
Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG)

Vom 23. Oktober 2024 (Stand 1. Januar 2025)

Der Regierungsrat des Kantons Aargau,

gestützt auf die §§ 51 Abs. 6 und 218 Abs. 4 des Steuergesetzes (StG) vom 15. Dezember 1998 ¹⁾,

beschliesst:

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Gegenstand der Bewertung

¹ Gegenstand der Bewertung bilden die Grundstücke gemäss § 51 Abs. 1 StG.

² Zu den mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen und Rechten gehören ebenfalls die Bestandteile und die mit dem Grundstück fest verbundene Zugehör gemäss den Art. 642, 644 und 645 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) vom 10. Dezember 1907 ²⁾.

§ 2 Ausnahmen

¹ Nicht Gegenstand der Bewertung sind

- a) Grundstücke des Bundes und seiner Anstalten, soweit die Bundesgesetzgebung eine Befreiung von der Steuerpflicht vorschreibt (§ 13 Abs. 1 lit. a StG),
- b) Grundstücke des Kantons und seiner Anstalten, ausgenommen jene, die einer selbstständigen kantonalen Anstalt gehören (§ 13 Abs. 1 lit. b und § 159 Abs. 2 StG),
- c) Grundstücke der aargauischen Einwohner- und Ortsbürgergemeinden und deren Anstalten, der aargauischen Gemeindeverbände, der aargauischen Kirchgemeinden und der aargauischen Landeskirchen (§ 13 Abs. 1 lit. c StG),

¹⁾ SAR [651.100](#)

²⁾ SR [210](#)

* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses

- d) Grundstücke im Eigentum einer gemäss § 14 genannten steuerbefreiten juristischen Person mit besonderen Zwecken,
- e) Grundstücke, die im Eigentum einer Kapitalgesellschaft (Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Kommanditaktiengesellschaft) oder Genossenschaft stehen.

§ 3 Bewertungsvorschriften

¹ Soweit das Steuergesetz oder die vorliegende Verordnung keine eigenen Regelungen enthält, gilt im Grundsatz das Schweizerische Schätzerhandbuch, SVKG, 5. Aufl., Aarau 2019.

§ 4 Einzelbewertung

¹ Bei einer Einzelbewertung gemäss § 218 Abs. 2 StG sind die Verhältnisse derjenigen Steuerperiode massgebend, in der die wesentliche Änderung erfolgte oder bei unrichtigen Werten die Neubewertung eingeleitet wurde.

2. Bewertungsgrundsätze

2.1. Bewertung nach nichtlandwirtschaftlichen Kriterien

§ 5 Verkehrswert (§ 51 Abs. 3^{bis}, 3^{ter}, 6 lit. a, b und c StG)

¹ Als Verkehrswert eines Grundstücks gilt der Kaufpreis, der im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbar ist, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

² Der Verkehrswert wird festgesetzt durch

- a) Gleichsetzung mit dem Kaufpreis gemäss Absatz 1,
- b) unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich, wenn ein Kaufpreis gemäss Absatz 1 fehlt. Ein Kaufpreis entspricht nicht dem Verkehrswert, wenn er nicht in die Messreihe der unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleiche passt ("Ausreisser").

³ Bei einem unmittelbaren Preisvergleich wird der Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet und das zu bewertende Grundstück mit einem Objekt verglichen, das gleiche oder ähnliche wertbestimmende Lage- und Objektmerkmale aufweist.

⁴ Bei einem mittelbaren Preisvergleich wird der Verkehrswert aufgrund von statistisch ermittelten Vergleichsfaktoren bestimmt, die auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen basieren. Der Verkehrswert kann zudem durch Division von Mietpreis gemäss § 6 Abs. 1 durch den empirisch hergeleiteten Zinssatz bestimmt werden.

⁵ Für die bei der Festlegung des Vermögenssteuerwerts zu berücksichtigende Unschärfe der Vergleichsdaten wird auf die Variabilität der Verkehrswerte abgestellt. Diese basiert auf den folgenden Kennzahlen:

- a) Standardabweichung / Standardfehler,
- b) (Inter-) Quartilsabstand,
- c) Mittlere lineare Abweichung vom Mittelwert oder vom Median.

§ 6 Marktmietwert (§§ 30 Abs. 2, 51 Abs. 6 lit. a und b StG)

¹ Als Marktmietwert gilt der Mietpreis, der bei einer Vermietung an Dritte erzielbar ist, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

² Der Marktmietwert wird festgesetzt durch

- a) Gleichsetzung mit dem Mietpreis gemäss Absatz 1,
- b) unmittelbaren oder mittelbaren Mietpreisvergleich, wenn ein Mietpreis gemäss Absatz 1 fehlt. Ein Mietpreis entspricht nicht dem Marktmietwert, wenn er nicht in die Messreihe der unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleiche passt ("Ausreisser").

