

SECURE TRUST BEFORE BUYING

Immobilienkauf in Südafrika als
Staatsangehöriger oder Ausländer

DIE FIRMA

STBB wurde in 1900 gegründet und ist eine Rechtsanwaltskanzlei mit etwa 90 geschäftsorientierten Rechtsanwälten. Die Kanzlei betreibt 11 Büros in ganz Südafrika.

Durch unsere eingehende Analyse der Bedürfnisse und Ziele unserer Mandanten bemühen wir uns, kostengünstige rechtliche Lösungen für ihre geschäftlichen und persönlichen Angelegenheiten zu finden. Wir setzen uns dafür ein, eine enge Zusammenarbeit mit unseren Mandanten zu bilden, und ihnen somit konsequenten Erfolg zu sichern.



EINLEITUNG

Südafrika verfügt über ein Registrierungssystem für Grundbesitz, bei dem jedes Grundstück mit seinem Eigentümer in einem regionalen Register eingetragen ist und in welchem die entsprechenden Urkunden öffentlich eingesehen werden können. Südafrika steht in dem Ruf, mit einem außergewöhnlichen Maß an Genauigkeit und einem garantierten Besitztitel weltweit eines der besten Registrierungssysteme zu haben. Immobilien können im Privatbesitz sein, im gemeinsamen Besitz mit ungeteilten Anteilen oder im Besitz einer Rechtsperson, wie z.B. einer Gesellschaft, „close corporation“ [*personenbezogene Gesellschaft für kleine und mittlere Unternehmen*], einer Treuhand oder einer ähnlichen Rechtsperson, die außerhalb Südafrikas registriert ist.



AUSLÄNDER

Es gibt keine Eigentumsbeschränkungen in Bezug auf Immobilienbesitz für Ausländer, abgesehen von einem Verbot, das illegalen Einwanderern verbietet, Immobilien in Südafrika zu besitzen.

Dennoch bestehen Verfahrensweisen und Voraussetzungen, die unter bestimmten Umständen zu erfüllen sind - so z.B. die örtliche Registrierung von Rechtspersonen, die ihren Sitz im Ausland haben, wenn sie Immobilien in Südafrika erwerben, und die Bestellung eines in Südafrika ansässigen Beamten für eine lokale Gesellschaft, deren Anteile einem Ausländer gehören. Falls ein Ausländer eine Immobilie in Südafrika mit der Absicht kauft, längerfristig dort zu wohnen, muss eine Aufenthaltsgenehmigung gemäß den jeweiligen Anforderungen beantragt werden. Bitte beachten Sie, dass der Besitz von Immobilien keinen automatischen Anspruch auf eine Aufenthaltsgenehmigung schafft.

IMMOBILIENKAUF

Alle Verträge über den Kauf von Immobilien müssen schriftlich abgeschlossen werden, einen bestimmten vorgeschriebenen Inhalt aufweisen und durch den Verkäufer und Käufer unterschrieben sein, um rechtsgültig und bindend zu sein. Verträge müssen normalerweise die Form eines Kaufvertrags oder eines Angebots zum Kauf bzw. Verkauf haben, die bei Annahme zum Kaufvertrag werden.

Sobald ein Kaufvertrag von beiden Parteien unterschrieben ist, stellt er ein rechtlich bindendes Dokument dar, von dem keine der Parteien ohne rechtliche Konsequenzen zurücktreten kann, außer in bestimmten Fällen, in denen:

- Der Vertrag bestimmte Konditionen enthält, die nicht erfüllt sind;
- Der Kaufpreis geringer als R250 000,00 ist, und bestimmte zusätzliche Kriterien des "Alienation of Land Act" (Gesetz zur Veräußerung von Grundbesitz) erfüllt sind, die den Käufer zu einer Bedenkzeit ("cool off") und zur Verkaufsstornierung berechtigen.

