

**STEUERLICHE
ERWÄGUNGEN BEIM KAUF
VON IMMOBILIEN ALS
PRIVATPERSON ODER ALS
JURISTISCHE PERSON**

STBB The
Big Small
Firm



DIE FIRMA

STBB wurde 1900 gegründet und besteht aus mehr als 100 wirtschaftsorientierten Anwälten, die in 12 Geschäftsstellen in ganz Südafrika tätig sind.

Indem wir die Bedürfnisse und Ziele unserer Kunden verstehen, bemühen wir uns, kosteneffiziente rechtliche Lösungen für alle geschäftlichen und persönlichen Angelegenheiten zu bieten.

Wir sind bestrebt, enge Arbeitsbeziehungen zu unseren Kunden aufzubauen, damit wir in ihrem Namen erfolgreich sein können.



Scannen Sie den QR-Code, um
mehr über **STBB** zu erfahren

EINFÜHRUNG

In Südafrika gibt es ein System der Grundbucheintragung, bei dem jedes Grundstück in einem Diagramm dargestellt und die Eigentumsverhältnisse in einem der regionalen Grundbuchämter eingetragen werden. Die Dokumente sind öffentlich einsehbar. Südafrika ist bekannt dafür, dass es eines der besten Systeme zur Urkundeneintragung weltweit hat, mit einem außergewöhnlichen Maß an Genauigkeit und garantierter Sicherheit des Eigentumsrechts. Eigentum kann individuell, gemeinsam in ungeteilten Anteilen oder durch eine juristische Person wie ein Unternehmen, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einen Trust oder eine ähnliche außerhalb Südafrikas registrierte juristische Person gehalten werden.



Scannen Sie den QR-Code, um unsere Steuertabellen anzuzeigen



STEUERLICHE ERWÄGUNGEN BEIM KAUF ALS PRIVATPERSON ODER ALS JURISTISCHE PERSON

GRUNDERWERBSSTEUER

Die Grunderwerbssteuer wird vom Erwerber beim Kauf einer Immobilie entrichtet. Sie ist für alle Umsätze, die nicht der Mehrwertsteuer unterliegen, an die South African Revenue Services (SARS) zu zahlen. Der Steuersatz wird nach einer gleitenden Skala berechnet und ist für natürliche Personen, Unternehmen, geschlossene Gesellschaften und Trusts, die Immobilien erwerben, gleich.

Die Grunderwerbssteuer ist auch bei der Übertragung der Beteiligung eines Mitglieds an einer geschlossenen Kapitalgesellschaft, die Wohneigentum besitzt, bei der Übertragung von Anteilen an einer Immobiliengesellschaft und bei der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an einem Treuhandvermögen zu entrichten, wobei es Ausnahmen gibt.

MEHRWERTSTEUERPFLICHT

Käufer sollten bedenken, dass keine Grunderwerbssteuer zu zahlen ist, wenn die Transaktion mehrwertsteuerpflichtig ist. Die Mehrwertsteuer ist zu entrichten, wenn ein Verkäufer mehrwertsteuerpflichtig ist und ein Grundstück verkauft, das Teil seines mehrwertsteuerpflichtigen Unternehmens ist.

Wenn Mehrwertsteuer zu zahlen ist, muss der Verkäufer diese an die SARS abführen. Aus dem Kaufvertrag („der Vertrag“) muss unbedingt klar hervorgehen, ob der Kaufpreis die Mehrwertsteuer zum Nullsatz enthält oder nicht. Wenn die Immobilie im Rahmen eines laufenden Geschäftsbetriebs verkauft wird und sowohl der Verkäufer als auch der Käufer für Mehrwertsteuerzwecke registriert sind, enthält die Transaktion die Mehrwertsteuer zum Nullsatz. Im Vertrag muss dann festgelegt werden, dass die Immobilie im Rahmen der Geschäftsführung verkauft wird.

Gleich, ob Mehrwertsteuer oder Grunderwerbssteuer zu zahlen ist, ist es wichtig, dass die Parteien ihre Steuererklärungen bei SARS auf dem neuesten Stand halten. Andernfalls kommt es zu Verzögerungen, da SARS erst dann eine Quittung ausstellt, wenn die Parteien ihren Verpflichtungen nachgekommen sind.

KAPITALERTRAGSSTEUER

Die ersten R 2 Millionen eines Gewinns aus dem Verkauf einer Immobilie durch eine Privatperson sind von der Kapitalertragssteuer befreit, sofern die betreffende Immobilie der Hauptwohnsitz der Privatperson ist. Diese Befreiung gilt nur für in Südafrika ansässige Personen und wenn die Immobilie im persönlichen Besitz der Person ist.

