Appenzell Ausserrhoden

ERFA - Pro Senectute 2026

Donnerstag 27. August 2026

Meico Oehninger, Steuerkommissär II, USE + NE

Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden

Programm

- Begrüssung
- Liegenschaftsunterhalt
- Vermögensvergleich
- Krankheits- & Behinderungsbedingte Kosten (Refresher)
- Fragen/Varia

Liegenschaftsunterhalt

Appenzell Ausserrhoden

Merkblatt auf der Homepage mit Anhang



Appenzell Ausserrhoden

Departement Finanzen

Kantonale Steuerverwaltung
Gutenberg-Zentrum
9102 Herisau 2
Tel. 071 353 62 90
Fax 071 353 63 11
Steuerverwaltung@ar.ch
www.ar.ch

Merkblatt
Steuerliche Behandlung des Liegenschaftsunterhalts

vom 30. September 2025

gültig ab Steuerperiode 2024

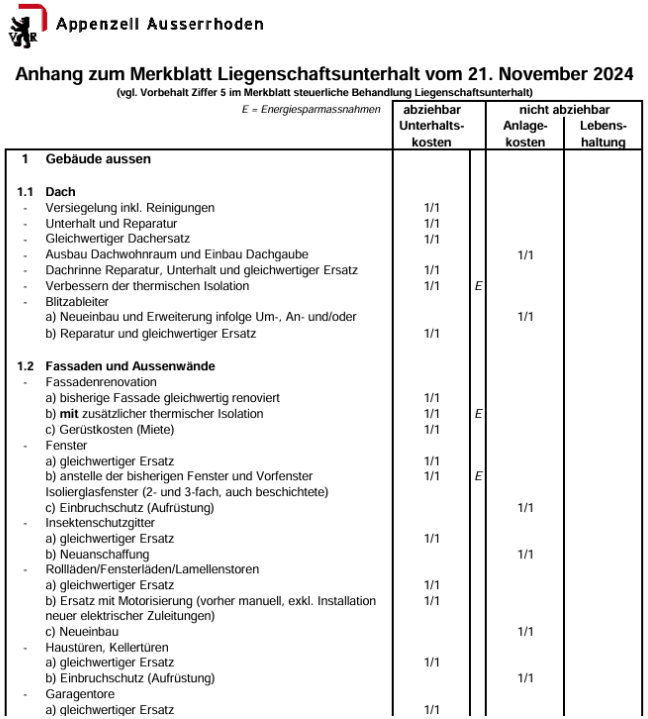
1. Rechtliche Grundlagen

Art. 34 StG Privatvermögen

[2] Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die Unterhaltskosten, die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, 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. Unter den gleichen Voraussetzungen abgezogen werden können auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Die Investitionen für Energiesparen und Umweltschutz sowie die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau 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] Die den Erträgen aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften gegenüberstehenden Baurechtszinsen können abgezogen werden.

Link: [Merkblatt Liegenschaftsunterhalt ab 2024]



Appenzell Ausserrhoden

Anhang zum Merkblatt Liegenschaftsunterhalt vom 21. November 2024
(vgl. Vorbehalt Ziffer 5 im Merkblatt steuerliche Behandlung Liegenschaftsunterhalt)

E = Energiesparmassnahmen

		abziehbar Unterhaltskosten		nicht abziehbar Anlagekosten	nicht abziehbar Lebenshaltung
1	**Gebäude aussen**				
1.1	**Dach**				
-	Versiegelung inkl. Reinigungen	1/1			
-	Unterhalt und Reparatur	1/1			
-	Gleichwertiger Dachersatz	1/1			
-	Ausbau Dachwohnraum und Einbau Dachgaube			1/1	
-	Dachrinne Reparatur, Unterhalt und gleichwertiger Ersatz	1/1			
-	Verbessern der thermischen Isolation	1/1	*E*		
-	Blitzableiter				
	a) Neueinbau und Erweiterung infolge Um-, An- und/oder			1/1	
	b) Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1			
1.2	**Fassaden und Aussenwände**				
-	Fassadenrenovation				
	a) bisherige Fassade gleichwertig renoviert	1/1			
	b) **mit** zusätzlicher thermischer Isolation	1/1	*E*		
	c) Gerüstkosten (Miete)	1/1			
-	Fenster				
	a) gleichwertiger Ersatz	1/1			
	b) anstelle der bisherigen Fenster und Vorfenster Isolierglasfenster (2- und 3-fach, auch beschichtete)	1/1	*E*		
	c) Einbruchschutz (Aufrüstung)			1/1	
-	Insektenschutzgitter				
	a) gleichwertiger Ersatz	1/1			
	b) Neuanschaffung			1/1	
-	Rollläden/Fensterläden/Lamellenstoren				
	a) gleichwertiger Ersatz	1/1			
	b) Ersatz mit Motorisierung (vorher manuell, exkl. Installation neuer elektrischer Zuleitungen)	1/1			
	c) Neueinbau			1/1	
-	Haustüren, Kellertüren				
	a) gleichwertiger Ersatz	1/1			
	b) Einbruchschutz (Aufrüstung)			1/1	
-	Garagentore				
	a) gleichwertiger Ersatz	1/1			

Link: [Anhang Merkblatt Liegenschaftsunterhalt ab 2024]

Liegenschaftsunterhalt

Zwei Möglichkeiten

Variante 1:

Pauschalabzug

20% bei Häusern mit Alter höher 10 Jahren

10% bei Häusern bis zu 10 Jahren

Ausschlaggebend ist hier das Baujahr auf der Schätzung

Baujahr unbedingt im LS-Formular angeben!

