

Richtlinie

des Kantonalen Steueramtes Nidwalden vom

21.01.2010

Datum der letzten Änderung:

12.12.2022

Liegenschaftskosten**1. Gesetzliche Grundlagen****Art. 34 StG Privatvermögen**

1..

² Bei Grundstücken im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Grundstücken, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte abgezogen werden. Den Unterhaltskosten sind Investitionen gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind, sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Investitionskosten und Rückbaukosten sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in welcher die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

³ Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.

⁴ Die steuerpflichtige Person kann für Grundstücke des Privatvermögens, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien einen Pauschalabzug geltend machen. Der Pauschalabzug für Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten von Grundstücken beträgt:

1. 10 Prozent des gesamten Rohertrages, wenn das Gebäude weniger als zehn Jahre alt ist;
2. 20 Prozent des gesamten Rohertrages, wenn das Gebäude zehn Jahre oder mehr Jahre alt ist.

⁵ Die den Erträgen aus vermieteten oder verpachteten Grundstücken gegenüberstehenden Baurechtszinsen können abgezogen werden.

Art. 38 StG Nicht abziehbare Kosten und Aufwendungen

Nicht abziehbar sind die übrigen Kosten und Aufwendungen, insbesondere:

1. die Aufwendungen für den Unterhalt der steuerpflichtigen Person und ihrer Familie sowie der durch die berufliche Stellung der steuerpflichtigen Person bedingte Privataufwand;

...

4. die Aufwendungen für die Anschaffung, Herstellung oder Wertvermehrung von Vermögensgegenständen.

§ 29-33 StV

Die Bestimmungen der Steuerverordnung werden in die einzelnen Kapitel der Richtlinie integriert.

2. Vorbemerkung

Liegenschaftsunterhaltskosten werden bei den Kantons- und Gemeindesteuern und bei der direkten Bundessteuer unter denselben Voraussetzungen zum Abzug zugelassen. Die Richtlinie ist daher sowohl für die Kantons- und Gemeindesteuern wie auch für die direkte Bundessteuer anwendbar.

3. Tatsächliche Unterhaltskosten

§ 29 StV Unterhaltskosten für Liegenschaften im Privatvermögen 1. tatsächliche Kosten

¹ Als Unterhaltskosten gelten:

1. die Auslagen für die Instandhaltung, Instandstellung und Ersatzbeschaffung sowie die Einlagen in den Reparatur- und Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für die Gemeinschaftsanlagen verwendet werden und sie der steuerpflichtigen Person unwiderruflich entzogen sind;
2. bei Vermietung oder Verpachtung jene Betriebskosten, die nicht auf die Mieterin oder den Mieter beziehungsweise auf die Pächterin oder den Pächter überwält werden.

² Zu den abziehbaren Versicherungsprämien gehören die Prämien für die Sach- und Haftpflichtversicherung von Liegenschaften.

³ Als Verwaltungskosten abziehbar sind auch die notwendigen tatsächlichen Auslagen der steuerpflichtigen Person, soweit sie nicht eine Entschädigung für eigene Arbeit darstellen oder als wertvermehrnde Aufwendungen im Sinne von Art. 148 des Steuergesetzes geltend gemacht wurden.

3.1 Werterhaltende Aufwendungen

Auslagen für die Instandhaltung, Instandstellung und Ersatzbeschaffung sind werterhaltend und daher abziehbar. Es sind dies Aufwendungen, welche der Erhaltung der Liegenschaft in dem Zustand dienen, in dem sie die steuerpflichtige Person erworben hat. Dazu gehören insbesondere an Dritte bezahlte Verwaltungskosten, Betriebskosten, Abgaben, periodisch anfallende Instandhaltungskosten und Aufwendungen zur Beseitigung von Beschädigungen oder Abnützungen, die seit dem Erwerb durch die steuerpflichtige Person entstanden sind. Ferner sind grundsätzlich die sog. Instandstellungskosten abziehbar. Darunter werden – im Gegensatz zu den periodisch anfallenden Instandhaltungsarbeiten – Unterhaltsarbeiten verstanden, die nur in grösserem zeitlichem Abstand anfallen. Dies sind insbesondere Aufwendungen für die von Zeit zu Zeit erforderlichen Renovationen sowie für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz von unbrauchbar gewordenen, mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungen.

3.2 Wertvermehrnde Aufwendungen und Investitionen

Werden im Zuge von Instandstellungsarbeiten oder auch bei anderer Gelegenheit Verbesserungen an einer Liegenschaft vorgenommen, oder werden alte Einrichtungen durch solche mit vergleichsweise höherem Komfort oder grösserer Leistungsfähigkeit ersetzt, so können nicht die gesamten Aufwendungen als Unterhaltskosten behandelt werden. Ein durch Schätzung zu ermittelnder Teil davon hat wertvermehrenden bzw. Investitionscharakter und ist nicht abzugsfähig.

Der Ausscheidungskatalog im Anhang enthält Richtwerte, nach denen diese Abgrenzung vorgenommen werden kann.

Bei den Kosten für den Erwerb von Bauten und Einrichtungen sowie für bauliche Veränderungen (Um-, Ein- und Anbauten, [Teil-]Abbrüche und [Teil-]Ersatzbauten) handelt es sich um Investitionen, die in der Regel nicht abzugsfähig sind.

