

Steuererklärung 2025

Änderungen und Hinweise
insbesondere im Zusammenhang mit Liegenschaften

Ausgabe Januar 2026

Inhalt

1	Vorwort	3
2	Frist zur Einreichung / Fristerstreckung / Vollmachten	3
3	Wichtige Neuerungen zur Steuerperiode 2025	3
4	Unterlagen für die Steuererklärung 2025 – Einträge in Formulare	4
5	Digitale Steuererklärung für natürliche Personen	8
6	Besonderheiten für Hauseigentümer	8
6.1	Ertrag aus Liegenschaften	8
6.1.1	Mietwert der eigenen Wohnung	8
6.1.2	Ertrag aus Vermietung und Verpachtung / Ertrag aus Wohnrecht und Nutzniessung	9
6.1.3	Nutzniessung und Wohnrecht	9
6.1.4	Andere steuerbare Liegenschaftserträge	10
6.2	Abzugsfähige Kosten	10
6.2.1	Baurechtszinsen	10
6.2.2	Unterhaltskosten im Allgemeinen	10
6.2.3	Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen	11
6.2.4	Rückbaukosten für Ersatzneubau, "Verlustvortrag" möglich	12
6.2.5	Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft	13
6.2.6	Schuldzinsen vs. Baukreditzinsen	13
6.2.7	Vorfälligkeitsentschädigungen – bei Auflösung einer Hypothek	13
6.3	Vermögenssteuerwert	13
6.3.1	Liegenschaften im Kanton Schwyz	13
6.3.2	Liegenschaften in anderen Kantonen oder im Ausland	14
7	Optimierungsmöglichkeiten bei der Steuerbelastung	14
7.1	Unterhaltskosten der Liegenschaft über mehrere Jahre planen	14
7.2	Indirekte Amortisation des Hypothekendarlehens	15
7.3	Einkauf fehlender Beitragsjahre bei der beruflichen Vorsorge	15
7.4	Vorsorgeleistungen über mehrere Kalenderjahre beziehen	15
7.5	Strukturgestaltungen	15
8	Ausblick 2026 und später	16

1 Vorwort

Die vorliegende Broschüre gibt Ihnen einen Überblick für die korrekte Erstellung der Steuererklärung 2025 im Kanton Schwyz. Sie enthält nützliche Hinweise wie auch Planungsmöglichkeiten für Haus- und Grundeigentümer im Kanton Schwyz. Der Inhalt stammt von Experten der CONVISA AG¹, einer der führenden Beratungsgesellschaften für KMU im Raum Zentralschweiz/Zürichsee.

2 Frist zur Einreichung / Fristerstreckung / Vollmachten

Die ordentliche Frist zur Einreichung der Steuererklärung 2025 sowie der erforderlichen Beilagen läuft am **31. März 2025** ab.

Die **Fristerstreckung** kann **vor dem 31. März 2025** elektronisch im Internet unter [Fristerstreckung Steuererklärung \(sz.ch\)](#) bzw. mittels angedrucktem QR-Code auf dem Hauptbogen der Steuererklärung 2025 oder schriftlich beantragt werden. Fristerstreckungen werden bis längstens 31. Dezember des aktuellen Jahres bewilligt.

Einfache oder umfassende Vollmacht für den Steuervertreter

Die steuerpflichtigen Personen können für die Bestellung eines Vertreters zwischen einer **einfachen** und einer **umfassenden Vollmacht** wählen. Während bei der **einfachen Vollmacht** die Verfahrensakte mit Ausnahme der Steuererklärung und der Steuerrechnung dem Vertreter zugestellt werden, erfolgt bei der **umfassenden Vollmacht** eine Zustellung aller Verfahrensakte an den Vertreter. Sogenannte Spezialvollmachten, die direkt auf dem Steuerklärungsformular vor dem 1. Januar 2021 erteilt worden sind, bleiben als umfassende Vollmachten weiterhin gültig. Die Gültigkeit einer Vollmacht endet erst bei einem Rückzug durch den Steuerpflichtigen und/oder den Vertreter.

3 Wichtige Neuerungen zur Steuerperiode 2025

Im Jahr 2025 wurden keine Neuerungen in Kraft gesetzt, welche Immobilienbesitzer betreffen. Jedoch hat der Kanton Schwyz sein Merkblatt bezüglich Liegenschaftenunterhalt vollständig überarbeitet (vgl. dazu ausführlich nachfolgend Ziffer 6).

Weiter treten per 2025 folgende wichtigen allgemeinen Änderungen in Kraft:

1. Ab dem 1. Januar 2025 werden Leibrenten nicht mehr pauschal zu 40 % als Einkommen besteuert, sondern es wird nur noch der effektive Ertragsanteil besteuert. Die neue Regelung gilt auch für bisherige Leibrenten der Säule 3b.
2. Ab dem 1. Januar 2025 können nachträgliche Einkäufe in die Säule 3a getätigt werden. Einkäufe sind erstmals im Steuerjahr 2026 rückwirkend für 2025 möglich. Das heisst, dass zusätzlich zum ordentlichen Beitrag pro Jahr ein Einkauf in die Säule 3a in Höhe des sogenannten «kleinen Beitrages» (2026 beispielsweise maximal CHF 7'258 für das Jahr 2025) zulässig wird.

Folgende Voraussetzungen sind nötig, damit der Einkauf gewährt wird:

- Wer einen Einkauf tätigen möchte, muss zu Beiträgen in die Säule 3a berechtigt sein, das heisst über ein AHV-pflichtiges Erwerbseinkommen in der Schweiz verfügen, sowohl im Jahr, in dem der Einkauf stattfindet, als auch im Jahr, für das nachträglich Beiträge einbezahlt werden.
- Ein Einkauf setzt voraus, dass der ordentliche Jahresbeitrag im betreffenden Jahr vollständig entrichtet wird.

Der Einkauf ist, wie auch der ordentliche Jahresbeitrag, vollumfänglich vom steuerbaren Einkommen abzugsfähig.

4 Unterlagen für die Steuererklärung 2025 – Einträge in Formulare

Der Beschaffung der notwendigen Unterlagen für die Steuererklärung ist jeweils bereits während des Kalenderjahres die nötige Beachtung zu schenken. Die relevanten Belege können entsprechend sortiert bereits in einem Ordner gesammelt werden (z.B. Zahlung von Spenden oder Zahnarztrechnungen). Vor dem Bearbeiten der Unterlagen ist ein Blick auf die Familienverhältnisse per Stichtag 31. Dezember 2025 zu werfen (z.B. Ausbildungsstand der Kinder). Sie sind massgebend für die Gewährung verschiedener Sozialabzüge.

- **Sozialabzüge:** Für Sozialabzüge ist der *Stichtag am 31. Dezember 2025* massgebend.
- **Kinderabzüge bei getrennt lebenden Eltern:** Der Elternteil, der Alimente für minderjährige Kinder bezahlt, kann nicht zugleich den Kinderabzug geltend machen. Nach Erreichen der Volljährigkeit (ab Monat Volljährigkeit) können Alimentenzahlungen nicht mehr in Abzug gebracht werden. Stattdessen kann bis zum Ausbildungsende der entsprechende Kinderabzug geltend gemacht werden. Für volljährige Kinder in Ausbildung, die ihre Lebenshaltungskosten selber tragen könnten (abhängig vom Einkommen und Vermögen der Kinder), wird kein Kinderabzug gewährt.

Die nachfolgend aufgelisteten Unterlagen sind sodann zum Zeitpunkt der Erstellung der Steuererklärung 2025 bereitzuhalten resp. müssen mit der Steuererklärung eingereicht werden. Beachten Sie dabei einzelne Erklärungen zu den Positionen und die Hinweise auf den zu verwendenden **Formularen**.

- **Steuererklärung und evtl. Veranlagungsverfügung der Vorperiode** bereithalten: In der Veranlagungsverfügung enthaltene Mitteilungen oder Korrekturen der Steuerverwaltung beachten.

