

André Kurmann

Mandatsleiter T&B



Verfügungen der neuen Schätzungswerte

13.11.2025

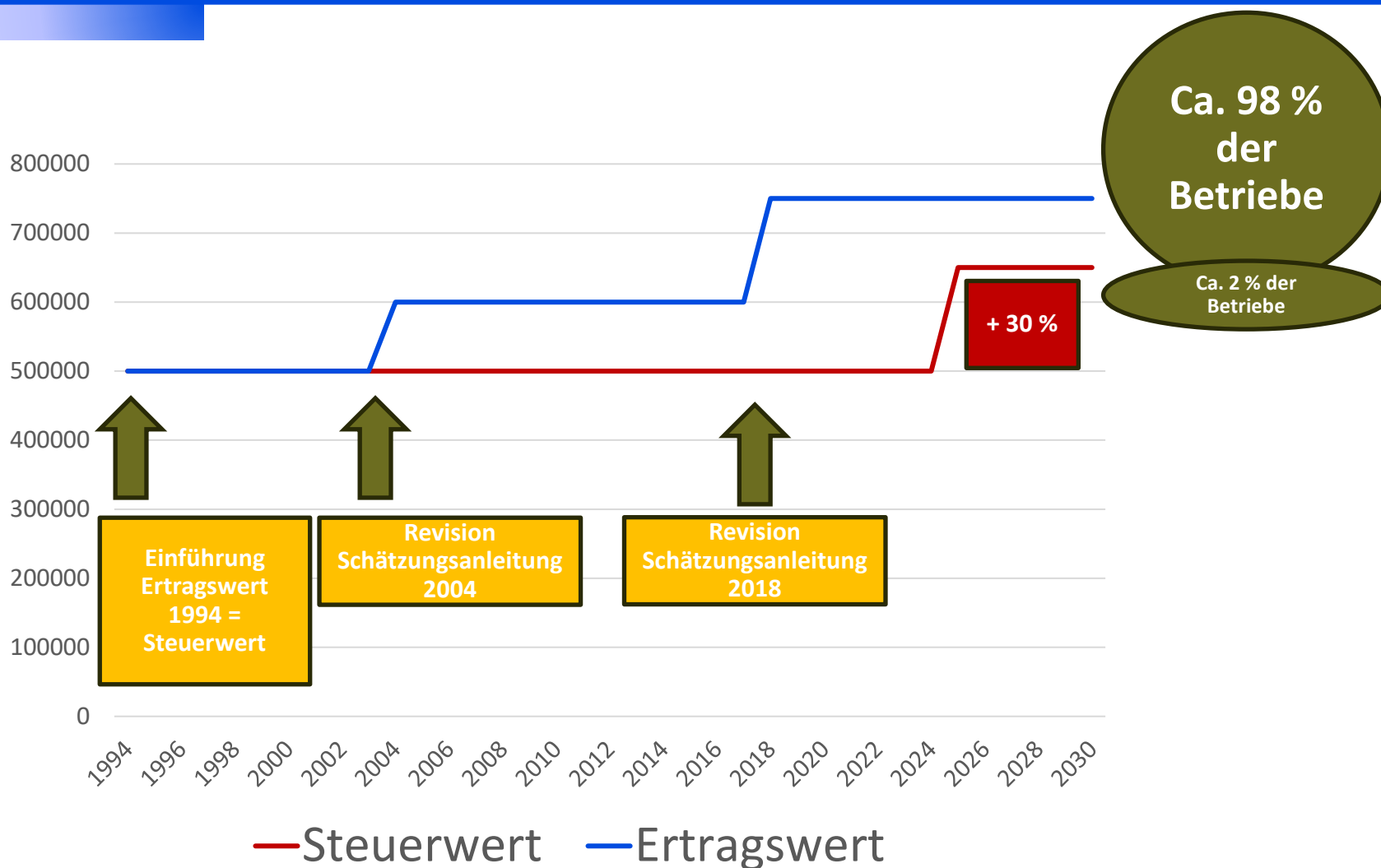
Vorgeschichte zur Neuschätzung

- Sämtliche bisherigen landwirtschaftlichen Steuerwerte waren im Aargau bedingt durch die Steuerschätzungen nach dem alten Ertragswertschätzungsreglement von 1994 grundsätzlich tief.
- Das kantonale Steueramt hatte die Steuerwerte nicht anhand der Revisionen der Ertragswertschätzungs-Reglemente 2004 und 2018 angepasst. Die Revisionen hatten das Ziel die Werte zu erhöhen.
- Gegenüber den anderen Kantonen war eine Anpassung der Schätzungswerte überfällig.
- Die Eigenmietwerte sind bedingt durch die alten Schätzungen im Kanton Aargau tief.
- Alle landwirtschaftlichen Grundeigentümer profitierten in den vergangenen Jahren von den tiefen Werten.

Neuschätzungen 2025

- Der Aufwand wurde als viel zu hoch eingeschätzt, für sämtliche landwirtschaftlichen Betriebe eine Ertragswertschätzung durch die kantonalen Steuerschätzer vorzunehmen.
- Deshalb wurden sämtliche Steuerschätzungen pauschal um 30 % angehoben. Bei einzelnen Positionen innerhalb einer Schätzung kann dies zu Verwerfungen führen. Aber insgesamt ist der Aufschlag von pauschal 30 % sicher als mässig zu werten.
- Die Eigenmietwerte bleiben, sofern keine Einsprache erfolgt, bis auf weiteres gleich und beruhen somit nach wie vor auf dem tiefen Niveau des Ertragswertschätzungsreglementes 1994.

