



**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

1. April 2026

ANHÖRUNGSBERICHT

Umsetzung Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Steuer-
ergesetz (StG); Änderung

Zusammenfassung

Mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wird die Besteuerung der Eigenmietwerte sowohl für Haupt- als auch für Zweitwohnsitze frühestens per 1. Januar 2028 abgeschafft. Im Gegenzug werden Steuerabzüge eingeschränkt. Der Abzug von Unterhaltskosten für selbstbewohnte Liegenschaften bei Bund, Kantonen und Gemeinden wird abgeschafft. Ebenfalls entfallen die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bei der direkten Bundessteuer. Der Bundesrat entscheidet voraussichtlich im 2. Quartal 2026 über den Inkraftsetzungszeitpunkt.

Den Kantonen verbleibt bei der Umsetzung des Systemwechsels nur wenig Spielraum. Die gewichtigste Ausnahme betrifft die Beibehaltung von Abzügen für Energiesparen und Umweltschutz – die bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050 zeitlich begrenzt sind – sowie der Kosten von Rückbauten bei Ersatzneubauten und von denkmalpflegerischen Arbeiten. Mit der vorliegenden Gesetzesrevision soll der Kanton Aargau diesen Spielraum zugunsten der Steuerpflichtigen ausnutzen, da die steuerliche Abzugsfähigkeit dieser Massnahmen einen wichtigen Anreiz setzt.

Schuldzinsen können nach der Gesetzesänderung nur noch abgezogen werden, wenn jemand über vermietete oder verpachtete Liegenschaften verfügt. Eine Ausnahme gilt für Personen, die zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwerben, das sie als Erstliegenschaft nutzen: Sie profitieren neu von einem sogenannten Ersterwerberabzug für Schuldzinsen. Während zehn Jahren können sie einen begrenzten Abzug geltend machen. Der Ersterwerberabzug entfällt, wenn das am Wohnsitz selbstbewohnte Wohneigentum veräussert wird oder der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer nicht mehr als Eigenheim dient. Erwirbt die steuerpflichtige Person jedoch innert angemessener Frist eine gleich genutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so kann sie den Abzug ab dem Jahr des Erwerbs dieser Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre weiterhin geltend machen. Das StHG überlässt dem kantonalen Gesetzgeber Spielraum für die Festlegung der angemessenen Frist. In Analogie zur Ersatzbeschaffungsfrist bei der Grundstückgewinnsteuer (vgl. § 98 Abs. 1 StG) soll diese Frist auf 3 Jahre festgesetzt werden.

Weiter soll mit der vorliegenden Gesetzesänderung eine Bereinigung vorgenommen werden: Gemäss Art. 73 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG) vom 14. Dezember 1990 kann unter anderem die nach kantonalem Recht zuständige Behörde gegen letztinstanzliche kantonale Gerichtsurteile betreffend eine in den Titeln 2-5 und 6 Kapitel 1 geregelte Materie Beschwerde ans Bundesgericht erheben. Im kantonalen Recht fehlt eine Bestimmung, welches die zuständige Behörde bestimmt. Dies soll ergänzt werden.

Die vorliegende Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes (StG) vom 15. Dezember 1998 soll zudem genutzt werden, um diverse Übergangsbestimmungen, welche heute keine Bedeutung mehr haben, aufzuheben.

1. Ausgangslage

1.1 Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Die Schweizer Stimmberechtigten haben anlässlich der Volksabstimmung vom 28. September 2025 den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften vom 20. Dezember 2024 mit 57,7 % Ja-Stimmen angenommen; mit einem Ja-Anteil von 69,04 % hat das Aargauer Stimmvolk der Vorlage überdurchschnittlich hoch zugestimmt. Da das Eidgenössische Parlament den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften und das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vom 20. Dezember 2024 rechtlich miteinander verknüpft hat, wird nun auch der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen.

Mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wird die Besteuerung des Eigenmietwerts abgeschafft. Im Gegenzug werden Steuerabzüge eingeschränkt. So soll der Abzug der Kosten für den Unterhalt der Liegenschaft bei Bund, Kantonen und Gemeinden abgeschafft werden. Bei der direkten Bundessteuer fallen zudem die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen weg. Schuldzinsen können nach der Gesetzesänderung nur noch abgezogen werden, wenn jemand über vermietete oder verpachtete Liegenschaften verfügt; der Abzug ist zudem beschränkt auf den Anteil des Werts dieser Liegenschaften am gesamten Vermögen. Eine Ausnahme gilt für Personen, die zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwerben, das sie als Erstliegenschaft nutzen: Sie profitieren neu von einem sogenannten Ersterwerberabzug für Schuldzinsen. Während zehn Jahren können sie einen begrenzten Abzug geltend machen.

Den Kantonen verbleibt bei der Umsetzung des Systemwechsels nur wenig Spielraum. Die gewichtigste Ausnahme betrifft die Beibehaltung von Abzügen für Energiesparen und Umweltschutz sowie der Kosten von Rückbauten bei Ersatzneubauten und denkmalpflegerischen Arbeiten. Erstere bedingen eine Gesetzesänderung, damit diese weiterhin abzugsfähig bleiben. Demgegenüber bleiben die Kosten von Rückbauten bei Ersatzneubauten und denkmalpflegerischen Arbeiten auch ohne Gesetzesänderung abzugsfähig.

Der Regierungsrat hat im Aufgaben- und Finanzplan 2026–2029 bereits ab 2028 Mindereinnahmen aufgrund der Abschaffung des Eigenmietwerts eingestellt. Dabei hat er aufgrund des angekündigten beziehungsweise schliesslich eingereichten Vorstosses angenommen, dass der Kanton Aargau den Abzug für energetische Massnahmen weiterhin zulassen würde (Mindereinnahmen von 75 Millionen Franken, darin enthaltend 20 Millionen Beibehaltung Energiesparmassnahmen). Mit der (25.263) Motion der Fraktion Die Mitte (Sprecherin Monika Baumgartner, Tegerfelden) vom 9. September 2025 betreffend Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für den steuerlichen Abzug von energetischen Massnahmen (unter dem Vorbehalt, dass der Eigenmietwert mit der Abstimmung vom 28. September 2025 abgeschafft wird) wird gefordert, dass mit einer Gesetzesänderung die gesetzlichen Grundlagen im Steuergesetz des Kantons Aargau geschaffen werden, damit steuerliche Abzüge für energetische Massnahmen auch nach der Abschaffung des Eigenmietwerts zulässig bleiben. Die Beratung der Motion im Grossen Rat ist noch nicht erfolgt. Da ein Inkrafttreten auf den 1. Januar 2028 möglich ist, kann mit der vorliegenden Vorlage nicht zugewartet werden, bis die Motion im Grossen Rat beraten ist – die erforderlichen Verfahrensschritte benötigen ihre Zeit.

1.2 Bereinigungen

Gemäss Art. 73 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (Steuerharmonisierungsgesetz, StHG) vom 14. Dezember 1990 kann unter anderem die nach kantonalem Recht zuständige Behörde gegen letztinstanzliche kantonale Gerichtsurteile betreffend eine in den Titeln 2-5 und 6 Kapitel 1 geregelte Materie Beschwerde ans Bundesgericht erheben. Im kantonalen Recht fehlt eine Bestimmung, welches die zuständige Behörde bestimmt. Dies soll geändert werden.

Die vorliegende Teilrevision des kantonalen Steuergesetzes (StG) vom 15. Dezember 1998 soll zudem genutzt werden, um diverse Übergangsbestimmungen, welche heute keine Bedeutung mehr haben, aufzuheben.

