



Internationale Käufer: Erwerb einer Immobilie in Südafrika

EINFÜHRUNG

Es gibt ein erhebliches internationales Interesse am südafrikanischen Immobilienmarkt. Wir haben einige nützliche Informationen für internationale Käufer zusammengestellt, die beim Erwerb einer Immobilie in Südafrika zu beachten sind.

Der Eigentumserwerb an Grundstücken wird durch eine Übertragungsurkunde (sogenannter „Deed of Transfer“) nachgewiesen, die dem Eigentümer der Immobilie ausgestellt und vom Grundbuchamt unterzeichnet wird. In Südafrika gibt es in jeder größeren Stadt ein Grundbuchamt, dessen Hauptsitz sich in Pretoria befindet. Es ist üblich, dass der Verkäufer den Übertragungsanwalt (Conveyancer) bestimmt, obwohl die Parteien vertraglich vereinbaren können, dass der Käufer den Übertragungsanwalt bestimmt. Dieser erstellt die Unterlagen, die beide Parteien unterzeichnen müssen. Anschließend bereitet er die Übertragungsurkunde vor und reicht sie zur Eintragung beim Grundbuchamt ein. Das Eigentum an der Immobilie geht am Tag der Eintragung der Übertragung über.

Einschränkungen für ausländische Immobilienkäufer

Immobilien können entweder von Privatpersonen oder von juristischen Personen wie Unternehmen, geschlossenen Gesellschaften (Gesellschaft mit beschränkter Gesellschafterzahl) oder Treuhandgesellschaften gehalten werden. Internationale Käufer können unbeschränkt unbewegliches Vermögen in Südafrika erwerben. Dies gilt jedoch nicht für illegale Einwanderer. Je nach Art des Käufers können zusätzliche verfahrensrechtliche Anforderungen für den Kauf von Immobilien in Südafrika in Betracht kommen:

1. Wenn ein nicht ortsansässiger, internationaler Käufer eine Immobilie mit der Absicht erwirbt, dauerhaft oder für längere Zeit dort zu wohnen, muss eine Aufenthaltsgenehmigung beantragt werden.
2. Ferner gilt für den Besitz von Anteilen an einem lokalen Unternehmen ohne südafrikanische Anteilseigner, dass ein südafrikanischer Steuerbevollmächtigter ernannt werden muss.
3. Wenn eine juristische Person in einem anderen Land registriert ist, kann es erforderlich sein, sie in Südafrika zu registrieren, falls dies nach südafrikanischem Recht verlangt wird.

Sicherstellung des Kaufpreises

In Südafrika wird der Kaufpreis typischerweise durch eine Bankbürgschaft gesichert, die an den Übertragungsanwalt des Verkäufers oder eine dritte Partei, die vom Verkäufer oder dessen Übertragungsanwalt benannt wurde, zu leisten ist. Bürgschaften einer ausländischen Bank werden in der Regel nicht von dem Übertragungsanwalt akzeptiert. Daher ist internationalen Käufern zu empfehlen, eine Bürgschaft von einer südafrikanischen Bank einzuholen. Alternativ kann der internationale Käufer den vollständigen Kaufpreis an den Übertragungsanwalt zahlen. Dieser legt den Betrag nach Anweisungen des Käufers an, bis die Übertragung eingetragen ist.

Zinsen auf angelegte Gelder

Ein Übertragungsanwalt wird den erhaltenen Kaufpreis auf einem separaten verzinsten Treuhandkonto im Namen des Käufers anlegen. Möchte der Käufer an den Zinsen teilhaben, muss dies entweder im Kaufvertrag festgelegt oder dem Übertragungsanwalt entsprechend mitgeteilt werden.

Devisenkontrolle

Die Südafrikanische Zentralbank hat Vorschriften erlassen, die den Transfer von Geldern nach und aus Südafrika regeln, bekannt als Devisenkontrolle. Alle Gelder, die ein nicht ortsansässiger Käufer nach Südafrika einführt, um eine Immobilie zu kaufen, müssen der zuständigen südafrikanischen Bank offengelegt werden. Dies ermöglicht dem Käufer, die Erlöse aus einem zukünftigen Weiterverkauf der Immobilie zurück auf sein ausländisches Bankkonto zu überweisen. Die Banken fungieren dabei als Vertreter der Südafrikanischen Zentralbank. Auf Antrag des Käufers wird die Eigentumsurkunde mit dem Vermerk „nicht ortsansässig“ versehen. Dies dient der Dokumentation, dass die Gelder aus dem Ausland eingeführt wurden.

Erwirbt ein internationaler Käufer für den Kauf einer Immobilie Anteile an einer südafrikanischen juristischen Person, muss er ein einer südafrikanischen Bank einen Nachweis vorlegen, dass Gelder aus dem Ausland transferiert wurden. Der Erwerb solcher Anteile muss innerhalb von 30 Tagen von der zuständigen südafrikanischen Bank genehmigt werden.



Internationale Käufer: Erwerb einer Immobilie in Südafrika

Hypothekenfinanzierung

Ein nicht ortsansässiger Käufer kann sich für eine Hypothekenfinanzierung über eine südafrikanische Bank qualifizieren. Der durch Hypothek gesicherte Betrag darf 50 % des Kaufpreises der Immobilie nicht überschreiten, es sei denn, dies wurde von der Südafrikanischen Zentralbank genehmigt. Für jeden eingezahlten Betrag von 1,00 ZAR kann ein Darlehen in gleicher Höhe beantragt werden.

