

Realitäten[®]

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Neubewertung der Liegenschaften im Kanton Aargau: Hintergründe, Auswirkungen und Perspektiven



Fabio Gloor

M.Sc Real Estate FH
Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung

Der Kanton Aargau befindet sich in einer Phase tiefgreifender Veränderungen bei der Bewertung von Liegenschaften. Mit der Steuergesetzrevision und der flächendeckenden Neubewertung per 2025 werden Steuerwerte, Eigenmietwerte und Vermögenswerte auf eine neue, marktnähere Basis gestellt. Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer führen die neuen Verfügbungen zu spürbaren Wertkorrekturen – und zu vielen Fragen.

Ausgangslage: Steuerwerte auf Basis von 1998

Bis vor kurzem stützten sich die Steuerwerte im Kanton Aargau noch auf das Basisjahr 1998. Das galt sowohl für den Landwert wie auch für den Gebäudewert, der über die Aargauische Gebäudeversicherung ermittelt und auf 1998 zurückindexiert wurde. Auch potenzielle Mieterträge wurden auf dieses Jahr zurückgerechnet.

Aus diesen Größen wurde ein sogenannter Verkehrswert abgeleitet. Auf diesen Wert kam ein Unsicherheitsabschlag (z.B. -20%), und zusätzlich ein weiterer pauschaler Abschlag, um den tieferen Steuerwert zu bestimmen. Dieses System

führte dazu, dass die steuerliche Bewertung vieler Liegenschaften weit hinter der tatsächlichen Marktentwicklung zurückblieb – bei stark gestiegenen Immobilienpreisen.

Die Neubewertung der Liegenschaften im Kanton Aargau ab 2025 ersetzt die seit 1998 unveränderte Basis durch aktuelle Marktwerte.

Bisheriges und neues Bewertungsmodell

Früher kam eine Kombination aus Sachwert (Land- und Gebäudewert) und einem nur schwach gewichteten Ertragswert zum Einsatz. Die Gerichte haben dieses Vorgehen inzwischen als nicht mehr haltbar beurteilt. Der Grosse Rat passte daher das Steuergesetz an: Neu soll der Steuerwert einer Liegenschaft grundsätzlich dem tatsächlichen Verkehrswert entsprechen. Pauschale Abschläge wie bisher sind nicht mehr zulässig; einzig statistische Unsicherheiten dürfen noch zugunsten der Steuerpflichtigen berücksichtigt werden.

Im neuen System wird der Marktwert aus aktuellen Landwerten, Gebäudesachwerten sowie Vergleichsdaten zu Transaktionsprei-

REALIT TREUHAND AG
Ausgabe Dezember 2025



www.realit.ch

sen und Mieten abgeleitet. Daraus wird ein Mietwert ermittelt, aus dem wiederum der steuerliche Eigenmietwert berechnet wird – im Aargau standardisiert bei rund 62 Prozent der Marktmiete. Der Kanton gibt über das neue Bewertungsverfahren auf der Webseite im Detail Einblick.

Warum die Werte jetzt so stark steigen

Die teils deutlichen Aufwärtskorrekturen sorgen häufig für Unmut. Dabei gerät oft in Vergessenheit, dass sich die Immobilienpreise im Kanton Aargau seit 1998 im Durchschnitt mehr als verdoppelt haben – je nach Region und Objekttyp sogar noch deutlich stärker.

Die Steuergesetzrevision, über die 2025 abgestimmt wurde, hatte genau diesen Effekt im Blick: Die Neubewertung sollte steuerlich abgedeckt werden, damit die höhere Bewertung nicht eins zu eins in eine unverhältnismässige Mehrbelastung mündet. Gleichzeitig verlangt das Bundesrecht, dass Eigenmietwerte und Steuerwerte den tatsächlichen Nutzungsvorteil und den Verkehrswert realistisch abbilden.

Konkrete Folgen für Eigentümerinnen und Eigentümer

Die neuen Verfügungen zur Neuerischätzung führen in vielen Fällen zu deutlich höheren Vermögenssteuerwerten und zu einem höheren Eigenmietwert. Das kann sich auf die Einkommens- und Vermögenssteuer auswirken, je nach:

- Einkommen und Abzugsmöglichkeiten
- Höhe der Hypothek und Schuldzinsen
- Art und Lage der Liegenschaft

Wichtig ist, dass höhere Steuerwerte nicht automatisch bedeuten, dass alle Haushalte massiv mehr Steuern zahlen. Der Kanton kann die Auswirkung über Steuersätze und mit Übergangsregelungen steuern.

Regelmässige Neuschätzungen: Weniger Sprünge, mehr Transparenz

Eine wichtige Neuerung: Künftig sollen die Neuschätzungen im Kanton Aargau im Abstand von rund fünf Jahren erfolgen. Dadurch werden grosse Sprünge wie jetzt deutlich seltener, und die Steuerwerte bleiben näher an der tatsächlichen Marktentwicklung. Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten damit eine transparentere und besser planbare Grundlage für ihre mittel- und langfristige Finanz- und Immobilienplanung.

Für den Markt insgesamt bedeutet das: Steuerliche Überlegungen rücken noch näher an die reale Marktsituation heran – sei es bei Sanierungen, Nutzungsänderungen, Erbschaften oder beim Verkauf.

Fazit

Die Neubewertung der Liegenschaften im Kanton Aargau ist keine blosse Formalität, sondern ein grundlegender Systemwechsel: Weg von stark veralteten, pauschal gekürzten Werten, hin zu marktnahen Verkehrswerten mit klarerer Herleitung.

Gerne setzen wir unser regionales Know-how ein, um Ihre Liegenschaften richtig einzuordnen, Verfügungen gemeinsam zu prüfen und Ihre Liegenschaft unter den neuen Rahmenbedingungen optimal zu vermarkten.

Unsere Büros sind über Weihnachten / Neujahr wie folgt geschlossen:

24. bis 28. Dezember 2025 sowie
31. Dezember 2025 bis 4. Januar 2026.

Ab Montag, 5. Januar 2026 sind wir gerne wieder für Sie da.

Unsere Notfallnummer während der Festtage: 062 885 88 01

Wir wünschen Ihnen eine stimmungsvolle Adventszeit und ein gesundes, erfolgreiches neues Jahr!



Bauernhaus in Lenzburg



Idyllisches und stadtnahes Bauernhaus mit grosszügiger Wohnfläche, vielseitigen Ökonomiebauten und weitläufigem Umschwung an ruhiger, sonniger und unverbaubarer Südwestlage in der Landwirtschaftszone.

www.realit-transaktionsportal.ch

Richtpreis auf Anfrage

Kontakt:

Michel Fringer

062 885 88 64

michel.fringer@realit.ch



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG

Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Tel 062 885 88 00

Fax 062 885 88 99

E-Mail: info@realit.ch

Web: www.realit.ch