3.3 Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumswohnungen

Beiträge in den Erneuerungsfonds für Stockwerkeigentumswohnungen sind als Liegenschaftsunterhaltskosten abziehbar, sofern reglementarisch und tatsächlich jede andere Verwendung als zur Deckung von abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten ausgeschlossen ist.

Werden später aus dem Erneuerungsfonds Unterhaltsarbeiten bezahlt, kann dafür kein Abzug mehr geltend gemacht werden. Sollten aus dem Erneuerungsfonds wertvermehrnde Aufwendungen bestritten werden, so haben die Stockwerkeigentümer den auf sie entfallenden Anteil als Einkommen zu versteuern.

Der Erwerber von Stockwerkeigentum, der dem Veräusserer mit dem Kaufpreis dessen Anteil am Erneuerungsfonds vergütet, hat keinen Anspruch auf Abzug dieser Vergütung.

Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rückstellung und sind im Zeitpunkt der Zuweisung nicht abziehbar. Ein Abzug ist erst dann möglich, wenn der Erneuerungsfonds zur Deckung von Unterhaltskosten beansprucht wird. In diesem Fall können die Stockwerkeigentümer die Gesamtaufwendungen nach Massgabe ihrer Eigentumsanteile abziehen.

Stockwerkeigentümer können neben den Einlagen in den Erneuerungsfonds auch die Unterhaltskosten für die ihrem alleinigen Eigentum unterstehenden Gebäudeteile abziehen.

3.4 Behebung von Baumängeln

Aufwendungen zur Behebung konstruktiver Mängel sind keine Unterhaltskosten, sondern nicht abzugsfähige Investitionen. Ebenfalls nicht zu den Liegenschaftsunterhaltskosten zählen Aufwendungen für die Behebung von verborgenen Mängeln, d.h. von erst nach dem Erwerb oder nach der Erstellung entdeckten Mängeln.

Kosten für die Beseitigung von Schäden, welche die Folge von verborgenen Mängeln der Liegenschaft sind, stellen dagegen Unterhaltskosten dar, sofern damit weder der Wert der Liegenschaft erhöht noch deren Zustand gegenüber demjenigen im Zeitpunkt des Kaufes verbessert wird.

4. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

§ 30 StV 2. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

¹ Als Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, gelten Aufwendungen für Massnahmen, welche zur rationellen Energieverwendung oder zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen. Diese Massnahmen beziehen sich auf den Ersatz von veralteten und die erstmalige Anbringung von neuen Bauteilen oder Installationen in bestehenden Gebäuden.

² Als erneuerbare Energien im Sinne von Abs. 1 gelten insbesondere:

1. Sonnenenergie;
2. Geothermie;
3. mit oder ohne Wärmepumpen nutzbare Umgebungswärme;
4. Windenergie;
5. Biomasse inklusive Holz oder Biogas.

³ Werden die in Abs. 1 und 2 erwähnten Massnahmen durch öffentliche Gemeinwesen subventioniert, kann der Abzug nur auf dem Teil geltend gemacht werden, der von der steuerpflichtigen Person selbst zu tragen ist.

⁴ ...

Energiesparende Bauteile oder Installationen, die im Zusammenhang mit einer Erweiterung des beheizten Gebäudevolumens stehen oder die in Erweiterungsbauten bzw. im zusätzlichen beheizten Gebäudevolumen angebracht werden, gelten nicht als energiesparende Massnahmen an bestehenden Gebäuden.

Gemäss Art. 34 Abs. 2 StG sind Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, Unterhaltskosten gleichgestellt, soweit sie bei der direkten Bundessteuer abziehbar sind. Die **Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartementes vom 24. August 1992 über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien (SR 642.116.1)** muss somit ebenfalls berücksichtigt werden:

Art. 1 Massnahmen

Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien sind insbesondere:

- a. *Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle, wie:*
 1. *Wärmedämmung von Böden, Wänden, Dächern und Decken gegen Aussenklima, unbeheizte Räume oder Erdreich;*
 2. *Ersatz von Fenstern durch energetisch bessere Fenster als vorbestehend;*
 3. *Anbringen von Fugendichtungen;*
 4. *Einrichten von unbeheizten Windfängen;*
 5. *Ersatz von Jalousieläden, Rollläden;*
- b. *Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen, wie z.B.:*
 1. *Ersatz des Wärmeerzeugers, ausgenommen ist der Ersatz durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen;*
 2. *Ersatz von Wassererwärmern, ausgenommen der Ersatz von Durchlauferhitzern durch zentrale Wassererwärmer;*
 3. *Anschluss an eine Fernwärmeversorgung;*
 4. *Einbau von Wärmepumpen, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen und Anlagen zur*

Nutzung erneuerbarer Energien;

(Als zu fördernde erneuerbare Energien gelten: Sonnenenergie, Geothermie, mit oder ohne Wärmepumpe nutzbare Umgebungswärme, Windenergie und Biomasse [inkl. Holz oder Biogas]. Die Nutzung der Wasserkraft wird im Rahmen des DBG nicht gefördert.)