“Voetstoets”

Die Klausel „Voetstoets“ (gekauft wie besichtigt) wird verwendet, um den Verkäufer vor versteckten oder offensichtlichen Mängeln an der Immobilie zu schützen. Sie zielt darauf ab, den Verkäufer von zukünftigen Schadensersatzansprüchen freizustellen, falls der Käufer nach der Eintragung Mängel entdeckt. Es wird empfohlen, dass der Käufer die Immobilie gründlich inspiziert, um sichtbare oder versteckte Mängel zu erkennen. Ferner sollte ein Bericht über den Zustand der Immobilie erstellt und von allen Parteien unterzeichnet werden.

Dieser Bericht listet alle dem Verkäufer bekannten Mängel an der Immobilie auf. Dadurch soll dem potenziellen Käufer eine fundierte Entscheidung darüber ermöglicht werden, ob die Immobilie erwerben möchte. Der mit dem Verkauf der Immobilie beauftragte Makler ist verpflichtet, dem Käufer diesen bereits vom Verkäufer unterzeichneten Bericht vorzulegen.

Besitz und Nutzung

Der Besitz der Immobilie fällt in der Regel mit der Übergabe zusammen. Mit der Übergabe gehen grundsätzlich auch die Nutzen und Lasten des Eigentums über, was im Kaufvertrag geregelt wird. Daher können Risiken noch vor der formalen Eintragung des Grundstückserwerbs im Grundbuchamt auf den Käufer übergehen. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, dass ein potenzieller Käufer die Immobilie ab dem Zeitpunkt der Übergabe versichert.

Potenzielle Käufer sollten ferner prüfen, ob die Immobilie mit bestehenden Mietverhältnissen oder unvermietet verkauft wird.

Kosten

Die Käufer sollten sich bewusst sein, dass sie in der Regel für die Transferkosten verantwortlich sind, einschließlich, aber nicht beschränkt auf:

- Übertragungsgebühren – basierend auf einem jährlich von der Anwaltskammer Südafrikas empfohlenen Tarif
- Mehrwertsteuer oder Übertragungssteuer
- Gebühren des Grundbuchamts
- Anteilige kommunale Gebühren und Umlagen für Wohnungseigentümergeinschaften (nur für Wohnungseigentum relevant)
- Kosten für die Beschaffung von Gebühren- und Umlagen-Freigabezertifikaten

Der Kaufvertrag sollte Regelungen für die Zahlung der Transferkosten enthalten, um die Verantwortung und Haftung jeder Partei festzuhalten.

Für eine detailliertere Aufstellung der Kosten siehe unsere Broschüre „Wer zahlt was beim Verkauf und der Übertragung einer Immobilie“ (<https://bissets.com/wp-content/uploads/2021/02/Who-pays-for-what.pdf>).

STEUERLICHE ANGELEGENHEITEN

Einkommensteuer

Internationale nicht ortsansässige Käufer sind in Südafrika nur hinsichtlich des Einkommens steuerpflichtig, das in Südafrika erzielt wurde oder aus einer südafrikanischen Einkommensquelle stammt. SARS verlangt nun von allen Nichtansässigen – ob Käufer oder Verkäufer –, sich für die Einkommensteuer registrieren zu lassen.

Ein Beispiel hierfür sind Mieteinnahmen.

§ 35A des Einkommensteuergesetzes 58 von 1962 – Kapitalertragssteuer

Beim Verkauf einer Immobilie mit einem Wert von mehr als 2 Millionen ZAR durch einen nicht ortsansässigen Erwerber wird automatisch



Internationale Käufer: Erwerb Einer Immobilie In Südafrika

eine Kapitalertragssteuer von der SARS erhoben.

Die folgenden Steuersätze gelten:

- Natürliche Personen – 7.5%
- Unternehmen – 10%
- Treuhandgesellschaften – 15%

Die Kapitalertragssteuer ist innerhalb von 14 Tagen nach der Übertragung an die SARS zu zahlen, wenn der Käufer seinen Wohnsitz in Südafrika hat, und innerhalb von 28 Tagen nach der Übertragung, wenn der Käufer keinen Wohnsitz im Inland hat. Der Verkäufer kann bei der SARS einen Steuerbescheid beantragen, in dem der genaue Steuerbetrag angegeben wird. Ihr Anwalt oder Steuerberater wird Ihnen die relevanten Unterlagen erläutern, die für die Beantragung des Steuerbescheids erforderlich sind und von der SARS erwartet werden.

Dies ist ein allgemeines Informationsblatt und sollte nicht als rechtlicher oder anderer professioneller Rat verwendet oder darauf vertraut werden. Es wird keine Haftung für Fehler oder Lücken sowie für Verluste oder Schäden übernommen, die sich aus dem Vertrauen auf die hierin enthaltenen Informationen ergeben. Wenden Sie sich stets an Ihren Rechtsberater, um spezifische und detaillierte Auskünfte zu erhalten. Irrtümer und Lücken vorbehalten (E & OE).

KONTAKTDATEN FÜR UNSERE ÜBERTRAGUNGSANWÄLTE:

ROBERT FERRANDI – Berater

Direktwahl: 021-441 9988
Email: rferrandi@bissets.com
Mobil: 082 333 2703

MICHELLE VAN WYK – Partner

Email: mvanwyk@bissets.com
Mobil: 082 853 0463

LEANNE WILLIAMS – Partner

Email: lwilliams@bissets.com
Mobil: 083 655 3685

ELKE HERBST – Partner

Direktwahl: 021-441 9811
Email: eherbst@bissets.com
Mobil: 084 423 8977

CARL BURGER – Partner

Direktwahl: 021-441 9999
Email: cburger@bissets.com
Mobil: 082 333 2706

RONEL ELS – Berater

Direktwahl: 021-441 9970
Email: rels@bissets.com
Mobil: 082 947 0528

HARRIS HARDCASTLE – Partner

Direktwahl: 021-441 9849
Email: hhardcastle@bissets.com