

Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW)

(Vom 13. Juni 2023)

Der Vorsteher der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz,

gestützt auf § 124 Abs. 1 des Steuergesetzes vom 9. Februar 2000 (StG)¹ und § 5 Ziff. 1 der kantonalen Vollzugsverordnung zum Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer vom 20. Dezember 1994 (VDBG)²,

erlässt folgende Weisung:

A. Gegenstand und Geltungsbereich

- 1 Die Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) regelt den Abzug von Liegenschaftskosten bei den Einkommens- und Gewinnsteuern von Kanton und Bund (periodische Steuern) sowie bei der Grundstückgewinnsteuer. Sie findet auch auf Liegenschaften des Geschäftsvermögens Anwendung.
- 2 In dieser Weisung gilt als Liegenschaft jedes Grundstück im Sinne der §§ 42 Abs. 1 und 105 StG. Die Begriffe «Liegenschaft» und «Grundstück» werden im Folgenden gleichbedeutend verwendet.
- 3 Abzugsberechtigt ist grundsätzlich jede Person, die über ein dingliches Recht (insb. Eigentum, Nutzniessung und Wohnrecht) an einer Liegenschaft verfügt.

B. Rechtliche Grundlagen

- 4 Steuergesetz des Kantons Schwyz (StG)
 - § 32 Abs. 2 Bst. a–c³
 - § 32 Abs. 3
 - § 33 Abs. 1 Bst. a
 - § 33 Abs. 3 Bst. b
 - § 42 Abs. 1
 - § 64 Abs. 1 Bst. b und Abs. 3
 - § 105
 - § 116 Abs. 1 Bst. a, c und d
 - § 116 Abs. 2
- 5 Kantonale Vollzugsverordnung zum Steuergesetz (VStG)⁴
 - § 17
 - § 19
- 6 Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG)⁵
 - Art. 32 Abs. 2–4⁶

- Art. 33 Abs. 1 Bst. a und h^{bis}
 - Art. 58 Abs. 1 Bst. b
- 7 Verordnungen des Bundes:
- Verordnung des Bundesrates über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer⁷;
 - Verordnung des Eidgenössischen Finanzdepartements (EFD) über die Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien⁸;
 - Verordnung der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) über die abziehbaren Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer⁹
- 8 Kreisschreiben Nr. 11 der ESTV vom 31. August 2005 zum Abzug von Krankheits- und Unfallkosten sowie von behinderungsbedingten Kosten (KS Nr. 11)

C. Allgemeine Bestimmungen

I. Grundsätze

- 9 Alle Kosten, die direkt mit der Erzielung von Einkommen aus unbeweglichem Vermögen (Mietertag, Eigenmietwert, Eigennutzungswert) zusammenhängen, können bei den periodischen Steuern abgezogen werden, sofern sie der Werterhaltung der Liegenschaft dienen.
- 10 Demgegenüber können wertvermehrnde Aufwendungen und Lebenshaltungskosten bei den periodischen Steuern grundsätzlich nicht als Liegenschaftskosten in Abzug gebracht werden. Ausnahmsweise abzugsfähig sind jedoch wertvermehrnde Kosten im Zusammenhang mit Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie denkmalpflegerischen Massnahmen. Zudem können auch Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau abgezogen werden.
- 11 Wertvermehrnde Liegenschaftskosten gelten vorbehältlich der Ausnahmen in RZ 10 als Anlagekosten, die bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen sind. Baukreditzinsen sind grundsätzlich Anlagekosten. Kantonal können sie indessen bei den periodischen Steuern für Liegenschaften des Privatvermögens in Abzug gebracht werden.
- 12 Liegenschaftskosten können steuerlich nur einmal abgezogen werden. Sind sie bei den periodischen Steuern in Abzug gebracht worden, werden sie bei der Grundstückgewinnsteuer nicht mehr berücksichtigt und umgekehrt. Liegenschaftskosten sind in derjenigen Steuerperiode, in der sie anfallen, geltend zu machen. Eine Ausnahme gilt für abziehbare Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, und für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Diese sind jeweils in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

- 13 Kosten, die durch öffentliche oder private Beiträge Dritter gedeckt werden (z.B. sog. «Klimarappen» oder Beiträge der Denkmalpflege), sind nicht abziehbar. Solche Beiträge sind als Einkommen zu versteuern, sofern entsprechende Kosten in den Vorperioden in Abzug gebracht worden sind.

II. Arten abzugsfähiger Liegenschaftskosten

- 14 Es werden folgende Kostenarten unterschieden:
- Unterhaltskosten (Bst. D);
 - Betriebskosten (Bst. E);
 - Verwaltungskosten (Bst. F);
 - Baurechtszinsen (Bst. G);
 - Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (Bst. H);
 - Rückbaukosten für einen Ersatzneubau (Bst. I);
 - Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten (Bst. J);
 - Behinderungsbedingte Wohnkosten (Bst. K);
 - Kosten für Sicherungsmassnahmen aufgrund von Gefahrenkarten (Bst. L).