5. *Einbau und Ersatz von Installationen, die in erster Linie der rationellen Energienutzung dienen, wie:*
 - *Regelungen, thermostatische Heizkörperventile, Umwälzpumpen, Ventilatoren,*
 - *Wärmedämmungen von Leitungen, Armaturen oder des Heizkessels,*
 - *Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung und zur Betriebsoptimierung,*
 - *Installationen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung;*
 6. *Kaminsanierung im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers;*
 7. *Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme, z.B. bei Lüftungs- und Klimaanlage;*
- c. *Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;*
d. *Kosten für den Ersatz von Haushaltgeräten mit grossem Stromverbrauch, wie Kochherden, Backöfen, Kühlschränken, Tiefkühlern, Geschirrspülern, Waschmaschinen, Beleuchtungsanlagen usw., die im Gebäudewert eingeschlossen sind.*

Ab Steuerperiode 2021 können auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau abgezogen werden (Art. 34 Abs. 2 Satz 2 StG). Rückbaukosten sowie Investitionskosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen – nicht jedoch die normalen Liegenschaftsunterhaltskosten – können bei negativem Reineinkommen wegen dieser Abzüge auf höchstens zwei Steuerperioden vorgetragen werden (Art. 34 Abs. 2 Satz 3 StG; vgl. auch die totalrevidierte Verordnung vom 9. März 2018 über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer [Liegenschaftskostenverordnung; SR 642.116] und die dazugehörigen Erläuterungen des Eidgenössischen Finanzdepartementes).

Einspeisevergütungen (gültig ab Steuerperiode 2022):

Entschädigungen für die Lieferung von Energie (insbesondere Strom) aus Photovoltaikanlagen auf Grundstücken des *Privatvermögens* stellen grundsätzlich steuerbares Einkommen dar. Aus verwaltungsökonomischen Gründen sind Entschädigungen für die Lieferung von Energie aus solchen Anlagen allerdings nur steuerbar, soweit sie die Produktion von 10'000 kWh pro Jahr übersteigen (Bagatellprinzip). Die Anrechnung eines Eigenverbrauchanteils entfällt. Befindet sich die Anlage im Besitz des Netzbetreibers, qualifizieren die vereinnahmten Entschädigungen vollumfänglich als steuerbare Mieteinnahmen. Der Betrieb einer Photovoltaikanlage stellt bei einer selbstbewohnten oder vermieteten Liegenschaft des Privatvermögens jedoch keine selbständige Erwerbstätigkeit dar. Eine solche liegt nur dann vor, wenn das Grundstück (im Rahmen der Präponderanzmethode ohne Einbezug der Anlage) als Geschäftsvermögen qualifiziert wird.

Liegt ein Grundstück des *Geschäftsvermögens* vor, gehört die darauf stehende Photovoltaikanlage ebenfalls zum Geschäftsvermögen und ist zu aktivieren. Einspeisevergütungen gelten als Einkünfte aus selbständiger Erwerbstätigkeit.

Im Übrigen gilt das sog. *Nettoprinzip* gemäss Analyse der Schweizerischen Steuerkonferenz (SSK) vom 15. Februar 2011 (Aktualisierung vom 27. August 2020) zur

steuerrechtlichen Qualifikation von Investitionen in umweltschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen.

5. Aufwendungen für denkmalpflegerische Arbeiten

Abziehbar sind die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die nicht durch Subventionen gedeckt sind und aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung hin vorgenommen wurden.

6. Aufwendungen für Lärmschutzmassnahmen

6.1 Voraussetzungen

Echte und notwendige Lärmschutzmassnahmen, die von Privaten selbst finanziert werden, können nach Massgabe der Besitzdauer bzw. der mutmasslich während des Besitzes durch die Verkehrszunahme bewirkten Beeinträchtigung des Mietwertes der Liegenschaft wie werterhaltende Aufwendungen in Abzug gebracht werden. Die Lärmschutzmassnahme muss als solche im Baugesuch deutlich umschrieben sein und auch entsprechend ausgeführt werden. Sichtschutzmassnahmen berechtigen hingegen zu keinem Abzug. Der Charakter der baulichen Massnahme muss eindeutig sein. In Zweifelsfällen wird Rücksprache mit dem Bauamt der Gemeinde genommen. Das entsprechende Baugesuch muss zur Geltendmachung zusätzlich zu den übrigen Belegen beigelegt werden.

6.2 Umfang des Abzuges

6.2.1 Bei integrierter Bauweise, d.h. bei Ausführungen, welche über den Lärmschutz hinaus Nutzen haben sollen (z.B. in Verbindung mit einer Garage), wird eine Nutzungsabgrenzung getroffen. Erscheint dies aufgrund des Zahlenmaterials nicht ohne Weiteres möglich, wird mit Hilfe des Bauamtes der Gemeinde ein fiktiver Quadratmeter-Preis festgelegt.

6.2.2 Besitzt der Eigentümer die Liegenschaft seit mehr als 15 Jahren, sind 50% der Aufwendungen als Unterhaltskosten abziehbar. Der Rest gilt als wertvermehrende Investition, welche erst im Zeitpunkt der Veräusserung bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden kann.

6.2.3 Besitzt der Eigentümer die Liegenschaft seit mehr als 30 Jahren, sind 100% der Aufwendungen als Unterhaltskosten abziehbar.

6.2.4 Zur Bestimmung der Besitzesdauer wird auf die Zeit des ununterbrochenen Besitzes abgestellt. Dabei werden unentgeltliche Eigentumsübertragungen der Eltern an die Nachkommen (Schenkungen/Erbschaften) nicht berücksichtigt. Die Besitzesdauer der Eltern wird den Nachkommen angerechnet.

