



one  
etzt dein Starter Kit.  
cken

CHF  
**4.50\***

riertem Verbraucher, solange der Vorrat reicht. Es enthält 1 VEEV ONE Gerät + 1 Pod.

Dieses Produkt kann Ihre Gesundheit schädigen und macht stark abhängig.

## abo+ LIEGENSCHAFTEN

### **Eigenmietwert einfrieren: Was die Aargauer Regierung sagt und wann die Entscheidung fällt**

Der Eigenmietwert soll nicht steigen, bis er in zwei Jahren abgeschafft wird: Das verlangen FDP und SVP. Der Aargauer Regierungsrat lehnt die Forderung ab und argumentiert, diese sei gesetzeswidrig. Doch die rechtsbürgerlichen Politiker wollen ihren umstrittenen Vorstoss nicht zurückziehen.

**Fabian Hägler**

06.12.2025, 05.00 Uhr

19 Kommentare

## abo+ Exklusiv für Abonnenten

Kaum ein Thema hat die Aargauer Politik in diesem Herbst und Winter so stark beschäftigt wie der Eigenmietwert. Zuerst beschloss das Stimmvolk am 28. September auf nationaler Ebene die Abschaffung der unbeliebten Abgabe für Hausbesitzer. In allen 197 Aargauer Gemeinden fand die Vorlage eine Mehrheit – doch das Ende für den Eigenmietwert kommt erst

im Jahr 2028. Zuerst steigt der Betrag, der in der Steuererklärung zum Einkommen gezählt wird, für die meisten Eigentümer.



FDP-Grossrat Adrian Schoop vertritt den Vorstoss, der sich gegen eine Erhöhung des Eigenmietwerts richtet.

Bild: Chris Iseli

Grund dafür sind die gerichtlich angeordnete Erhöhung des Eigenmietwerts auf 62 Prozent der Marktmiete und die Neuschätzung aller Liegenschaften im Aargau. Daraus ergeben sich für den Kanton und die Gemeinden zusätzliche Einnahmen von rund 190 Millionen Franken, wobei der höhere Eigenmietwert rund 21 Millionen ausmacht. Kompensiert wurde diese Mehrbelastung mit einer Senkung des Tarifs bei der Vermögenssteuer sowie höheren Kinder- und Betreuungsabzügen.

Dennoch forderten FDP und SVP in einem Vorstoss den Verzicht auf eine Erhöhung, bis der Eigenmietwert abgeschafft wird. Das rechtsbürgerliche Postulat zum Einfrieren des Eigenmietwerts wurde im Grossen Rat für dringlich erklärt – dies auch mit Stimmen der Mitte und der GLP. Nur knapp zwei Wochen nach diesem Entscheid hat die Regierung den

Vorstoss bereits behandelt. Sie lehnt die Forderung von FDP und SVP ab, wie es in der Antwort heisst, die am Freitag publiziert wurde.

### **«Verfassungswidrig», sagt die Regierung**

Die Regierung legt auf fünf Seiten ausführlich dar, warum eine Umsetzung des Postulats nicht möglich sei. Die Kernaussage dabei: «Das alte System der Eigenmietwerte war verfassungswidrig.» Eine gesetzliche Grundlage auf Basis der früheren Bewertung des Eigenmietwerts zu schaffen, wenn auch für eine kurze Übergangszeit, sei deshalb nicht zulässig. Damit würden Hausbesitzer begünstigt, was nicht erlaubt sei, wie das Verwaltungsgericht festgehalten habe.



Finanzdirektor Markus Dieth argumentiert, die Forderung zum Einfrieren des Eigenmietwerts sei verfassungswidrig.

Bild: Valentin Hehli

Auch eine Sistierung der Umsetzung – mittels Anweisung an das Kantonale Steueramt, die alten Ansätze beizubehalten – ist laut Regierung nicht möglich. Einerseits sei die geltende gesetzliche Regelung in Kraft und müsse umgesetzt werden, zudem sehe das kantonale Recht keine

entsprechende Sistierungsmöglichkeit vor. Kurz: «Der Regierungsrat kann der Verwaltung keine offensichtlich gegen das Gesetz verstossenden Anweisungen geben.»

Daran ändere auch der Vergleich mit Zürich nichts, wo der Regierungsrat beschlossen hat, auf eine Erhöhung des Eigenmietwerts zu verzichten. Dort beruhen die Ansätze auf einer Weisung und nicht auf einem Gesetz, deshalb könne die Zürcher Regierung selber entscheiden. Und im Gegensatz zum Aargau liege im Kanton Zürich kein Urteil vor, das festgestellt hätte, «dass die Eigenmietwerte bundesrechtswidrig zu tief wären», argumentiert die Aargauer Regierung.