Die steuerliche Abzugsfähigkeit dieser Kosten wird im Folgenden dargelegt.

III. Pauschalabzug

- 15 Die steuerpflichtige Person kann anstelle der tatsächlichen Kosten einen Pauschalabzug geltend machen. Mit der Wahl des Pauschalabzugs sind alle tatsächlichen Kosten des Unterhalts, der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, der Verwaltung durch Dritte, der Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, des Rückbaus im Hinblick auf einen Ersatzneubau und der denkmalpflegerischen Arbeiten sowie Versicherungsprämien abgegolten. Dies gilt auch für die nicht überwälzten und nicht überwälzbaren Betriebskosten und für die Kosten von werterhaltenden Massnahmen an behinderungsbedingten Einrichtungen.

- 16 In den folgenden Fällen ist ein Pauschalabzug ausgeschlossen:
- Bei Liegenschaften des Geschäftsvermögens;
 - Bei Liegenschaften, die von Dritten vorwiegend geschäftlich genutzt werden;
 - Bei der Übertragung von Investitionskosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, und für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau auf die zwei nachfolgenden Steuerperioden.

Es können lediglich die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden.

- 17 Die Pauschale beträgt:
- 10% des Bruttomiettrages, des Eigenmietwertes bzw. des Eigennutzungswertes für Gebäude, die am Ende der Steuerperiode nicht älter als zehn Jahre sind;
 - 20% des Bruttomiettrages, des Eigenmietwertes bzw. des Eigennutzungswertes für Gebäude, die am Ende der Steuerperiode älter als zehn Jahre sind.

Als Bruttomiettertrag gilt der Gesamtertrag abzüglich des Anteils für Nebenkosten gemäss Art. 257b OR und für bezahlte Baurechtszinsen (RZ 35). Beim Eigenmietwert bzw. Eigennutzungswert ist der verfügte Wert, reduziert um die geschäftlich genutzten Räume, den Anteil einer allfälligen Unternutzung und den Anteil des zum Abzug zugelassenen Baurechtszinses, massgebend. Ein allfälliger Eigenmietwertzuschlag für die direkte Bundessteuer erfolgt auf den Netto-Eigenmietwert bzw. Netto-Eigennutzungswert.

- 18 Der steuerpflichtigen Person steht für jede Steuerperiode und für jede Liegenschaft ein Wahlrecht zwischen der Geltendmachung der tatsächlichen Liegenschaftskosten und dem Pauschalabzug zu (Wechselpauschale).
- 19 Bei Liegenschaften, die mit einem Nutzniessungs- oder Wohnrecht belastet sind, kann der Pauschalabzug gegenüber dem Eigentümer oder dem Nutzniessungs- bzw. Wohnrechtsberechtigten verweigert werden, sofern die tatsächliche Aufteilung der Unterhaltskosten unter den Beteiligten erheblich von der zivilrechtlichen Regelung abweicht.

D. Unterhaltskosten

I. Begriff und Abgrenzung

- 20 Unterhaltskosten sind Aufwendungen zur Erhaltung einer Liegenschaft im bisherigen Zustand (werterhaltende Aufwendungen). Unterhaltmassnahmen dienen somit dazu, den Nutzungswert einer Liegenschaft zu erhalten oder wiederherzustellen. Demgegenüber führen wertvermehrende Aufwendungen zu einer Erhöhung des Nutzungswerts (z.B. Erweiterungen, Umbau, Anbau und Grundrissveränderungen) oder zu einer Nutzungsänderung. Bei Arbeiten an einer neu erworbenen Liegenschaft (Totalsanierung, Renovierung oder Umbau) sind die Arbeiten aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters dahingehend zu prüfen, ob sie der Werterhaltung im Sinne einer Wiederherstellung des früheren Zustands der Liegenschaft dienen.

II. Arten

- 21 Unterhaltskosten sind bei der Einkommens- und Gewinnsteuer vollumfänglich abziehbar, da sie der Werterhaltung einer Liegenschaft dienen. Werterhaltende Aufwendungen, die im Hinblick auf eine Nutzungsänderung vorgenommen werden, sind hingegen nicht abzugsfähig.
- 22 Unterhaltskosten werden wie folgt unterteilt:
 - Instandhaltungskosten: Auslagen für übliche Ausbesserungen und laufend anfallende Reparaturen, die zur Erhaltung der Liegenschaft in gebrauchsfähigem Zustand beitragen (z.B. Reparaturen an bauseitigen Einrichtungsgegenständen wie Heizung oder Rollläden sowie einfache Malerarbeiten);

- Instandstellungskosten: in grösseren Zeitabständen anfallende Aufwendungen, die über laufende Ausbesserungen und Reparaturen hinaus erbracht werden müssen, um den Wert der Liegenschaft auch auf Dauer zu erhalten und deren Ertrag zu sichern (z.B. Fassadenrenovation);
- Ersatzbeschaffungen: Aufwendungen für den zeitgemässen, gleichwertigen und gleichen Komfort bietenden Ersatz veralteter Einrichtungen sowie Ersatz von verbrauchten oder unbrauchbar gewordenen Gebäudebestandteilen oder Gegenständen der baulichen Grundausstattung, sofern keine Erhöhung des Nutzungswerts des ersetzten Objekts stattfindet.

III. Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften

- 23 Beiträge an den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften gelten im Zeitpunkt der Einlage als abziehbare Unterhaltskosten, wenn sie den Steuerpflichtigen unwiderruflich entzogen sind und jede andere Verwendung als die Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten der gemeinschaftlichen Teile reglementarisch und tatsächlich ausgeschlossen ist. Mit den Mitteln des Fonds dürfen namentlich keine nutzungsbedingten Betriebskosten wie Wasser, Strom oder Heizstoffe sowie Zins- und Amortisationszahlungen (Art. 712h Abs. 2 Ziff. 4 ZGB¹⁰) beglichen werden.
- 24 Ist eine zweckwidrige Verwendung nicht ausgeschlossen, gelten die Beiträge als Rücklage und sind im Zeitpunkt der Fondseinlage nicht abziehbar. Der Abzug ist erst möglich, nachdem der Fonds zur Deckung von Unterhaltskosten tatsächlich beansprucht worden ist. Die Gesamtaufwendungen sind dann nach Massgabe des Miteigentumsanteils abziehbar.
- 25 Die Veranlagungsbehörde kann die Einhaltung der materiellen Voraussetzungen durch Einverlangen der Fondsjahresrechnung, des Stockwerkeigentümergeinschaftsreglements oder des Protokolls der jährlichen Stockwerkeigentümergeinschaftsversammlung überprüfen.

E. Betriebskosten

I. Begriff und Arten

- 26 Betriebskosten sind als laufende Kosten in der Regel nicht baulicher Natur. Sie können zum Teil als Unterhaltskosten abgezogen werden. Es sind zwei Arten von Betriebskosten zu unterscheiden: Besitzbedingte Betriebskosten hängen mit dem Bestand eines Grundstücks zusammen, nutzungsbedingte Betriebskosten mit dessen Nutzung.

II. Bei Selbstnutzung

- 27 Bei selbstbewohnten Grundstücken kann die steuerpflichtige Person (als Eigentümer oder Nutzniesser) grundsätzlich all jene besitzbedingten Betriebskosten als

Unterhaltskosten zum Abzug bringen, die sie aufwenden müsste, um ihr Grundstück im Fall einer Vermietung oder Verpachtung an Dritte in einem für diese gebrauchsfähigen Zustand zu erhalten.

- 28 Als abziehbare besitzbedingte Betriebskosten gelten insbesondere:
- Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschaden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen, nicht aber Hausratversicherungen);
 - Miete von Wassermessern und Stromzählern;
 - Strassenunterhaltskosten (z.B. Perimeterbeiträge, soweit sie nicht für erstmalige Erstellungen zu leisten sind) und Beiträge an Wuhrkorporationen;
 - Ausserkantonale Liegenschaftssteuern (Objektsteuern);
 - Kaminfeegerkosten.
- 29 Nicht abzugsfähig sind die nutzungsbedingten Betriebskosten, die als Lebenshaltungskosten gelten, wie z.B.:
- Verbrauchskosten für Wasser, Strom und Gas sowie Heiz- und Warmwasserkosten;
 - Nach Wasserbezugsmenge oder Verschmutzung bemessene Schmutzwassergebühren sowie Kehrrichtentsorgungsgebühren;
 - Hauswart- und Reinigungskosten sowie Kosten für die Schneeräumung.

III. Bei Vermietung und Verpachtung

- 30 Abzugsfähig sind bei den periodischen Steuern alle besitz- und nutzungsbedingten Betriebskosten, soweit sie nicht auf die Mieter überwält werden (insb. via Nebenkostenabrechnung). Als abziehbare Auslagen fallen zusätzlich zu den unter RZ 28 erwähnten Kosten in Betracht:
- Heizungs- und Warmwasserkosten: Kosten für Brennstoffe und verbrauchte Energie, Elektrizitätskosten für den Betrieb von Brennern und Pumpen, Betriebskosten für Alternativenenergien, Reinigungskosten für Heizungsanlage und Kamin, Kosten für das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie für die Abfall- und Schlackenbeseitigung, periodische Kosten für die Revision und Wartung der Heizungsanlagen einschliesslich des Öltanks (Serviceabonnement) sowie Kosten für die Entkalkung der Warmwasseranlage, des Boilers und des Leitungsnetzes;
 - Hauswart- und Reinigungskosten für Gemeinschaftsräume;
 - Serviceabonnement für Lift, Waschmaschine und Tumbler;
 - Wasserzinsen, Gewässerschutzgebühren (Schmutzwasser- und Entwässerungsgebühren) sowie Kehrrichtentsorgungsgebühren inklusive allfälliger Grundgebühren;
 - Gartenunterhaltskosten (ohne Eigenleistungen).

