

## Synopsis

## Beilage 1 zum Anhörungsbericht

## Grundstückbewertungen; Steuergesetz; Änderung

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
	<b>Steuergesetz (StG)</b>			
	<i>Der Grosse Rat des Kantons Aargau</i>  <i>beschliesst:</i>			
	<b>I.</b>			
	Der Erlass SAR <a href="#">651.100</a> (Steuergesetz [StG] vom 15. Dezember 1998) (Stand 1. Januar 2021) wird wie folgt geändert:			
<p><b>§ 30</b> 5. Unbewegliches Vermögen</p> <p><sup>1</sup> Steuerbar sind alle Erträge aus unbeweglichem Vermögen, insbesondere</p> <p>a) alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung;</p>				

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p>b) der Mietwert von Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen, die der steuerpflichtigen Person auf Grund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen;</p> <p>c) Einkünfte aus Baurechtsverträgen;</p> <p>d) Einkünfte aus dem Abbau von Kies, Sand und andern Bestandteilen des Bodens.</p> <p><sup>2</sup> Die Eigenmietwerte betragen 60 % der Marktmietwerte. Soweit es das Bundesrecht erlaubt, kann der Grosse Rat die Eigenmietwerte tiefer ansetzen.</p> <p><sup>3</sup> Bei selbst genutzten landwirtschaftlichen Liegenschaften bestimmt sich der Eigenmietwert für den Wohnraum des landwirtschaftlichen Normalbedarfs nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts und für den übrigen Wohnraum nach den Kriterien für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften.</p>	<p><sup>2</sup> Die Eigenmietwerte betragen 60 % der Marktmietwerte. [...]</p> <p><sup>3</sup> Bei selbst <u>bewohnten landwirtschaftlich</u> genutzten [...] Liegenschaften [...] <u>richtet</u> sich der Eigenmietwert [...] nach der <u>jeweils geltenden</u> Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts [...] <sup>1)</sup>.</p>			

<sup>1)</sup> Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts vom 31. Januar 2018 (Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht [VBB] vom 4. Oktober 1993; [SR 211.412.110](#))

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p><b>§ 51</b> 3. Unbewegliches Vermögen</p> <p><sup>1</sup> Als Grundstücke gelten Liegenschaften, in das Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte, Bergwerke, Miteigentumsanteile an Grundstücken und mit Grundstücken fest verbundene Sachen und Rechte.</p> <p><sup>2</sup> Der Wald wird zum Ertragswert besteuert. Ebenfalls zum Ertragswert werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke besteuert,</p> <p>a) die ausserhalb der Bauzone liegen oder</p> <p>b) die zum landwirtschaftlichen Geschäftsvermögen der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise des andern Ehepartners gehören.</p> <p><sup>3</sup> Als Zweitwohnung genutzte Grundstücke werden zum Verkehrswert besteuert.</p> <p><sup>4</sup> Alle übrigen Grundstücke werden zum Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert besteuert.</p>	<p><sup>2</sup> [...] <u>Zum Ertragswert</u> [...] <u>bewertet werden der Wald sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke</u> [...],</p> <p><sup>3</sup> [...] <u>Alle übrigen Grundstücke</u> werden zum Verkehrswert [...] <u>bewertet.</u></p> <p><sup>4</sup> <i>Aufgehoben.</i></p>			

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p><sup>5</sup> Der Grosse Rat kann, soweit es das Bundesrecht erlaubt, im Interesse der Wohneigentumsförderung die Steuerwerte für selbst bewohnte Liegenschaften tiefer ansetzen.</p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Regelungen.</p>	<p><sup>5</sup> <i>Aufgehoben.</i></p> <p><sup>6</sup> Der Regierungsrat [...] <u>regelt das</u> für eine gleichmässige Bewertung [...] <u>der Grundstücke notwendige Verfahren durch Verordnung.</u></p>			
<p><b>§ 145</b> III. Steuerbemessung 1. Bewertung</p> <p><sup>1</sup> Das Vermögen wird nach den Vorschriften über die Vermögenssteuer bewertet.</p> <p><sup>2</sup> Der Vermögensanfall kann ganz oder teilweise neu bewertet werden, wenn die der Vermögenssteuer zu Grunde liegenden Schätzungen auf Grund besonderer Verhältnisse erheblich überholt sind.</p>	<p><sup>2</sup> Der Vermögensanfall kann ganz oder teilweise neu bewertet werden, wenn die der Vermögenssteuer zu Grunde liegenden [...] <u>Bewertungen</u> auf Grund besonderer Verhältnisse erheblich überholt sind.</p>			
<p><b>§ 161</b> I. Aufsichtsbehörden</p>				

