

## REGIERUNGSRAT

19. Februar 2025

25.30

### **Motion der Fraktionen SP (Sprecher Rolf Schmid, Frick) und Grüne vom 14. Januar 2025 betreffend Moratorium für das 1. Umsetzungspaket der Steuerstrategie; Ablehnung**

---

I.

Text und Begründung der Motion wurden den Mitgliedern des Grossen Rats unmittelbar nach der Einreichung zugestellt.

II.

Der Regierungsrat lehnt die Motion mit folgender Begründung ab:

Mit der vorliegenden Motion wird der Regierungsrat aufgefordert, das erste Umsetzungspaket der Steuerstrategie mit sofortiger Wirkung bis mindestens zum Volksentscheid über die Abschaffung des Eigenmietwerts aufzuschieben. Entsprechend soll mit der Volksabstimmung zur Steuergesetzrevision 2025, die am 18. Mai 2025 stattfinden soll, zugewartet werden, bis die Entscheide auf Bundesebene vorliegen.

Die beantragte dringliche Behandlung nach § 74 des Dekrets über die Geschäftsführung des Grossen Rates (Geschäftsordnung, GO) wurde vom Grossen Rat zwar mit 101 zu 31 Stimmen abgelehnt. Damit sichergestellt ist, dass eine allfällige Überweisung der Motion nicht zu spät erfolgt und dann die Vorbereitungsarbeiten für die Volksabstimmung am 18. Mai 2025 bereits zu weit fortgeschritten wären, stellt der Regierungsrat die rechtzeitige Beratung des Geschäfts im Grossen Rat sicher. Dazu ist eine Beratung an der Grossratsitzung vom 4. März 2025 notwendig.

#### **Umsetzung der vom Grossen Rat beschlossenen Steuerstrategie**

Ziel der vom Grossen Rat mit Grossratsbeschluss (GRB) Nr. 2023-0808 beschlossenen Steuerstrategie ist es, den Wohn- und Wirtschaftskanton Aargau zu stärken und damit auch das Ressourcenpotenzial zu verbessern. Diese übergeordneten Ziele geben zusammen mit den vom Grossen Rat genehmigten Leitsätzen die Leitplanken für die in den Umsetzungspaketen (Steuergesetzrevisionen 2025 und 2027) vorgeschlagenen Massnahmen vor.

Mit Leitsatz 1 der Steuerstrategie ist festgelegt, dass die Steuerstrategie grundsätzlich ertragsneutral ausgestaltet sein soll. Das heisst, Mindereinnahmen in den einen Bereichen sollen mit Mehreinnahmen in anderen Bereichen gegenfinanziert werden beziehungsweise mit den Mehreinnahmen aus der Steuergesetzrevision Schätzungswesen gedeckt sein.

Die Änderungen im Schätzungswesen wurden vom Grossen Rat beschlossen und sind per 1. Januar 2025 in Kraft getreten (GRB Nr. 2024-1308). Diese Revision führt zu Mehreinnahmen, insbesondere, da die Vermögenssteuerwerte der Liegenschaften mit der Neubewertung stark steigen.

Mit der Steuergesetzrevision 2025 werden die beiden überwiesenen Postulate vom 14. Juni 2022 (22.143) Postulat der Fraktionen der FDP (Sprecher Silvan Hilfiker, Oberlunkhofen) und der SVP vom 14. Juni 2022 betreffend Steuersenkung für natürliche Personen sowie (22.149) Postulat der Fraktion Die Mitte (Sprecherin Maya Bally, Hendschiken) vom 14. Juni 2022 betreffend Kompensation für natürliche Steuerpflichtige durch Mehreinnahmen Eigenmietwertbesteuerung/Schätzungswesen erfüllt. In diesen Postulaten wurde gefordert, dass die Mehreinnahmen aus der Steuergesetzrevision Schätzungswesen für Steuersenkungen bei den natürlichen Personen genutzt werden.

Der Grosse Rat hat am 4. Dezember 2024 das 1. Umsetzungspaket der Steuerstrategie, die Steuergesetzrevision 2025 in 2. Beratung mit 93 zu 39 Stimmen beschlossen (GRB Nr. 2024-1611). Sie soll per 1. Januar 2025 – somit gleichzeitig wie das neue Schätzungswesen – in Kraft treten. Gegen den Beschluss des Grossen Rats vom 3. Dezember 2024 wurde das Behördenreferendum ergriffen. Die kantonale Volksabstimmung findet am 18. Mai 2025 statt.

### **Wirkung der Beschlüsse auf Bundesebene frühestens per 1. Januar 2028**

Am 20. Dezember 2024 haben die Schlussabstimmungen im Nationalrat und Ständerat zu den Vorlagen bei der Wohneigentumsbesteuerung stattgefunden. Abgestimmt wurde über die Parlamentarischen Initiativen "17.400 Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung" und "22.454 Einführung einer Objektsteuer auf Zweitliegenschaften: Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften".