F. Verwaltungskosten

- 31 Verwaltungskosten sind Ausgaben, die mit der allgemeinen Verwaltung eines Grundstückes zusammenhängen. Abziehbar sind ausschliesslich die Kosten der

Verwaltung durch Dritte (Fremdverwaltung der Liegenschaft). Aufwendungen, die dem Erwerb oder der Wertvermehrung eines Grundstückes (z.B. im Zusammenhang mit Bauprojekten) dienen, sind nicht abziehbar, da sie Anlagekosten darstellen.

- 32 Als Verwaltungskosten gelten selbst, d.h. nicht von Dritten (insb. Mieter) getragene Auslagen, z.B. für Porti, Telefon, Inserate, Formulare, Beteiligungen, Prozesse mit Mietern, Lieferanten oder Handwerkern betreffend Unterhaltsarbeiten sowie Entschädigungen an Liegenschaftsverwalter.
- 33 Für Eigenleistungen (Arbeitsaufwand) kann kein Abzug geltend gemacht werden.

G. Baurechtszinsen

- 34 Baurechtszinsen sind Entschädigungen, die der Baurechtsnehmer dem Baurechtsgeber periodisch für die Einräumung eines Baurechts i.S. von Art. 779 Abs. 1 ZGB zu bezahlen hat.
- 35 Bei Selbstnutzung der Liegenschaft sind Baurechtszinsen bis zur Höhe von maximal 35% des Eigenmietwertes abziehbar. Bei Vermietung der Liegenschaft können Baurechtszinsen demgegenüber vollumfänglich abgezogen werden. Auf unüberbauten Liegenschaften bezahlte Baurechtszinsen gelten bis zur Bezugsbereitschaft des Neubaus als nicht abziehbare Anlagekosten.

H. Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

- 36 Investitionen in bestehende Gebäude, die dem Energiesparen und Umweltschutz dienen, sind dem Liegenschaftsunterhalt gleichgestellt und somit abziehbar, auch wenn es sich dabei oftmals um wertvermehrende Massnahmen handelt. Eine wesentliche Voraussetzung für den Abzug solcher Investitionskosten im kantonalen Recht ist deren Abziehbarkeit bei der direkten Bundessteuer. Energiesparmassnahmen in Neubauten, welche innert fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes vorgenommen werden, gelten hingegen vollumfänglich als Anlagekosten. Demensprechend sind sie bei den periodischen Steuern nicht abzugsfähig.
- 37 Als abzugsfähige Kosten gelten Auslagen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere:
 - Massnahmen zur Verminderung der Energieverluste der Gebäudehülle;
 - Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen;
 - Kosten für energietechnische Analysen und Energiekonzepte;
 - Kosten für den Ersatz von Haushaltsgeräten mit grossem Stromverbrauch.
- 38 Photovoltaikanlagen wandeln Lichtenergie der Sonne direkt in elektrische Energie um. Sie gelten als Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und gehören damit zu den Massnahmen zur rationellen Energienutzung bei haustechnischen Anlagen (vgl. vorstehende RZ). Die Kosten von Investitionen in Photovoltaikanlagen und

damit zusammenhängende, fest installierte Batteriespeicher sind dementsprechend vollumfänglich abziehbar. Die Bruttoerträge aus der Einspeisung von Strom bei Liegenschaften im Privatvermögen sind nicht als Ertrag aus Liegenschaften, sondern als weitere Einkünfte steuerlich zu deklarieren.

- 39 Werden die Massnahmen durch öffentliche oder private Beiträge subventioniert, können nur die selbst getragenen Kosten abgezogen werden.
- 40 Abziehbare Kosten für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

I. Rückbaukosten für einen Ersatzneubau

- 41 Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind den Unterhaltskosten gleichgestellt und dementsprechend vollumfänglich abziehbar. Als abziehbare Rückbaukosten gelten die Kosten der Demontage von Installationen, des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls. Nicht als Rückbaukosten abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau. Rückbaukosten sind nur insoweit abziehbar, als der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.
- 42 Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert angemessener Frist auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine gleichartige Nutzung aufweist. Als angemessen gilt eine Frist von zwei Jahren.
- 43 Abziehbare Rückbaukosten sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

J. Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten

- 44 Abziehbar sind Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, die der Steuerpflichtige auf Grund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf Anordnung hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind.
- 45 Schutzobjekte der Denkmalpflege sind Objekte (u.a. einzelne Bauten), denen ein erheblicher kultureller, geschichtlicher, kunsthistorischer oder städtebaulicher Wert zukommt (§ 3 des Gesetzes über die Denkmalpflege und Archäologie, Denkmalschutzgesetz, DSG¹¹).
- 46 Voraussetzungen für den Abzug der Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sind, dass die Arbeiten

- auf ausdrücklichen Wunsch oder mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgt sind;
- mit der kantonalen Denkmalpflege vorgängig abgesprochen und bereinigt worden sind;
- den Charakter einer Gesamtrenovation oder -restaurierung nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten haben oder dass es sich um einzelne Etappen innerhalb eines absehbaren, abgesprochenen Gesamtkonzeptes handelt;
- denkmalpflegegerecht ausgeführt und von der kantonalen Denkmalpflege begutachtet worden sind sowie
- abgerechnet wurden (Schlussrechnung)

und dass die anrechenbaren Kosten durch die kantonale Denkmalpflege ermittelt oder überprüft worden sind.

