



EINGEGANGEN

27. Juli 2023

Erl.

Kanton Aargau  
Departement Finanzen und Ressourcen  
**Kantonales Steueramt**  
Sektion Verrechnungssteuer und Wertschriftenbewertung

Manuela Jauch  
Postfach  
5001 Aarau  
Telefon 062 835 27 28  
manuela.jauch@ag.ch

**Betrifft**  
Parkhaus Ländli AG  
Stadthaus  
5400 Baden

Kantonale Nr.: 183326  
ESTV-Nr.: 479134  
UID: CHE-104.000.548

24. Juli 2023

### Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer per 31.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der massgebenden Jahresrechnungen haben wir per 31.12.2020 folgende Vermögenssteuerwerte ermittelt.

| Titelinformation<br>(Titel-ID) | Stück | Nennwert |         | Brutto-<br>Steuerwert | Netto-<br>Steuerwert<br>(mit Pauschalabzug) |
|--------------------------------|-------|----------|---------|-----------------------|---|
|                                |       | nom.     | lib.    |                       |   |
|                                |       | CHF      |         | CHF                   | CHF   |
| 15 065 583, Namenstammaktie    | 5'131 | 1'000.00 | 100.00% | 2'150.00              | entfällt                                    |

Die Berechnung basiert auf dem Kreisschreiben Nr. 28 vom 28. August 2008 der Schweizerischen Steuerkonferenz. Dieses Kreisschreiben ist im Internet unter <https://www.steuerkonferenz.ch> hinterlegt.

Um Einspracheverfahren und die damit sowohl für die Steuerpflichtigen wie auch für die Steuerbehörden verbundenen Umtriebe vermeiden zu können, bitten wir Sie, die Bewertung zu überprüfen und sich im Falle von Unstimmigkeiten innert 30 Tagen mit uns in Verbindung zu setzen. Nach Ablauf dieser Frist wird die Bewertung automatisch für die Veranlagung der Anteilshaberinnen und Anteilshaber freigegeben.

Für Rückfragen halten wir uns gerne zur Verfügung. Wir empfehlen Ihnen, die Titelinhaberinnen und Titelinhaber im Hinblick auf ihre persönliche Steuerveranlagung über den Steuerwert zu informieren. Das Einspracherecht bleibt den Titelinhaberinnen und Titelinhabern vorbehalten.

Freundliche Grüsse

Manuela Jauch  
(Brief ohne Unterschrift)

Beilage  
– Bewertungsdetail

**Vertraulich**  
Merki Treuhand AG  
Theaterplatz 8  
5400 Baden



EINGEGANGEN

27. Juli 2023

Erl.....

**Titelbezogene Steuerwertberechnung – Nam. St. Akt.**

Titel-ID: 15 065 583, Namenstammaktie  
Stück: 5'131 Nennwert: 1'000.00 Liberiert: 100.00%

**Substanzwert (Bilanz per 31.12.2020)**

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Einfacher Substanzwert  | 11'256'816.60               |
| Liberiertes Aktienkapital (korrigiert*)   | -5'132'000.00 ✓             |
| Massg. Gesamtausschüttung fällig nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2020)                      | -150'000.00 ✓               |
| Zuwachskapital  | <u>5'974'816.60</u>         |
| Anteil Zuwachskapital (99.981% Liquidationsanteil)  | 5'973'652.37                |
| Anteil an massg. Gesamtausschüttung fällig nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2020) (100.000%) | 150'000.00 ✓                |
| Liberiertes Kapital Namenstammaktie   | 5'131'000.00                |
| <b>Total einfacher Substanzwert</b>   | <u><u>11'254'652.37</u></u> |

\* Exklusiv eigene Titel (langfristig)

**Unternehmenswert**

|                               |                       |                             |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Total Unternehmenswert</b> | <b>(Substanzwert)</b> | <u><u>11'254'652.37</u></u> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|

**Bruttosteuerwert**

|                         |                   |                        |
|-------------------------|-------------------|------------------------|
| Total Unternehmenswert  | (für 5'131 Titel) | <u>11'254'652.37</u>   |
| <b>Bruttosteuerwert</b> | <b>(je Titel)</b> | <u><u>2'193.46</u></u> |



27. Juli 2023

Erl..... Wert  
150'000.00  
150'000.00

## Beiblatt – Detailangaben

## Detail massgebende Gesamtausschüttung fällig nach Bewertungsstichtag (titelbezogener Substanzwert)

|                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Abschluss Geschäftsjahr</b> | <b>Beschreibung</b>                   |
| 31.12.2020                     | Ausschüttung fällig 30.8.2021         |
|                                | <b>Massgebende Gesamtausschüttung</b> |

## Detail Kapitalstruktur per 31.12.2020

| Titel-ID  | Stück   | Nennwert | Liberiert | Liquidationsanteil* | Kapitalanteil* |
|---|---------|----------|-----------|---------------------|----------------|
| 15 065 583, Namenstammaktie                     | 5'131 / | 1'000.00 | 100.00%   | 99.981%             | 99.981%        |
| 15 065 583, Eigene Namenstammaktie, kurzfristig | 1 /     | 1'000.00 | 100.00%   | 0.019%              | 0.019%         |
| 15 065 583, Eigene Namenstammaktie, langfristig | 68 /    | 1'000.00 | 100.00%   | —                   | —              |

\* Exklusiv eigene Titel (langfristig)

## Gesetzliche Kapitalreserven

| Beschreibung  | Wert                |
|---|---------------------|
| Agio bei Fusion, Spaltung oder Vermögensübertragung | 1'408'000.00        |
| <b>Total</b>  | <b>1'408'000.00</b> |

## Gesetzliche Gewinnreserven

| Beschreibung   | Wert                |
|--|---------------------|
| Allgemeine gesetzlichen Gewinnreserven                   | 283'100.00 /        |
| Reserven für eigene langfristige Kapitalanteile (direkt) | -34'000.00 /        |
| Reserven für eigene kurzfristige Kapitalanteile (direkt) | -500.00 /           |
| <b>Total</b>   | <b>248'600.00</b> / |

## Stille Reserven – Immobille Sachanlagen

Berechnungsmethode: Einzelbewertung

| Immobilie Sachanlage                          | Kanton | Wertobergrenze | Amtl. Schätzung | Gewinnsteuerwert | Buchwert        | Unverst. Reserven | Verst. Abzug Reserven |
|---|--------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| Parkhaus Ländli                               | AG     | 6'932'500.00   | Nein            | 2'153'904.00     | 2'153'904.00    | 4'778'596.00      | 0.00 Ja               |
| Parkhaus Theaterplatz                         | AG     | 9'498'680.00   | Nein            | 9'498'680.00     | 9'498'680.00    | 0.00              | 0.00 Nein             |
| (Wertobergrenze = 50 % des Brandvers.-Wertes) | AG     | 0.00           | Nein            | 0.00             | 0.00            | 0.00              | 0.00 Nein             |
| <b>Total</b>                                  |        | 16'431'180.00  |                 | 11'652'584.00 /  | 11'652'584.00 / | 4'778'596.00      | 0.00                  |

## Total versteuerte und un versteuerte stille Reserven

| Stille Reserven       | unversteuert        | unversteuert<br>(abzugsberechtigt für latente Steuern) | versteuert  |
|-----------------------|---------------------|--|-------------|
| Immobilie Sachanlagen | 4'778'596.00        | 4'778'596.00   | 0.00        |
| <b>Total</b>          | <b>4'778'596.00</b> | <b>4'778'596.00</b>                                    | <b>0.00</b> |