Mit der verabschiedeten Vorlage zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung soll der Eigenmietwert für selbstgenutztes Immobilieneigentum im Privatvermögen abgeschafft werden. Im Gegenzug sollen Unterhaltskosten und Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen nicht mehr steuerlich abgezogen beziehungsweise der Abzug für Schuldzinsen beschränkt werden.

Das Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung tritt nur zusammen mit dem Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften in Kraft. Diese Koppelung ist im Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zwingend vorgesehen.

Die Referendumsfrist zum Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung dauert bis am 19. April 2025. Die Abstimmung darüber würde frühestens im Herbst 2025 stattfinden. Infolge der vorliegend vorgesehenen Kopplung an den Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften (Objektsteuer), mit dem eine Verfassungsänderung verbunden ist, kommt es aber ohnehin zu einer Volksabstimmung. Dieser Bundesbeschluss wird somit Volk und Ständen zur Abstimmung unterbreitet. Die obligatorische Volksabstimmung über den Bundesbeschluss der Objektsteuer auf Zweitliegenschaften soll frühestens im Herbst 2025 stattfinden (28. September 2025 oder am 30. November 2025).

Im Fall, dass die Verfassungsänderung zum Bundesbeschluss und somit auch der Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung vollzogen wird (Zustimmung Volk und Stände) treten die Rechtsänderungen auf Ebene Bund frühestens per 1. Januar 2026 in Kraft. Die Kantone haben dann mindestens zwei Jahre Zeit für die Umsetzung (vgl. Art. 72 Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden [Steuerharmonisierungsgesetz, StHG]). Dazu ist anzumerken, dass die Objektsteuer, welche in gewissen Kantonen neu für Zweitliegenschaften eingeführt werden soll, als Instrument erst geschaffen werden muss. Es wird somit davon ausgegangen, dass eine Einführung auf Kantonsebene sogar erst später als per 1. Januar 2028 erfolgt.

Die Wirkung der Beschlüsse auf Bundesebene erfolgt somit – wenn die Änderung der Verfassung von Volk und Ständen angenommen wird – frühestens auf 1. Januar 2028 und damit frühestens drei Jahre nach der Inkraftsetzung der Steuergesetzrevision 2025.

## Ertragsneutrale Umsetzung der Steuerstrategie bleibt mit der Steuergesetzrevision 2025 sichergestellt

Die Steuergesetzrevision 2025 hat finanziell Platz, die Ertragsneutralität der Steuerstrategie ist – auch bei einer allfälligen Abschaffung des Eigenmietwerts – mit dem ersten Umsetzungspaket sichergestellt.

Nachfolgend werden für Kanton und Gemeinden die finanziellen Auswirkungen "Umsetzung Steuerstrategie" gemäss den Beschlüssen des Grossen Rats zum Schätzungswesen und der Steuergesetzrevision 2025 dargestellt inklusive der Auswirkungen, falls der Eigenmietwert auf Bundesebene abgeschafft würde. Die Zahlenbasis wurde mit "Stand Januar 2025" aktualisiert:

**Abbildung 1:** Finanzielle Auswirkungen Kanton gemäss Beschlüssen des Grossen Rats zum Schätzungswesen und zur Steuergesetzrevision 2025 (Steuergesetzrevision Schätzungswesen auf Zahlenbasis Januar 2025) inklusive Abbildung Abschaffung EMW

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ff
<b>Steuergesetzrevision Schätzungswesen</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>105</b>
Vermögensbesteuerung Wohneigentum	80					
Eigenmietwertbesteuerung bei Wohneigentum	11					
Erbschafts- und Schenkungssteuern	14					
<b>Steuergesetzrevision 2025 gemäss GRB</b>	<b>-78.1</b>	<b>-78.1</b>	<b>-78.1</b>	<b>-78.1</b>	<b>-78.1</b>	<b>-78.1</b>
Tarifliche Massnahme Vermögenssteuer (inkl. Kreuzeffekte)	-60					
Drittbetreuungskosten	-3					
Gewinnsteuern Vereine und Stiftungen	-0.3					
Abzüge berufsorientierte Aus- und Weiterbildungskosten	-0.3					
Erhöhung Kinderabzug	-14.5					
<b>Dynamische Effekte</b>				<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Dynamische Effekte ohne StG-Rev. 27				2	3	4
<b>Abschaffung Eigenmietwert</b>				<b>-50</b>	<b>-50</b>	<b>-50</b>
Wegfall Mehreinnahmen Eigenmietwert				-11		
Abschaffung Eigenmietwert				-39		
<b>Total pro Jahr</b>	<b>26.9</b>	<b>26.9</b>	<b>26.9</b>	<b>-21.1</b>	<b>-20.1</b>	<b>-19.1</b>
<b>Total pro Jahr (ohne StG-Revision 2025)</b>	<b>105.0</b>	<b>105.0</b>	<b>105.0</b>	<b>57.0</b>	<b>58.0</b>	<b>59.0</b>

Anmerkung: (+) Mehrerträge; (-) Mindererträge.