ERBSCHAFTSSTEUER

Bei ihrem Tod unterliegt der Nachlass einer Person (einschließlich des unbeweglichen Vermögens, das sie in ihrer persönlichen Eigenschaft besitzt) mit bestimmten Abzügen der Erbschaftssteuer. Dabei ist ein Rabatt i. H. v. R 3,5 Millionen zulässig. Danach beträgt die Erbschaftssteuer pauschal 20 % auf den Nettowert des Nachlasses bis zu 30 Mio. R und pauschal 25 % auf den Wert, der über 30 Mio. R hinausgeht.



EIGENTUM IN IHRER PERSÖNLICHEN KAPAZITÄT

VORTEILE

- Niedrigerer Satz der Kapitalertragssteuer.
- Die ersten R 2 Millionen des Gewinns sind von der Kapitalertragssteuer befreit, wenn die Immobilie ein Hauptwohnsitz ist.
- Keine Honorare für Wirtschaftsprüfer oder Rechnungsprüfer.

ANDERE ÜBERLEGUNGEN

- Die Befreiung bis zu R 2-Millionen gilt nicht für Nichtansässige.
- Die R2-Millionen-Befreiung gilt nicht für zweite oder weitere Immobilien.
- Die Erbschaftssteuer wird im Todesfall auf das Vermögen des Erblassers erhoben.

ABSCHLUSS

Die Entscheidung über die geeignete Einrichtung für den Kauf von Immobilien sollte nicht leichtfertig getroffen werden. Die hier enthaltenen Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und es wird daher empfohlen, dass der Käufer vor der Unterzeichnung eines Vertrages einen erfahrenen und darauf spezialisierten Rechtsanwalt konsultiert, um eine fachkundige Beratung auf der Grundlage der spezifischen persönlichen Umstände des Käufers zu erhalten.

BETEILIGUNG AN EINEM UNTERNEHMEN

VORTEILE

- Der Kauf eines Unternehmens bietet Schutz vor Gläubigern. Beabsichtigt ein Käufer, mit der Immobilie Handel zu treiben oder ein Unternehmen zu betreiben, kann es von Vorteil sein, die Immobilie als juristische Person zu erwerben, um sicherzustellen, dass Geschäftsgläubiger nur Anspruch auf das Geschäftsvermögen erheben können, während die im Privatbesitz befindliche Immobilie im Allgemeinen geschützt bleibt.
- Zum Zeitpunkt des Kaufs der Immobilie kann der Vertrag im Namen einer „zu gründenden“ Gesellschaft unterzeichnet und von der Gesellschaft nach ihrer Gründung ratifiziert werden. Damit sind Nominierungen zum Zeitpunkt der Unterzeichnung möglich, obwohl das Unternehmen zum Zeitpunkt des Verkaufs noch gar nicht existiert.
- Wenn ein Käufer den Vertrag persönlich unterzeichnet und sich gleichzeitig das Recht vorbehält, eine andere Person oder eine bestehende Gesellschaft als Käufer zu benennen, muss der benannte Käufer am selben Tag ernannt werden, an dem der Vertrag unterzeichnet wird. Wird der Benannte erst später ernannt, wird dies von der SARS als nachträglicher Verkauf gewertet und die doppelte Grunderwerbssteuer wird fällig.
- Ein Käufer muss somit zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine klare Vorstellung von der Einrichtung haben, die er für den Eigentumserwerb nutzen will, da eine Benennung (und deren Annahme durch den Benannten) nur begrenzte Zeit für eine fundierte Entscheidung bietet. Alternativ müssen die Bestimmungen des Companies

Act herangezogen werden, damit ein Projektträger im Namen einer zu gründenden Gesellschaft unterzeichnet. In diesem Fall gelten besondere Anforderungen, und man sollte sich von einem spezialisierten Rechtsanwalt fachkundig beraten lassen.

- In der Vergangenheit war es einer Gesellschaft untersagt, einem Erwerber zum Zweck oder im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an dieser Gesellschaft finanzielle Unterstützung zu gewähren.

Dementsprechend konnte eine Anleihe zur Finanzierung des Aktienerwerbs nicht auf das Vermögen der Gesellschaft eingetragen werden. Ab 2007 ist eine solche finanzielle Unterstützung möglich, wenn auch nur in begrenzten Fällen. Dies kann beim Kauf von Immobilien hilfreich sein.

