



Merkblatt

Abgrenzung von Anlage- und Unterhaltskosten bei der Grundstückgewinnsteuer¹

Gültig ab 1. Januar 2001 (Stand: 16. Dezember 2025)

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 ²						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009 + ab 2010 ⁶		
(E) = Energiesparmassnahmen und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional	erste 8 Jahre nach Erwerb ³	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁴	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁵	Normalfall und ab 2010 ⁶	Lebenshaltungskosten
1. GEBÄUDE AUSSEN							
1.1 Fassadenrenovation (ohne Isolation, siehe 1.2) – Neuanstrich – Ersatz einer Verkleidung (auch Schindeln) – Verkleidung mit Eternit, Aluminium usw., statt Anstrich (E)	1/1 1/1 1/1	- - 1/3	1/1 1/1 2/3	- - 1/3	- 1/1 2/3	- - 1/3	- - -
1.2 Isolationen (E) Als Isolationsmassnahme gilt steuerlich nur, was – die beheizten Räume nach aussen abgrenzt (Dach, Dachboden, Aussenwände, Kellerdecke), – in erster Linie der Wärmedämmung dient und eine Wirkung hat, die bezogen auf das Gesamtgebäude erheblich ist (Gerüstkosten, Projektierungsaufwendungen, Honorare etc. nur anteilmässig)	1/1	1/2	1/2	-	1/2	-	-
1.3 Dachrinnen Reparatur und Ersatz	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
1.4 Umdecken von Dächern sowie Sanierung von Flachdächern, ohne Neuisolation – Allgemein – Ziegel / Eternit anstelle Schindeln	1/1 1/1	- 1/3	1/1 1/1	- -	1/1 1/1	- -	- -
1.41 Erstellen eines Dachstuhls inkl. Bedachung über ein Flachdach (Erstellen eines Estrichs)	1/1	3/4	1/1	3/4	1/1	3/4	-
1.42 Erstellen eines Dachstuhls inkl. Bedachung über ein Flachdach (ohne Einbau Estrich bzw. ohne Mehrraum)	1/1	1/2	1/1	1/3	1/1	1/3	-
1.5 Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster (E) – Isolierfenster als Ersatz bisheriger Fenster – Holz-Metallfenster als Ersatz bisheriger Fenster	1/1 1/1	- 1/3	1/2 1/2	- -	1/2 1/2	- -	- -
1.6 Rollläden, Jalousien – Erstmaliger Einbau – Ersatz (manuelle und/oder elektrische Bedienung) (E)	1/1 1/1	1/1 1/3	1/1 1/2	1/1 -	1/1 1/2	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 ²						Lebenshaltungskosten
		bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009 + ab 2010 ⁶		
(E) = Energiesparmassnahmen und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional		erste 8 Jahre nach Erwerb ³	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁴	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁵	Normalfall und ab 2010 ⁶	
1.7	Wintergarten, Balkon- und Sitzplatzverglasung , erstmaliger Anbau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
1.8	Windfang (unbeheizt)	1/1	1/1	1/2	-	1/2	-	-
	– Erstmaliger Einbau (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
	– Ersatz							
1.9	Schadenbehebung	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
	– Bekämpfung von Holzschädlingen							
	– Behebung von Feuchtigkeits- und Folgeschäden nach äusseren Einwirkungen wie Erddruck, Bodensenkung usw.	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
1.10	Blitzableiter	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
	– Neuinstallation	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
	– Reparatur und Ersatz							
1.11	Gerüstkosten	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	-
	Aufteilung prop. nach den Anteilen Anlage- und Unterhaltskosten							
1.12	Versteckte Baumängel	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
1.13	Neuaufbau infolge Brand	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
	Baukosten, die die Versicherungssumme übersteigen							
2. GEBÄUDE INNEN								
2.1	Grundrissveränderungen	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.
	Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände: Kosten inkl. direkt damit zusammenhängender Anpassungsarbeiten = Anlage- oder Lebenshaltungskosten							
2.2	Estrichausbau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
	Einbau von Zimmern, Dachaufbauten usw.							
2.3	Aushöhlung des Gebäudes mit anschliessendem Neubau (ab 13.06.2023: ohne Aufwendungen für die Wiederherstellung des früheren Zustandes ⁷)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
2.4	Isolationen (siehe Ziffer 1.2)							
2.5	Maler- und Tapeziererarbeiten	1/1	-	1/1	-	-	-	-
	– 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- und /Unterhaltskosten.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	-
2.6	Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
	– Erstmaliger Einbau eines Bodenbelags	1/1	-	1/1	-	-	-	-
	– Gleichwertiger Ersatz und gleichwertige Reparatur							
	– Ersatz mit Komfortverbesserung (z.B. Platten/Täfer anstelle eines Anstrichs; Parkett anstelle von Laminat etc.)	1/1	1/3	1/1	1/3	1/3	1/3	-
3. INSTALLATIONEN								
3.1	Sanitärräume wie Bad, Dusche, WC	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
	– Neuinstallationen (z.B. zusätzl. Dusche oder Sauna)							

