

**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

Kantonales Steueramt

Grundstücksschätzung

23. Oktober 2025

MERKBLATT

Versand Schätzungsverfügungen 2025

Erläuterungen zur allgemeinen Neubewertung der Grundstücke

1. Weshalb erfolgt eine Neubewertung der Grundstücke?

Steuergesetzrevision Schätzungswesen

Die Anpassung der Liegenschaftsbewertung geht auf ein Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. September 2020 zurück. Darin wurde der Kanton Aargau verpflichtet, die Eigenmietwertbesteuerung zu überarbeiten. Die Vermögenssteuerwerte, die auf den Verhältnissen von 1998 basierten, entsprachen nicht den aktuellen Verkehrswerten. Damit erfüllte die bisherige Liegenschaftsbewertung die bundesrechtlichen Vorgaben nicht mehr. Als Folge dieses Verwaltungsgerichtsurteils wurden die rechtlichen Grundlagen angepasst. Die vom Grossen Rat beschlossene Revision "Schätzungswesen" trat am 1. Januar 2025 in Kraft. Mit dieser Revision wird im Kanton Aargau ein modernisiertes Bewertungsverfahren für die Liegenschaften eingeführt und gleichzeitig eine Neubewertung aller rund 250'000 Liegenschaften vorgenommen. Die Liegenschaften werden per 2025 und danach alle fünf Jahre neu bewertet.

Die Abschaffung des Eigenmietwerts erfolgt frühestens per 1. Januar 2028 und hat deshalb auf die neu eröffneten Schätzungswerte keine Auswirkungen. Der mit dieser Neubewertung neu berechnete Eigenmietwert behält somit bis zur Umsetzung der Abschaffung des Eigenmietwerts seine Gültigkeit.

Marktentwicklung

Die letzte allgemeine Neubewertung wurde vor über 25 Jahren auf den Wertverhältnissen des Jahres 1998 durchgeführt. Die Eigenmietwerte wurden zuletzt durch das Dekret über die Anpassung der Eigenmietwerte vom 24. November 2015 per 1. Januar 2016 angepasst. Seither haben sich die Immobilienpreise erheblich verändert, weshalb die Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte nicht mehr den aktuellen Verkehrswerten und Marktmietwerten entsprechen.

Rechtslage

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssen die **Eigenmietwerte in jedem Einzelfall mindestens 60 Prozent der Marktmietwerte** betragen. Das heisst, auch bei steigenden Mietpreisen sollte die Mindestgrenze nicht unterschritten werden. Zusammen mit der Neubewertung der Liegenschaften in einem Fünf-Jahres-Rhythmus wird dieser Rechtslage Folge geleistet.

Die **Vermögenssteuerwerte** basieren gemäss Bundesrecht auf dem Verkehrswert, also dem geschätzten Marktwert. Aufgrund der Marktunschärfe und Unsicherheiten bei den Bewertungen dürfen

die Vermögenssteuerwerte unter den Verkehrswerten liegen. Allerdings ist ein genereller Abschlag zum Verkehrswert nicht zulässig. Eine deutlich unter dem Verkehrswert liegende Bewertung der Liegenschaften verstösst gegen die Vorgaben des Steuerharmonisierungsgesetzes.

2. Wie ist das Ausmass der Veränderung?

Eigenmietwert

Um sicherzustellen, dass die bundesrechtliche Mindestgrenze von 60 Prozent entsprechend der Rechtsprechung in jedem Fall eingehalten wird, hat der Grosse Rat den Eigenmietwert auf 62 Prozent der Marktmiete festgelegt.

Vermögenssteuerwert

Der bisherige Vermögenssteuerwert wurde auf der Wertbasis von 1998 bewertet. Die Immobilienpreise haben sich seit 1998 verändert, weshalb die Vermögenssteuerwerte nicht mehr den aktuellen Verkehrswerten entsprechen und daher bundesrechtswidrig sind. Neu werden alle fünf Jahre die Vermögenssteuerwerte auf die aktuelle Wertbasis angepasst, erstmals mit der vorliegenden Verfügung 2025.

3. Welche Bedeutung haben die in der Verfügung genannten Werte und welches Rechtsmittel kann ich wo einlegen?

Schätzungswerte

Zuständig für die Bewertung der Schätzungswerte ist die Sektion Grundstückschätzung des Kantonalen Steueramtes. Das Ergebnis ist in der beiliegenden Eröffnung unter Schätzungswerte, insbesondere der Mietwert Total [Fr.] und der Verkehrswert [Fr.], festgehalten.