2. Handlungsbedarf

Das Kantonale Steuergesetz ist an die mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung angepassten Bestimmungen des StHG anzupassen, wobei dem kantonalen Gesetzgeber weitgehend kein Gestaltungsspielraum hat. Gestaltungsspielraum hat er jedoch bei der Abzugsfähigkeit von energetischen Massnahmen. Ohne Gesetzesänderung wären diese nach dem Systemwechsel nicht mehr abzugsfähig. Gestaltungsspielraum hat er zwar auch bei der Abzugsfähigkeit der Kosten von Rückbauten bei Ersatzneubauten und von denkmalpflegerischen Arbeiten. In der vorliegenden Gesetzesvorlage ist dieser bereits heute bestehende Gestaltungsspielraum nicht von Relevanz, denn diese Kosten werden bereits heute zum Abzug zugelassen und bleiben auch ohne Gesetzesänderung abzugsfähig.

In zeitlicher Hinsicht ist davon auszugehen, dass die neuen Bestimmungen im StHG und im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) vom 14. Dezember 1990 frühestens am 1. Januar 2028 in Kraft treten. Das StHG schreibt nämlich in Art. 72 Abs. 1 StHG vor, dass der Bund bei der Festlegung des Zeitpunkts des Inkrafttretens von Bestimmungen des StHG Rücksicht auf die Kantone nimmt und ihnen in der Regel eine Frist von mindestens zwei Jahren für die Anpassung ihrer Gesetzgebung lässt. Der Bundesrat entscheidet voraussichtlich im 2. Quartal 2026 über den Inkraftsetzungszeitpunkt.

Die Bereinigungen in Kapitel 1.2 dienen der Vereinfachung und Klarstellung.

3. Umsetzung

3.1 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung

Mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wird die Besteuerung der Eigenmietwerte sowohl für Haupt- als auch für Zweitwohnsitze abgeschafft. Im Gegenzug werden Steuerabzüge eingeschränkt. So wird der Abzug der Kosten für den Unterhalt der selbstgenutzten Liegenschaften abgeschafft. Bei der direkten Bundessteuer fallen zudem die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen weg. Demgegenüber steht es dem kantonalen Gesetzgeber frei, die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050 für abzugsfähig zu erklären. Das gleiche gilt für die damit inhaltlich verwandten Kosten von Rückbauten bei Ersatzneubauten und denkmalpflegerischen Arbeiten, wobei deren Abzugsfähigkeit zeitlich nicht limitiert ist. Mit der vorliegenden Gesetzesrevision soll der Kanton Aargau diesen Spielraum zugunsten der Steuerpflichtigen ausnutzen, da die steuerliche Abzugsfähigkeit dieser Massnahmen einen wichtigen Anreiz setzt. Während die Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen eine Gesetzesänderung bedingt, damit diese weiterhin abzugsfähig bleiben, blieben die Kosten von Rückbauten bei Ersatzneubauten und von denkmalpflegerischen Arbeiten auch ohne Gesetzesänderung abzugsfähig.

Schuldzinsen können nach der Gesetzesänderung nur noch abgezogen werden, wenn jemand über vermietete oder verpachtete Liegenschaften verfügt; der Abzug ist zudem beschränkt auf den Anteil des Werts dieser Liegenschaften am gesamten Vermögen. Eine Ausnahme gilt für Personen, die zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwerben, das sie als Erstliegenschaft nutzen: Sie profitieren neu von einem sogenannten Ersterwerberabzug für Schuldzinsen. Während zehn Jahren können sie einen begrenzten Abzug geltend machen. Der Ersterwerberabzug entfällt, wenn das am Wohnsitz selbstbewohnte Wohneigentum veräussert wird oder der Eigentümerin beziehungsweise

dem Eigentümer nicht mehr als Eigenheim dient. Erwirbt die steuerpflichtige Person jedoch innert angemessener Frist eine gleich genutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so kann sie den Abzug ab dem Jahr des Erwerbs dieser Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre weiterhin geltend machen. Das StHG überlässt den kantonalen Gesetzgeber Spielraum für die Festlegung der angemessenen Frist. In Analogie zur Ersatzbeschaffungsfrist bei der Grundstückgewinnsteuer (vgl. § 98 Abs. 1 StG) soll diese Frist auf 3 Jahre festgesetzt werden.

Mit Ausnahme der vorgenannten Fälle (Abzugsfähigkeit von Energiesparmassnahmen und Rückbaukosten bei Ersatzneubauten, Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten, angemessene Frist für Ersatzbeschaffung Ersterwerberabzug) hat der kantonale Gesetzgeber keinen Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung des Systemwechsel der Wohneigentumsbesteuerung.

Mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung wurde auch eine redaktionelle Anpassung beim Aufschub der Grundstückgewinnsteuer zufolge Ersatzbeschaffung vorgenommen. Auch diese soll im kantonalen Recht nachvollzogen werden. Gleichzeitig soll auch insofern eine Angleichung ans StHG erfolgen, als dieser Steueraufschub nicht nur auf Antrag, sondern von Amtes wegen gewährt wird (siehe § 98 Abs. 1 StG). Der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zieht schliesslich Anpassungen des Gesetzes zum Bundesgesetz über die Krankenversicherung (KVG) vom 15. Dezember 2015 nach sich, da sich dieses an der heute geltenden Regelung orientiert.

Gemäss Art. 72 Abs. 1 StHG passen die Kantone ihre Gesetzgebung den Bestimmungen des StHG auf den Zeitpunkt von deren Inkrafttreten an. Der Bund lässt ihnen in der Regel eine Frist von mindestens zwei Jahren für die Anpassung. Zurzeit ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung noch nicht bekannt, so dass auch noch kein konkreter Zeitpunkt des Inkrafttretens der kantonalen Bestimmungen, welche den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung umsetzen, genannt werden kann. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der kantonalen Gesetzesbestimmungen wird daher direkt an den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung gekoppelt. Nicht geändert werden die Verfahrensbestimmungen im Kapitel 8.7. des Steuergesetzes, nämlich § 218 Abs. 1 und 2 sowie § 219 Abs. 1 StG. Der Begriff "Eigenmietwert" wird dort belassen. Dies deswegen, da Verfahrensvorschriften grundsätzlich ab dem Tag des Inkrafttretens vollumfänglich auf alle hängigen Verfahren anwendbar sind (HÄFELIN / MÜLLER / UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich 2020, N 296). Würde man den Begriff Eigenmietwert dort streichen, liefe man zum Beispiel in Gefahr, dass keine Zuständigkeit mehr definiert ist für die Festsetzung des Eigenmietwerts in hängigen Verfahren oder bei solchen, die zwar nach dem Systemwechsel eingeleitet werden, aber noch eine Steuerperiode zum Gegenstand haben, für welche der Eigenmietwert verfügt werden muss.

Die übrigen Bestimmungen (Zuständigkeit für Bundesgerichtsbeschwerden, Aufhebung von Übergangsbestimmungen, vgl. Ziff. 3.2 und 5.2) sollen auf den 1. Januar 2028 in Kraft gesetzt werden.

3.2 Bereinigungen

3.2.1 Zuständigkeit für Bundesgerichtsbeschwerden

Entscheide der letzten kantonalen Instanz für eine in den Titeln 2-5 und 6 Kapitel 1 geregelte Materie des StHG unterliegen gemäss Art. 73 StHG der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Beschwerdebefugt ist unter anderem die nach kantonalem Recht zuständige Behörde. Der Kanton Aargau regelte dies in § 200 StG, welcher folgenden Wortlaut hatte:

"1 Gegen Entscheide des Verwaltungsgerichtes betreffend die in § 1 Abs. 1 lit. a-d vorgesehene Steuern können die steuerpflichtigen Personen, *das Kantonale Steueramt* und die Eidgenössische Steuerverwaltung *gestützt auf Art. 73 Abs. 1 des Steuerharmonisierungsgesetzes* Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht erheben.

2 Im Quellensteuerverfahren steht das Beschwerderecht auch der Schuldnerin oder dem Schuldner der steuerbaren Leistung zu."