### **Bisher schon fast 12'000 Einsprachen**

«Wir sind von der Antwort enttäuscht und haben den Eindruck, dass der Regierungsrat ein Problem herunterspielt und nicht zu Fehlern stehen kann», sagt Adrian Schoop, FDP-Grossrat und Sprecher des Vorstosses, auf Nachfrage. Das Postulat ausgelöst habe nicht primär die Abschaffung des Eigenmietwerts durch das Stimmvolk und auch nicht die Erhöhung der Berechnungsbasis von 60 auf 62 Prozent. Auslöser waren laut Schoop vielmehr die Probleme mit der Neubewertung der Liegenschaften.

Bei rund 6500 Verfügungen waren Adress- und Eigentümerangaben fehlerhaft, 4452 Betroffene haben eine korrigierte Version angefordert. «Die neuen Verfügungen werden in den nächsten drei Wochen zugestellt», teilte der Regierungsrat am Freitag mit. Kritik gibt es auch an den Bewertungen, bisher sind 11'783 Einsprachen eingegangen, was einem Anteil von 4,7 Prozent entspricht. Bei der letzten Neubewertung im Jahr 1999 waren es laut Finanzdirektor Dieth ebenfalls rund 5 Prozent. Mit der Bearbeitung der Einsprachen wird im Januar begonnen.

## **FDP und SVP halten an ihrer Forderung fest**

«Dass unser Postulat rechtlich nicht 1:1 umsetzbar ist, war uns von Anfang an klar», sagt Adrian Schoop. Man habe den Regierungsrat nur auffordern wollen, zur Datenpanne und zu den Fehlern zu stehen und den Versand der Neuberechnungen zu sistieren. So hätte die kantonale Verwaltung genug Zeit erhalten, Daten aufzuarbeiten, zu korrigieren und «einen richtigen Versand» der Schätzungswerte zu machen.

Er hätte sich gewünscht, dass die Neubewertungen nur noch Einfluss auf die Vermögenssteuer, aber nicht mehr auf den Eigenmietwert gehabt hätten, weil dieser in der Zwischenzeit abgeschafft wurde. «Wenn der Regierungsrat erwartet, dass wir das Postulat zurückziehen, damit er zu diesen Problemen keine Stellung nehmen muss, kann das nicht der richtige Weg sein», hält Schoop fest. Der Vorstoss ist für die nächste Sitzung des Grossen Rats am 16. Dezember traktandiert.

## **Abzüge für neue Heizungen und Wärmedämmung?**

Schon vor der Eigenmietwert-Abstimmung hatte die Mitte im Grossen Rat die Forderung platziert, der Kanton solle auch nach der Abschaffung noch Steuerabzüge für energetische Sanierungen an Häusern erlauben.

Investitionen in erneuerbare Energien und Wärmedämmungen seien angesichts der klimapolitischen Herausforderungen von grosser Bedeutung, heisst es im Vorstoss.

Die neue nationale Gesetzgebung erlaubt es den Kantonen ausdrücklich, weiterhin Abzüge für energetische Massnahmen im Gebäudebereich vorzusehen. Finanzdirektor Markus Dieth sagte schon am 28. September, man werde diese Frage prüfen. Nun nimmt der Regierungsrat die Forderung seiner Mitte-Partei entgegen. Energie-Abzüge sollen ab 2028 möglich werden, also nach dem Wegfall des Eigenmietwerts.

## 19 Kommentare

### **René Steiger**

vor 3 Tagen

Es wundert mich ja nicht. 26 Jahre haben Haus- und Wohnungsbesitzer von der zu tiefer Einschätzung des Liegenschaftswertes und demzufolge von zu tiefem Eigenmietwert profitiert. Jetzt setzt der Kanton endlich Bundesrecht durch und schon kommen Forderungen der Bürgerlichen Parteien und der Liegenschaftsbesitzer darauf zu verzichten. Dann müssten die Besitzer ja auch per sofort auf den Abzug des Unterhaltes auf ihre Liegenschaft verzichten. Jede Abstimmung wird, wenn überhaupt erst nach einigen Jahren umgesetzt und bis dahin gilt halt das alte Recht ob es mir passt oder nicht.

### **5 Empfehlungen**

---

### **Max Zumstein**

vor 5 Tagen

Bravo und herzlichen Dank Adrian Schoop (FDP und SVP Mitglieder) - der Kanton Zürich war in der gleichen Ausgangslage und im Frühling d.J. - hat entgegen den "gesetzlichen Vorschriften" - genau das Geiche gemacht. Warum nicht auch bei uns im Kanton