6.2.5 Realisiert ein Gemeinwesen verkehrstechnische Projekte (Umfahrungsstrassen etc.) und subventioniert in der Folge Lärmschutzmassnahmen, welche die damit verbundenen Lärmimmissionen eindämmen sollen, können die Eigentümer der betreffenden Liegenschaften die durch die staatliche Unterstützung ungedeckt gebliebenen Aufwendungen für ihre Lärmschutzmassnahmen zu 100% als Unterhalt in Abzug

bringen. In solchen Fällen wird nicht auf das Erfordernis der Mindestbesitzdauer (siehe Ziff. 6.2.2 und 6.2.3) abgestellt.

7. Ausschluss vom Abzug

§ 31 StV 3. Ausschluss

Nicht als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften gelten insbesondere:

1. wertvermehrende Aufwendungen für Neueinrichtungen, Aus- oder Umbauten sowie die Verbesserung von Liegenschaften;
2. einmalige Beiträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern an Strassen, Trottoirs, Werkleitungen, Gemeinschaftsantennen, Abwasserreinigungsanlagen und Kanalisationen;
3. Quartierplan-, Gestaltungsplan-, Arealüberbauungsplan-, Vermessungs-, Güterzusammenlegungs- und Meliorationskosten;
4. die mit dem Erwerb und der Veräusserung von Liegenschaften verbundenen Kosten wie Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren, Vermittlerprovisionen und Grundstückgewinnsteuern;
5. bei Eigengebrauch die privaten Aufwendungen wie Heizungskosten, Warmwasseraufbereitung, Energieverbrauch, Wasserzins, Kehrrichtabfuhr- und Abwasserbeseitigungsgebühren, Abonnementkosten für Gemeinschaftsantennen, Gartenpflege, übrige Pflege und Reinigung.

Bei der Zulassung von Aufwendungen für den Gartenunterhalt ist zu beachten, dass die durch die Immobilienbewertung festgelegten Mietwerte die Gartengestaltung nur marginal berücksichtigen. Bei selbstgenutztem Wohneigentum dürfen deshalb nur Unterhaltskosten für einen Garten zugelassen werden, der dem Standard von vermieteten Liegenschaften entspricht. Aufwendungen für einen Garten mit höherem Standard sind dem Privataufwand der steuerpflichtigen Person zuzuordnen.

8. Pauschalabzug

§ 32 StV 4. Pauschalabzug

¹ Anstelle der tatsächlichen Kosten gemäss § 29 kann die steuerpflichtige Person für jede Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

² Für die Altersbestimmung des Gebäudes im Sinne von Art. 34 Abs. 4 des Steuergesetzes ist der letzte Tag der Steuerperiode sowie das erste Bezugsdatum des Gebäudes massgebend; es werden nur volle Jahre berechnet.

9. ...

10. Anwendung

Die abziehbaren Aufwendungen dürfen nur angerechnet werden, soweit sie detailliert aufgeführt sind. Bei Bedarf sind die Rechnungen bei der steuerpflichtigen Person einzuverlangen.

10.2 Abzugsberechtigte Personen

Unterhaltskosten können nur vom Eigentümer oder Nutzniesser einer Liegenschaft abgezogen werden.

Wohnrechtsinhaber haben nur Anspruch auf den Abzug tatsächlich geleisteter Unterhaltskosten und auch nur soweit diese Kosten nicht vom Eigentümer geltend gemacht werden.

Mietern, die zu ihren Lasten Reparaturen ausführen oder den Unterhalt des Gartens besorgen, steht kein Abzug zu.

10.3 Selbst bezahlte Kosten

Nur die selbst bezahlten Liegenschaftsunterhaltskosten können zum Abzug zugelassen werden. Ein Abzug ist deshalb nur in dem Umfang möglich, in welchem die Kosten nicht von Dritten ersetzt werden (insbesondere von Versicherungsgesellschaften oder von Behörden etwa bei denkmalpflegerischen Arbeiten [Subventionen]).

10.4 Zeitpunkt des Abzuges

Für die periodengerechte Abgrenzung von Liegenschaftsunterhaltskosten ist das Datum der Rechnungstellung massgebend. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn die steuerpflichtige Person vom Abzug der tatsächlichen Kosten zur Unterhaltspauschale wechselt oder umgekehrt.

11. Ausscheidungskatalog

Der Ausscheidungskatalog im Anhang bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Richtlinie.

Kantonales Steueramt Nidwalden

Anhang: Ausscheidungskatalog

Bei der Anwendung des Ausscheidungskataloges ist Folgendes zu beachten:

- Bei den Abzugsquoten handelt es sich um Richtwerte für den Normalfall.
- Aufwendungen für Energiesparmassnahmen werden in der ersten Spalte mit einem „E“ bezeichnet.
- Als Anlagekosten ausgeschiedene Kosten können bei den ordentlichen Steuern nicht abgezogen werden. Sie sind jedoch bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbare Anlage- oder Verkaufskosten.
- Unter gleichwertigem Ersatz sind auch Ersatzbeschaffungen zu verstehen, die zwar vergleichbar mehr Komfort bieten, gemessen an heutigen Standards jedoch als gleichwertig zu beurteilen sind.