In der vierten Auflage des Aargauer Kommentars wurde empfohlen, diese Bestimmung aufzuheben, da sie nur deklaratorische Bedeutung habe. Die Beschwerdelegitimation ergebe sich aus dem Bundesrecht (vgl. MARKUS BERGER, in: KLÖTI-WEBER/SIEGRIST/WEBER, Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 4. Auflage, Muri-Bern 2015, § 200 N 2). Basierend auf dieser Meinung des damaligen Aargauer Verwaltungsrichters wurde § 200 StG per 1. Januar 2020 aufgehoben. Die Aufhebung war insofern korrekt, als dass sich die Beschwerdelegitimation der steuerpflichtigen Personen, der Eidgenössischen Steuerverwaltung und der Schuldnerin oder des Schuldners im Quellensteuerverfahren aus dem Bundesrecht ergibt. Übersehen wurde jedoch, dass kantonal geregelt werden muss, welche kantonale Behörde Beschwerde ans Bundesgericht gemäss Art. 73 StHG erheben darf. Seit der Aufhebung von § 200 per 1. Januar 2020 besteht diesbezüglich eine gesetzliche Lücke. Obwohl das kantonale Steueramt auch ohne Nennung im Gesetz beschwerdelegitimiert ist (vgl. u.a. BGer 9C_9C_445/2024, 9C_454/2024 vom 28. März 2025 zur Beschwerdelegitimation des Kantonalen Steueramts betreffend Veranlagung von juristischen Personen; Vernehmlassung des Verwaltungsgerichts im Verfahren 9C_463/2025 vom 24. September 2025 zur Beschwerdelegitimation betreffend Veranlagung von natürlichen Personen, Bundesgericht hat noch nicht geurteilt), soll die gesetzliche Lücke durch den Gesetzgeber wieder geschlossen werden und die Beschwerdelegitimation des kantonalen Steueramts wieder im Gesetz statuiert werden.

3.2.2 Aufhebung von Übergangsbestimmungen

Das Steuergesetz enthält in den §§ 261-275 verschiedene Übergangsbestimmungen, die den Übergang vom alten Steuergesetz vom 13. Dezember 1983 (aStG) zum neuen Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG) regeln. Sie grenzen den Geltungsbereich der beiden Steuererlasse voneinander ab und geben an, welches Recht im Einzelfall zur Anwendung kommt. Seit dem Inkrafttreten des StG am 1. Januar 2001 sind mehr als 25 Jahre vergangen. Es ist daher zu prüfen, ob den dort normierten Übergangsbestimmungen noch eine rechtliche Bedeutung zukommt.

Übergangsbestimmungen können im Allgemeinen dann aufgehoben werden, wenn der Zeitraum, für den sie erlassen wurden, abgelaufen ist. Im StG befinden sich immer noch Vorschriften zum Wechsel der zeitlichen Bemessung in der Steuerperiode 2001. Diese Bestimmungen haben grösstenteils keine Bedeutung mehr, da die Fälle aus dieser Steuerperiode rechtskräftig veranlagt sind und die absolute Veranlagungsverjährung von 15 Jahren (§ 177 Abs. 4) längst eingetreten ist. Eine Prüfung der rechtlichen Notwendigkeit aller Übergangsbestimmungen hat ergeben, dass folgende Paragraphen aufgehoben werden können:

Im Bereich der Einkommens- und Vermögenssteuern:

- § 262 (Weitergeltung bisheriger Schätzwerte)
- § 263 (Wechsel der zeitlichen Bemessung)
- § 264 (Tarif für die Steuerperiode 2001)
- § 264a (Tarif für die Steuerperiode 2014)
- § 267a (Besteuerung nach dem Aufwand)
- § 267b (Zuschlag zur Kantonssteuer)

Im Bereich der Gewinn- und Kapitalsteuern:

- § 268 (Wechsel der zeitlichen Bemessung für die Steuerperiode 2001)
- § 269 (Veranlagung der Kapitalsteuer im Jahr 2001)
- § 271 (Kapitalgewinne bei gemischten Beteiligungsgesellschaften)

In den übrigen Bereichen:

- § 273 (Erbschafts- und Schenkungssteuern)
- § 274 (Steuerstrafen)

- § 275 (Kurtaxen)

Die verbleibenden Übergangsbestimmungen bleiben in Kraft. Die Aufhebung einer Norm ist etwa dann nicht zu rechtfertigen, wenn sie eine allgemein gültige Aussage zur Anwendung des alten und des neuen Gesetzes enthält (§ 261) oder wenn es in der Praxis immer noch Fälle gibt, bei denen die betreffenden Vorschriften anzuwenden sind (§§ 265, 266, 267, 270 und 272). Ausserdem gibt es Übergangsbestimmungen, die erst kürzlich ins Steuergesetz aufgenommen wurden (§§ 271a–d). Auch diese Paragraphen bleiben in Kraft.

4. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung

Die Mindereinnahmen in der Höhe von 20 Millionen Franken für die Beibehaltung der Abzüge für Energiesparmassnahmen für den Kanton sind ab dem Jahr 2028 bereits im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2026–2029 berücksichtigt.

5. Erläuterungen zu einzelnen Paragraphen

5.1 Systemwechsel bei der Eigentumsbesteuerung

5.1.1 Steuergesetz (StG) vom 15. Dezember 1998

Vorbemerkung: Es wird soweit möglich der Wortlaut von StHG oder DBG (mit Anpassung der Verweise) sowie deren Gliederung übernommen. Dies erleichtert die Gesetzesanwendung.

§ 24 Abs. 3 lit. b

für Steuerpflichtige mit eigenem Haushalt: dem Siebenfachen des jährlichen Mietzinses oder des unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse festgelegten Mietwerts;

Diese Bestimmung betrifft Personen, die nach dem Aufwand besteuert werden (Pauschalbesteuerung). Da § 30 Abs. 1 lit. b StG, auf welche Bestimmung die geltende Fassung verweist, in der vorliegenden Revision aufgehoben wird, muss auch der Verweis auf diese Bestimmung aufgehoben werden. Stattdessen wird der Mietwert genauer umschrieben, nämlich als der "unter Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse festgelegte" Mietwert. Dies entspricht wie im bisherigen Recht dem Marktmietwert (vgl. GIUSEPPE GIGLIO/MICHAEL SCHMID, in: KLÖTI-WEBER/SCHUDEL/SCHWARB [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Auflage, Muri-Bern 2023, § 24 N 8). Dieser soll inskünftig nicht – wie aktuell – vom Kantonalen Steueramt, sondern von der Veranlagungsbehörde im Rahmen der ordentlichen Veranlagung festgesetzt werden. Nach der Abschaffung des Eigenmietwerts für die ordentlich besteuerten Personen lohnt es sich nicht mehr, beim Kantonalen Steueramt dafür ein separates Verfahren vorzusehen.

§ 30 Abs. 1 lit. b, Abs. 2 und Abs. 3

Die genannte Bestimmung § 30 Abs. 1 lit. b ist die Grundlage für die Besteuerung des Eigenmietwerts. Sie ist mit dem beschlossenen Systemwechsel folglich aufzuheben. Dasselbe gilt für die Absätze 2 und 3, welche ebenfalls den abzuschaffenden Eigenmietwert zum Gegenstand haben.

§ 34 Abs. 1

Zur Ermittlung des Reineinkommens werden von den gesamten steuerbaren Einkünften die Aufwendungen und allgemeinen Abzüge gemäss den §§ 35–40b abgezogen.

In dieser Bestimmung wird nur ein Verweis angepasst (§§ 35–40b statt §§ 35–40a).

§ 39 Abs. 2, 2^{bis}, 4, 5 und 6

² *Abziehbar sind ferner die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten, welche die steuerpflichtige Person aufgrund gesetzlicher Vorschriften, im Einvernehmen mit den Behörden oder auf deren Anordnung*

hin vorgenommen hat, soweit diese Arbeiten nicht subventioniert sind sowie die Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau.

