

IMMOBILIENKAUF IN SÜDAFRIKA ALS ORTSANSÄSSIGER ODER ALS AUSLÄNDER

AUGUST 2018



STBB

SMITH TABATA
BUCHANAN BOYES



UNSERE DIENSTLEISTUNGEN

STBB | SMITH TABATA BUCHANAN BOYES ist eine seit 1900 bestehende, geschäftsorientierte Rechtsanwaltskanzlei. Die Kanzlei betreibt 11 Filialen in der Kapregion mit insgesamt 90 Anwälten.

Die eingehende Analyse der Bedürfnisse und Ziele unserer Mandanten ermöglicht es uns, kosteneffektive Lösungen für Ihre geschäftlichen und persönlichen Angelegenheiten zu finden. Ein zentraler Aspekt unserer professionellen Dienstleistung ist es, ein enges Arbeitsverhältnis zu unseren Mandanten herzustellen.

Diese Kundenähe ermöglicht es uns, Ihnen dauerhaft erfolgreich beizustehen. Jedes Mitglied unserer Kanzlei kann Ihnen einen entsprechenden professionellen Berater vermitteln, maßgeschneidert für Ihre persönlichen Anforderungen.

Sie können uns auch über E-Mail erreichen (info@stbb.co.za). Wir sind Ihnen gern behilflich.

INHALTSVERZEICHNIS

- Einleitung
- Ausländer
- Kauf einer Immobilie
- Übertragungsverfahren
- Kosten
- Unterzeichnung der Unterlagen
- Das Kaufangebot / der Kaufvertrag
 - Kaufpreis
 - "Occupation, Possession, Transfer and Occupational Interest"
 - "Voetstoets"
 - "Electrical and Beetle-Free certificates"
 - Bescheinigung für Gas, Rohrleitung und Elektrischer Zaun
 - Einbauten und Zubehör
- Kapitalgewinnsteuer
- Gibt es Beschränkungen für Ausländer, die Immobilien in Südafrika kaufen?
- Wie kann ausländisches Kapital zum Erwerb von Immobilien nach Südafrika gebracht werden?
- Kann Geld zum Erwerb von Immobilien in Südafrika geliehen werden?
- Kann ein Ausländer ein Bankkonto bei einer südafrikanischen Bank eröffnen?
- Wer wählt die Anwälte?
- Können Dokumente im Ausland unterzeichnet werden?
- Andere Kosten
- Rückführung von Geldern beim Wiederverkauf der Immobilie
- Einkommensteuerpflicht
- Nachlasssteuer



Südafrika richtet sich nach einem Eintragungssystem für Grundbesitz, in dem jedes Grundstück in einer grafischen Darstellung angezeigt wird und das Eigentumsrecht in einem der regionalen Grundbuchregister eingetragen wird, wo Urkunden öffentlich eingesehen werden können. Südafrika ist auf Grund der außerordentlichen Genauigkeit und einem garantierten Besitztitel weltweit dafür bekannt, eines der besten Grundbuchsysteme zu haben. Immobilien können folgenden Eigentümern gehören: Natürlichen Personen oder gemeinsamen Eigentümern mit ungeteilten Anteilen oder Rechtssubjekten, wie Gesellschaften, sogenannten "close corporations" (d.h. personenbezogene Aktiengesellschaften für kleine und mittlere Unternehmen) oder Treuhandgesellschaften oder ähnlichen Rechtssubjekten, die außerhalb Südafrikas eingetragen sind.

AUSLÄNDER

Es gibt keine Eigentumsbeschränkungen mit Bezug auf Immobilienbesitz von Ausländern, außer einem Verbot infolgedessen illegale Ausländer keine Immobilien in Südafrika besitzen dürfen.

Dennoch gibt es Verfahren und Voraussetzungen, die unter bestimmten Umständen eingehalten werden müssen, wie z.B. die örtliche Eintragung von Rechtssubjekten mit Sitz im Ausland, die Immobilien in Südafrika erwerben, und die Ernennung eines in Südafrika ansässigen Beamten für eine

örtliche Gesellschaft, deren Aktien Ausländern gehören. Wenn ein Ausländer Immobilien in Südafrika erwirbt mit der Absicht, für längere Zeiträume dort zu wohnen, muss eine Aufenthaltsgenehmigung gemäß den vorhandenen Bedingungen und Verfahren des südafrikanischen Gesetzes beantragt werden.

KAUF EINER IMMOBILIE

Alle Verträge mit Bezug auf den Kauf von Immobilien müssen schriftlich abgeschlossen werden, bestimmte vorgeschriebene Information enthalten und sowohl vom Käufer als auch vom Verkäufer unterzeichnet werden um rechtsgültig und rechtsverbindlich zu sein. Verträge haben normalerweise die Form eines Kaufvertrags oder eines Kaufangebots, das bei seiner Annahme einen Kaufvertrag darstellt.