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 ²						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 + ab 2010 ⁶		
	erste 8 Jahre nach Erwerb ³	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁴	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁵	Normalfall und ab 2010 ⁶	Lebenshaltungskosten
(E) = Energiesparmassnahmen und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional							
– Gleichwertige Renovation (inkl. Installationen)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
– Renovation mit Komfortverbesserung	1/1	1/3	2/3	1/3	2/3	1/3	-
3.2 Kücheneinrichtungen							
– Reparaturen an bestehenden Installationen	-	-	-	-	-	-	-
– Gleichwertiger Ersatz (inkl. Installationen) im Zusammenhang mit einer Gesamtrenovation (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
– Ersatz mit Komfortverbesserung (inkl. Installationen) im Zusammenhang mit einer Gesamtrenovation (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	-
3.3 Boiler							
– 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	-
3.4 Waschautomaten/Tumbler							
– Neuinstallation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Gleichwertiger Ersatz (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
3.5 Sanitäre Installationen (Wasser- / Abwasserleitungen)							
– Neuinstallation	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Gleichwertiger Ersatz	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
3.6 Elektrische Installationen							
– Neuinstallationen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Gleichwertiger Ersatz (auch Unterputzinstallationen)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
– Beleuchtungskörper (= Mobiliar)	-	-	-	-	-	-	1/1
3.7 Antenneninstallation / Kabelfernsehen							
– Erstmalige Installation, Anschlussbeiträge	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
Umstellung auf Kabelfernsehen:							
– Ersatz bestehender Antennenanlagen	1/1	1/2	3/4	1/2	1/1	1/2	-
– Reparatur der Anlage	1/1	-	-	-	-	-	-
3.8 Überwachungsanlagen (inkl. Handfeuerlöscher)							
– 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	-	-
3.9 Heizungsinstallationen (inkl. Leitungen)							
– Zusätzliche Installationen mit Energieeinsparung , 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					
– Zusätzliche Installationen ohne oder mit geringer Energieeinsparung (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					
3.10 Spezielle Installationen							

