

**DEPARTEMENT  
FINANZEN UND RESSOURCEN**

**EANHÖRUNG: IHRE STELLUNGNAHME**

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

<b>Details</b>	
Name der eAnhörung	Umsetzung Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung; Steuergesetz (StG); Änderung
PDF-Dokument generiert am	28.05.2026 17:30
Stellungnahme von:	Hauseigentümerverband Aargau (HEV)

## 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](http://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](mailto: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	Hauseigentümerverband Aargau (HEV)
E-Mail	<a href="mailto:info@hev-aargau.ch">info@hev-aargau.ch</a>

Zuständige Person bei inhaltlichen Rückfragen

*Bitte notieren*

Vorname	Fabian
Nachname	Schnell
E-Mail	fabian.schnell@hev-aargau.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

Der HEV Aargau unterstützt die Beibehaltung der steuerlichen Abzugsfähigkeit der Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen ausdrücklich und mit Nachdruck. Er erachtet diese als äusserst effiziente und zielführende Massnahme, um die Energieeffizienz und Treibhausgasbilanz des Aargauer Gebäudeparks weiter zu verbessern. Wichtig ist allerdings, dass der volle Handlungsspielraum aus der Bundesgesetzgebung bei der Abzugsfähigkeit von Massnahmen ausgenutzt wird und die Praxis des Steueramts pragmatischer und praxisnaher wird. Kleinliche Abgrenzungsdiskussionen wirken abschreckend auf sanierungswillige Wohneigentümerinnen und -eigentümer und konterkarieren damit das Ziel der Gesetzgebung.

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

*Der Ersterwerberabzug 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 Ersterwerberabzug 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**

Der HEV Aargau erachtet die vorgeschlagene Frist von 3 Jahren als deutlich zu kurz. Zwar scheint eine Orientierung an der Ersatzbeschaffungsfrist bei der Grundstückgewinnsteuer auf den ersten Blick stimmig, doch werden damit Äpfel und Birnen verglichen bzw. der Intention des Gesetzgebers nicht gerecht. So wird die Grundstückgewinnsteuer lediglich bis zur tatsächlichen Realisierung des Gewinns aufgeschoben. Der Gesetzgeber erlaubt damit gewissermassen eine Übertragung der «steuerauslösenden Tätigkeit» (nämlich das Halten einer Liegenschaft). Damit soll die wirtschaftliche Mobilität gefördert und steuerliche Härten bei nicht liquiditätswirksamen Handänderungen vermieden werden. Die Pflicht zur Zahlung der Grundstückgewinnsteuer verfällt jedoch grundsätzlich nie.

Beim Ersterwerberabzug handelt es sich hingegen um ein Instrument zur Förderung des Wohneigentums nach Art. 108 BV. Es ist nicht ersichtlich, weshalb diese Förderungsintention mit der Ersatzbeschaffungsfrist bei der Grundstückgewinnsteuer in einem Zusammenhang stehen soll. Im Gegenteil, gerade ein vorübergehender Verzicht auf Wohneigentum – zum Beispiel aufgrund eines beruflich bedingten Auslandsaufenthalts o.ä. – darf die Förderungswürdigkeit nicht schmälern. Die vorgeschlagene Frist von 3 Jahren bis zur Verwirkung des Ersterwerberabzugs scheint daher viel zu kurz. Aus Sicht des HEV Aargau wäre vielmehr eine Orientierung an der allgemeinen Verjährungsfrist von 10 Jahren angebracht.

Weitere Bemerkung:

Was aus der Gesetzesvorlage zu wenig klar hervorgeht, ist das Recht zur Geltendmachung des Ersterwerberabzugs bei Erbgang oder Schenkung. Aus Sicht des HEV Aargau ist der Abzug auch in

diesen Fällen unbedingt zulässig und im Sinne des Bundesgesetzgebers. Wir möchten anregen, dies im kantonalen Steuergesetz explizit festzuhalten.

### **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**

Keine Bemerkungen.

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**

Die Vorlage zur Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung ist für den Hauseigentümerverband Aargau und seine Mitglieder von zentraler Bedeutung. Wir danken dem Departement Finanzen und Ressourcen bzw. dem Kantonalen Steueramt deshalb ausdrücklich für das proaktive und rasche Vorgehen zur notwendigen Anpassung der kantonalen Steuergesetzgebung. Die Beibehaltung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen wird vom HEV mit Nachdruck unterstützt, da wir sie als effizientes und wirksames Mittel zur Erreichung der kantonalen Klima- und Energiesparziele erachten. Wichtig ist allerdings, wie eigentlich auch schon heute, eine pragmatische und grosszügige Zulassung der Abzüge durch die Steuerämter.

Nicht einverstanden ist der HEV mit der aktuell vorgesehenen Frist zur Weitergeltendmachung des Ersterwerbberabzugs. Wir erwarten hier eine grosszügigere Auslegung im Sinne des Förderungsgedankens für Wohneigentum.

Schliesslich möchten wir darauf hinweisen, dass die Vernehmlassung zur Verordnung des Bundes für die Umsetzung des Systemwechsels Ende dieses Jahres starten wird. Auch ein Kreisschreiben der ESTV mit Konsultation kann erwartet werden. Wir würden uns freuen, wenn wir zu beiden Geschäften dem Kanton die Position des HEV darlegen dürfen.