**Verordnung der ESTV
über die abziehbaren Kosten
von Liegenschaften des Privatvermögens
bei der direkten Bundessteuer
(ESTV-Liegenschaftskostenverordnung)¹**

vom 24. August 1992 (Stand am 1. Januar 2010)

Die Eidgenössische Steuerverwaltung,

gestützt auf Artikel 102 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 14. Dezember 1990² über die direkte Bundessteuer sowie die Verordnung vom 24. August 1992³ über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer, *verordnet:*

Art. 1 Abziehbare Kosten

¹ Abziehbar sind insbesondere die folgenden Kosten:

- a. Unterhaltskosten:
 1. Auslagen für Reparaturen und Renovationen, die nicht wertvermehrende Aufwendungen darstellen;
 2. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds (Art. 712f ZGB⁴) von Stockwerkeigentumsgemeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden;
 3. Betriebskosten: Wiederkehrende Gebühren für Kehrrichtensorgung (nicht aber Gebühren, die nach dem Verursacherprinzip erhoben werden), Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und -reinigung; Strassenunterhaltskosten; Liegenschaftssteuern, die als Objektsteuern gelten; Entschädigungen an den Hauswart; Kosten der gemeinschaftlich genutzten Räume, des Lifts usw., soweit der Hauseigentümer hierfür aufzukommen hat.
- b. Versicherungsprämien:

Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschäden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen).

AS 1992 1797

¹ Fassung gemäss Ziff. I der V der ESTV vom 25. März 2009, in Kraft seit 1. Jan. 2010 (AS 2009 1519).

² SR 642.11

³ SR 642.116

⁴ SR 210

c. Kosten der Verwaltung:

Auslagen für Porto, Telefon, Inserate, Formulare, Betreibungen, Prozesse, Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter usw. (nur die tatsächlichen Auslagen, keine Entschädigung für die eigene Arbeit des Hauseigentümers).

² Nicht abziehbar sind insbesondere die folgenden Unterhaltskosten:

- a. ...⁵
- b. Einmalige Beiträge des Grundeigentümers, wie Strassen-, Trottoir-, Schwellen, Werkleitungsbeiträge, Anschlussgebühren für Kanalisation, Abwasserreinigung, Wasser, Gas, Strom, Fernseh- und Gemeinschaftsantennen usw.
- c. Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, die mit dem Betrieb der Heizanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen, insbesondere Energiekosten.
- d. Wasserzinsen sind grundsätzlich nicht abziehbare Unterhaltskosten.

³ Abziehbar sind jedoch diejenigen Wasserzinsen, die der Grundeigentümer für vermietete Objekte selber übernimmt und nicht auf die Mieter überwälzt.

Art. 2 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 1995 in Kraft.

⁵ Aufgehoben durch Ziff. I der V der ESTV vom 25. März 2009, mit Wirkung seit 1. Jan. 2010 (AS **2009** 1519).