

Wichtiger Hinweis

Der Kanton Aargau führt öffentliche Anhörungen digital als eAnhörungen durch. Diese Vorlage dient nur zur internen Ausarbeitung von Inhalten der Stellungnahme.

Die Stellungnahme selber ist digital über "Mein Konto" einzureichen. Weitere Informationen dazu unter: www.ag.ch/anhörungen.

FRAGEBOGEN ZUR ANHÖRUNG

Schätzungswesen; Steuergesetz; Änderung

Anhörungsdauer

Die Anhörung dauert vom 25. Februar 2022 bis 31. Mai 2022.

Inhalt

Mit dem Verwaltungsgerichtsurteil vom 16. September 2020 wurde der Kanton Aargau verpflichtet, die Eigenmietwertbesteuerung anzupassen. Auch bei den Vermögenssteuerwerten besteht Handlungsbedarf, da die Wertbasis von 1998 nicht dem aktuellen Verkehrswert entspricht. Diese Praxis steht im Widerspruch zum Steuerharmonisierungsgesetz (Art. 14 Abs. 1 StHG) und ist somit bundesrechtswidrig.

Die Vorlage Strategie Schätzungswesen sieht vor, den dringenden Handlungsbedarf der steuerlichen Liegenschaftsbewertung im Kanton Aargau anzugehen. Zum einen wird mit der Strategie die Basis für eine moderne und effiziente steuerliche Bewertung der Liegenschaften gelegt und zum anderen die Wiederherstellung einer rechtskonformen und aktuellen Eigenmietwert- und Vermögensbesteuerung geschaffen. Das Kernstück der Strategie bildet im Wesentlichen ein neues Bewertungsverfahren, das sich auf statistisch ausgewertete Kauf- und Mietpreise stützt.

Die vollständigen Unterlagen zur Vorlage und zur Anhörung sind zu finden unter www.ag.ch/anhörungen.

Auskunftsperson

Bei inhaltlichen Fragen zur Anhörung können Sie sich an die folgende Stelle wenden:

KANTON AARGAU

Departement Finanzen und Ressourcen

Dr. Gerhard Roesch

Sektionsleiter Grundstückschätzung

Kantonales Steueramt

062 835 27 41

gerhard.roesch@ag.ch

Bitte beachten Sie: Diese Anhörung wird als eAnhörung durchgeführt. Ihre Stellungnahme reichen Sie neu elektronisch über "Mein Konto" (www.ag.ch) ein. Wenn dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, stellen Sie Ihre Stellungnahme postalisch oder per E-Mail zu:

KANTON AARGAU

Departement Finanzen und Ressourcen

Kantonales Steueramt

Sekretariat Leitung

Tellstrasse 67

5001 Aarau

E-Mail: steueramt@ag.ch

Stellungnahme bitte elektronisch via "Mein Konto" einreichen
Nur zum internen Gebrauch;

Kontaktangaben im Rahmen der Stellungnahme

Bitte geben Sie an, in welcher Rolle Sie an dieser Anhörung teilnehmen:

- Privatperson
 Organisation

Bitte notieren Sie Ihre entsprechenden Kontaktangaben:

Name der Organisation*	Bauernverband Aargau
Vorname	Ralf
Nachname	Bucher
E-Mail	Ralf.bucher@bvaargau.ch

* nur angeben, wenn Stellungnahme im Namen einer Organisation erfolgt

Stellungnahme bitte elektronisch via "Mein Konto" einreichen
Nur zum internen Gebrauch;

Fragen zur Anhörung

Frage 1 – Festlegung der Eigenmietwerte auf dem Minimum von 60 % der Marktmiete

Mit dem vorgeschlagenen Bewertungsmodell ist gewährleistet, dass alle Eigenmietwerte 60 % der Marktmietwerte betragen. Dies stellt die vom Bundesrecht und der Gerichtsbarkeit geforderte minimale Eigenmietwertbesteuerung dar. Damit besteht kein Spielraum für eine zusätzliche Entlastung im Sinne einer Härtefallregelung.