- 47 Geltend gemachte Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten sind von der steuerpflichtigen Person mittels Subventionsabrechnungen von Bund und Kanton nachzuweisen.

K. Behinderungsbedingte Wohnkosten

- 48 Die Kosten des infolge einer Behinderung notwendigen Umbaus oder der behinderungsbedingten Anpassung einer Liegenschaft (z.B. Einbau eines Treppenlifts, einer Rollstuhlrampe oder eines Behinderten-WC) sind gemäss KS Nr. 11, Ziff. 4.3.9, nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten, sondern als behinderungsbedingte Kosten zum Abzug geltend zu machen.
- 49 Die Kosten für werterhaltende Massnahmen an behinderungsbedingten Einrichtungen können demgegenüber vom Liegenschaftseigentümer als Unterhaltskosten zum Abzug gebracht werden. Der Mieter kann solche Kosten, sofern er diese selbst trägt, als behinderungsbedingte Kosten geltend machen.

L. Kosten für Sicherungsmassnahmen aufgrund von Gefahrenkarten

- 50 Der Abzug von Kosten für Sicherungsmassnahmen aufgrund von Gefahrenkarten beurteilt sich anhand der üblichen Kriterien. Es können lediglich Kosten für werterhaltende Massnahmen, nicht jedoch für wertvermehrende Massnahmen abgezogen werden. Führen solche Sicherungsmassnahmen zu zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft, wie dies z.B. bei einem Neu-, An-, Um- oder Aufbau der Fall ist, gelten sie als wertvermehrend.

M. Lebenshaltungskosten

- 51 Lebenshaltungskosten sind Aufwendungen, die – im Unterschied zu Gewinnungskosten – nicht mit der Einkommenserzielung zusammenhängen, sondern der Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse dienen oder aus Bequemlichkeit erfolgen und damit Einkommensverwendung darstellen. Sie sind nicht abzugsfähig. Bei

der Abgrenzung zwischen Lebenshaltungs- und abziehbaren Liegenschaftsunterhaltskosten spielt der Zeitfaktor eine wichtige Rolle.

- 52 Bauliche Aufwendungen (etwa für Maler-, Boden- und Plattenarbeiten) und der Ersatz von Einrichtungen (z.B. Küchen- und Sanitäreinrichtungen), von Gartenanlagen oder mehrjährigen Pflanzen zählen zur nicht abzugsfähigen Lebenshaltung, wenn sie innerhalb von fünf Jahren erneut ausgeführt werden. Sie stellen lediglich Ersatz von weiterhin nutzungsfähigen Einrichtungen aufgrund von persönlichen Bedürfnissen dar. Nach fünf Jahren sind solche Kosten im Verhältnis zur gewöhnlichen Nutzungsdauer in Lebenshaltungskosten und abzugsfähige Unterhaltskosten aufzuteilen.
- 53 Bei selbstgenutzten Liegenschaften sind die Kosten für jährlich wiederkehrende Gartenarbeiten wie Räumungen und Reinigungen, Rasenpflege, Betreuung von Blumen- und Gemüsegärten sowie die Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren nicht abzugsfähige Lebenshaltungskosten. Als Unterhaltskosten abziehbar sind hingegen Auslagen für Pflege und Ersatz von Pflanzen, die das betreffende Jahr überdauern, sowie für die Reparatur von Gartenzäunen, -wegen und -mauern.

N. Geschäftsvermögen

- 54 Liegenschaftskosten bei Grundstücken des Geschäftsvermögens werden steuerlich grundsätzlich gleich behandelt wie diejenigen bei Grundstücken des Privatvermögens.
- 55 Wertvermehrnde Kosten für Energiespar-, Umweltschutz- und Denkmalpflegemassnahmen sowie behinderungsbedingte Kosten sind bei Geschäftsliegenschaften hingegen zu aktivieren. Sie können im ersten und zweiten Jahr mit 50% vom Buchwert, danach mit den ordentlichen Sätzen abgeschrieben werden. Allfällig erhaltene, zweckgebundene öffentliche und private Beiträge sind vorab vom Anschaffungswert in Abzug zu bringen.