Das de facto Eigentum an Immobilien kann auch durch den Erwerb von Aktien oder Mitgliedsanteilen und Darlehensforderungen an einer Gesellschaft oder „close corporation“ [*personenbezogene Gesellschaft für kleine und mittlere Unternehmen*], die Immobilien besitzt, erreicht werden. Diese Verträge brauchen streng genommen nicht schriftlich abgeschlossen werden, sondern können mündlich vereinbart werden. Obwohl sie rechtlich bindend sind, ist diese Vorgehensweise nicht ratsam, sondern es wird empfohlen, eine schriftliche

Vereinbarung zu treffen, um sicherzustellen, dass die wesentlichen Bestimmungen, über die man sich geeinigt hat, genau festgehalten werden. Bitte wenden Sie sich an unsere Ausländerabteilung unter nonres@stbb.co.za um sich beraten zu lassen, bevor Sie sich auf solche Geschäfte einlassen.



ÜBERTRAGUNGSVERFAHREN

Die Eintragung einer Immobilientransaktion wird durch einen besonders qualifizierten Notar vorgenommen, dem sogenannten “conveyancer” oder Übertragungsanwalt. Üblicherweise bestellt der Verkäufer den Übertragungsanwalt. Die damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Käufers, sofern vertraglich keine andere Regelung getroffen wird.

Nach Unterzeichnung durch den Verkäufer und Käufer und nach Erhalt verschiedener Freigaben, die von Regierungsstellen verlangt werden, bereitet der Übertragungsanwalt die für die Eigentumsübertragung erforderlichen Dokumente vor. Diese Dokumente werden (zusammen mit der Löschung vorhandener und der Bestellung neuer Hypotheken, die einzutragen sind) beim regional ansässigen Grundbuchamt eingereicht. Die Urkunden werden einer intensiven Überprüfung unterzogen, und stehen anschließend für die Eintragung zur Verfügung. Am Datum der Eintragung des Eigentumsübergangs werden alle bestehenden auf die Immobilie eingetragenen Hypotheken gelöscht, während neue Hypotheken des Käufers gegebenenfalls zugunsten der finanzierenden Bank eingetragen werden. Der Käufer wird als neuer Eigentümer eingetragen und der Kaufpreis wird an den Verkäufer gezahlt.

Bei Übertragung auf den neuen Eigentümer ist es wichtig zu beachten, dass Verpflichtungen des früheren Eigentümers bezüglich der Immobilie bei diesem verbleiben und nicht automatisch auf den neuen Eigentümer übergehen, sofern keine andere Vereinbarung geschlossen wird oder bei bestimmten mit dem Grundstück verbundenen historischen Kommunalsteuer- und Staatssteuer-schulden.

Das genannte Verfahren wird nicht angewandt, wenn Aktien / Mitgliedsanteile und Darlehen an einer Rechtsperson, die Immobilien besitzt, erworben werden, da kein Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wird.

Wenn der Kaufvertrag sich auf den Verkauf von Aktien oder Mitgliedsanteilen bezieht, bleibt die Rechtsperson für die Tilgung der eingegangenen Verpflichtungen haftbar. Käufer von Aktien / Mitgliedsanteilen müssen verstehen, was sie kaufen. Daher ist es ratsam, eine eingehende Due-Diligence-Prüfung bezüglich der Ziel-Entität von einem Wirtschaftsanwalt durchführen zu lassen um sicherzustellen, dass die erforderlichen Bestimmungen in der Verkaufsvereinbarung der Aktien / Mitgliedsanteile enthalten sind.

KOSTEN

VERKÄUFER

- Maklerprovision ist zu zahlen, wenn ein Immobilienmakler für den Abschluss des Kaufvertrags ursächlich war. Üblicherweise ist die Maklerprovision vom Verkäufer zu zahlen, der den Makler beauftragt hat, einen Käufer für die Immobilie zu vermitteln. Falls die Parteien jedoch vereinbaren, dass der Käufer die Provision der Verkaufsvertreter zahlt, gibt es bestimmte Steuerfolgen bezüglich der Übertragungssteuer und Kapitalgewinnsteuern.
- Der Verkäufer ist fernerhin normalerweise für die Beschaffungskosten des Zertifikats, dass die Immobilie frei von Holzschädlingen ist, und der Konformitätszertifikate der Elektro-, Gas- und Sanitärinstallation und des Elektrozauns zuständig.
- Wenn die Immobilie des Verkäufers belastet ist, trägt der Verkäufer die Kosten in Bezug auf die Kündigung des bestehenden Pfandbriefes auf die Immobilie.

