

- Tabellarische Übersicht über die (abziehbaren) Unterhaltskosten bzw. die (nicht abziehbaren) wertvermehrenden Aufwendungen;
- Gesamtkostenabrechnung;
- Einzelne Rechnungen;
- Kopien des Baugesuchs;
- Baupläne;
- Baubeschrieb;
- Fotos vorher/nachher.

Nur wenn der Unterhaltscharakter der geltend gemachten Kosten nachgewiesen wird, kann ein Abzug gewährt werden.

2.3 Neubau

Die Aufwendungen für einen Neubau stellen Anlagekosten dar und sind nicht als Unterhalt abziehbar.

2.4 Unterhaltsarbeiten vor 2009 (sog. Dumontpraxis)

Beim Erwerb einer vernachlässigten Liegenschaft konnten Unterhaltskosten in den ersten fünf Jahren nach dem Kauf nur zur Hälfte zum Abzug gebracht werden. Diese Praxis («Dumontpraxis») hat der Kanton Bern per 1. Januar 2009 aufgehoben. Unterhaltskosten können seither auch bei neu erworbenen Liegenschaften bereits von Beginn weg vollumfänglich abgezogen werden. Für Unterhaltsarbeiten, die vor diesem Datum getätigt wurden, ist die Dumont-Praxis noch zu beachten.

Gleich verhält es sich mit Kosten für Energiesparmassnahmen an bestehenden Gebäuden. Diese Kosten sind gesetzlich den Unterhaltskosten gleichgestellt, daher können sie seit

2009 ebenfalls vom ersten Tag an vollumfänglich zum Abzug gebracht werden. Somit entfällt die bisherige fünfjährige Wartefrist nach dem Erwerb einer neuen Liegenschaft auch hier.

3 Betriebs- und Verwaltungskosten

Die abziehbaren Betriebs- und Verwaltungskosten sind dem Formular 7 und der Wegleitung zum Ausfüllen der Steuererklärung zu entnehmen.

4 Pauschalabzug

Es kann zwischen dem Pauschalabzug und dem Abzug der tatsächlichen Kosten gewählt werden. Der Pauschalabzug für die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten beträgt bei Gebäuden, die am Stichtag:

- bis 10 Jahre alt waren, 10 % des Bruttogebäudeertrages,
- über 10 Jahre alt waren, 20 % des Bruttogebäudeertrages.

Ausnahme

Bei Grundstücken des Geschäftsvermögens sowie Grundstücken des Privatvermögens mit vorwiegend geschäftlicher oder gewerblicher Nutzung durch Dritte können nur die tatsächlichen Kosten abgezogen werden. Als vorwiegend geschäftlich genutzt gilt ein Grundstück, wenn der Mietertrag aus den Geschäftsräumlichkeiten höher ist als jener aus dem Wohnteil.

5 Grundstückgewinnsteuer

Die wertvermehrenden Aufwendungen können bei der Grundstückgewinnsteuer als Anlagekosten geltend gemacht werden.

6 Liegenschaftskosten (Ausscheidung von Mehrwerten)

Der nachfolgend abgebildete Ausscheidungskatalog zeigt, welcher Teil der Kosten als Unterhalt in Abzug gebracht werden kann. Der verbleibende Teil gilt in der Regel als «wertvermehrende» Aufwendungen und kann bei einem allfälligen späteren Verkauf der Liegenschaft vom steuerbaren Grundstücksgewinn in Abzug gebracht werden.

Bitte beachten:

Für die Festsetzung des amtlichen Wertes und des Mietwertes gelten andere Kriterien (Art. 52ff. StG; Art. 25 StG).

Die Qualifikation als Unterhalt oder Anlagekosten bestimmt somit nicht den Umfang der Veränderung des amtlichen Wertes oder des Mietwertes.

7 Liegenschaften im Geschäftsvermögen

Die Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten (VUBV) und das Merkblatt 5 gelten grundsätzlich für Liegenschaften im Privatvermögen.

Für Liegenschaften im Geschäftsvermögen sind bezüglich Bilanzierung die Vorschriften des Handelsrechts massgebend. Bei den Kantons- und Gemeindesteuern stellen die Anlagekosten die Obergrenze dar.

Die Beurteilung des Liegenschaftsaufwandes kann sinngemäss nach dem Ausscheidungskatalog des Merkblatts 5 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.

Sofern Bestimmungen der Abschreibungsverordnung (AbV) besondere Regeln vorsehen, haben diese gegenüber der Verordnung über die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten (VUBV) immer Vorrang. So gelten etwa für Energiesparmassnahmen bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen die besonderen Vorschriften in Artikel 11 AbV.

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 7. Im Zusammenhang mit einem Neubau erfolgte Investitionen zur rationellen Energieverwendung bzw. zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht abziehbar.

Die Kosten für den Abbruch von Gebäudeteilen und deren Neuaufbau sind als Unterhalt abziehbar, soweit es sich um gleichwertigen Ersatz handelt. Dies gilt auch bei Grundrissveränderungen. Gleichwertiger Ersatz liegt nicht vor bei Nutzungsänderungen und Grundrissveränderungen.

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

Massnahmen

Abziehbare
Unterhalt

E

Gebäude innen

3 Wände im Innern, Decken

3.1 Maler- und Tapezierarbeiten, Wand- und Deckenverkleidungen, Türen

- 3.1.1 a. Auffrischen/Reparatur/gleichwertiger Ersatz
- b. im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten
- c. Anbringen einer inneren Isolation an Fassadenwänden oder Kellerdecken

- 3.1.2 Wand- und Deckenverkleidungen als Ersatz für fällige Gips- und Malerarbeiten
- a. Verkleidung aus Holz oder schallhemmend inklusive Malerarbeiten
- b. Verkleidung aus Pavatex- oder Spanplatten inklusive Malerarbeiten

3.1.3 Plattenarbeiten, Fliesen

- a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz
- b. in Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten

3.1.4 Trennwände erstellen
alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer

3.1.5 Türen, Kipptore (Garagen)

- a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz
- b. Ersteinbau
- c. Ersatz mit Komfortverbesserung
- d. Ersatz mit aut. Torantrieb (Ersetzen eines einfachen Garagentores durch ein automatisches)

3.2 Treppen, Treppenhaus, Geländer

- a. Reparatur/gleichwertiger Ersatz
- b. Ersatz mit Qualitätssteigerung (z. B. Ersatz einer Holztreppe durch eine Betontreppe)

3.3 Aufzug, Lift

- a. Reparatur, gleichwertiger Ersatz
- b. Erstmöglicher Einbau
- c. Ersatz mit Komfortverbesserung

1/1
-
1/1

E

2/3
1/1

1/1
2/3

-

1/1
-
2/3
1/2

1/1
1/2

1/1
-
2/3

Jahr n+3 (Auszug)

Januar							Februar							März										
Wo	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Wo	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Wo	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	
52							1	5			1	2	3	4	5	9					1	2	3	4
1	2	3	4	5	6	7	8	6	6	7	8	9	10	11	12	10	5	6	7	8	9	10	11	
2	9	10	11	12	13	14	15	7	13	14	15	16	17	18	19	11	12	13	14	15	16	17	18	
3	16	17	18	19	20	21	22	8	20	21	22	23	24	25	26	12	19	20	21	22	23	24	25	
4	23	24	25	26	27	28	29	9	27	28	29				13	26	27	28	29	30	31			
5	30	31																						

April							
Wo	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
13							1
14	2	3	4	5	6	7	8
15	9	10	11	12	13	14	15
16	16	17	18	19	20	21	22
17	23	24	25	26	27	28	29
18	30						