

Steuergesetz (StG); Änderung; 2. Beratung

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
	Steuergesetz (StG)			
	<p><i>Der Grosse Rat des Kantons Aargau</i></p> <p><i>beschliesst:</i></p>		<div style="border: 3px double black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>Antrag / Minderheitsantrag: Seiten 1 und 7</p> </div>	
	I.			
	<p>Der Erlass SAR 651.100 (Steuergesetz [StG] vom 15. Dezember 1998) (Stand 1. Januar 2023) wird wie folgt geändert:</p>			
<p>§ 30 5. Unbewegliches Vermögen</p> <p>² Die Eigenmietwerte betragen 60 % der Marktmietwerte. Soweit es das Bundesrecht erlaubt, kann der Grosse Rat die Eigenmietwerte tiefer ansetzen.</p>	<p>§ 30 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)</p> <p>² [...] <u>Der Eigenmietwert beträgt 60 [...] % [...] des Marktmietwerts.</u></p>	<p>§ 30 Abs. 2 (geändert)</p> <p>² Der Eigenmietwert beträgt [...] <u>62</u> % des Marktmietwerts.</p>	<p>² Der Eigenmietwert beträgt [...] <u>60</u> % des Marktmietwerts.</p>	<p>Festhalten (Ablehnung des Antrags VWA)</p>

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
<p>³ Bei selbst genutzten landwirtschaftlichen Liegenschaften bestimmt sich der Eigenmietwert für den Wohnraum des landwirtschaftlichen Normalbedarfs nach der Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts und für den übrigen Wohnraum nach den Kriterien für nichtlandwirtschaftliche Liegenschaften.</p>	<p>³ Bei selbst <u>bewohnten landwirtschaftlich</u> genutzten [...] Liegenschaften [...] richtet sich der Eigenmietwert [...] nach der <u>jeweils geltenden</u> Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswerts [...] ¹⁾ [...] _ [...]</p>			
<p>§ 51 3. Unbewegliches Vermögen</p> <p>² Der Wald wird zum Ertragswert besteuert. Ebenfalls zum Ertragswert werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke besteuert,</p> <p>³ Als Zweitwohnung genutzte Grundstücke werden zum Verkehrswert besteuert.</p>	<p>§ 51 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 3^{bis} (neu), Abs. 3^{ter} (neu), Abs. 4 (aufgehoben), Abs. 5 (aufgehoben), Abs. 6 (geändert)</p> <p>² [...] <u>Zum Ertragswert</u> [...] <u>be-</u> <u>wertet</u> werden <u>der Wald</u> sowie landwirtschaftlich genutzte Grundstücke [...], Aufzählung unverändert.</p> <p>³ [...] <u>Alle übrigen</u> Grundstücke werden zum Verkehrswert [...] <u>bewertet</u>.</p>	<p>§ 51 Abs. 6</p>		

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](#))

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
<p>⁴ Alle übrigen Grundstücke werden zum Mittel aus Verkehrswert und Ertragswert besteuert.</p> <p>⁵ Der Grosse Rat kann, soweit es das Bundesrecht erlaubt, im Interesse der Wohneigentumsförderung die Steuerwerte für selbst bewohnte Liegenschaften tiefer ansetzen.</p>	<p>^{3bis} Der Verkehrswert eines Grundstücks entspricht dem im Geschäftsverkehr mit Dritten erzielbaren Kaufpreis, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.</p> <p>^{3ter} Fehlt ein Kaufpreis gemäss Absatz ^{3bis}, wird der Verkehrswert durch einen Preisvergleich gemäss Absatz 6 bestimmt.</p> <p>⁴ Aufgehoben.</p> <p>⁵ Aufgehoben.</p>			

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
<p>⁶ Der Regierungsrat erlässt die für eine gleichmässige Bewertung von Grundstücken notwendigen Regelungen.</p>	<p>⁶ Der Regierungsrat [...] <u>regelt das für eine gleichmässige Bewertung [...] der Grundstücke notwendige Verfahren durch Verordnung. Er beachtet dabei die folgenden Grundsätze:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>⁶ Der Regierungsrat regelt das für eine gleichmässige Bewertung der Grundstücke notwendige Verfahren durch Verordnung. Er beachtet dabei die folgenden Grundsätze:</p>		