KÄUFER

- „Conveyancing fees“, d.h. Übertragungskosten

Der Käufer ist für die Zahlung der Kosten der Eigentumsübertragung und der Eintragung neuer Hypotheken auf die gekaufte Immobilie zuständig. Diese werden häufig „conveyancing fees“, d.h. Übertragungskosten, genannt. Die Übertragungskosten werden anhand des Kaufpreises der Immobilie und einer von der Anwaltskammer erteilten Tarifrichtlinie bestimmt

Fernerhin schließen die Übertragungskosten folgendes ein:

- Verkehrssteuer, die an das Finanzamt zu entrichten ist, und auf der Grundlage des Kaufpreises nach folgendem Schema errechnet wird:

R0 – R900 000: steuerfrei;
R900 001 – R1 250 000: 3% des Wertes über R900 000;
R1 250 001 – R1 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;
R10 000 000 und mehr: R933 000 + 13% des Wertes über 10 000

Übertragungssteuer ist beim Erwerb einer Immobilie zu entrichten, sei es von einer Einzelperson oder einer Rechtsperson. Die Ausnahme ist zu beachten: Keine Übertragungssteuer ist zu entrichten, wenn Mehrwertsteuer zu entrichten ist. Mehrwertsteuer ist in einer Transaktion zu entrichten, wenn der Verkäufer ein mehrwertsteuerpflichtiger Verkäufer ist, und die verkaufte Immobilie Teil des Geschäfts des Verkäufers ist. Die derzeitige Mehrwertsteuerrate ist 15%.

- Sonstige Gebühren werden vom Grundbuchamt und der finanzierenden Bank erhoben;
- Abgaben an das Grundbuchamt;
- Anteilmäßige Grund- und Staatssteuern; und
- Spesen für die Einholung der Freigabebescheinigungen für die Steuern/Abgaben

UNTERZEICHNUNG DER DOKUMENTE

Die vom Übertragungsanwalt vorbereiteten Dokumente zur Registrierung der Eigentumsübertragung und gegebenenfalls zur Eintragung von Hypotheken auf die Immobilie müssen mit schwarzer Tinte unterzeichnet werden.

Wenn die Unterzeichnung außerhalb Südafrikas stattfindet, gibt es bestimmte gebietsspezifische Formalitäten bezüglich der Authentifizierung der Unterzeichner, die eingehalten werden müssen um die Gültigkeit des Dokuments sicherzustellen. Diese Authentisierung kann zeitaufwändig und kostspielig sein und wir empfehlen daher, spezifische Beratung über den Übertragungsanwalt einzuholen.

Es ist möglich und häufig ratsam, eine Generalvollmacht zugunsten einer vertrauten Person in Südafrika zu hinterlassen um in dieser Hinsicht Unterstützung zu leisten. Dies vorausgeschickt, ist es wichtig zu beachten, dass keine Person berechtigt ist, eine eidesstattliche Erklärung im Namen einer anderen Person zu unterzeichnen, selbst wenn eine Vertretungsvollmacht erteilt wurde.

Wenn der Käufer nach den Gesetzen eines fremden Landes verheiratet ist, muss der Ehegatte den Käufer unterstützen und sämtliche Dokumente in Bezug auf die Übertragung ebenfalls unterzeichnen.

VERFAHREN IN BEZUG AUF DIE UNTERZEICHNUNG DER PFANDBRIEFÜBERTRAGUNG UND PFANDBRIEFDOKUMENTE AUSSERHALB SÜDAFRIKAS

Während diese Dokumente im Ausland ausgefüllt und unterzeichnet werden können, gibt es bestimmte gebietsspezifische Formalitäten, die eingehalten werden müssen und die Beurkundung und Authentisierung mit einer Apostille einschließen können. Die Authentisierung kann zeitaufwändig und kostspielig sein. Wir empfehlen daher, spezifische Beratung über den Übertragungsanwalt einzuholen.