Deklarationen im Hauptformular (Formular 1)

- **Drittbetreuungskosten:** Kosten für die Drittbetreuung je Kind, welches das 14. Altersjahr noch nicht vollendet hat, sind unter diesem Titel abzugsfähig. Die übrigen Voraussetzungen gehen aus dem Merkblatt unter www.sz.ch/steuern/weisungen_mb hervor. Ein Hilfsformular zur Berechnung ist zu finden unter www.sz.ch/steuern/use.
- **Aus- und Weiterbildungskosten:** Aufstellung über berufsorientierte Aus- und Weiterbildungskosten sind inkl. Nachweise (Belege) einzureichen, soweit die Kosten die von Dritten (Arbeitgeber, Arbeitslosenversicherung, Subjektfinanzierung usw.) übernommenen Kosten übersteigen.
- **Lebensversicherungen:** Bescheinigungen der Versicherungen über Rückkaufswerte der Steuererklärung beilegen.
- **Autos/Fahrzeuge:** Marke / Anschaffungsjahr / Jahrgang / Kaufpreis sind anzugeben; der jährliche Wertverlust beträgt 40 % des Restwerts aus dem Vorjahr, woraus sich der Steuerwert ergibt. Im siebten Jahr beträgt der Wert somit noch CHF 1, wobei für Sammlerautos kein Wertverlust möglich ist.
- **Übrige Vermögenswerte, Schmuck, Bargeld, wertvolle Kunstgegenstände:** Angaben und allenfalls Aufstellung beilegen. Der Hausrat (persönliche Gebrauchsgegenstände) gilt nicht als steuerbares Vermögen. Zu beachten ist, dass, wenn Gegenstände speziell versichert wurden (Kunstobjekte / Oldtimer), Sie selbst davon ausgehen, dass es sich nicht um Gebrauchsgegenstände handelt. In einem solchen Fall ist der Versicherungswert in der Steuererklärung anzugeben.

Deklarationen im Formular 2

- **Glücksspiel- und Lotteriegewinne:** Die Belege über Gewinne sind bereitzuhalten. Für die Rückerstattung eines Verrechnungssteuerabzugs sind zudem die Originalbescheinigungen der Lotteriegesellschaft der Steuererklärung 2025 beizulegen.
- **Wertschriftenverzeichnis:** Bankunterlagen für Guthaben (Zins- und Saldobestätigungen, Depotauszüge, Steuerauszüge, Anträge auf Anrechnung ausländischer Quellensteuer und Steuerrückbehalt USA usw.) bereithalten.

Darlehen, Kontokorrentkonti bei Gesellschaften und andere Guthaben (z.B. zu viel bezahlte Steuern): Nachweise bereithalten (inkl. allfälliger Zinsabrechnungen).

Dividendengutschriften: Dividendenabrechnungen bereithalten.

Die Einkünfte aus Beteiligungen von mindestens 10 % sind kantonal zu 50 % steuerbar, bei der direkten Bundessteuer zu 70 %. Zu den Einkünften zählen Dividenden, Gewinnanteile, Liquidationsüberschüsse und geldwerte Vorteile. Bei der Eingabe als qualifizierte Beteiligung wird die Teilbesteuerung automatisch berücksichtigt.

Bei der Deklaration ist insbesondere auf mögliche Bezeichnungen zu achten (z.B. qualifizierte Beteiligungen, Darlehen, Geschäftsvermögen, unverteilte Erbschaft usw.), da diese ungewollte Steuerfolgen nach sich ziehen können.

Vermögensverwaltungskosten: Nachweise für bezahlte Vermögensverwaltungskosten bereithalten. Bei der pauschalen Berechnung von 3 Promille des deklarierten Wertschriftenvermögens sind Kontokorrentkonti bei eigenen Gesellschaften, Aktienwerte der eigenen Gesellschaft und Privatdarlehen auszuscheiden. Die Vermögensverwaltungskosten sind bis zum maximalen Pauschalbetrag von CHF 6'000 abzugsfähig. Darüber hinaus müssen einerseits die tatsächlich bezahlten Kosten und andererseits auch deren Abzugsfähigkeit nachgewiesen werden. Unter diesem Titel sind ausserdem bezahlte Negativzinsen abzugsfähig.

Tipp: Prüfen Sie alle Positionen, die in der Vorperiode im Wertschriftenverzeichnis vorhanden waren. Sind Zu- und Abgänge von Positionen nachvollziehbar und in der Steuerdeklaration 2025 mit Datum vermerkt?

Prüfen Sie insbesondere die vollständige Deklaration von Zinsen oder Dividenden, bei denen die **Verrechnungssteuer** oder ausländische Quellensteuern abgezogen wurden. Denn nur bei einer vollständigen Deklaration ist garantiert, dass die Verrechnungssteuer zurückerstattet wird bzw. die Anrechnung der ausländischen Quellensteuern erfolgt.

Tipp: Je nach Höhe der ausländischen Quellensteuern und der anrechenbaren Schuldzinsen und Verwaltungskosten ist es möglich, dass keine Anrechnung oder Rückerstattung erfolgt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Vermögenserträge fast ausschliesslich aus quellenbesteuerten Titeln stammen und diese im Verhältnis zu bezahlten Schuldzinsen und Vermögensverwaltungskosten sehr gering ausfallen. In diesem Fall können die Erträge netto (d.h. nach Abzug der ausländischen Quellensteuern) deklariert und versteuert werden. Es lohnt sich also hier vorab den Anrechnungsbetrag zu berechnen.

Deklarationen im Formular 3

- **Renten:** Rentenausweis(e) beilegen

Deklarationen im Formular 4 bzw. in entsprechenden Zusatzformularen

- **Lohnausweis(e):** Der Steuererklärung beilegen; Erwerbsunterbrüche (Krankheit, Weiter- oder Ausbildung usw.) bei der Steuerdeklaration mitteilen.

Pauschalspesen im Lohnausweis: Pauschalspesen sind nur mit von einer Kant. Steuerverwaltung genehmigtem Spesenreglement (Bemerkung auf Lohnausweis notwendig) steuerfrei.

- **Berufsauslagen:** Kosten für den Arbeitsweg bereithalten oder im Voraus berechnen (*Formular 4.1*).
- **Säule 3a / Einkäufe 2. Säule BVG:** Bescheinigungen über geleistete Beiträge in die Säule 3a / Bescheinigungen über Einkäufe von Beitragsjahren in die berufliche Vorsorge sind der Steuererklärung beizulegen.
- **Geschäftsabschluss – selbstständige Erwerbstätigkeit:** Bilanz, Erfolgsrechnung und Kapitalausweis unterzeichnen und der Steuererklärung 2025 beilegen. Das Geschäftskonto im Wertschriftenverzeichnis korrekt mit Code G für Geschäftsvermögen eintragen, um eine doppelte Erfassung von Vermögenswerten zu verhindern (*Einträge in den Formularen 4.2/4.3*).

Deklarationen im Formular 5 (bzw. Formulare 5.1 ff. je Liegenschaft)

- **Liegenschaften:** Schätzungsverfügungen der Liegenschaften, Aufstellung der Mietzinseinnahmen, Liegenschaftsabrechnung der Verwaltung, Belege für Liegenschaftsunterhaltskosten bereithalten.

Tipp: Die effektiven Unterhaltskosten jährlich und je Liegenschaft immer mit dem Pauschalabzug vergleichen und den jeweils höheren Abzug wählen. Wer zudem umfassende Renovationen plant, tut gut

darán, die Situation vor sowie nach der Renovation mittels Fotos o.ä. zu dokumentieren. Bei allen Aufwendungen sollte zudem auch eine Unterscheidung zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten sowie zwischen Umweltschutz- und Energiesparmassnahmen vorgenommen werden. Vgl. weitergehende Ausführungen unter Ziffer 6.2 ff. sowie unter Ziffer 8 in Bezug auf zukünftige Entwicklungen.

- **Erträge aus Photovoltaikanlagen:** Die Erträge für die Einspeisung von Strom aus der eigenen Photovoltaikanlage gelten aufgrund eines Bundesgerichtsurteils aus dem Jahr 2019 nicht als übrige Liegenschaftserträge, sondern als weitere Einkünfte. Vgl. weitere Hinweise in Ziffer 6.2.3. Bei ausserkantonalen Liegenschaften ist es – je nach Belegenheitskanton – möglich, diese Einnahmen mit Stromrechnungen zu verrechnen (Nettoprinzip).

Die Eingabe erfolgt entsprechend unter *Formular 1, Ziffer 1.12.*

Deklarationen im Formular 6

- **Alimente/Unterhaltsleistungen:** Belege über erhaltene oder bezahlte Alimente resp. Unterhaltsleistungen im Jahr 2025 bereithalten. Die Kinderalimente sind nur bis zur Volljährigkeit (Monat der Volljährigkeit) steuerbar resp. abzugsfähig. Es sind die detaillierten Angaben zum anderen Elternteil notwendig.