Liegenschaftsunterhalt

Variante 2:

Effektive Kosten

- Aufteilung Anlage / Unterhaltskosten
- Keine betragsmässige Grenze
- Rechnungen über CHF 5’000.00
- Förderbeiträge / Versicherungsbeiträge berücksichtigen

(Förderbeiträge bei PV Anlagen)

- Einspeisungen steuerbares Einkommen

Nicht abzugsfähig:



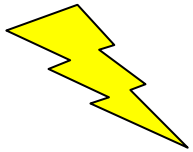
- Wasser, Strom, Gas, Kehricht (Grundgebühren + Verbrauch)
- Serafe Gebühren
- Hausratsversicherung und private Haftpflichtversicherungen
- Schneeräumung
- HEV Beitrag
- Auslagen für Möbel / Gartentöpfe / Werkzeuge / Maschinen
- Fenster-/Treppenreinigung (inkl. Reinigungsmittel)
- Hauswart (zu 50%)

ACHTUNG HIER BEI STWEG - ABRECHNUNGEN

Appenzell Ausserrhoden

Zwischenfragen Thema LS-Unterhalt?

Stockwerkeigentum - /Flurgenossenschaften



Abschaffung Eigenmietwert per 1.1.2029



Diverse Wohnungs-/Hauseigentümer haben den Erneuerungsfonds -/ Beiträge an die Flurgenossenschaft drastisch erhöht

- Neu Prüfung der EF/FG bei erhöhten Beiträgen

Stockwerkeigentum - /Flurgenossenschaften

Beiträge weiter **abzugsfähig** wenn:



- tatsächlich geleistete Einlagen
- in einen reglementarisch vorgesehenen Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergemeinschaft
- welche ausschliesslich zur Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten der Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind

Stockwerkeigentum - /Flurgenossenschaften

Beiträge bei **Erhöhung** **abzugsfähig** wenn:



- Sich im bisherigen Rahmen bewegen
- Ein konkretes, nachvollziehbar bereits geplantes Sanierungs- oder Instandhaltungsprojekt nachgewiesen wird

Erhöhungen ohne sachlichen und objektiv belegbaren Grund werden steuerlich grundsätzlich nicht zum Abzug zugelassen.



Prüfung ob die Anteile am EF/FG im WV deklariert

Vermögensvergleich Vorjahr / Akt. Jahr

Beispiel 1:

Steuerbares Einkommen CHF 50’000

Keine Schenkungen / Erbschaften

Nur Konti als Vermögen

Vermögen 31.12.2024: 200’000

Vermögen 31.12.2025: 350’000

Woher kommt das Geld?



Vermögensvergleich Vorjahr / Akt. Jahr

Beispiel 2:

Steuerbares Einkommen CHF 80’000

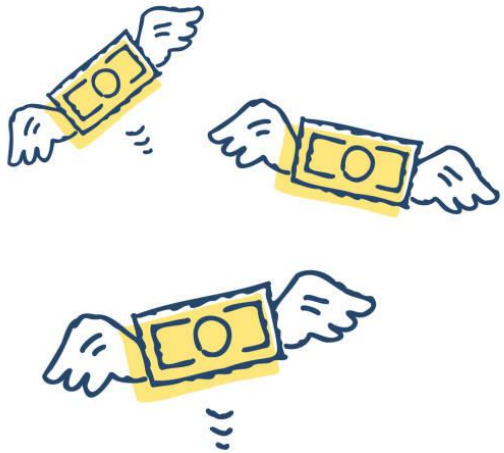
Keine Schenkungen / Erbschaften

Nur Konti als Vermögen

Vermögen 31.12.2024: 500’000

Vermögen 31.12.2025: 150’000

Wohin geht das Geld?



Empfehlung:

- Vergleicht das Vermögen mit dem Vorjahr (+/- 50’000)
- Führt Schenkungen / Erbschaften auf – Fragt nach
- Der Hausrat und die persönlichen Gebrauchsgegenstände unterliegen nicht der Vermögenssteuer (Art. 50, Abs 1 StG)
- Aktiengewinne-/Verluste rechnet KSTV

- Begründung in Mitteilung an Steuerverwaltung

Appenzell Ausserrhoden

Zwischenfragen Vermögensvergleich ?

Krankheitskosten

Neues Kreisschreiben 11a ab dem Jahr 2026

Link: 1-011a-D-2026-de (5).pdf





Appenzell Ausserrhoden

…zu guter Letzt…

…zögert nicht bei Fragen / Unklarheiten anzurufen!

… Einsprachen können oft mit einem Telefon oder einem Gespräch mittels Rektifikat innerhalb der Rechtmittelfrist vermieden werden.

Appenzell Ausserrhoden

Schlussfragen zu allen Themen

Appenzell Ausserrhoden

Danke für Eure Aufmerksamkeit !

Steuerverwaltung Appenzell Ausserrhoden