IMMOBILIENKAUFANGEBOT/ KAUFVERTRAG

Das Angebot zum Kauf/Kaufvertrag an sich beinhaltet normalerweise folgende Standardbestimmungen:

KAUFPREIS

Eine Anzahlung ist nicht erforderlich, schafft jedoch eine Vertrauensbasis auf Seiten des Käufers und ist ein Indiz für seine Zahlungsfähigkeit.

Dieser Betrag wird vom Makler/Übertragungsanwalt auf einem zinsbringenden Konto angelegt, wobei die Zinsen zugunsten des Käufers anfallen, sofern der Käufer den Rechtsanwalt ausdrücklich dazu beauftragt hat. Sowohl die Rechtsanwälte als auch die Makler werden von Fidelity Funds gedeckt, die gegen das Verlustrisiko absichern und die Führung dieser Anderkonten beaufsichtigen.

Im Kaufvertrag wird bestimmt, dass eine Bürgschaft für die Zahlung des restlichen Kaufpreises verlangt wird. Im Allgemeinen ist eine Bürgschaft nur dann akzeptabel, wenn sie von einem lokalen Finanzinstitut abgegeben wird. Das bedeutet, dass die Geldmittel tatsächlich nach Südafrika überwiesen werden müssen, damit eine lokale Bank eine Bürgschaft ausstellen kann. Alternativ können Vereinbarungen zwischen einer ausländischen und einer lokalen Bank über eine Rückbürgschaft getroffen werden. Spezifische Beratung zu diesem Thema muss von dem Übertragungsanwalt, der die Transaktion betreut, eingeholt werden.

INBESITZNAHME, BESITZ, ÜBERTRAGUNG UND NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG

Inbesitznahme ist die tatsächliche Inbesitznahme einer Immobilie, während Besitz allgemein als das Datum gilt, an dem der Käufer die Verantwortung für das Objekt übernimmt, und üblicherweise geht der Besitz am Datum der Registrierung der Eigentumsübertragung auf den Käufer über. Übertragung bezieht sich auf das tatsächliche Datum der Eintragung des Eigentums im Grundbuchregister zugunsten des Käufers.

Nutzungsentschädigung ist der Mietzins, den die Partei zu zahlen hat, welche die Immobilie in Besitz nimmt, solange sie einer anderen Person gehört, wenn das Datum der Inbesitznahme vom Übertragungsdatum abweicht, und wird normalerweise in Rand oder als Prozentsatz des noch ausstehenden Kaufpreises festgelegt.

„VOETSTOOTS“

„Voetstoots“ ist eine Standardbestimmung in allen Kaufverträgen, und bedeutet, dass die Immobilie ‚in dem genauen Zustand gekauft wird, in dem sie vorgefunden wird‘. Das Konsumentenschutzgesetz gilt für Kaufverträge, bei denen der Verkäufer im Grundstücksverkaufsgeschäft tätig ist, wie zum Beispiel ein Entwickler. In solchen Fällen ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer eine Immobilie zu bieten, die frei von Mängeln ist, wie im Gesetz definiert.

“ELECTRICAL AND BEETLE-FREE CERTIFICATE”

[KONFORMITÄT SZERTIFIKAT DER ELEKTROINSTALLATION UND ZERTIFIKAT, DASS DIE IMMOBILIE FREI VON HOLZSCHÄDLINGEN IST]

Der Eigentümer muss von Gesetzes wegen beim Verkauf des Objekts ein gültiges Zertifikat besitzen, welches bescheinigt, dass die Elektroinstallation des Kaufobjekts bestimmten gesetzlichen Sicherheitserfordernissen entspricht. Das “Beetle-Free Certificate” bescheinigt, dass alle zugänglichen Teile der Immobilie nicht von bestimmten definierten Ungeziefern befallen sind. Während dieses Zertifikat bei Immobilienkaufverträgen eine Standardbestimmung ist, ist es weder eine gesetzliche Vorgabe, noch wird es beim Verkauf von Wohnungseigentum eingeschlossen. „Beetle-free certificates“ gelten nur bei Immobilien am Westkap und in KwaZulu-Natal.