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 ²						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009 + ab 2010 ⁶		
	erste 8 Jahre nach Erwerb ³	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁴	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁵	Normalfall und ab 2010 ⁶	Lebenshaltungskosten
(E) = Energiesparmassnahmen und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional							
Einbau von Wärmepumpen, Wärmerückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, Sonnenenergie (Photovoltaikanlage inkl. Batteriespeicher ⁸), Geothermie, inkl. Installationskosten (ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen). Anschluss an Fernwärmeversorgung (E) – Bei Aufwendungen bis 1980 – Bei Aufwendungen ab 1981 * Ab 2010 (LKW vom 28. August 2014 bzw. LKPV vom 18. November 2025): Innert fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes gelten diese Installationen als Anlagekosten.	1/1 1/1	1/1 1/2	1/2	-	1/2	-*	-
3.11 Kaminanlagen Sanierung (z.B. Rohreinzug), Ersatz vorhandener Anlage (E)	1/1	-	1/2	-	1/2	-	-
3.12 Heizöltankanlage – Ersatz, inkl. Installationen – Ersatz einer erdverlegten Tankanlage durch Tankanlage im Gebäudeinnern (gleicher Tankinhalt), inkl. Auskleidungen – Zusätzliche Installationen wie Überlaufsicherung, Leckwarngeräte usw. – Bei grösserem Tankinhalt: Aufteilung Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten)	1/1 1/1 1/1 prop.	- - 1/1 prop.	1/2 1/2 1/1 prop.	- - 1/1 prop.	1/2 1/2 1/1 prop.	- - 1/1 prop.	- - - -
3.13 Tankraum – Neuerstellung Tankraum (siehe auch Ziffer 2.1) – Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften	1/1 1/1	1/1 -	1/1 1/1	1/1 -	1/1 1/1	1/1 -	- -
4. UMGEBUNG							
4.1 Belagsarbeiten wie Asphalt, Verbundsteine usw. – Neuanlage und Komfortverbesserung – Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1 1/1	1/1 -	1/1 1/1	1/1 -	1/1 1/1	1/1 -	- -
4.2 Stützmauern – Neuanlage und Qualitätsverbesserung – Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1 1/1	1/1 -	1/1 1/1	1/1 -	1/1 1/1	1/1 -	- -
4.3 Umgebungsarbeiten							
4.3.1 Garten: Selbstgenutzte Liegenschaften – Garten erstmals neu anlegen (inkl. erstmaliges Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen, die das Jahr überdauern) – Pflege / Ersatz der das Jahr überdauernden Pflanzen – Zaun- und Mauerreparaturen – Wegausbesserungen – Kosten für wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten (z.B. Schneeräumung), Rasenunterhalt, Blumengärten und Gemüsekulturen (inkl. Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren)	1/1 1/1 1/1 1/1 -	1/1 - - - -	1/1 1/1 1/1 1/1 -	1/1 - - - -	1/1 1/1 1/1 - -	1/1 - - - -	- - - - 1/1
4.3.2 Garten: Vermietete Liegenschaften							

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 ²						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009 + ab 2010 ⁶		
	erste 8 Jahre nach Erwerb ³	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁴	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁵	Normalfall und ab 2010 ⁶	Lebenshaltungskosten
(E) = Energiesparmassnahmen und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional							
Wenn im Mietzins inbegriffen und nicht als Nebenkosten überwält:							
– Instandstellungskosten für den Garten	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
– jährlich wiederkehrender Gartenunterhalt (inkl. Rasenunterhalt, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen)	-	-	-	-	-	-	-
4.3.3 Gartensitzplatz, Schwimmbad, Sportanlage etc.							
– 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	-	-
4.4 Kanalisationsanschluss							
– Neuanschluss an Kanalisation inkl. Anschlussbeitrag	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen etc.	1/1	-	1/1	-	1/1	-	-
– Anschluss an Entsorgungsnetz mit gleichzeitigem 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	-
4.5 Massnahmen im Hinblick auf einen Ersatzneubau							
– Gebäudeverschiebungen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Rodungen	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Planierungsarbeiten	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Aushubarbeiten	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
5. VERSCHIEDENES							
5.1 Honorare							
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.	-
5.2 Vermessungskosten bei Grundstücken							
– Wiederherstellen von Grenzen, Nachvermessung	-	-	-	-	-	-	-
– Kosten für erstmalige Vermessung, Teilung, Zusammenlegung	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
5.3 Abbruchkosten							
– Abbruchkosten im Zusammenhang mit Neubau	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	-
– Abbruchkosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (inkl. Kosten der Demontage von Installationen sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls)	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	- ⁹	-
– Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um- und Ausbauten: Aufteilung proportional nach den Anteilen Anlage-/Unterhaltskosten	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.	prop.
– Reine Abbruchkosten = Lebenshaltungskosten							1/1
5.4 Finanzierungskosten (ohne Bauzinsen)							
– Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	-	-	-	-	-	-	-
– Bürgschaftsprämie	-	-	-	-	-	-	-

