

Merkblatt für den Grundstückskauf in Südafrika

Südafrika verfügt über ein Registrierungssystem für Grundbesitz, bei dem jedes Grundstück mit seinem Eigentümer in einem regionalen Register eingetragen ist, wo auch die Urkunden öffentlich eingesehen werden können. Südafrika hat den guten Ruf, weltweit eines der besten Registrierungssysteme zu haben mit einem aussergewöhnlichen Grad an Genauigkeit und einem garantierten Besitztitel.

Eigentümer von Grundstücken können sein: Natürliche Personen, einzeln oder gemeinsam, mit geteilten oder ungeteilten Anteilen oder juristische Personen, wie Personen- oder Kapitalgesellschaften oder andere Rechtspersonen, die ausserhalb Südafrikas registriert sind.

Personen ohne Wohnsitz in Südafrika

Es gibt keine Beschränkungen des Eigentums an Grundstücken für Personen, die ihren Wohnsitz nicht in Südafrika haben, ausgenommen ein Verbot, das diejenigen betrifft, die sich illegal in Südafrika aufhalten. Dennoch gibt es Verfahren und Voraussetzungen, die unter bestimmten Umständen zu erfüllen sind, z.B. die örtliche Registrierung von Rechtspersonen, die ihren Sitz im Ausland haben, wenn sie Grundstücke erwerben oder die Bestellung eines in Südafrika ansässigen Treuhänders für eine örtliche Gesellschaft, deren Anteile Ausländern gehören.

Grundstückskauf

Alle Verträge über den Kauf von Grundstücken müssen schriftlich abgeschlossen werden, einen bestimmten vorgeschriebenen Inhalt haben und von Verkäufer und Käufer unterschrieben sein, um rechtsgültig und bindend zu sein. Verträge müssen gewöhnlich die Form eines Kaufvertrags oder eines Angebots zum Kauf bzw. Verkauf haben, das mit seiner Annahme zum Kaufvertrag wird. Wenn der Kaufvertrag von beiden Parteien unterschrieben ist, stellt er ein rechtlich bindendes Dokument dar, von dem keine der Parteien ohne rechtliche Konsequenzen zurücktreten kann, ausgenommen

- Der Vertrag enthält bestimmte Konditionen, die zu erfüllen oder nicht zu erfüllen sind;

- Der Kaufpreis ist geringer als R 250 000 und bestimmte zusätzliche Kriterien des "Alienation of Land Amendment Act" sind erfüllt, die den Käufer zum Rücktritt ("cool off") berechtigen.

Das Eigentum an Grundstücken kann de facto auch durch den Erwerb von Aktien oder Geschäftsanteilen erworben werden, wenn eine Gesellschaft der registrierte Grundstückseigentümer ist.

Solche Verträge sind, auch wenn sie nicht schriftlich abgeschlossen, sondern nur mündlich vereinbart werden, dennoch rechtlich bindend, wenn auch nicht ratsam. Es ist zu empfehlen, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen, um abzusichern, dass die wesentlichen Bestimmungen, über die man sich geeinigt hat, genau festgelegt sind.

Ausserdem ist es wichtig, darauf hinzuweisen, dass nur eine natürliche Person die Mitgliedschaft in einer Personengesellschaft erwerben kann. Wenn beabsichtigt ist, dass eine Gesellschaft ohne Sitz in Südafrika der endgültige Käufer sein soll, so kann, um diesen Zweck zu erreichen, eine Bestimmung getroffen werden, wonach diese Gesellschaft kostenpflichtig in ein privates Unternehmen umgewandelt werden soll. Dies sollte eine Bestimmung im Kaufvertrag sein.

Die Entscheidung, ein Angebot zum Kauf bzw. Verkauf eines Grundstücks abzugeben oder einen Kaufvertrag abzuschliessen, ist ein Schritt, der nicht leichtfertig unternommen werden sollte. Es ist zu empfehlen, dass ein unerfahrener Käufer den Rat eines unabhängigen rechtlichen Beraters in Anspruch nehmen sollte, wenn er in irgendeiner Beziehung Zweifel hat.

