Redaktionslesung

23.357
(22.295)

Steuergesetz (StG)

Änderung vom 19. März 2024

kein redaktioneller Änderungsantrag

Der Grosse Rat des Kantons Aargau

beschliesst:

I.

Der Erlass SAR [651.100](#) (Steuergesetz [StG] vom 15. Dezember 1998) (Stand 1. Januar 2023) wird wie folgt geändert:

§ 30 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² Der Eigenmietwert beträgt 62 % des Marktmietwerts.

³ Bei selbst bewohnten landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften richtet sich der Eigenmietwert nach der jeweils geltenden Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts ¹⁾.

§ 51 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 3^{bis} (neu), Abs. 3^{ter} (neu), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben), Abs. 6 (geändert)

² Zum Ertragswert bewertet werden der Wald sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke,

Aufzählung unverändert.

³ Alle übrigen Grundstücke werden zum Verkehrswert bewertet.

^{3bis} Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbaren Kaufpreis, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

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

^{3ter} Fehlt ein Kaufpreis gemäss Absatz 3^{bis}, wird der Verkehrswert durch einen Preisvergleich gemäss Absatz 6 bestimmt.

⁴ *Aufgehoben.*

⁵ *Aufgehoben.*

⁶ Der Regierungsrat regelt das für eine gleichmässige Bewertung der Grundstücke notwendige Verfahren durch Verordnung. Er beachtet dabei die folgenden Grundsätze:

- a) **(neu)** Der Verkehrswert eines Grundstücks gemäss Absatz 3^{ter} leitet sich vom Sachwert oder vom Mietpreis ab. Als Vergleichsfaktoren werden empirisch hergeleitete Marktanpassungsfaktoren und Zinssätze herangezogen. Der Verkehrswert ergibt sich aus der Multiplikation von Sachwert und Marktanpassungsfaktor oder aus der Division von Mietpreis durch Zinssatz.
- b) **(neu)** Der Marktmietwert gemäss § 30 Abs. 2 wird aufgrund von vergleichbaren Marktmietpreisen bestimmt. Fehlen solche, ergibt sich der Marktmietwert aus der Multiplikation von Verkehrswert und einem empirisch hergeleiteten Zinssatz.
- c) **(neu)** Bei der Bemessung des Vermögenssteuerwerts wird die Unschärfe der Vergleichsdaten in Abzug gebracht.

§ 145 Abs. 2 (geändert)

² Der Vermögensanfall kann ganz oder teilweise neu bewertet werden, wenn die der Vermögenssteuer zu Grunde liegenden Bewertungen auf Grund besonderer Verhältnisse erheblich überholt sind.

§ 161 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

² Das Kantonale Steueramt leitet den Vollzug des Gesetzes und sorgt für richtige und gleichmässige Steuerveranlagungen sowie für einen einheitlichen Steuerbezug.

³ 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.

§ 165

Aufgehoben.

§ 166 Abs. 2 (geändert)

² Der Kanton und die Gemeinden tragen die Entschädigung ihrer Mitglieder der Veranlagungsbehörde.

Titel nach § 217 (geändert)

8.7. Verfahren bei der Bewertung von Grundstücken

§ 218 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 1^{ter} (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (geändert)

I. Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte (Überschrift geändert)

¹ Die Eigenmietwerte und die Vermögenssteuerwerte werden per 1. Januar 2025 neu festgelegt. Wertbasis bilden die Verhältnisse am 30. Juni 2024.

^{1bis} Bei den Grundstücken gemäss § 51 Abs. 3 erfolgt eine Neubewertung in Abständen von fünf Jahren.

^{1ter} Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gemäss § 51 Abs. 2 erfolgt die Neubewertung per 1. Januar 2025 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.

² Ausserhalb einer Neubewertung gemäss den Absätzen 1–1^{ter} können die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nur geändert werden, wenn Bestand, Nutzung oder Wert des Grundstücks wesentlich ändern oder wenn die Werte auf einer offensichtlich unrichtigen Bewertung oder auf einer unrichtigen Rechtsanwendung beruhen. Die neue Bewertung gilt ab Beginn der Steuerperiode, in der Bestand, Nutzung oder Wert geändert haben, bei unrichtigen Werten ab dem Jahr der Einleitung der Neubewertung. Bereits vorgenommene Veranlagungen sind zu revidieren.

³ *Aufgehoben.*

⁴ Der Regierungsrat regelt die Bewertung der Grundstücke durch Verordnung.

§ 219 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

II. Zuständigkeiten, Verfahrensgrundsätze und Rechtsmittel (Überschrift geändert)

¹ Für die Bewertung der Grundstücke ist das Kantonale Steueramt zuständig. Es sorgt für gleichmässige Bewertungen und verfügt die Eigenmietwerte sowie die Vermögenssteuerwerte.

² Die Bestimmungen über die Verfahrensgrundsätze sowie über das Veranlagungs-, Einsprache-, Rekurs- und Beschwerdeverfahren gelten sinngemäss. Ein Anspruch auf Vorladung besteht nur, soweit dies zur Wahrung des rechtlichen Gehörs erforderlich ist.

§ 220

Aufgehoben.

§ 220a (neu)

IV. Meldepflichten von Dritten

¹ 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.

² Die Gemeinderäte stellen dem Kantonalen Steueramt die für die Grundstücksbewertung notwendigen Unterlagen wie das bereinigte Liegenschaftsverzeichnis, die Kataster- und Zonenpläne, die Bau- und Zonenordnungen sowie die Unterlagen bei Baugesuchen zur Verfügung.

³ Die Aargauische Gebäudeversicherung AGV stellt dem Kantonalen Steueramt für die Grundstücksbewertung die folgenden Angaben und Unterlagen zur Verfügung:

- a) sämtliche Objektdaten sowie die Namen der Eigentümer zu den von der AGV geschätzten Liegenschaften ohne die feuerpolizeilichen Bemerkungen,
- b) eine Liste der versicherten Gebäude.

⁴ 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.

⁵ Die Angaben gemäss den Absätzen 1–4 können dem Kantonalen Steueramt durch ein elektronisches Abrufverfahren zugänglich gemacht werden.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Änderung unter Ziff. I. tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Aarau, 19. März 2024

Präsidentin des Grossen Rats

KOSCH

Protokollführerin

OMMERLI