Inhaltsverzeichnis

1. Gebäude aussen	Seite	9
2. Dächer	Seite	10
3. Wände im Innern / Decken	Seite	11
4. Bodenbeläge	Seite	11
5. Wohneinrichtung	Seite	12
6. Heizungen / Lüftungen	Seite	12
7. Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung	Seite	14
8. Umgebung	Seite	15
9. Verschiedenes	Seite	16
10. Betriebs- und Verwaltungskosten	Seite	17

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
1.	Gebäude aussen		
	Fassaden, Fenster, Balkone, Storen und Fensterläden		
	- Neubemalung	1/1	
	- Fassadenreinigung	1/1	
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
E	- Dichtung von Fugen und Abschlüssen zur Vermeidung unerwünschter Luftwechsel	1/1	
	Fassadenrenovationen		
	- Überdecken einer vorbestandenen Verkleidung (auch Schindeln) durch Eternit, Aluminium oder anderes statt Bemalung	2/3	Rest
	- Renovationsarbeiten an Natursteinfassaden (Sandstein)	1/1	
E	- Fassadenisolationsarbeiten (inkl. Verkleidung), Anpassen der Fensterbänke und Halterungen	1/1	
E	- hinterlüftete Wärmedämmung	1/1	
	Fenster		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Fensterscheiben		
	- Ersetzen gebrochener Glasscheiben	1/1	

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Windfang		
E	- Neuanbau von unbeheizten Windfängen	1/1	
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Sonnenstoren		
	- Neueinbau		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Fensterläden / Rollläden		
E	- Neueinbau	1/1	
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Rollläden anstelle von Fensterläden	1/1	
E	- Zusätzliche Rollläden oder Jalousien	1/2	Rest
	Gerüstungen		
	- Gerüstkosten sind proportional nach den Anteilen Unterhalts- und Anlagekosten aufzuteilen.		
	Erstellen von Brandmauern		
	- Im Zusammenhang mit Anbauten		1/1
	- Auf Verlangen der Feuerpolizei	1/2	Rest
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Wintergarten		
	- Neubau		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
2.	Dächer		
	Flach- und Giebeldächer		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
E	- Verbessern der thermischen Isolation	1/1	
	Flachdächer		
E	- Umkehrdach auf bestehendes Dach	1/1	
	Giebeldächer		
	- Erstellen eines Dachstuhls (Estrich, inkl. Bedachung) über ein undichtes Flachdach	1/4	Rest
	Spenglerarbeiten		
	- Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder Aufbau		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Unterdach		
	- vorher: kein Unterdach		1/1
E	- Neues Unterdach kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation (vorher: kein Unterdach)	1/2	Rest
E	- Ersatz, kombiniert mit zusätzlicher thermischer Isolation	1/1	
	Blitzableiter		
	- Neueinbau und Erweiterung infolge Anbau		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Estrichausbau		
	- Einbau von Zimmern oder Wohnungen		1/1

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Hausbock und Schwamm		
	- Kosten für die Bekämpfung (Holzbehandlung)	1/1	
3.	Wände im Innern / Decken		
	Maler- und Tapezierarbeiten / Wand- und Deckenverkleidungen / Türen		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz oder Auffrischen	1/1	
	- Im Zusammenhang mit Umbauarbeiten und Anbauten		1/1
	- Erstbeschichtung oder Verkleidung		1/1
E	- Anbringen einer inneren Isolation oder Verkleidung an Fassadenwänden oder Kellerdecken	1/1	
	Wand- und Deckenverkleidung als Ersatz für fällige Gipser- und Malerarbeiten		
	- Verkleidung aus Holz oder schallhemmend (inkl. Malerarbeiten)	1/2	Rest
	- Verkleidung in Jute (inkl. Malerarbeiten)	1/1	
	- Verkleidung mit Pavatex- oder Spanplatten (inkl. Malerarbeiten)	1/1	
	Plattenarbeiten / Fliesen		
	- In Küche oder Badezimmer anstelle von Malerarbeiten	2/3	Rest
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Trennwände erstellen		
	- Alt 1 Zimmer, neu 2 Zimmer		1/1
	Türen / Kipptore (Garagen)		
	- Ersteinbau infolge Um- oder Anbau		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Ersatz eines einfachen Garagetors durch ein automatisches	1/2	Rest
	Treppen / Treppenhaus / Geländer		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Ersetzen einer Holztreppe durch eine Betontreppe	1/3	Rest
	- Ersetzen eines Geländer durch ein solches besserer Qualität	2/3	Rest
	Aufzug / Lift		
	- Erstmaliger Einbau		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
4.	Bodenbeläge		
	Wohnfläche		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz von Parkett, Kunststoffbelag, Inlaid, Spannteppich etc.	1/1	
	- Ersatz durch bessere Qualität	2/3	Rest
	- Im Zusammenhang mit kleineren Umbauten (nur wenn Räume bisher bewohnbar waren)	1/2	Rest
	- Bisher nicht bewohnbar		1/1
	- Neuverlegen infolge grösserer Umbauarbeiten/Anbauten		1/1
	- Verlegen eines Parkett- oder Plattenbelages anstelle von vorhandenem Belag (z.B. Kunststoff)	2/3	Rest
	- Parkett schleifen und neu versiegeln	1/1	

