

### Neueste Veränderungen betreffend ausländischer Immobilieneigentümer

Am 9. Mai 2017 veröffentlichte Scott Morrison, der Bundesfinanzminister, den **Bundeshaushaltsplan von 2017 für Australien**. Im Allgemeinen enthält der Plan strengere Auflagen für ausländische Investoren des australischen Immobilienmarktes. Bestimmungen im Bundeshaushaltsplan, die ab dem 1. Juli 2017 ausländische Investoren insbesondere betreffen, sind:

1. Die Rate, die Käufer beim Kauf von Immobilien eines „Ausländer“\* für Kapitalzuwachssteuer einbehalten müssen, steigt von 10% auf 12,5% an. Daraus folgt, dass Käufer von Immobilien von Ausländern gezwungen sein werden, 12,5% des Kaufpreises bei Abschluss des Kaufs einzubehalten und an das australische Finanzamt zu zahlen. Die gezahlte Summe wird anschließend auf die Kapitalgewinnsteuer-verpflichtung von ausländischen Investoren angerechnet, falls sich aus dem Verkauf der Immobilie eine solche ergibt. Sollte die Kapitalgewinnsteuerpflicht der ausländischen Investoren unter der einbehaltenen Summe liegen, wird ihnen voraussichtlich der Überschuss erstattet werden.
2. Die Schwelle, ab der Kapitalgewinnsteuer beim Verkauf von Immobilien durch Ausländer einbehalten werden muss, wird von \$ 2 Millionen auf \$ 750.000.00 reduziert; Das bedeutet, dass bei jedem Verkauf im Wert von \$750.000.00 oder mehr durch einen Ausländer es erforderlich sein wird, eine Unbedenklichkeitsbescheinigung in Bezug auf die Kapitalgewinnsteuer von dem australischen Finanzamt (Australien Taxation Office) einzuholen. Anderenfalls, wie in Punkt 1 bereits erwähnt, wird der Käufer dazu verpflichtet, 12,5% des Kaufpreises bei Vertragsschluss einzubehalten und an das Finanzamt in Anrechnung einer möglichen Kapitalsteuerverpflichtung des Verkäufers zu zahlen. Unserer Erfahrung nach ist die Einholung einer solchen Unbedenklichkeitserklärung unproblematisch;
3. Stehen Immobilien von ausländischen Eigentümern für mehr als 6 Monate im Jahr leer und werden nicht zur Vermietung angeboten, so werden diese einer jährlichen Gebühr wegen Leerstand unterliegen (genannt Abgabesteuer für Auslandsinvestoren/ *Foreign Investors Tax Levy*);
4. Ausländische Grundstückseigentümer werden nicht mehr von der Kapitalgewinnsteuer befreit, wenn dieses Grundstück in Australien ihr Hauptwohnsitz ist, auch dann nicht wenn sie tatsächlich in der Immobilie wohnen; und
5. Das Verbot für Bauunternehmer, mehr als 50% neuer Bauprojekte an ausländische Investoren zu verkaufen, wird aufgehoben.

Im Rahmen des **Staatshaushaltsplans von NSW**, welcher am 20. Juni 2017 veröffentlicht wurde, hat Gladys Berejiklian, Premierminister von NSW, ebenso kürzlich einige Veränderungen vorgenommen. Der Staatshaushaltsplan enthält ebenso höhere Gebühren für ausländische Investoren des Immobilienmarktes von NSW. Mit Wirkung vom 1. Juli 2017:

- a) wird die Grunderwerbssteuer für Ausländer um das Doppelte von 4% auf 8% angehoben. Zum Beispiel würde ein Einheimischer \$40,490.00 Grunderwerbssteuer bei einem Kaufpreis von \$1 Million zahlen, wohingegen ein ausländischer Investor einen Zuschlag von \$80,000.00 (insg. \$120,490.00) zahlen muss, wenn der Vertrag nach dem 1. Juli abgeschlossen wurde, und
- b) wird der Zuschlag auf die jährliche Grundsteuer\*\* bei ausländischen Grundstückseigentümern im Grundsteuerjahr 2018 (Stichtag 31. Dezember 2017) von 0,75% auf 2% steigen. Das ist vergleichbar mit dem 1,5 % Zuschlag auf die Grundsteuer in Victoria.

Einige Berichterstatter sind der Ansicht, dass diese Veränderungen NSW zu einem der teuersten Staaten in Australien für ausländische Käufer machen.

- \* Laut der *Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975* (Cth) wird ein „Ausländer“ nach der einschlägigen Gesetzgebung definiert als:
- eine Person, deren gewöhnlicher Wohnsitz nicht Australien ist;
  - eine ausländische Regierung;
  - Gesellschaften (auch wenn diese in Australien eingetragen sind oder ihre Geschäfte in Australien führen) und Treuhänder, die ihren gewöhnlichen Wohnsitz nicht in Australien haben oder ausländische Personen (inkl. Gesellschaften), die mindestens 20 % Anteil an daran haben oder wenn zwei Aktionäre gemeinsam mindestens 40% Anteil haben.

Ein australischer Bürger, der im Ausland wohnt, wird nicht als „Ausländer“ betrachtet.

- \*\* Grundsteuer wird auf den Wert des Grundstück oder der Grundstücke erhoben, die oberhalb der anwendbaren Freibetragsschwelle liegen, die im Jahr 2017 bei \$549.000,00 liegen. Die Grundsteuer berechnet sich mit einer Rate von \$100.00 plus 1,6% des Grundstückswertes bis hin zum Schwellenwert und \$3.357.000,00 und 2 % danach. Der Zuschlag wird zur Besteuerungsgrundlage hinzugefügt.

Erstellt am 22. Juni 2017