Die Kosten der erforderlichen Reparaturen zwecks Ausstellung der genannten Zertifikate gehen üblicherweise zu Lasten des Verkäufers, obwohl die Parteien etwas anderes vereinbaren können.

ZERTIFIKATE FÜR GAS-, ELEKTROZAUN- UND WASSERINSTALLATION

Sofern Gasleitungen auf dem Grundstück installiert sind, ist ein Gaszertifikat erforderlich, welches bestätigt, dass die Installation den gesetzlichen Sicherheitsvorschriften entspricht. Fernerhin ist ein Konformitätszertifikat erforderlich, wenn ein Elektrozaun auf dem Grundstück installiert ist. Außerdem ist für alle Immobilien, die in den Zuständigkeitsbereich der Stadtverwaltung Kapstadts fallen, ein Konformitätszeugnis erforderlich, welches bescheinigt, dass die Installation der Wasserleitungen den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Der Verkäufer hat diese vor der Übertragung vorzulegen.

ZUBEHÖR UND AUSSTATTUNG

Die Immobilie wird mit allem vorhandenen Zubehör und der Ausstattung verkauft. Generell schließt der Begriff „Zubehör und Ausstattung“ alles ein, was mit dem Grundstück verbunden oder aufgrund seines beträchtlichen Ausmaßes dem Grundstück zuzurechnen ist. Zur Vermeidung von Unsicherheiten sollte der Käufer sich vergewissern, dass alle Gegenstände, die in den Kaufpreis gehören, schriftlich im Kaufvertrag festgehalten werden.

BEWEGLICHE GEGENSTÄNDE

Die Veräußerung von beweglichen Gegenständen kann die anwendbare Kapitalgewinnsteuer und die Möglichkeit, diesen Teil des Erlöses ins Ausland zu überweisen, beeinflussen. Spezifische Beratung zu diesem Thema sollte von unserer Ausländerabteilung unter nonres@stbb.co.za eingeholt werden, bevor das Kaufangebot abgeschlossen wird.

Beachten Sie bitte, dass Vereinbarungen zum Erwerb von Aktien / Mitgliedsanteilen an Rechtspersonen, die Immobilien besitzen, sich wesentlich von Verkaufsverträgen für Immobilien unterscheiden. Spezifische Beratung muss eingeholt werden, und zwar nicht nur hinsichtlich der Vereinbarung, sondern auch hinsichtlich der derzeitigen und zukünftigen Steuerverpflichtungen. Für Unterstützung wenden Sie sich bitte an unsere Ausländerabteilung unter nonres@stbb.co.za.

AUSLÄNDER UND STEUERN

EINKOMMENSSTEUER

Ausländer zahlen in Südafrika nur Einkommenssteuer auf Einkommen aus einer südafrikanischen Quelle. Demgemäß sind jegliche Gewinne sowohl aus der Vermietung von unbeweglichem Vermögen und anderem Vermögen als auch der Kapitalgewinn aus der Veräußerung einer Kapitalanlage (Kapitalgewinn) steuerpflichtig.

Beachten Sie bitte, dass ausländische Renten ausdrücklich von der Steuer in Südafrika befreit sind.

Es muss jedoch zwischen dem normalen Einkommen und dem Einkommen mit Kapitalanlagecharakter unterschieden werden. Einkommen, welches durch ein gewinnorientiertes Projekt generiert wird, wird als normales Einkommen eingestuft und schließt zum Beispiel das Gehalt oder Mieteinnahmen ein, und ist zu 100% steuerpflichtig. Aus der Veräußerung von Kapitalvermögen entsteht dagegen Kapitalgewinn, welcher etwas anders besteuert wird.

