

REGIERUNGSRAT

11. Februar 2026

25.330

Interpellation Franziska Stenico-Goldschmid, Mitte, Beinwil (Freiamt), vom 18. November 2025 betreffend Auswirkungen der höheren amtlichen Einschätzung von Liegenschaften auf die Berechnung von Sozialversicherungsleistungen und Prämienverbilligungen; Beantwortung

I.

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

II.

Der Regierungsrat antwortet wie folgt:

Vorbemerkungen

Die Beantwortung erfolgte in Zusammenarbeit mit der SVA Aargau als für die Durchführung der Sozialversicherungen zuständigen Stelle.

Zur Frage 1

"Welche Auswirkungen haben die neuen amtlichen Liegenschaftswerte auf die Berechnung der Ansprüche bei der SVA (z. B. Ergänzungsleistungen, Sozialhilfe)?"

Die neuen amtlichen Liegenschaftswerte können Einfluss auf die Höhe der Beiträge der Nichterwerbstätigen an die AHV/IV/EO haben. Diese Beiträge berechnet die SVA Aargau auf der Grundlage des Renteneinkommens und des Vermögens (einschliesslich des Liegenschaftsvermögens).

Ebenso können die amtlichen Liegenschaftswerte Auswirkungen auf den Anspruch auf Prämienverbilligungen (PV) sowie auf Ergänzungsleistungen (EL) zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung haben. Ausführliche Informationen dazu liefern die Antworten zu den nachfolgenden Fragen.

Grundsätzlich haben Personen, die im Besitz einer Liegenschaft sind (und damit über entsprechendes Vermögen verfügen) keinen Anspruch auf Sozialhilfe. In diesen Fällen sind die betroffenen Personen gehalten, das Grundeigentum vorrangig zu verwerten (§ 5a Abs. 1 lit. b Gesetz über die öffentliche Sozialhilfe und die soziale Prävention [Sozialhilfe- und Präventionsgesetz, SPG] vom 6. März 2001 [SAR 851.200]). Massgebend ist dabei nicht der amtliche Schätzwert, sondern der effektive Verkehrswert der Liegenschaft. Nur in begründeten Ausnahmefällen erhalten die sozialhilfesuchenden Personen materielle Sozialhilfe, die mit einem Grundpfand in Höhe der Rückerstattungspflicht und unabhängig vom amtlichen Liegenschaftswert gesichert wird (§ 11 Abs. 5 SPG).

Zur Frage 2

"Inwiefern beeinflussen die höheren Einschätzungen die Berechtigung auf Krankenkassenprämienverbilligungen?"

Anspruch auf PV besteht, wenn die Richtprämie einen bestimmten prozentualen Anteil des massgebenden Einkommens übersteigt (§ 6 Abs. 1 Gesetz zum Bundesgesetz über die Krankenversicherung [KVGG] vom 15. Dezember 2015 [SAR 837.200]). Bei Mehrpersonenhaushalten (Familien, Konkubinatspaaren, Eltern mit jungen Erwachsenen) addiert die SVA Aargau die Richtprämien sämtlicher Haushaltsmitglieder.

Das massgebende Einkommen setzt sich zusammen aus dem bereinigten steuerbaren Einkommen zuzüglich eines Fünftels des steuerbaren Vermögens des massgebenden Steuerjahrs. Vom so ermittelten Betrag erfolgt ein Einkommensabzug (§ 6 Abs. 2 KVGG).

Wesentliche Verbesserungen der finanziellen Verhältnisse müssen die PV-Beziehenden der SVA Aargau melden. Tritt eine solche Verbesserung ein, berechnet die SVA Aargau die PV anhand der aktuellen wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse neu. Eine wesentliche Verbesserung liegt gemäss § 11 Abs. 3 KVGG vor, wenn sich

- das Einkommen um mindestens 20 % oder mindestens Fr. 20'000.– erhöht, oder
- das Vermögen um mindestens Fr. 20'000.– erhöht.