Massnahme	Unterhaltskosten	Anlagekosten
Balkone / Terrassen		
- Abdichten des Terrassenbodens und Verlegen von Zementplatten auf die Abdichtung	2/3	Rest
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
E - Isolieren und Abdichten des Terrassenbodens	1/1	
5. Wohneinrichtung		
Kücheneinrichtungen (im Gebäudewert eingeschlossen)		
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz der Haushaltgeräte, die im Gebäudewert eingeschlossen sind (Kochherd, Kühlschrank usw.)	1/1	
- Ersetzen des eingebauten Kochherdes durch Kochinsel	2/3	Rest
- Ersetzen eines alten Kochherdes durch kombinierten Herd	2/3	Rest
Küchenkombination (inkl. Folgekosten)		
- Ersatz mit Komfortverbesserung	2/3	Rest
- Geschirrspülmaschine: Ersteinbau		1/1
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
Badezimmer		
- Ersatz/Modernisierung Badezimmer	1/1	
- Ersatz mit Komfortverbesserung	2/3	Rest
Ersatz sanitärer Apparate		
- Einbauwanne (inkl. Folgekosten)	2/3	Rest
- Einbau zusätzliche Dusche		1/1
- Ersatz Duschvorhang durch Schiebetüren		1/1
- Ersatz von sanitären Einrichtungen durch solche mit grösserem Komfort (z.B. Closomat oder Dampfdusche)	1/4	Rest
Waschmaschine / Tumbler		
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
- erstmalige Anschaffung		1/1
6. Heizungen / Lüftungen		
Wärmeerzeugung / Heizkessel		
- Ersetzen des Heizkessels/Brenners/Ofens usw.	1/1	
Durchlauferhitzer		
- Neuanschaffung		1/1
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
Ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen		
- Neuanschaffung		1/1
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Ersatz von Wärmeerzeugern durch ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen	1/1	
Umstellen der Energie / Alternativsysteme		
- Umstellung auf Elektro-, Raumspeicher-, Gas- oder andere Systeme bei bisheriger Holz-, Kohle- oder Ölzentralheizung (gleichbleibendes Heizvolumen, ohne zentralen Speicher)	1/1	
- Ersetzen von Warmluft-Etagenheizung, Öl-, Holz- und Kohleofen durch eine Zentralheizung (Öl, Gas etc.)	1/2	Rest

Massnahme	Unterhaltskosten	Anlagekosten
Umstellen der Energie / Alternativsysteme (Fortsetzung)		
E	- Ersetzen bestehender Zentral- oder Etagenheizungen durch Alternativsysteme (Wärmepumpen, Solar-, Holz-, Wind-, Photovoltaik- oder Biogasanlagen [inkl. Speicher, sanitäre Anpassungsarbeiten, Bewilligungen und einmalige Anschlussgebühren]), ohne Wärmeverteilung und ohne Radiatoren (100%-Heizung)	1/1
	- Alternativsysteme (siehe oben): Ersteinbau in Neubau	1/1
Zusätzliche thermische Installationen		
	- Im Allgemeinen: Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1
E	- Ersteinbau einer automatischen Regulierung der Wärme- produktion (wenn sie nicht gesetzlich vorgeschrieben ist)	1/1
E	- Ersteinbau eines elektronischen Wärmekostenverteilers, wenn er nicht gesetzlich vorgeschrieben ist	1/1
E	- Verbesserung der Wärmedämmung (Kessel, Warmwas- serspeicher, Leitungen, Verteiler und Armaturen) in unbeheizten Räumen	1/1
E	- Einbau von Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der flüssigen Brennstoffe (Öldurchlaufzähler), sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1
E	- Einbau von Betriebsstundenzählern bei Heizkesseln, Brennern und Umwälzpumpen, sofern sie nicht gesetzlich vorgeschrieben sind	1/1
E	- Ersteinbau von Thermostatventilen	1/1
E	- Ersatz bestehender Heizkörperventile durch Thermostatventile	1/1
	- Wandstrahler: Neuanschaffung	1/1
	- Wandstrahler: Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1
Kamin		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1
	- Kaminsanierung (inkl. Kaminensätze) im Zusammenhang mit dem Ersatz eines Wärmeerzeugers	1/1
Heizöltank		
	- Ersteinbau (inkl. Tankraum)	1/1
	- Ersatz/Tanksanierung (Verkleidung)	1/1
	- Einrichtung neu im Keller (bisher im Erdreich): Öltank, Auf- fangwanne (in Stahl oder Kunststoff), inkl. Abdichtung	1/1
	- dito: bei neu grösserem Inhalt	2/3
	- Ausserbetriebsetzen des alten Tanks (Auffüllen, Grabar- beiten, Instandstellung des Grundstücks usw.)	1/1
	- Vorschriftsgemässes Einrichten des Tankraumes im Keller	1/1
Cheminée (Hafnerarbeiten), Cheminéeofen		
	- Ersteinbau eines Cheminée oder Schwedenofens	1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1
E	- Einfaches Cheminée umbauen in Warmluftcheminée	1/1
	- Ersteinbau einer Wärmeheizkassette für das Cheminée	1/2
Fernwärmeheizung (anschiessen)		
E	- Ausserbetriebnahme einer bestehenden Heizungsanlage und Anschluss an eine Fernwärme-Heizzentrale	1/1