Sobald ein Kaufvertrag von beiden Parteien unterzeichnet worden ist, stellt er einen gültigen und verbindlichen Vertrag dar, von dem keine Partei ohne Rechtsfolgen zurücktreten kann, außer wenn:

- der Vertrag bestimmten Konditionen unterliegt, die nicht erfüllt worden sind;
- der Kaufpreis geringer als R250 000,00 ist und bestimmte zusätzliche Kriterien des "Alienation of Land Act" (Gesetz mit Bezug auf die Veräußerung von Im-



mobilien) vorhanden sind, die den Käufer zur Abkühlung ("cool off") und zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigen.

Der tatsächliche Besitz von Immobilien kann auch durch den Erwerb von Aktien/Geschäftsanteilen und Darlehensforderungen an einer Gesellschaft/"close corporation" (d.h. einer personenbezogenen Aktiengesellschaft für kleine und mittlere Unternehmen) erlangt werden, die eine Immobilie besitzen. Diese Verträge brauchen genau genommen nicht schriftlich festgehalten werden, sondern können mündlich vereinbart werden. Obwohl diese Verträge rechtsverbindlich sind, ist diese Vorgehensweise nicht ratsam. Es ist empfehlenswert, Verträge schriftlich festzuhalten, um sicherzustellen, dass die wesentlichen vereinbarten Bestimmungen richtig festgelegt worden sind.

ÜBERTRAGUNGSVERFAHREN

Die Eintragung der Eigentumsübertragung einer Immobilie wird von einem besonders qualifizierten Notar vorgenommen, dem sogenannten "conveyancer". Üblicherweise ernennt der Verkäufer einen Notar, der sich nach erfolgter Bezahlung um die Eintragung der Eigentumsübertragung eines Kaufobjekts kümmert. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Käufers, sofern vertraglich keine andere Regelung getroffen wurde.

Der Notar bereitet die für die Eigentumsübertragung erforderlichen Unterlagen vor, die nach Unterzeichnung durch den

Verkäufer und Käufer und nach Empfang mehrerer von Regierungsabteilungen verlangten Freigabeerklärungen, eingereicht werden - zusammen mit der Löschung vorhandener und der Bestellung neuer Hypotheken, die im örtlichen Grundbuchregister eingetragen werden. Die Urkunden werden einer intensiven Überprüfung unterzogen, bevor sie für die Eintragung freigestellt werden. Am Tag der Eigentumsübertragung werden alle bestehenden Hypotheken auf der Immobilie gelöscht, während die neuen Hypotheken des Käufers zugunsten der finanzierenden Bank eingetragen werden. Der Käufer wird als neuer Eigentümer eingetragen und der Kaufpreis wird an den Verkäufer gezahlt.

Dieses Verfahren trifft nicht im Falle einer Situation zu, in der Aktien/Geschäftsanteile und Darlehen an einer Grundvermögen besitzenden Gesellschaft/"close corporation" erworben werden, da keine Änderung bezüglich des Eigentümers im Grundbuchregister eingetragen wird.

Es ist wichtig zu beachten, dass Verpflichtungen des früheren Eigentümers bezüglich des Objekts bei diesem verbleiben und nicht mit der Eigentumsübertragung auf den neuen Eigentümer übergehen, sofern vertraglich keine andere Regelung getroffen wurde. Wenn der Kaufvertrag sich auf den Verkauf von Aktien/Geschäftsanteilen an einer Gesellschaft oder "close corporation" bezieht, bleibt das Rechtssubjekt für die Zahlung der eingegangenen Verpflichtungen haftbar.



KOSTEN

VERKÄUFER

- Maklergebühren sind zu zahlen, wenn ein Immobilienmakler für den erfolgreichen Abschluss eines Immobilienkaufvertrags verantwortlich war. Üblicherweise werden Maklergebühren vom Verkäufer gezahlt, der den Immobilienmakler beauftragt, einen Käufer für die Immobilie zu vermitteln.
- Der Verkäufer ist üblicherweise auch für die Kosten der Bescheinigung zuständig, dass die Immobilie frei von Holzschädlingen ist, und gegebenenfalls auch für die nötigen Bescheinigungen hinsichtlich der Elektroinstallation, Gas- und Rohrleitungen.
- Wenn die Immobilie des Verkäufers verpfändet ist, ist der Verkäufer für die Kosten der Löschung der bestehenden Hypothek auf der Immobilie zuständig.

KÄUFER

- Übertragungskosten

Der Käufer ist für die Zahlung der Übertragungskosten und die Kosten der Eintragung aller neuen Hypotheken auf der gekauften Immobilie zuständig. Diese werden oft als "Übertragungskosten" bezeichnet. Die Übertragungskosten werden entsprechend dem Kaufpreis der Immobilie und einer Gebührenordnung von der Anwaltskammer berechnet.