Ergibt sich aufgrund einer Neubewertung ein um mindestens Fr. 20'000.– höheres Vermögen, führt dies somit zu einer Neuberechnung des Anspruchs auf PV. Ein höheres steuerbares Vermögen kann dabei zu einem tieferen Anspruch oder zu einem Wegfall des Anspruchs führen.

Die neuen rechtskräftigen Liegenschaftswerte berücksichtigt die SVA Aargau ab dem PV-Jahr 2026 beim Vermögen. Eine Anrechnung des Vermögenzuwachses als Einkommen im ersten Jahr (2025) erfolgt nicht, weil es sich ausschliesslich um eine Bewertungsänderung handelt (§ 14 Abs. 2 KVGG).

Zur Frage 3

"Gibt es kantonale Richtlinien oder Weisungen, wie die SVA mit den neuen Werten umzugehen hat, insbesondere wenn die amtliche Bewertung deutlich über dem Marktwert liegt?"

Grundsätzlich gibt es keine kantonalen Richtlinien oder Weisungen, wie die SVA Aargau mit den neuen Werten umzugehen hat. Relevant sind ausschliesslich die gesetzlichen Grundlagen.

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt im Rahmen der allgemeinen Neuschätzung durch das Kantonale Steueramt des Departements Finanzen und Ressourcen. Die Steuerwerte der Liegenschaften liegen auch nach der Neuschätzung unter den Verkehrswerten und somit unter den Marktwerten. Sollte aus Sicht der Liegenschaftsbesitzenden eine nicht marktkonforme Schätzung vorliegen, so haben sie die Möglichkeit, Einsprache gegen die Verfügung zu erheben. Massgeblich für die Neuberechnung ist danach die rechtskräftige Schätzungsverfügung des Departements Finanzen und Ressourcen.

Zur Frage 4

"Welche Massnahmen prüft der Regierungsrat, um sicherzustellen, dass die Neubewertung nicht zu einer faktischen Verschlechterung der sozialen Absicherung von Eigentümerinnen und Eigentümern führt?"

Relevant sind ausschliesslich die gesetzlichen Grundlagen, sowohl für die EL wie auch für die PV. Damit muss die SVA Aargau ab dem Jahr 2026 die Ansprüche der PV- und EL-Beziehenden grundsätzlich unter Berücksichtigung der neuen Liegenschaftsbewertungen ermitteln.

Der Regierungsrat prüft im Bereich PV die Einführung einer Spezialregelung (vgl. Antwort zur Frage 5) sowie eine allfällige PV-Zusatzausschüttung im Jahr 2026 (vgl. Antwort zur Frage 12).

Zur Frage 5

"Wäre der Regierungsrat bereit, eine Übergangsregelung oder Härtefallregelung einzuführen, damit Betroffene nicht kurzfristig ihre Ansprüche verlieren?"

Eine Übergangsregelung wäre nur bei den PV möglich, da bei den EL die Bundesvorgaben keine kantonalen Detailbestimmungen zulassen. Eine Übergangsregelung bei der PV würde somit zu einer Ungleichbehandlung von PV- und EL-Beziehenden führen. Zurzeit ist in Prüfung, wie eine allfällige Übergangsregelung bei den PV aussehen könnte und ob eine solche rechtlich überhaupt zulässig wäre.

Zur Frage 6

"Wie viele Personen im Kanton Aargau sind nach aktueller Schätzung von einer Verschlechterung ihrer Ansprüche aufgrund der höheren Liegenschaftsbewertungen betroffen?"

