



Steuermäppchen für die Steuerperiode 2016 / Brochures fiscales pour la période fiscale 2016

Vermögensgewinnsteuern sowie Erbschafts- und Schenkungssteuern Droits de mutation, impôts sur les gains de fortune et impôts sur les successions et les donations

Grundstückgewinnsteuer Impôts sur les gains immobiliers

Besteuerung der Gewinne auf Privatgrundstücken Imposition des gains sur les propriétés immobilières privées

Bund / Kantone	Grundstückgewinnsteuer			
	Kanton	Gemeinde		Nach Einkommenssteuertarif
		obligatorisch	fakultativ	
Confédé- ration / Cantons	Impôt sur les gains immobiliers			
	Canton	Commune		d'après le barème de l'impôt sur le revenu
		obligatoire	facultatif	
Bund Conf.	1			
ZH		X		
BE	X	X		
LU	X	X		X
UR	X			
SZ	X			
OW	X	X		
NW	X			
GL	X			
ZG		X		
FR	X	X		
SO	X			X
BS	X	X		
BL	X			

¹ Keine Grundstückgewinnsteuer. Baurechtsentschädigungen werden zusammen mit dem übrigen Einkommen besteuert.
Pas d'impôt sur les gains immobiliers. Seules les indemnités pour droits de superficie sont imposées, dans le cadre de l'impôt sur le revenu.

Bund / Kantone	Grundstückgewinnsteuer			
	Kanton	Gemeinde		Nach Einkommenssteuertarif
		obligatorisch	fakultativ	
Confédé- ration / Cantons	Impôt sur les gains immobiliers			
	Canton	Commune		d'après le barème de l'impôt sur le revenu
		obligatoire	facultatif	
SH	X	X		
AR	X			
AI	X			
SG	X	X		
GR	X	X		
AG	X			
TG	X			
TI	X			
VD	X			
VS	X			
NE	X	X		
GE	X			
JU	X	X		

Ermässigungen bei der Grundstückgewinnsteuer
Réductions de l'impôt sur les gains immobiliers

Bund / Kantone	Besitzesdauer...Jahre		Ermässigung	
			Ermässigung ...%	
Con- fédé- ration / Cantons	Durée de possession...ans		Réduction	
			Réduction ...%	
Bund	-		-	
Conf.				
ZH	5 -	20	5 -	50
BE	5 -	35	2 -	70 ¹⁾
LU	über 8 -	über 33	1 -	25
UR	2) -	65	2) -	
SZ	5 -	über 25	10 -	70
OW	5 -	über 20	10 -	15
NW	3)		3)	
GL	5 -	über 30	5 -	90
ZG	12 -	über 25	2,5 -	25
FR	4)		4)	
SO	5 -	30	2 -	50 ¹⁾
BS	6 -	25	3 -	60 ¹⁾
BL	5)		5)	
SH	6 -	17	5 -	60
AR	über 10 -		2,5 -	50
AI	5 -	über 20	5 -	50
SG	6)		6)	
GR	über 10 -	34	1,5 -	51
AG	7)		7)	
TG	6 -	über 24	4 -	72
TI	8)		8)	
VD	9)		9)	
VS	6 -	25	4 ¹⁰⁾	
NE	plus de 5 -	plus de 14	6 -	60
GE	11)		11)	
JU	10 -	40	1 -	30

Anmerkungen – Notes

- 1) Ermässigung des steuerbaren Gewinns.
- 2) Degressiver Tarif nach Besitzesdauer: 1 - 20 Jahre: 31% - 11%.
- 3) Degressiver Tarif nach Besitzesdauer: 1 - 30 Jahre: 36% - 12%.

- 4) Barème dégressif en fonction de la durée de possession: 2 - 15 ans: 22% - 12%; plus de 15 ans: 10%.
- 5) Ermässigung vom steuerbaren Gewinn bei selbstbewohnten Liegenschaften für jedes nach dem 20. Besitzesjahr der Selbstnutzung um 5'000 Franken, höchstens um 50'000 Franken.
- 6) Auf einem Gewinnanteil von höchstens 500 000 Fr., und einer Besitzesdauer von wenigstens 15 Jahren, ermässigt sich der Steuerbetrag um 1,5% für jedes weitere volle Jahr Besitzesdauer, höchstens aber um 40,5%, wenn der Veräusserer das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat.

Bei einem Gewinnanteil von über 500 000 Fr., und einer Besitzesdauer von wenigstens 15 Jahren, ermässigt sich der Steuerbetrag um 1,5% für jedes weitere volle Jahr Besitzesdauer, höchstens aber um 30%.
- 7) Degressiver Tarif nach Besitzesdauer: 1-25 Jahre: 40% - 6%; ab dem vollendeten 25. Besitzesjahr 5%.
- 8) Barème dégressif par paliers en fonction de la durée de possession: moins de 1 - 30 ans: 31% - 5%, plus de 30 ans 4%.
- 9) Barème dégressif par paliers en fonction de la durée de possession: moins de 1 - 24 ans: 30% - 8%, dès 24 ans 7%.
- 10) Au delà d'une durée de propriété de 25 ans, les taux sont les suivants : 1% pour les gains jusqu'à 50 000 fr., 2% pour les gains de 50 001 à 100 000 fr., 3% pour les gains supérieurs à 100 000 fr.
- 11) Barème progressif en fonction de la durée de possession: moins de 2 - 25 ans et plus: 50% - 0%.

**Zuschläge bei der Grundstückgewinnsteuer
Surtaxes de l'impôt sur les gains immobiliers**

Bund / Kantone	Besitzesdauer...Jahre		Zuschlag	
			Zuschlag ...%	
Confédé- ration / Cantons	Durée de possession...ans		Surtaxe	
			Surtaxe ...%	
Bund-Conf.	-		-	
ZH	unter 1 -	unter 2	50 -	25
BE	unter 1 -	unter 5	70 -	10
LU	unter 1 -	unter 6	40 -	10
UR	unter 1 -	unter 5	25 -	5
SZ	1 -	unter 4	40 -	10
OW	unter 1 -	unter 3	30 -	10
NW	1)		1)	
GL	unter 1 -	unter 4	30 -	10
ZG	2)		2)	
FR	3)		3)	
SO	-		-	
BS	4)		4)	
BL	unter 1/12 -	unter 5	100 -	1 2/3
SH	unter 1/2 -	unter 5	50 -	5
AR	unter 1/2 -	unter 4	50 -	5
AI	unter 1/12 -	unter 3	36 -	1
SG	unter 1 -	unter 5	5 -	1
GR	unter 1/12 -	unter 2	48 -	2
AG	5)		5)	
TG	unter 1/12 -	unter 3	36 -	1
TI	6)		6)	
VD	7)		7)	
VS	8)		8)	
NE	Inférieure à 1 -	inférieure à 4	60 -	15
GE	9)		9)	
JU	moins de 2 -	moins de 5	50 -	25

Anmerkungen – Notes

- 1) Progressiver Tarif nach Besitzesdauer: 1 - 30 Jahre: 36% - 12%.
- 2) Besteuerung nach der Rendite pro Jahr.
- 3) Barème progressif en fonction de la durée de possession: 2 - 15 ans: 22% - 12%; plus de 15 ans: 10%. Si le contribuable a été propriétaire pendant moins de cinq ans des immeubles aliénés et que les gains réalisés dépassent 400 000 fr., la part de l'impôt afférent au gain dépassant cette limite est majorée de 40%.

- 4) Besitzesdauer: bei weniger als drei Jahren beträgt der Steuersatz 60% des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich für jeden weiteren Monat. Besitzesdauer um $\frac{1}{2}\%$ Ab dem 9. Besitzesjahr beträgt der Steuersatz ungeachtet der Besitzesdauer 30%. Bei ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften beträgt der Steuersatz ungeachtet der Besitzesdauer 30%
- 5) Progressiver Tarif nach Besitzesdauer: 1-25 Jahre: 40% - 6%; ab 25. Besitzesjahr 5%.
- 6) Barème progressif en fonction de la durée de possession: moins de 1 - 30 ans et plus: 31% - 5%, plus de 30 ans 4%.
- 7) Barème progressif par paliers en fonction de la durée de possession: moins de 1 - 24 ans: 30% - 8%, dès 24 ans 7%.
- 8) En cas d'aliénation dans les cinq ans une augmentation du bénéfice imposable sera taxée en fonction de la durée.
- 9) Barème progressif en fonction de la durée de possession: moins de 2 - 25 ans et plus: 50% - 0%.

Natürliche und juristische Personen**Gesetzliche Grundlage**

Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer, Art. 16, 18, 20 und 21.