^{2bis} Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau gemäss Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

⁴ aufgehoben

⁵ aufgehoben

⁶ aufgehoben

§ 39 des geltenden Rechts regelt, welche Kosten sowohl beim beweglichen als auch beim unbeweglichen Privatvermögen steuerlich abzugsfähig sind. Diese Bestimmung wird aufgrund der Neukonzeption der Besteuerung des privaten Wohneigentums auf zwei Paragraphen (§§ 39 und 39a) aufgliedert. In diesem Zusammenhang wird der Titel von § 39 von "4. Privatvermögen" um "a) Grundsatz" ergänzt und der neue § 39a bekommt den Titel "b) Vermietete und verpachtete Liegenschaften".

Sind Einkünfte nicht steuerbar, so werden grundsätzlich die zu ihrer Gewinnung aufgewendeten Kosten steuerlich ebenfalls nicht berücksichtigt. Da die Besteuerung des Eigenmietwerts von selbstbewohntem Wohneigentum im Privatvermögen wegfällt, sind die Liegenschaftsunterhaltskosten (Unterhaltskosten, Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Kosten für die Vermögensverwaltung durch Dritte) konsequenterweise nicht mehr abzugsfähig. Das StHG schreibt dies den Kantonen zwingend vor (vgl. die abschliessende Aufzählung der abzugsfähigen Kosten in Art. 9 Abs. 3, Art. 9b und Art. 78h Abs. 2 StHG). § 39 Abs. 2, 5 und 6 in der heutigen Fassung sind daher aufzuheben. Denkmalpflegerische Arbeiten sowie Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau, welche keine Gewinnungskosten darstellen, bleiben jedoch auch nach dem Systemwechsel abzugsfähig, sofern das kantonale Recht dies vorsieht (siehe Art. 9 Abs. 3, Art. 9a Abs. 2 sowie Art. 9b Abs. 5 StHG). Dasselbe gilt für Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen. Auch diese Aufwendungen können von den Kantonen als abziehbar erklärt werden, allerdings nur, bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050. In Analogie zum Steuerharmonisierungsgesetz (vgl. Art. 78b Abs. 2) wird die Abzugsfähigkeit dieser Investitionen in den Übergangsbestimmungen (§ 267c Abs. 2) geregelt.

Der bisherige Absatz 4, welcher die Abzugsfähigkeit denkmalpflegerischer Arbeiten betrifft, wird zum neuen Absatz 2. Mit dieser Neugliederung folgt das StG gesetzestechisch dem DBG, was zur Benutzerfreundlichkeit beiträgt. Dies rechtfertigt es, den ehemaligen Abs. 2 mit einem neuen Inhalt zu besetzen. Im neuen Absatz 2 wird zudem wie bisher die Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau festgelegt. Aufgrund der neuen Systematik im Gesetz (Regelung der Abzugsfähigkeit der Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau in § 39, Regelung der Abzugsfähigkeit von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen in § 267c) befasst sich Absatz ^{2bis} schliesslich nur noch mit dem Abzugsvortrag der Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau. Der Abzugsvortrag von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, findet neu in § 267c Abs. 3 Eingang.

§ 39a Abs. 1

Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften im Privatvermögen können abgezogen werden:

- a) a) die Unterhaltskosten;
- b) b) die Kosten der Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften;
- c) c) die Versicherungsprämien;
- d) d) die Kosten der Verwaltung durch Dritte;

Weil Einnahmen aus vermieteten oder verpachteten Liegenschaften weiterhin zum Einkommen zählen, haben die bereits bisher abzugsberechtigten Aufwendungen des Liegenschaftsunterhalts nach

wie vor Bestand (lit. a bis d). Die Literae a bis d übernehmen inhaltlich die abzugsfähigen Gewinnungskosten des geltenden § 39 Abs. 2.

§ 39a Abs. 2

Die steuerpflichtige Person kann anstelle der tatsächlichen Kosten und Prämien folgende Pauschalabzüge geltend machen:

- a) für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode oder beim Eintritt in die aargauische Steuerpflicht bis und mit 10 Jahre alt sind: 10 % des gesamten Mietrohertrags;
- b) für Gebäude, die zu Beginn der Steuerperiode oder beim Eintritt in die aargauische Steuerpflicht über 10 Jahre alt sind: 20 % des gesamten Mietrohertrags.

Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 39 Abs. 5. Die in § 39 Abs. 2 E-StG geregelten Kosten von denkmalpflegerischen Arbeiten fallen nicht unter die Pauschale. Sie können also auch geltend gemacht werden, wenn für die übrigen Kosten der Pauschalabzug zum Tragen kommt.

§ 39a Abs. 3

Die Steuerpflichtigen können in jeder Steuerperiode und für jede Liegenschaft zwischen dem Abzug der tatsächlichen Kosten und dem Pauschalabzug wählen.

Die Bestimmung entspricht dem bisherigen § 39 Abs. 6.

§ 40 Abs. 1 lit. a

Von den Einkünften werden abgezogen:

- a) die privaten Schuldzinsen im Verhältnis aller im Kanton gelegenen unbeweglichen Vermögenswerte, mit Ausnahme der Liegenschaften oder Liegenschaftsteile, die der steuerpflichtigen Person aufgrund von Eigentum oder eines unentgeltlichen Nutzungsrechts für den Eigengebrauch zur Verfügung stehen, zu den gesamten Vermögenswerten;

Im Gegensatz zum geltenden Recht, das die Schuldzinsen nur betraglich, nicht aber sachlich beschränkt, können diese nach der Gesetzesänderung nur noch abgezogen werden, wenn jemand über vermietete oder verpachtete Liegenschaften verfügt; der Abzug ist zudem beschränkt auf den Anteil des Werts dieser Liegenschaften am gesamten Vermögen. Als Formel dargestellt berechnen sich die abzugsfähigen Zinsen wie folgt:

$$\text{Abzug in \%} = \frac{100\% \times \text{unbewegliches Vermögen in der Schweiz}}{\text{Gesamtvermögen}} \quad \text{[ohne selbstgenutzte Liegenschaften/Liegenschaftsteile]}$$

Die Berechnung des Abzugs soll anhand des folgenden Beispiels erläutert werden:

Es besteht eine Kombination von unbeweglichen Vermögenswerten. Nur die vermietete Wohnung findet Eingang in den Zähler. Die Quote ergibt 31,6% (Zähler = 600'000; Nenner = 1'900'000). 31,6% von Fr. 10'000.– führt zu einer abzugsberechtigten Höhe der Schuldzinsen von Fr. 3'100.–. Für die Kalkulation der abzugsfähigen Quote spielt es keine Rolle, auf welcher der drei Immobilien die Schulden lasten.

Tabelle 1: Beispiel Berechnung des Abzugs für Schuldzinsen

Position	Betrag	Berechnung
Wert Eigenheim Aarau	Fr. 800'000.–	Unbewegliches Vermögen im Aargau ohne selbstgenutzte Liegenschaften
Wert Ferienwohnung Arosa selbstgenutzt	Fr. 300'000.–	
Wert vermietete Wohnung Baden	Fr. 600'000.–	

Position	Betrag	Berechnung
Saldo Bankkonto	Fr. 200'000.–	
Summe aller Vermögenswerte	Fr. 1'900'000.–	Gesamtvermögen
Schulden	Fr. 500'000.–	
Zins	2 %	
Schuldzinsen	Fr. 10'000.–	2 % von Fr. 500'000.–
%-Satz abzugsfähig	31,6 %	600'000 / 1'900'000
abzugsfähige Schuldzinsen	Fr. 3'160.–	31,6 % von Fr. 10'000.–

Personen, welche zum ersten Mal in der Schweiz Wohneigentum erwerben können für die Schuldzinsen auch den Ersterwerberabzug geltend machen (vgl. Erläuterungen zu § 40a StG).

