

23. Jan. 2026

ERT.....

Daniel Grossenbacher  
 Postfach  
 5001 Aarau  
 Telefon 062 835 27 23  
 daniel.grossenbacher@ag.ch

Vertraulich  
 Merki Treuhand AG  
 Theaterplatz 8  
 5400 Baden

Betrifft  
 Parkhaus Ländli AG  
 Theaterplatz 8  
 5400 Baden



Kantonale Nr.: 183326  
 UID: CHE-104.000.548

14. Januar 2026

**Bewertung von Wertpapieren ohne Kurswert für die Vermögenssteuer per 31.12.2024**

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der massgebenden Jahresrechnungen haben wir per 31.12.2024 folgende Vermögenssteuerwerte ermittelt.

Titelinformation (Titel-ID)	Stück	Nennwert		Brutto- Steuerwert	Netto- Steuerwert (mit Pauschalabzug)
		nom. CHF	lib. %		
15 065 583, Namenstammaktie	5'132 ✓	1'000.00 ✓	100.00% ✓	2'300.00 ✓	1'610.00 ✓

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 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 Anteilhaberinnen und Anteilhaber 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

Daniel Grossenbacher  
 (Brief ohne Unterschrift)

Beilage  
 – Bewertungsdetail

Merki Treuhand AG  
 Theaterplatz 8 1.0.  
 5401 Baden  
 23.1.26 | H11



# Bewertungsmeldung per: 31.12.2024

## Unternehmen

Firma: Parkhaus Ländli AG  
Adresse: Theaterplatz 8  
PLZ/Ort: 5400 Baden

Kantonale Nr.: 183326  
UID: CHE-104.000.548

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

## Substanzwert – nach Gewinnverteilung (Bilanz per 31.12.2024)

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)		277'300.00 ✓
Freiwillige Gewinnreserven		0.00 ✓
Bilanzgewinn/-verlust		246'585.00 ✓
(Minusposten «Eigene langfristige Kapitalanteile (direkt)»	-34'000.00) ✓	
Total Eigenkapital (exkl. stille Reserven)		<u>7'131'885.00 ✓</u>
Stille Reserven versteuert (gemäss Detail)		0.00 ✓
Stille Reserven unverteuert (gemäss Detail)		5'346'410.00 ✓
Latente Steuern 15.00% auf stillen Reserven unverteuert (gemäss Detail)		-801'961.50 ✓
Neutralisierung Minusposten «Eigene langfristige Kapitalanteile (direkt)»		34'000.00 ✓
Ausschüttung fällig (3.6.2025) nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2024)		150'000.00 ✓
<b>Total einfacher Substanzwert</b>		<u><u>11'860'333.50 ✓</u></u>

## Unternehmenswert

Total Unternehmenswert (Substanzwert) 11'860'333.50 ✓

## Titelbezogene Steuerwertberechnung – Nam. St. Akt.

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

### Substanzwert (Bilanz per 31.12.2024)

Einfacher Substanzwert	11'860'333.50 ✓
Liberiertes Aktienkapital (korrigiert*)	-5'132'000.00 ✓
Massg. Gesamtausschüttung fällig nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2024)	-150'000.00 ✓
Zuwachskapital	<u>6'578'333.50 ✓</u>
Anteil Zuwachskapital (100.000% Liquidationsanteil)	6'578'333.50 ✓
Anteil an massg. Gesamtausschüttung fällig nach Bewertungsstichtag (aus Abschluss: 31.12.2024) (100.000%)	150'000.00 ✓
Liberiertes Kapital Namenstammaktie	5'132'000.00 ✓
<b>Total einfacher Substanzwert</b>	<u><u>11'860'333.50 ✓</u></u>

\* Exklusiv eigene Titel (langfristig)

### Unternehmenswert

<b>Total Unternehmenswert</b>	<b>(Substanzwert)</b>	<u><u>11'860'333.50 ✓</u></u>
-------------------------------	-----------------------	-------------------------------

### Bruttosteuerwert

<b>Total Unternehmenswert</b>	<b>(für 5'132 Titel)</b>	<u>11'860'333.50 ✓</u>
<b>Bruttosteuerwert</b>	<b>(je Titel)</b>	<u><u>2'311.05 ✓</u></u>



## Beiblatt – Detailangaben

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

Abschluss Geschäftsjahr	Beschreibung	Wert
31.12.2024	Ausschüttung fällig 3.6.2025	150'000.00
	Massgebende Gesamtausschüttung	150'000.00 ✓

### Detail Kapitalstruktur per 31.12.2024

Titel-ID	Stück	Nennwert	Libriert	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
Kapitaleinlagerreserven	1'408'000.00 ✓
<b>Total</b>	<b>1'408'000.00 ✓</b>

### Gesetzliche Gewinnreserven

Beschreibung	Wert
Allgemeine gesetzlichen Gewinnreserven	0.00 ✓
allgemeine Reserve (gesetzliche Reserve)	311'300.00 ✓
Reserven für eigene langfristige Kapitalanteile (direkt)	-34'000.00 ✓
Reserven für eigene kurzfristige Kapitalanteile (direkt)	0.00 ✓
<b>Total</b>	<b>277'300.00 ✓</b>

### Stille Reserven – Immoblie Sachanlagen

Berechnungsmethode: Einzelbewertung

Immobilie Sachanlage	Kanton	Wertobergrenze	Amtl. Schätzung	Gewinnsteuerwert	Buchwert	Unverst. Reserven	Verst. Reserven	Abzug
Parkhaus Ländli	AG	6'932'500.00 ✓	Nein	1'586'090.00 ✓	1'586'090.00 ✓	5'346'410.00 ✓	0.00 ✓	ja ✓
Parkhaus Theaterplatz	AG	8'063'680.00 ✓	Nein	8'063'680.00 ✓	8'063'680.00 ✓	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>		14'996'180.00 ✓		9'649'770.00 ✓	9'649'770.00 ✓	5'346'410.00 ✓	0.00 ✓	

### Total versteuerte und unversteuerte stille Reserven

Stille Reserven	unversteuert	unversteuert (abzugsberechtigt für latente Steuern)	versteuert
Immobilie Sachanlagen	5'346'410.00 ✓	5'346'410.00 ✓	0.00 ✓
<b>Total</b>	<b>5'346'410.00 ✓</b>	<b>5'346'410.00 ✓</b>	<b>0.00 ✓</b>

### Übersicht Steuerwerte in CHF/Franken

Titel-ID	15 065 583, Namenstammaktie					
Stück	5'132	Nennwert	1'000.00	Libriert	100.00%	
Brutto-Steuerwert						2'311.05 ✓
<b>Brutto-Steuerwert massgebend</b>						<b>2'300.00 ✓</b>
Pauschalabzug 30.00%						-690.00 ✓
<b>Netto-Steuerwert</b>						<b>1'610.00 ✓</b>