Finanzierungen

Es gibt Einschränkungen für die Vergabe von Darlehen zu einem Grundstückskauf für Personen ohne Wohnsitz in Südafrika. Das heisst: Ein Ausländer kann nur bis höchstens 50% des Betrages, den er in den Kauf eines Grundstücks investiert hat, als Darlehen aufnehmen. Solche Darlehen bedürfen immer einer Devisengenehmigung durch die SA Reserve Bank. Die Abwicklung erfolgt durch alle südafrikanischen Geschäftsbanken, die Finanzierungen anbieten. Eine Finanzierung wird inform eines durch Hypotheken abseicherten Darlehens gewährt. Die vorgesehene Finanzierung sollte im Kaufvertrag oder dem Kauf-/Verkaufsangebot als aufschiebende Bedingung enthalten sein. Es gibt zwingende Beschränkungen und Verbote, wenn das Kaufobjekt einer Gesellschaft gehört, für deren Anteilserwerb eine Finanzierung beantragt und das Darlehen zu Lasten der besitzenden Gesellschaft aufgenommen werden soll.

Übertragungsverfahren

Die Eintragung der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück wird durch einen qualifizierten rechtskundigen Fachmann vorgenommen, "conveyancer" genannt. Für den Verkäufer ist es verpflichtend, einen conveyancer zu bestellen, der die Eintragung des Eigentumsübergangs an einem Grundstück nach Bezahlung überwacht. Die damit

verbundenen Kosten gehen zu Lasten der Käufers, sofern vertraglich keine andere Regelung getroffen ist.

Der conveyancer bereitet die für den Eigentumsübergang erforderliche Dokumentation nach Unterzeichnung durch Verkäufer und Käufer für die Eintragung vor, die zusammen mit der Löschungvorhandener und der Bestellung neuer Grundstücksbelastungen im örtlichen Register erfolgt. Die Urkunden werden einer intensiven Überprüfung unterzogen, nach deren Durchführung sie Grundlage für die Eintragung darstellen. Mit der Eintragung des Eigentumsübergangs werden gleichzeitig mit der Registrierung neuer Belastungen durch den Käufer zugunsten der finanzierenden Bank alle bestehenden Belastungen gelöscht. Der Käufer wird als neuer Grundstückseigentümer eingetragen, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer bezahlt ist. Dieses Verfahren wird nicht angewandt im Falle des Erwerbs einer Grundvermögen besitzenden Kapital-oder Personengesellschaft wenn keine Änderung des Eigentümers vereinbart ist. Es ist wichtig zu wissen, dass mit der Übertragung auf den neuen Eigentümer eingegangen worden sind, bei diesem verbleiben und nicht auf den neuen Eigentümer übergehen.

Kosten

Maklerprovision ist zu zahlen, wenn ein Grundstücksmakler für den Abschluss des Kaufvertrags ursächlich war. Üblicherweise ist die Maklerprovision vom Verkäufer zahlen, der den Maklerauftrag zum Grundstücksverkauf erteilt hat. Zu Lasten des Verkäufers gehen ausserdem die Kosten für die Gutachten über das Freisein des Grundbesitzes von Holzschädlingen und die Funktionsfähigkeit der Elektroinstallation. Der Käufer dagegen ist verantwortlich für die Zahlung der Kosten der Eigentumsübertragung und der Eintragung neuer Belastungen des gekauften Grundstücks. Die Übertragungskosten schliessen die Verkehrssteuer mit ein, die nach folgendem Schema errechnet wird:

der ersten 140 000.00 Rand steuerfrei
5% von 140 001.00 Rand - 300 000.00 Rand
8% des übersteigenden Betrags

Wenn Aktien oder Gesellschaftrechte einer Gesellschaft, die Grundvermögen besitzt, verkauft werden, muss der Käufer die Übertragungspflicht absichern und einen entsprechenden Betrag bei den Erwerbskosten berücksichtigen. Für die Übertragung sind Stempelgebühren zu entrichten.