Deklarationen im Formular 7

- **Privatschulden/Schuldzinsen:** Bescheinigungen per 31. Dezember 2025 bzw. unterjährig bei Ablösung oder Rückzahlung bereithalten, bei grösseren Verhältnissen ist der maximale Schuldzinsenabzug zu beachten (Maximalbetrag der Schuldzinsen = Bruttovermögenserträge plus CHF 50'000).

Tipp: Beachten Sie auch allfällige Sollzinsen/Schulden aus den Depotverzeichnissen. Und ziehen Sie auch allfällige Steuerschulden (z.B. direkte Bundessteuer, welche jeweils erst im März des Folgejahres fällig wird) oder Verzugszinsen ab.

Deklarationen im Formular 8

- **Versicherungsprämien:** Anhand des Kostennachweises der Versicherungsgesellschaft sind die Prämien für die Krankenversicherung einzutragen. Abzugsfähig sind auch die Prämien für Unfall- und Lebensversicherungen (ohne Säule 3a).
- **Zuwendungen:** Zuwendungen an politische Parteien sind kantonal bis CHF 6'000 möglich, bei der direkten Bundessteuer bis CHF 10'600.
- **Spenden an gemeinnützige Organisationen** in der Schweiz sind bis max. 20 % des Reineinkommens erlaubt. Eine Aufstellung ist der Steuererklärung beizulegen.

Deklarationen im Formular 9

- **Krankheits- und unfallbedingte Kosten:** Abzugsberechtigt sind die Aufwendungen der Steuerpflichtigen selbst und der von ihnen unterhaltenen Personen. Beispielsweise gehören unter diesen Titel (keine abschliessende Aufzählung): ungedeckte Aufwendungen für Ärzte, Zahnärzte, Spitäler, Kliniken, Kuren, Pflegeleistungen, Therapien, Medikamente, Impfungen, andauernde lebensnotwendige Diäten, In-vitro-Fertilisationen, medizinische Apparate bzw. Prothesen, Brillen und Kontaktlinsen usw.

Eine Besonderheit ist bei **stationärer Langzeitpflege** zu beachten: Da lediglich die effektiven Heilungskosten, nicht aber normale Lebenshaltungskosten (z.B. Verpflegung, Unterkunft, Bekleidung) in Abzug gebracht werden können, müssen Leistungen von Pflegeheimen bzw. Spitex-Leistungen zunächst um diese nicht-krankheitsbedingten Kosten reduziert werden, bevor ein Abzug möglich ist. Unter diesem Titel werden Kosten von Pflegestufen 1 - 3 angerechnet. Ein Formular zur Berechnung der anrechenbaren Heim- und Pflegekosten ist auf der [Webseite der kantonalen Steuerverwaltung](#) unter "Privatpersonen" im Teil "Formulare und Berechnungshilfen" abrufbar. Die Ausführungen in der Wegleitung zum *Formular 9* sind zu beachten.

Tipp: Nur Kosten, welche den Selbstbehalt von 3 % (kantonal) bzw. 5 % (Bund) des Reineinkommens übersteigen, sind steuerlich abzugsfähig. Bevor Sie allenfalls unnötig sehr viele Krankheitskosten deklarieren, prüfen Sie zuerst, ob der **Selbstbehalt** aufgrund des Reineinkommens nicht deutlich höher ist und somit ein Abzug gar nicht möglich ist bzw. "ins Leere fällt".

- **Behinderungsbedingte Kosten:** Bezüger von Invalidenleistungen, AHV-Hilflosenentschädigungen oder ähnlichen Leistungen der Unfall- oder Militärversicherung sowie Personen, bei denen der Pflege- und Betreuungsaufwand mehr als 60 Minuten pro Tag beträgt (Pflegestufe 4 und höher), gelten steuerlich als behinderte Personen. Die daraus sich ergebenden **behinderungsbedingten Kosten** können, **ohne Berücksichtigung eines Selbstbehaltes**, aber ebenfalls nach vorheriger Reduktion von Lebenshaltungskosten, zum Abzug gebracht werden. Wir empfehlen, das Formular zur Berechnung der anrechenbaren Heim- und Pflegekosten (vgl. gleich vorstehend) abzurufen.

Spezialdeklarationen im Formular 10

- **Kapitalabfindungen/Kapitalleistungen/Versicherungsleistungen:** Belege und Bescheinigungen für diverse Kapitalzahlungen unter diesem Titel der Steuererklärung 2025 beilegen.
Tipp: Eventuell sind weitere günstigere Besteuerungssachverhalte erkennbar (z.B. Abgangsentschädigungen des Arbeitgebers zum Vorsorgetarif statt der normalen Einkommensbesteuerung).
- **Schenkungen/Erbvorbezüge/Erbschaften:** Zu- bzw. allfällige Abgänge für Schenkungen/Erbschaften sind zu dokumentieren. Ein besonderes Augenmerk ist dabei einer allfälligen Übertragung einer Liegenschaft unter Rückbehalt der Nutzniessung oder eines Wohnrechts an Liegenschaften zu geben: Je nach Konstellation ist auch darin eine Schenkung zu sehen, die steuerrechtlich zudem nach dem geltenden Recht am Ort der Liegenschaft zu beurteilen ist.
- **Steuerliche Selbstanzeige:** Wer bisher – ob absichtlich oder nicht – un versteuertes Einkommen oder Vermögen zusammen mit der Steuererklärung nachträglich zur Besteuerung bringen will, hat dies ebenfalls im Formular 10 entsprechend zu deklarieren. Je nach Konstellation ist es möglich, dass von einer Hinterziehungsbusse abgesehen oder diese sehr tief gehalten wird. Es ist aber selbstverständlich auch möglich, eine solche Selbstanzeige unabhängig von der Steuererklärung zu machen.

Deklarationen im Formular 11

- **Beteiligung an unverteilter Erbschaften:** Das Reineinkommen und das Reinvermögen der Erbengemeinschaft ist unter Berücksichtigung der entsprechenden Erbquote zu deklarieren. Im Optimalfall haben die Erben ihre diesbezüglichen Steuerfaktoren untereinander abgestimmt, da es ansonsten zu einer Doppelbesteuerung oder einer Nicht-Besteuerung mit anschliessendem Nach- und Strafsteuerverfahren kommen kann.
Tipp: Sinnvollerweise ist ein Vertreter der Erbgemeinschaft zu bestimmen, der die Deklarationen koordiniert. Der Kanton Schwyz stellt den Erben überdies in der Regel das Formular "Vereinbarung über die Besteuerung von Grundstücken im Eigentum der Erben" zu, in welchem die Erben festhalten können, ob alle Erben oder einzelne Erben die Besteuerung ab Todestag übernehmen. Zudem stellt der Kanton Schwyz ein [Excel-Tool](#) zur Verfügung (im Teil "Formulare und Berechnungshilfen" über den "Fragebogen für Erbengemeinschaften" abrufbar), welches eine einfache Aufteilung der zu deklarierenden Werte für die jeweiligen Erben ermöglicht und so die koordinierte Steuerdeklaration sicherstellen kann.

Deklarationen im Formular 12 – Direkte Bundessteuer

- Die oben erwähnten Einträge sind für die Kantons- und Gemeindesteuerfaktoren massgebend. Die Abweichungen zu den steuerbaren Einkünften und Abzügen bei der direkten Bundessteuer werden von Amtes wegen vorgenommen. Die massgeblichen Abweichungen ergeben sich beim Doppelverdiener sowie Verheiratetenabzug, Pauschalpesenabzug, Eigenmietwertzuschlag (vgl. nachfolgend unter Punkt 6.1.1), Abzug für Versicherungsprämien, Krankheits- und Unfallkosten.
- Bei der direkten Bundessteuer kann zudem ein **Unterstützungsabzug** von CHF 6'800 für jede erwerbsunfähige oder beschränkt erwerbsfähige Person geltend gemacht werden, sofern die Steuerpflichtigen mindestens in der Höhe des Abzuges von CHF 6'800 an deren Unterhalt beitragen. Die Bedürftigkeit ist auszuweisen und Kopien der Zahlungsbelege sind beizulegen.

