

Articles for Foreigners

1. [Foreigners rights to own property in South Africa](#)
2. [Immigration regulations](#)
3. [Purchasing property in South Africa \(German\)](#)

Foreigners rights to own property in South Africa

South African Law does not prohibit a foreigner from purchasing immovable property in the Republic of South Africa. Foreigners are furthermore permitted to sell the property at any time and repatriate the original capital expended plus their profit at such time of their choosing. In as much as South African residents [natural persons or legal entities whose normal place of residence, domicile or registration is within the Republic of South Africa] are subject to certain exchange controls, foreigners are required at the time of wishing to repatriate their funds, to establish that the funds initially utilized for purchasing the property were imported into the Republic at the time of purchase from foreign sources [the purpose being to ensure that no South African resident/citizen is trying to expatriate funds]. This is best achieved by opening a special "non-resident" bank account with a South African commercial institution and ensuring that all funds expended for purposes of the property investment, travel through that account. The opening of this account is however not a prerequisite to the purchase of the property. In such circumstances the funds would be remitted directly to the conveyancing attorneys appointed to attend to the registration of the transfer of ownership of the property purchased who will, if requested, cause the title deed issued to the foreign investor to be endorsed by the attorneys' own bankers, and thereby facilitate the repatriation of the funds when required. This "endorsement" will serve as proof that the purchase price of the property was paid with imported funds. Foreigners are furthermore permitted to borrow funds from a South African financial institution and permit the registration of a mortgage over the property purchased as due security for such loan. The South African laws however restrict the capacity of foreigners to procure such a loan to a sum amounting to a maximum of 50% of the proposed purchase price of the property.

Prepared by Milton Koumbatis

Caution: While every effort has been made to ensure that the information contained in this article is correct, Miltons Inc. will not be liable for any loss suffered by any person due to any error in the article

Immigration regulations

IMMIGRATION REGULATIONS AND THE EFFECT THEREOF ON INVESTMENT IN SOUTH AFRICAN IMMOVABLE PROPERTY

Much has been made of the "new" regulations promulgated in terms of the "new" Immigration Act.

Lest the publications cause unnecessary anxiety in the minds of foreign investors, it is important to stress that the new laws do not change the existing laws relating to the right of a foreigner to purchase immovable property in the Republic of South Africa. In this regard our own publication on "Foreigner's Rights to own Property in South Africa" remains entirely correct and is an accurate representation of the law as it stands. There is also no indication whatsoever from any government authority that any change to the above position is proposed or contemplated.

The "New Regulations and Act" deal entirely with the right of foreigners to reside in the Republic of South Africa whether on a permanent or temporary basis and are therefore relevant only insofar as they might affect the right of the foreign investor to enter South Africa for purposes of using his property.

The majority of foreigners wishing to purchase property in South Africa fall within the following four categories and we shall accordingly restrict our commentary on the New Regulations and Act to the impact which they might have on such foreigners:

1. People who wish to own immovable property in the Republic and to use same for vacation purposes

There has been no significant change in the law affecting investors of this nature. Such investors traditionally qualified for entry into the Republic on the basis of a "visitors permit". This situation has not changed and there is no reason to believe that it will change. A visitors permit is granted for a period of three months and can be renewed by the Department of Home Affairs if required.

2. People who wish to own immovable property in the Republic of South Africa and to use same as their retirement accommodation

Changes have occurred which affect investors of this nature. The permit which such an investor would wish to acquire is entitled a "retired person permit" [whether permanent or temporary]. The permanent permit is of course valid for an indefinite period. A temporary permit is valid for a period of four years at a time and will be renewed by the Department if the investor continues to qualify in terms of the prescribed criteria. The temporary permit is specifically capable of dealing with investors who wish only to remain in the Republic for limited or seasonal periods during the validity of the permit. The criteria for qualification for the permits are that the investor must be able to establish that he has a pension [or retirement annuity or retirement account] producing a minimum income of R20 000.00 per month or that the net worth of the investor is R12 million producing an income of at least R1 5 000.00 per month.

3. People who wish to own immovable property because they wish to conduct business in the Republic of South Africa

The particular permit which such an investor would require is a "business permit" [whether permanent or temporary]. A permanent permit would endure indefinitely if, for a total period of five years after its issue, the investor continues to meet the criteria for qualification. A temporary permit is valid for two years at a time and can be renewed as long as the investor continues to meet the criteria for qualification. The criteria for qualification [for both permanent and temporary permits] are that the investor must invest at least R2.5 million in a business and must [amongst other prescribed alternatives] have either a proven entrepreneurial skill or prove that at least five citizens or residents will be employed by the business or prove that the business is in one which will operate in one of the listed sectors of the economy [example - information and communication technology, clothing and textiles, tourism or crafts].

4. People who wish to own immovable property because they have relatives in South Africa who are citizens or permanent residents of South Africa

A temporary permit would be given to any foreigner if the foreigner is "immediate family" of any South African citizen or permanent resident provided that the South African citizen or resident establishes certain prescribed financial assurances relating to the care for such foreigner. "Immediate family" includes the South African citizen's / resident's children, grandchildren, parents, brothers and sisters. Children and parents in fact qualify for permanent residence on the same criteria.