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p><sup>1</sup> Die Steuerbehörden unterstehen hinsichtlich ihrer Amtsführung der Aufsicht des Departements Finanzen und Ressourcen.</p> <p><sup>2</sup> Das Kantonale Steueramt leitet den Vollzug des Gesetzes und sorgt für richtige und gleichmässige Steuerveranlagungen, für sachgerechte Grundstückschätzungen und für einen einheitlichen Steuerbezug.</p> <p><sup>3</sup> Wurde die Veranlagung oder die Bewertung der Grundstücke in einer Gemeinde ungenügend oder willkürlich durchgeführt, kann das Kantonale Steueramt deren Eröffnung an die Steuerpflichtigen untersagen. Es kann eine neue Veranlagung oder Bewertung anordnen oder durch eigene Organe vornehmen.</p>	<p><sup>2</sup> Das Kantonale Steueramt leitet den Vollzug des Gesetzes und sorgt für richtige und gleichmässige Steuerveranlagungen [...] <u>sowie</u> für einen einheitlichen Steuerbezug.</p> <p><sup>3</sup> Wurde die Veranlagung [...] in einer Gemeinde ungenügend oder willkürlich durchgeführt, kann das Kantonale Steueramt deren Eröffnung an die Steuerpflichtigen untersagen. Es kann eine neue Veranlagung [...] anordnen oder durch eigene Organe vornehmen.</p>			
<p><b>§ 165</b> Schätzungsbehörde</p> <p><sup>1</sup> Das Kantonale Steueramt erhebt die Grundlagen für die Festlegung der Vermögenssteuerwerte und der Eigenmietwerte der Grundstücke und Liegenschaften.</p>	<p><b>§ 165</b> <i>Aufgehoben.</i></p>			

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p>2 ...</p> <p>3 ...</p>				
<p><b>§ 166</b> 5. Kostentragung</p> <p><sup>1</sup> Für den Bezug der Steuern richten sich Kanton und Einwohnergemeinden gegenseitig keine Entschädigungen aus.</p> <p><sup>1bis</sup> Die von den Gemeinden erhobenen Gebühren werden zwischen Kanton und Gemeinden im Verhältnis 40 zu 60 aufgeteilt.</p> <p><sup>2</sup> Der Kanton und die Gemeinden tragen die Entschädigung ihrer Mitglieder der Veranlagungs- und der Schätzungsbehörde.</p>	<p><sup>2</sup> Der Kanton und die Gemeinden tragen die Entschädigung ihrer Mitglieder der [...] <u>Veranlagungsbehörde</u>.</p>			
<p><b>8.7. Verfahren bei Schätzungen</b></p>	<p><b>8.7. Verfahren bei [...] <u>der Bewertung von Grundstücken</u></b></p>			
<p><b>§ 218</b> I. Neuschätzung von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten</p>	<p><b>§ 218</b> I. [...] <u>Eigenmietwerte</u> und [...] <u>Vermögenssteuerwerte</u></p>			

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p><sup>1</sup> Allgemeine Neuschätzungen von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten werden auf Anordnung des Grossen Rates auf Beginn einer Veranlagungsperiode vorgenommen.</p>	<p><sup>1</sup> [...] <u>Die Eigenmietwerte und [...] die Vermögenssteuerwerte werden [...] per 1. Januar 2024 neu festgelegt.</u></p> <p><sup>1bis</sup> Bei den Grundstücken gemäss § 51 Abs. 3 erfolgt eine Neubewertung in Abständen von fünf Jahren.</p> <p><sup>1ter</sup> Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gemäss § 51 Abs. 2 erfolgt die Neubewertung per 1. Januar 2024 nach der in diesem Zeitpunkt geltenden eidgenössischen Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts. Weitere Neubewertungen finden jeweils in der auf das Jahr des Inkrafttretens einer neuen Schätzungsanleitung folgenden Steuerperiode statt.</p>			

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p><sup>2</sup> Ausserhalb der allgemeinen Neuschätzung nach Absatz 1 können die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nur geändert werden, wenn Bestand, Nutzung oder Wert des Grundstückes wesentlich ändern oder wenn die Werte auf einer offensichtlich unrichtigen Schätzung oder auf einer unrichtigen Rechtsanwendung beruhen. Die neue Schätzung gilt ab Beginn der Steuerperiode, in der Bestand, Nutzung oder Wert geändert haben, bei unrichtigen Werten ab dem Jahr der Einleitung der Neuschätzung. Bereits vorgenommene Veranlagungen sind zu revidieren.</p> <p><sup>3</sup> Der Regierungsrat überprüft die Marktlage periodisch. Er unterbreitet dem Grosse Rat Bericht und Antrag, wenn sich die Marktwerte gegenüber den nach § 30 Abs. 2 festgelegten Eigenmietwerten verändert haben oder wenn sich die Marktwerte der selbst bewohnten Liegenschaften wesentlich verändert haben. <sup>1)</sup></p>	<p><sup>2</sup> Ausserhalb [...] einer <u>Neubewertung gemäss den Absätzen 1–1<sup>ter</sup></u> können die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nur geändert werden, wenn Bestand, Nutzung oder Wert des [...] <u>Grundstücks</u> wesentlich ändern oder wenn die Werte auf einer offensichtlich unrichtigen [...] <u>Bewertung</u> oder auf einer unrichtigen Rechtsanwendung beruhen. Die neue [...] <u>Bewertung</u> gilt ab Beginn der Steuerperiode, in der Bestand, Nutzung oder Wert geändert haben, bei unrichtigen Werten ab dem Jahr der Einleitung der [...] <u>Neubewertung</u>. Bereits vorgenommene Veranlagungen sind zu revidieren.</p> <p><sup>3</sup> <i>Aufgehoben.</i></p>			