§ 40a

Aktuell regelt § 40a den steuerlichen Abzug von freiwilligen Leistungen. Zur Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit wird dieser Abzug neu in § 40b geregelt. Die aufgrund des Systemwechsels neu einzufügende Regelung des Ersterwerberabzugs für Schuldzinsen, thematisch zu § 40 Abs. 1 lit. a gehörend, wird zu § 40a, welcher den Titel "Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften" erhält. Gesetzestechnisch folgt das StG dem DBG, das aus denselben Gründen den bisherigen Art. 33a DBG (Freiwillige Leistungen) in einen neuen Art. 33b DBG überführt und in Art. 33a DBG neu den Abzug für Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften regelt.

§ 40a Abs. 1

Steuerpflichtige, die erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erwerben, können im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb die auf diese Liegenschaft entfallenden privaten Schuldzinsen wie folgt abziehen:

- a) Ehepaare in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe: bis zu 10 000 Franken;
- b) übrige Steuerpflichtige: bis zu 5000 Franken.

Die in rechtlich und tatsächlich ungetrennter Ehe lebenden Steuerpflichtigen können die auf das Eigenheim entfallenden Schuldzinsen im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb höchstens bis zum Betrag von Fr. 10'000.– abziehen, die übrigen steuerpflichtigen Personen höchstens bis zum Betrag von Fr. 5'000.–. Dies gilt analog auch für Steuerpflichtige, denen an einer Liegenschaft ein Nutznießungsrecht zusteht.

Der Ersterwerberabzug kann erstmals im ersten Steuerjahr nach dem Erwerb des Eigenheims in der Schweiz geltend gemacht werden. Ob jemand im Ausland bereits einmal ein Eigenheim besass, wäre kaum kontrollierbar und soll daher nicht relevant sein.

Im Rahmen des Ersterwerberabzugs können nur Schuldzinsen in Abzug gebracht werden, bei denen die zugrundeliegende Schuld juristisch mit dem Eigenheim verbunden ist (in erster Linie Hypotheken auf dem Eigenheim).

§ 40a Abs. 2

Dieser Abzug ist nur so weit zulässig, als die Schuldzinsen nicht bereits gemäss § 40 Abs. 1 lit. a berücksichtigt worden sind.

Schuldzinsen, die bereits im Rahmen des allgemeinen Schuldzinsenabzugs berücksichtigt worden sind, können nicht noch einmal im Rahmen des Ersterwerberabzugs geltend gemacht werden. Zudem werden im Rahmen des allgemeinen Schuldzinsenabzugs vorab andere Schuldzinsen berücksichtigt und erst sekundär die Schuldzinsen auf dem Eigenheim.

§ 40a Abs. 3

In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich der maximal abziehbare Betrag jährlich um 10 Prozent des Höchstbetrags gemäss Absatz 1.

In den nachfolgenden Steuerjahren vermindert sich beim Ersterwerberabzug der maximal abzugsfähige Betrag jährlich um 10 % des massgebenden Höchstbetrags.

§ 40a Abs. 4

Wird die Liegenschaft veräussert oder anders genutzt, so entfällt die Abzugsmöglichkeit ab dem ersten Steuerjahr nach der Veräusserung oder Nutzungsänderung. Erwirbt die steuerpflichtige Person innert 3 Jahren eine gleichgenutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so richtet sich die Abzugsmöglichkeit ab dem Jahr des Erwerbs der Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre nach Absatz 3.

Der Ersterwerberabzug entfällt, wenn das am Wohnsitz selbstbewohnte Wohneigentum veräussert wird oder der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer nicht mehr als Eigenheim dient. Erwirbt die steuerpflichtige Person jedoch innert 3 Jahren eine gleich genutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so kann sie den Abzug ab dem Jahr des Erwerbs dieser Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre weiterhin geltend machen. Das StHG überlässt den kantonalen Gesetzgeber Spielraum für die Festlegung der angemessenen Frist. In Analogie zur Ersatzbeschaffungsfrist bei der Grundstückgewinnsteuer (vgl. § 98 Abs. 1 StG) soll diese Frist auf 3 Jahre festgesetzt werden.

Nachfolgendes Zahlenbeispiel soll die Wirkungsweise des Ersterwerberabzugs bei Veräusserung und erneutem Erwerb einer Ersatzliegenschaft innert "angemessener Frist" verdeutlichen:

Abbildung 1: Zahlenbeispiel Wirkungsweise des Ersterwerberabzugs bei Veräusserung und erneutem Erwerb einer Ersatzliegenschaft innert "angemessener Frist"

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
			-10%	-10%	-10%		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Erstmaliger Erwerb												
Erstmaliger Abzug												
Veräusserung												
Ohne Eigenheim												
Erwerb einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft												

Quelle: Bericht der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats vom 27. Mai 2021, BBl 2021, 1631, S. 27, Jahreszahlen angepasst, unter der Annahme, dass die Gesetzesvorlage per 1. Januar 2028 in Kraft gesetzt wird.

§ 40b Abs. 1

Von den Einkünften abgezogen werden auch die freiwilligen Leistungen von Geld und übrigen Vermögenswerten an Bund, Kantone, Gemeinden und ihre Anstalten, an die aargauischen Landeskirchen und an andere juristische Personen mit Sitz in der Schweiz, die im Hinblick auf ihre öffentlichen

oder gemeinnützigen Zwecke gemäss § 14 Abs. 1 lit. c von der Steuerpflicht befreit sind, wenn diese Leistungen im Steuerjahr Fr. 100.– erreichen. Der Abzug darf insgesamt 20 % der um die Aufwendungen gemäss den §§ 35–40 verminderten Einkünfte nicht übersteigen.

Der neue § 40b entspricht dem Wortlaut des bisherigen § 40a. Zur Verbesserung der Benutzerfreundlichkeit wird die Gliederung des DBG übernommen. Er bekommt den Titel "5b Freiwillige Leistungen".

§ 51 Abs. 6 lit. b

§ 51 Abs. 6 lit. b setzt die Grundsätze für die Bestimmung des Marktmietwerts gemäss § 30 Abs. 2 fest. Sie wird aufgrund des beschlossenen Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung obsolet und ist daher aufzuheben.

§ 98 Abs. 1

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, soweit der dabei erzielte Erlös innert 2 Jahren vor oder 3 Jahren nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Es wird die redaktionelle Änderung von Art. 12 Abs. 3 Bst. e StHG im kantonalen Recht nachvollzogen. Gleichzeitig wird die Voraussetzung, dass der Steueraufschub nur auf Begehren gewährt wird, gestrichen. Diesbezüglich war die Bestimmung schon früher nicht StHG-konform.

§ 267c Abs. 1

Für Steuerpflichtige, die höchstens zehn Jahre vor dem Inkrafttreten der Änderung von § 40a erstmals eine dauernd und ausschliesslich selbstbewohnte Liegenschaft in der Schweiz erworben haben, gilt § 40a für die nach dem Inkrafttreten verbleibenden Steuerjahre.

Haben Steuerpflichtige ihr Eigenheim vor Inkrafttreten der neuen Regelung erworben, so gilt folgende Übergangsregelung: Die steuerpflichtige Person, die zum Beispiel drei Jahre vor Inkrafttreten der neuen Regelung erstmals eine selbstbewohnte Liegenschaft erworben hat, kann den Ersterwerberabzug gemäss § 40a nach Inkrafttreten dieses Gesetzes noch sieben Jahre vornehmen. Die Höhe und die jährliche Verminderung des Abzugs werden nicht vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmung, sondern vom Zeitpunkt des Liegenschaftskaufs an berechnet. Diese Regelung gilt nur bei ununterbrochenem Eigentum. Verkauft eine Ersterwerberin oder ein Ersterwerber das Eigenheim und kauft einige Jahre später, aber nicht innert 3 Jahren gemäss § 40a Abs. 4 ein neues Eigenheim, so findet die Übergangsbestimmung keine Anwendung.