KAPITALGEWINNSTEUER

Der Ausdruck „Kapitalgewinnsteuer“ ist eigentlich eine falsche Bezeichnung, da es keine solche separate Besteuerung gibt. In Wirklichkeit wird nur ein Teil des Kapitalgewinns als normales Einkommen eingeschlossen, und die Steuer für diesen Gewinn wird

Kapitalgewinnsteuer genannt. Die Einbeziehungsrate hängt von der Art des Eigentümers ab.

Der effektive Steuersatz, welcher auf einen Kapitalgewinn einer Rechtsperson anzuwenden ist, ist 22.4% (errechnet aus der 80% Einbeziehungsrate multipliziert mit dem festgelegten Einkommenssteuersatz einer Rechtsperson, nämlich 28%) und 36% hinsichtlich einer Treuhandgesellschaft (85 x 45% Steuersatz).

Bei Einzelpersonen ist die Lage komplexer, da ein progressiver gleitender Steuersatz angewandt wird. Der effektive Steuersatz hängt entsprechend direkt mit dem gesamten steuerpflichtigen Einkommen für das Veranlagungsjahr zusammen, welches 40% des Kapitalgewinns einschließt. Der gleitende Steuersatz reicht von 0% bis 45%. Der höchste effektive Steuersatz, der auf einen Kapitalgewinn einer Einzelperson anzuwenden ist, ist 18% (40% x 45%).

- Der Klarheit halber gelten folgende Veräußerungen als Veräußerung von Kapital:
- In Südafrika gelegenes unbewegliches Vermögen, einschließlich aller Rechte oder Anteile an Immobilien. (Das schließt auch Anteile in Höhe von mindestens 20% an einer Gesellschaft ein, wenn 80% oder mehr des Nettovermögenswerts dem Immobilienvermögen in Südafrika mittelbar oder unmittelbar zugerechnet werden kann);
- Vermögenswerte einer ständigen Niederlassung eines Ausländers mit Geschäftsbetrieb in Südafrika.

Ein Ausländer, der einen Gewinn aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen oder aus anderem Einkommen aus einer südafrikanischen Quelle erzielt, hat sich als gebietsfremder Steuerpflichtiger in Südafrika zu registrieren und in der entsprechenden Einreichfrist eine Steuererklärung abzugeben, in welcher das Einkommen dem südafrikanischen Finanzamt (SARS / South African Revenue Services) erklärt wird, sowie seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß dem Steuerbescheid des südafrikanischen Finanzamtes nachzukommen.

QUELLENSTEUER

Seit 2007 besteht eine Quellensteuerpflicht für Übertragungsanwälte und professionelle Immobilienmakler, einen Prozentsatz des Verkaufserlöses in Transaktionen, bei denen der Verkäufer Ausländer ist und eine Immobilie für mehr als R2 Millionen veräußert. Eigentlich wird die Quellensteuer auf den vom Käufer empfangenen Kaufpreis angewendet.

Die Wirkung ist, dass der Übertragungsanwalt in solch einer Transaktion einen Prozentsatz des Nettoverkaufspreises einbehalten muss und diesen Betrag, der als vorläufige Bezahlung der zukünftigen Steuerpflicht erfasst wird, im Namen des ausländischen Verkäufers direkt an das südafrikanische Finanzamt zahlen muss.

Die vorläufige Steuer berücksichtigt nicht den tatsächlichen Gewinn bei einer Transaktion, und führt in den meisten Fällen zu einer Mehrzahlung an Steuer an das südafrikanische Steueramt. Ausländer können die Rückerstattung der überhöhten Steuerzahlung fordern, und in der entsprechenden Einreichfrist eine Steuererklärung abgeben, in welcher sie erklären, dass die tatsächliche Verpflichtung geringer ist als die geleistete vorläufige Steuerzahlung. Es ist zu beachten, dass die Einreichfrist in bestimmten Fällen erst 18 Monate nach Bezahlung der vorläufigen Steuer beginnt, und dass dem Ausländer keine Zinsen auf diese vorläufige Steuerzahlung zufließen.