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne aus Veräußerung, Verwertung oder buchmässiger Aufwertung des Geschäftsvermögens unterliegen, unabhängig vom Bestehen einer Buchführungspflicht, der direkten Bundessteuer. Der Veräußerung gleichgestellt ist die Überführung von Geschäftsvermögen in das Privatvermögen oder in ausländische Betriebe oder Betriebstätten.

Gewinne aus der Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werden den steuerbaren Einkünften nur bis zur Höhe der Anlagekosten zugerechnet.

Einmalige und wiederkehrende Baurechtsentschädigungen unterliegen - zusammen mit dem übrigen Einkommen - der direkten Bundessteuer.

Impôt sur les gains immobiliers**Personnes physiques et morales****Base légale**

Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct, art. 16, 18, 20 et 21.

Principe d'imposition

Les gains en capital provenant de l'aliénation, de la réalisation ou de la réévaluation comptable d'éléments de la fortune commerciale sont soumis à l'impôt fédéral direct. Le transfert d'éléments de la fortune commerciale dans la fortune privée ou dans une entreprise ou un établissement stable sis à l'étranger est assimilé à une aliénation.

Les bénéfices provenant de l'aliénation d'immeubles agricoles ou sylvicoles ne sont ajoutés au revenu imposable que jusqu'à concurrence des dépenses d'investissement.

Les gains de liquidation sont à ajouter aux autres revenus.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Steuergesetz vom 8. Juni 1997, §§ 216 bis 226.

Besteuerungsgrundsatz

Erfasst werden Gewinne von mindestens 5 000 Franken aus der Veräusserung von Grundstücken oder von Anteilen davon.

Grundstückgewinn ist der Betrag, um welchen der Veräusserungserlös die Anlagekosten übersteigt.

Ersatzbeschaffung

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei der Veräusserung einer am Hauptwohnsitz dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Erlös binnen angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird.

Steuermass

Steuerbarer Gewinn in Fr.	Grundbetrag in Fr.	zusätzlich	...% des... Fr. übersteigenden Teils
bis 4 000	-	10	-
4 000 bis 10 000	400	15	4 000
10 000 bis 18 000	1 300	20	10 000
18 000 bis 30 000	2 900	25	18 000
30 000 bis 50 000	5 900	30	30 000
50 000 bis 100 000	11 900	35	50 000
über 100 000	29 400	40	100 000

Kein jährliches Vielfaches.

Zuschlag zum Steuerbetrag

Der Steuerbetrag erhöht sich um 50% bei einer Besitzesdauer von weniger als einem Jahr, um 25% bei weniger als zwei Jahren.

Ermässigung des Steuerbetrages

Die Steuer ermässigt sich bei einer Besitzesdauer von vollen 5 Jahren um 5%, für jedes weitere volle Jahr zusätzlich um 3%, höchstens aber um 50% bei 20 und mehr Jahren.

Ausnahmen

Nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegen einmalige und wiederkehrende Baurechtsentschädigungen; sie werden zusammen mit dem übrigen Einkommen bzw. Gewinn besteuert.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Steuergesetz vom 21. Mai 2000, Art. 126 bis 148.

Besteuerungsgrundsatz

Erfasst wird der Gewinn aus der Veräusserung eines Grundstückes, eines Grundstückanteils sowie aus der Veräusserung von Rechten an solchen. Als Gewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

Der Steuer unterliegen:

Nicht gewerbsmässig erzielte Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken

Gewerbsmässig erzielte Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken unterliegen der Einkommenssteuer, sofern der Veräusserer mindestens einen Viertel des Erwerbspreises für wertvermehrende Aufwendungen investiert hat

Alle während eines Kalenderjahres erzielten Gewinne von mindestens 5 200 Franken (unter Berücksichtigung der Steuerermässigung je nach Besitzesdauer) werden gesamthaft erfasst. Gewinne unter 5 200 Franken werden nicht zusammengerechnet und unterliegen nicht der Grundstückgewinnsteuer.

Ersatzbeschaffung

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei der Veräusserung des selber ganzjährig bewohnten Eigenheims, soweit der Erlös innert angemessener Frist für den Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzobjektes in der Schweiz verwendet wird. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Ersatzbeschaffung lediglich für die selber bewohnte Wohnung geltend gemacht werden.

Steuermass

Steuerbarer Gewinn in Fr. ¹		Grundbetrag	zusätzlich	
Fr.		Fr.	...% des...	Fr. übersteigenden Teils
	bis 2 700	–	1,44	–
2 700	bis 5 400	38.88	2,40	2 700
5 400	bis 13 300	103.68	4,08	5 400
13 300	bis 26 300	426.—	4,92	13 300
26 300	bis 52 400	1 259.30	6,41	26 300
52 400	bis 130 500	2 932.31	7,26	52 400
130 500	bis 325 800	8 602.37	7,81	130 500
	über 325 800	23 855.30	8,10	325 800

Jährliches Vielfaches

Der Grosse Rat bestimmt jährlich das Vielfache der einfachen Ansätze.

Zuschlag zum Steuerbetrag

Der Steuerbetrag erhöht sich bei einer Besitzesdauer von

	weniger	als	1	Jahr	um	70%		
1	Jahr	bis	weniger	als	2	Jahre	um	50%
2	Jahre	bis	weniger	als	3	Jahre	um	35%
3	Jahre	bis	weniger	als	4	Jahre	um	20%
4	Jahre	bis	weniger	als	5	Jahre	um	10%

Ermässigung des steuerbaren Gewinnes

Der Vermögensgewinn ermässigt sich ab dem fünften für jedes ganze Jahr um 2%, höchstens aber um 70%.

Gemeinden

- Die Einwohnergemeinden erheben die Steuer auf der Grundlage der einfachen Kantonssteuer
- Jährliche Festsetzung des Vielfachen durch die Gemeindeversammlung.

Ausnahmen

Nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, sondern dem übrigen Einkommen oder Gewinn zuzurechnen sind

Gewerbsmässig erzielte Gewinne, sofern der Veräusserer mindestens ein Viertel des Erwerbspreises für wertvermehrnde Aufwendungen investiert

Einmalige und wiederkehrende Baurechtsentschädigungen.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Gesetz vom 31. Oktober 1961 über die Grundstückgewinnsteuer.

Steuergesetz vom 22. November 1999, § 57.

Besteuerungsgrundsatz

Besteuert werden

Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privatvermögens oder Anteilen davon. Der Veräusserung gleichgestellt ist die Überführung von Grundstücken oder von Anteilen an solchen vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen.

Gewinne aus der Veräusserung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch natürliche Personen.

Als Gewinn gilt der Mehrbetrag des Veräusserungswertes gegenüber dem Anlagewerk des Grundstückes.

Gewinne bis 13 000 Fr. werden nicht besteuert.

Ersatzbeschaffung

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei der Veräusserung der ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Erlös zwei Jahre vor oder nach der Veräusserung zum Erwerb ode zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Steuermass

Die Grundstückgewinnsteuer wird nach dem Einkommenssteuertarif zu dem Satz berechnet, der sich für den Gewinn allein ergibt.

– Ansätze

Steuerbarer Gewinn Fr.	Grundbetrag Fr.	zusätzlich ...% des... Fr. übersteigenden Teils
bis 9 400	-	0,0
9 400 bis 11 700	-	0,5
11 700 bis 14 700	11.50	1,0
14 700 bis 15 800	41.50	2,0
15 800 bis 16 900	63.50	3,0
16 900 bis 19 600	96.50	4,0
19 600 bis 23 700	204.50	4,5
23 700 bis 104 200	389.00	5,0
104 200 bis 155 100	4 414.00	5,25
155 100 bis 180 100	7 086.25	5,5
180 100 bis 1 984 500	8 461.25	5,8
über 1 984 500		5,7

Der Steuerfuss beträgt 4,2 Einheiten.

Der Anteil der Einwohnergemeinde am Steuerertrag einschliesslich der Bussen geht zu einer Hälfte an die Einwohnergemeinde und zur anderen an den Kanton.

Zuschlag für kurzfristig erzielte Gewinne

Für jedes volle Jahr unter 6 Jahren Besitzesdauer wird der Steuerbetrag um 10% erhöht; die Steuer darf jedoch 40% des Grundstückgewinnes nicht übersteigen.

Ermässigung für langjährige Besitzesdauer

Der Steuerbetrag ermässigt sich bei einer Besitzesdauer von über 8 Jahren für jedes weitere vollendete Jahr um 1%, höchstens aber um 25% bei 33 und mehr Jahren.

Ausnahmen

Nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Baurechtsentschädigungen; sie werden zusammen mit dem übrigen Einkommen besteuert.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Gesetz vom 26. September 2010 über die direkten Steuern im Kanton Uri Art. 126, 129, 130, 142, 148.

