

**DEPARTEMENT  
FINANZEN UND RESSOURCEN**

Kantonales Steueramt

**Daniel Schudel**

Vorsteher Kant. Steueramt  
Tellstrasse 67, 5001 Aarau  
Telefon zentral 062 835 25 30  
[www.ag.ch/steuern](http://www.ag.ch/steuern)

23. Oktober 2025

**Information zur allgemeinen Neubewertung der Liegenschaften im Kanton Aargau**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der beigefügten Verfügung erhalten Sie die neuen Schätzungswerte Ihrer Liegenschaft, gültig seit 1. Januar 2025. Diese ergeben sich aus der allgemeinen Neubewertung aller Liegenschaften im Kanton Aargau – basierend auf einer aktuellen Wertbasis und einem modernisierten Bewertungsmodell.

Die Neubewertung erfolgt im Rahmen einer umfassenden Revision des Liegenschafts-Schätzungswesens im Kanton Aargau. Anlass dafür bildete ein Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. September 2020 sowie die Notwendigkeit, die Besteuerung von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten an die aktuellen gesetzlichen und marktwirtschaftlichen Vorgaben anzupassen. Seit der letzten allgemeinen Neubewertung im Jahr 1998 sind die Immobilienpreise erheblich gestiegen, wodurch die bisherige Wertbasis nicht mehr den tatsächlichen Marktverhältnissen sowie dem geltenden Bundesrecht entsprach. Mit der per 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Revision des Schätzungswesens und der allgemeinen Neubewertung der Liegenschaften sind die gesetzlichen und verwaltungsgerichtlichen Vorgaben wieder eingehalten.

Die Grundlage für die allgemeine Neubewertung bilden aktuelle Marktwerte und ein neues, digitalisiertes Bewertungsverfahren, das eine präzise und nachvollziehbare Ermittlung der Werte gewährleistet. Zudem ist künftig alle fünf Jahre eine Neubewertung vorgesehen. Damit wird sichergestellt, dass die steuerlichen Grundlagen laufend an die Entwicklungen des Immobilienmarkts angepasst und die gesetzlichen Vorgaben dauerhaft eingehalten werden.

Die Anpassung der Werte sowie des Bewertungsverfahrens ermöglicht eine ausgewogene Besteuerung nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Ausserdem werden die aus der Revision des Schätzungswesens resultierenden Mehreinnahmen gezielt für steuerliche Entlastungen eingesetzt – so, wie es die Stimmbevölkerung mit der Steuergesetzrevision 2025 am 18. Mai 2025 beschlossen hat.

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk die Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts angenommen. Damit verbunden ist ein grundlegender Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Der Eigenmietwert für selbstgenutztes Immobilieneigentum im Privatvermögen wird abgeschafft und damit entfallen auch die bisherigen Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten, Schuldzinsen und Modernisierungen. Wann die Rechtsänderung in Kraft tritt, ist noch durch den Bundesrat zu definieren – voraussichtlich ist mit einer Umsetzung ab 2028 zu rechnen. Der Ausgang

der Abstimmung hat damit auf die vorliegenden Schätzungswerte Ihrer Liegenschaft bis zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Rechtsänderung keine Auswirkungen.

Detaillierte Informationen zu den Hintergründen, zum Bewertungsverfahren und zu den Auswirkungen auf Ihre Steuererklärung finden Sie im beiliegenden Merkblatt.

Freundliche Grüsse



Daniel Schudel  
Vorsteher Kant. Steueramt

Beilagen:

- Verfügung der neuen Schätzungswerte
- Merkblatt "Erläuterungen zur allgemeinen Neubewertung der Grundstücke"