O. Ausscheidungskatalog

- 56 Werden werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen gleichzeitig vorgenommen, sind sie in abzugsfähigen Liegenschaftsunterhalt und nicht abziehbare wertvermehrnde Investitionen aufzuteilen. Diese Aufteilung wird aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen, die dem Ausscheidungskatalog im Anhang zugrunde liegen. Vorbehalten bleiben der generelle Abzug von Kosten für die Denkmalpflege und für behinderungsbedingte Massnahmen sowie der Nachweis einer anderen Aufteilung der tatsächlichen Kosten im Einzelfall.

P. Schlussbestimmungen*I. Inkrafttreten*

- 57 Diese Weisung tritt sofort in Kraft. Sie ersetzt die Weisung des Vorstehers der Steuerverwaltung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) vom 19. Mai 2020.

II. Publikation

- 58 Diese Weisung wird im Steuerbuch publiziert.

¹ SRSZ 172.200

² SRSZ 171.111

³ Bst. a i.d.F. vom 22.05.2019

⁴ SRSZ 172.211

⁵ SR 642.11

⁶ Abs. 2 und 2^{bis} i.d.F. vom 30.09.2016

⁷ SR 642.116

⁸ SR 642.116.1

⁹ SR 642.116.2

¹⁰ SR 210

¹¹ SRSZ 720.100

Ausscheidungskatalog zur LKW vom 13. Juni 2023

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
1. GEBÄUDE AUSSEN			
1.1 Fassadenrenovation (ohne Isolation)			
– Neuanstrich	1/1	-	-
– Ersatz einer Verkleidung (auch Schindeln)	1/1	-	-
– Verkleidung mit Eternit, Aluminium usw., statt Anstrich	2/3	Rest	-
1.2 Isolationen	1/1	-	-
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)			
1.3 Dachrinnen			
Reparatur und Ersatz	1/1	-	-
1.4 Umdecken von Dächern sowie Sanierung von Flachdächern, ohne Neuisolation	1/1	-	-
1.41 Erstellen eines Dachstuhles inkl. Bedachung über ein Flachdach (Erstellen eines Estrichs)	1/4	3/4	-
1.42 Erstellen eines Dachstuhls inkl. Bedachung über ein Flachdach (ohne Estrich bzw. ohne Mehrraum)	2/3	1/3	-
1.5 Doppel- und Mehrfachverglasungsfenster			
Als Ersatz bisheriger Fenster	1/1	-	-
1.6 Rollläden, Jalousien			
Erstmaliger Einbau	-	1/1	-
Ersatz	1/1	-	-
1.7 Wintergarten, Balkon- und Sitzplatzverglasung , erstmaliger Anbau	-	1/1	-
1.8 Windfang (unbeheizt)			
– Erstmaliger Einbau	1/1	-	-
– Ersatz	1/1	-	-
1.9 Schadenbehebung			
– Bekämpfung von Holzschädlingen	1/1	-	-
– Behebung von Feuchtigkeitsschäden	1/1	-	-
– Behebung und Folgeschäden nach äusseren Einwirkungen wie Erddruck, Bodensenkung usw.	1/1	-	-
1.10 Blitzableiter			
– Neuinstallation	-	1/1	-
– Reparatur und Ersatz	1/1	-	-
1.11 Gerüstkosten			
Gerüstkosten sind im Verhältnis Anlage-/Unterhaltskosten abzugsfähig	prop.	prop.	-
1.12 Versteckte Baumängel	-	1/1	-