³ Bei einem unmittelbaren Preisvergleich wird der Marktmietwert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet und das zu bewertende Grundstück mit einem vermieteten Objekt verglichen, das gleiche oder ähnliche wertbestimmende Lage- und Objektmerkmale aufweist.

⁴ Bei einem mittelbaren Preisvergleich wird der Marktmietwert aufgrund von statistisch ermittelten Vergleichsfaktoren bestimmt, die auf tatsächlich erzielten Mietpreisen basieren.

§ 7 Sachwert (§ 51 Abs. 6 lit. a StG)

¹ Der Sachwert eines Grundstücks entspricht der Summe aus dem Zeitwert der Gebäude, der Umgebung, den Nebenkosten sowie dem Bodenwert.

² Der Zeitwert entspricht dem um die technische Wertminderung reduzierten Neuwert.

§ 8 Ertragswert (§ 51 Abs. 6 lit. a und b StG)

¹ Der Ertragswert eines Grundstücks entspricht der Summe der zukünftigen, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Erträge.

§ 9 Vergleichsfaktoren (§ 51 Abs. 6 lit. a und b StG)

¹ Als Vergleichsfaktoren werden geschätzte Marktanpassungsfaktoren (MAF) und geschätzte empirische Zinssätze (EZS) herangezogen, die im mathematisch-statistischen Verfahren der multiplen linearen Regression unter Berücksichtigung von signifikanten Einflussgrössen ermittelt wurden.

² Die Berechnung der beobachteten MAF erfolgt nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Sachwerten (Anhang 1).

³ Die Berechnung der beobachteten EZS erfolgt nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Mietpreisen (Anhang 2).

2.2. Bewertung nach landwirtschaftlichen Kriterien

§ 10 Landwirtschaftliche Nutzung (§ 51 Abs. 2 StG)

¹ Ein Grundstück ist landwirtschaftlich genutzt, wenn es Betrieben mit landwirtschaftlicher Produktion oder Betrieben des produzierenden Gartenbaus dient.

² Grundstücke, auf denen Pferde gehalten werden, gelten nur dann als landwirtschaftlich genutzt, wenn auch ohne diese Tätigkeit ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt.

³ Nicht als landwirtschaftlich genutzt gelten insbesondere Grundstücke, die der Freizeitlandwirtschaft oder der reinen Selbstversorgung dienen.

⁴ Wohnräume gelten als landwirtschaftlich genutzt, wenn sie die Voraussetzungen gemäss der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts (Anhang zur Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht [VBB] vom 4. Oktober 1993 ³⁾, in der Fassung vom 31. Januar 2018) erfüllen. Sind die Voraussetzungen erfüllt, gilt die Qualifikation für die gesamte Steuerperiode.

⁵ Aus der Qualifikation eines Grundstücks als landwirtschaftlich genutzt kann nichts über dessen Zugehörigkeit zum Geschäfts- oder Privatvermögen abgeleitet werden.

§ 11 Wald (§ 51 Abs. 2 StG)

¹ Als Wald gelten sämtliche Flächen, die der Waldgesetzgebung unterstehen.

² Die forstwirtschaftliche Nutzung von Bauten ist der landwirtschaftlichen Nutzung gemäss § 51 Abs. 2 StG gleichgestellt.

§ 12 Ertragswert von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wald (§ 51 Abs. 2 StG)

¹ Der Ertragswert von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wald wird gemäss den Vorschriften des Bundesrechts (Art. 10 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB] vom 4. Oktober 1991, in der Fassung vom 1. Januar 2014 ⁴⁾) festgelegt. Massgebend ist Art. 2 der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB) vom 4. Oktober 1993 ⁵⁾, in der Fassung vom 1. April 2018 und die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts (Anhang zur VBB, in der Fassung vom 31. Januar 2018). Vorbehalten bleiben abweichende Bestimmungen und Ansätze dieser Verordnung.

² Für die Neubewertung auf den 1. Januar 2025 gelten die pauschalen Ansätze gemäss Anhang 3.

³⁾ SR [211.412.110](#)

⁴⁾ SR [211.412.11](#)

⁵⁾ SR [211.412.110](#)

³ Ausserhalb einer Neubewertung werden die landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Wald aufgrund der pauschalen Ansätze gemäss Anhang 4 bewertet.