ANDERE ÜBERLEGUNGEN

KAPITALERTRAGSSTEUER UND JURISTISCHE PERSONEN

Die Kapitalertragssteuer wird auf den Gewinn aus dem Verkauf eines Vermögenswerts erhoben, wie in der nachstehenden Tabelle angegeben:

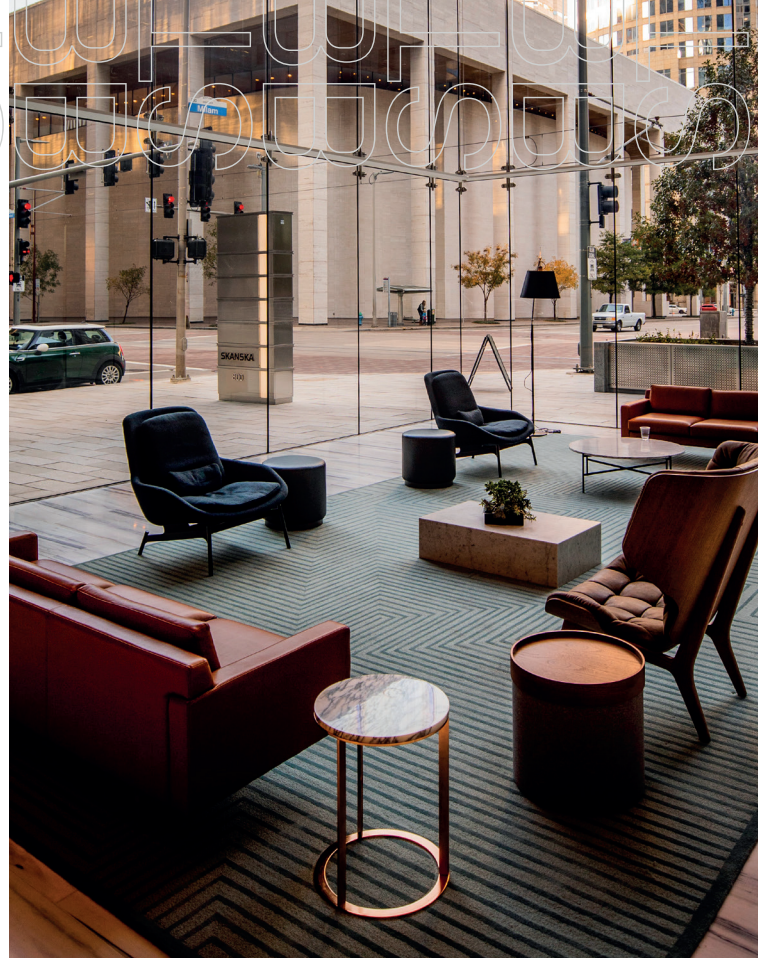
2024	
Einzelpersonen und Special Trusts	18%
Unternehmen	21.6%
Sonstige Trusts	36%

- Für Unternehmen gilt ein höherer Satz der Kapitalertragssteuer als für Privatpersonen.
- Die Eintragung von Schuldverschreibungen auf das Gesellschaftsvermögen zur Bezahlung des Kaufs von Anteilen ist nur in begrenzten Fällen zulässig.
- Es müssen Jahresabschlüsse vorgelegt werden.

- Handelt es sich bei der zu verkaufenden Immobilie um den einzigen (oder den größten) Vermögenswert der Gesellschaft, müssen die Anteilseigner der Gesellschaft einen Sonderbeschluss fassen, in dem sie dem Verkauf zustimmen.
- Damit ein Anteilseigner auf den Gewinn der Gesellschaft zugreifen kann, muss die Gesellschaft eine Dividende ausschütten, auf die eine Quellensteuer erhoben wird.
- Der Nettowert der Anteile an einem Unternehmen oder der Mitgliedschaft in einer geschlossenen Gesellschaft ist Teil des Nachlasses eines Aktionärs oder Mitglieds, wenn es um die Bestimmung der Erbschaftssteuer geht. Anteile an einer Gesellschaft oder die Mitgliedschaft in einer nahestehenden Gesellschaft gehören zum Nachlass und können im Falle einer Zwangsverwaltung von Gläubigern gepfändet werden.