5 Digitale Steuererklärung für natürliche Personen

Die Steuererklärung 2025 können natürliche Personen im Kanton Schwyz aber auch sekundär Steuerpflichtige (steuerpflichtige Personen mit einem Wohnsitz ausserhalb des Kantons Schwyz) über PC, Tablet oder Smartphone vollständig online ausfüllen und einreichen. Die Angaben aus dem Vorjahr werden dabei soweit sinnvoll übernommen. Auch die notwendigen Belege wie Lohnausweis, Säule 3a-Einzahlungen, Bankkonten bzw. Hypotheken oder Liegenschaftsunterhaltskosten können über die Smartphone-App Snap.Share einfach in die Steuererklärung übertragen werden. Die Steuerdeklaration soll laut der Steuerverwaltung auf diese Weise einfach und sicher sein. Durch die elektronische Einreichung entsteht ein vollständig papierloser digitaler Deklarationsprozess ohne physische Unterschrift. Bei nicht alltäglichen Konstellationen stösst die Deklaration mittels des Online-Tools jedoch schnell an ihre Grenzen und muss stattdessen die Kommentarfunktion bemüht werden.

Nach Beendigung der Eingabe erfolgt die Online-Übermittlung der Steuererklärung. **Innert 48 Stunden nach erstmaliger Einreichung können allfällige Deklarationsanpassungen vorgenommen und erneut übermittelt werden.** Erst nach Ablauf dieser Frist stehen die Steuerdeklarationsdaten der Steuerverwaltung Schwyz zur Bearbeitung zur Verfügung.

«eTax.SZ» kann aber auch wie bisher auf einem PC bzw. Laptop heruntergeladen und als Desktop-Applikation genutzt werden. Die offline ausgefüllte Steuererklärung kann trotzdem online übermittelt oder ausgedruckt, unterschrieben und zusammen mit den notwendigen Beilagen postalisch eingereicht werden. Dies ist aber für unterjährige Steuererklärungen und für sekundär Steuerpflichtige nicht mehr möglich. Dort kann die Steuererklärung nur noch mit der Online-Deklarationslösung eingereicht werden.

6 Besonderheiten für Hauseigentümer

6.1 Ertrag aus Liegenschaften

6.1.1 Mietwert der eigenen Wohnung

Bei Selbstnutzung stellt der **Mietwert der eigenen Wohnung (Eigenmietwert)** steuerbares Einkommen dar. Das Gleiche gilt für Ferien- und Zweitwohnungen im Kanton Schwyz, in anderen Kantonen oder im Ausland. Eine Freihaltung aus Eigeninteresse, eine unentgeltliche Überlassung usw. gelten ebenfalls als Selbstnutzung.

Der **Eigenmietwert** wird gemäss der Liegenschaftenschätzung verfügt. Er entspricht gemäss Steuergesetz im Kanton Schwyz 65 % des Marktmietwertes, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Der Eigenmietwert für Neubauten, für die keine Schätzung vorliegt, ist mit 3 % der Anlagekosten zu deklarieren, pro rata ab dem tatsächlichen Bezugsdatum.

Unternutzungsabzug

Werden einzelne in der Mietwertfestsetzung enthaltene Räume dauernd nicht benutzt, kann auf Antrag ein sogenannter Unternutzungsabzug gewährt werden. Ein allfälliger Antrag (mit Begründung) ist zusammen mit der Steuererklärung einzureichen. Werden Räume – wenn auch nur gelegentlich – zum Beispiel als Gästezimmer, Arbeitszimmer, Bastelraum oder Abstellraum benutzt, liegt keine Unternutzung vor (siehe Merkblatt unter www.sz.ch/steuern/weisungen_mb). Die allgemein strengen Bedingungen im Detail sind:

- Es handelt sich um dauerhaft selbstbewohntes Grundeigentum am Wohnort des Steuerpflichtigen (kein Unternutzungsabzug für Ferien- und Zweitwohnungen).
- Die Wohnbedürfnisse haben nachträglich ungewollt abgenommen (z.B. Auszug der Kinder, Tod eines Familienmitglieds, Trennung).
- Das Grundeigentum besteht seit längerer Zeit.
- Die Wohnung hat eine gewisse Mindestraumzahl, abhängig von der Anzahl noch dort lebender Personen.
- Gewisse Räume sind tatsächlich und dauernd nicht genutzt worden; die Möbel müssen entfernt werden.

- Der Unternutzungsabzug wird nur dann gewährt, wenn der Eigenmietwert nicht schon durch den Abzug von Schuldzinsen und Liegenschaftsunterhaltskosten Null oder negativ ist.

Eigenmietwertzuschlag direkte Bundessteuer

Bei nichtlandwirtschaftlich festgelegten Eigenmietwerten ist für die Belange der direkten Bundessteuer ein Zuschlag von 5 % vorzunehmen. Dies gilt auch bei Nutzniessung, Wohnrecht oder für Zweitwohnungen im Kanton Schwyz. Im Gegenzug erhöht sich ein allfälliger pauschaler Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten ebenfalls um 5 %.

Vorzugsmietzins

Ein Vorzugsmietzins – z.B. bei einer Vermietung an Familienangehörige – ist möglich und erlaubt. Damit der tiefe Mietzins steuerlich anerkannt wird, muss er aber mindestens 50 % des Marktmietwertes (100 %) betragen. Andernfalls wird eine Steuerumgehung angenommen und der Eigenmietwert von 65 % ist zu versteuern.

6.1.2 Ertrag aus Vermietung und Verpachtung / Ertrag aus Wohnrecht und Nutzniessung

Sämtliche effektiv erzielten Miet- und Pachtzinseinnahmen aus **privaten Liegenschaften** sind zu deklarieren. Dazu gehören auch Einnahmen aus Wohnrecht und Nutzniessung sowie Einnahmen aus der Vermietung von Geschäftsräumen an Dritte und eine bloss temporäre Vermietung (z.B. über Airbnb, vgl. nachfolgend). Die Entschädigungen der Mieter, Pächter und Wohnrechtsnehmer für Nebenkosten (Heizung usw.) sind zu deklarieren, soweit sie die tatsächlichen Aufwendungen übersteigen und nicht zurückerstattet wurden. Es sind also die gesamten Nettoeinnahmen zu versteuern.

Soweit es jedoch bei dauerhaft vermieteten Objekten nicht möglich ist, eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen, kann hilfsweise ein Abzug von 20 % der Mieteinnahmen (max. CHF 2'400 pro Jahr) vorgenommen werden. Voraussetzung ist natürlich, dass der Vermieter die entsprechenden Nebenkosten zu tragen hat.

Bei der **Vermietung von möblierten Ferienwohnungen** sind in der Regel 4/5 der Mieteinnahmen einzusetzen (bzw. 2/3, wenn auch die Wäsche zur Verfügung gestellt wird), um der Abnutzung der Wohnungseinrichtung und den höheren Unterhaltskosten Rechnung zu tragen.

Auch die Einkünfte aus der Vermietung von Zimmern oder Wohnungen mittels **Airbnb** sind steuerbar. Von den Bruttoeinnahmen kann pauschal 1/3 abgezogen werden, d.h. es sind 2/3 der Bruttoeinnahmen zu deklarieren. Damit sind sämtliche Aufwendungen wie erhöhte Abnutzung, Unternutzung, Nebenkosten usw. abgegolten.

6.1.3 Nutzniessung und Wohnrecht

Abhängig von der Ausgestaltung von Nutzniessung und Wohnrecht ergeben sich für die beteiligten Parteien unterschiedliche Steuerfolgen. Das nachfolgende Schema gibt hier einen Überblick, wobei darauf zu achten ist, dass sich beide Parteien analog verhalten:

	Nutzniessung unentgeltlich		Wohnrecht unentgeltlich	
	Nutzniesser	Eigentümer	Wohnrechts- nehmer	Wohnrechts- geber
Vermögenssteuerwert der Liegenschaft	x			x
Abzug Hypothekarschulden	x			x
Eigenmietwert	x		x	
Unterhaltskosten	x	Ausnahme	x	Ausnahme
Abzug Schuldzinsen	Massgebend für die Abzugsberechtigung von Schuldzinsen ist das Schuldverhältnis und nicht, wer die Schuldzinsen entrichtet. In spezifischen Konstellationen können aber auch andere Aufteilungen greifen.			

Vom Wohnrechtsgeber ist der **Eigennutzungswert eines unentgeltlich gewährten Wohnrechts** als Liegenschaftsertrag zu deklarieren. Dieser Wert dient lediglich zur Berechnung der pauschalen Liegenschaftsunterhaltskosten. Den gleichen Betrag kann der Wohnrechtsgeber im *Formular 1, unter Ziffer 3.6* wieder in Abzug bringen. Ein Wohnrecht ist unentgeltlich, wenn dafür keine periodische Gegenleistung (z.B. monatlich) zu erbringen ist.

