



An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Werterhöhender Anteil (= Anlagekosten im Sinne der §§ 115 und 116 StG und somit bei der Grundstückgewinnsteuer abziehbar); der Anteil ist abhängig vom Jahr des Kostenanfalls <sup>2</sup>						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009	+ ab 2010 <sup>6</sup>	Lebenshaltungskosten
	erste 8 Jahre nach Erwerb <sup>3</sup>	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb <sup>4</sup>	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb <sup>5</sup>	Normalfall und ab 2010 <sup>6</sup>	
(E) = Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional							
<b>1.8 Windfang</b> (unbeheizt) – Erstmaliger Einbau (E) – Ersatz	1/1 1/1	1/1 -	1/2 1/2	- -	1/2 1/2	- -	- -
<b>1.9 Schadenbehebung</b> – Bekämpfung von Holzschädlingen – Behebung von Feuchtigkeits- und Folgeschäden nach äusseren Einwirkungen wie Erddruck, Bodensenkung usw.	1/1 1/1	- -	1/1 1/1	- -	1/1 1/1	- -	- -
<b>1.10 Blitzableiter</b> – Neuinstallation – Reparatur und Ersatz	1/1 1/1	1/1 -	1/1 1/1	1/1 -	1/1 1/1	1/1 -	- -
<b>1.11 Gerüstkosten</b> Aufteilung prop. nach den Anteilen Anlage- / Unterhaltskosten	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	-
<b>1.12 Versteckte Baumängel</b>	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
<b>1.13 Neuaufbau infolge Brand</b> Baukosten, die die Versicherungssumme übersteigen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
<b>2. GEBÄUDE INNEN</b>							
<b>2.1 Grundrissveränderungen</b> Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände: Kosten inkl. direkt damit zusammenhängender Anpassungsarbeiten = Anlage- oder Lebenshaltungskosten	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.
<b>2.2 Estrichausbau</b> Einbau von Zimmern, Dachaufbauten usw.	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
<b>2.3 Aushöhlung des Gebäudes mit anschliessendem Neubau</b>	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
<b>2.4 Isolationen</b> (siehe Ziffer 1.2)							
<b>2.5 Maler- und Tapeziererarbeiten</b> – Allein oder im Zusammenhang mit einer Renovation – Im Zusammenhang mit ganz oder teilweise wertvermehrenden Ausgaben (z.B. An- oder Umbauten): Aufteilung proportional nach den Anteilen Anlage-/Unterhaltskosten.	1/1 prop.	- prop.	1/1 prop.	- prop.	- prop.	- prop.	- -
<b>2.6 Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge</b> – Gleichwertiger Ersatz/Reparatur – Komfortverbesserung (z.B. Platten/Täfer anstelle Anstrich) – Komfortverbesserung (z.B. erstmaliger Einbau von Parkett oder Spannteppichen anstelle Riemenböden)	1/1 1/1 1/1	- 1/3 2/3	1/1 1/1 1/1	- 1/3 2/3	- 1/3 1/3	- 1/3 1/3	- - -
<b>3. INSTALLATIONEN</b>							
<b>3.1 Sanitärräume wie Bad, Dusche</b> – Neuinstallationen (z.B. zusätzl. Dusche oder Sauna) – Gleichwertige Renovation (inkl. Installationen) – Renovation mit Komfortverbesserung	1/1 1/1 1/1	1/1 - 1/3	1/1 1/2 2/3	1/1 - 1/3	1/1 1/2 2/3	1/1 - 1/3	- - -
<b>3.2 Kücheneinrichtungen</b> – Reparaturen an bestehenden Installationen – Gleichwertiger Ersatz (inkl. Installationen) im Zu-	-	-	-	-	-	-	-