Die Verfügung basiert auf Schätzungswerten, aus denen die Veranlagungswerte für Ihre Steuererklärung abgeleitet werden. Die **Schätzungswerte** gliedern sich wie folgt:

unbebaut [m ²]	Diese Fläche wird ausgewiesen, wenn das Grundstück nicht überbaut ist.
Mietwert Total [Fr.]	Der Mietwert entspricht dem jährlichen Mietertrag ohne Heizkosten und umfasst alle auf dem überbauten Grundstück vorhandenen Objekte. Als Mietwert gilt der Mietpreis, der bei einer Vermietung an Dritte erzielbar ist, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.
Verkehrswert [Fr.]	Als Verkehrswert eines Grundstücks gilt der Kaufpreis, der im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbar ist, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Rechtsmittelbelehrung für die Schätzungswerte:

Gegen die Schätzungswerte können Sie innert 30 Tagen nach Erhalt der Verfügung schriftlich Einsprache beim Kantonalen Steueramt, Sektion Grundstückschätzung, erheben. Die Einsprache hat Anträge und die dazugehörenden Begründungen zu enthalten. Beweismittel sind beizufügen oder zu benennen. Telefonische oder mündliche Besprechungen gelten nicht als Einsprache.

Nach Rechtskraft der Neuschätzung können die Schätzungswerte in der nachfolgenden ordentlichen Veranlagung nicht mehr angefochten werden. Im Fall einer Einsprache wird die Steuerveranlagung bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Verfügung zurückgestellt.

Veranlagungswerte

Zuständig für die Veranlagungswerte sind das Gemeindesteueramt und die Steuerkommission, insbesondere für die Festsetzung des Eigenmietwertanteils und Steuerwertanteils.

Für Ihre Steuererklärung von Bedeutung sind die Veranlagungswerte Steuerwert oder der entsprechende Steuerwertanteil und, wenn Sie Ihre Liegenschaft selbst bewohnen, der Eigenmietwert bzw. der Eigenmietwertanteil. Diese Werte sind auf der Verfügung fett gedruckt. Die Veranlagungswerte basieren auf den Schätzungswerten.

Steuerwert [Fr.]	Der Steuerwert wird vom Verkehrswert abgeleitet und liegt nach Abzug der Unschärfe unter dem Verkehrswert.
Mietwertanteil selbstgenutzt [Fr.]	Der Mietwertanteil selbstgenutzt entspricht dem Anteil des Mietwert Total, der bei einer Selbstnutzung vorliegt.
Eigenmietwert [Fr.] für den Mietwertanteil selbstgenutzt	Der Eigenmietwert beträgt 62 Prozent des selbstgenutzten Mietwertanteils.

Rechtsmittelbelehrung für die Veranlagungswerte:

Die Steuerkommission des zuständigen Gemeindesteueramts beurteilt im ordentlichen Veranlagungsverfahren, ob ein Eigenmietwert voll oder, wegen nur teilweiser Selbstnutzung, teilweise oder gar nicht besteuert werden darf. Gegen den Eigenmietwertanteil und den Steuerwertanteil kann beim zuständigen Gemeindesteueramt im ordentlichen Veranlagungsverfahren Einsprache erhoben werden.

4. Hat die Abschaffung des Eigenmietwerts Auswirkungen auf meine Schätzungswerte?

Am 28. September 2025 hat das Schweizer Stimmvolk die Vorlage zur Abschaffung des Eigenmietwerts angenommen. Die Vorlage beinhaltet einen grundlegenden Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Der Eigenmietwert für selbstgenutztes Immobilieneigentum im Privatvermögen wird abgeschafft. Wann die Rechtsänderung in Kraft tritt, ist noch durch den Bundesrat zu definieren – voraussichtlich ist mit einer Umsetzung ab 1. Januar 2028 zu rechnen. Der Ausgang der Abstimmung hat auf die vorliegenden Schätzungswerte Ihrer Liegenschaft bis zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Rechtsänderung daher vorerst keine Auswirkungen. Der mit dieser Neubewertung neu berechnete Eigenmietwert behält somit bis zur Umsetzung der Abschaffung des Eigenmietwerts seine Gültigkeit.

5. Wer kann weitere Auskünfte erteilen?

Allgemeine Auskünfte kann Ihnen Ihr Gemeindesteueramt erteilen. Für schätzungstechnische Fragen steht Ihnen die Sektion Grundstückschätzung des Kantonalen Steueramtes zur Verfügung (Telefon 062 835 27 45, E-Mail: grundstueckschaetzung@ag.ch).

Weitere Infos finden sie auch unter www.ag.ch/anb25.