3. Vollzug und Verfahren

§ 13 Markterhebungen (§ 218 Abs. 1^{bis} StG)

¹ Für die Neubewertung der Grundstücke gemäss § 218 Abs. 1^{bis} StG führt das Kantonale Steueramt Markterhebungen durch.

§ 14 Einleitung einer Einzelbewertung (§ 218 Abs. 2 StG)

¹ Eine Einzelbewertung kann von der Eigentümerin oder dem Eigentümer, der steuerpflichtigen Person, der Steuerkommission, dem Gemeinderat oder dem Kantonalen Steueramt beantragt werden.

4. Schluss- und Übergangsbestimmung

§ 15 Übergangsbestimmung

¹ Für die Vermögenssteuer- und Eigenmietwerte der Steuerjahre vor Inkrafttreten des neuen Rechts gilt die Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 4. November 1985 ⁶⁾.

§ 16 Inkrafttreten

¹ Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Aarau, 23. Oktober 2024

Regierungsrat Aargau

Landammann
DIETH

Staatsschreiberin
FILIPPI

⁶⁾ SAR [651.212](#)

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	AGS Fundstelle
23.10.2024	01.01.2025	Erlass	Erstfassung	2024/10-12

Änderungstabelle - Nach Paragraph

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	AGS Fundstelle
Erlass	23.10.2024	01.01.2025	Erstfassung	2024/10-12

Anhang 1 ¹ (Stand 1. Januar 2025)

Vergleichsfaktor: Marktanpassungsfaktor (MAF)

Der geschätzte Verkehrswert von Grundstücken $\widehat{VW}_i$ wird mit der Multiplikation von Sachwert $\widehat{SW}_i$ und Marktanpassungsfaktor $\widehat{MAF}_i$ ermittelt.

$$\widehat{VW}_i = \widehat{SW}_i \cdot \widehat{MAF}_i \quad [1]$$

Der geschätzte Sachwert $\widehat{SW}_i$ eines Grundstücks ergibt sich aus dem Sachwertverfahren. Der geschätzte Marktanpassungsfaktor $\widehat{MAF}_i$ wird mit folgender Modellgleichung ermittelt, die auf dem statistischen Modell der multiplen linearen Regression basiert:

$$\widehat{MAF}_i = a + b_1 \cdot x_{1i} + b_2 \cdot x_{2i} + \dots + b_k \cdot x_{ki} \quad [2]$$

- | | |
|-----------------------|--|
| $\widehat{MAF}_i$ | geschätzter Marktanpassungsfaktor eines Grundstücks i |
| a | Die Konstante a ist ein Parameter, der einen gleichmässigen Einfluss auf den geschätzten Marktanpassungsfaktor $\widehat{MAF}_i$ darstellt. Dieser Parameter wird nicht mit einer spezifischen Ausprägung einer Eigenschaft x_{ki} multipliziert. |
| $b_1 \dots b_k$ | Die Regressionskoeffizienten $b_1 \dots b_k$ geben die gewichteten Einflüsse der spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften $x_{1i} \dots x_{ki}$ auf den geschätzten Marktanpassungsfaktor $\widehat{MAF}_i$ an. |
| $x_{1i} \dots x_{ki}$ | Die Variablen $x_{1i} \dots x_{ki}$ stellen die spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften eines Grundstücks dar, die einen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor $\widehat{MAF}_i$ haben (z.B. Lage, Flächen-grösse oder wirtschaftliches Alter). |
| k | Anzahl Eigenschaften eines Grundstücks, die in der Modellgleichung berücksichtigt werden. |

¹ Anhang 1 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)

Die Grundlage für die Schätzung der Marktanpassungsfaktoren $\widehat{MAF}_i$ und der Parameter $a, b_1 \dots b_k$ bilden beobachtete Kaufpreise KP_b . Für Grundstücke, bei denen ein Kaufpreis KP_b bekannt ist, kann mit dem geschätzten Sachwert $\widehat{SW}_i$ ein beobachteter Marktanpassungsfaktor MAF_b wie folgt berechnet werden:

$$MAF_b = \frac{KP_b}{\widehat{SW}_i} \quad [3]$$

Mit diesen beobachteten Marktanpassungsfaktoren MAF_b lassen sich die Parameter $a, b_1 \dots b_k$ der Modellgleichung regressionsanalytisch bestimmen. In der Regressionsanalyse wird ersichtlich, welche Eigenschaften eines Grundstücks x_k einen signifikanten Einfluss auf den Marktanpassungsfaktor haben.