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 ²						
	bis 1992		1993 bis 2004		2005 - 2009 + ab 2010 ⁶		
(E) = Energiesparmassnahmen und Umweltschutzinvestitionen prop. = proportional	erste 8 Jahre nach Erwerb ³	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁴	Normalfall	erste 5 Jahre nach Erwerb ⁵	Normalfall und ab 2010 ⁶	Lebenshaltungskosten
5.5 Behinderungsbedingte Umbaukosten							
– Neuinstallationen; Einbau infolge einer Behinderung eines Bewohners (z.B. Einbau eines Treppenlifts, 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	–	–	–	–	–	–*	–
* Diese Kosten sind bei der Einkommenssteuer als behinderungsbedingte Kosten abziehbar.							
5.6 Altlasten							
Für ein belastetes Grundstück im Hinblick auf eine Nutzungsänderung, einen Ersatzneubau oder eine Erhöhung des Nutzungswertes angefallene							
– angeordnete Untersuchungskosten;						1/1	
– Sanierungskosten;						1/1	
– Mehrkosten bei Bauvorhaben infolge speziell zu behandelnden und zu entsorgenden schadstoffhaltigen Bauabfällen.						1/1	

¹ Grundstückgewinnsteuerlicher Zusammenzug der Weisungen des Vorstehers der kantonalen Steuerverwaltung Schwyz über die Abgrenzung zwischen Anlage- und Unterhaltskosten vom 13. Oktober 1981, 23. Oktober 1984, 24. Mai 1995, und der Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) vom 8. November 2006 / 25. Januar 2011 / 25. Oktober 2011 / 28. August 2014 / 21. November 2017 / 19. Mai 2020 / 13. Juni 2023 bzw. der Weisung über Liegenschaftskosten und Photovoltaik (LKPV) vom 18. November 2025; die Weisungen sind sowohl bei Geschäfts- wie auch Privatliegenschaften anwendbar.

Von Gesetzes wegen sind den Unterhaltskosten Investitionskosten gleichgestellt, die dem Energiesparen (inkl. Erstellung Photovoltaikanlage) und dem Umweltschutz dienen. Der Ausscheidungskatalog trägt dieser Besonderheit für Liegenschaften im Privatvermögen Rechnung. Für Liegenschaften im Geschäftsvermögen gelten besondere Bestimmungen (vgl. LKW, RZ 55 bzw. LKPV, RZ 69).

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

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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Abzug bei vernachlässigten Liegenschaften und generell bei Energiesparmassnahmen und Umweltschutzinvestitionen (E); gemäss Randziffer 27 der Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) vom 8. November 2006, in Kraft vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 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.

⁶ Aufgrund des Bundesgesetzes vom 3. Oktober 2008 über die steuerliche Behandlung von Instandstellungskosten bei Liegenschaften, in Kraft gesetzt per 1. Januar 2010, mit welchem sowohl das DBG wie auch StHG geändert wurden, wurde die Dumont-Praxis abgeschafft. Ab 1. Januar 2010 sind gemäss § 32 Abs. 2 Bst. a StG die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften einkommenssteuerlich abziehbar; damit können ab 1. Januar 2010 angefallene Kosten grundstückgewinnsteuerlich nur noch abgezogen werden, soweit sie gemäss der Spalte Normalfall ab 2010 als werterhöhend gelten.

⁷ Das Bundesgericht hat am 23. Februar 2023 entschieden (Urteil 9C_677/2021), dass bei Arbeiten an einer neu erworbenen Liegenschaft (Totalsanierung, Renovierung oder Umbau) sämtliche Arbeiten einzeln aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters dahingehend zu prüfen sind, ob sie der Wiederherstellung des früheren Zustands der Liegenschaft dienen (Änderung der Rechtsprechung: objektiv-technische Einzelbetrachtung statt wirtschaftliche Gesamtbetrachtung).

⁸ Der Batteriespeicher muss fest installiert sein. Die Installationskosten für bidirektionale Wallboxen stellen zu 50% Anlagekosten dar.

⁹ Aufgrund der vom Bundesrat verabschiedeten totalrevidierten Liegenschaftskostenverordnung vom 9. März 2018; Inkrafttreten per 1. Januar 2020. Somit stellen Abbruchkosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau während den Jahren 2010-2019 Anlagekosten dar.