Ergänzungsleistungen

In rund 900 von insgesamt 19'500 EL-Berechnungen muss die SVA Aargau eine im Kanton Aargau gelegene Liegenschaft berücksichtigen. Davon betreffen etwa 750 Berechnungen selbstbewohnte und rund 150 Berechnungen nicht-selbstbewohnte Liegenschaften. Aufgrund der aktuell vorhandenen Datengrundlage führen die neuen Liegenschaftswerte bei rund 90 % der betroffenen 900 Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzern zu einer Reduktion des EL-Anspruchs oder zu dessen Wegfall.

Weitere rund 800 Personen mit EL-Anspruch leben im Haushalt einer Liegenschaftsbesitzerin oder eines Liegenschaftsbesitzers (zum Beispiel eine erwachsene Person mit IV-Rente und EL-Anspruch im Haushalt der Eltern). Für diese Personen berücksichtigt die SVA Aargau als Mietausgabe den Pro-Kopf-Anteil des "Mietwertanteils selbstgenutzt", höchstens jedoch bis zu den gesetzlichen Höchstansätzen. Gemäss aktueller Datengrundlage kann die Erhöhung des "Mietwertanteils selbstgenutzt" bei rund 600 dieser Personen zu einem höheren Anspruch auf EL führen (die Berechnungsgrundlagen finden sich unter Frage 8).

Von den insgesamt rund 285'000 Liegenschaften konnten bisher rund 93 % der Neuschätzungen zugestellt werden. Die restlichen Verfügungen werden laufend versendet. Ein Teil der EL-Versicherten wird die Verfügung zum neuen Schätzungswert somit erst im Verlauf des Jahrs 2026 erhalten. Für Liegenschaften, für die teilweise noch Revisions- oder Schätzungsbegehren nach altem Recht hängig sind oder bei denen die Gemeindesteuerämter oder das Kantonale Steueramt Mutationen oder spezifische Objektdaten nachpflegen müssen, ist mit einer Übergangsphase von zwei Jahren zu rechnen. Die neuen Liegenschaftswerte sind der SVA Aargau zu melden. Um eine einheitliche, rechtsgleiche Umsetzung sicherzustellen, wird die SVA Aargau die entsprechenden EL-Verfügungen im März 2026 an die versicherten Personen versenden. Reduziert sich der EL-Anspruch aufgrund

der neuen Liegenschaftswerte oder fällt er weg, erfolgt die Anpassung gemäss der Verordnung über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV) vom 15. Januar 1971 (SR 831.301) auf den Beginn des Monats, der auf die Verfügung folgt. Die SVA Aargau nimmt die Anpassung somit per April 2026 vor. Falls die Verfügungen noch nicht zugestellt wurden oder sie noch nicht rechtskräftig sind, prüft die SVA Aargau den Anspruch rückwirkend.

Prämienverbilligung

Für die Berechnung des PV-Anspruchs ist die Höhe des steuerbaren Einkommens und Vermögens massgebend. Liegt der Vermögenszuwachs durch die Neubewertung der Liegenschaft über Fr. 20'000.–, ist eine Neuberechnung des Anspruchs im ausserordentlichen Verfahren erforderlich. Während im ordentlichen Verfahren die Steuerveranlagung massgebend ist, die drei Jahre vor dem Anspruchsjahr liegt (für die PV 2026 ist die Steuerveranlagung 2023 massgebend), erfolgt die Berechnung im ausserordentlichen Verfahren anhand der aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse. Um die Auswirkungen der Neubewertung der Liegenschaften auf die Ansprüche genau beziffern zu können, wären aktuelle Einkommens- und Vermögensbelege der betroffenen Haushalte erforderlich.