§ 267c Abs. 2

Bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050, sind Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, abziehbar.

Die steuerliche Förderung des Energiesparens und des Umweltschutzes wird zeitlich eingegrenzt und an die Erreichung der Ziele von Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Reduktion der CO₂-Emissionen (CO₂-Gesetz) vom 23. Dezember 2011 gekoppelt. Der Abzug wird jedoch längstens bis zum Jahre 2050 gewährt. In diesem Bereich können somit auch Eigentümerinnen und Eigentümer von selbstgenutzten Liegenschaften im Privatvermögen Investitionen zeitlich begrenzt weiterhin abziehen.

Das StHG schreibt in Art. 78h Abs. 2 verbindlich vor, dass das Eidgenössische Finanzdepartement (in Zusammenarbeit mit den Kantonen) verbindlich festschreibt, welche Kosten, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, abzugsfähig sind. Dies gilt auch, ohne dass dies im StG wiederholt wird.

§ 267c Abs. 3

Die Kosten gemäss Absatz 2 sind in den zwei nachfolgenden Steuerperioden abziehbar, soweit sie in der Steuerperiode, in der sie angefallen sind, steuerlich nicht vollständig berücksichtigt werden können.

Der Abzugsvortrag bleibt im StG erhalten, bis das in Absatz 2 genannte Ziel erfüllt ist.

5.1.2 Gesetz zum Bundesgesetz über die Krankenversicherung (KVG) vom 15. Dezember 2015

§ 6 Abs. 3 lit. a

a) der Abzüge für

- 1. Liegenschaftsunterhaltskosten, soweit sie über dem Pauschalabzug liegen,*
- 2. für denkmalpflegerische Arbeiten,*
- 3. für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau,*
- 4. für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie*
- 5. für Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften.*

Für die Berechnung des bereinigten steuerbaren Einkommens im Rahmen der Prüfung des Anspruchs auf Prämienverbilligung müssen gemäss geltendem Recht unter anderem Liegenschaftsunterhaltskosten aufgerechnet werden, soweit sie über dem Pauschalabzug liegen. Auch Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten werden von der SVA Aargau für die Berechnung des bereinigten steuerbaren Einkommens aufgerechnet. Für die Berechnung des massgebenden Einkommens sind somit nur pauschale Unterhaltskosten relevant.

Inskünftig entfallen grundsätzlich für selbstbewohnte Liegenschaften im Privateigentum die Abzüge für Liegenschaftsunterhaltskosten und somit auch die Pauschalabzüge. Für vermietete und verpachtete Liegenschaften bleiben diese Abzüge jedoch bestehen (§ 39a StG), so dass der bestehende Wortlaut von § 6 Abs. 3 lit. a belassen werden kann. Zur Klarstellung wird er jedoch ergänzt und es wird explizit festgehalten, dass auch die nach dem Systemwechsel nach wie vor steuerlich abziehbaren Kosten für denkmalpflegerische Arbeiten und für Rückbaukosten im Hinblick auf einen Ersatzneubau (§ 39 StG) sowie die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (§ 267c Abs. 2 StG) aufzurechnen sind. Ebenfalls aufzurechnen sind inskünftig die Abzüge für Schuldzinsen bei erstmals erworbenen selbstbewohnten Liegenschaften (§ 40a StG), da auch der Eigenmietwert nicht mehr besteuert wird.

§ 41a

¹ Sofern die Berechnung des Anspruchs auf einer Steuerveranlagung vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vom 20. Dezember 2024 basiert, gelangt § 6 Abs. 3 lit. a Ziff. 5 nicht zur Anwendung.

Mit § 41a wird eine Übergangsbestimmung zu § 6 Abs. 3 lit. a geschaffen. Eine solche Bestimmung ist notwendig, da für die Berechnung des Anspruchs auf Prämienverbilligung auch nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vom 20. Dezember 2024 teilweise noch auf Steuerveranlagungen abgestellt wird, welche vor dem Systemwechsel ergangen sind. Eine Differenzierung zwischen Schuldzinsen im Allgemeinen und Schuldzinsen für eine erstmals erworbene selbstbewohnte Liegenschaft kennt das aktuelle Steuergesetz indes nicht. Folglich wird diese Differenzierung in den vor dem Systemwechsel ergangenen Steuerveranlagungen auch nicht ausgewiesen. Um weiterhin die vom Steueramt übermittelten Daten vorbehaltlos für die automatisierte Berechnung des Anspruchs auf Prämienverbilligung heranziehen

zu können, soll daher für die Berechnung des Anspruchs, welcher auf einer Steuerveranlagung basiert, die vor dem Systemwechsel ergangen ist, § 6 Abs. 3 lit. a Ziff. 5 nicht zur Anwendung gelangen.

5.2 Bereinigungen

5.2.1 Zuständigkeit für Bundesgerichtsbeschwerden

§ 200 VIII. Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

1 Das Kantonale Steueramt ist die gemäss Art. 73 Abs. 2 des Steuerharmonisierungsgesetzes beschwerdebefugte kantonale Behörde.

Die Bestimmung bestimmt, welches die gemäss Art. 73 Abs. 2 StHG zur Beschwerde ans Bundesgericht legitimierte kantonale Behörde ist. Gegen welche Entscheide das kantonale Steueramt Beschwerde erheben kann ergibt sich aus dem Bundesrecht. Das Gleiche gilt für die Beschwerdelegitimation der betroffenen Privaten (insbesondere Steuerpflichtige, Schuldnerin oder Schuldner der steuerbaren Leistung im Quellensteuerverfahren). Eine diesbezügliche Wiederholung beziehungsweise deklaratorische Statuierung im kantonalen Recht ist somit nicht angebracht (vgl. MARKUS BERGER, a.a.O., § 200 N 2).

5.2.2 Aufhebung von Übergangsbestimmungen

§ 262 (Weitergeltung bisheriger Schätzwerte)

Mit der am 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Steuergesetzrevision zum Schätzungswesen wurden sämtliche rund 250'000 Grundstücke im Kanton Aargau neu bewertet. Dabei wurden sowohl die Eigenmietwerte als auch die Vermögenssteuerwerte aller Grundstücke mit Gültigkeit ab 1. Januar 2025 neu verfügt. Die Übergangsbestimmung von § 262, die die Weitergeltung der anlässlich der allgemeinen Neuschätzung vom 1. Januar 1999 festgelegten Werte bis zur nächsten allgemeinen Neuschätzung vorsieht, hat nach der aktuellen Neuschätzung keine Bedeutung mehr und kann aufgehoben werden. Die Überschrift "2. Einkommens- und Vermögenssteuern" findet sich neu in § 265.

§ 263 (Wechsel der zeitlichen Bemessung)

§ 263 betrifft den Wechsel der zeitlichen Bemessung beim Übergang vom alten Steuergesetz vom 13. Dezember 1983 (aStG) zum Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG). Mit dieser Norm wurde für die Steuerperiode 2001 das Jahressteuerverfahren mit Gegenwartsbemessung festgelegt. Da aus der Steuerperiode 2001 keine Fälle mehr offen sind und die absolute Veranlagungsverjährungsfrist (§ 177 Abs. 4) abgelaufen ist, kann § 263 aufgehoben werden.

§ 264 (Tarif für die Steuerperiode 2001)

Für das erste Steuerjahr nach Einführung der einjährigen Veranlagung mit Gegenwartsbemessung wurde ein besonderer Tarif geschaffen. Dieser Tarif steht im Zusammenhang mit dem Wechsel der zeitlichen Bemessung beim Übergang zum Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG). Er gilt lediglich für die Steuerperiode 2001 und hat heute keine Bedeutung mehr.