Fernerhin beinhalten Übertragungskosten Folgendes:

- Verkehrssteuer, die an das Steueramt gezahlt wird, und auf der Grundlage des Kaufpreises nach folgender Formel berechnet wird:
 - R0 – R900 000:** steuerfrei;
 - R900 001 – R 1 250 000:**
3% des Wertes über R900 000;
 - R1 250 001 – R 1 750 000:**
R10 500 + 6% des Wertes über R1 250 000;
 - R1 750 001 - R2 250 000:**
R40 500 + 8% des Wertes über R1 750 000;
 - R2 250 001 - R10 000 000:**
R80 500 + 11% des Wertes über R2 250 000;
 - Über R10 000 000:**
R933 000 + 13% des Wertes über R10 000 000.

Verkehrssteuer ist bei Erwerb der Immobilie fällig, unabhängig davon, ob es eine natürliche Person oder ein Rechtssubjekt ist. Bitte beachten Sie die Ausnahme: Keine Verkehrssteuer ist fällig, wenn MwSt fällig ist. MwSt ist bei einem Geschäft fällig, wenn der Verkäufer eingetragener MwSt-Verkäufer ist und die verkaufte Immobilie Teil des Geschäfts des Verkäufers ist.

- Verschiedene Gebühren werden vom Grundbuchamt und von der finanzierenden Bank erhoben;
- Abgaben an das Grundbuchamt;
- Anteilige Steuer und Abgaben; und
- Kosten für die Beschaffung der Unbedenklichkeitsbescheinigungen mit Bezug auf Steuern/Abgaben.



UNTERZEICHNUNG DER UNTERLAGEN

Die vom Notar vorbereiteten Unterlagen zur Eintragung der Eigentumsübertragung und zur eventuellen Eintragung von Hypotheken auf der Immobilie müssen mit schwarzer Tinte unterzeichnet werden und beglaubigt sein, wenn sie außerhalb Südafrikas unterzeichnet werden. Dies kann mitunter umständlich sein, und es ist möglich und oft auch ratsam, einer Person innerhalb Südafrikas eine Vollmacht zu erteilen um diesbezüglich behilflich zu sein. Allerdings ist es wichtig zu beachten, dass niemand eine eidesstattliche Erklärung im Namen einer anderen Person unterzeichnen darf, selbst wenn eine Vollmacht erteilt worden ist.

Wenn der Käufer gemäß ausländischem Recht verheiratet ist, und eine Hypothek beantragt worden ist, oder bei Wiederverkauf der Immobilie, muss der Ehepartner des Käufers die Unterlagen für die Hypothek oder die Übertragung ebenfalls unterzeichnen.

DAS KAUFANGEBOT/ DER KAUFVERTRAG

Das Kaufangebot/der Kaufvertrag beinhaltet üblicherweise folgende Standardbestimmungen:

■ KAUFPREIS

Eine Anzahlung ist nicht zwingend notwendig, dient aber als Zeichen der Gutgläubigkeit auf Seiten des Käufers und als Zeichen seiner Zahlungsfähigkeit.

Dieser Betrag wird vom Makler/Notar in einem zinsbringenden Anderkonto zugunsten des Käufers angelegt. Sowohl die Anwälte als auch die Makler werden von Fidelity Funds gedeckt, die gegen Diebstahl oder Nachlässigkeit auf Seiten des Maklers oder Anwalts schützen.

Im Kaufvertrag ist eine Bürgschaft für die Zahlung des restlichen Kaufpreises enthalten. Generell ist eine Bürgschaft nur dann akzeptabel, wenn sie von einem hiesigen Finanzinstitut übernommen wird. Das bedeutet, dass die Gelder in der Tat nach Südafrika überwiesen werden müssen, damit eine hiesige Bank eine Bürgschaft ausstellt. Anderenfalls können Vereinbarungen zwischen einer ausländischen und einer hiesigen Bank über eine Rückbürgschaft getroffen werden. Es ist allerdings unter bestimmten Umständen auch möglich, ein Bereitschaftsakkreditiv von einer ausländischen Bank zu bekommen.

■ "OCCUPATION, POSSESSION, TRANSFER AND OCCUPATIONAL INTEREST"

"Occupation" ist die tatsächliche Inbesitznahme der Immobilie, während "possession" generell als der Zeitpunkt betrachtet wird, an dem der Käufer die Verantwortung für die Immobilie übernimmt und das Eigentumsrisiko auf ihn übergeht. "Transfer" bezieht sich auf das aktuelle Eintragsdatum der Eigentumsübertragung im Grundbuch auf den Käufer.



“Occupational interest” ist die Miete, die von der Partei, die das Eigentum der anderen Partei bewohnt, gezahlt werden muss, wenn der Tag der Inbesitznahme und der Tag der Eigentumsübertragung unterschiedlich sind. Die Miete wird üblicherweise in Rand oder als ein Prozentsatz des noch ausstehenden Kaufpreises ausgedrückt.