Für eine Schätzung hat die SVA Aargau am 5. Dezember 2025 die bis Anfang Dezember neuverfügbaren Liegenschaftswerte mit den bis dato verfügbaren PV-Ansprüchen für das Jahr 2026 abgeglichen. Die Berechnungsgrundlagen, welche in der Regel der Steuerveranlagung 2023 entsprechen, hat die SVA Aargau um die veränderten Steuer- und Eigenmietwerte angepasst. Zudem hat sie die ab dem Steuerjahr 2025 gültigen Erhöhungen mehrerer steuerlicher Pauschalabzüge gegenüber dem massgebenden Steuerjahr 2023 berücksichtigt.

| Position | Wert 2023 | Wert ab 2025 |
|---|---------------|---------------|
| Vermögensfreibetrag (je steuerpflichtige Person) | Fr. 100'000.– | Fr. 130'000.– |
| Vermögensfreibetrag je Kind | Fr. 12'000.– | Fr. 16'000.– |
| Versicherungspauschale (je steuerpflichtige Person) | Fr. 3'200.– | Fr. 3'600.– |
| Kinderabzug je Kind bis vollendetes 14. Altersjahr | Fr. 7'300.– | Fr. 9'300.– |
| Kinderabzug je Kind bis vollendetes 18. Altersjahr | Fr. 9'300.– | Fr. 10'300.– |
| Kinderabzug je volljähriges Kind in Ausbildung | Fr. 11'400.– | Fr. 12'400.– |

Nach aktuellen Daten sind für die PV 2026 rund 8'600 Haushalte (von derzeit rund 51'000) von einer Vermögensverbesserung durch die Liegenschaftsneubewertung betroffen. Die Anmeldefrist endete am 31. Dezember 2025. Zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Beantwortung befinden sich noch zahlreiche Anträge in Prüfung, sodass die Zahl noch nicht abschliessend ist. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, dass sich Personen mit sehr hohen Liegenschaftsneubewertungen bewusst nicht für die PV 2026 anmelden werden. Weiter hat das Departement Finanzen und Ressourcen noch nicht alle Liegenschaften neu bewertet (Stand: 27. Januar 2026).

Von den 8'600 betroffenen Haushalten verlieren gemäss Modellrechnung mutmasslich rund 2'200 Haushalte ihren PV-Anspruch gänzlich. Rund 2'180 Haushalte werden einen tieferen Anspruch haben. Für 60 Haushalte ändert sich der Anspruch nicht.

Weitere rund 4'160 Haushalte werden mutmasslich einen höheren PV-Anspruch haben. Eine Erhöhung des Anspruchs – trotz Vermögenszuwachs – ist aus mehreren Gründen möglich. Beispielsweise wurden zahlreiche Eigenmietwerte gesenkt. Entspricht das steuerbare Vermögen trotz Vermögenszuwachs Fr. 0.–, dann führt ein tieferer Eigenmietwert (und höhere pauschale Steuerabzüge) zu einem tieferen steuerbaren Einkommen und damit zu einem höheren PV-Anspruch. Selbst eine Erhöhung des Eigenmietwerts kann tiefer ausfallen als die zusätzlichen Steuerabzüge, die seit dem Steuerjahr 2025 gelten. Die Höhe der Mehransprüche ist grösstenteils marginal.

Es gilt zu beachten, dass die vorstehend ausgewiesenen Veränderungen auf einer vereinfachten Anspruchsüberprüfung basieren, die nur die genannten, bekannten Faktoren berücksichtigt. Individuelle Einkommens- und Vermögensveränderungen, die sich seit dem massgebenden Steuerjahr 2023 ergeben haben könnten, blieben in der Modellrechnung unberücksichtigt. Diese müssten aufgrund der Neuberechnung jedoch grundsätzlich ebenfalls Berücksichtigung finden.

Zur Frage 7

"Gibt es statistische Erhebungen oder Prognosen, wie viele Haushalte ihre Krankenkassenprämienverbilligung verlieren könnten?"

Es wird auf die Ausführungen zur Frage 6 verwiesen.

Zur Frage 8

"Werden die neuen Liegenschaftswerte auch bei der Berechnung von Ergänzungsleistungen zur AHV/IV berücksichtigt, und wenn ja, in welcher Form?"

