

Checkliste Liegenschaftsunterhalt für Ihre Steuererklärung (Baselland)

Diese Checkliste hilft Ihnen, während der Zeit **bis zur Abschaffung des Eigenmietwertes** alle Ausgaben rund um Ihre Liegenschaft zu erfassen, die bei der Steuererklärung im Kanton Basel-Landschaft als Unterhaltskosten abgezogen werden können. Priorisieren Sie die gewünschten Positionen (erste Spalte) und planen Sie Ihre Ausgaben (letzte Spalte). Für die Steuererklärung benötigen Sie jeweils die effektiv bezahlten Beträge und die entsprechenden Belege (Rechnungen mit Datum).

Legende

✓	Grundsätzlich voll abziehbar als Unterhaltskosten (Normalfall)
✓ e	Energiespar-/Umweltschutzmassnahme – i.d.R. 100% abziehbar, auch wenn wertvermehrend
●	Nur teilweise abziehbar – Rest gilt als wertvermehrende Investition
✗	Nicht abziehbar – wertvermehrende Investition (zählt erst beim Verkauf bei der Grundstückgewinnsteuer)

Wichtig: Diese Übersicht bildet den Ausscheidungskatalog des Merkblatts beispielhaft und vereinfacht ab (Stand 01.01.2026). Bei grösseren Umbauten, Ersatzneubauten oder Zweifelsfällen sprechen Sie uns bitte an – wir nehmen die genaue Abgrenzung anhand des vollständigen Katalogs vor.

1. Aussenwände

	Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
✓	Fassade: Neubemalung, Reinigung, Reparatur / gleichwertiger Ersatz	Normalfall	
✓ e	Fassadenisolation (mind. 3 cm), hinterlüftete Wärmedämmung	Energiesparmassnahme	
●	Überdecken bestehender Verkleidung statt Neubemalung	2/3 abziehbar, 1/3 wertvermehrend	
✓	Fenster: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	Normalfall abzgl. Versicherungsleistung	
✓ e	Isolierverglasung (beschichtet/dreifach), gedämmte Fensterprofile	Energiesparmassnahme	
✓ e	Neubau unbeheizter Windfang	Energiesparmassnahme	
✓	Sonnenstoren: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	Neueinbau nicht abziehbar	
✓ e	Fensterläden/Rollläden: Neueinbau an bestehenden Fenstern	Energiesparmassnahme	
✓	Wintergarten: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	Neubau nicht abziehbar	

2. Dächer

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Dach (Flach-/Giebedach): Reparatur, Spenglerarbeiten, Blitzableiter	<i>Normalfall</i>	
	✓ e	Verbessern der thermischen Isolation, Umkehrdach	<i>Energiesparmassnahme</i>	
	✓ e	Unterdach erstmalig / Ersatz mit zusätzlicher thermischer Isolation	<i>Energiesparmassnahme</i>	
	●	Dachstockausbau (Zimmer/Wohnungen)	<i>1/3 abziehbar (pauschal)</i>	

3. Wände im Innern, Decken

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Maler-/Tapezierarbeiten, Wand-/Deckenverkleidungen, Türen	<i>Normalfall</i>	
	✓ e	Innenisolation (mind. 3 cm) an Aussenwänden/Kellerdecken	<i>Energiesparmassnahme</i>	
	●	Küche/Bad: Plattenarbeiten anstelle Malerarbeiten	<i>2/3 abziehbar</i>	
	✓	Treppen, Geländer: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	<i>Normalfall</i>	

4. Bodenbeläge

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Bodenbeläge Wohnfläche: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	<i>Normalfall</i>	
	●	Bodenbelag mit besserer Qualität ersetzt	<i>2/3 abziehbar</i>	
	●	Terrasse/Balkon abdichten & neu belegen	<i>2/3 abziehbar</i>	
	✓ e	Terrassen-/Balkonboden isolieren	<i>Energiesparmassnahme</i>	

5. Wohneinrichtungen (Küche, Bad, Geräte)

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Küche: Reparatur / gleichwertiger Ersatz von Einbaugeräten	Normalfall	
	●	Küchengeräte mit deutlich höherem Komfort ersetzt	2/3 abziehbar	
	✓	Bad: Ersatz/Modernisierung bei gleichbleibender Art der Einrichtung	Normalfall	
	●	Sanitäreinrichtungen mit höherem Komfort ersetzt (z.B. Dusch-WC)	1/4 abziehbar, 3/4 wertvermehrend	
	✓	Waschmaschine/Tumbler: Reparatur, Serviceabo	Erstanschaffung nicht abziehbar	

6. Heizung, Lüftung

Massnahmen mit «e» sind Energiesparmassnahmen und in der Regel zu 100% abziehbar, auch wenn sie technisch wertvermehrend wären.

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Heizkessel/Brenner/Ofen: Ersetzen	Normalfall	
	●	Ersatz Etagenheizung/Ölöfen durch Zentralheizung	1/2 abziehbar	
	✓ e	Wärmepumpe, Solar-, Holz- oder Biogasanlage als Ersatz für bestehende Zentralheizung	Energiesparmassnahme	
	✓ e	Anschluss an Fernwärme (Ausserbetriebnahme alte Heizung)	Energiesparmassnahme	
	✓ e	Automatische Regulierung, Wärmedämmung Leitungen, Thermostatventile	Energiesparmassnahme	
	✓ e	Cheminée-Umbau in Warmluftcheminée	Energiesparmassnahme	
	✓ e	Kachel-/Kleinspeicherofen Ersteinbau (max. CHF 15'000)	Energiesparmassnahme	
	✓	Warmwasseraufbereitung: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	Normalfall	
	✓ e	Erfassungsgeräte Warmwasser-/Heizkosten (freiwillig)	Energiesparmassnahme	
	✓	Lüftung/Klimaanlage: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	Normalfall	