Massnahme	Unterhaltskosten	Anlagekosten
Warmwasseraufbereitung / Boiler		
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz, auch zu bereits bestehendem Heizkessel (Überbrückung Sommerperiode)	1/1	
- Boiler anstelle von Gasapparaten, Durchlauferhitzer oder Kleinboiler	1/2	Rest
- Ersatz durch grösseres Modell	1/2	Rest
E - Einbau von Erfassungsgeräten zur verbrauchsabhängigen Warmwasserkostenabrechnung, sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben	1/1	
Lüftung / Klimaanlage / Dampfzug		
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
E - Massnahmen, die dazu führen, dass auf eine Klimatisierung verzichtet werden kann.	1/1	
7. Sanitäre und elektrische Installationen, Brandverhütung		
Leitungen im allgemeinen (Wasser, Heizung, Elektrizität, Gas, Telefon, TV usw.)		
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Anpassen an Normvorschriften	1/2	Rest
- Verkabelung für Telefon/Fernsehergeräte		1/1
- Einmalige Anschlussgebühren		1/1
Sanitäre und Heizungsverteilung, Wasserenthärtungsanlagen		
- Ersteinbau einer Wasserenthärtungsanlage		1/1
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Heizkörper (Radiatoren): Wärmeverteilnetz abändern infolge Einbau einer Wärmepumpe bzw. eines Speichers		1/1
Elektrische Installationen		
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Leitungsumänderungen, jedoch ohne Erweiterung (Mehrwert) und ohne Beleuchtungskörper (Mobilier)	1/1	
- Unterputzverlegung (ohne Erweiterung)	1/2	Rest
Antennen (Funk, Radio, TV usw.)		
- Ersteinbau		1/1
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
- Anschluss an Gemeinschaftsanlage: Erstmalige Installation		1/1
- Ersatz bestehender eigener Anlage	1/1	
- Einmalige Anschlussgebühr		1/1
Brandverhütung		
- Ersteinbau Überwachungs- und Löschanlagen, Löschmittel		1/1
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
Alarmanlage		
- Ersteinbau/Erweiterung der Anlage		1/1
- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Massnahmen zur Rückgewinnung von Wärme		
E	- Alle zweckmässigen Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme (z.B. Wärmerückgewinnung bei klimatisierten Räumen, bei Cheminées, bei Kühlwasser, bei Abwasser oder bei warmer Abluft), die über das gesetzlich vorgeschriebene Mass hinausgehen	1/1	
8.	Umgebung		
	Garten- und Umgebungsarbeiten		
	- Garten erstmals neu anlegen		1/1
	- Pflege und Ersatz jener Pflanzen, die das Jahr überdauern	1/1	
	- Zaun- und Mauerreparaturen (innerhalb des Gartens)	1/1	
	- Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens)	1/1	
	- Kosten für Gartenpflege bei vermieteten Liegenschaften des Privatvermögens (inkl. Rasenmähen, Schneeräumung, Gartenreinigung und Blumenkulturen)	1/1	
	- Reparatur/Ersatz für Garteneinrichtungen höheren Standards bei selbstgenutzten Liegenschaften (Gartenpavillon, Biotop etc.)	--	--
	Feste Einfriedung, Stütz- und Gartenmauern		
	- Ersteinbau/Erweiterung		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Zufahrt / Vorplatz		
	- Erster Belagseinbau (Teerung, Pflastersteine, Zementplatten usw.)		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz bei gleichbleibender Fläche	1/1	
	- Zement-Verbundsteine, Beton- oder Teerasphaltbeläge (vorher: gekofferter Kiesplatz)	1/4	Rest
	- dito, jedoch bisher Naturplatz ohne Kofferung		1/1
	- Natursteinpflasterung (vorher: Zement-Verbundsteine)	1/2	Rest
	Bodenverbesserung		
	- Entwässern, Humusieren, Stutzen usw.		1/1
	Gartensitzplatz		
	- Ersteinbau/Erweiterung infolge Um- und Anbau oder für Neubauten		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	Kanalisation und Hauszuleitungen (inkl. Aushub und Erdarbeiten)		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Ersteinbau, Vergrösserung infolge An-/Umbau		1/1
	- Einmalige Anschlussgebühren		1/1
	Kanalisation / Dolen / Gruben / Schächte / Benzinabscheider		
	- Ersetzen wegen Anschluss an anderes Netz (ARA)		1/1
	- Reinigen (Kanalspülung) und entleeren	1/1	
	- Ausserbetriebnahme einer Klärgrube	1/1	

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Wasser- und Hauszuleitung		
	- Anschliessen an ein anderes Verteilnetz (ohne Anschlussgebühr)	1/1	
	- Anschlussgebühr		1/1
	Trennsystem		
	- Anschliessen des Oberflächenwassers an Trennsystem		1/1
	- Einmalige Anschlussgebühr		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz der Kanalisationsleitung im Zusammenhang mit dem Anschliessen ans Trennsystem	1/1	
	Drainage		
	- Entwässerung des Bodens		1/1
	- Reparatur/Unterhalt/Ersatz	1/1	
	Entfeuchten der Kellerwände		
	- Abdichten und/oder drainieren	1/1	
9.	Verschiedenes		
	Abbrucharbeiten / Transport in Deponie / Deponiegebühren / Entsorgung		
	- Abbruch einer Mauer (bisher 2, neu 1 Zimmer)	1/3	Rest
E	- Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau	1/1	
	- Abbruch; gleichwertiger Ersatz von Bauteilen	1/1	
	- Räumungskosten bei Abbruch		1/1
	- Entsorgungsgebühr für Altgeräte	1/1	
	Anwaltskosten / Handänderungskosten / Grundeigentümerbeiträge		
	- Kommissionen sowie Anwalts-/Notariatskosten und Gerichtskosten (nur im Zusammenhang mit Mietangelegenheiten)	1/1	
	- Schuldbrieferrichtung		1/1
	- Kosten für Vermessung, Parzellierung, Güterzusammenlegung, Feldregulierung und Baulandumlegung sowie Grundbuchgebühren		1/1
	- Terrainuntersuchungen, geologische Gutachten		1/1
	- Erschliessungsbeiträge an Gemeinden für Strassen, Trottoirs (inkl. erste Teerung der Strasse/Zufahrt)		1/1
	- Anwalts-, Notariats- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit Kauf/Verkauf, Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuern		1/1
	Architekten- und Ingenieurhonorare		
	- im Zusammenhang mit Renovationsarbeiten	1/1	
	- Umbauarbeiten/Anbauen/Neubau		1/1
	- im Zusammenhang mit Um-, An- oder Neubau und gleichzeitigen Renovationsarbeiten: Anteilsmässige Aufteilung des Honorars		
E	- Studienhonorare und Kosten für Grobanalysen der tatsächlich ausgeführten Arbeiten im Sinne des Energieparens und des Umweltschutzes	1/1	