Die SVA Aargau berechnet die EL gestützt auf die folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG) vom 6. Oktober 2006 (SR 831.30).
- Verordnung über die Ergänzungsleistungen zur Alters- Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV) vom 15. Januar 1971 (SR 831.301).
- Gesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung im Kanton Aargau (Ergänzungsleistungsgesetz Aargau, ELG-AG) vom 26. Juni 2007 (SAR 831.300).

Grundlage bildet der gesetzlich vorgegebene Bedarfsvergleich, bei dem die SVA Aargau die anerkannten Ausgaben den anrechenbaren Einnahmen gegenüberstellt; dabei sind auch Vermögenswerte im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben als Einnahmenbestandteil zu berücksichtigen.

Liegenschaften stellen – nach Abzug der Hypothekarschulden – massgebendes Vermögen für die EL-Berechnung dar. Bei selbstbewohnten Liegenschaften berücksichtigt die SVA Aargau den amtlichen Steuerwert, vermindert um einen Liegenschaftsfreibetrag von Fr. 112'500.– beziehungsweise von Fr. 300'000.–, wenn Anspruch auf Hilflosenentschädigung besteht oder der Ehepartner im Heim lebt. Bei nicht selbstbewohnten Liegenschaften zieht die SVA Aargau den amtlichen Verkehrswert ohne Liegenschaftsfreibetrag heran.

Vom Gesamtvermögen (unter anderem Liegenschaften, Wertschriften und Bank-/Postkonten) zieht die SVA Aargau zusätzlich einen allgemeinen Freibetrag ab (Fr. 30'000.– für Alleinstehende, Fr. 50'000.– für Ehepaare). Vom so ermittelten Betrag wird anschliessend ein Teil als Einnahmen in der EL-Berechnung berücksichtigt: 1/10 bei Bezug einer Altersrente und 1/15 bei Bezug einer IV- oder Hinterlassenenrente.

Anpassungen der amtlichen Steuerwerte (bei selbstbewohnten Liegenschaften) oder der amtlichen Verkehrswerte (bei nicht selbstbewohnten Liegenschaften) können somit zu einer höheren Vermögensanrechnung und entsprechend zu einer Reduktion oder zum Wegfall des EL-Anspruchs führen.

Weiter berücksichtigt die SVA Aargau den amtlichen "Mietwertanteil selbstgenutzt" (nicht der steuerliche Eigenmietwert) in der EL-Berechnung sowohl als Einnahme- als auch als Ausgabeposition. Auf der Einnahmenseite ist dieser vollständig anzurechnen. Auf der Ausgabenseite berücksichtigt ihn die SVA Aargau als "Mietausgabe", jedoch höchstens bis zu den im ELG festgelegten Maximalbeträgen,

die sich nach Wohnort und Haushaltsgrösse richten. Eine Erhöhung des "Mietwertanteils selbstgenutzt" kann deshalb ebenfalls Einfluss auf die EL-Berechnung haben und zu einer Reduktion oder zum Wegfall des EL-Anspruchs führen.

Zur Frage 9

"Wie wird verhindert, dass ältere Menschen mit Wohneigentum, die über wenig liquide Mittel verfügen, durch die höhere Bewertung faktisch aus der Anspruchsberechtigung herausfallen?"

Bei älteren Menschen mit EL zur AHV stellt eine eigene Liegenschaft – nach Abzug der Hypothekarschulden – massgebendes Vermögen für die EL-Berechnung dar. Weil grundsätzlich für EL-Beziehende der Steuerwert nach der Neubewertung der Liegenschaften relevant ist, fließt dieser Steuerwert auch in die EL-Berechnung ein. Anpassungen der amtlichen Steuerwerte (bei selbstbewohnten Liegenschaften) oder der amtlichen Verkehrswerte (bei nicht selbstbewohnten Liegenschaften) können somit zu einer höheren Vermögensanrechnung und entsprechend zu einer Reduktion oder zum Wegfall des EL-Anspruchs führen.