6.1.4 Andere steuerbare Liegenschaftserträge

Unter diesem Titel sind Einnahmen zu deklarieren wie:

- Mieterträge für Räume oder Gebäudeteile einer Liegenschaft im **Privatvermögen** an das eigene Geschäft: die verbuchte (Markt-)Miete bildet die Grundlage.
- **Zinszuschüsse** der öffentlichen Hand (Wohnbauförderung; WEG-Zusatzverbilligung) für die eigene selbstgenutzte Wohnung oder für vermietete Wohnungen sind hier zu deklarieren.
- Einkünfte aus **Baurechtsverträgen** mit Ausnahme der Einmalentschädigung für Bauten.
- Entschädigung für die **Nichtausübung eines Rechts** (z.B. Rückzug einer Baueinsprache).
- Einkünfte aus der **Ausbeutung** von Kies, Sand und anderen Bestandteilen des Bodens, soweit die Ausbeutung nicht zu einem unter den Gestehungskosten liegenden Verkehrswert führt.

Zur Deklaration von Erträgen aus Photovoltaikanlagen verweisen wir auf den entsprechenden Abschnitt in Kapitel 6.2.3.

6.2 Abzugsfähige Kosten

6.2.1 Baurechtszinsen

Vom Mietwert und den Liegenschaftserträgen sind für dieselbe Liegenschaft **bezahlte Baurechtszinsen in Abzug** zu bringen. Auch der Empfänger der Baurechtszinsen ist hier anzugeben.

Bei selbstgenutzten Liegenschaften im Privatvermögen ist der Abzug auf maximal 35 % des Eigenmietwerts beschränkt. Bei vermieteten Liegenschaften ist der Baurechtszins voll abziehbar. Ist die Liegenschaft teilweise selbstgenutzt und teilweise vermietet, ist der Baurechtszins anteilmässig aufzuteilen. Bitte beachten Sie das Berechnungsbeispiel zum Abzug von Baurechtszinsen in der Wegleitung zur Steuererklärung 2025, Seite 19.

6.2.2 Unterhaltskosten im Allgemeinen

Weisung über Liegenschaftsunterhaltskosten und Photovoltaik (LKPV)

Für eine korrekte Deklaration der abzugsfähigen Liegenschaftsunterhaltskosten empfiehlt sich die Weisung der Steuerverwaltung Schwyz über Liegenschaftsunterhaltskosten und Photovoltaik vom 18. November 2025 (LKPV) zu konsultieren (vgl. Link unter: [Weisungen, Merkblätter, Zusatzinfos \[sz.ch\]](#)). Diese Weisung ersetzt die Weisung des Vorstehers der Steuerverwaltung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) vom 13. Juni 2023.

Hierzu ist zu erwähnen, dass die meisten Kantone eigene Weisungen publizieren und teils erhebliche Differenzen in der Anerkennung der Abzugsfähigkeit von Kosten bestehen. Für Liegenschaften in anderen Kantonen ist es also durchaus denkbar, dass ein Kanton die Abzüge akzeptiert, während diese von einem anderen nicht zugelassen werden. Im Zweifelsfall empfehlen wir hier vertiefte Abklärungen vornehmen zu lassen.

Abgrenzung abzugsfähige Unterhaltskosten / nicht abzugsfähige wertvermehrende Kosten

Unterhaltskosten sind Aufwendungen zur Erhaltung einer Liegenschaft im bisherigen Zustand (werterhaltende Aufwendungen). Diese Unterhaltsmassnahmen dienen dem Erhalt resp. der Wiederherstellung des Nutzungswertes einer Liegenschaft. Wertvermehrende Aufwendungen führen hingegen zu einer Erhöhung des Nutzungswerts (z.B. Umbau, Anbau oder neubauähnliche Renovation) oder zu einer Nutzungsänderung und sind nicht als Unterhaltskosten abzugsfähig.

Von diesem generellen Prinzip gibt es einige gesetzliche Ausnahmen. So können z.B. Energiespar- und Umweltschuttmassnahmen abgezogen werden, selbst wenn sie wertvermehrenden Charakter aufweisen (vgl. dazu im Detail Litera H, N 36 – 40). Eine weitere Ausnahme betrifft die Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten, die der Steuerpflichtige aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf Anordnung, vorgenommen hat. Solche Kosten sind ebenfalls abzugsfähig, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind (vgl. dazu im Detail Litera J, N 58 – 61).

Selbstgenutzte Liegenschaften

Bei selbstgenutzten Liegenschaften sind sogenannte Lebenshaltungskosten nicht abzugsfähig, weil sie eher der Befriedigung persönlicher Bedürfnisse dienen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn gewisse Arbeiten innerhalb von fünf Jahren erneut ausgeführt werden (z.B. wird ein neu angelegter Garten innert fünf Jahren nochmals neu bepflanzt oder werden die Küchenfronten ein weiteres Mal ersetzt).

Generell ist im Kanton Schwyz zwar die Pflege sowie der Ersatz von mehrjährigen Pflanzen abzugsfähig, nicht dazu gehören aber jährlich wiederkehrende Gartenarbeiten (Räumungen und Reinigungen, Rasenpflege, Betreuung von Blumen- und Gemüsegärten). Abzugsfähig sind hingegen Auslagen für die Reparatur von Gartenzäunen, -wegen und -mauern.

Bei selbstbenutzten Liegenschaften sind zudem **besitzbedingte** Betriebskosten als Unterhaltskosten abzugsfähig. Als solche gelten etwa Sachversicherungsprämien für die Liegenschaft (Brand-, Wasserschaden-, Glas- und Haftpflichtversicherungen, nicht aber Hausratversicherungen), Strassenunterhaltskosten (z.B. Perimeterbeiträge, soweit sie nicht für erstmalige Erstellungen zu leisten sind), und Beiträge an Wuhrkorporationen, ausserkantonale Liegenschaftssteuern (Objektsteuern) oder Kaminfeuerkosten.

Nutzungsbedingte Betriebskosten hingegen stellen bei Selbstnutzung keine abzugsfähigen Unterhaltskosten dar (z.B. Verbrauchskosten für Wasser bzw. Abwasser, Strom und Gas sowie Heiz- und Warmwasserkosten, Kehricht-entsorgungsgebühren, Hauswartskosten).

Vermietete/verpachtete Liegenschaften

Bei vermieteten und verpachteten Liegenschaften sind **sowohl besitzbedingte als auch nutzungsbedingte** Betriebskosten als Unterhaltskosten abzugsfähig, soweit sie nicht auf die Mieter überwält werden (mittels Nebenkostenabrechnung, vgl. vorstehend Ziffer 6.1.2). Lebenshaltungskosten können bei vermieteten Liegenschaften per Definition faktisch nicht anfallen.

Behinderungsbedingte Wohnkosten

In der Weisung LKPV sind auch behinderungsbedingte Wohnkosten behandelt. Die Kosten für den notwendigen Umbau oder die Anpassung einer Liegenschaft (z.B. Einbau eines Treppenlifts usw.) sind nicht als Liegenschaftsunterhaltskosten, sondern als behinderungsbedingte Kosten abzugsfähig (*Deklaration in Formular 9.1*). Der Unterhalt von bereits eingebauten behinderungsgerechten Einrichtungen, welche der Mieter oder Eigentümer selbst tragen muss, kann er als behinderungsbedingte Kosten in Abzug bringen.

Pauschalabzug

Die Steuerpflichtigen können bei privat genutzten Liegenschaften *in jeder Steuerperiode* und für *jede Liegenschaft* zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug *wählen*. Bei zur Hauptsache geschäftlich genutzten Liegenschaften können nur die tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden. Auf erhaltenen Wohnförderungsbeiträgen für die selbstgenutzte Wohnung kann kein Pauschalabzug geltend gemacht werden. Der Pauschalabzug wird vom deklarierten Mietertrag und/oder Mietwert, nach Abzug allfälliger Baurechtszinsen, berechnet und beträgt:

- 10 % für Bauten, die am Ende des Steuerjahres weniger als zehn Jahre alt sind;
- 20 % für ältere Bauten.