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
	c) (neu) Bei der Bemessung des Vermögenssteuerwerts wird die Unschärfe der Vergleichsdaten, die für die Ermittlung des Verkehrswerts verwendet wurden, in Abzug gebracht.	c) (geändert) Bei der Bemessung des Vermögenssteuerwerts wird die Unschärfe der Vergleichsdaten [...] in Abzug gebracht.		
<p>§ 145 III. Steuerbemessung 1. Bewertung</p> <p>² Der Vermögensanfall kann ganz oder teilweise neu bewertet werden, wenn die der Vermögenssteuer zu Grunde liegenden Schätzungen auf Grund besonderer Verhältnisse erheblich überholt sind.</p>	<p>§ 145 Abs. 2 (geändert)</p> <p>² Der Vermögensanfall kann ganz oder teilweise neu bewertet werden, wenn die der Vermögenssteuer zu Grunde liegenden [...] <u>Bewertungen</u> auf Grund besonderer Verhältnisse erheblich überholt sind.</p>			
<p>§ 161 I. Aufsichtsbehörden</p> <p>² Das Kantonale Steueramt leitet den Vollzug des Gesetzes und sorgt für richtige und gleichmässige Steuerveranlagungen, für sachgerechte Grundstückschätzungen und für einen einheitlichen Steuerbezug.</p>	<p>§ 161 Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)</p> <p>² Das Kantonale Steueramt leitet den Vollzug des Gesetzes und sorgt für richtige und gleichmässige Steuerveranlagungen [...] <u>sowie</u> für einen einheitlichen Steuerbezug.</p>			

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
<p>³ Wurde die Veranlagung oder die Bewertung der Grundstücke in einer Gemeinde ungenügend oder willkürlich durchgeführt, kann das Kantonale Steueramt deren Eröffnung an die Steuerpflichtigen untersagen. Es kann eine neue Veranlagung oder Bewertung anordnen oder durch eigene Organe vornehmen.</p>	<p>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.</p>			
<p>§ 165 Schätzungsbehörde</p> <p>¹ Das Kantonale Steueramt erhebt die Grundlagen für die Festlegung der Vermögensteuerwerte und der Eigenmietwerte der Grundstücke und Liegenschaften.</p> <p>² ...</p> <p>³ ...</p>	<p>§ 165 Aufgehoben.</p>			
<p>§ 166 5. Kostentragung</p> <p>² Der Kanton und die Gemeinden tragen die Entschädigung ihrer Mitglieder der Veranlagungs- und der Schätzungsbehörde.</p>	<p>§ 166 Abs. 2 (geändert)</p> <p>² Der Kanton und die Gemeinden tragen die Entschädigung ihrer Mitglieder der [...] <u>Veranlagungsbehörde</u>.</p>			

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
<p>8.7. Verfahren bei Schätzungen</p>	<p>Titel nach § 217 (geändert) <i>8.7. Verfahren bei [...] der Bewertung von Grundstücken</i></p>			
<p>§ 218 I. Neuschätzung von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten</p> <p>¹ Allgemeine Neuschätzungen von Eigenmietwerten und Vermögenssteuerwerten werden auf Anordnung des Grossen Rates auf Beginn einer Veranlagungsperiode vorgenommen.</p>	<p>§ 218 Abs. 1 (geändert), Abs. 1^{bis} (neu), Abs. 1^{ter} (neu), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (geändert) I. [...] <u>Eigenmietwerte</u> und [...] <u>Vermögenssteuerwerte</u> (Überschrift geändert)</p> <p>¹ [...] <u>Die Eigenmietwerte und [...] die Vermögenssteuerwerte werden [...] per 1. Januar 2025 neu festgelegt. Wertbasis bilden die Verhältnisse am 30. Juni 2024.</u></p> <p>^{1bis} Bei den Grundstücken gemäss § 51 Abs. 3 erfolgt eine Neubewertung in Abständen von fünf Jahren.</p>		<p>Minderheitsantrag ^{1bis} Bei den Grundstücken gemäss § 51 Abs. 3 erfolgt eine Neubewertung in Abständen von [...] <u>zehn Jahren.</u></p>	<p>Festhalten (Ablehnung des Minderheitsantrags VWA)</p>

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
	<p>^{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.</p>			

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
<p>² Ausserhalb der allgemeinen Neuschätzung nach Absatz 1 können die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nur geändert werden, wenn Bestand, Nutzung oder Wert des Grundstückes wesentlich ändern oder wenn die Werte auf einer offensichtlich unrichtigen Schätzung oder auf einer unrichtigen Rechtsanwendung beruhen. Die neue Schätzung gilt ab Beginn der Steuerperiode, in der Bestand, Nutzung oder Wert geändert haben, bei unrichtigen Werten ab dem Jahr der Einleitung der Neuschätzung. Bereits vorgenommene Veranlagungen sind zu revidieren.</p> <p>³ Der Regierungsrat überprüft die Marktlage periodisch. Er unterbreitet dem Grosse Rat Bericht und Antrag, wenn sich die Marktwerte gegenüber den nach § 30 Abs. 2 festgelegten Eigenmietwerten verändert haben oder wenn sich die Marktwerte der selbst bewohnten Liegenschaften wesentlich verändert haben. ¹⁾</p>	<p>² Ausserhalb [...] einer <u>Neubewertung gemäss den Absätzen 1–1^{ter}</u> können die Eigenmietwerte und Vermögenssteuerwerte nur geändert werden, wenn Bestand, Nutzung oder Wert des [...] <u>Grundstücks</u> wesentlich ändern oder wenn die Werte auf einer offensichtlich unrichtigen [...] <u>Bewertung</u> oder auf einer unrichtigen Rechtsanwendung beruhen. Die neue [...] <u>Bewertung</u> gilt ab Beginn der Steuerperiode, in der Bestand, Nutzung oder Wert geändert haben, bei unrichtigen Werten ab dem Jahr der Einleitung der [...] <u>Neubewertung</u>. Bereits vorgenommene Veranlagungen sind zu revidieren.</p> <p>³ Aufgehoben.</p>			