Wie in der Antwort zur Frage 1 ausgeführt, haben Personen, die im Besitz einer Liegenschaft sind (und damit über entsprechendes Vermögen verfügen), grundsätzlich keinen Anspruch auf Sozialhilfe. Ist die Verwertung von Grundeigentum nicht möglich oder nicht zumutbar, hat die hilfeschende bedürftige Person trotzdem Anrecht auf Sozialhilfeleistungen. In einem solchen Fall ist zwingend eine Rückerstattungsverpflichtung mit Grundpfandverschreibung zu vereinbaren (§ 11 Abs. 5 SPG). Der Zweck einer Grundpfandverschreibung besteht darin, sicherzustellen, dass die Forderung der unterstützenden Sozialbehörde, begründet auf der Rückerstattungsverpflichtung, pfandrechlich geschützt ist.

Zur Frage 10

"Gibt es eine Koordination zwischen Steuerbehörden und der SVA, um Doppelbelastungen oder widersprüchliche Berechnungen zu vermeiden?"

Eine Koordination im Sinn gemeinsamer Bewertungen oder paralleler Prüfprozesse besteht nicht. Die SVA Aargau stützt sich auf die rechtskräftigen Schätzungsverfügungen. Damit lässt sich sicherstellen, dass einheitliche Einkommens- und Vermögenswerte verwendet werden und keine widersprüchlichen Berechnungen entstehen.

Die Bewertung der Liegenschaften selbst liegt ausschliesslich in der Zuständigkeit der Steuerbehörden. Die SVA Aargau nimmt keine eigenen Bewertungen vor und stützt sich somit auf die Einschätzung durch die Steuerbehörden.

Zur Frage 11

"Wie wird sichergestellt, dass die Neubewertung nicht zu einer Benachteiligung von Familien mit Kindern führt, die auf Prämienverbilligungen angewiesen sind?"

Die gesetzlichen Grundlagen stellen sicher, dass Familien mit Kindern bei der Berechnung der PV keine Benachteiligung erfahren. Das Steuerrecht berücksichtigt für Kinder erhöhte Sozialabzüge, was das steuerbare und damit auch das massgebende Einkommen reduziert.

Zusätzlich sieht das KVGG spezifische Einkommensabzüge für Kinder vor, die ebenfalls in die Berechnung einfließen. Des Weiteren besteht für Kinder und junge Erwachsene in Ausbildung ein Mindestanspruch auf PV, sofern ein Anspruch besteht. Durch diese bestehenden Mechanismen gewährleistet der Kanton Aargau eine angemessene Berücksichtigung der Situation von Familien mit Kindern.

Zur Frage 12

"Wie wird sichergestellt, dass die Neubewertung nicht zu einer indirekten Entwertung der kantonalen Sozialpolitik führt, indem bisherige Unterstützungsleistungen faktisch wegfallen?"

Der Grosse Rat hat beispielsweise für das Jahr 2026 im Juni 2025 einen Kantonsbeitrag von 160,4 Millionen Franken für die PV beschlossen. Trotz der Neubewertung der Liegenschaften ist dieser Betrag im Jahr 2026 (möglichst vollständig) für die PV einzusetzen.

Die SVA Aargau und das Departement Gesundheit und Soziales erstellen im Bereich PV im Verlauf des Jahres 2026 mehrere Hochrechnungen. Sollte sich in diesen Hochrechnungen abzeichnen, dass sich aufgrund der Neubewertung der Liegenschaften der Betrag von 160,4 Millionen Franken nicht möglichst vollständig zweckgebunden einsetzen lässt, prüft der Regierungsrat umgehend Massnahmen. Beispielsweise könnte der Regierungsrat dann eine Zusatzausschüttung für das PV-Jahr 2026 beschliessen.

Die Kosten für die Beantwortung dieses Vorstosses betragen Fr. 2'380.–.

Regierungsrat Aargau