§ 264a (Tarif für die Steuerperiode 2014)

Für das Steuerjahr 2014 wurde aus finanzpolitischen Gründen ein besonderer Tarif beschlossen, der den Übergang zum Tarif 2015 abfedern sollte. Die Fälle aus der Steuerperiode 2014 sind heute weitestgehend veranlagt. Ausserdem handelt es sich bei § 264a eher um eine materiell-rechtliche Norm als um eine solche mit übergangsrechtlichem Charakter. Da lediglich Einzelfälle aus dieser Steuerperiode noch nicht rechtskräftig veranlagt sind, rechtfertigt sich dessen Aufhebung.

§ 267a (Aufwandbesteuerung)

§ 267a wurde mit dem Bundesgesetz über die Besteuerung nach dem Aufwand vom 28. September 2012 neu eingeführt. Die Bestimmung trat am 1. Januar 2016 in Kraft und sah eine Übergangsfrist von fünf Jahren für ausländische Staatsangehörige vor, die am 1. Januar 2016 bereits nach dem Aufwand besteuert wurden. Für diese Personen wurde aus Gründen des Vertrauensschutzes bis und mit dem Steuerjahr 2020 noch die bisherige Regelung angewandt. Am 1. Januar 2021 ist diese Frist abgelaufen. Seither gilt für sämtliche nach dem Aufwand besteuerten Personen nur noch das neue Recht. Das heisst, es sind die Mindestansätze gemäss § 24 Abs. 3 massgebend. § 267a hat somit keine praktische Bedeutung mehr und kann aufgehoben werden.

§ 267b (Zuschlag zur Kantonssteuer; Steuerfussabtausch)

§ 267b kam am 31. Dezember 2017 als Fremdänderung ins Steuergesetz. Die Bestimmung steht im Zusammenhang mit der Optimierung der Aufgabenteilung Kanton – Gemeinden und der Neuordnung des Finanzausgleichs zwischen den Gemeinden. Die diesbezüglichen Vorschriften ergeben sich aus dem Gesetz über den Ausgleich der Aufgabenverschiebungsbilanz über die Übergangsbeiträge (AV-BiG; SAR 615.300) sowie dem Gesetz über den Finanzausgleich zwischen den Gemeinden vom 1. März 2016 (FiAG; SAR 615.200). Da weder § 9 AVBiG noch § 267b beansprucht werden mussten, kann § 267b aufgehoben werden.

§ 268 (Wechsel der zeitlichen Bemessung)

In § 268 geht es um die dreijährige Durchschnittsbemessung, die bei den juristischen Personen für das im Jahr 2001 abgeschlossene Geschäftsjahr zur Anwendung kam. Die Bestimmung steht im Zusammenhang mit dem Systemwechsel beim Übergang zum Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG). Da keine übergangrechtliche Fälle mehr offen sind, kann die Bestimmung aufgehoben werden. Die Überschrift "3. Gewinn- und Kapitalsteuern" findet sich neu in § 270.

§ 269 (Kapitalsteuer im Jahre 2001)

In § 269 geht es um die Bemessung der Kapitalsteuer für die Steuerperiode 2001, die nach neuem Recht zu veranlagten war. Wie § 268 steht auch diese Bestimmung im Zusammenhang mit dem Systemwechsel beim Übergang zum Steuergesetz vom 15. Dezember 1998 (StG) und hat heute keine praktische Bedeutung mehr.

§ 271 (Kapitalgewinne bei gemischten Beteiligungsgesellschaften)

§ 271 Abs. 1 und 2 entspricht inhaltlich der Übergangsregelung, wie sie im Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer in den Absätzen 1 und 3 von Art. 207a DBG normiert ist. Zwar ist Art. 207a DBG weiterhin in Kraft; die Unterscheidung zwischen Alt- und Neu-Beteiligungen ist seit Ablauf der Übergangsfrist am 1. Januar 2007 aber nicht mehr von Bedeutung. Gleiches gilt für die in Absatz 2 geregelte konzerninterne Umstrukturierung. Somit sind beide Absätze gegenstandslos geworden (vgl. dazu auch DUSS/BUCHMANN IN: ZWEIFEL/BEUSCH, Kommentar zum Schweizerischen Steuerrecht, Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer [DBG], 4. Auflage, Basel 2022, Art. 207a N 1a), was die Aufhebung von § 271 rechtfertigt.

§ 273 (Erbschafts- und Schenkungssteuern)

Die absolute Veranlagungsverjährungsfrist von 15 Jahren gilt auch für die Erbschafts- und Schenkungssteuern. Es gibt heute keine Fälle mehr, für die im Sinne von Absatz 1 das alte Recht anzuwenden wäre. Auch Absatz 2, wonach bei Vermögensanfällen zwischen den gleichen Personen innerhalb 5 Jahren solche vor dem 1. Januar 2001 mit solchen nach neuem Recht zusammengerechnet werden (§ 273 Abs. 2 i.V.m. § 149 Abs. 2), ist heute nicht mehr relevant. Denkbar sind einzig noch Konstellationen, bei denen die Vorerbschaft unter das alte, die Nacherbschaft aber unter das neue

Recht fällt. Soweit es einen solchen Fall geben sollte, liesse sich dieser auch ohne Übergangsbestimmung lösen, da für Tatsachen, die sich nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts ereignen, nur dieses gilt. § 273 kann somit aufgehoben werden.

§ 274 (Steuerstrafen)

§ 274 hat keine praktische Bedeutung mehr. Einerseits können wegen der 15-jährigen Verjährungsfrist bei den Steuervergehen keine Straftaten mehr nach dem alten Steuergesetz (aStG) beurteilt werden. Andererseits besteht aus rechtlicher Sicht keine Notwendigkeit, im Steuergesetz die Anwendbarkeit desjenigen Rechts, das die mildere Bestrafung vorsieht, vorzuschreiben. Der Grundsatz der "lex mitior" gilt gestützt auf Art. 2 Abs. 2 des Strafgesetzbuchs vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0) auch ohne diese Normierung. Die Bestimmung kann somit aufgehoben werden (vgl. dazu DAVID SCHENKER in: KLÖTI-WEBER/SCHUDEL/SCHWARB [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Auflage, Muri-Bern 2023, § 274 N 2).

§ 275 (Kurtaxen)

Da es keine Kurtaxenreglemente mehr gibt, die sich auf das Steuergesetz vom 13. Dezember 1983 (aStG) stützen (vgl. dazu CHRISTOPH AMMANN in: KLÖTI-WEBER/SCHUDEL/SCHWARB [Hrsg.], Kommentar zum Aargauer Steuergesetz, 5. Auflage, Muri-Bern 2023, § 275 N 1), ist § 275 ohne Bedeutung und kann aufgehoben werden.

6. Auswirkungen

6.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Die Beibehaltung des Abzugs für energetische Massnahmen führt zu Mindereinnahmen von rund 20 Millionen Franken beim Kanton. Die Mindereinnahmen für den Kanton sind ab dem Jahr 2028 bereits im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2026–2029 berücksichtigt. Bei der Erstellung des AFP 2026–2029 wurde bereits davon ausgegangen, dass der Kanton die energetischen Massnahmen weiterhin zulassen würde. Die Kosten für einen Rückbau im Hinblick auf einen Ersatzneubau sowie für denkmalpflegerische Arbeiten bleiben auch ohne Gesetzesänderung abzugsfähig.

Die übrigen Änderungen haben grundsätzlich keine Auswirkungen auf den Kanton, da mit den Gesetzesänderungen bloss das Gesetz formell an die ohnehin geltende Rechtslage angepasst wird. Ein minimaler Gestaltungsspielraum bleibt bezüglich angemessener Frist beim Erwerb einer Ersatzliegenschaft durch Ersterwerber (vgl. Ziff. 3.1 und Ziff. 5.1 Erläuterung zu § 40a Abs. 4). Ob hier jedoch eine angemessene Frist von 1, 2 oder 3 Jahren eingesetzt wird, hat nur unwesentliche finanzielle Folgen. Ausserdem lässt sich der Betrag nicht schätzen.

