

## **KAPITALERTRAGSSTEUER FUER IMMOBILIEN**

Die Kapitalertragssteuer wurde in Südafrika mit Wirkung vom 1. Oktober 2001 eingeführt und gilt für die Veräußerung von Vermögenswerten mit "Kapitalcharakter" an oder nach diesem Datum. Sie gilt daher für die Veräußerung von Grundstücken. Sie gilt für jede natürliche oder juristische Person, die in Südafrika unbewegliches Vermögen besitzt. Wer einen solchen Vermögenswert veräußert und dabei einen Gewinn erzielt (als "Veräußerungsgewinn" bezeichnet), kann nach dem Gesetz über die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen zur Zahlung von Steuern auf diesen Gewinn verpflichtet sein. Die gute Nachricht ist jedoch, dass Kapitalgewinne mit einem niedrigeren effektiven Steuersatz besteuert werden als normale Einkünfte.

### Auf wen trifft sie zu?

Sie gilt für natürliche Personen, Trusts und Unternehmen. Sie müssen Ihre Kapitalgewinne (oder -verluste) in Ihrer jährlichen Einkommensteuererklärung angeben. Nach südafrikanischem Recht ist das Datum, an dem die Immobilie "veräußert" wurde, das Datum, das bestimmt, in welchem Steuerjahr der Gewinn/Verlust gemeldet werden muss. "Veräußerung" bedeutet, dass ein Kaufvertrag endgültig ist. Mit anderen Worten, wenn alle aufschiebenden Bedingungen erfüllt sind. Wurde beispielsweise eine Hypothekenbürgschaft verlangt, so ist das Datum, an dem die Hypothekenanleihe gewährt wurde, bestimmend für das Steuerjahr, in dem der Gewinn gemeldet werden muss - nicht das Jahr, in dem der Verkaufserlös erzielt wurde.

### Wie wird die Kapitalertragsteuer berechnet?

Im Rahmen dieser Erörterung werden wir uns nur auf natürliche Personen konzentrieren, die nicht in Südafrika ansässig sind, d. h. auf Ausländer, die in Südafrika Immobilien kaufen, um sie entweder selbst zu nutzen oder zu vermieten, oder beides.

Es ist sehr wichtig zu beachten, dass das südafrikanische Recht zwischen einem "Erstwohnsitz" und einem "Zweitwohnsitz" unterscheidet.

### Was ist der Unterschied zwischen "Erstwohnsitz" und "Zweitwohnsitz"?

Wenn die Immobilie als "Hauptwohnsitz" genutzt wird, haben Sie den Vorteil, dass die ersten R2 Millionen Nettokapitalgewinne von der Kapitalertragssteuer befreit sind. Sie müssen dann nur Kapitalertragssteuer auf jeden Nettogewinn ÜBER R2 Millionen zahlen.

"Zweitwohnsitze" fallen jedoch nicht unter diesen R2-Millionen-Ausschluss. Bei solchen Immobilien wird die Steuer auf den ersten R1-Nettogewinn erhoben, der erzielt wird.

### Wie berechnet man die Kapitalertragssteuer?

Sie wollen natürlich sicherstellen, dass Sie den geringstmöglichen Nettokapitalgewinn ausweisen!

Der Nettokapitalgewinn wird wie folgt berechnet: Bruttoverkaufspreis abzüglich der "Grundkosten". Grundkosten schliesst ein: Ursprünglicher Kaufpreis; alle Transferkosten und die Kosten für die Registrierung der Kautions, falls Sie eine Anleihe aufnehmen (in Südafrika oder im Ausland); Kosten für Verbesserungen (z. B. Installation einer Alarmanlage, eines elektrischen Zauns, einer Mauer, Anstrich der Immobilie, Anbau von Räumen oder eines Schwimmbad, Landschaftsgestaltung, Pflasterung usw.); Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie, wie z. B. Maklerprovisionen, Kosten für die Löschung des Pfandbriefs, Konformitätsbescheinigungen. (In Südafrika darf ein Haus nicht verkauft werden, ohne dass ein Elektriker bescheinigt hat, dass alle Installationen legal sind; wenn ein elektrischer Zaun vorhanden ist, muss auch dieser bescheinigt werden; wenn Gasgeräte vorhanden sind, ist auch dafür eine Bescheinigung erforderlich; und wenn die Immobilie in Kapstadt liegt, ist eine "Wasserbescheinigung" erforderlich).

### Wie viel Steuern zahlt man eigentlich?

Wenn die Immobilie als Hauptwohnsitz gilt, werden die ersten R2 Mio. Netto-Kapitalgewinn nicht berücksichtigt. Besteuert wird nur ein Nettogewinn von mehr als R2 Millionen. Wenn die Immobilie als Zweitwohnsitz betrachtet wird, wird der gesamte Nettokapitalgewinn besteuert.

In beiden Fällen werden 40 % des Nettogewinns (je nachdem, ob die R2-Millionen zuerst abgezogen werden oder nicht) zu Ihrem zu versteuernden Jahreseinkommen hinzugerechnet, und Sie zahlen dann nur auf diese 40 % Steuern zu Ihrem normalen jährlichen Steuersatz. Dies hängt dann davon ab, wie viel Geld Sie in Südafrika als Einkommen verdienen. Der Höchststeuersatz für Privatpersonen beträgt 45 %. Das bedeutet, dass Sie höchstens 45 % x 40 % des Gewinns, d. h. 18 % des gesamten steuerpflichtigen Nettogewinns, als Kapitalertragssteuer zahlen müssen.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass dieser Artikel nur einen allgemeinen Überblick über die Kapitalertragssteuer im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien in Südafrika geben soll, und empfehlen Ihnen dringend, sich vor einer Investition von einem Steuerexperten in Südafrika beraten zu lassen, wenn Sie sich über die möglichen Folgen eines Immobilienverkaufs im Klaren sein wollen.

**Sollten Sie weitere Informationen oder Unterstützung benötigen, kontaktieren Sie**

**Robert Krautkrämer unter 082 823 6781 / [robertk@miltonts.law.za](mailto:robertk@miltonts.law.za)**

**Nummer für alle Ämter: 021 521 1300**

**Website: [www.miltonts.law.za](http://www.miltonts.law.za)**