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und Geschäftsvermögens der natürlichen und juristischen Personen oder von Anteilen an solchen;

Als Grundstücksgewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt;

Gewinne unter 10 000 Fr. Der Steuerfreibetrag wird bei Veräusserungen einschliesslich Teilveräusserungen im Kalenderjahr nur einmal gewährt.

Ersatzbeschaffung

Steueraufschub bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird;

Steueraufschub bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zur Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in der Schweiz verwendet wird.

Steuermass

Steuersätze

Eigentumsdauer	Steuersatz ... %
bis 1 Jahr	31
bis 2 Jahre	30
bis 3 Jahre	29
bis 4 Jahre	28
bis 5 Jahre	27
bis 6 Jahre	26
bis 7 Jahre	25
bis 8 Jahre	24
bis 9 Jahre	23
bis 10 Jahre	22
bis 11 Jahre	21
bis 12 Jahre	20
bis 13 Jahre	19
bis 14 Jahre	18
bis 15 Jahre	17
bis 16 Jahre	16
bis 17 Jahre	15
bis 18 Jahre	14
bis 19 Jahre	13
bis 20 Jahre	12
mehr als 20 Jahre	11

Einmalige und wiederkehrende Baurechtsentschädigungen unterliegen der Einkommen- bzw. Gewinnsteuer.

Natürliche und juristische Personen**Gesetzliche Grundlage**

Steuergesetz vom 9. Februar 2000, §§ 104 - 121 und §199

Besteuerungsgrundsatz

Besteuert werden

Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen davon. Der Gewinn entspricht dem Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt

Gewerbsmässig und nicht gewerbsmässig erzielte Grundstücksgewinne unterliegen der Grundstückgewinnsteuer ebenso wie Baurechtsentschädigungen für Bauten und Anlagen

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Geschäftsvermögens sind ausserdem bei der Einkommens- resp. Gewinnsteuer steuerbar, in dem Erwerbspreis und wertvermehrende Aufwendungen, einschliesslich Baukreditzinsen, den Einkommens- resp. Gewinnsteuerwert übersteigen

Der Abzug von 2 000 Franken wird dem gleichen Steuerpflichtigen innert 12 Monaten nur einmal gewährt.

Ersatzbeschaffung

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei Ersatzbeschaffung für das ganzjährig selbstbewohnte Eigenheim, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist für den Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzobjektes in der Schweiz verwendet wird. Die angemessene Frist beträgt in der Regel vier Jahre vor oder nach der Veräusserung.

Steuermass**Kantonssteuer auf Grundstückgewinn**

Steuerbarer Gewinn in Fr.		Grundbetrag in Fr.		zusätzlich ...% des... Fr. übersteigenden Teils	
	bis	3 000	–	8	–
3 000	bis	8 000	240	12	3 000
8 000	bis	15 000	840	16	8 000
15 000	bis	25 000	1 960	20	15 000
25 000	bis	40 000	3 960	25	25 000
	über	40 000	7 710	30	40 000

Kein jährliches Vielfaches.

Der Ertrag der Grundstückgewinnsteuer wird zu einem Viertel nach Massgabe des Gesetzes über den Finanzausgleich auf die Bezirke und Gemeinden verteilt.

Zuschlag für kurzfristig erzielte Gewinne

Der Steuerbetrag erhöht sich bei einer anrechenbaren Besitzesdauer:

- von weniger als 1 Jahr um 40%;
- von weniger als 2 Jahren um 30%;
- von weniger als 3 Jahren um 20%;
- von weniger als 4 Jahren um 10%.

Ermässigung für langjährige Besitzesdauer

Der Steuerbetrag ermässigt sich bei einer Besitzesdauer von vollen 5 Jahren um 10%, für jedes weitere volle Jahr um je 3%, höchstens aber um 70% bei 25 und mehr Jahren.

Ausnahmen

Einmalige und wiederkehrende Entschädigungen für Baurechtsentschädigungen sind den übrigen steuerbaren Einkünften zuzurechnen;

Baurechtsentschädigungen für Bauten und Anlagen unterliegen der Grundstückgewinnsteuer.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Steuergesetz vom 30. Oktober 1994, Art. 2, 38, 144 – 149, 152a, 155 und 156.

Vollziehungsverordnung vom 18. November 1994 zum Steuergesetz, Art. 1, 35 und 36.

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne, die bei der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder von Anteilen an solchen erzielt werden. Als Gewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

Als Grundstücksgewinn gilt der Betrag um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und wertvermehrnde Aufwendungen) übersteigt

Werden in einem Jahr mehrere Grundstücksgewinne erzielt, so ist der Gewinn je gesondert zu ermitteln.

Steuerfrei sind Gewinne unter 5 000 Fr.

Ersatzbeschaffung

Die Besteuerung der Gewinne bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft oder selbstbenutzter Anteile daran wird aufgeschoben, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird;

Bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes wird die Besteuerung aufgeschoben, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zur Verbesserung der eigenen selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in der Schweiz verwendet wird.

Steuermass

Die einfache Grundstückgewinnsteuer für den Kanton beträgt 1,8% des Grundstückgewinns. Restbeträge unter 100 Fr. fallen ausser Betracht.

Jährliches Vielfaches. Festsetzung des Vielfachen auf dem Gesetzesweg.

Die Einwohner- und Bezirksgemeinden sowie die Kirchgemeinden erheben die Steuer auf der Grundlage der einfachen Kantonssteuer.

Jährliche Festsetzung des Vielfachen durch die Gemeinde- resp. Kirchgemeindeversammlung.

Zuschlag zum Steuerbetrag

Der Steuerbetrag erhöht sich bei einer Besitzesdauer von

weniger als 1 Jahr	30%
1 Jahr bis weniger als 2 Jahre	20%
2 Jahre bis weniger als 3 Jahre	10%

Anlagekosten bei Besitzesdauer über zehn Jahre

Ist das Grundstück im Zeitpunkt der Veräusserung überbaut und besass es die steuerpflichtige Person länger als zehn vollendete Jahre, werden die Anlagekosten pauschaliert. Die Pauschale wird in Prozenten des Veräusserungserlöses bemessen; wenn das Grundstück im Zeitpunkt der Veräusserung nicht überbaut ist und die steuerpflichtige Person das Grundstück länger als zehn Jahre besass, werden die Anlagekosten pauschaliert und reduzieren sich um 20 Prozent gegenüber den Pauschalen von bebauten Grundstücken. Die Pauschale wird in Prozenten des Veräusserungserlöses bemessen.

Höhere Anlagekosten werden angerechnet, sofern sie die steuerpflichtige Person vollständig nachweist.

Besitzesdauer begonnene Jahre	Pauschale in Prozenten des Veräußerungs- erlöses	Besitzesdauer (begonnene Jahre)	Pauschale in Prozenten des Veräußerungs- erlöses
11	80	20	71
12	79	21	70
13	78	22	69
14	77	23	68
15	76	24	67
16	75	25	66
17	74	Ab 25 vollende-	
18	73	ten Jahren	65
19	72		

Ausnahmen

Einmalige und wiederkehrende Baurechtsentschädigungen sind dem übrigen Einkommen zuzurechnen.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Gesetz vom 22. März 2000 über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuergesetz), Art. 141 bis 152.

Vollzugsverordnung vom 19. Dezember 2000 zum Gesetz über die Steuern des Kantons und der Gemeinden (Steuerverordnung) §§ 68 – 70.

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne, die bei der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken erzielt werden. Als Gewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

Steuerbefreiung

Gewinne aus Zwangsvollstreckungsverfahren, sofern die Gläubiger zu Verlust kommen.

Ersatzbeschaffung

Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben bei Veräusserung einer am Hauptwohnsitz dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der dabei erzielte Erlös binnen zwei Jahren zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft im Kanton verwendet wird.

Baurechte

Die von allen natürlichen und juristischen Personen erzielten einmaligen und wiederkehrenden Baurechtsentschädigungen sind dem übrigen Einkommen- bzw. Gewinn zuzurechnen.

Steuermass

Eigentumsdauer		Ansatz ... %
bis	1 Jahr	36,0
bis	2 Jahre	33,0
bis	3 Jahre	31,0
bis	4 Jahre	29,0
bis	5 Jahre	28,0
bis	6 Jahre	27,0
bis	7 Jahre	26,0
bis	8 Jahre	25,0
bis	9 Jahre	24,0
bis	10 Jahre	23,0
bis	11 Jahre	22,0

Eigentumsdauer		Ansatz ... %
bis	12 Jahre	21,5
bis	13 Jahre	21,0
bis	14 Jahre	20,5
bis	15 Jahre	20,0
bis	16 Jahre	19,5
bis	17 Jahre	19,0
bis	18 Jahre	18,5
bis	19 Jahre	18,0
bis	20 Jahre	17,5
bis	21 Jahre	17,0
bis	22 Jahre	16,5
bis	23 Jahre	16,0
bis	24 Jahre	15,5
bis	25 Jahre	15,0
bis	26 Jahre	14,5
bis	27 Jahre	14,0
bis	28 Jahre	13,5
bis	29 Jahre	13,0
bis	30 Jahre	12,5
mehr als	30 Jahre	12,0

Kein jährliches Vielfaches.