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Werterhöhender Anteil (= Anlagekosten im Sinne der §§ 115 und 116 StG und somit bei der Grundstückgewinnsteuer abziehbar); der Anteil ist abhängig vom Jahr des Kostenanfalls <sup>2</sup>						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009	+ ab 2010 <sup>6</sup>	Lebenshaltungskosten
(E) = Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional	erste 8 Jahre nach Erwerb <sup>3</sup>	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb <sup>4</sup>	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb <sup>5</sup>	Normalfall und ab 2010 <sup>6</sup>	
sammenhang mit einer Gesamtenovation (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
- Ersatz mit Komfortverbesserung (inkl. Installationen) im Zusammenhang mit einer Gesamtenovation (E)	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	-
- Ersatz freistehender Einrichtungen	1/1	2/3	2/3	1/3	2/3	1/3	-
<b>3.3 Boiler</b>							
- Erstinstallation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
- Neuinstallation, zusätzlich zu vorh. Kombi-Heizkessel (Überbrückung Sommer) (E)	1/1	1/2	1/2	-	1/2	-	-
- Gleichwertiger Ersatz (inkl. Installationen) (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
- Ersatz der ölheizungsabhängigen Warmwasseraufbereitung durch einen Elektro- oder Gasboiler (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
- Anstelle eines Durchlauferhitzers oder Kleinboilers	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	-
<b>3.4 Waschautomaten/Tumbler</b>							
- Neuinstallation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
- Gleichwertiger Ersatz (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
<b>3.5 Sanitäre Installationen (Wasser- / Abwasserleitungen)</b>							
- Neuinstallation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
- Gleichwertiger Ersatz	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
<b>3.6 Elektrische Installationen</b>							
- Neuinstallationen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
- Gleichwertiger Ersatz (auch Unterputzinstallationen)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
- Beleuchtungskörper (= Mobilier)	-	-	-	-	-	-	1/1
<b>3.7 Antenneninstallation / Kabelfernsehen</b>							
- Erstmalige Installation, Anschlussbeiträge	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
<b>Umstellung auf Kabelfernsehen:</b>							
- Ersatz bestehender Antennenanlagen	1/1	1/2	3/4	1/2	1/1	1/2	-
- Reparatur der Anlage	1/1	-	-	-	-	-	-
<b>3.8 Überwachungsanlagen (inkl. Handfeuerlöscher)</b>							
- Erstmalige Installation bzw. Anschaffung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
- Reparatur der bestehenden Anlage bzw. Geräte	1/1	-	1/1	-	-	-	-
- Ersatz	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
<b>3.9 Heizungsinstallationen (inkl. Leitungen)</b>							
- <b>Zusätzliche Installationen mit Energieeinsparung</b> , wie Isolation von Leitungen, Thermoventile, Wärmezähler, Warmlufteinsätze (E)	1/1	1/1	1/2	-	1/2	-	-
- Bei Aufwendungen bis 1980	1/1	1/2					
- Bei Aufwendungen ab 1981	1/1	1/1					
- <b>Zusätzliche Installationen ohne oder mit geringer Energieeinsparung</b> (Cheminée, zusätzl. Heizkörper)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
- Gleichwertiger Ersatz (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
- Anstelle manueller Ofen- oder Etagenheizung			1/2	-	5/6	2/3	-
- Bei Aufwendungen bis 1980	1/1	2/3					
- Bei Aufwendungen ab 1981	1/1	1/3					
<b>3.10 Spezielle Installationen</b>							
Einbau von Wärmepumpen, Wärmerückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, der Sonnenenergie, Geothermie, inkl. Installationskosten (ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen). Anschluss an Fernwärmeversorgung (E)			1/2	-	1/2	-	-
- Bei Aufwendungen bis 1980	1/1	1/1					