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
1.13 Neuaufbau infolge Brand Baukosten, die die Versicherungssumme übersteigen	-	1/1	-
2. GEBÄUDE INNEN			
2.1 Grundrissveränderungen Herausbrechen von Wänden, Einbau neuer Wände, etc. Kosten inkl. der direkt damit zusammenhängenden Anpassungsarbeiten = Anlage- oder Lebenshaltungskosten	-	prop.	prop.
2.2 Estrichausbau Einbau von Zimmern, Dachaufbauten usw.	-	1/1	-
2.3 Aushöhlung des Gebäudes mit anschliessendem Neubau	prop.	prop.	-
2.4 Isolationen allgemein Siehe Ziffer 1.2			
2.5 Maler- und Tapeziererarbeiten			
- Allein oder im Zusammenhang mit einer Renovation	1/1	-	-
- Im Zusammenhang mit ganz oder teilweise wertvermehrenden Ausgaben (z.B. An- oder Umbauten): Aufteilung proportional nach den Anteilen Anlage und Unterhaltskosten.	prop.	prop.	-
2.6 Wand- und Deckenverkleidungen, Bodenbeläge			
- Erstmaliger Einbau eines Bodenbelags	-	1/1	-
- Gleichwertiger Ersatz und gleichwertige Reparatur	1/1	-	-
- Ersatz mit Komfortverbesserung (z.B. Platten/Täfer anstelle eines Anstrichs; Parkett anstelle von Laminat)	2/3	Rest	-
3. INSTALLATIONEN			
3.1 Sanitärräume wie Bad, Dusche, WC			
- Neuinstallationen (z.B. zusätzliche Dusche oder Sauna)	-	1/1	-
- Gleichwertige Renovation (inkl. Installationen)	1/1	-	-
- Renovation mit Komfortverbesserung (inkl. Installationen)	2/3	Rest	-
3.2 Kücheneinrichtungen			
- Reparaturen an bestehenden Installationen	1/1	-	-
- Gleichwertiger Ersatz (inkl. Installationen) im Zusammenhang mit einer Gesamtrenovation	1/1	-	-
- Ersatz mit Komfortverbesserung (inkl. Installationen) im Zusammenhang mit einer Gesamtrenovation	2/3	Rest	-
3.3 Boiler			
- Erstinstallation	-	1/1	-
- Neuinstallation, zusätzlich zu vorh. Kombi-Heizkessel (Überbrückung Sommer)	1/1	-	-
- Gleichwertiger Ersatz (inkl. Installationen)	1/1	-	-
- Ersatz der ölheizungsabhängigen Warmwasseraufbereitung durch einen elektrischen Boiler oder Gasboiler	1/1	-	-
- Anstelle eines Durchlauferhitzers oder Kleinboilers	1/2	Rest	-
3.4 Waschautomaten/Tumbler			
- Neuinstallation	-	1/1	-
- Gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-
3.5 Sanitäre Installationen (wie Wasser- und Abwasserleitungen)			
- Neuinstallationen	-	1/1	-
- gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
3.6 Elektrische Installationen			
- Neuinstallationen	-	1/1	-
- gleichwertiger Ersatz (auch Unterputzinstallationen)	1/1	-	-
- Beleuchtungskörper (= Mobilier)	-	-	1/1
3.7 Antenneninstallation / Kabelfernsehen			
- Erstmalige Installation, Anschlussbeiträge	-	1/1	-
Umstellung auf Kabelfernsehen:			
- Ersatz bestehender Antennenanlagen	1/2	Rest	-
- Reparatur der Anlage	1/1	-	-
3.8 Überwachungs- und Löschanlagen (inkl. Handfeuerlöscher)			
- Erstmalige Installation bzw. Anschaffung	-	1/1	-
- Reparatur der bestehenden Anlage bzw. Geräte	1/1	-	-
- Ersatz	1/1	-	-
3.9 Heizungsinstallationen (inkl. Leitungen)			
- Zusätzliche Installationen mit Energieeinsparung , wie Isolation von Leitungen, Thermostentile, Wärmehähler, Warmlufteinsätze	1/1	-	-
- Zusätzliche Installationen ohne oder mit mässiger Energieeinsparung (Cheminée, zusätzliche Heizkörper)	-	1/1	-
- Gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-
- anstelle manueller Ofen- oder Etagenheizung	1/3	Rest	-
3.10 Spezielle Installationen			
Einbau und Ersatz von Wärmepumpen, Wärmerückgewinnungsanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien wie Holzfeuerungsanlagen, Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen inkl. Batteriespeicher), Geothermie, inkl. Installationskosten (ohne Anlagen zur Beheizung von Schwimmbädern, Gewächshäusern und dergleichen). Anschluss an eine Fernwärmeversorgung.	1/1*	-	-
*Innert fünf Jahren nach Fertigstellung des Gebäudes gelten diese Installationen als Anlagekosten und sind nicht abziehbar.			
3.11 Kaminanlagen			
Sanierung (z.B. Rohreinzug), Ersatz vorhandener Anlage	1/1	-	-
3.12 Heizöltankanlage			
- Ersatz, inkl. Installationen	1/1	-	-
- Ersatz einer erdverlegten Tankanlage durch Tankanlage im Gebäudeinnern (gleicher Tankinhalt), inkl. Auskleidungen	1/1	-	-
- Zusätzliche Installationen wie Überlaufsicherung, Leckwarngeräte usw.	-	1/1	-
- Bei grösserem Tankinhalt: Aufteilung Kosten nach Volumen bestehend (= Unterhalt) / neu (= Anlagekosten)	prop.	prop.	-
3.13 Tankraum			
- Neuerstellung eines Tankraumes siehe auch Ziffer 2.1	-	prop.	prop.
- Renovation Tankraum und Ergänzungen im Zusammenhang mit einschlägigen Vorschriften	1/1	-	-
4. UMGEBUNG			
4.1 Belagsarbeiten wie Asphalt, Verbundsteine usw.			
- Neuanlage und Komfortverbesserung	-	1/1	-
- Reparatur und gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
4.2 Stützmauern			
– Neuanlage und Qualitätsverbesserung	-	1/1	-
– Reparatur und gleichwertiger Ersatz	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)	-	1/1	-
– Pflege und Ersatz der das Jahr überdauernden Pflanzen	1/1	-	-
– Zaun- und Mauerreparaturen	1/1	-	-
– Wegausbesserungen	1/1	-	-
– Kosten für wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten (z.B. Schneeräumung), Rasenunterhalt, Blumengärten und Gemüsekulturen (inkl. Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren)	-	-	1/1
4.3.2 Garten: Vermietete Liegenschaften			
wenn im Mietzins inbegriffen und nicht als Nebenkosten überwälzt:			
– Instandstellungskosten für den Garten	1/1	-	-
– jährlich wiederkehrender Gartenunterhalt (inkl. Rasenunterhalt, Schneeräumung, Gartenreinigung, Blumenkulturen)	1/1	-	-
4.3.3 Gartensitzplatz, Schwimmbad, Sportanlage etc.			
– Ersteinbau/Erweiterung infolge Um-, An- oder Neubau	-	1/1	-
– Reparatur/gleichwertiger Ersatz	1/1	-	-
4.4 Kanalisationsanschluss			
– Neuanschluss an Kanalisation inkl. Anschlussbeiträge	-	1/1	-
– Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem	1/1	-	-
– Anschluss an Entsorgungsnetz mit gleichzeitigem Stilllegen von bestehenden Gruben, Kläranlagen und ähnlichem	1/2	Rest	-
– Ersatz/Erneuerung/Vergrößerung von bestehenden Gruben und Kläranlagen: Aufteilung Kosten nach Volumen bestehend (=Unterhalt) / neu (=Anlagekosten)	prop.	prop.	-
– Neue Entsorgungsanlagen	-	1/1	-
4.5 Massnahmen im Hinblick auf einen Ersatzneubau			
– Gebäudeverschiebungen	-	1/1	-
– Rodungen	-	1/1	-
– Planierungsarbeiten	-	1/1	-
– Aushubarbeiten	-	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 in Anlagekosten und Unterhalt aufzuteilen	prop.	prop.	-
5.2 Vermessungskosten bei Grundstücken			
– Wiederherstellen von Grenzen, Nachvermessung	1/1	-	-
	-	1/1	-