Rechtsanwaltsgebühren für eine Beratung beim Grundstückskauf oder bei der Eintragung von Belastungen werden nach der Gebührenordnung berechnet. Weitere Gebühren werden von der Registrierungsbehörde und der finanzierenden Bank erhoben. Ein Einkommensbezieher muss Stempelgebühren für alle neu eingetragene Belastungen entrichten, die sich auf 20 c per 100 R (0,2%) belaufen.

Unterzeichnung der Dokumente

Die vom conveyancer vorbereitete Dokumentation zur Registrierung des Eigentumsübergangs und zur evtl. Eintragung von Belastungen des erworbenen Grundstücks muss mit schwarzer Tinte unterzeichnet werden und beglaubigt sein, wenn die Unterzeichnung ausserhalb Südafrikas stattfindet. Dies ist manchmal unbequem, so dass es möglich und oftmals ratsam ist, einer Person des Vertrauens innerhalb Südafrikas dafür eine Vertretungsvollmacht zu erteilen.

Wenn der Käufer verheiratet ist und die Ehe ausländischem Recht unterliegt, ist bei der Bestellung einer Grundstücksbelastung zu beachten, dass der Ehegatte des Käufers mit unterschreiben muss. Für Ehen, die dem Recht des UK oder Schottlands unterliegen, bestehen Ausnahmen von dieser Regel.

Grundstückskauf

Angebot / Kaufvertrag

Angebot bzw. Kaufvertrag beinhalten die folgenden Standardbestimmungen:

- **Kaufpreis**
Eine Anzahlung ist nicht unbedingt notwendig, schafft aber eine Vertrauensbasis zugunsten des Käufers und ein Indiz für seine Zahlungsfähigkeit. Die Anzahlung wird vom Makler bzw. Conveyancer auf einem zinsbringenden Konto zugunsten des Käufers angelegt. Im Kaufvertrag ist eine Garantie für die Zahlung des restlichen Kaufpreises enthalten. Generell ist eine Garantie nur dann akzeptabel, wenn sie von einem inländischen Finanzinstitut abgegeben wird, das bestätigt dass die Geldmittel in Südafrika zur Verfügung stehen. Alternativ können Vereinbarungen zwischen der ausländischen und der inländischen Bank über eine Rückbürgschaft getroffen werden. In bestimmten Fällen ist auch ein Akkreditiv der ausländischen Institution möglich.
- **Occupation, Possession, Transfer and Occupation**
Rental "Occupation" ist die tatsächliche Inbesitznahme eines Grundstücks, "Possession" der Zeitpunkt, ab dem der Käufer die Verantwortung für das Grundstück übernimmt und das Risiko des Eigentümers auf ihn übergeht. Mit "Transfer" ist das aktuelle Datum der Registrierung des Eigentumsübergangs auf den Käufer gemeint. "Occupation Rental" bedeutet, dass der Käufer eine Nutzungsentschädigung zu zahlen hat, wenn er das Kaufgrundstück in Besitz nimmt, solange es noch dem Käufer gehört. Die Höhe sollte mit einem bestimmten Geldbetrag oder einem Prozentsatz des noch ausstehenden Kaufpreises festgelegt werden.
- **Voetstoots**
Dies ist eine Standardbestimmung in allen Kaufverträgen, die besagt, dass das Grundstück in dem Zustand gekauft wird, in dem es sich bei Vertragsabschluss

befindet einschliesslich aller offenen und verborgenen Mängel, es sei denn der Verkäufer verschweigt absichtlich Mängel, die ihm bekannt sind oder stellt sie falsch dar.