■ “VOETSTOOTS”

“Voetstoots” ist eine Standardbestimmung in allen Kaufverträgen und beinhaltet, dass die Immobilie in dem Zustand gekauft wird, in dem sie sich bei Vertragsschluss befindet. In solchen Fällen muss der Verkäufer dem Käufer eine Immobilie liefern, die ohne Mängel ist, wie im Gesetz festgelegt, sofern vertraglich keine andere Regelung getroffen wurde. Das Konsumentenschutzgesetz bezieht sich auf Kaufverträge, bei denen der Verkäufer im Immobiliengeschäft ist, wie z.B. ein Entwickler. In solchen Fällen muss der Verkäufer dem Käufer eine Immobilie liefern, die ohne Mängel ist, wie im Gesetz festgelegt.

■ “ELECTRICAL AND BEETLE-FREE CERTIFICATES”

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass ein Eigentümer eine gültige Bescheinigung vorlegen muss, dass die Elektroinstallation der Immobilie bestimmten gesetzlichen Sicherheitskriterien entspricht. Das “Beetle-Free Certificate” bescheinigt, dass alle zugänglichen Teile der Immobilie nicht von bestimmten Käfern befallen sind. Obwohl diese Bescheinigung eine Standardbestimmung bei Immobilienkaufverträgen ist, ist sie weder eine gesetzliche Voraussetzung noch wird sie in Verkäufen

von Wohnungseigentum eingeschlossen. “Beetle-Free Certificates” beziehen sich nur auf Immobilien in der Provinz der Westkap und KwaZulu-Natal.

Die Kosten der nötigen Reparaturen, damit die oben genannten Bescheinigungen geliefert werden können, gehen generell zu Lasten des Verkäufers, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.

■ BESCHEINIGUNG FÜR GAS, ROHRLEITUNG UND ELEKTRISCHER ZAUN

Sofern Gasleitungen auf dem Grundstück installiert sind, ist eine Bescheinigung erforderlich, die bestätigt, dass die Installation den gesetzlichen Sicherheitskriterien entspricht. So eine Bescheinigung ist auch erforderlich wenn ein elektrischer Zaun das Grundstück begrenzt. Fernerhin ist für alle Immobilien, die in die Zuständigkeit der Stadtverwaltung Kapstadts fallen, eine Bescheinigung des Verkäufers erforderlich, dass die Installation der Wasserleitungen den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

■ EINBAUTEN UND ZUBEHÖR

Eine Immobilie wird mit allen bleibenden Einbauten und allem Zubehör verkauft. Generell schließen Einbauten und Zubehör alles ein, das mit der Immobilie verbunden ist oder das auf Grund seines beträchtlichen Ausmaßes der Immobilie zuzurechnen ist. Um Ungewissheit zu vermeiden, sollte der Käufer sicherstellen, dass alle Gegenstände, die im Kaufpreis inbegriffen sein sollten, schriftlich im Kaufvertrag aufgelistet sind.



Verträge zum Erwerb von Aktien/Geschäftsanteilen und Darlehenskonten von Gesellschaften/"close corporations", die eine Immobilie besitzen, beinhalten viele der obengenannten Klauseln. Solche Verträge unterscheiden sich jedoch wesentlich von Immobilienkaufverträgen und enthalten zahlreiche Garantien und Schadenersätze des Verkäufers zugunsten des Käufers, da Letzterer das Rechtssubjekt mit seinen Immobilien und seinem Finanzprotokoll erwirbt.

KAPITALGEWINNSTEUER

Beim Verkauf von Vermögenswerten unterliegen Südafrikaner mit gewissen Ausnahmen der Kapitalgewinnsteuer. Ausländer müssen jedoch nur beim Verkauf folgender Vermögenswerte Kapitalgewinnsteuer bezahlen:

- Immobilien in Südafrika einschließlich aller Rechte oder Anteile an Immobilien. (Dies schließt auch mindestens 20% Zinsen an einer Gesellschaft ein, wenn 80% oder mehr des Nettovermögens direkt oder indirekt auf die Immobilie in Südafrika zurückzuführen sind.);
- Vermögenswerte einer ständigen Niederlassung eines Ausländers mit Geschäftsbetrieb in Südafrika.

Kapitalgewinnsteuer ist in dem Jahr fällig, in dem der Vermögenswert veräußert wird.

Die Steuer wurde zum März 2018 eingeführt, und zwar wie folgt:

	2017*	2018**
Individuen und besondere Treuhandverhältnisse	16.4%	18%
Gesellschaften	22.4%	22.4%
Andere Treuhandverhältnisse	32.8%	36%

*Bis 28 Februar 2017.