<sup>1)</sup> Geändert aufgrund Verwaltungsgerichtsurteil WNO.2019.1 / or / we vom 16. September 2020



Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p><sup>4</sup> Der Regierungsrat regelt die Bewertung der Grundstücke und der Eigenmietwerte.</p>	<p><sup>4</sup> Der Regierungsrat regelt die Bewertung der Grundstücke [...] <u>durch Verordnung</u>.</p>			
<p><b>§ 219</b> II. Zuständigkeiten und Rechtsmittel</p> <p><sup>1</sup> Das Kantonale Steueramt verfügt die Eigenmietwerte und die Vermögenssteuerwerte.</p> <p><sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Verfahrensgrundsätze sowie über das Veranlagungs-, Einsprache-, Rekurs- und Beschwerdeverfahren gelten sinngemäss.</p>	<p><sup>1</sup> [...] <u>Für die Bewertung der Grundstücke ist das Kantonale Steueramt zuständig. Es sorgt für gleichmässige Bewertungen und verfügt die Eigenmietwerte [...] sowie die Vermögenssteuerwerte.</u></p>			
<p><b>§ 220</b> III. Auskunftspflicht und Mitwirkungsrechte</p>				

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
<p><sup>1</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Nutznießungs- und Baurechtsberechtigte, Pächterinnen und Pächter sowie Mieterinnen und Mieter haben der Schätzungsbehörde wahrheitsgetreu alle Auskünfte zu erteilen sowie alle Unterlagen vorzuweisen, die für die Bewertung von Bedeutung sein können. Überdies haben sie der Schätzungsbehörde die nötigen Augenscheine zu ermöglichen.</p> <p><sup>2</sup> Jede steuerpflichtige Person ist berechtigt, in die sie betreffenden Bewertungsprotokolle Einsicht zu nehmen. Sie kann überdies eine Vorladung vor die Schätzungsbehörde verlangen.</p>	<p><sup>1</sup> Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Nutznießungs- und Baurechtsberechtigte, Pächterinnen und Pächter sowie Mieterinnen und Mieter haben [...] <u>dem Kantonalen Steueramt</u> wahrheitsgetreu alle Auskünfte zu erteilen sowie alle Unterlagen vorzuweisen, die für die Bewertung <u>der Grundstücke</u> von Bedeutung sein können. Überdies haben sie [...] <u>dem Kantonalen Steueramt</u> die nötigen Augenscheine zu ermöglichen.</p> <p><sup>2</sup> Jede steuerpflichtige Person ist berechtigt, in die sie betreffenden Bewertungsprotokolle Einsicht zu nehmen. [...]</p>			
	<p><b>§ 220a</b> IV. Meldepflichten von Dritten</p> <p><sup>1</sup> Die Grundbuchämter melden dem Kantonalen Steueramt von Amtes wegen Eintragungen im Grundbuch, die zu einer Neubewertung eines Grundstücks gemäss § 51 Abs. 1 Anlass geben können.</p>			

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
	<p><sup>2</sup> Die Gemeinderäte stellen dem Kantonalen Steueramt die für die Grundstückbewertung notwendigen Unterlagen wie das bereinigte Liegenschaftsverzeichnis, die Kataster- und Zonenpläne, die Bau- und Zonenordnungen sowie die Unterlagen bei Baugesuchen zur Verfügung.</p> <p><sup>3</sup> Die Aargauische Gebäudeversicherung AGV stellt dem Kantonalen Steueramt für die Grundstückbewertung die folgenden Angaben und Unterlagen zur Verfügung:</p> <p>a) sämtliche Objektdaten sowie die Namen der Eigentümer zu den von der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV geschätzten Liegenschaften ohne die feuerpolizeilichen Bemerkungen,</p> <p>b) eine Liste der versicherten Gebäude.</p> <p><sup>4</sup> Dem Kantonalen Steueramt werden die Betriebsdaten der Landwirtschaftsbetriebe sowie die Listen mit den Bewirtschaftern pro Parzelle und die Bonitierung pro Parzelle von der zuständigen Behörde zur Verfügung gestellt.</p>			

Geltendes Recht	Entwurf des Regierungsrats vom ...	Abweichende Anträge der Kommission X vom ...	Stellungnahme des Regierungsrats	Ergebnis der 1. Beratung vom ...
	<sup>5</sup> Die Angaben gemäss den Absätzen 1–4 können dem Kantonalen Steueramt durch ein elektronisches Abrufverfahren zugänglich gemacht werden.			
	<b>II.</b>			
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>			
	<b>III.</b>			
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>			
	<b>IV.</b>			
	Die Änderung unter Ziff. I tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.			
	Aarau, XX.XX.XXXX Präsidentin des Grossen Rats  Protokollführerin			