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Werterhöhender Anteil (= Anlagekosten im Sinne der §§ 115 und 116 StG und somit bei der Grundstückgewinnsteuer abziehbar); der Anteil ist abhängig vom Jahr des Kostenanfalls <sup>2</sup>						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009	+ ab 2010 <sup>6</sup>	Lebenshaltungskosten
(E) = Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional	erste 8 Jahre nach Erwerb <sup>3</sup>	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb <sup>4</sup>	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb <sup>5</sup>	Normalfall und ab 2010 <sup>6</sup>	
– Bei Aufwendungen ab 1981	1/1	1/2					
<b>3.11 Kaminanlagen</b> Sanierung (z.B. Rohreinzug), Ersatz vorhandener Anlage (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
<b>3.12 Heizöltankanlage</b> – Ersatz, inkl. Installationen	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
– Ersatz einer erdverlegten Tankanlage durch Tankanlage im Gebäudeinnern (gleicher Tankinhalt), inkl. Auskleidungen	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
– Zusätzliche Installationen wie Überlaufsicherung, Leckwarngeräte usw.	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Bei grösserem Tankinhalt: Aufteilung Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten)	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	-
<b>3.13 Tankraum</b> – Neuerstellung Tankraum (siehe auch Ziffer 2.1)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
<b>4. UMGEBUNG</b>							
<b>4.1 Belagsarbeiten wie Asphalt, Verbundsteine usw.</b> – Neuanlage und Komfortverbesserung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
<b>4.2 Stützmauern</b> – Neuanlage und Qualitätsverbesserung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
<b>4.3 Umgebungsarbeiten</b>							
<b>4.3.1 Garten: Selbstgenutzte Liegenschaften</b> – Garten erstmals neu anlegen (inkl. erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen, die das Jahr überdauern)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Pflege / Ersatz der das Jahr überdauernden Pflanzen	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
– Zaun- und Mauerreparaturen	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
– Wegausbesserungen	1/1	-	1/1	-	-	-	-
– Kosten für wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten (z.B. Schneeräumung), Rasenunterhalt, Blumengärten und Gemüsekulturen (inkl. Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren)	-	-	-	-	-	-	1/1
<b>4.3.2 Garten: Vermietete Liegenschaften</b> Wenn im Mietzins inbegriffen und nicht als Nebenkosten überwältzt: – Instandstellungskosten für den Garten	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
– jährlich wiederkehrender Gartenunterhalt (inkl. Rasenunterhalt, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen)	-	-	-	-	-	-	-
<b>4.3.3 Gartensitzplatz, Schwimmbad, Sportanlage etc.</b> – Ersteinbau/Erweiterung infolge Um-, An- / Neubau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Reparatur/gleichwertiger Ersatz	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
<b>4.4 Kanalisationsanschluss</b> – Neuanschluss an Kanalisation inkl. Anschlussbeitr.	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen etc.	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Werterhöhender Anteil (= Anlagekosten im Sinne der §§ 115 und 116 StG und somit bei der Grundstückgewinnsteuer abziehbar); der Anteil ist abhängig vom Jahr des Kostenanfalls <sup>2</sup>						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009	+ ab 2010 <sup>6</sup>	Lebenshaltungskosten
(E) = Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional	erste 8 Jahre nach Erwerb <sup>3</sup>	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb <sup>4</sup>	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb <sup>5</sup>	Normalfall und ab 2010 <sup>6</sup>	
– Anschluss an Entsorgungsnetz mit gleichzeit. Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen etc.	1/1	1/2	3/4	1/2	3/4	1/2	-
– Ersatz/Erneuerung/Vergrößerung von bestehenden Gruben und Kläranlagen: Aufteilung Kosten nach Volumen bestehend (=Unterhalt) / neu (=Anlagekosten)	1/1	-	1/1	-	1/1	prop.	-
– Neue Entsorgungsanlagen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
<b>5. VERSCHIEDENES</b>							
<b>5.1 Honorare</b>							
Architekten-, Ingenieur- und übrige Honorare (z.B. Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte), soweit sie ausgeführte Arbeiten an Gebäuden betreffen, sind proportional nach den Kostenanteilen Anlagekosten / Unterhalt aufzuteilen	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	-
<b>5.2 Vermessungskosten</b> bei Grundstücken							
– Wiederherstellen von Grenzen, Nachvermessung	-	-	-	-	-	-	-
– Kosten für erstmalige Vermessung, Teilung, Zusammenlegung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
<b>5.3 Abbruchkosten</b>							
– Abbruchkosten im Zusammenhang mit Neubau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um- und Ausbauten: Aufteilung proportional nach den Anteilen Anlage-/Unterhaltskosten	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	-
– Reine Abbruchkosten = Lebenshaltungskosten							1/1
<b>5.4 Finanzierungskosten (ohne Bauzinsen)</b>							
– Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	-	-	-	-	-	-	-
– Bürgschaftsprämie	-	-	-	-	-	-	-
<b>5.5 Behinderungsbedingte Umbaukosten</b>							
– Neuinstallationen; Einbau infolge einer Behinderung eines Bewohners (z.B. Einbau eines Treppenlift, einer Rollstuhlrampe, eines Behinderten-WC etc.); diese Anlagekosten sind als behinderungsbedingte Kosten abziehbar	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-	-
– Vorsorglicher Einbau von Einrichtungen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Unterhalt an behinderungsbedingten Einrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
<b>5.6 Altlasten bei Privatvermögen<sup>7</sup></b>							
– Untersuchungskosten: Der Eigentümer eines belasteten Grundstückes muss auf Anordnung abklären, ob das Grundstück sanierungsbedürftig ist;						-	
– Sanierungskosten: Ein Standort ist sanierungsbedürftig, wenn die Schadstoffe am Standort die Umwelt gefährden.						-	
– Mehrkosten bei Bauvorhaben: Schadstoffhaltige Bauabfälle müssen speziell behandelt und entsorgt werden.						-	
– Ansprüche Dritter: Falls die Schadstoffe Nachbargrundstücke beeinträchtigt haben, können auch Schadenersatzansprüche von Nachbarn resultieren.						-	

GGSt\_01.2012

---

<sup>1</sup> **Grundstückgewinnsteuerlicher Zusammenzug der Weisungen des Vorstehers der kantonalen Steuerverwaltung Schwyz** über die Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten vom 13.10.1981, 23.10.1984, 24.05.1995, resp. der Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) vom 8.11.2006 / 25.10.2011; die Weisungen sind sowohl bei Geschäfts- wie auch Privatliegenschaften anwendbar.