In Südafrika ist es nicht üblich, ein Grundstück vermessen zu lassen. Gleichwohl kann dies mit Hilfe des Maklers oder eines Rechtsanwalts veranlasst werden. Die Vermessung sollte als Kaufbedingung vereinbart werden, wenn sie für den Käufer von Bedeutung ist.

- **Electrical Und Beetle-Free Certificate**

Ein Grundstückseigentümer muss von Gestzes wegen beim Verkauf eines Grundstücks ein gültiges Zertifikat vorlegen, wonach die Elektroinstallation des Kaufobjekts bestimmten Sicherheitserfordernissen entspricht. Mit dem "Beetle-Free Certificate" wird bestätigt, dass alle gefährdeten Gebäudeteile frei vom Befall durch bestimmte tierische Schädlinge sind. Während dieses Zertifikat eine Standardbestimmung in Grundstücks-Kaufverträgen ist, gibt es beim Verkauf von Wohnungseigentum keine entsprechende Bestimmung.

Die Kosten dieser Zertifikate und der Reparaturen, die erforderlich sind, den vertragsgemässen Zustand herzustellen, gehen gewöhnlich zu Lasten des Verkäufers, sofern die Parteien nichts anderes vereinbaren.

- **Zubehör des Grundstücks**

Ein Grundstück wird mit allem vorhandenem Zubehör verkauft. Generell schliesst der Begriff Zubehör alles ein, was mit dem Grundstück verbunden ist oder aufgrund seines beträchtlichen Ausmasses dem Grundstück zuzurechnen ist. Im Zweifelsfall sollte der Käufer absichern, dass alle Zubehörteile im Kaufpreis enthalten sind, wie im Kaufvertrag spezifiziert.

Verträge, die über den Erwerb von Anteilen oder Gesellschaftsrechten von Unternehmen, die über Grundstücke verfügen, abgeschlossen werden, beinhalten viele der oben genannten Aspekte; dennoch sind sie substantiell unterschiedlich und enthalten zahlreiche Garantien und Verpflichtungen zugunsten des Käufers, der den Grundbesitz zusammen mit dem sonstigen Vermögen erwirbt.

Devisenkontrolle und Kapitalrückführung

Alle Gelder, die aus dem Ausland zwecks Erwerbs von Grundstücken nach Südafrika eingeführt werden, können zurückgeführt werden zusammen mit dem möglichen Gewinn, der durch den Wiederverkauf der Grundstücke entsteht, vorausgesetzt, die Kaufurkunde enthält den Vermerk "non resident". Eine ähnliche Regelung gilt, wenn das für den Erwerb von Anteilen oder Gesellschaftsrechten eingeführte Kapital zusammen mit einem Gewinn beim Wiederverkauf der Rechte zurückgeführt werden soll. Kapital, das als ausländisches Darlehen für den Erwerb von Unternehmen, die über Grundbesitz in Südafrika verfügen, eingeführt wird, kann nach den Bestimmungen der ursprünglichen Devisengenehmigung durch die Reserve Bank zurückgeführt werden. Der Gewinn beim

Wiederverkauf darf ebenfalls zurückgeführt werden, sofern der Vermerk "non resident" gemacht wurde.

Einkommensteuer

Südafrika hat ein quellenorientiertes Einkommensteuer-System, das heisst, dass Einkünfte, die in Südafrika entstehen, der normalen Einkommensteuer unterliegen. Demgemäss sind alle Nutzungsentschädigungen, die Ausländern aus dem Besitz von Grundstücken in Südafrika zufließen, steuerpflichtig. Es liegt in der Verantwortung der Ausländer, sich als Steuerpflichtige registrieren zu lassen.

Einkünfte einer natürlichen Person bis zu einem Alter von 65 Jahren sind bis zu jährlich 27.000 R steuerfrei. Für Personen über 65 Jahren sind 42.640 R steuerfrei, während alle Einkünfte über die genannten Beträge hinaus einer Steuer von maximal 40% unterliegen, die nach einer progressiven Steuertabelle berechnet wird.