Wird der Liegenschaftsunterhalt aufgrund der tatsächlichen Kosten geltend gemacht, sind diese mittels detaillierter Aufstellung auszuweisen. Es ist empfehlenswert, bereits bei der Eingabe der Steuererklärung 2025 eine eigene Beurteilung der nicht abzugsfähigen wertvermehrenden Kosten offenzulegen.

6.2.3 Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Dem Energiesparen und Umweltschutz dienende Investitionen in bestehende Gebäude sind dem Liegenschaftsunterhalt gleichgestellt und somit abziehbar, auch wenn es sich dabei um wertvermehrende Massnahmen handelt. Als abzugsfähige Kosten gelten Auslagen für Massnahmen zur rationellen Energieverwendung und zur Nutzung erneuerbarer Energien, wie²:

- 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.

Im Kanton Schwyz gelten diese Kosten bei **Neubauten** und innert fünf Jahren nach Fertigstellung als nicht abzugsfähige Anlagekosten. Andere Kantone kennen hier deutlich kürzere oder teils gar keine Fristen. Nachdem Anfang 2023 ein Bundesgerichtsentscheid zur Abzugsfähigkeit von Energiesparmassnahmen als Liegenschaftsunterhaltskosten ergangen ist, darf die Fünfjahresfrist kritisch hinterfragt werden.

Photovoltaikanlagen

Die Kosten von Investitionen in Photovoltaikanlagen sind abziehbar. Die *Erträge* aus der Einspeisung von Strom bei Liegenschaften im Privatvermögen sind aber nicht als Ertrag aus Liegenschaften, sondern als weitere steuerbare Einkünfte (*Formular 1, Ziffer 1.12*) zu deklarieren. Der Kanton Schwyz besteuert bei Einkünften aus Photovoltaikanlagen den Überschussanteil (Einspeisung ins Netz). Der Eigenverbrauch ist nicht steuerpflichtig. Muss in den Wintermonaten externer Strom vom Netz bezogen werden, so kann dieser nicht mit Überschüssen verrechnet werden. Dieser Strom stellt Lebenshaltungskosten dar, welche nicht vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden können (sogenanntes Bruttoprinzip; andere Kantone wenden das Nettoprinzip an).

In der Praxis stellen die effektiv vom Elektrizitätswerk abgerechneten Stromverkäufe, sowie allenfalls auch damit verkaufte Herkunftsnachweise, zu deklarierendes steuerbares Einkommen dar. Dazu gehört auch die kostenlose Einspeisevergütung oder eine Einmalvergütung beim Bau einer Solaranlage, sofern diese nicht im Rahmen eines Neubaus (bzw. innert fünf Jahren) erstellt wurde.

Vortrag der Kosten auf zwei nachfolgende Steuerperioden

Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen wie auch Rückbaukosten für einen Ersatzneubau (vgl. nachfolgend Ziffer 6.2.4) sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können³. Die Steuerverwaltung Schwyz hat eigens für diese Berechnung ein [Hilfsformular auf Excel-Basis](#) erstellt (vgl. Seite "Formulare und Berechnungshilfen" unter "Privatpersonen" auf der Webseite der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz).

6.2.4 Rückbaukosten für Ersatzneubau, "Verlustvortrag" möglich

Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau sind den Unterhaltskosten gleichgestellt und dementsprechend vollumfänglich abziehbar. Als abziehbare Rückbaukosten gelten die Kosten⁴:

- der Demontage von Installationen,
- des Abbruchs des vorbestehenden Gebäudes sowie
- des Abtransports und
- der Entsorgung des Bauabfalls.

Nicht abziehbar sind insbesondere die Kosten von Altlastensanierungen des Bodens und von Geländeverschiebungen, Rodungen, Planierungsarbeiten sowie Aushubarbeiten im Hinblick auf den Ersatzneubau (diese Kosten stellen gegebenenfalls aber Anlagekosten der neuen Immobilie dar). Rückbaukosten sind nur abziehbar, wenn der Ersatzneubau durch dieselbe steuerpflichtige Person vorgenommen wird.

Als Ersatzneubau gilt ein Bau, der nach Abschluss des Rückbaus eines Wohngebäudes oder eines gemischt genutzten Gebäudes innert **angemessener Frist** (i.d.R. zwei Jahre) auf dem gleichen Grundstück errichtet wird und eine **gleichartige Nutzung** aufweist.

Vortrag der Kosten auf zwei folgende Steuerperioden

Wie schon oben in Ziffer 6.2.3 erwähnt, können Rückbaukosten für einen Ersatzneubau genau gleich wie die Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abgezogen werden, soweit sie in der laufenden Steuerperiode, in der die Aufwendungen angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden konnten.

6.2.5 Einlagen in den Erneuerungsfonds einer Stockwerkeigentümergeinschaft

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 für die Deckung von Reparatur- und Instandhaltungskosten der gemeinschaftlichen Teile reglementarisch und tatsächlich ausgeschlossen ist.

Soweit diese Einlagen zu einem späteren Zeitpunkt für Erneuerungen verwendet werden, ist somit kein erneuter Abzug mehr möglich.

6.2.6 Schuldzinsen vs. Baukreditzinsen

Private Schuldzinsen können höchstens im Umfang des Bruttoertrages aus beweglichem und unbeweglichem Vermögen und weiterer CHF 50'000 abgezogen werden.

Private Baukreditzinsen können kantonal entweder als Schuldzinsen vom Einkommen abgezogen oder zu den Anlagekosten gerechnet werden. Bei der direkten Bundessteuer können private Baukreditzinsen für die Zeitspanne bis zum Bezug des Wohneigentums nicht in Abzug gebracht werden.

Der Abzug wird im *Formular 7* (Schulden) und nicht bei den Liegenschaftsunterhaltskosten geltend gemacht.

6.2.7 Vorfälligkeitsentschädigungen – bei Auflösung einer Hypothek

Gemäss Bundesgericht sind Kosten für Vorfälligkeitsentschädigungen (Rücktrittsprämien, Ausstiegsentschädigungen, Strafzahlungen) für die Auflösung einer Hypothek steuerlich wie folgt zu behandeln:

- Vorfälligkeitsentschädigungen gelten als **abzugsfähige Schuldzinsen**, wenn der Hypothekarkredit mit **demselben Finanzinstitut** weitergeführt wird; die Schuldzinsen sind bei der Einkommenssteuer abzugsfähig (*Formular 7*).
- Wird der Hypothekarkredit **vorzeitig aufgelöst oder mit einem anderen Finanzinstitut** weitergeführt, so ist die Vorfälligkeitsentschädigung als steuerlich **nicht absetzbare Konventionalstrafe** im Bereich des Privatvermögens zu betrachten (private Lebenshaltungskosten).
- Bei Ablösung des Hypothekarkredites **infolge Grundstücksverkaufs** gilt die Vorfälligkeitsentschädigung als Teil der **Anlagekosten**. Sie kann bei der Festsetzung des **steuerbaren Grundstücksgewinns** geltend gemacht werden.

Der Abzug sowohl bei der Einkommens- als auch bei der Grundstückgewinnsteuer ist in jedem Fall ausgeschlossen.

6.3 Vermögenssteuerwert

6.3.1 Liegenschaften im Kanton Schwyz

Der Steuerwert ist gemäss verfügbarer Liegenschaftenschätzung Bestandteil des steuerbaren Vermögens. Liegt für Neubauten oder noch nicht fertiggestellte Liegenschaften keine Schätzung vor, sind die (bisherigen) Anlagekosten zu 100 % als Steuerwert anzugeben. Anzahlungen für zukünftige Liegenschaftskäufe sind dagegen als "übriges Vermögen" im Wertschriftenverzeichnis (*Formular 2*) aufzuführen.

Individuelle Schätzungen einzelner Grundstücke sind bei wesentlichen Bestandes-, Wert- und Nutzungsänderungen von Amtes wegen vorzunehmen. Dazu gehören insbesondere:

- Umzonungen;
- Neu-, Um-, Aus- und Anbauten oder Abbruch von Dauerbauten;
- Einräumung von wirtschaftlich wesentlichen Rechten und Lasten (inkl. Baurechten oder Stockwerkeigentumsbegründung).

