



# HINSEITEN

21. Okt. 2025

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

Vertraulich  
Merki Treuhand AG  
Theaterplatz 8  
5400 Baden

Betreff:  
Parkhaus Ländli AG  
Theaterplatz 8  
5400 Baden

Kantonale Nr.: 183326  
UID: CHE-104.000.548



13. Oktober 2025

## Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer per 31.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der massgebenden Jahresrechnungen haben wir per 31.12.2023 folgende Vermögenssteuerwerte ermittelt.

Titelinformation (Titel-ID)	Stück	Nennwert nom.	Brutto- Steuerwert	Netto- Steuerwert (mit Pauschalabzug)	CHF
15 065 583, Namenstammaktie	5'132 ✓	1'000.00 ✓	100.00%	2'250.00 ✓	1'575.00 ✓

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.

Minderheitsbeteiligte können unter gewissen Voraussetzungen, welche im oben erwähnten «Kreisschreiben» (Randziffer 61 – 64) geregelt sind, einen Pauschalabzug von 30% geltend machen (= eingesetzter Nettosteuerwert).

Um Einspracheverfahren und die damit sowohl für die Steuerpflichtigen wie auch für die Steuerbehörden verbundenen Umrübe 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 Anteilsinhaberinnen und Anteilsinhaber 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

## Bewertungsmeldung per: 31.12.2023

### Unternehmen

Firma:	Parkhaus Ländli AG	Kantonale Nr.:	183326
Adresse:	Theaterplatz 8	UID:	CHE-104.000.548
PLZ/Ort:	5400 Baden		

Sämtliche nachfolgenden Angaben werden in der Landeswährung (CHF/Franken) dargestellt.

### Substanzwert – nach Gewinnverteilung (Bilanz per 31.12.2023)

Liberiertes Aktienkapital (gemäss Detail)	5'200'000.00 ✓
(Davon eigene Titel (langfristig))	68'000.00 ✓
Gesetzliche Kapitalreserven (gemäss Detail)	1'408'000.00 ✓
Gesetzliche Gewinnreserven (gemäss Detail)	269'200.00 ✓
Bilanzgewinn/-verlust	243'138.00 ✓
(Minusposten «Eigene langfristige Kapitalanteile (direkt)»)	-34'000.00 ✓
Total Eigenkapital (exkl. stille Reserven)	7'120'338.00 ✓
Stille Reserven versteuert (gemäss Detail)	0.00
Stille Reserven unversteuert (gemäss Detail)	5'208'410.00 ✓
Latente Steuern 15.00% auf stillen Reserven unversteuert (gemäss Detail)	-781'261.50 ✓
Neutralisierung Minusposten «Eigene langfristige Kapitalanteile (direkt)»	34'000.00 ✓
Ausschüttung fällig (3.6.2024) nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2023)	150'000.00 ✓
<b>Total einfacher Substanzwert</b>	<b>11'731'486.50</b>

### Unternehmenswert

<b>Total Unternehmenswert</b>	<b>(Substanzwert)</b>	<b>11'731'486.50</b>
-------------------------------	-----------------------	----------------------

## Titelbezogene Steuerwertberechnung – Nam. St. Akt.

21. Okt. 2025

Titel-ID 15 065 583, Namenstammaktie  
 Stück 5'132 Nennwert 1'000.00 Liberiert 100.00%

## Substanzwert (Bilanz per 31.12.2023)

Einfacher Substanzwert	11'731'486.50 ✓
Liberiertes Aktienkapital (korrigiert*)	-5'132'000.00 ✓
Massg. Gesamtausschüttung fällig nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2023)	-150'000.00 ✓
Zuwachskapital	6'449'486.50 ✓
Anteil Zuwachskapital (100.000% Liquidationsanteil)	6'449'486.50 ✓
Anteil an massg. Gesamtausschüttung fällig nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2023) (100.000%)	150'000.00 ✓
Liberiertes Kapital Namenstammaktie	5'132'000.00 ✓
<b>Total einfacher Substanzwert</b>	<b>11'731'486.50 ✓</b>

\* Exklusiv eigene Titel (langfristig)

## Unternehmenswert

Total Unternehmenswert	(Substanzwert)	11'731'486.50 ✓
------------------------	----------------	-----------------

## Bruttosteuerwert

Total Unternehmenswert	(für 5'132 Titel)	11'731'486.50 ✓
<b>Bruttosteuerwert</b>	<b>(je Titel)</b>	<b>2'285.95 ✓</b>



## Beiblatt - Detailangaben

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

Abschluss Geschäftsjahr	Beschreibung	Wert
31.12.2023	Ausschüttung fällig 3.6.2024	150'000.00 ✓
	Massgebende Gesamtausschüttung	150'000.00 ✓

### Detail Kapitalstruktur per 31.12.2023

Titel-ID	Stück	Nennwert	Liberiert	Liquidationsanteil*	Kapitalanteil*
15 065 583, Namenstammaktie	5'132 ✓	1'000.00 ✓	100.00% ✓	100.000% ✓	100.000% ✓
15 065 583, Eigene Namenstammaktie, langfristig	68 ✓	1'000.00 ✓	100.00% ✓	-	-

\* Exklusiv eigene Titel (langfristig)

### Gesetzliche Kapitalreserven

Beschreibung	Wert
Kapitaleinlagereserven	1'408'000.00 ✓
<b>Total</b>	<b>1'408'000.00</b>

### Gesetzliche Gewinnreserven

Beschreibung	Wert
allgemeine Reserve (gesetzliche Reserve)	303'200.00 ✓
Reserven für eigene langfristige Kapitalanteile (direkt)	-34'000.00 ✓
<b>Total</b>	<b>269'200.00</b>

### Stille Reserven – Immobile Sachanlagen

#### Berechnungsmethode: Einzelbewertung

Immobile Sachanlage	Kanton	Wertobergrenze	Amtl. Schätzung	Gewinnsteuerwert	Buchwert	Unverst. Reserven	Verst. Reserven	Abzug
Parkhaus Ländli	AG	6'932'500.00 ✓	Nein	1'724'090.00 ✓	1'724'090.00 ✓	5'208'410.00 ✓	✓	0.00 Ja
Parkhaus Theaterplatz	AG	8'399'680.00 ✓	Nein	8'399'680.00 ✓	8'399'680.00 ✓	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>		<b>15'332'180.00</b> ✓		<b>10'123'770.00</b> ✓	<b>10'123'770.00</b> ✓	<b>5'208'410.00</b> ✓		<b>0.00</b> ✓

### Total versteuerte und unversteuerte stille Reserven

Stille Reserven	unversteuert	unversteuert (abzugsberechtigt für latente Steuern)	versteuert
Immobile Sachanlagen	5'208'410.00	5'208'410.00	0.00
<b>Total</b>	<b>5'208'410.00</b> ✓	<b>5'208'410.00</b> ✓	<b>0.00</b>

### Übersicht Steuerwerte in CHF/Franken

<b>Titel-ID</b>	<b>15 065 583, Namenstammaktie</b>			
<b>Stück</b>	<b>5'132 ✓</b>	<b>Nennwert</b>	<b>1'000.00 ✓</b>	<b>Liberiert</b>
Brutto-Steuerwert				2'285.95 ✓
Brutto-Steuerwert massgebend				2'250.00 ✓
Pauschalabzug 30.00%				-675.00 ✓
Netto-Steuerwert				1'575.00 ✓

Merki Treuhand AG  
Theaterplatz 8  
5401 Baden  
Kontr. 28.10.25 | H1