Die Einwohnergemeinde, auf deren Gebiet das Grundstück liegt, ist am Ertrag der Kantonssteuer mit 50% anteilsberechtig.

Natürliche und juristische Personen**Gesetzliche Grundlage**

Steuergesetz vom 7. Mai 2000, Art. 105 – 115.

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne, die bei der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen davon erzielt werden. Als Gewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

Nicht gewerbsmässig erzielte Grundstücksgewinne unterliegen der Grundstückgewinnsteuer.

Steuerfrei ist der Gewinne unter 5 000 Franken bzw. unter 2 000 Franken bei parzellenweiser Veräusserung.

Ersatzbeschaffung

Steueraufschub bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird;

Steueraufschub bei Landumlegung zwecks Güterzusammenlegung, Quartierplanung, Grenzbereinigung, Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegung im Enteignungsverfahren.

Steuermass

Steuerbarer Gewinn in Fr.	Grundbetrag in Fr.	zusätzlich	...% des... Fr. übersteigenden Teils	
bis 5 000	–	10	–	–
5 000 bis 10 000	500	15	5 000	–
10 000 bis 15 000	1 250	20	10 000	–
15 000 bis 20 000	2 250	25	15 000	–
über 20 000	3 500	30	20 000	–

50% des Ertrages fallen an die Gemeinde, in welcher das Grundstück gelegen ist.

Zuschlag für kurzfristig erzielte Gewinne

Der Steuerbetrag erhöht sich bei einer Besitzesdauer von weniger als einem Jahr um 30%, unter zwei Jahren um 20%, unter drei Jahren um 15%, unter vier Jahren um 10%.

Ermässigung für langjährige Besitzesdauer

Der Steuerbetrag ermässigt sich bei einer Besitzesdauer von vollen 5 Jahren um 5%, um jedes volle weitere Jahr zusätzlich um 3% bis 15 Jahre Besitzesdauer, zusätzlich um 5% bis 30 und mehr Jahre. Höchstabzug 90%;

Kein jährliches Vielfaches.

Ausnahme

Baurechtsentschädigungen unterliegen – zusammen mit dem übrigen Einkommen – der Einkommenssteuer.

Obligatorische Gemeindesteuer für natürliche Personen

Gesetzliche Grundlage

Steuergesetz vom 25. Mai 2000, §§ 187 – 202.

Besteuerungsgrundsatz

Dualistisches System: Gemeindesteuer auf Gewinnen, die aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens erzielt werden. Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen von natürlichen und juristischen Personen unterliegen grundsätzlich der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer.

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen insbesondere:

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen;

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken steuerbefreiter juristischer Personen;

Gewinne aus der Veräusserung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke natürlicher Personen;

Der Grundstückgewinn ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz zwischen dem Anlagepreis (Erwerbspreis und gemäss Gesetz anrechenbare Aufwendungen) und dem Verkaufspreis.

Steuerfrei ist der Gewinn unter 5 000 Fr.

Ersatzbeschaffung

Steueraufschub bei Veräusserung von selbst genutztem Wohneigentum, soweit der Erlös innert zwei Jahren zum Erwerb eines anderen selbstgenutzten Wohneigentums am Wohnsitz des Steuerpflichtigen eingesetzt wird.

Steuermass

– Ansätze

Von der Gesamtrendite, also vom prozentualen Verhältnis des Grundstückgewinnes zu den Anlagekosten. Die Gesamtrendite berechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{Gesamtrendite: } \frac{\text{Grundstückgewinn} \times 100}{\text{Anlagekosten}}$$

Die jährliche Rendite (prozentuales Verhältnis des Grundstückgewinnes zu den Anlagekosten), wird auf ein Jahr umgerechnet. Die Berechnung des Steuersatzes erfolgt bei einer Besitzesdauer von bis zu fünf Jahren unter Berücksichtigung der Monate, ein angefangener Monat wird mitgezählt.

Berechnung der Rendite pro Jahr (bei höchstens fünfjähriger Besitzesdauer):

$$\text{Rendite pro Jahr: } \frac{\text{Gesamtrendite} \times 12}{\text{Besitzesdauer in Monaten}}$$

Bei einer Besitzesdauer von über fünf Jahren berechnet sich der Steuersatz aufgrund der Anzahl Jahre Besitzesdauer, ein angefangenes Jahr wird mitgezählt.

Rendite pro Jahr: $\frac{\text{Gesamtrendite}}{\text{Besitzesdauer in Jahren}}$

Die berechnete Rendite pro Jahr stellt grundsätzlich den massgebenden Steuersatz dar.

Beträgt die Rendite pro Jahr weniger als 10%, unterliegt der Grundstücksgewinn dem Minimalsteuersatz von 10%, beträgt die Rendite mehr als 60%, unterliegt der Grundstücksgewinn dem Maximalsteuersatz von 60%. Ab einer anrechenbaren Besitzesdauer von 12 Jahren, ermässigt sich der Maximalsteuersatz jährlich um 2,5 Prozentpunkte, jedoch höchstens um 35 Prozentpunkte auf 25% nach 25 Jahren Besitzesdauer. Der Maximalsteuersatz bewegt sich somit zwischen 60% und 25%, je nach Ermässigung infolge Besitzesdauer.

Ausnahme

Baurechtsentschädigungen werden zusammen mit dem übrigen Einkommen besteuert.

Personnes physiques – système dualiste

Canton

Base légale

Loi du 6 juin 2000 sur les impôts cantonaux directs, art. 41 à 51.

Principe d'imposition

Les gains provenant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles faisant partie de la fortune privée du contribuable. Les gains provenant de l'aliénation de tout ou partie d'immeuble appartenant à certaines personnes morales exonérées de l'impôt sur le bénéfice.

Le gain imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses. Si l'acquisition date de plus de 15 ans, le contribuable peut revendiquer au titre de dépenses d'investissements, la valeur fiscale fixée au moins quatre ans avant l'aliénation. Dans ce cas, les impenses des quatre dernières années sont prises en considération.

Les gains ou les plus-values inférieurs à 6 000 fr. sont exonérés de l'impôt pour l'ensemble des opérations faites au cours de l'année civile.

Taux de l'impôt

Durée de propriété	en % du gain imposable
jusqu'à 2 ans	22
jusqu'à 4 ans	20
jusqu'à 6 ans	18
jusqu'à 8 ans	16
jusqu'à 10 ans	14
jusqu'à 15 ans	12
plus de 15 ans	10

Majoration de l'impôt

Si le contribuable a été propriétaire pendant moins de cinq ans des immeubles aliénés et que les gains réalisés dépassent 400 000 fr., la part de l'impôt afférent au gain dépassant cette limite est majorée de 40%.

Pas de multiple annuel.

Communes

Base légale

Loi du 10 mai 1963 sur les impôts communaux, art. 18

Principe d'imposition et taux de l'impôt

Les communes prélèvent un impôt sur les gains immobiliers et la plus-value au taux de 60% de l'impôt perçu par le canton.

Exceptions

Les bénéfices périodiques des droits de superficies doivent être ajoutés aux autres revenus.

Natürliche- und juristische Personen sowie Anlagefonds

Gesetzliche Grundlage

Gesetz vom 1. Dezember 1985 über die Staats- und Gemeindesteuern, §§ 1, 48 bis 58 und 206.

Vollzugsverordnung vom 28. Januar 1986 zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern, §§ 29 bis 32 und 62.

Besteuerungsgrundsatz

Grundstückgewinn ist die Differenz zwischen Erlös und Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen). Der Steuer unterliegen

- Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens;
- Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken steuerbefreiter juristischer Personen;
- Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken von Anstalten und Stiftungen des Staates und der Gemeinden, die wirtschaftliche Zwecke verfolgen;
- Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes.

Ersatzbeschaffung

Bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft wird die Besteuerung aufgeschoben, soweit der dabei erzielte Erlös in der Regel innert zwei Jahren zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Ermässigung des steuerbaren Gewinns

Der steuerbare Gewinn ermässigt sich nach einer Besitzesdauer von 5 Jahren um je 2% für jedes weitere Jahr, höchstens um 50% nach einer Besitzesdauer von 30 Jahren.