Entwicklung Steuerwert und Ertragswert



Milchviehbetrieb



- 25 Milchkühe, 15 ha Eigenland, Betriebsleiterwohnung
- Bisheriger Steuerwert Fr. 290'000
- Neuer Steuerwert Fr. 377'000
- Aktueller Ertragswert bei einer Einsprache Fr. 400'000
 - Boden 90'000
 - Milchviehscheune 110'000
 - Remisen, Werkstatt 80'000
 - Betriebsleiterwohnung 120'000
- **Fazit: Der neue Steuerwert ist tiefer als der aktuelle Ertragswert**

Milchviehbetrieb mit Solaranlage

- 25 Milchkühe, 15 ha Eigenland, Betriebsleiterwohnung, Solaranlage mit 200'000 Anlagekosten und 10 Jahre alt
- Bisheriger Steuerwert Fr. 440'000 (davon 150'000 Solaranlage)
- Neuer Steuerwert Fr. 572'000 (davon 195'000 Solaranlage)
- Aktueller Ertragswert bei einer Einsprache Fr. 520'000
 - Boden 90'000
 - Milchviehscheune 110'000
 - Remisen, Werkstatt 80'000
 - Betriebsleiterwohnung 120'000
 - Solaranlage 120'000
- **Fazit: Der neue Steuerwert ist höher als der aktuelle Ertragswert. Durch den aktuellen Ertragswert wird aber der Eigenmietwert höher.**



Milchviehbetrieb Robotergrösse



- 65 Milchkühe, 35 ha Eigenland, Betriebsleiterwohnung, **2. Wohnung**
- Bisheriger Steuerwert Fr. 850'000
- Neuer Steuerwert Fr. 1'105'000
- Aktueller Ertragswert bei einer Einsprache Fr. 1'230'000
 - Boden 210'000
 - Milchviehscheune 360'000
 - Remisen, Werkstatt 140'000
 - Betriebsleiterwohnung 120'000
 - **2. Wohnung 400'000**
- **Fazit: Der neue Steuerwert ist tiefer als der aktuelle Ertragswert**

Mutterkuhhaltung, kein Gewerbe



- 15 Mutterkühe, 12 ha Eigenland, Betriebsleiterwohnung
- Bisheriger Steuerwert Fr. 250'000
- Neuer Steuerwert Fr. 325'000
- Aktueller Ertragswert bei einer Einsprache Fr. 730'000
 - Boden 90'000
 - Mutterkuhstall 80'000
 - Remisen, Werkstatt 60'000
 - **Betriebsleiterwohnung 500'000**
- **Fazit: Der neue Steuerwert ist tiefer als der aktuelle Ertragswert**

Schweinezuchtbetrieb



- 80 Mohren mit Ferkel, 25 ha Eigenland, Betriebsleiterwohnung, **2. Wohnung**
- Bisheriger Steuerwert Fr. 750'000.00
- Neuer Steuerwert Fr. 975'000.00
- Aktueller Ertragswert bei einer Einsprache
 - Boden 150'000.00
 - Schweinestall 380'000.00
 - Remisen, Werkstatt 100'000.00
 - Betriebsleiterwohnung 120'000.00
 - **2. Wohnung 300'000.00**
 - Total 1'050'000.00
- **Fazit: Der neue Steuerwert ist tiefer als der aktuelle Ertragswert**

Ackerbaubetrieb, kein Gewerbe



- Viehlos, 20 ha Eigenland, Betriebsleiterwohnung, Stöckli
- Bisheriger Steuerwert Fr. 550'000
- Neuer Steuerwert Fr. 715'000
- Aktueller Ertragswert bei einer Einsprache Fr. 1'100'000
 - Boden 120'000
 - Scheune 50'000
 - Remisen, Werkstatt 30'000
 - **Betriebsleiterwohnung** 500'000
 - **Stöckli** 400'000
- **Fazit: Der neue Steuerwert ist tiefer als der aktuelle Ertragswert.**
- **Der Eigenmietwert würde durch eine Einsprache massiv steigen.**

Ablauf Einsprache



- Bei einer Einsprache wird eine Ertragswertschätzung über den ganzen Betrieb vorgenommen.
- Es ist nicht möglich einzelne Betriebsteile neu schätzen zu lassen.
- Wird eine Ertragswertschätzung vorgenommen, wird diese umfassend inklusive dem neuen Eigenmietwert angewandt.
- Sofern eine Schätzung nach dem Reglement 2018 bereits vorliegt, kann auch diese der Einsprache beigelegt werden.
- Das Kantonale Steueramt wird die Schätzung prüfen, sofern keine offensichtlichen Fehler vorliegen, wird diese akzeptiert.

Einsprache wird zum Eigentor, wenn

- **Betriebe kein Gewerbe** sind, weil:
 - sämtliche Wohnflächen privat bewertet werden
 - dies zu massiv höheren Steuerwerten und rund drei- bis viermal höheren Eigenmietwerten führt
 - die Eigenmietwerte von Geschäftsliegenschaften inskünftig nicht abgeschafft werden

- **Betriebe zwei oder mehr Wohnungen haben**, weil:
 - sämtliche Wohnflächen, ausser der Betriebsleiterwohnung, privat bewertet werden
 - dies zu massiv höheren Steuerwerten führt



Einsprache eventuell möglich, wenn

- der Betrieb **ein landwirtschaftliches Gewerbe** ist
- der Betrieb **wenig Wohnraum** aufweist
- **Solaranlagen** zu hoch bewertet sind
- Der **Unterhalt und die Investitionen** in die Gebäude **vernachlässigt** wurden, insbesondere in den Wohnraum

Fazit:

Eine Einsprache soll gut überlegt sein. Auch wenn die Steuerwerte durch die Einsprache sinken, bedeutet dies nicht, dass man einen steuerlichen Vorteil erhält, **denn es ist wahrscheinlich, dass der Eigenmietwert steigt.**

Fragen?