Von Gesetzes wegen sind den Unterhaltskosten Investitionskosten gleichgestellt, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Der Ausscheidungskatalog trägt dieser Besonderheit Rechnung.

Unterhaltskosten, welche bei der Einkommenssteuer nicht geltend gemacht wurden, können bei der Grundstückgewinnsteuer nicht angerechnet werden.

<sup>2</sup> Grundlage für die Abgrenzung der einzelnen Rechnungen nach Anlage-/Unterhaltskosten bilden die zum Zeitpunkt von deren Anfall geltenden gesetzlichen Bestimmungen samt den entsprechenden Ausführungsvorschriften.

<sup>3</sup> Im Jahre 1973 hat das Bundesgericht entschieden, dass Unterhaltskosten, welche in den ersten 8 Jahren (seit 1993 erste fünf Jahre) seit dem Eigentumserwerb anfallen, als anschaffungsnahe Instandstellungsarbeiten gelten und somit als Anlagekosten bei der Grundstückgewinnsteuer geltend gemacht werden können. Diese Rechtsprechung ist bekannt unter der Bezeichnung **Dumontpraxis**.

Ausnahme von der Dumontpraxis: Bei Aufwendungen, welche einer steuerpflichtigen Person nach Erwerb eines Grundstücks aus einer Erbteilung angefallen sind, findet die Dumontpraxis im Rahmen der eigenen Erbquote keine Anwendung.

<sup>4</sup> Im Jahre 1997 hat das Bundesgericht diese Dumont-Praxis angepasst (BGE 123 II 218 ff., publ. in NStP 51 [1997] S. 102 ff.). Sie kam nur noch bei neu erworbenen Grundstücken zur Anwendung, welche von den bisherigen Eigentümern im Unterhalt vernachlässigt worden sind. Damit sind innert den ersten 5 Jahren nach Erwerb eines Grundstücks nur noch solche Kosten anschaffungsnahe und somit bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar, wenn damit unterbliebener periodischer Unterhalt nachgeholt oder das Grundstück ganz oder teilweise umgebaut oder einer neuen Nutzung zugeführt wurde. Zur Definition der vernachlässigten Liegenschaft siehe nachfolgend.

<sup>5</sup> **Bei vernachlässigten Liegenschaften und generell bei Energiespar- und Umweltschutzinvestitionen (E).** Gemäss Randziffer 27 der Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) vom 8.11.2006, in Kraft vom 01.01.2005 bis 31.12.2009, wird das Vorliegen einer vernachlässigten Liegenschaft vermutet, wenn die Baute älter als 30 Jahre ist und innerhalb von 24 Monaten nach Erwerb der Liegenschaft Unterhaltskosten getätigt werden von mehr als

– 20 % des Kaufpreises oder

– 25 % des Gebäudezeitwertes gemäss amtlicher Liegenschaftsschätzung.

<sup>6</sup> Aufgrund des Bundesgesetzes vom 3. Oktober 2008 über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften, in Kraft gesetzt per 1.01.2010, mit welchem sowohl das DBG wie auch StHG geändert wurden, wurde die Dumont-Praxis abgeschafft. Ab 1.01.2010 sind gemäss § 32 Abs. 2 Bst. a StG die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften einkommenssteuerlich abziehbar; damit können ab 1.01.2010 angefallene Kosten grundstückgewinnsteuerlich nur noch abgezogen werden, soweit sie gemäss der Spalte Normalfall ab 2010 als werterhöhend gelten.

<sup>7</sup> Kosten zur Beseitigung von Altlasten bei Liegenschaften im Privatvermögen gelten als Unterhaltskosten (Randziffer 23 LKW). Im Geschäftsvermögen gelten entsprechende Kosten jedoch soweit (anteilmässig) als wertvermehrend, als diese der Beseitigung von Belastungen vor Erwerb der Liegenschaft dienen. Bei Erwerb der Liegenschaft aus steueraufschiebender Veräusserung in Sinne von § 107 StG gilt als massgebender Erwerb die letzte gemäss § 121 StG steuerbegründende Veräusserung.