6.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Das Gewerbe profitiert von der weiteren Abzugsfähigkeit der energetischen Massnahmen, indem weiter steuerliche Anreize zur energetischen Sanierung der Liegenschaften bestehen. Dies kann Arbeitsplätze im Kanton Aargau schaffen oder sichern.

6.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft

Die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten entlasten die Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer und sie profitiert von reduzierten Energiekosten.

6.3.1 Auswirkungen auf die Prämienverbilligungen (PV)

Grundsätzlich bleibt der Betrag, welcher für die PV zur Verfügung steht respektive jährlich durch den Grossen Rat festgelegt wird, gleich. Es folgen somit keine direkten finanziellen Auswirkungen aus

den Auswirkungen auf die PV. Die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten haben jedoch Auswirkungen auf die steuerbaren Einkommen und somit die Verteilung der PV.

Das für die Berechnung der PV massgebende Einkommen basiert auf dem bereinigten steuerbaren Einkommen. Änderungen an der Zusammensetzung und Höhe des steuerbaren Einkommens nehmen somit direkt Einfluss auf die Anzahl anspruchsberechtigter Personen und die Höhe des PV-Anspruchs. Dass Schuldzinsen für Hypothekarkredite¹, Konsumkredite und anderweitige Schuldzinsen nicht mehr in Abzug gebracht werden können, erhöht das steuerbare Einkommen. Bei unveränderten finanziellen Verhältnissen resultiert ein höheres steuerbares Einkommen der betroffenen Personen. Dadurch sinkt die Höhe der PV oder ein Anspruch kann sogar gänzlich entfallen. Durch den Wegfall des Eigenmietwerts, der eine substanziell hohe Einkommensposition in der Steuerveranlagung von Eigenheimbesitzern darstellt, wird das steuerbare Einkommen wesentlich reduziert. Bei unveränderten finanziellen Verhältnissen erhöht sich die PV. Gegebenenfalls kann auch neu ein PV-Anspruch entstehen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wegfall des Eigenmietwerts das steuerbare Einkommen stärker zu reduzieren vermag, als es der Wegfall der Schuldzinsen und der Wegfall der pauschalen Liegenschaftsunterhaltskosten erhöhen würde.² Daraus resultiert mutmasslich eine Erhöhung der anspruchsberechtigten Personen und des Leistungsvolumens in der individuellen PV.

Im ordentlichen PV-Verfahren berechnet sich der Anspruch aus der Steuerveranlagung desjenigen Jahrs, das drei Jahre vor dem Anspruchsjahr liegt. Die Anpassung des Steuergesetzes ab dem Jahr 2028 hat im ordentlichen Verfahren erstmals Auswirkungen auf die PV 2031, wenn die Steuerveranlagung 2028 massgebend sein wird. Im ausserordentlichen Verfahren, das bei Eintritt einer relevanten Veränderung der finanziellen und/oder persönlichen Verhältnisse zur Anwendung gelangt (und rund 45 % aller PV-Berechnungen entspricht), muss die SVA Aargau die Änderungen des Steuergesetzes bereits ab Inkrafttreten berücksichtigen. Die PV für das Jahr 2028 wird damit bereits im Jahr 2028 unter Berücksichtigung des angepassten Steuergesetzes berechnet, sofern eine wesentliche Veränderung der finanziellen oder persönlichen Verhältnisse eintritt.

Der Wegfall des Eigenmietwerts stellt für sich allein keinen Grund für eine Neuberechnung der PV im ausserordentlichen Verfahren dar. Gemäss § 4a Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz zum Bundesgesetz über die Krankenversicherung (V KVGG) vom 16. März 2016 (SAR 837.211) fallen unter Einkommen gemäss § 11 Abs. 2 und 3 KVGG nur liquiditätswirksame Einkommenspositionen zuzüglich abzugsfähiger Unterhaltsbeiträge.

Für die PV 2026 haben nach aktuellem Verfügungsbestand rund 10'000 Haushalte einen Eigenmietwert in der Berechnungsgrundlage. Weil aufgrund der kürzlich durchgeführten Neubewertung der Liegenschaften voraussichtlich rund 2'500 Haushalte ihren Anspruch verlieren dürften, kann die SVA Aargau die Anzahl der betroffenen Haushalte nur schätzen. Dies ist auch deshalb der Fall, weil durch den Wegfall der Eigenmietwerte weitere Haushalte neu anspruchsberechtigt werden dürften, die bislang keinen Anspruch hatten. In diesen Fällen fehlt aktuell die Datengrundlage.

6.3.2 Auswirkungen auf die Ergänzungsleistungen (EL)

Es zeigt sich, dass mit der Abschaffung des Eigenmietwerts die EL-Beziehenden mit selbstbewohnten Liegenschaften mehr EL erhalten werden. Weiter werden Wohneigentümer, Nutzniessungs- und Wohnrechtsberechtigte, die aktuell infolge nicht allzu hoher Mehreinnahmen keinen EL-Anspruch haben (oder infolge der Neubewertungen der aargauischen Liegenschaften nicht mehr haben werden), nach der Abschaffung des Eigenmietwerts allenfalls wieder EL beanspruchen können. Es ist daher eher mit Mehraufwänden zu rechnen.

¹ Mit Ausnahme bei Ersterwerb einer Liegenschaft.

² Diese Entwicklung ist insbesondere im erwarteten länger anhaltenden Tiefzinsumfeld der Fall.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die steuerliche Abzugsfähigkeit energetischer Massnahmen stellt einen wirksamen Anreiz für Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer dar, ihre Liegenschaften energetisch zu sanieren. Die Relevanz der steuerlichen Abzugsfähigkeit energetischen Massnahmen auf kantonaler Ebene nimmt aufgrund der reduzierten Förderung auf Bundesebene zu. Die Beibehaltung der Abzugsfähigkeit stellt zudem einen kantonalen Beitrag an die Erreichung der Bundesziele im Energie- und Klimabereich dar.

6.5 Auswirkungen auf die Gemeinden

Die Beibehaltung des Abzugs für energetische Massnahmen führt zu Mindereinnahmen von 18 Millionen Franken bei den Gemeinden. Im Übrigen gilt das zu den finanziellen Auswirkungen für den Kanton ausgeführte (vgl. Ziff. 6.1).

6.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen

Keine.

7. Wirkungsprüfung

Mit der Vorlage wird weitgehend zwingendes Bundesrecht ohne Gestaltungsspielraum umgesetzt. Soweit Gestaltungsspielraum vorliegt, hat insbesondere die weitere Zulassung der Abzugsfähigkeit von Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, grosse finanzielle Auswirkungen. Da es jedoch um die materielle Weitergeltung einer bereits bisher geltenden Regelung geht, wird eine Wirkungsprüfung als nicht nötig erachtet. Damit ist auf eine Wirkungsprüfung zu verzichten (gemäss § 50 Abs. 4 lit. I Gesetz über die Organisation des Grossen Rates und über den Verkehr zwischen dem Grossen Rat, dem Regierungsrat und der Justizleitung [Geschäftsverkehrsgesetz, GVG]).

8. Weiteres Vorgehen

Was	Wer	Wann
Anhörung		2. April 2025 – 25. Juni 2026
Verabschiedung Botschaft 1. Beratung	Regierungsrat	3. Quartal 2026
1. Beratung Botschaft	grossrätliche Kommission	4. Quartal 2026
1. Beratung Botschaft	Grosser Rat	4. Quartal 2026
Verabschiedung Botschaft 2. Beratung	Regierungsrat	1. Quartal 2027
2. Beratung Botschaft	grossrätliche Kommission	2. Quartal 2027
2. Beratung Botschaft	Grosser Rat	2. Quartal 2027
Publikation		2. Quartal 2027
Referendumsfrist		3. Quartal 2027
allfällige Volksabstimmung		28. November 2027
Inkrafttreten		Ab 1. Januar 2028

Beilagen

- Synopse Steuergesetz (StG) vom 15. Dezember 1998