Bei Um-, Aus- und Anbauten erfolgt ab einer **Bausumme von CHF 200'000** über einen Zeitraum von maximal fünf Jahren eine individuelle Neuschätzung. Ob es sich dabei um werterhaltende oder wertvermehrnde Aufwendungen handelt, ist dagegen nicht relevant. Somit kann es bei grösseren Objekten vorkommen, dass diese in regelmässigen Abständen neu geschätzt werden, da die kumulierten Kosten innert jeweils fünf Jahren die Grenze von

CHF 200'000 überschreiten dürften. Es ist fraglich, ob eine solche Praxis gesetzeskonform ist, wenn damit lediglich der "normale" Unterhalt geleistet wird.

6.3.2 Liegenschaften in anderen Kantonen oder im Ausland

Die Besteuerungshoheit von Liegenschaften und deren Nettoerträgen liegt immer beim Standortkanton bzw. gegebenenfalls im Ausland. Zur Vermeidung einer Doppelbesteuerung sowohl im Kanton der Liegenschaft als auch im Kanton der allgemeinen persönlichen Steuerpflicht (Wohnsitzkanton) setzt die Schweiz ein System von Zuteilungsnormen ein, welches die Zuordnung der Liegenschaft als Steuerobjekt am Ort der gelegenen Sache regelt (sog. interkantonale bzw. internationale Steuerauscheidung).

Der Vermögenssteuerwert und die Nettoerträge der Liegenschaft (Erträge abzüglich der Gewinnungskosten) werden direkt dem Liegenschaftskanton zur Besteuerung zugewiesen. Die Schuldzinsen aller Liegenschaften bzw. Darlehen werden dagegen nach dem Verhältnis der Lage der gesamten Aktiven zwischen den Kantonen aufgeteilt. Entstehen dadurch einem Kanton "Verluste", sind diese durch den Wohnsitzkanton oder gegebenenfalls andere Liegenschaftskantone zu übernehmen.

Im Verhältnis zum Ausland erfolgt die analoge Zuteilung der Liegenschaft ins ausländische Steuerrecht (gemäss kantonalem Recht und Bundesrecht wie auch über bestehende internationale Doppelbesteuerungsabkommen). Allerdings erfolgt hier keine Übernahme von "Verlusten" aus dem Ausland, so dass diese nur für die Bestimmung des Steuersatzes von Relevanz sind.

Repartitionswerte

Im interkantonalen Verhältnis sind sämtliche Aktiven für die Schulden- und Schuldzinsenverlegung von allen beteiligten Kantonen nach übereinstimmenden Regeln zu bewerten. Da Grundstücke in den Kantonen unterschiedlich bewertet werden, ist aus Gründen einer korrekten Ausscheidung und sachgemässen Besteuerung eine **einheitliche Referenzgrösse** zu bestimmen. Dazu werden sogenannte **Repartitionswerte** herangezogen. Die Repartitionswerte werden in Prozenten des kantonalen Steuerwertes berechnet. Für den Kanton Schwyz gilt seit der Steuerperiode 2020 ein Repartitionsfaktor von **125 %**.

Exkurs: Diese Repartitionswerte sind auch für die Ermittlung von AHV-Beiträgen bei nichterwerbstätigen Personen anwendbar (Vermögensberechnung).

7 Optimierungsmöglichkeiten bei der Steuerbelastung

Überlegungen zur Steueroptimierung müssen lange vor der Erstellung einer Steuererklärung angestellt werden! Die notwendigen Schritte, um die Steuerlast zu mildern, sind noch während des Steuerjahres zu prüfen resp. umzusetzen. Nachfolgend finden Sie einige Möglichkeiten, das steuerbare Einkommen und die Steuerlast tief zu halten:

7.1 Unterhaltskosten der Liegenschaft über mehrere Jahre planen

Es ist empfehlenswert, umfangreiche Unterhaltskosten mindestens auf zwei Steuerperioden zu verteilen, damit die Steuerprogression gebrochen werden kann. Wo dies nicht möglich ist, soll geprüft werden ob/inwiefern die Sanierungskosten auch in Folgejahren abzugsfähig sind (vgl. vorstehend die Ziffern 6.2.3 und 6.2.4).

Tipp: Beginn der Arbeiten im Herbst, Vollendung im Frühling des Folgejahres.

Bei selbstbewohnten Liegenschaften sollen zudem auch kleine Arbeiten möglichst in einem Kalenderjahr kumuliert werden, da so die ohnehin abziehbaren pauschalen Unterhaltskosten (vgl. Ziffer 6.2.2) übertroffen werden können.

Im Zusammenhang mit der Planung von Unterhaltskosten ist sodann der Blick auch auf künftige Entwicklungen zu richten (Details unter Ziffer 0): Die Abschaffung des Eigenmietwerts führt zu Änderungen beim Abzug von Liegenschaftsunterhaltskosten und Schuldzinsen, so dass dies bei der Planung auch berücksichtigt werden muss (Inkrafttreten frühestens per 1. Januar 2028).

7.2 Indirekte Amortisation des Hypothekendarlehens

Wenn die Amortisation des Hypothekendarlehens indirekt über die gebundene Vorsorge Säule 3a erfolgt (anstelle einer ohnehin notwendigen direkten Rückzahlung), lassen sich steuerlich zwei Vorteile gewinnen: Die Schuldzinsen bleiben einerseits auf dem höheren Kapital abzugsfähig, die Beiträge an die gebundene Vorsorge Säule 3a sind andererseits ebenfalls bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen. Da die Abschaffung des Eigenmietwerts auch Einfluss auf die Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen hat, wird sich auch diese Empfehlung in den kommenden Jahren ändern.

7.3 Einkauf fehlender Beitragsjahre bei der beruflichen Vorsorge

Die Einkäufe fehlender Beitragsjahre können das steuerbare Einkommen markant senken. Solche Nachzahlungen sind aufgrund steuerlicher Rahmenbedingungen aber nicht gesondert, sondern stets im Zusammenspiel mit anderen steuerwirksamen Vorgängen zu betrachten.

Lassen es die Lohnhöhe und Liquidität sowie das PK-Reglement zu, können Löhne über CHF 136'080 in einem sogenannten 1e-Plan versichert werden. Aus diesem Plan sind keine Rentenbezüge möglich, individualisierte Anlagemöglichkeiten bieten aber evtl. bessere Möglichkeiten zur Erzielung eines höheren PK-Kapitals im Zeitpunkt der Pensionierung.

7.4 Vorsorgeleistungen über mehrere Kalenderjahre beziehen

Kapitalleistungen aus Vorsorge werden zu einem separaten Tarif besteuert. Mehrere Kapitalleistungen im selben Jahr werden allerdings zusammengerechnet. Um hier die Steuerprogression zu brechen, ist es sinnvoll, die Auszahlungen von PK-Kapitalleistungen, Freizügigkeitskonti und Säule 3a-Guthaben über mehrere Jahre aufzuteilen. Wenn ein Bezug erst in einigen Jahrzehnten ansteht, so empfiehlt es sich, Säule 3a-Einzahlungen auf mehrere Policen resp. Bankkonten aufzuteilen. Auch hier ist die gesetzgeberische Entwicklung im Auge zu behalten (siehe Ziffer 8 betreffend Bezüge aus der 2. Säule und Säule 3a).

Eine frühzeitige Bezugsstrategie lohnt sich insbesondere für Ehepaare, gerade auch mit der erhöhten Flexibilität aufgrund der AHV-Reform 21. Für Personen, die kurz vor der Pensionierung stehen, kommt erschwerend hinzu, dass Freizügigkeitsleistungen spätestens mit Erreichen des Referenzalters bezogen werden müssen. Bis ins Jahr 2029 bestehen noch Übergangsfristen – danach ist ein Aufschub nur noch bei gleichzeitig fortgeführter Erwerbstätigkeit möglich. Es lohnt sich also, vorgängige Modellberechnungen der zu erwartenden Steuerbelastungen anzustellen bzw. den gestaffelten Bezug der Gelder genau zu planen.

7.5 Strukturgestaltungen

Nachhaltige Steuerersparnisse können auch durch eine optimale Strukturierung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse erreicht werden. So kann z.B. durch das Halten von Liegenschaften über eine Kapitalgesellschaft (AG oder GmbH) die laufende Steuerbelastung je nach Konstellation deutlich gesenkt werden. Selbstverständlich sind bei solchen Strukturüberlegungen nicht nur steuerliche Überlegungen miteinzubeziehen, sondern es sind auch die administrativen Pflichten und Kosten, die finanziellen und (erb-)rechtlichen Folgen als auch die Auswirkungen auf spätere Liegenschaftsverkäufe zu berücksichtigen.