¹⁾ Geändert aufgrund Verwaltungsgerichtsurteil WNO.2019.1 / or / we vom 16. September 2020

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
<p>⁴ Der Regierungsrat regelt die Bewertung der Grundstücke und der Eigenmietwerte.</p>	<p>⁴ Der Regierungsrat regelt die Bewertung der Grundstücke [...] <u>durch Verordnung</u>.</p>			
<p>§ 219 II. Zuständigkeiten und Rechtsmittel</p> <p>¹ Das Kantonale Steueramt verfügt die Eigenmietwerte und die Vermögenssteuerwerte.</p> <p>² Die Bestimmungen über die Verfahrensgrundsätze sowie über das Veranlagungs-, Einsprache-, Rekurs- und Beschwerdeverfahren gelten sinngemäss.</p>	<p>§ 219 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert) II. Zuständigkeiten, <u>Verfahrensgrundsätze</u> und Rechtsmittel (Überschrift geändert)</p> <p>¹ [...] <u>Für die Bewertung der Grundstücke ist das Kantonale Steueramt zuständig. Es sorgt für gleichmässige Bewertungen und verfügt die Eigenmietwerte [...] sowie die Vermögenssteuerwerte.</u></p> <p>² Die Bestimmungen über die Verfahrensgrundsätze sowie über das Veranlagungs-, Einsprache-, Rekurs- und Beschwerdeverfahren gelten sinngemäss. <u>Ein Anspruch auf Vorladung besteht nur, soweit dies zur Wahrung des rechtlichen Gehörs erforderlich ist.</u></p>			
<p>§ 220 III. Auskunftspflicht und Mitwirkungsrechte</p>	<p>§ 220 Aufgehoben.</p>			

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
<p>¹ Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Nutznießungs- und Baurechtsberechtigte, Pächterinnen und Pächter sowie Mieterinnen und Mieter haben der Schätzungsbehörde wahrheitsgetreu alle Auskünfte zu erteilen sowie alle Unterlagen vorzuweisen, die für die Bewertung von Bedeutung sein können. Überdies haben sie der Schätzungsbehörde die nötigen Augenscheine zu ermöglichen.</p> <p>² Jede steuerpflichtige Person ist berechtigt, in die sie betreffenden Bewertungsprotokolle Einsicht zu nehmen. Sie kann überdies eine Vorladung vor die Schätzungsbehörde verlangen.</p>				
	<p>§ 220a (neu) IV. Meldepflichten von Dritten</p> <p>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.</p>			

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
	<p>² Die Gemeinderäte stellen dem Kantonalen Steueramt die für die Grundstückbewertung notwendigen Unterlagen wie das bereinigte Liegenschaftsverzeichnis, die Kataster- und Zonenpläne, die Bau- und Zonenordnungen sowie die Unterlagen bei Baugesuchen zur Verfügung.</p> <p>³ Die Aargauische Gebäudeversicherung AGV stellt dem Kantonalen Steueramt für die Grundstückbewertung die folgenden Angaben und Unterlagen zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none">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.			

Geltendes Recht	Ergebnis der 1. Beratung vom 6. Dezember 2022	Entwurf des Regierungsrats vom 15. November 2023 (Änderungen zum Ergebnis 1. Beratung)	Abweichende Anträge der Kommission VWA vom 23. Januar 2024	Stellungnahme des Regierungsrats
	<p>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.</p> <p>⁵ Die Angaben gemäss den Absätzen 1–4 können dem Kantonalen Steueramt durch ein elektronisches Abrufverfahren zugänglich gemacht werden.</p>			
	II.			
	<i>Keine Fremdänderungen.</i>			
	III.			
	<i>Keine Fremdaufhebungen.</i>			
	IV.			
	Die Änderung unter Ziff. I. tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.			
	Aarau, Präsident des Grossen Rats Protokollführerin			