Gesellschaften unterliegen einem Steuersatz von 30% ihrer steuerpflichtigen Einkünfte, während der entsprechende Steuersatz für Trusts 40% beträgt. Gesellschaften, die ihren Sitz nicht in Südafrika haben, werden mit einem Steuersatz von 35% veranlagt, sind aber mit Rücksicht auf die gezahlten Dividenden von der STC befreit.

CAPITAL GAINS TAX

Südafrikaner unterliegen beim Verkauf von Vermögenswerten mit gewissen Ausnahmen der Capital gains Tax. Ausländer müssen nur beim Verkauf folgender Vermögenswerte Capital Gains Tax bezahlen:

- Immobilien in Südafrika einschliesslich aller Rechte und Anteile an Immobilien (eingeschlossen Kapitalbeteiligungen von 20% an einer Gesellschaft, wenn 80% und mehr des Netto-Vermögenswerts mittelbar oder unmittelbar dem immobilienvermögen in Südafrika zugerechnet werden kann);
- Vermögenswerte einer ständigen Niederlassung eines Ausländers mit Geschäftsbetrieb in Südafrika.

CGT ist zahlbar in dem Jahr, in dem der Vermögenswert veräussert wird. Die Steuer wird berechnet, indem 25% des Gewinns dem persönlichen Einkommen zugeschlagen werden, das der individuellen Einkommensteuer unterliegt. Die höchste Satz der Einkommensteuer beträgt derzeit 40% (anwendbar auf Einkommen über 240.000 R). Die CGT wird in die Einkommensteuererklärung für das Jahr aufgenommen, in dem der Vermögenswert veräussert wurde. Wenn ein Ausländer eine Immobilie im Jahr der Anschaffung veräussert und er noch nicht als südafrikaner Steuerzahler registriert ist, hat er den Vorgang zu erfassen und in der Einkommensteuererklärung anzugeben zwecks Ermittlung der CGT aus dem Gewinn.

CGT wurde zum 1.10.2001 eingeführt und ist deshalb nur ab diesem Zeitpunkt zu entrichten. Die Höhe der CGT wird berechnet entweder durch Abzug des Grundstückswerts per 1.10.2001 (einschliesslich der Kosten für Erwerb und Verbesserungen) vom Erlös beim Verkauf oder durch Verteilen des Gewinns auf die Zeiträume, vor und nach dem 1.10.2001, in denen die Immobilie dem Veräusserer gehört hat.

Personen mit Wohnsitz in Südafrika zahlen keine CGT für die erste Million R. Gewinn, den sie bei Verkauf ihres ersten Wohnsitzes erzielen. Ausländer kommen für diese Steuerbefreiung nicht in Betracht, weil ihr erster Wohnsitz ausserhalb Südafrikas ist.

=====

BUCHANAN BOYES ist eine seit 1900 bestehende, geschäftsorientierte Rechtsanwaltskanzlei. Die Kanzlei betreibt 7 Niederlassungen in der Kapregion mit insgesamt 43 Anwälten.

Die eingehende Analyse der Bedürfnisse und Ziele unserer Klienten ermöglicht es uns, kosteneffektive Lösungen für ihre geschäftlichen und persönlichen Angelegenheiten zu finden. Es ist ein zentraler Aspekt unserer professionellen Dienstleistung, 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 gerne auch via e-mail erreichen (info@bbts.co.za) wir würden uns freuen Ihnen weiterhelfen zu können.

Geschäftslögen, die Ihren Bedürfnissen gerecht werden.

Haftungsfreistellung: Der Inhalt dieses Merkblatts ist ausschliesslich für eine allgemeine Information bestimmt und erstzt keine rechtliche oder sonstige Fachberatung. Wir übernehmen keine Verantwortung für irgendeinen Nachteil oder Schaden, der im Vertrauen auf den Inhalt dieses Merkblatts entstehen könnte.