Die Quellensteuerpflicht besteht hinsichtlich des Bruttoverkaufspreises, und der anwendbare Steuersatz für die Quellensteuer hängt wie folgt von der Art des Ausländers ab:

- 7,5% bei ausländischen Verkäufern;
- 10% bei ausländischen Rechtspersonen; und
- 15% bei ausländischen Treuhandgesellschaften.

Unsere interne Ausländerabteilung kann Sie durch Beantragung einer Steuerrichtlinie unterstützen, welche die Quellensteuer auf die tatsächliche Verpflichtung verringert. Dadurch wird die überhöhte Steuerzahlung ausgeschaltet, da die Steuerrichtlinie die Steuerpflicht bei Eintragung der Übertragung sofort erfüllt. Ausländer, die ihre Verkaufserlöse ins Ausland überweisen möchten, können einen größeren Anteil überweisen, da sie nicht auf eine Rückerstattung des südafrikanischen Steueramtes warten müssen. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an nonres@stbb.co.za.

WIE KÖNNEN AUSLÄNDISCHE MITTEL ZWECKS IMMOBILIENKAUF NACH SÜDAFRIKA GEBRACHT WERDEN?

Ausländische Mittel können auf ein angegebenes Bankkonto in Südafrika eingezahlt werden. Dieses Bankkonto ist normalerweise das Anderkonto des Maklers oder der Übertragungsanwälte, in welches die Anzahlung für die Immobilie und der Restbetrag des Kaufpreises gezahlt wird. Diese Mittel werden zugunsten des Ausländers investiert, sofern der Rechtsanwalt entsprechend beauftragt wird, und der Ausländer kann sicher sein, dass die Anzahlung sicher und garantiert ist.

Wenn ein Ausländer Mittel aus einer ausländischen Quelle auf ein südafrikanisches Bankkonto überweist, wird eine Aufzeichnung der ausländischen Mittel, welche die südafrikanische Bank empfängt, bekannt als „deal receipt“, d.h. Geschäftsquittung gemacht. Dies ist ein wichtiges Dokument, welches zur Rückführung der Mittel aufbewahrt werden muss.

KÖNNEN GELDER IN SÜDAFRIKA ZWECKS IMMOBILIENKAUF GELIEHEN WERDEN?

Vorbehaltlich der internen Finanzierungsanforderungen der lokalen Finanzinstitute, können Ausländer bis zu 50% des offenen Kaufpreises der Immobilie lokal leihen unter der Voraussetzung, dass die ersten 50% des Kaufpreises sowie die Übertragungsgebühren und Übertragungssteuer von einer ausländischen Quelle nach Südafrika eingebracht wird.

KANN EIN AUSLÄNDER EIN BANKKONTO BEI EINEM SÜDAFRIKANISCHEN BANKINSTITUT ERÖFFNEN?

Vorbehaltlich der internen Anforderungen der verschiedenen Finanzinstitute können Ausländer ein Bankkonto führen. Diese Konten werden streng geregelt und lokale Währungszahlungen können unter begrenzten Umständen auf Konten eingezahlt werden, zum Beispiel lokale Mieteinnahmen, welche von der Bank gemäß ihren spezifischen Anforderungen genehmigt wurden.

WER WÄHLT DIE ÜBERTRAGUNGSANWÄLTE?

In Südafrika werden die Rechtsanwälte, welche die Übertragung erledigen, üblicherweise vom Verkäufer der Immobilie ernannt, jedoch kann ein Käufer den Übertragungsanwalt ernennen, der vom Verkäufer zu genehmigen ist. Diese Rechtsanwälte handeln dann während des gesamten Übertragungsprozesses im Namen beider Parteien.

ÜBERWEISUNG VON ERLÖSEN NACH DER VERÄUSSERUNG

Obwohl die SA Reserve Bank („SARB“) die devisenrechtlichen Bestimmungen, welche Auslandsüberweisungen begrenzt, streng durchsetzt, können Ausländer ihre verfügbaren Erlöse überweisen, sofern die geltenden Vorschriften eingehalten werden.