ERWÄGUNGEN BEIM KAUF IM RAHMEN EINES TRUSTS

- Trusts sind wirksame Instrumente in der Nachlassplanung.
- Das in einem Trust gehaltene Vermögen unterliegt nicht der Erbschaftssteuer.
- Ein Trust vermeidet mögliche Komplikationen, wenn es mehrere Erben gibt, da der Trust auch nach dem Tod des Erblassers Eigentümer bleibt.
- Der Trust ist eine eigenständige juristische Person, und das Trustvermögen kann von den Gläubigern der Begünstigten nicht gepfändet werden.
- Für Trusts gilt jedoch der höchste Satz der Kapitalertragssteuer, wenn der Trust eine



Immobilie besitzt und der Gewinn aus deren Verkauf besteuert wird. Es ist zu beachten, dass die Gewinne auch an die Begünstigten ausgeschüttet und zu ihrem jeweiligen Grenzsteuersatz besteuert werden können, was zu einer maximalen Kapitalertragssteuer zu einem für natürliche Personen geltenden Satz führt. Das gleiche Prinzip kann auf die Einkünfte des Trusts angewandt werden. Das Vermögen kann entweder durch den Trust besteuert oder an die Begünstigten ausgeschüttet und in deren Bruttoeinkommen einbezogen werden.

- Die Einkommenssteuer beträgt pauschal 45 %, was mehr ist, als man zahlen müsste, wenn die Immobilie von einem anderen Unternehmen gehalten würde.

STBB DIREKT

Ihre One-Stop-Immobilienplattform.

STBB DIREKT

Willkommen auf
Ihrer **zentralen**
Immobilienplattform.



Denken Sie
daran



eVault



Ressourcen



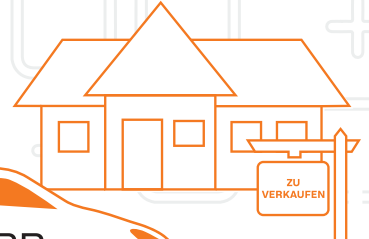
Podcasts



Kostenrechner



Live-Updates
zum Thema



**SCANNEN SIE
DEN QR-CODE**

Für weitere
Informationen über
STBB DIREKT

BLEIBEN SIE: ✓ AUF DEM RICHTIGEN WEG. ✓ SICHER. ✓ INFORMIERT.

KONTAKTIEREN SIE UNS

WESTERN CAPE

Cape Town

8th Floor, 5 St Georges Mall, Cape Town
Tel: 021 406 9100

Blouberg

24 Blaauwberg Road, Table View
Tel: 021 521 4000

Claremont

2nd Floor, Buchanan's Chambers,
Cnr Warwick Street & Pearce Road, Claremont
Tel: 021 673 4700

Helderberg

1st Floor, Titanium House, 19 Gardner
Williams Avenue, Paardevlei, Somerset West
Tel: 021 850 6400

Hermanus

Unit 6, 9 College Street, Hermanus
Tel: 028 753 0033

Noordhoek

4 Carlton Close, Sunnyside, Noordhoek
Tel: 021 784 1580

Tyger Valley

5 High Street, Rosenpark, Tyger Valley
Tel: 021 943 3800

GAUTENG

Bedfordview

105 Boeing Road East, Bedfordview
Tel: 011 453 0577

Centurion

F&S House, c/o John Vorster Drive
& Lenchen Avenue North, Centurion
Tel: 012 001 1546

Fourways

Ground Floor, Block A, The Pivot,
Montecasino Boulevard, Fourways
Tel: 010 001 2632

Sandton

112, 4th Street, Parkmore, Sandton
Tel: 011 219 6200

EASTERN CAPE

East London

1st Floor, Block B, Chesswood Office Park,
8 Winkley Street, Berea, East London
Tel: 043 721 1234

Groß genug,
um sich jeder
Herausforderung
zu stellen.

Klein genug, um
es persönlich
anzugehen.

FACHGEBIETE

- Alle Eigentumsübertragungen
- Wirtschaftsrecht
- Gewerbliches Immobilienrecht
- Verfassungsrecht
- Baurecht
- Korrespondenzanwälte
- Scheidung, Kinder- und Familienrecht
- Insolvenzrecht
- Versicherungsrecht
- Arbeitsrecht
- Rechtsstreitigkeiten und Streitbeilegung
- Fusionen und Akquisitionen
- Ansprüche bei Kraftfahrzeugunfällen und Körperverletzung
- Kommunales Planungsrecht
- Dienstleistungen für Nichtansässige
- Immobilienentwicklung und Umweltrecht
- Wohnimmobilienrecht
- Steuerrecht
- Testamente, Trusts, Nachlässe und Nachlasspflegschaften

info@stbb.co.za

stbb.co.za

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Das in dieser Broschüre enthaltene Material dient nur der allgemeinen Information und stellt keine rechtliche oder sonstige professionelle Beratung dar. Wir übernehmen keinerlei Verantwortung für Verluste oder Schäden, die sich aus dem Vertrauen auf die hier enthaltenen Informationen ergeben könnten.

©STBB APRIL 2024

Alle Rechte vorbehalten.

Folgen Sie uns in den sozialen Medien



@thebigsmallfirm