

**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

Kantonales Steueramt

Grundstücksschätzung

23. Oktober 2025

MERKBLATT

Versand Schätzungsverfügungen 2025

Erläuterungen zur allgemeinen Neubewertung der Landwirtschaftsbetriebe und der landwirtschaftlich genutzten Parzellen ausserhalb des Baugebiets

1. Weshalb erfolgt eine Neubewertung der Grundstücke?

Steuergesetzrevision Schätzungswesen

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 nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften eingeführt und gleichzeitig wird eine Neubewertung aller rund 250'000 Liegenschaften vorgenommen. Da sich seit der letzten allgemeinen Neuschätzung auch die Wertbasis bei den nach den landwirtschaftlichen Kriterien bewerteten Grundstücken erheblich verändert hat, ist auch für diese Grundstücke eine generelle Neubewertung vorzunehmen.

Die Neubewertung wird in einem zweistufigen Verfahren vorgenommen. In einer ersten Stufe werden die Vermögenssteuerwerte resp. die Ertragswerte aller landwirtschaftlichen Grundstücke per 2025 pauschal an die Wertverhältnisse der aktuellen Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, Fassung vom 31. Januar 2018, angepasst. Die Eigenmietwerte bleiben unverändert. Wird gegen die Eröffnung der neuen Werte Einsprache erhoben oder liegt nach der pauschalen Anpassung ein Einzelschätzungsgrund vor, so wird der betroffene Betrieb komplett neu bewertet. In dieser zweiten Stufe wird die landwirtschaftliche Bewertung detailliert nach der aktuell gültigen eidgenössischen Anleitung durchgeführt. Im Zuge einer solchen Neubewertung wird auch der landwirtschaftlich genutzte Wohnraum und der Eigenmietwert nach der aktuell gültigen Anleitung neu festgesetzt. Eine allgemeine Neubewertung erfolgt in Zukunft immer dann, wenn eine neue Anleitung in Kraft tritt. Auf das Folgejahr des Inkrafttretens einer neuen Anleitung werden wieder alle Grundstücke mit dem oben beschriebenen, zweistufigen Verfahren aktualisiert.

Mit der Volksabstimmung vom 28. September 2025 wird der Eigenmietwert für selbstgenutztes Immobilieneigentum frühestens per 1. Januar 2028 abgeschafft. Bei Liegenschaften, die zum Geschäftsvermögen gehören, ändert sich nichts. Der Eigenmietwert bleibt weiterhin bestehen und wird als Privataufwand beim Einkommen aufgerechnet. Im Gegenzug können für diese Liegenschaften Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen als Geschäftsaufwand steuerlich geltend gemacht werden.

Rechtslage

Gemäss § 30 Abs. 3 richtet sich der Eigenmietwert bei selbst bewohnten landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften nach der jeweils geltenden eidg. Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts.

Für die Neubewertung auf den 1. Januar 2025 gelten die pauschalen Ansätze gemäss Anhang 3 der Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG).

Ausserhalb einer Neubewertung werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Wald aufgrund der pauschalen Ansätze gemäss Anhang 4 VBG bewertet.

2. Wie ist das Ausmass der Veränderung?

In der ersten Stufe werden die Vermögenssteuerwerte aller landwirtschaftlichen Grundstücke per 2025 mit einer moderaten Erhöhung von 30 Prozent (gemäss Anhang 3 VBG) an die Wertverhältnisse der aktuellen eidg. Schätzungsanleitung 2018 angepasst. Die Eigenmietwerte bleiben unverändert.

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

Gemeinde	Der ausgewiesene Betriebsteil befindet sich in dieser Gemeinde.
Bezeichnung Bodenbedeckung	Der ausgewiesene Betriebsteil oder die Bodenbedeckung der Nutzfläche werden hier bezeichnet.
AGV-Nr.	Bei Gebäuden wird hier die Gebäudenummer der Aargauischen Gebäudeversicherung aufgeführt.
Fläche [ha a m ²]	Hier werden die Nutzflächen wie auch die unproduktiven Flächenanteile ausgewiesen.
Ertragswert [Fr.]	Der Ertragswert entspricht dem um 30 Prozent erhöhten bisherigen Wert.

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 dazugehörigen 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 ist 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. Die Veranlagungswerte basieren auf den Schätzungswerten.

Steuerwert [Fr.]	Der Steuerwert entspricht dem Ertragswert.
Eigenmietwert [Fr.]	Der Eigenmietwert entspricht dem bisherigen gültigen Wert für den selbstgenutzten Wohnraum.

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. Was hat die beschlossene Abschaffung des Eigenmietwerts für Auswirkungen?

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. Die bevorstehende Abschaffung des Eigenmietwerts hat bis zur Inkraftsetzung keine Auswirkungen auf die neu eröffneten Schätzungswerte. Für Liegenschaften des Privatvermögens wird ab dem Zeitpunkt der Inkraftsetzung kein Eigenmietwert besteuert. Bei Liegenschaften, die zum Geschäftsvermögen gehören, ändert sich nichts. Der Eigenmietwert bleibt weiterhin bestehen und wird als Privataufwand beim Einkommen aufgerechnet. Im Gegenzug können für diese Liegenschaften Unterhaltskosten und Hypothekarzinsen als Geschäftsaufwand steuerlich geltend gemacht werden.

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.