Gerne beraten wir Sie bei diesen und ähnlichen Problemstellungen.

8 Ausblick 2026 und später

Anpassung der Steuerfüsse im Kanton Schwyz sowie in den Gemeinden und Bezirken

Der kantonale Steuerfuss sinkt für natürliche Personen von 115 % auf 110 %. Zudem haben verschiedene Bezirke und Gemeinden im Kanton Schwyz eine Anpassung des Steuerfusses für natürliche Personen beschlossen. Diese sind entweder per Anfang 2025 bereits in Kraft getreten, oder deren Einführung ist auf Anfang 2026 geplant. Die historischen sowie aktuell gültigen Steuerfüsse lassen sich über die [Webseite des Kantons Schwyz](#) unter Steuerverwaltung > Privatpersonen > Steuerberechnung finden.

Höchstabzüge Säule 3a

Die Höchstabzüge der Säule 3a für das Jahr 2026 wurden nicht angepasst. Es gelten weiterhin folgende Ansätze:

- Für Steuerpflichtige mit 2. Säule: CHF 7'258
- Für Steuerpflichtige ohne 2. Säule: CHF 36'288

Abschaffung Eigenmietwert / Einführung Objektsteuer

Am 28. September 2025 haben Volk und Stände die Einführung spezieller kantonaler Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften angenommen. Damit verknüpft ist der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, mithin die Abschaffung des Eigenmietwerts auf selbstbewohnten Erst- und Zweitliegenschaften. Der Systemwechsel erfolgt frühestens per 1. Januar 2028. Er wird nicht nur Auswirkungen auf jene Personen mit selbstgenutzten Liegenschaften haben, sondern auf alle Personen, welche bisher in ihrer Steuererklärung Schuldzinsen in Abzug gebracht haben.

Steuerliche Änderungen aufgrund des Systemwechsels:

- Wegfall der Besteuerung des Eigenmietwerts
- Änderungen beim Abzug der Liegenschaftsunterhaltskosten: Künftig können die Unterhaltskosten – pauschal wie effektiv – auf selbstgenutzten Liegenschaften nicht mehr vom Einkommen abgezogen werden, mit Ausnahme denkmalpflegerischer Arbeiten beim Bund. Die Kantone können Abzüge für denkmalpflegerische Arbeiten, Investitionen in Energiespar- und Umweltmassnahmen sowie Rückbaukosten vorsehen, sind hierzu aber nicht verpflichtet.
- Begrenzung des Schuldzinsenabzugs: Der Schuldzinsenabzug auf selbstgenutztem Eigentum entfällt, ausser für Ersterwerbende. Der jährliche Abzug ist für ersterwerbende Ehepaare auf CHF 10'000, für Alleinstehende auf CHF 5'000 begrenzt. Der Betrag sinkt jährlich um 10 %. Schuldzinsen bleiben auf vermieteten oder verpachteten Liegenschaften in der Schweiz anteilmässig abzugsfähig. Die Höhe des Abzugs entspricht maximal dem Verhältnis der vermieteten bzw. verpachteten Liegenschaften in der Schweiz zum Gesamtvermögen (brutto). Auf welcher Liegenschaft, selbstgenutzt oder vermietet bzw. verpachtet, die Hypothek abgeschlossen wurde, ist unerheblich.
- Objektsteuer auf Zweitliegenschaften: Als Kompensation für die entgangenen Steuereinnahmen dürfen die Kantone eine zusätzliche Steuer auf überwiegend selbstgenutzten Zweitliegenschaften einführen.

Tipp: Wer grössere Sanierungsarbeiten plant, tut gut daran, die Entwicklungen eng zu verfolgen bzw. mit diesen Arbeiten nicht zu lange zuzuwarten! Zudem empfehlen wir jedem, der bisher Schuldzinsen in Abzug gebracht hat und nicht nur selbstbewohnte Liegenschaften besitzt, die gesamte Vermögenssituation zu überprüfen und gegebenenfalls strukturelle Anpassungen (z.B. das Halten von Liegenschaften über eine juristische Person, "Umschuldung") zu prüfen. Gerne stehen wir Ihnen hierbei zur Verfügung.

Einführung der Individualbesteuerung

Aufgrund der nach wie vor vorhandenen "Heiratsstrafe" für Steuern auf Bundesebene (die Kantone mussten diese auf Druck des Bundesgerichts abschaffen) soll schweizweit die Individualbesteuerung eingeführt werden. Verheiratete Personen versteuern dann ihr Einkommen und Vermögen separat, wobei die Abzüge der Kinder entsprechend aufgeteilt werden.

Damit einher geht auch eine Anpassung der Steuertarife (der "Verheiratetentarif" hätte dann per Definition seine raison d'être verwirkt), wobei im Endeffekt erwartet wird, dass verheiratete Personen mit nur einem Einkommen

oder einem deutlich geringeren Zweiteinkommen (also vor allem Ehepaare mit minderjährigen Kindern) die Steuerausfälle der übrigen Steuerpflichtigen zu tragen hätten und stärker belastet würden. Ob diese Entwicklung wünschenswert ist, wird sich wohl spätestens in der bevorstehenden Volksabstimmung zeigen. Aufgrund der politischen Brisanz ist nicht mit einem Inkrafttreten vor 2027 zu rechnen.

Vereinfachung des Berufskostenabzugs

Als Folge der Covid-19-Restriktionen hat sich die Arbeitswelt nachhaltig verändert: Home-Office und Co. haben auch Auswirkungen auf die steuerlich abziehbaren Berufskosten (Fahrt zum Arbeitsort, Mittagsverpflegung etc., vgl. hierzu die Ausführungen in Abschn. 4 zu Formular 4). Vereinfachend ist die Einführung eines pauschalen Berufskostenabzugs vorgesehen, der sämtliche Berufskosten umfasst.

Auch nach der Einführung (frühestens ab 1. Januar 2027) soll es nur noch bei Wochenaufenthalt möglich sein, effektiv höhere Kosten in Abzug zu bringen, soweit diese nachgewiesen werden können.

Anpassung der kalten Progression / Steuergesetzrevision Kanton Schwyz per 1. Januar 2026

Bei der direkten Bundessteuer ändern per Steuerjahr 2026 die Tarife und Abzüge, da die Folgen der kalten Progression ausgeglichen werden. Alle konkreten Änderungen sind im Rundschreiben der ESTV vom 11. September 2025 Nr. 215 dargestellt.

Durch die per 1. Januar 2026 in Kraft getretene Steuergesetzrevision des Kantons Schwyz erfolgt ein Ausgleich der kalten Progression um 10 % durch Erhöhung der Tarifstufen bei der Einkommenssteuer. Zudem werden die allgemeinen Sozialabzüge sowie weitere allgemeine Abzüge erhöht. Die kalte Progression wird danach automatisch alle drei Jahre durch den Regierungsrat ausgeglichen werden.

Bezüge aus der 2. Säule und Säule 3a

Der Kanton Schwyz hat beschlossen, per 1. Januar 2026 den Maximalsatz zur Besteuerung von Kapitalleistungen aus der 2. Säule und Säule 3a von 2.5 % auf 1.5 % zu reduzieren. Dagegen hat die SP des Kantons Schwyz beim Bundesgericht Beschwerde erhoben. Bis der Entscheid des Bundesgerichts vorliegt, werden Kapitalleistungen, die ab dem 1. Januar 2026 fällig werden, zum bisherigen teuerungsbereinigten Steuertarif besteuert. Nach Vorliegen des Entscheids des Bundesgerichts wird diese Veranlagung von Amtes wegen überprüft und nötigenfalls angepasst. Allfällige Steuerguthaben werden verzinst.

Der Bundesrat seinerseits plant zur Verbesserung der Staatseinnahmen die steuerliche Privilegierung von Kapitalbezügen der 2. Säule und Säule 3a massiv zu reduzieren, was zu einer erheblichen Mehrbesteuerung führen würde. Das bundesrätliche Vorhaben ist stark umstritten und es ist sehr fraglich, ob es die parlamentarische Hürde übersteht.

¹ Die Ausführungen stützen sich vornehmlich auf die Wegleitung zur Steuererklärung des Kantons Schwyz sowie auf nachfolgend separat aufgeführte Quellen.

² Steuerbuch des Kantons Luzern, § 39 Ziff. 2.

³ Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV, Steuermäppchen "Abzug für Liegenschaftskosten"

⁴ Schwyzer Steuerbuch, LKPV Ziffer 55