

**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

EANHÖRUNG: IHRE STELLUNGNAHME

Dieses Dokument zeigt Ihnen Ihre notierten Angaben aus dem Online-Fragebogen. Es wird automatisch generiert.

Details	
Name der eAnhörung	Umsetzung Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Steuergesetz (StG); Änderung
PDF-Dokument generiert am	13.05.2026 13:19
Stellungnahme von:	Verband Steuerfachleute Aargauer Gemeinden

FRAGEBOGEN ZUR ANHÖRUNG

Umsetzung Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Steuergesetz (StG); Änderung

Anhörungsdauer

Die Anhörung dauert vom 2. April 2026 bis 25. Juni 2026.

Inhalt

Mit der Vorlage "Umsetzung Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung" soll das Steuergesetz (StG) des Kantons Aargau an die mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel der Wohneigentumsförderung angepassten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden (StHG) angepasst werden. Der kantonale Gesetzgeber hat dabei weitgehend keinen Gestaltungsspielraum. Einen solchen hat er jedoch bei der Abzugsfähigkeit von energetischen Massnahmen. Ohne Gesetzesänderung wären diese nach dem Systemwechsel nicht mehr abzugsfähig. Zudem sollen Bereinigungen vorgenommen werden, die der Vereinfachung und Klarstellung dienen.

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

Rahel Bucher

Mitarbeiterin Stab

Kantonales Steueramt

062 835 10 19

rahel.bucher@ag.ch

Angaben zu Ihrer Stellungnahme

Sie nehmen an dieser Anhörung im Namen einer Organisation teil.

Wenn Ihnen unten bereits Daten angezeigt werden, sind Ihre Angaben bereits hinterlegt. Sie können die Daten bei Bedarf überschreiben und so die Angaben korrigieren. Wichtig: Wenn Sie bspw. die E-Mail-Adresse ändern, wird fortan die neue von Ihnen notierte E-Mail-Adresse für den E-Mail-Versand für eine Anhörungseinladung verwendet!

Wenn Ihnen noch keine Angaben angezeigt werden, geben Sie bitte unten Ihre entsprechenden Kontaktdaten ein. Die notierten Angaben werden hinterlegt und Ihnen in weiteren Teilnahmen an eAnhörungen automatisch angezeigt.

Adressblock - Ihre Angaben

Name der Organisation	Verband Steuerfachleute Aargauer Gemeinden
E-Mail	tanja.reist@menziken.ch

Zuständige Person bei inhaltlichen Rückfragen

Bitte notieren

Vorname	Katja
Nachname	von Rotz
E-Mail	katja.vonrotz@dietwil.ch

Fragen zur Anhörungsvorlage

Frage 1 - Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen

Mit dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung fallen die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bei der direkten Bundessteuer weg. Demgegenüber steht es dem kantonalen Gesetzgeber frei, die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen bis das Ziel einer ausgeglichenen Treibhausgasbilanz erreicht ist, längstens aber bis 2050, für abzugsfähig zu erklären. Das gleiche gilt für die damit inhaltlich verwandten Kosten von Rückbauten bei Ersatzneubauten und denkmalpflegerischen Arbeiten, wobei deren Abzugsfähigkeit zeitlich nicht limitiert ist.

Siehe dazu Kapitel 3.1 des Anhörungsberichts.

Sind Sie damit einverstanden, dass im Kanton Aargau die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen beibehalten werden?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

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

Bemerkungen zur Frage 1

Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, dass der Kanton Aargau im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen beibehält. Um die Umsetzung in der Praxis bzw. auf den Gemeinden effizient und transparent zu gestalten, ist eine einheitliche Anwendung durch das Kantonale Steueramt sicherzustellen. Dabei soll der Fokus klar auf denjenigen Massnahmen liegen, welche effektiv einen wesentlichen Nutzen bringen (Solaranlagen, Dämmungen Dach und Fassaden, Fenster etc.) und Kleinauslagen (Ersatz Kühlgeräte, Umrüstung Beleuchtung auf LED etc.) ausser Betracht fallen. Die dem Energiesparen und Umweltschutz dienenden Massnahmen sind unverändert nachzuweisen. Da derartige Investitionen auch im Interesse der Auftraggeber liegen, erachten wir eine jährliche Beschränkung des Abzuges auf CHF 50'000 als angemessen. Eine Übertragbarkeit auf Folgeperioden ist nicht mehr angezeigt.