**Abbildung 2:** Finanzielle Auswirkungen Gemeinden gemäss Beschlüssen des Grossen Rats zum Schätzungswesen und zur Steuergesetzrevision 2025 (Steuergesetzrevision Schätzungswesen auf Zahlenbasis Januar 2025) inklusive Abbildung Abschaffung EMW

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ff
<b>Steuergesetzrevision Schätzungswesen</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>90</b>
Vermögensbesteuerung Wohneigentum	73					
Eigenmietwertbesteuerung bei Wohneigentum	10					
Erbschafts- und Schenkungssteuer	7					
<b>Steuergesetzrevision 2025 gemäss GRB</b>	<b>-72.2</b>	<b>-72.2</b>	<b>-72.2</b>	<b>-72.2</b>	<b>-72.2</b>	<b>-72.2</b>
Tarifliche Massnahme Vermögenssteuer (inkl. Kreuzeffekte)	-56					
Drittbetreuungskosten	-2.8					
Gewinnsteuern Vereine und Stiftungen	-0.1					
Abzüge berufsorientierte Aus- und Weiterbildungskosten	-0.3					
Erhöhung Kinderabzug	-13.0					
<b>OECD</b>			<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
CFC-Regelung / OECD			6			
<b>Dynamische Effekte</b>				<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Dynamische Effekte ohne StG-Rev. 27				2	3	4
<b>Abschaffung Eigenmietwert</b>				<b>-46</b>	<b>-46</b>	<b>-46</b>
Wegfall Mehreinnahmen Eigenmietwert				-10		
Abschaffung Eigenmietwert				-36		
<b>Total pro Jahr</b>	<b>17.8</b>	<b>17.8</b>	<b>23.8</b>	<b>-20.2</b>	<b>-19.2</b>	<b>-18.2</b>
<b>Total pro Jahr (ohne StG-Revision 2025)</b>	<b>90.0</b>	<b>90.0</b>	<b>96.0</b>	<b>52.0</b>	<b>53.0</b>	<b>54.0</b>

Anmerkung: (+) Mehrerträge; (-) Mindererträge.

Im Zuge der Berechnung der für die den Steuerzahlenden zugestellten provisorischen Steuerrechnungen 2025 wurden die Zahlen der Steuergesetzrevision Schätzungswesen im Januar 2025 aktualisiert. Dies führt zu einer Aktualisierung der Mehreinnahmen der Eigenmietwerte aus dem neuen Schätzungswesen. Diese sinken von 20 auf 11 Millionen Franken für die Kantonssteuern beziehungsweise von 18 auf 10 Millionen Franken für die Gemeindesteuern. Hingegen steigen die Mehreinnahmen aufgrund der Vermögenswerte von 70 auf 80 Millionen Franken für die Kantonssteuern beziehungsweise von 64 auf 73 Millionen Franken für die Gemeindesteuern. Die definitiven finanziellen Auswirkungen des neuen Schätzungswesens werden im August 2025 auf der dannzumaligen aktuellen Zahlenbasis verfügt und diese Verfügungen den Liegenschaftseigentümern zugestellt.

Aus einer allfälligen Abschaffung des Eigenmietwerts würden ab dem Zeitpunkt der Abschaffung, frühestens ab 1. Januar 2028, Mindereinnahmen von insgesamt 50 Millionen Franken bei den Kantonssteuern und 46 Millionen Franken bei den Gemeindesteuern resultieren (Zahlenbasis 'Stand Januar 2025'). Diese setzen sich zusammen aus dem Wegfall der geplanten Mehreinnahmen bei der Eigenmietwertbesteuerung (von 11 Millionen Franken für den Kanton und 10 Millionen Franken für die Gemeinden) aus der Steuergesetzrevision Schätzungswesen, sowie die gesamthaft nicht mehr generierten Steuereinnahmen aus der Abschaffung des Eigenmietwerts (39 Millionen Franken bei den Kantonssteuern, 36 Millionen Franken bei den Gemeindesteuern). Bei den 39 Millionen Franken respektive 36 Millionen Franken handelt es sich um den Nettobetrag, das heisst das, was dem Kanton und den Gemeinden unter dem Strich bleibt, wenn die im Gegenzug zum Eigenmietwert möglichen Abzüge auf Unterhaltskosten und Schuldzinsen berücksichtigt werden.