**Ab 1 März 2017, bis und einschliesslich das 2018/2019 steuer jahr.



Der Kapitalgewinn wird in der Einkommensteuererklärung der Person für das Jahr aufgenommen, in dem der Vermögenswert veräußert wurde. Wenn ein Ausländer eine Immobilie daher im Jahr der Veranschlagung veräußert und er noch nicht als südafrikanischer Steuerzahler eingetragen ist, muss er sich als solcher eintragen lassen und eine Einkommensteuererklärung einreichen, in der die Berechnung des Kapitalgewinns angegeben wird, da der Gewinn der Kapitalgewinnsteuer unterliegt.

KAPITALERTRAGSSTEUER

In 2007 wurde eine Verpflichtung mit Bezug auf die Verrechnung des Kapitalgewinns von ausländischen Verkäufern im südafrikanischen Steuergesetz eingeführt. Laut dieser Bestimmung muss ein ausländischer Verkäufer, der Immobilien im Wert von über R 2 Million veräußert, vorläufige Kapitalgewinnsteuer an das südafrikanische Steueramt zahlen:

- 7,5% , wenn es sich um einen natürliche Person als ausländischen Verkäufer handelt;
- 10%, wenn es sich um eine ausländische Gesellschaft handelt, und
- 15%, wenn es sich um eine ausländische Treuhandgesellschaft handelt,

außer wenn eine bestimmte Richtlinie für die Kapitalgewinnsteuer vor der Eintragung der Eigentumsübertragung angewandt wird.

GIBT ES BESCHRÄNKUNGEN FÜR AUSLÄNDER, DIE IMMOBILIEN IN SÜDAFRIKA KAUFEN?

Die Antwort auf diese Frage ist ein eindeutiges NEIN, bis auf ein Verbot mit Bezug auf illegale Ausländer, die keine Immobilien in Südafrika besitzen dürfen. Ausländer unterliegen natürlich denselben Gesetzen und Vorschriften wie Südafrikaner. Die Einhaltung dieser strikten Anforderungen versichert die Wirksamkeit des südafrikanischen Grundbuchsystems und den garantierten Besitztitel.

Wenn ein Ausländer eine Immobilie nicht in seinem Namen kaufen möchte, sondern im Namen eines Rechtssubjekts, muss dieses Rechtssubjekt vor Ort eingetragen sein und die Anforderungen erfüllen, die zur Eintragung der ausgewählten Immobilie gehören, zum Beispiel die Anforderungen des Gesetzes über Kapitalgesellschaften.

Ein Ausländer darf zum Beispiel entscheiden, die Immobilie mittels Aktienbesitz an einer Gesellschaft oder als Begünstigter einer Treuhandgesellschaft zu besitzen. Wenn ein Ausländer Immobilien im Namen eines Rechtssubjekts erwirbt, stellen ins Land hereingebrachte Geldmittel ein Darlehen an das hiesige Rechtssubjekt dar und müssen von der Devisenkontrolle genehmigt werden.

Zumeist werden Immobilien jedoch im Namen des Käufers als Einzelperson eingetragen. Aus bestimmten Gründen kann die Übertragung im Namen eines Rechtssubjekts stattfinden. Weitere Auskunft erteilen Ihnen die



Notare STBB Smith Tabata Buchanan Boyes,
info@stbb.co.za.

Bitte beachten Sie, dass Käufer ihre Auswahl eines Rechts- subjekts treffen müssen, in deren Namen sie die Immobilie kaufen möchten, bevor ein Kaufangebot oder Kaufvertrag geschlossen wird, da keine Änderungen zu einem späteren Zeitpunkt gemacht werden können, ohne die Möglichkeit, dass Strafen verhängt werden und das Geschäft folglich verzögert wird. Es ist möglich, einen Vertrag als Strohmann für jemand anderen zu unterzeichnen, aber die Ernennung des alternativen Käufers muss dann vor Mitternacht am Unterzeichnungsdatum des Vertrags stattfinden.

Schließlich kann kein Ausländer südafrikanische Immobilien über das Internet erwerben, ohne das Land zu betreten! Wenn ein Kaufinteressent jedoch beabsichtigt, die Immobilie eine Zeitlang zu bewohnen, muss er die Anforderungen des Einwanderungsgesetzes erfüllen und entweder eine gültige befristete Aufenthaltsgenehmigung oder eine Daueraufenthaltsgenehmigung haben.

WIE KANN AUSLÄNDISCHES KAPITAL ZUM ERWERB VON IMMOBILIEN NACH SÜDAFRIKA GEBRACHT WERDEN?

