

**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

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 das "Smart Service Portal" einzureichen. Weitere Informationen dazu unter: www.ag.ch/anhörungen.

25. März 2026

FRAGEBOGEN ZUR ANHÖRUNG

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

Anhörungsdauer

Die Anhörung dauert vom 02.04.2026 bis 25.06.2026.

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

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

Departement Finanzen und Ressourcen
Kantonales Steueramt, Sekretariat Leitung
Tellstrasse 67, 5001 Aarau
E-Mail: steueramt@ag.ch

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*	FDP.Die Liberalen Aargau
Vorname	Adrian
Nachname	Schoop, Dr.
E-Mail	a.schoop@schoop.com

* nur angeben, wenn Stellungnahme im Namen einer Organisation erfolgt

Stellungnahme bitte elektronisch via "Smart Service Portal" einreichen
Nur zum internen Gebrauch;

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:

[Die Beibehaltung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ist aus Sicht der FDP Aargau zu begrüßen, da sie auf Anreize für Eigenverantwortung und private Investitionen setzt, anstatt auf staatliche Vorschriften oder Subventionen. Die vorgeschlagene Massnahme ist für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich wesentlich.]

Frage 2 – Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung: Frist für Ersatzliegenschaften bei Ersterwerbberabzug

Der Ersterwerbberabzug 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 Ersterwerbberabzug für Schuldzinsen auf 3 Jahre festgesetzt wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

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

Bemerkungen:

[Die Festsetzung der Frist auf drei Jahre in Analogie zur Ersatzbeschaffungsfrist bei der Grundstücksgewinnsteuer (§ 98 Abs. 1 StG) lehnen wir ab. Ein Zeitraum von drei Jahren trägt den Gegebenheiten des angespannten Immobilienmarktes nicht ausreichend Rechnung. Die Suche nach einer geeigneten Ersatzliegenschaft sowie der Erwerb sind regelmässig mit beträchtlichem zeitlichem Aufwand verbunden. Hinzu kommt, dass die Veräusserung und der Neuerwerb von Wohneigentum nicht selten durch persönliche oder familiäre Veränderungen geprägt sind (z.B. Scheidung), deren rechtliche und finanzielle Klärung zusätzliche Zeit beanspruchen kann. Wir erachten eine Frist von 5 Jahren als sachgerecht.]

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:

[Die vorgeschlagene Änderung dient der Schliessung einer ungewollt herbeigeführten gesetzlichen Lücke, die durch die Aufhebung von § 200 StG per 1. Januar 2020 entstanden ist. Auch aus Sicht der FDP eine rein formale Bereinigung und Klarstellung.]

Schlussbemerkungen:

[Der Kanton Aargau soll sich als eigentumsfreundlicher Standort positionieren und im interkantonalen Vergleich beim Systemwechsel in der Wohneigentumsbesteuerung eine Vorreiterrolle einnehmen. Wo das Bundesrecht den Kantonen Spielraum lässt, ist dieser auszuschöpfen. Wir bitten den Regierungsrat mit seiner 1. Botschaft diesen Spielraum detailliert aufzuzeigen und der vorgeschlagenen kantonalen Umsetzung gegenüberzustellen.

Gleichzeitig fordern wir einen schlanken und bürgernahen Vollzug: Die konsequente Nutzung der Ausnahmen – namentlich der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, Ersterwerb-erabzug, Rückbaukosten bei Ersatzneubauten sowie denkmalpflegerische Arbeiten – muss vom Steueramt unbürokratisch und im Sinne der Steuerpflichtigen umgesetzt werden. Ziel ist eine effiziente Handhabung, die unnötige Hürden vermeidet und den Aufwand für die Bürgerinnen und Bürger wie auch die Verwaltung konsequent minimiert.]