Steuermass

Der Grundstückgewinnsteuer wird der Einkommensteuertarif für übrige Pflichtige zugrunde gelegt (Tarif B).

Einfache Ansätze

Steuerbarer Gewinn in Fr.			Grundbetrag in Fr.	zusätzlich ...% des... Fr. übersteigenden Teils	
	bis	10 000	–	0,00	–
10 000	bis	13 000	–	5,00	10 000
13 000	bis	17 000	150.-	6,00	13 000
17 000	bis	24 000	390.-	7,00	17 000
24 000	bis	30 000	880.-	8,00	24 000
30 000	bis	36 000	1 360.-	9,00	30 000
36 000	bis	50 000	1 900.-	9,50	36 000
50 000	bis	70 000	3 230.-	10,00	50 000
70 000	bis	98 000	5 230.-	10,50	70 000
98 000	bis	310 000	8 170.-	11,50	98 000
	über	310 000	32 550.-	10,50	vom ganzen Gewinn

Jährliches Vielfaches.

Die Steuer wird nach Massgabe des Gesamtsteuerfusses von Kanton, Einwohner- und Kirchgemeinde berechnet und entsprechend aufgeteilt.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Gesetz vom 12. April 2000 über die direkten Steuern, §§ 104 bis 110 und § 228.

Verordnung vom 14. November 2000 zum Gesetz über die direkten Steuern, §§ 87 und 88.

Steuerordnungen der Gemeinden.

Besteuerungsgrundsatz

Die Grundstückgewinnsteuer wird erhoben von den Gewinnen, die sich aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privat- und des Geschäftsvermögens der natürlichen und juristischen Personen sowie von Anteilen an solchen ergeben. Als Grundstücksgewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös den Einstandswert (Erwerbswert, mit dem Erwerb verbundene Kosten und Aufwendungen) übersteigt.

Ersatzbeschaffung

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der dabei erzielte Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft innerhalb der Schweiz verwendet wird.

Steuermass

Kanton

Bei einer Besitzesdauer von weniger als drei Jahren beträgt der Steuersatz 60% des steuerbaren Gewinns und ermässigt sich für jeden weiteren Monat Besitzesdauer um 0,5%. Ab dem 9. Besitzjahr beträgt er einheitlich 30%.

Bei Gewinnen aus dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaften (Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) beträgt der Steuersatz ungeachtet der Besitzesdauer 30%.

Ermässigung für langjährige Besitzesdauer

Auf dem Gewinn wird zur Abgeltung der Besitzesdauer ein Abzug vorgenommen. Er beträgt ab dem sechsten und für jedes weitere Besitzjahr 3%, höchstens jedoch 60% des Gewinns.

Ermässigung bei Bauinvestitionen:

Der Steuersatz ermässigt sich im mit dem Faktor 1,5 gewichteten Verhältnis der nach Erwerb getätigten wertvermehrenden Aufwendungen zum erzielten Veräusserungserlös, höchstens jedoch auf 30%.

Kein jährliches Vielfaches.

Ausnahmen

Nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegen wiederkehrende Baurechtsentschädigungen, sie werden mit dem übrigen Einkommen oder Gewinn besteuert.

Gemeinden

Der Kanton erhebt auf Grundstücken natürlicher und juristischer Personen, die auf dem Gebiet der Einwohnergemeinden Bettingen und Riehen liegen, die Grundstückgewinnsteuer.

Der kommunale Anteil beträgt 45%.

Natürliche und juristische Personen**Gesetzliche Grundlage**

Gesetz vom 7. Februar 1974 über die Staats- und Gemeindesteuern und den Finanzausgleich, §§ 21, 71 bis 80, 120 und 121.

Besteuerungsgrundsatz

Besteuert werden Gewinne aus der Veräusserung im Kanton gelegener Grundstücke oder Anteilen davon.

Als Gewinn gilt der die Gestehungskosten übersteigende Veräusserungserlös.

Bei der Bestimmung der steuerbaren Grundstückgewinne ist der Gestehungswert entsprechend der Geldwertveränderung umzurechnen, die seit dem Erwerb des Grundstückes eingetreten ist. Für die nach dem 1. Januar 1991 realisierten Grundstückgewinne wird die Geldwertveränderung zur Hälfte berücksichtigt.

Ersatzbeschaffung

Die Grundstückgewinnsteuer wird nicht erhoben bei einer dauernd und ausschliesslich selbstbewohnten Liegenschaft, sofern der Erlös in der Regel innert zweier Jahre zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Ermässigung des steuerbaren Gewinnes bei selbstbewohnten Liegenschaften

Der Grundstückgewinn ermässigt sich für jedes nach dem 20. Besitzesjahr nachgewiesene Jahr der Selbstnutzung um 5 000 Fr., höchstens jedoch um 50 000 Fr.

Zuschlag zum Steuerbetrag

Ist der Grundstückgewinn innerhalb von 5 Jahren entstanden, erhöht sich die errechnete Steuer für jeden Monat, um den die Besitzesdauer kürzer ist, um 1 2/3%;

Steuermass

Steuerbarer Gewinn in Fr.	Einheitsansatz in %	Satzerhöhung für je 100 Fr. in %
100 bis 30 000	3,00 bis 12	0,03
30 100 bis 70 000	12,02 bis 20	0,02
70 100 bis 120 000	20,01 bis 25	0,01

Für steuerbare Gewinne über 120 000 Fr. beträgt die Steuer einheitlich 25%.

Kein jährliches Vielfaches.

Natürliche Personen

Gesetzliche Grundlage

Gesetz vom 20 März 2000 über die direkten Steuern, Art. 2, 110 bis 121 und 198.

Verordnung vom 26. Januar 2001 über die direkten Steuern, Art. 60 bis 66.

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne aus der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken des Privatvermögens oder Anteilen davon.

Grundstückgewinn ist der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

Gewinne unter 5 000 Fr. werden nicht besteuert.

Steuermass

Steuerbarer Gewinn in Fr.			Grundbetrag in Fr.	zusätzlich ...% des... Fr. übersteigenden Teils	
	bis	2 000	–	2	–
2 000	bis	4 000	40	4	2 000
4 000	bis	6 000	120	6	4 000
6 000	bis	8 000	240	8	6 000
8 000	bis	15 000	400	10	8 000
15 000	bis	30 000	1 100	12	15 000
30 000	bis	45 000	2 900	14	30 000
45 000	bis	60 000	5 000	16	45 000
60 000	bis	80 000	7 400	18	60 000
80 000	bis	100 000	11 000	20	80 000
	über	100 000		15	vom ganzen Gewinn

Jährliches Vielfaches von Kanton und Gemeinden.

Ersatzbeschaffung

Gewinne aus der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) werden nicht besteuert, sofern der Veräusserungserlös innert dreier Jahre vor oder nach der Veräusserung zur Beschaffung einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Zuschlag zum Steuerbetrag

Besitzesdauer			Zuschlag ...%		
		weniger als	6	Monate	50
6	Monate	bis weniger als	1	Jahr	45
1	Jahr	bis weniger als	1 1/2	Jahre	40
1 1/2	Jahre	bis weniger als	2	Jahre	35
2	Jahre	bis weniger als	2 1/2	Jahre	30
2 1/2	Jahre	bis weniger als	3	Jahre	25
3	Jahre	bis weniger als	3 1/2	Jahre	20
3 1/2	Jahre	bis weniger als	4	Jahre	15
4	Jahre	bis weniger als	4 1/2	Jahre	10
4 1/2	Jahre	bis weniger als	5	Jahre	5

Ermässigung des Steuerbetrages

5% bei einer Besitzesdauer von 6 Jahren, zusätzlich 5% für jedes weitere volle Jahr. Höchstabzug 60% bei 17 und mehr Jahren.

Der Steuerbetrag ermässigt sich in jedem Fall um 50% bei formeller oder materieller Enteignung oder freiwilliger Veräusserung wegen offensichtlich drohender Enteignung.

Belastungsgrenze

Die Belastung durch Kanton und Gemeinde zusammen darf 50% des steuerbaren Gewinns nicht übersteigen.

Ausnahmen

Nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, sondern dem übrigen Einkommen oder Gewinn zuzurechnen sind Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsliegenschaften.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Gesetz vom 21. Mai 2000 über die direkten Steuern für den Kanton Appenzell A.Rh. , Art. 21 und 122 bis 134.

Verordnung vom 8. August 2000 zum Steuergesetz, Art. 52.

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen Als Gewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken steuerbefreiter sowie gewisser nicht steuerbefreiter Gewinne unter 3 000 Fr. werden nicht besteuert.

Ersatzbeschaffung

Der Verkaufserlös kann innert drei Jahren nach Veräusserung zum Erwerb eines Ersatzgrundstücks verwendet werden.