Anhang 2 ¹ (Stand 1. Januar 2025)

Vergleichsfaktor: Empirischer Zinssatz (E $\widehat{ZS}$)

Der geschätzte Mietwert eines Grundstücks $\widehat{MW}_i$ wird mit der Multiplikation von Verkehrswert VW_i und empirischem Zinssatz $\widehat{E\widehat{ZS}}_i$ ermittelt.

$$\widehat{MW}_i = VW_i \cdot \widehat{E\widehat{ZS}}_i \quad [4]$$

Der Verkehrswert VW_i eines Grundstücks ergibt sich entweder aus dem beobachteten Kaufpreis KP_b oder dem geschätzten Verkehrswert $\widehat{VW}_i$ (gem. Formel [1]). Der empirische Zinssatz $\widehat{E\widehat{ZS}}_i$ wird mit folgender Modellgleichung geschätzt, die auf dem statistischen Modell der multiplen linearen Regression basiert:

$$\widehat{E\widehat{ZS}}_i = \alpha + \beta_1 \cdot x_{1i} + \beta_2 \cdot x_{2i} + \dots + \beta_\kappa \cdot x_{\kappa i} \quad [5]$$

$\widehat{E\widehat{ZS}}_i$	geschätzter empirischer Zinssatz eines Grundstücks i
α	Die Konstante α ist ein Parameter, der einen gleichmässigen Einfluss auf den geschätzten empirischen Zinssatz $\widehat{E\widehat{ZS}}_i$ darstellt. Dieser Parameter wird nicht mit einer spezifischen Ausprägung einer Eigenschaft $x_{\kappa i}$ multipliziert.
$\beta_1 \dots \beta_\kappa$	Die Regressionskoeffizienten $\beta_1 \dots \beta_\kappa$ geben die gewichteten Einflüsse der spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften $x_{1i} \dots x_{\kappa i}$ auf den geschätzten empirischen Zinssatz $\widehat{E\widehat{ZS}}_i$ an.
$x_{1i} \dots x_{\kappa i}$	Die Variablen $x_{1i} \dots x_{\kappa i}$ stellen die spezifischen Ausprägungen von Eigenschaften eines Grundstücks dar, die einen signifikanten Einfluss auf den geschätzten empirischen Zinssatz $\widehat{E\widehat{ZS}}_i$ haben (z.B. Lage, Flächengrösse oder wirtschaftliches Alter).
κ	Anzahl Eigenschaften eines Grundstücks, die in der Modellgleichung berücksichtigt werden.

¹ Anhang 2 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)

Die Grundlage für die Schätzung der empirischen Zinssätze $\widehat{E\hat{Z}S}_i$ und der Parameter $\alpha, \beta_1 \dots \beta_\kappa$ bilden beobachtete Mietpreise MP_b . Für Grundstücke, bei denen ein beobachteter Mietpreis MP_b bekannt ist, kann nach dem Ertragswertverfahren mit dem beobachteten oder geschätzten Verkehrswert VW_i ein empirischer Zinssatz $E\hat{Z}S_i$ wie folgt berechnet werden:

$$E\hat{Z}S_b = \frac{MP_b}{VW_i} \quad [6]$$

Mit diesen empirischen Zinssätzen $E\hat{Z}S_b$ lassen sich die Parameter $\alpha, \beta_1 \dots \beta_\kappa$ der Modellgleichung regressionsanalytisch bestimmen. In der Regressionsanalyse wird ersichtlich, welche Eigenschaften eines Grundstücks x_κ einen signifikanten Einfluss auf den empirischen Zinssatz haben.

Anhang 3 ¹ (Stand 1. Januar 2025)

Pauschale Ansätze für die Neubewertung

Die Ertragswerte von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden für die Neubewertung per 1. Januar 2025 wie folgt pauschal erhöht:

für Landwirtschaftsbetriebe	+ 30%
für alle Arten von landwirtschaftlichen Einzelparzellen	+ 30%

¹ Anhang 3 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)

Anhang 4¹ (Stand 1. Januar 2025)**Pauschale Ansätze für Einzelbewertungen**

Für landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald (ohne Spezialkulturen) gelten ab dem 1. Januar 2025 folgende Ansätze:

Landwirtschaftliche Nutzflächen der Kategorie

- gut Fr. 0.60 pro m²
- mittel Fr. 0.50 pro m²
- schlecht Fr. 0.40 pro m²

Wald Fr. 0.25 pro m²

¹ Anhang 4 zur Verordnung über die Bewertung der Grundstücke (VBG) vom 23. Oktober 2024 (SAR 651.217)