Massnahme		Unterhaltskosten	Anlagekosten
	Baubewilligungen / Bauprojektkosten		
	- Umbauarbeiten, Anbauten und Baugrunduntersuchungen sowie Quartierplanungskosten und anteilige Bauprojektkosten für energiesparende Einrichtungen bei Neubauten		1/1
E	- Projektkosten für energiesparende Einrichtungen bei bestehenden Gebäuden	1/1	
	Schwimmbad im Gebäude eingebaut		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
	- Ersteinbau von Anlagen zur Beheizung		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz von Anlagen zur Beheizung	1/1	
	Schwimmbad im Freien		
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz (nur sofern im Eigenmietwert inbegriffen)	1/1	
	- Anlagen zur Beheizung (Ersteinbau)		1/1
	- dito: Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz, (nur sofern Schwimmbad im Eigenmietwert inbegriffen)	1/1	
	Ölunfall		
	- Kosten für Aushub und Verbrennung der Erde (nach Abzug der Versicherungsleistung)	1/1	
	Sauna / Solarium (fest eingebaut)		
	- Neueinrichtung		1/1
	- Reparatur bzw. gleichwertiger Ersatz	1/1	
10.	Betriebs- und Verwaltungskosten	Vermietete Liegenschaften	Selbstgenutzte Liegenschaften
) Nur abzugsfähig, sofern Zahlungen der Mieterschaft für Nebenkosten im Bruttomietzins enthalten	abzugsfähig)	abzugsfähig Nicht abzugsfähig
	Heizung und Warmwasseraufbereitung		
	- Brennerservice	1/1	1/1
	- Brennstoff/Energie	1/1	1/1
	- Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen	1/1	1/1
	- Betriebskosten für Alternativenergien	1/1	1/1
	- Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie Abfall- und Schlackenbeseitigung (Kaminfegerarbeiten)	1/1	1/1
	- Periodische Revision der Heizungsanlage (einschliesslich des Öltanks), Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes	1/1	1/1
	- Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie Unterhalt der dazugehörigen Apparate	1/1	1/1
	- Chemikalien für Wasserenthärtung	1/1	1/1
	- Service Wärmezähler	1/1	1/1

	- Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen	1/1		1/1
Massnahme		Vermietete Liegenschaften	Selbstgenutzte Liegenschaften	
) Nur abzugsfähig, sofern Zahlungen der Mieterschaft für Nebenkosten im Bruttomietzins enthalten	abzugsfähig)	abzugsfähig	Nicht abzugsfähig
Heizung und Warmwasseraufbereitung				
	- Verwaltungskosten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Heizungsanlage	1/1		1/1
	- Wartungskosten	1/1		1/1
Kosten für Verwaltung (inkl. Nebenkosten)				
	- Entschädigung an die Liegenschaftsverwaltung (nicht aber für die eigene Arbeit)	1/1	Verwaltungskosten bei StWE	
	- Ineratekosten (ausgenommen bei Erstvermietung)	1/1		-
	- Porti, Telefon, Betriebs- und Prozesskosten im Zusammenhang mit Einkommen aus Liegenschaften	1/1		-
	- Einlagen in Erneuerungsfonds einer StWE-Gemeinschaft (siehe Kapitel 3.3)	1/1	1/1	-
Versicherungen				
	- Hausratversicherungen (nur für möblierte Mietwohnungen)	1/1		1/1
	- Kombinierte Versicherungen: Abzugsberechtigt sind diejenigen Prämien, welche das Gebäude betreffen	1/1	1/1	
	- Sachversicherungsprämien (Brand-, Glasbruch- und Wasserschadenversicherung, Gebäudehaftpflichtversicherung)	1/1	1/1	
Nebenkosten				
	- Perimeterbeiträge, soweit nicht für wertvermehrende Aufwendungen geleistet	1/1	1/1	
	- ARA-Betriebsbeiträge	1/1		1/1
	- Kehrrechtabfuhrgebühren	1/1		1/1
	- Reinigung von Gemeinschaftsräumen, Strassen, Gehsteigen und Plätzen	1/1		1/1
	- Treppenhausreinigung	1/1		1/1
	- Hauswartung	1/1		1/1
	- Garten- und Umgebungspflege	1/1		1/1
	- Serviceabonnement für Aufzüge, Klima- und Lüftungsanlagen, Alarmanlagen, Tumbler, Waschmaschinen, Geschirrspüler etc.	1/1		1/1
	- Schneeräumungsarbeiten	1/1		1/1
	- Strom (allgemeine Beleuchtung usw.)	1/1		1/1
	- Wasserverbrauch	1/1		1/1
	- Werkzeuge für den Haushalt (Rasenmäher, Leiter, Säge usw.)	1/1		1/1
	- Wiederkehrende Betriebskosten und Benutzungsgebühren (Lift, Kabel-TV, Alarmanlagen, Schwimmbad etc.)	1/1		1/1