Steuermass

Vom steuerbaren Gewinn 30%.

Kein jährliches Vielfaches.

Die Gemeinde, in der das veräusserte Grundstück liegt, erhält 2/3 des Ertrages.

Zuschlag zum Steuerbetrag

Der Steuerbetrag erhöht sich um 50% bei einer Besitzesdauer von unter einem halben Jahr, 35% unter einem Jahr, 20% unter zwei Jahren, 10% unter drei Jahren, 5% unter vier Jahren.

Ermässigung des Steuerbetrages

Bei einer Besitzesdauer von mindestens zehn Jahren wird der Steuerbetrag um 2,5% für jedes weitere volle Jahr ermässigt, höchstens aber um 50%.

Ausnahmen

Gewinne aus der Veräusserung oder buchmässigen Aufwertung von Geschäftsvermögen sowie die sogenannten wiedereingebrachten Abschreibungen bei Überführung von Geschäftsvermögen ins Privatvermögen sind dem übrigen Einkommen zuzurechnen.

Natürliche und juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Steuergesetz vom 25. April 1999 für den Kanton Appenzell I.Rh., Art. 1, 103 – 111.

Steuerverordnung vom 10. November 2000, Art. 41.

Besteuerungsgrundsatz

Der Grundstückgewinnsteuer unterliegen Gewinne, die aus Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens oder von Anteilen an solchen erzielt werden.

Grundstückgewinn ist der Betrag, um welchen der Erlös die Anlagekosten übersteigt.

Gewinne unter 4 000 Fr. werden nicht besteuert.

Ersatzbeschaffung

Gewinne aus der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) werden nicht besteuert, sofern der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Steuermass

Steuerbarer Gewinn in Fr.		Grundbetrag in Fr.	zusätzlich ...% des... Fr. übersteigenden Teils	
	bis 4 000	–	10	–
4 000	bis 10 000	400	15	4 000
10 000	bis 18 000	1 300	20	10 000
18 000	bis 30 000	2 900	25	18 000
30 000	bis 50 000	5 900	30	30 000
50 000	bis 100 000	11 900	35	50 000
	über 100 000	29 400	40	100 000

Kein jährliches Vielfaches.

Zuschlag zum Steuerbetrag

War das Grundstück weniger als drei Jahre im Besitz des Veräusserers, so wird der Steuerbetrag für jeden Monat, der die Besitzesdauer weniger ausmacht, um 1% erhöht.

Ermässigung des Steuerbetrages

Die Steuer ermässigt sich um 5% bei einer Besitzesdauer von fünf Jahren und für jedes weitere ganze Jahr zusätzlich um 3%. Höchstabzug 50% bei zwanzig und mehr Jahren.

Ausnahmen

Gleichzeitig sind Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftliegenschaften im Umfang der vorgenommenen Abschreibungen dem übrigen Einkommen oder Gewinn zuzurechnen. Nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Baurechtsentschädigungen. Sie sind dem übrigen Einkommen oder Gewinn zuzurechnen.

Natürliche und bestimmte juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Steuergesetz vom 9. April 1998, Art. 8, 9, 130 bis 141.

Besteuerungsgrundsatz

Dualistisches System: Kantonssteuer auf Grundstücksgewinnen aus dem Privatvermögen, mit Ausnahme bestimmter Grundstücke des Geschäftsvermögens von natürlichen und juristischen Personen. Grundstücksgewinne auf Geschäftsvermögen werden grundsätzlich mit der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer erfasst.

Gewinne aus der Veräusserung von einem im Kanton gelegenen Grundstück des Privatvermögens oder von Anteilen davon

Gewinne aus dem Handel mit Liegenschaften, wenn im Kanton lediglich eine Steuerpflicht aus Grundeigentum besteht

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken steuerbefreiter juristischer Personen.

Gewinn ist der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten(Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt.

Ersatzbeschaffung

Die Besteuerung wird aufgeschoben bei der Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, wenn der Verkaufserlös innert drei Jahren zum Erwerb einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Steuerbarer Gewinn in Fr.		Grundbetrag in Fr.		zusätzlich ...% des... Fr. übersteigenden Teils	
	bis	2 200	–	0,0	–
2 200	bis	5 000		0,5	2 200
5 000	bis	7 700	14	1,0	5 000
7 700	bis	9 800	41	2,0	7 700
9 800	bis	11 900	83	3,0	9 800
11 900	bis	14 500	146	4,0	11 900
14 500	bis	18 200	250	5,0	14 500
18 200	bis	25 100	435	6,0	18 200
25 100	bis	34 700	849	7,0	25 100
34 700	bis	50 700	1 521	8,0	34 700
50 700	bis	71 800	2 801	9,0	50 700
71 800	bis	248 000	4 700	10,0	71 800
248 000	bis	456 000	22 320	10,5	248 000
456 000	bis	600 000	44 160	11,0	456 000
	über	600 000	60 000	10,0	für den ganzen Gewinn

Jährliches Vielfaches.

Der Kanton erhebt zugunsten der Gemeinden einen festen Zuschlag von 220% der einfachen Steuer.

Zuschlag für kurzfristig erzielte Gewinne

Ist der Grundstückgewinn innerhalb von 5 Jahren entstanden, erhöht sich der Steuerbetrag für das fünfte und jedes volle Jahr weniger um 1%.

Ermässigung für langjährige Besitzesdauer

Auf einem Gewinnanteil von höchstens 500 000 Fr., und einer Besitzesdauer von wenigstens 15 Jahren, ermässigt sich der Steuerbetrag um 1,5% für jedes weitere volle Jahr Besitzesdauer, höchstens aber um 40,5%, wenn der Veräusserer das Grundstück wenigstens 15 Jahre selbst bewohnt hat.

Bei einem Gewinnanteil von über 500 000 Fr., und einer Besitzesdauer von wenigstens 15 Jahren, ermässigt sich der Steuerbetrag um 1,5% für jedes weitere volle Jahr Besitzesdauer, höchstens aber um 30%.

Ausnahmen

Nicht der Grundstückgewinnsteuer unterliegen die Baurechtsentschädigungen; diese sind dem übrigen Einkommen zuzurechnen.

Natürliche Personen

Gesetzliche Grundlage

Steuergesetz vom 8. Juni 1986 für den Kanton Graubünden, mit seitherigen Änderungen, Art. 4, Art. 41 ff.

Besteuerungsgrundlage

Kanton

Sondersteuer

Gewinne, die bei der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken erzielt werden. Als Gewinn gilt der Betrag, um den der Veräusserungserlös die Anlagekosten (Erwerbspreis und Aufwendungen) übersteigt

Werden im gleichen Kalenderjahr mehrere Gewinne erzielt oder sind diese auf einen einheitlichen Vorgang zurückzuführen, ist für den Steuersatz der Gesamtgewinn massgebend

Indexklausel: Weicht der Landesindex der Konsumentenpreise im Juli eines Kalenderjahres vom Stand Ende Dezember 2005 um 3% oder ein Mehrfaches davon ab, so werden die in Frankenbeträgen festgesetzten Abzüge für die nächste Steuerperiode um 3% oder das entsprechende Mehrfache angepasst.

Steuerbefreiung

Gesamtgewinne unter 4 400 Fr. pro Jahr

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken im Zwangsverwertungs- und Nachlassverfahren, soweit die Gläubiger zu Verlust kommen

Steuermass

Für die ersten 9 373 Fr. beträgt der Steuersatz 5%. Je weitere 9 373 Fr. steigt der Satz um 1%; die letzte Stufe wird zum Satz von 25% besteuert;

Der Höchstsatz von 15% wird erreicht bei 196 833 Fr.

Zuschlag zum Steuerbetrag

War das Grundstück weniger als zwei Jahre im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für jeden Monat, um den die Eigentumsdauer kürzer ist, um 2% erhöht.

Ermässigung des Steuerbetrages

War das Grundstück während mehr als zehn Jahren im Eigentum des Veräusserers, wird der Steuerbetrag für jedes weitere volle Jahr um 1,5% ermässigt, höchstens jedoch um 51%.

Gemeinden

Sondersteuer.

Alle Gemeinden erheben eine Grundstückgewinnsteuer, deren Ausgestaltung vereinzelt von den kantonalen Bestimmungen abweicht.

Ausnahme

Einmalige und wiederkehrende Baurechtsentschädigungen unterliegen der Einkommenssteuer.

Natürliche Personen

Gesetzliche Grundlage

Steuergesetz vom 15. Dezember 1998, mit seitherigen Änderungen, §§ 95 – 111.

Verordnung vom 11. September zum Steuergesetz, §§ 43 – 48.