Siehe Kapitel 4.4 des Anhörungsberichts sowie § 30 Abs. 2 des Gesetzesentwurfs.

Sind Sie mit der Festlegung der Eigenmietwerte auf dem Minimum von 60 % der Marktmiete einverstanden? [es wäre nur noch eine Erhöhung der Festlegung, nicht aber eine Senkung des Eigenmietwerts möglich]

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen (bedeutet eher für eine Erhöhung)
- völlig dagegen (bedeutet klar für eine Erhöhung)
- keine Angabe

Bemerkungen:

Frage 2 – Härtefallregelung

Falls Sie gegen eine Festlegung des Eigenmietwerts auf das Minimum von 60 % der Marktmiete sind, könnte im Kanton Aargau ein höheres Eigenmietwertniveau von beispielsweise 70 % festgelegt werden, damit im Bereich zwischen 60 % und 70 % Spielraum für eine Härtefallregelung geschaffen werden könnte.

Siehe Kapitel 4.6 des Anhörungsberichts.

Wären Sie für die Schaffung einer Härtefallregelung bereit, ein höheres Eigenmietwertniveau von beispielsweise 70 % für alle Grundstückeigentümer in Kauf zu nehmen?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ja
- eher ja
- eher nein
- nein
- keine Angabe

Bemerkungen:

Sollte ein Eigenmietwertniveau von über 60 % eingeführt werden ist eine Härtefallregelung auf jeden Fall notwendig!

Frage 3 – Schätzung im Fünfjahresturnus

Sowohl der Vermögenssteuerwert als auch der Eigenmietwert werden individuell in einem festgelegten Fünfjahresturnus geschätzt. Damit ist gewährleistet, dass nachhaltige Wertveränderungen auf dem Immobilienmarkt bei der Festlegung der Vermögenssteuerwerte und Eigenmietwerte zeitnah berücksichtigt werden können und die nötige Marktnähe aufweisen.

Siehe Kapitel 4.5 des Anhörungsberichts sowie § 218 Abs. 1bis des Gesetzesentwurfs.

Sind Sie damit einverstanden, dass die Schätzung neu alle 5 Jahre erfolgt?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- völlig einverstanden
- eher einverstanden
- eher dagegen
- völlig dagegen
- keine Angabe

Bemerkungen:

Ein Fünfjahreszyklus ist sehr kurz. Es ist davon auszugehen, dass die Hauseigentümer damit einer kalten Progression ausgesetzt werden. Die Liegenschaftspreise sind in den letzten Jahren primär wegen des extrem tiefen Zinsniveaus gestiegen und nicht wegen eines höheren durchschnittlichen Substanzwerts der Liegenschaften. Das extrem tiefe Zinsniveau ist primär auf die Gelddruckorgien der Zentralbanken zurückzuführen. Durch Anpassungen in kurzen Intervallen wird die Preissteigerung weiter angeheizt.

Schlussbemerkungen:

In der Beilage 2 zum Anhörungsbericht: Herleitung und Beschreibung neues Schätzungsmodell, wird im Punkt 2.1.2 Variante 2: stufenweise Neuschätzung darauf hingewiesen, dass die Ertragswerte und damit auch die Steuerwerte im Durchschnitt bis 35% steigen können. Im Einzelfall mit kleiner und grösseren Abweichungen.

Dies bedeutet eine enorme Steigerung in steuerbaren Vermögen, wie auch im AHV-Pflichtigen und steuerbaren Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit.

Für die landwirtschaftlichen Betriebe, welche unterhalb der Gewerbegrenze liegen wird es noch weit stärker Auswirkungen haben. Diese werden in Zukunft keinen Anspruch auf landwirtschaftlichen Wohnraum im Normalbedarf haben. Die AHV-Last, wie auch die Steuerlast wird markant steigen, ohne dass ein höherer fiskalischer Zufluss stattfindet.