Entscheidend ist, dass Ausländer das Einbringen ausländischer Mittel nach Südafrika zur Zufriedenheit der SARB nachweisen können. Ausländern wird geraten, genaue Aufzeichnungen der eingebrachten Mittel und der Endabrechnung des Übertragungsanwalts zu führen.

Für Unterstützung bei der Überweisung von Mitteln nach oder aus Südafrika wenden Sie sich bitte an unsere Ausländerabteilung unter nonres@stbb.co.za.

WIE STEHT ES IM TODESFALL MIT DER ERBSCHAFTSSTEUER?

Erbschaftssteuer wird derzeit auf 20% des abgabepflichtigen Betrags eines Vermögens mit einem Wert zwischen R3,5 Millionen und R30 Millionen und 25% auf einem Wert von über R30 Millionen berechnet. Eine Erbschaft, die dem überlebenden Ehepartner vermacht wird, unterliegt jedoch keiner Erbschaftssteuer.

KONTAKT

WESTKAP

Kapstadt

8. Stockwerk, 5 St Georges Mall, Cape Town
Tel.: +27 21 406 9100 | Fax: +27 21 419 7909

Büro in Blouberg

24 Blaauwberg Road, Table View
Tel.: +27 21 521 4000 | Fax: +27 21 521 4001

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

1. Stockwerk, Titanium House, 19 Gardner
Williams Avenue, Paardevlei, Somerset West
Tel.: +27 21 850 6400 | Fax: +27 21 852 1770

Büro in Tygervalley

5 High Street, Rosenpark, Tyger Valley
Tel.: +27 21 943 3800 | Fax: +27 21 914 1080

GAUTENG

Büro in Bedfordview

6 Sherborne Road, Parktown, Johannesburg
Tel.: +27 11 853 8300 | Fax: +27 11 853 8322/21

Büro in Centurion

Erdgeschoss, Block D, Lakefield Office Park,
272 West Avenue, Centurion
Tel.: +27 12 001 1546 | Fax: +27 86 241 7535

Büro in Fourways

Shop 2, Fourways Junction, Ecke William Nicol Drive
& White Hills Boulevard, Fourways
Tel.: +27 10 001 2632

Büro in Illovo

Erdgeschoss, Boundary Place,
18 Rivonia Road, Illovo
Tel.: +27 11 219 6200 | Fax: +27 11 219 6238

OSTKAP

Büro in East London

16 Donald Road, Vincent, East London
Tel.: +27 43 721 1234 | Fax: +27 43 721 0592

IM BEMÜHEN
DARUM, UNSEREN
MANDANTEN
DIE OPTIMALE
PROFESSIONELLE
DIENSTLEISTUNG
ZU LIEFERN,
HABEN WIR
VERSCHIEDENE
ABTEILUNGEN, DIE
IN AUSGEWÄHLTEN
RECHTSGEBIETEN
SPEZIALISIERT
SIND.

EINE FACHKRAFT
BEI JEDER
UNSERER
ZWEIGSTELLEN
KANN IHNEN
EINEN
GEEIGNETEN
RECHTSANWALT
/ MITARBEITER
EMPFEHLEN,
IHREN
BEDÜRFNISSEN
AUF GRUND
IHRES
JEWELIGEN
FACHGEBIETS
AN DEM FÜR SIE
GÜNSTIGSTEN
STANDORT
GERECHT ZU
WERDEN.

- Eigentumsübertragung
- Wirtschaftsrecht
- Gewerbliches Eigentumsrecht
- Verfassungsrecht
- Baurecht
- Korrespondenten
- Ehescheidungs-, Kinder- und Familienrecht
- Insolvenzrecht
- Versicherungsrecht
- Arbeitsrecht
- Prozessrecht und Streitbeilegung
- Fusionen und Übernahmen
- Ansprüche aufgrund von Kraftfahrzeugunfällen und Personenschäden
- Kommunalplanungsrecht
- Dienstleistungen für Personen mit Wohnsitz im Ausland
- Immobilienentwicklungs- und Umweltrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Steuer
- Testamente, Treuhandgesellschaften und Nachlässe