Ausländisches Kapital kann in ein ernanntes Bankkonto in Südafrika eingezahlt werden. Dieses Konto ist normalerweise das Anderkonto des Maklers oder der Übertragungsanwälte, in das die Anzahlung für die Immobilie und der Restbetrag des Kaufpreises gezahlt werden. Diese Geldmittel werden zugunsten des Ausländers angelegt und der Ausländer darf damit rechnen, dass diese Anzahlung sicher und garantiert ist, da die Transaktionen dieser Anderkonten von den Berufsbehörden geregelt werden, die die Transaktionen der Notare und Makler überwachen. Wenn das Geld im Anderkonto eines Notars eingezahlt wird, muss der Kunde ein gewisses Anweisungsformular unterschreiben, das den Notar anweist, das Geld anzulegen und dem Kunden die Zinsen anfallen zu lassen. Sofern keine Anweisung vorliegt, fallen die Zinsen der Anwaltskammer zu.

Wenn ein Ausländer Gelder von einer ausländischen Quelle auf ein südafrikanisches Bankkonto überweist, wird eine Aufzeichnung - bekannt als "Geschäftsquittung" der ausländischen Gelder, die von der südafrikanischen Bank empfangen werden - aufbewahrt. Dieses Dokument ist wichtig und muss für Rückführungszwecke der Gelder aufbewahrt werden.



KANN GELD ZUM ERWERB VON IMMOBILIEN IN SÜDAFRIKA GELIEHEN WERDEN?

Die South African Reserve Bank befindet Ausländer, die ihren Wohnsitz nicht in Südafrika haben, als Ausländer. Dies schließt jedoch keine Ausländer mit südafrikanischer Arbeitserlaubnis ein, die während der Dauer ihrer Arbeitserlaubnis als Ortsansässige betrachtet werden.

Ausländer werden mit Bezug auf ihre Fremdfinanzierung auf einen Betrag beschränkt, der dem hereingebrachten Geld von einer ausländischen Bank entspricht. Wenn ein Käufer von daher genügend Geld nach Südafrika mitbringt um sowohl die Kosten und Übertragungssteuer der Transaktion als auch 50% des Kaufpreises zu decken, kann er einen Betrag leihen, der mehr als 50% des Kaufpreises entspricht. Um die Voraussetzungen für eine südafrikanische Hypothek zu erfüllen, muss er eine Verdienstbescheinigung vorlegen und dem "Financial Intelligence Centre Act" entsprechen. Laut diesem Gesetz muss ein Ausländer sich für Zwecke der Geldwäsche ausweisen und muss demzufolge gewisse Unterlagen vorweisen, zum Beispiel einen Reisepass und einen Nachweis seiner Wohnanschrift.

KANN EIN AUSLÄNDER EIN BANK-KONTO BEI EINER SÜDAFRIKANISCHEN BANK ERÖFFNEN?

Wenn ein Ausländer Hypothekenrückzahlungen leisten will, muss er ein ausländisches Bankkonto eröffnen und zwar kann er das nur in Südafrika erledigen. Wiederum werden gewisse Unterlagen mit Bezug auf die Identität des Antragstellers verlangt, d.h. ein Antragsformular mit Namen, Reisepassnummer und Verdienstbescheinigung, z.B. ein Gehaltsstreifen oder Rentenbescheid. Alle Kopien müssen beglaubigt sein. Sobald das Bankkonto eröffnet worden ist, müssen die ausländischen Gelder sofort eingezahlt werden.

Unter bestimmten Umständen kann Geld in der Landeswährung in das Konto eingezahlt werden, zum Beispiel Mieteinnahmen von Immobilien, die dem Ausländer gehören. Dies ist von der Bank abhängig, in deren Besitz die beglaubigte Kopie des Mietvertrags ist. Sowohl solche Einzahlungen, als auch andere südafrikanische Einzahlungen in das Ausländerkonto bedürfen der Genehmigung der South African Reserve Bank, da Ausländer nicht berechtigt sind, ein Einkommen in Südafrika zu erwirtschaften, abgesehen von Zinsen/Mieteinnahmen, die aus dem auslandsfinanzierten Anlagegegenstand erwirtschaftet werden. Selbstverständlich kann der Wert in Rand, der aus dem Verkauf der Immobilie in Südafrika erzielt wird, auch im Ausländerkonto quittiert werden, sofern die nötigen Unterlagen vor der Einzahlung eingereicht werden.



WER WÄHLT DIE ANWÄLTE, DIE SICH UM DIE EIGENTUMSÜBERTRAGUNG KÜMMERN UND WESSEN INTERESSEN WAHREN DIE ANWÄLTE?

In Südafrika ernennt der Verkäufer von Immobilien üblicherweise die Rechtsanwälte, die sich um die Eigentumsübertragung kümmern. Diese Anwälte vertreten den Verkäufer und werden von ihm beauftragt. Bei einem etwaigen Rechtsstreit zwischen dem Verkäufer und dem Käufer, muss Letzterer folglich unabhängige Rechtsberatung aufsuchen. Bitte beachten Sie, dass der Käufer für die Übertragungskosten aufkommt, obwohl der Verkäufer die Anwälte wählt.