An bestehenden Bauten / Anlagen ausgeführte Arbeiten	Abziehbar	Nicht abziehbar	
		Anlagekosten	Lebenshaltungskosten
prop. = proportional			
– Kosten für erstmalige Vermessung, Teilung, Zusammenlegung			
5.3 Abbruchkosten			
– Abbruchkosten im Zusammenhang mit einem Neubau	-	1/1	-
– Abbruchkosten im Zusammenhang mit Um-, An- und Ausbauten: Aufteilung proportional nach den Anteilen Unterhalts-/Anlagekosten	prop.	prop.	prop.
– Reine Abbruchkosten = Lebenshaltungskosten	-	-	1/1
– Abbruchkosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (inkl. Kosten der Demontage von Installationen sowie des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls)	1/1	-	-
5.4 Finanzierungskosten			
– Abschlusskommission, Bankspesen (Finanzierung)	1/1	-	-
– Bürgschaftsprämie	1/1	-	-
5.5 Behinderungsbedingte Umbaukosten			
– Neuinstallationen; Einbau infolge einer Behinderung eines Bewohners (z.B. Einbau eines Treppenlifts, einer Rollstuhlrampe, eines Behinderten-WC etc.)*	1/1*	-	-
– Vorsorglicher Einbau von Einrichtungen	-	1/1	-
– Unterhalt an behinderungsbedingten Einrichtungen	1/1	-	-
* Diese Anlagekosten sind nicht als Liegenschaftskosten sondern als behinderungsbedingte Kosten abziehbar.			
5.6 Altlasten			
– Untersuchungskosten: Der Eigentümer eines belasteten Grundstückes muss auf Anordnung abklären, ob das Grundstück sanierungsbedürftig ist; Sofern die Untersuchungskosten im Hinblick auf eine Nutzungsänderung oder eine Erhöhung des Nutzungswertes angefallen sind.	1/1	-	-
– Sanierungskosten: Ein Standort ist sanierungsbedürftig, wenn die Schadstoffe am Standort die Umwelt gefährden. Sofern die Sanierungskosten im Hinblick auf eine Nutzungsänderung oder eine Erhöhung des Nutzungswertes angefallen sind.	-	1/1	-
– Sanierungskosten: Ein Standort ist sanierungsbedürftig, wenn die Schadstoffe am Standort die Umwelt gefährden. Sofern die Sanierungskosten im Hinblick auf eine Nutzungsänderung oder eine Erhöhung des Nutzungswertes angefallen sind.	1/1	-	-
– Kosten von Altlastensanierungen des Bodens im Hinblick auf einen Ersatzneubau	-	1/1	-
– Mehrkosten bei Bauvorhaben: Schadstoffhaltige Bauabfälle müssen speziell behandelt und entsorgt werden.	1/1	-	-
– Mehrkosten bei Bauvorhaben: Schadstoffhaltige Bauabfälle müssen speziell behandelt und entsorgt werden. Sofern die Mehrkosten bei Bauvorhaben im Hinblick auf eine Nutzungsänderung oder eine Erhöhung des Nutzungswertes angefallen sind.	-	1/1	-