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne, die bei der Veräusserung von im Kanton gelegenen Grundstücken oder Anteilen an solchen erzielt werden. Grundstücksgewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufserlös und den Anlagekosten. Für überbaute Grundstücke, die länger als 10 Jahre im Besitz der steuerpflichtigen Person waren, werden die Anlagekosten pauschaliert

Werden zu verschiedenen Zeiten erworbene Grundstücke oder Anteile an solchen zusammen veräussert, so ist der Gewinn gesondert zu ermitteln.

Keine Steuerbefreiung.

Steueraufschiebende Veräusserungen

Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis) und Eigentumswechsel mit Erbvorbezug, Schenkung oder gemischter Schenkung

Landumlegung zwecks Güterzusammenlegungen, Quartierplanung Grenzbereinigungen. Abrundung landwirtschaftlicher Heimwesen sowie bei Landumlegungen im Enteignungsverfahren oder drohender Enteignung

Rechtsgeschäfte unter Ehegatten

Rechtsgeschäfte unter Verwandten in gerader Linie

Umstrukturierungen

Ersatzbeschaffung

Die Grundstückgewinnsteuer wird auf Begehren des Steuerpflichtigen aufgeschoben, bei Veräusserungen einer dauernd und ausschliesslich selbst genutzten Wohnliegenschaft, soweit der dabei erzielte Erlös innert 2 Jahren vor oder 3 Jahren nach der Veräusserung zum Erwerb oder zum Bau einer gleich genutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Bei Mehrfamilienhäusern gilt das Ersatzbeschaffungsprivileg nur anteilmässig für den von der steuerpflichtigen Person ganzjährig selbst bewohnten Hausteil.

Steuermass	Besitzesdauer bis zum vollendeten ... Besitzesjahr	Ansatz %
	1.	40
	2.	38
	3.	36
	4.	34
	5.	32
	6.	30
	7.	28
	8.	26
	9.	24
	10.	22
	11.	20
	12.	19
	13.	18
	14.	17
	15.	16
	16.	15
	17.	14
	18.	13
	19.	12
	20.	11
	21.	10
	22.	9
	23.	8
	24.	7
	25.	6
	ab dem vollendeten 25. Jahr	5

Kein jährliches Vielfaches.

Die Einwohnergemeinde, in welcher das veräusserte Grundstück liegt, ist mit 50% am Ertrag der kantonalen Steuer anteilsberechtig.

Ausnahmen

Gewinne aus der Veräusserung von Geschäftsvermögen unterliegen der Einkommens-, bzw. Gewinnsteuer.

Baurechtsentschädigungen sind zusammen mit dem übrigen Einkommen steuerbar.

Natürliche Personen und bestimmte juristische Personen

Gesetzliche Grundlage

Gesetz vom 14. September 1992 über die Staats- und Gemeindesteuern, §§ 126 bis 136 und 203

Verordnung des Regierungsrates vom 10. November 1992 zum Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern, §§ 27 bis 31 und 48

Besteuerungsgrundsatz

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens sowie von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken; Als Gewinn gilt die Differenz zwischen dem Veräusserungserlös und den Anlagekosten.

Verluste desselben Jahres und Verlustüberschüsse der vier letzten Jahre können abgezogen werden.

Keine Steuerbefreiung.

Ersatzbeschaffung

Steueraufschub bei teilweiser oder vollständiger Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke in der Schweiz verwendet wird.

Steueraufschub bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.

Der Steueraufschub gilt nur soweit, als der in das Ersatzgrundstück reinvestierte Betrag die Anlagekosten des veräusserten Grundstücks übersteigt.

Steuermass

Vom steuerbaren Grundstücksgewinn 40%

Zuschlag für kurzfristig erzielte Gewinne

Für jeden vollen oder angefangenen Monat unter drei Jahren Besitzesdauer wird der Steuerbetrag um 1% erhöht.

Ermässigung bei langjähriger Besitzesdauer

Bei einer Eigentumsdauer von 6 Jahren sowie für jedes weitere Jahr ermässigt sich die Steuer um 4%, höchstens jedoch um 72% bei einer Besitzesdauer von 24 und mehr Jahren.

Kein jährliches Vielfaches.

Die politischen Gemeinden und die Schulgemeinden sind mit je 25%, und die Kirchgemeinden jener Konfession, welcher der Steuerpflichtige angehört, mit 5% am Ertrag der kantonalen Steuer anteilsberechtig.

Ausnahme

Einmalige und wiederkehrende Baurechtsentschädigungen sind dem übrigen Einkommen zuzurechnen.

Personnes physiques et morales

Base légale

Legge tributaria del 21 giugno 1994, art. 123 à 140.

Regolamento del 18 ottobre 1994 della legge tributaria.

Principe d'imposition

Les gains provenant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles faisant partie de la fortune privée et commerciale des personnes physiques ou morales sont soumis à l'impôt sur les gains immobiliers;

Les bénéfices provenant d'amortissements récupérés sur des immeubles faisant de la fortune commerciale du contribuable sont soumis à l'impôt sur le revenu ou le bénéfice;

Le gain imposable est constitué par la différence entre le prix d'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses (valeur d'investissement);

Les gains réalisés lors du transfert de biens immobiliers situés dans le canton.

Taux de l'impôt

Durée de propriété				en % du gain imposable
	jusqu'à	1	année	31
de	1	à	2 ans	30
de	2	à	3 ans	29
de	3	à	4 ans	28
de	4	à	5 ans	27
de	5	à	6 ans	26
de	6	à	7 ans	23
de	7	à	8 ans	20
de	8	à	9 ans	17
de	9	à	10 ans	14
de	10	à	11 ans	11
de	11	à	12 ans	10
de	12	à	13 ans	9
de	13	à	14 ans	8
de	14	à	15 ans	7
de	15	à	20 ans	6
de	20	à	30 ans	5
	plus de	30	ans	4

Si le montant est inférieur 30 fr. l'impôt sur les gains immobiliers n'est pas perçu;

Pas de multiple annuel.

Répartition

Le produit de l'impôt est réparti de la façon suivante: 40% à la commune¹ de situation de l'immeuble, 20% au maximum au fonds de compensation intercommunal et 40% au canton;

Si le multiplicateur communal est inférieur à 100%, le part de la commune est réduite proportionnellement au nombre de points inférieurs à 100%.

Remploi

L'imposition est différée en cas d'aliénation de l'habitation ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai de deux ans, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

¹Cette disposition a été temporairement suspendue à partir de l'année fiscale 2006 jusqu'à la fin de l'année 2009 (Art. 314d, al. 2).

Personnes physiques – système dualiste**Base légale**

Loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux, art. 1, 2 et 61 à 75.

Principe d'imposition

L'impôt a pour objet le gain provenant de l'aliénation d'immeubles ou de parts d'immeubles faisant partie de la fortune privée du contribuable.

Le gain imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses.

Le gain réalisés qui est destiné à l'exploitation agricole ou sylvicole du contribuable.

Taux de l'impôt

Durée de propriété		en % du gain imposable
jusqu'à	1 an	30%
1 an -	2 ans	27%
2 -	3 ans	24%
3 -	4 ans	22%
4 -	5 ans	20%
5 -	6 ans	18%
6 -	7 ans	17%
7 -	8 ans	16%
8 -	9 ans	15%
9 -	10 ans	15%
10 -	11 ans	14%
11 -	12 ans	14%
12 -	13 ans	13%
13 -	14 ans	13%
14 -	15 ans	12%
15 -	16 ans	12%
16 -	17 ans	11%
17 -	18 ans	11%
18 -	19 ans	10%
19 -	20 ans	10%
20 -	21 ans	9%
21 -	22 ans	9%
22 -	23 ans	8%
23 -	24 ans	8%
	dès 24 ans	7%

Les années d'occupation prouvées par le contribuable comptent double.

Pas de multiple annuel.

La commune dans laquelle l'immeuble est situé participe au rendement à raison de 5/12.

Acquisition en emploi

L'imposition est différée en cas

- de transfert de propriété par succession, avancement d'hoirie ou donation;
- de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial;
- de remaniement parcellaire et d'établissement d'un plan de quartier;
- en cas d'aliénation d'immeubles agricoles ou sylvicoles;
- d'aliénation de l'habitation ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

Exceptions

Lorsque le total des gains imposables réalisés au cours d'une année fiscale est inférieur à 5 000 francs.

Personnes physiques

Base légale

Loi fiscale du 10 mars 1976, art. 44 à 52.

Règlement d'application du 25 août 1976 de la loi fiscale du 10 mars 1976, art. 18.

Principe d'imposition

Est imposable le bénéfice net provenant de l'aliénation d'un immeuble ou d'une partie de ceux-ci. Le bénéfice imposable est constitué par la différence entre le produit de l'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses.