KÖNNEN DOKUMENTE IM AUSLAND UNTERZEICHNET WERDEN?

Ja, aber gewisse Formalitäten müssen eingehalten werden. Unterlagen können in bestimmten Ländern in Gegenwart eines Notars unterzeichnet werden oder aber bei der südafrikanischen Botschaft des Landes. Das kann leider teuer und zeitaufwändig sein.

Wenn ein Verkäufer oder Käufer zur Zeit der Transaktion in Südafrika ist, aber kurz danach wieder nach Übersee zurückkehrt, ist es ratsam, eine Spezial- oder Generalvollmacht zugunsten eines örtlichen Freundes oder Familienmitglieds zu unterzeichnen. Der Bevollmächtigte kann daraufhin im Namen des Vollmachtgebers handeln. Es ist wichtig darauf

zu achten, dass eidesstattliche Erklärungen nicht in Ihrem Namen von einem bevollmächtigten Vertreter unterzeichnet werden können.

KANN DAS GELD NACH VERKAUF DER IMMOBILIE AUS DEM LAND GENOMMEN WERDEN?

Verständlicherweise ist dies das wichtigste Anliegen von Ausländern, die es sich überlegen, in Südafrika zu investieren. Die Antwort auf diese Frage ist ohne Weiteres JA. Sowohl das Geld aus einer ausländischen Quelle als auch der Gewinn - im angemessenen Verhältnis zu dem Beteiligungsbesitz des Ausländers an der Immobilie - kann gemäß den südafrikanischen Devisenbestimmungen zu gegebener Zeit zurückgeführt werden. Wenn der Ausländer eine Immobilie zusammen mit einem südafrikanischen Bürger besitzt, kann lediglich sein Anteil zurückgeführt werden, und ist auf den Betrag beschränkt, der nachweislich aus einer ausländischen Quelle stammt, und schließt den Gewinn aus dem Anteil ein.

Wenn die Eigentumsübertragung auf den ausländischen Käufer stattfindet, muss er alle Quittungen des Geschäfts, eine Kopie des Kaufvertrags und die endgültige Kostenabrechnung des Notars aufbewahren solange er der Besitzer ist, und muss diese der South African Reserve Bank beim Wiederverkauf vorlegen, wenn der Erlös nach



Übersee zurückgeführt werden soll. Das erleichtert die Rückführung der Gelder und des Gewinns bei Wiederverkauf der Immobilie, sofern die Bankiers zufrieden sind, dass der Gewinn angemessen und marktbedingt ist.

Wenn der Kauf teilweise mit Geldern finanziert wurde, die in Südafrika geliehen wurden, kann dieser Teil des Kaufpreises selbstverständlich nicht zurückgeführt werden, außer wenn die Hypothek getilgt worden ist. Im Rückzahlungsprotokoll der Hypothek ist es wichtig darauf zu achten, dass die monatlichen Raten der Hypothek wiederum aus einer ausländischen Quelle stammten oder aus der Miete/dem Zinsertrag, die/der aus dem Anlagegegenstand erwirtschaftet wurde, der teilweise oder vollständig mit ausländischen Geldern gekauft wurde.

Wenn ein Ausländer sich weiterhin seinen ständigen Wohnsitz in Südafrika nimmt, und eine Erklärung und Verpflichtungserklärung (in der er erklärt, ob er ausländische Gelder besitzt und sich verpflichtet, diese Gelder niemandem zur Verfügung zu stellen, der in der Republik ansässig ist) bei einer südafrikanischen Bank unterzeichnet, wird er im Rahmen der Devisenkontrolle als Ortsansässiger betrachtet und kann folglich Gelder innerhalb von fünf Jahren nach seiner Einwanderung zurückführen. Danach wird er als südafrikanischer Bürger betrachtet und unterliegt denselben Vorschriften und Einschränkungen.

Schließlich unterliegt die Rückführung der Gelder der Kapitalgewinnsteuer.

UNTERLIEGT EIN AUSLÄNDER DER SÜDAFRIKANISCHEN EINKOMMENSTEUER?

Obwohl das weltweite Einkommen von Südafrikanern besteuert wird, ist bei Ausländern lediglich das Einkommen einkommensteuerepflichtig, das aus einer südafrikanischen Quelle zuwächst. Wenn die Immobilie zum Beispiel vermietet wird, unterliegt der Mietertrag der südafrikanischen Einkommensteuer. Fernerhin muss ein Ausländer Kapitalgewinnsteuer auf den Verkauf einer südafrikanischen Immobilie zahlen.