7. Sanitäre & elektrische Installationen, Brandschutz

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Leitungen (Wasser, Heizung, Elektro, Gas, TV): Reparatur/Ersatz	Normalfall	
	●	Leitungsanpassung gemäss Vorschriften an die Norm	2/3 abziehbar	
	✓ e	Stromsparmassnahmen an ortsfesten Anlagen (z.B. Drehzahlregulierung)	Energiesparmassnahme	
	✓	Antennen-/Alarmanlage: Reparatur, Wartung, Überwachung	Normalfall	
	✓ e	Wärmerückgewinnung (Lüftung, Cheminée, Abwasser)	Energiesparmassnahme	
	✓ e	Photovoltaikanlage inkl. Batteriespeicher, Projektierung	Energiesparmassnahme – Erträge sind steuerbar	

8. Umgebung

Bei selbstgenutzten Liegenschaften ist der reine Gartenunterhalt (Rasenmähen etc.) bei Staats-/Gemeindesteuern meist nicht abziehbar – bei der direkten Bundessteuer teilweise schon. Bei vermieteten Liegenschaften voll abziehbar.

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	●	Bestehende Gartenanlage instandstellen (Pflanzenerneuerung)	2/3 abziehbar	
	✓	Zaun-/Mauerreparaturen	Normalfall	
	✓	Zufahrt/Zugangsweg: Reparatur bei gleichbleibender Fläche	Normalfall	
	✓	Gartensitzplatz: Reparatur / gleichwertiger Ersatz (falls Eigenmietwert)	Bedingungen beachten	
	✓	Kanalisation/Hauszuleitungen: Reparatur / gleichwertiger Ersatz	Normalfall	
	✓	Entfeuchten/Abdichten Gebäudfundament	Normalfall	

9. Betrieb & Verwaltung

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Heizkostenabrechnung (Verbrauchserfassung, Service)	Normalfall	
	✓	Kaminfeger, Feuerungs-/Rauchgaskontrolle	Normalfall	
	✓	Gebäudeversicherung: Prämien Brand-, Elementar-, Wasserschaden	Normalfall	

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Bei vermieteten Liegenschaften: Hauswart, Verwaltung durch Dritte, Wasserzins, Abwassergebühren	Nur vermietet	
	✓	Stockwerkeigentum: Kosten Gemeinschaftsräume (Lift, Treppenhaus)	Normalfall	
	✓	Einlagen in Erneuerungs-/Reparaturfonds (Stockwerkeigentum)	Zweckgebunden	

10. Diverses / Honorare / Finanzierung

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	●	Architekten-/Ingenieurhonorare bei Um-/Anbau kombiniert mit Renovation	Anteilig für werterhalten- den Teil	
	✓	Projektierungskosten Energiesparmassnahmen, sofern ausgeführt	Nur bei tatsächlicher Ausführung	
	✓	Baukreditzinsen, Hypothekar-/Schuldzinsen	Abziehbar (separater Abzug)	
	✓	Advokatur-/Notariatskosten im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten	Nur vermietet	
	X	Kauf-/Verkaufskosten der Liegenschaft (Handänderungssteuer etc.)	Nie als Unterhalt abzieh- bar, bei Handänderungs- und Grundstückgewinn- steuer abziehbar	
	X	Vorhänge, Mobiliar, Werkzeuge, Heimwerkergeräte	Nicht abziehbar	

11. Denkmalpflege & Lärmschutz

		Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	✓	Denkmalpflegerische Arbeiten auf behördliche Anordnung	Soweit nicht durch Sub- ventionen gedeckt	
	✓	Echte, notwendige Lärmschutzmassnahmen (im Baugesuch ausgewiesen)	Bei Besitzdauer > 15 bzw. 30 Jahre: 50% bzw. 100%	
	X	Reine Sichtschutzmassnahmen	Kein Abzug	

12. Subventionen erhalten?

Erhaltene Subventionen von Bund, Kanton oder Gemeinde sind grundsätzlich als «übriges Einkommen» steuerbar. Abziehbar sind nur die von Ihnen effektiv selbst getragenen Kosten. Notieren Sie deshalb auch erhaltene Subventionsbeiträge separat:

	Massnahme	Bemerkung	Betrag CHF
	Subventionsbeitrag erhalten für: _____	<i>als übriges Einkommen zu deklarieren</i>	

13. Belege für grössere Umbauvorhaben

Bei umfangreicheren Renovationen/Umbauten empfiehlt die Steuerverwaltung, folgende Unterlagen bereitzuhalten:

- ☐ Tabellarische Aufstellung der einzelnen Massnahmen (werterhaltend / wertvermehrend getrennt)
- ☐ Kopie der Gesamtkostenabrechnung bzw. Bauabrechnung
- ☐ Kopien der einzelnen Rechnungen (massgebend: Rechnungsdatum – keine Offerten)
- ☐ Kopie des Baugesuchs
- ☐ Kopien der Baupläne (welche Bauteile betroffen sind)
- ☐ Kopie des Baubeschriebs
- ☐ Fotos vor und nach der Umbaumassnahme

Hinweis: Original-Belege werden von der Steuerverwaltung eingescannt und danach vernichtet – Sie erhalten diese nicht zurück.

Bei Fragen zu einzelnen Positionen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Fabian Jauslin, Fachmann Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. FA
fabian.jauslin@duttweiler-treuhand.ch / Telefon 061 927 98 23

Dieser Text wurde mit KI-Unterstützung erstellt und redaktionell überarbeitet.