Les conjoints et les enfants sont imposés séparément sur leurs gains immobiliers.

Acquisition en emploi

L'imposition est différée en cas

- de transfert de propriété par succession, avancement d'hoirie ou donation;
- de transfert de propriété entre époux en rapport avec le régime matrimonial;
- de remaniement parcellaire et d'établissement d'un plan de quartier;
- en cas d'aliénation d'immeubles agricoles ou sylvicoles;
- d'aliénation de l'habitation ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

Taux de l'impôt

L'impôt simple sur les gains immobiliers est perçu par tranches, selon le barème suivant:

12 pour cent pour des gains jusqu'à 50 000 francs;

18 pour cent pour des gains de 50 001 francs à 100 000 francs;

24 pour cent pour les gains supérieurs à 100 001 francs.

Si la personne contribuable a été propriétaire de l'immeuble aliéné pendant au moins six ans, l'impôt est réduit de quatre pour cent par année entière dès la sixième année.

Au-delà d'une durée de propriété de 25 ans, les taux sont les suivants:

un pour cent pour les gains jusqu'à 50 000 francs;

deux pour cent pour les gains de 50 001 à 100 000 francs;

trois pour cent pour les gains supérieurs à 100 001 francs.

En cas d'aliénation dans les cinq ans, les taux d'impôts en pour cent sont les suivants:

Bénéfice imposable	1 ^{er} année	2 ^e	3 ^e	4 ^e	5 ^e
0 à 50 000	19,2	18	15,6	14,4	13,2
50 001 à 100 000	28,8	27	23,4	21,6	19,8
100 001 et plus	38,4	36	31,2	28,8	26,4

Pas de multiple annuel.

La commune dans laquelle l'immeuble est situé participe à raison de 2/3 au rendement de l'impôt.

Exception

Les indemnités uniques et périodiques octroyées pour la concession de droits de superficie sont soumises à l'impôt sur le revenu.

Personnes physiques et morales

Base légale

Loi du 21 mars 2000 sur les contributions directes, art. 56 – 74.

Principe d'imposition

Aliénation d'un immeuble:

- Gains réalisés lors de l'aliénation de tout ou partie d'un immeuble, y compris ses accessoires, situé dans le canton;
- Le gain imposable est égal à la différence entre le prix d'aliénation et le prix d'acquisition augmenté des impenses.

Transfert d'un titre de participation au capital d'une société immobilière:

- Le gain imposable est égal à la différence entre le prix d'acquisition et le prix d'aliénation, sous déduction des frais;
- Si l'ensemble des biens immobiliers sis sur territoire neuchâtelois et appartenant à la personne morale émettrice du titre représente moins de 25% de l'actif brut total, l'impôt n'est pas perçu;
- Les indemnités périodiques pour concession d'un droit de superficie sont soumises à l'impôt sur le revenu, tandis que les indemnités uniques sont soumises à l'impôt sur les gains immobiliers.

Acquisition en emploi

L'imposition est différée en cas:

De transfert de propriété par succession, avancement d'hoirie ou donation entre époux en relation avec le régime matrimonial;

En cas d'aliénation d'immeubles agricoles ou sylvicoles;

D'aliénation de l'habitation ayant durablement et exclusivement servi au propre usage de l'aliénateur, dans la mesure où le produit ainsi obtenu est affecté, dans un délai approprié, à l'acquisition ou à la construction en Suisse d'une habitation servant au même usage.

Taux de l'impôt

Gain imposable en fr.	Montant de base en fr.	plus	... % de la partie qui dépasse ... fr.
jusqu'à 5 000	–	10	–
5 001 à 10 000	500	15	5 000
10 001 à 30 000	1 250	20	10 000
30 001 à 50 000	5 250	25	30 000
50 001 à 75 000	10 250	30	50 000
75 001 à 100 000	17 750	35	75 000
100 001 à 135 000	26 500	40	100 000
plus de 135 000	40 500	30	du gain total

Majoration de l'impôt

Si le contribuable a été propriétaire pendant moins de cinq ans de l'immeuble aliéné, l'impôt simple est majoré, lors d'une durée de propriété

inférieure à une année	de 60%
inférieure à deux années	de 45%
inférieure à trois années	de 30%
inférieure à quatre années	de 15%

Réduction de l'impôt

L'impôt est réduit pour une durée de propriété de:

plus de 5 ans	de 6%
plus de 6 ans	de 12%
plus de 7 ans	de 18%
plus de 8 ans	de 24%
plus de 9 ans	de 30%
plus de 10 ans	de 36%
plus de 11 ans	de 42%
plus de 12 ans	de 48%
plus de 13 ans	de 54%
plus de 14 ans	de 60%

Le taux maximum de réduction ne peut dépasser 60%.

Pas de multiple annuel.

Exceptions

Les gains immobiliers faisant partie de la fortune commerciale sont soumis à l'impôt sur le revenu ou sur bénéfice.

Personnes physiques et morales**Base légale**

Loi générale du 9 novembre 1887 sur les contributions publiques, avec les modifications ultérieures; art. 80 à 87.

Loi du 23 septembre 1994 sur l'imposition des personnes morales, art. 26.

Principe d'imposition

Le bénéfice provenant de l'aliénation de biens ou d'actifs immobiliers ou d'une partie de ceux-ci ainsi que certains gains que ces biens ou actifs procurent sans qu'il y ait aliénation. Sont assimilées à des actifs immobiliers les actions ou parts de sociétés immobilières.

Le bénéfice imposable est égal à la différence entre le prix d'aliénation et la valeur d'acquisition augmentée des impenses effectuées.

L'impôt n'est pas perçu en particulier en cas de transfert par successions ou donation.

Acquisition en remploi

L'impôt est remboursé en cas de remploi du bénéfice résultant de l'aliénation d'un logement (villa ou appartement) occupé par le propriétaire qui aliène.

Il y a remploi au sens de l'alinéa précédent lorsque le produit de l'aliénation est utilisé par l'aliénateur pour l'acquisition, la construction ou la transformation d'un immeuble de remplacement de même nature et pour autant qu'il ne s'écoule pas plus de 5 ans entre les 2 opérations.

Taux de l'impôt

Durée de propriété	en pour-cent du bénéfice imposable
moins de 2 ans	50
2 ans, mais moins de 4 ans	40
4 ans, mais moins de 6 ans	30
6 ans, mais moins de 8 ans	20
8 ans, mais moins de 10 ans	15
10 ans, mais moins de 25 ans	10
25 ans et plus	0

La commune dans laquelle l'immeuble est situé participe à raison de 15% au rendement de l'impôt.

Personnes physiques et morales

Base légale

Loi d'impôt du 26 mai 1988, avec les modifications ultérieures, art. 87 à 101.

Principe d'imposition

Bénéfice net réalisé par l'aliénation d'un immeuble, d'une part d'immeuble, d'une force hydraulique faisant partie de la fortune privée ou de la fortune commerciale du contribuable ainsi que lors de l'aliénation de droits à de tels éléments.

Le bénéfice imposable est constitué par la différence entre le prix de revient (prix d'acquisition augmenté des impenses) et le produit de l'aliénation. Le prix de revient de l'immeuble est indexé. Le taux d'indexation correspond à 50% du taux de renchérissement qui découle de l'indice suisse des prix à la consommation.

Les gains réalisés sur les immeubles dont le contribuable fait le commerce dans l'exercice de sa profession sont soumis à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice.

Les gains ne sont imposés que s'ils se montent au moins à 4 000 francs.

Acquisition en emploi

L'impôt sera réduit de 50% lorsque l'objet de la transaction est la propre maison d'habitation du contribuable et que celui-ci en aura acquis une autre sur le territoire cantonal dans les deux ans. Si l'impôt total a été payé, le montant de la réduction est remboursé.

Taux de l'impôt

Gain imposable en fr.	Montant de base en fr.	plus	... % de la partie qui dépasse ... fr.
jusqu'à 4 000	–	–	–
4 000 à 50 000	–	3,5	4 000
50 100 à 100 000	1 610	4,5	50 000
100 100 à 200 000	3 860	5,5	100 00
plus de 200 000	9 360	6,0	200 000

Multiple annuel du canton, des communes et des paroisses.

Majoration de l'impôt

Si le contribuable a été propriétaire pendant moins de cinq ans de l'immeuble aliéné, l'impôt simple est majoré, lors d'une durée de possession

de moins de 2 ans	de 50%
de 2 à moins de 5 ans	de 25%

Réduction de l'impôt

Si le contribuable a été propriétaire de l'immeuble aliéné pendant dix ans au moins, l'impôt sur le gain immobilier est réduit de 1% par année de possession au-delà de la dixième année, mais au maximum de 30%.