Bei der Beurteilung der Ertragsneutralität wird davon ausgegangen, dass eine Abweichung von maximal 1 % des Netto-Ertrags der Kantonssteuern noch als ertragsneutral gilt. 1 % entspricht rund 24 Millionen Franken (bei den Kantonssteuern). Bisher sind die Revisionen Schätzungswesen und Steuergesetzrevision 2025 (1. Umsetzungspaket der Steuerstrategie) vom Grossen Rat beschlossen. Diese Revisionen zusammen betrachtet erfüllen die Ertragsneutralität gemäss Leitsatz 1 der Steuerstrategie, auch wenn der Eigenmietwert abgeschafft würde. Würde die Steuergesetzrevision 2025 nicht oder verspätet umgesetzt, würden demgegenüber jährlich Mehreinnahmen von 105 Millionen Franken für den Kanton und 90 Millionen Franken für die Gemeinden resultieren. Das Anliegen

der beiden überwiesenen Postulate, dass die Mehreinnahmen aus dem Schätzungswesen zeitgleich für Steuersenkungen bei den Natürlichen Personen genutzt werden soll, wäre somit nicht erfüllt.

### **Neubeurteilung der Ertragsneutralität dank gestaffelter Umsetzung möglich**

Die gestaffelte Umsetzung der Steuerstrategie mit zwei Revisionen stellt sicher, dass für die Beurteilung der Tragbarkeit der Steuergesetzrevision 2027 die Entwicklungen auf Bundesebene abgewartet werden und in der Steuergesetzrevision 2027 abgebildet werden können. Die Botschaft zur 2. Beratung der Steuergesetzrevision 2027 wird im Jahr 2026 dem Grossen Rat vorgelegt. Selbstverständlich wird im Rahmen der geplanten Steuergesetzrevision 2027 die Frage der Ertragsneutralität dann zumal erneut geprüft. Dann liegen auch die definitiven Vermögenssteuerwerte des Schätzungswesens und ein allfälliger Volksentscheid zur Frage der Abschaffung des Eigenmietwerts vor. Aus genau solchen Gründen hat der Regierungsrat denn auch immer an einer Staffelung festgehalten.

### **Gleichzeitige Inkraftsetzung der Steuergesetzrevision 2025 mit der Vorlage Schätzungswesen wurde vom Grossen Rat mehrfach beschlossen**

Bei Annahme der Motion könnte die Volksabstimmung der Steuergesetzrevision 2025 frühestens anfangs 2026 stattfinden, da die Abstimmung auf Bundesebene frühestens im Herbst 2025 stattfindet. Somit wäre ein rückwirkendes Inkrafttreten entgegen den bereits erfolgten Beschlüssen des Grossen Rats auf den 1. Januar 2025 nicht mehr möglich.

Die gleichzeitige Inkraftsetzung der Steuergesetzrevision 2025 mit der Vorlage Schätzungswesen wurde vom Grossen Rat aber bereits mehrfach verlangt und schlussendlich auch beschlossen. Einerseits mit der Überweisung der beiden Postulate<sup>1</sup>, andererseits beim Beschluss vom 3. Dezember 2024 zur Steuergesetzrevision 2025. Die Motion ist abzulehnen, damit der Wille des Grossen Rats umgesetzt werden kann. Es ist richtig und wichtig, die Steuergesetzrevision 2025 wie bereits immer vorgeschlagen und vom Grossen Rat beschlossen, gleichzeitig mit dem Schätzungswesen umzusetzen.

### **Konsequenzen der Umsetzung, insbesondere Auswirkungen auf die Aufgaben- und Finanzplanung**

Würde die Steuergesetzrevision 2025 nicht oder verspätet umgesetzt, würde die Steuergesetzrevision 2025 nicht gleichzeitig mit der Steuergesetzrevision Schätzungswesen umgesetzt. Damit würden jährlich je Mehreinnahmen von 105 Millionen Franken für den Kanton und 90 Millionen Franken für die Gemeinden resultieren.

### **Vorgesehene Art der Umsetzung und geltende Frist**

Die Umsetzung des vorliegenden Vorstosses würde bedeuten, dass die vom Grossen Rat beschlossene Steuergesetzrevision 2025 nicht oder verzögert umgesetzt würde, da die Volksabstimmung – statt am 18. Mai 2025 – erst im Jahr 2026 stattfinden könnte.

---

<sup>1</sup> (22.143) Postulat der Fraktionen der FDP (Sprecher Silvan Hilfiker, Oberlunkhofen) und der SVP vom 14. Juni 2022 betreffend Steuersenkung für natürliche Personen sowie (22.149) Postulat der Fraktion Die Mitte (Sprecherin Maya Bally, Hendschiken) vom 14. Juni 2022 betreffend Kompensation für natürliche Steuerpflichtige durch Mehreinnahmen Eigenmietwertbesteuerung/Schätzungswesen

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 1'173.–.

**Regierungsrat Aargau**