Schließlich ist es wichtig zu beachten, dass ein Ausländer, der nicht für immer nach Südafrika ausgewandert ist, im Rahmen der Einkommensteuer als Ortsansässiger betrachtet wird, wenn er oder sie mehr als einen gewissen Zeitraum in Südafrika verbringt. Dies steht als der "physische Anwesenheitstest" bekannt und wird in Bezug auf die Anzahl Tage berechnet, die der Ausländer während eines Zeitraums von drei Jahren in Südafrika verbringt.

Ausländische Renten werden nicht besteuert.

NACHLASSSTEUER IM TODESFALL

Nachlasssteuer wird derzeit zu 20% des steuerpflichtigen Nachlassbetrags berechnet. Einer Erbschaft die einem überlebenden Ehegatten vermacht wird, unterliegt jedoch keiner Nachlasssteuer. Sowohl Ausländer als auch Südafrikaner sind auf einen Steuernachlass von R3,5 Million ihres steuerpflichtigen Vermögens berechtigt. Im Gegensatz zum Sachverhalt bei Südafrikanern ist dieser Steuernachlass bei Ausländern auf Vermögen innerhalb Südafrikas beschränkt. Abschlag von R3,5 Millionen wird Einzelpersonen gewährt. Der Restwert wird mit 20% auf die ersten R30 Millionen besteuert und zu einem Satz von 25% auf dem Wert über R30 Millionen.

KONTAKT

- **BÜRO IN KAPSTADT**
8. Stockwerk, 5 St Georges Mall, Cape Town
Tel: +27 21 406 9100 | Fax: +27 21 419 7909
- **BÜRO IN CLAREMONT**
2. Stockwerk, Buchanan's Chambers,
Ecke Warwick Street & Pearce Road, Claremont
Tel: +27 21 673 4700 | Fax: +27 21 673 4701
- **BÜRO IN FISH HOEK**
26 1st Avenue, Fish Hoek
Tel: +27 21 784 1580 | Fax: +27 21 782 6224
- **BÜRO IN HELDERBERG**
1st Floor, Titanium House, 19 Gardner
Williams Avenue, Paardevlei, Somerset West
Tel: +27 21 850 6400 | Fax: +27 21 852 1770
- **BÜRO IN BLOUBERG**
24 Blaauwberg Road, Table View
Tel: +27 21 521 4000 | Fax: +27 21 521 4001
- **BÜRO IN TYGER VALLEY**
5 High Street, Rosenpark, Tyger Valley
Tel: +27 21 943 3800 | Fax: +27 21 914 1080
- **BÜRO IN ILLOVO**
Ground Floor, Boundary Place,
18 Rivonia Road, Illovo
Tel: +27 11 219 6200 | Fax: +27 11 219 6238
- **BÜRO IN FOURWAYS**
Shop 2, Fourways Junction, Cnr William Nicol Drive
& White Hills Boulevard, Fourways
Tel: +27 10 001 2632
- **BÜRO IN CENTURION**
Ground Floor, Block D, Lakefield Office Park,
272 West Avenue, Centurion
Tel: +27 12 001 1546 | Fax: +27 86 241 7535
- **BÜRO IN BEDFORDVIEW**
103 Boeing Road East, Bedfordview
Tel: +27 11 453 0577 | Fax: +27 11 453 9721
- **BÜRO IN EAST LONDON**
16 Donald Road, Vincent, East London
Tel: +27 43 721 1234 | Fax: +27 43 721 0592

DIENTSTLEISTUNGEN

Damit wir unseren Mandanten die besten professionellen Dienstleistungen bieten können, haben wir verschiedene Abteilungen, die sich auf ausgewählte Rechtsaspekte spezialisieren. Jedes Mitglied unserer Kanzlei kann Ihnen einen geeigneten professionellen Berater vermitteln, der für Ihre persönlichen Anforderungen maßgeschneidert ist und zwar bei der Filiale, die für Sie am günstigsten gelegen ist.

- EIGENTUMSRECHT
- GEWERBLICHES EIGENTUMSRECHT
- GEWERBE- UND GESELLSCHAFTSRECHT
- GERICHTSVERFAHREN
- NACHLÄSSE UND TRUSTS
- FAMILIENRECHT
- ARBEITSRECHT
- PERSÖNLICHES VERLETZUNGS- UND VERSICHERUNGSRECHT
- KOMMUNALVERWALTUNG, PLANUNG, ENTWICKLUNG UND UMWELTRECHT

info@stbb.co.za | www.stbb.co.za

Visit our website for on-line reporting on your conveyancing transactions. All that is required is a user number and password which is sent via SMS direct to your cell phone if you are an individual client. If you are a company we will provide you with your own user number and password for 24 hour access to updates on your transactions.

Disclaimer: The material contained in this article is provided for general information purposes only and does not constitute legal or other professional advice. We accept no responsibility for any loss or damage which may arise from reliance on information contained in this article. © Copyright STBB Smith Tabata Buchanan Boyes 2018/2019. All Rights reserved.