Frage 2 - Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Frist für Ersatzliegenschaften beim Ersterwerbabzug

Der Ersterwerbabzug entfällt, wenn das am Wohnsitz selbstbewohnte Wohneigentum veräussert wird oder der Eigentümerin beziehungsweise dem Eigentümer nicht mehr als Eigenheim dient. Erwirbt die steuerpflichtige Person jedoch innert angemessener Frist eine gleich genutzte Ersatzliegenschaft in der Schweiz, so kann sie den Abzug ab dem Jahr des Erwerbs dieser Liegenschaft für die verbleibenden Steuerjahre weiterhin geltend machen. In Analogie zur Ersatzbeschaffungsfrist bei der Grundstückgewinnsteuer soll diese Frist auf 3 Jahre festgesetzt werden.

Siehe dazu Kapitel 3.1 des Anhörungsberichts.

Sind Sie damit einverstanden, dass die Frist für den Erwerb einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft beim Ersterwerbabzug für Schuldzinsen auf 3 Jahre festgesetzt wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

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

Bemerkungen zur Frage 2

Die vorgeschlagene Drei-Jahres-Frist für den Erwerb einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft wird abgelehnt. Der Begriff des Ersterwerbs ist restriktiv auszulegen und soll effektiv für die 1. Liegenschaft gelten. Der Ersterwerbabzug stellt ohnehin bereits eine einseitige Sonderregelung dar; zudem dies zu einem massiven administrativen Mehraufwand führt. Die Umsetzung erfordert komplexe Verfahrens- und Kontrollvorgaben bezüglich Fristen, Berechnungsmethoden und der tatsächlichen Nutzungskontinuität. Um Missbräuche und Scheinkonstruktionen – wie kurzfristige Eigentumsübertragungen oder künstliche Verschiebungen von Schuldzinsen – wirksam auszuschliessen, braucht es strikte Kriterien. Die Steuerverwaltung müsste daher zwingend mit weitreichenden Befugnissen für vertiefte Abklärungen und Nachforderungen ausgestattet werden. Wir sind gegen eine Ausnahme in der Ausnahmeregelung.

Frage 3 - Bereinigung: Zuständigkeit für Bundesgerichtsbeschwerden

Um eine gesetzliche Lücke zu schliessen, soll die Beschwerdelegitimation des Kantonalen Steueramts wieder im Gesetz statuiert werden.

Siehe dazu Kapitel 3.2.1 des Anhörungsberichts.

Sind Sie damit einverstanden, dass die Beschwerdelegitimation des Kantonalen Steueramts wieder im Gesetz statuiert wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

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

Bemerkungen zur Frage 3

Wir unterstützen die erneute gesetzliche Verankerung der Beschwerdelegitimation. Damit wird eine bestehende Lücke geschlossen und Rechtssicherheit geschaffen.

Auf der nachfolgenden Seite erhalten Sie Gelegenheit, Schlussbemerkungen zur vorliegenden Anhörung zu notieren.

Bitte beachten Sie: Ihre Stellungnahme wird erst eingereicht, wenn Sie anschliessend auf den Button "Antworten abschicken" klicken! Vorher wird Ihre Stellungnahme nicht übermittelt.

Schlussbemerkungen

Wir bedanken uns abschliessend dafür, dass wir als Verband an dieser Anhörung teilnehmen und unsere Position einbringen durften. Im Sinne einer einheitlichen Praxis und zur Sicherung eines verhältnismässigen administrativen Aufwands ist es aus unserer Sicht unerlässlich, dass im weiteren Verfahren klare Definitionen der Verfahrensabläufe gesetzlich werden.