

**Stephan Kosa**

Diplom-Kaufmann (FH)  
LL.M. Swiss and International Taxation  
E-MAIL: stephan.kosa@mattig.ch



Blog > Steuerberatung > Weisung Liegenschaftskosten und Photovoltaik

02.2026

## Weisung Liegenschaftskosten und Photovoltaik

Die Steuerverwaltung des Kantons Schwyz hat ihre Weisung über den Abzug von Liegenschaftskosten (LKW) präzisiert. In diesem Zug wurde sie auch umbenannt in «Weisung über Liegenschaftskosten und Photovoltaik (LKPV)». Die Weisung gilt ab sofort. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte aufgeführt.

### Abzugsfähigkeit Investitionskosten

Investitionskosten von PV-Anlagen sind abzugsfähig, wenn ein sachlicher Bezug zur Liegenschaft besteht. Das ist in der Regel nur bei mobilen Kleinanlagen nicht der Fall, die über eine Steckdose betrieben werden. Teil einer PV-Anlage in diesem Sinne werden auch Ergänzungen um Ladestationen für E-Autos verstanden, die ein bidirektionales Laden ermöglichen. Sie sind zu 50% abzugsfähig (Ziff. 41ff).



©iStock.com/24K-Production

### Besteuerung Einspeisevergütungen

Einspeisevergütungen, sämtliche Erträge aus Stromverkäufen, stellen hingegen keinen sachlichen Bezug zur Liegenschaft dar und werden daher als «übriges Einkommen» in Ziff. 1.12 der Steuererklärung erfasst. Steuerbar im Kanton Schwyz sind die gesamten Bruttovergütungen, nicht nur der u.U. ausbezahlte Betrag.

Beispiel: Eine PV-Anlage produzierte Strom im Wert von CHF 100. Nach Abzug des Eigenverbrauchs im Wert von CHF 60 wurde der überschüssige Strom im Wert von CHF 40 ins Netz eingespeist. Gleichzeitig wurde Strom im Wert von CHF 30 vom Netzbetreiber bezogen in Zeiten, in denen die PV-Anlage keinen oder zu wenig Strom produzierte. Der Netzbetreiber stellt eine Gutschrift von CHF 10 aus (Differenz aus Vergütung CHF 40 und Verbrauch CHF 30). Steuerpflichtig sind im Kanton Schwyz CHF 40. Andere Kantone besteuern nach der Nettomethode nur die CHF 10 (Ziff. 46ff).

### Regelungen für Gemeinschaftsanlagen

Das gleiche Prinzip gilt für Gemeinschaften von einzelnen Grundeigentümern, welche zusammen als ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) eine PV-Anlage betreiben, wie das oft bei Stockwerkeigentümern der Fall ist. Sie teilen sich sowohl die Finanzierungskosten als auch die Einspeisevergütung in einem vorab definierten Verhältnis und deklarieren jeweils die persönlich zugeordneten Kosten als Liegenschaftsaufwand sowie die Einspeisevergütung als übriges Einkommen in ihrer persönlichen Steuererklärung (Ziff. 50f).

### Contracting

Denkbar ist auch, dass eine PV-Anlage auf einer fremden Liegenschaft betrieben wird (Contracting), wofür der Grundeigentümer zum Beispiel eine Nutzungsentschädigung erhält, sich aber nicht weiter an der PV-Anlage beteiligt. In dem Fall ist die Nutzungsentschädigung beim Grundeigentümer als Liegenschaftsertrag zu werten. Der PV-Anlagen-Betreiber hingegen erzielt Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit, sofern es sich um eine natürliche Person handelt. Die PV-Anlage qualifiziert in dem Fall als Geschäftsvermögen (Ziff. 53f).

Tags: Steuerberatung, Steuern, Photovoltaik, Energie, Liegenschaft, Liegenschaftskosten, PV-Anlage, Eigenverbrauch, Einspeisung, Gemeinschaftsanlage, ZEV, Contracting, E-Auto