Die Übergangslösung soll für alle Betriebe, ob Gewerbe oder nicht, gleichermassen gelten. Ein generelle Erhöhung, jedoch nicht von 20 %, sondern von 10 %, bis ein Schätzungsgrund vorliegt. Erst dann soll angepasst werden.

Bemerkungen zu Anpassungen weiterer Paragraphen in der Synopse:

<p>§ 32a Abs. 2 Die Verpachtung eines Geschäftsbetriebs gilt nur auf Antrag der steuerpflichtigen Person als Überführung in das Privatvermögen.</p>	<p>§ 32a Abs. 2 Die Verpachtung eines Geschäftsbetriebs gilt nur auf Antrag der steuerpflichtigen Person als Überführung in das Privatvermögen <u>und als Aufgabe der selbständigen Erwerbstätigkeit.</u></p>
<p>«neu»</p>	<p><u>§ 30 Abs. 4</u> <u>Der Eigenmietwert der selbst bewohnten landwirtschaftlich genutzten Geschäftsliegenschaft ist Einkommen aus selbständiger Erwerbstätigkeit und muss als solches versteuert werden.</u></p>
<p>§ 97 Die steuerpflichtige Person kann innert 1 Jahr nach der Veräusserung verlangen, dass die Grundstückgewinnsteuer erhoben wird.</p>	<p>§ 97 Die steuerpflichtige Person kann innert <u>2 Jahren</u> nach der Veräusserung <u>durch Selbstdeklaration</u> verlangen, dass die Grundstückgewinnsteuer <u>veranlagt, beziehungsweise verfügt</u> wird. <u>Der Steueraufschub ist aufgehoben und der Verkaufspreis gilt als neue Anlagekosten. Bei einem Verlust müssen die Anlagekosten durch eine Nullerveranlagung verfügt werden.</u></p>
<p>§ 191 Abs. 2 Abweichungen von der Steuererklärung gibt sie der steuerpflichtigen Person spätestens bei der Eröffnung der Veranlagungsverfügung bekannt.</p>	<p>§ 191 Abs. 2 Abweichungen von der Steuererklärung gibt sie der steuerpflichtigen Person spätestens bei der Eröffnung der Veranlagungsverfügung bekannt. <u>Aufrechnungen müssen Substanz haben. Aufrechnungen nach subjektivem Ermessen oder Praxis des Steuerbeamten sind nicht zulässig.</u></p>

Ergänzungen des § 32a Abs.2

Ziel dieser Anpassung ist, dass ein Steuerpflichtiger seine einmalig per Gesetz garantierte privilegierte Abrechnung/Überführung nicht verwirken kann - so wie dies die aktuelle Praxis des kantonalen Steueramtes Aargau vorsieht.

Ergänzung § 30 um den Abs. 4

Ziel dieser Anpassungen ist dieselbe wie bei der Ergänzung des § 32a Abs. 2

Wenn einer der zwei Anpassungen das Ziel erreicht, kann auf die zweite Anpassung verzichtet werden.

Ergänzung § 97

Ziel dieser Anpassung ist, dass der Rechtsnachfolger keine kumulierten Abschreibungen übernehmen muss, von welchen er weder die Höhe noch die Richtigkeit kennt. Auf Verlangen soll der Steuerpflichtige die Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer verlangen können - wenn der Steuerwert auch negativ sein würde. Damit würde erreicht, dass beim Hofnachfolger die Anlagewerte für die Grundstückgewinnsteuer und die Einkommenssteuer per Hofübernahme gleich wären.

Ergänzung § 191 Abs.2

Ziel dieser Anpassung ist, dass Aufrechnungen durch das Steueramt weggelassen werden, wenn diese nicht transparent begründet werden können. Aufrechnungen sollen Substanz haben, damit nicht bloss aufgrund wirtschaftlicher Gründe auf eine Einsprache verzichtet wird.