

Immobilienenerwerb in Südafrika

Ein Interview mit Michael Hauser, erfolgreicher Immobilienmakler bei Seeff Properties in Kapstadt

Kapstadt ist eines der beliebtesten Reiseziele der Welt und auch viele Europäer lassen sich hier nieder. Was macht die Stadt so beliebt?

Kapstadt hat eine moderne Infrastruktur, hervorragendes Wetter, freundliche Menschen, ein gutes Bankensystem, eine gute Küche, eine Deutsche Internationale Schule und viele andere Vorzüge.



Können Ausländer hier Immobilien erwerben?

Ja, ohne Probleme. Sie können eine Immobilie in ihrem persönlichen Namen, im Namen einer Gesellschaft oder in einem Trust im Grundbuchamt registrieren lassen.

Ist die Aufnahme einer Hypothek zum Wohneigentumserwerb möglich?

Sie können als Ausländer bei einer lokalen Bank eine Hypothek bis zu maximal 50 % des Kaufpreises beantragen.

Welche zusätzlichen Kosten fallen beim Kauf an?

Etwa acht Prozent des Kaufpreises kommen für die Handänderungsgebühren für den Eintrag ins Grundbuchamt, die Notarkosten, etc. noch zum Kaufpreis hinzu. Die Maklerkommission ist im Verkaufspreis eingeschlossen und wird vom Verkäufer getragen.

Ist mein Kapital sicher?

Das Bankensystem im Südafrika ist etabliert und funktioniert sehr gut. Der Trans-

fer von Kapital zu den Geschäftsbanken ist sicher. Beim Immobilienwerb ist es üblich, dass das Kapital auf das Treuhandkonto eines Anwaltes oder Maklers bis zur Umschreibung im Grundbuchamt überwiesen wird. Kapital, das in einem solchen Treuhandkonto ruht, ist gesetzlich durch die "Fidelity Fund Insurance" geschützt.

Kann ich mein Kapital jederzeit zurückführen?

Die Devisenvorschriften sind über die letzten Jahre stetig gelockert worden. Der Verkauf von Wohneigentum und die Rückführung des Erlöses (inklusive eines eventuellen Gewinns) sind jederzeit und ohne Einschränkung möglich. Es muss jedoch der Nachweis der vorher-

igen Kapitaleinfuhr erbracht werden. Aus diesem Grunde ist es wichtig, die Transfers über offizielle Bankwege abzuwickeln und die entsprechenden Belege aufzubewahren.

Ermächtigt mich der Kauf von Wohneigentum zum Erwerb einer Daueraufenthaltsgenehmigung?

Nein. Die Erteilung einer Daueraufenthaltsgenehmigung (Permanent Residence) ist nicht abhängig vom Erwerb eines Wohnobjektes. Bei einer eventuellen Antragsstellung wird diesem Punkt Beachtung geschenkt, da ein Mindestbetrag nach Südafrika transferiert werden muss.

Kann ich mein Wohneigentum vermieten?

Sie haben die üblichen Rechte als Besitzer von Wohneigentum und können dieses ohne weiteres vermieten. Erträge aus Vermietung sind ins Ausland transferierbar. Mieteinnahmen sind lokal zu versteuern.

Besteht eine Kapitalgewinnsteuer?

Seit Oktober 2001 müssen realisierte

Gewinne in der Steuerabrechnung deklariert werden. Die effektive Steuerbelastung beträgt etwa zehn Prozent für natürliche Personen.

Wie hat sich der Immobilienmarkt in den letzten drei Jahren entwickelt?

In der Gegend von Kapstadt hatten wir in den letzten drei Jahren Preissteigerungen von 16, 36 und 28 Prozent.

Sind es besonders die ausländischen Käufer, die diesen starken Preisanstieg verursacht haben?

Nein, die größte Nachfrage sind lokale Investoren. Der Anteil von nicht in Südafrika lebenden Käufern ist mit zehn Prozent eher zu vernachlässigen.

Worauf führen Sie diesen heftigen Preisanstieg zurück?

Es gibt viele Gründe. Erstens sind die Südafrikanischen Zinsen stark gesunken und wir haben das tiefste Niveau in 24 Jahren. Von ehemals über 20 % ist der Zinssatz für Hypotheken auf 11,5 % gesunken. Zweitens hat sich seit dem Ende der Apartheid eine neue Käuferschicht gebildet. Drittens sind durch die Geldamnestie für Südafrikaner, die illegale Gelder im Ausland hatten, mehrere Milliarden Rand in die Südafrikanische Wirtschaft zurückgeflossen, wovon ein erheblicher Teil in Immobilien investiert wurde. Und nicht zuletzt ist der Rand in den letzten drei Jahren zu einer der stärksten und stabilsten Währungen der Welt geworden.

Welche Entwicklung im südafrikanischen Immobilienmarkt erwarten Sie in den kommenden Jahren?

Die Nachfrage wird auch in den nächsten fünf Jahren zunehmen. Die Fußball WM 2010 wird zusätzlich viele Investoren anlocken. Ich denke aber, dass die Preise nicht mehr so stark ansteigen werden wie in den letzten drei Jahren und wir eine weitere Steigerung von 10 – 15 % pro Jahr haben werden.

Weitere Informationen zum Immobilienkauf in Südafrika finden Sie im Internet unter www.kapstadt.com/Immobilien oder per E-Mail Anfrage an: seeff@kapstadt.com