The above summary hopefully makes it clear that our immigration laws are still very "foreign investor" friendly and that such persons will continue to feel comfortable about investing in our thriving property market.

Prepared by Milton Koumbatis

Caution: While every effort has been made to ensure that the information contained in this article is correct, Miltons Inc. will not be liable for any loss suffered by any person due to any error in the article.

Purchasing property in South Africa (German)

Erwerb von Grundeigentum in Südafrika als Nichtansässiger

In Südafrika wird Wohn-, Handels- und Industrieigentum normalerweise durch Grundstücksmakler angeboten. Verkäufer und Käufer sollten darauf achten, dass es sich bei dem Grundstücksmakler um ein eingetragenes Mitglied des Estate Agents Board handelt. Registrierte Mitglieder dieses Maklerverbandes halten das fidelity fund certificate, ein Dokument, das sowohl dem Verkäufer als auch dem Käufer bestimmte Rechte garantiert.

Ausländischer Geldwechsel und die Südafrikanische Staatsbank

Nichtansässige können sich zum Eigentumserwerb maximal 50% des Kaufpreises von einer inländischen Bank leihen, d.h. mindestens 50% des Kaufpreises müssen durch Eigenkapital eingebrecht werden. Wie hoch der tatsächlich beantragte Kredit bei einer inländischen Bank ausfällt, liegt im Ermessen der jeweiligen Bank und dem Bankkunden. Es ist ratsam, Finanzierungsangebote verschiedener Bankinstitute einzuholen.

Das jeweilige Bankinstitut leitet die Anfrage zum Erwerb von südafrikanischem Grundeigentum an die Südafrikanische Staatsbank, die South African Reserve Bank, weiter. Die South African Reserve Bank betrachtet natürliche und auch juristische Personen, die ihren ständigen Wohnsitz ausserhalb Südafrikas haben, als Nichtansässigen. Nach südafrikanischem Gesetz müssen alle finanziellen Transaktionen aus dem Ausland von Nichtansässigen über die South African Reserve Bank abgewickelt werden.

Die Staatsbank benötigt in der Regel 4 bis 10 Tage, um den eingegangenen Antrag zu bearbeiten. Nach Erhalt der Genehmigung muss der Käufer zur Abwicklung sämtlicher finanzieller Transaktionen, wie Kreditrückzahlungen u.a. ein Bankkonto bei einer inländischen Bank eröffnen. Auf dieses Konto werden weitere Auslandsüberweisungen eingezahlt. Handelt es sich bei dem gekauften Objekt um eine vermietete Immobilie, ist der Mietvertrag vorzulegen.

Das angewandte System zur Kontrolle von Ein- und Ausfuhr von Devisen wird derzeit überarbeitet. Die angestrebten Neuregelungen im Devisenverkehr sollen ausländische Investitionen in Südafrika erleichtern und Südafrikanern Geschäftsmöglichkeiten im Ausland ermöglichen.

Ausländischen Investoren wird dringend empfohlen, sich von einem Rechtsanwalt umfassend über geltende Bestimmungen und Voraussetzungen zum Erwerb von Grundeigentum informieren zu lassen.

Eintrag ins Grundbuch

Südafrika verfügt weltweit über eines der fortschrittlichsten Systeme zur Registrierung und Verwaltung von Grundeigentum. Die Eintragungen geben genaueste Informationen über Grösse und Umfang der Immobilie. Desweiteren werden im Grundbuch Einschränkungen oder Rechte, die Immobilie betreffen, verzeichnet. Auch finden sich dort persönliche Angaben über Vorbesitzer und den derzeitigen Eigentümer.

Häufig gestellte Fragen:

Ist meine Investition sicher?

Die Banken Südafrikas arbeiten höchst zuverlässig und sind technisch sehr fortschrittlich organisiert. Überweisungen von Geldbeträgen durch eine registrierte südafrikanische Bank sind sicher und garantiert. Sobald das Geld durch eine Bank überwiesen wurde, wird es in der Regel von einem Rechtsanwalt treuhänderisch verwaltet. Die Betreuung solcher Treuhandvermögen wird von Anwaltsvereinen überwacht und von der Attorneys Fidelity Insurance versichert.

Kann ich mein Geld wieder aus Südafrika ausführen?

Sowohl ausländische Investitionen als auch mögliche Kapitalgewinne können jederzeit wieder ausgeführt werden, sofern es sich um das Vermögen Nichtansässiger handelt. Hat ein Nichtansässiger allerdings eine unbefristete Aufenthaltsgenehmigung beantragt und erhalten, können entsprechende Vermögenswerte nur innerhalb einer 5-Jahres-Frist nach Unterschrift der Aufenthaltsgenehmigung ausgeführt werden. Danach unterliegt diese den südafrikanischen Ausfuhrbestimmungen.

Welche Eigentumsrechte gibt es derzeit?

Der freie Grundbesitz ist momentan die meist gewählte Form von Eigentum. Weitere Möglichkeiten sind die Pachtung von Immobilien, ihr Teibesitz oder das Halten von Aktienpaketen.

Können Nichtansässige Grundeigentum in Südafrika erwerben?

Nichtansässige können sowohl als natürliche als auch juristische Person Immobilien teilweise oder komplett erwerben.

Welche Form des Eigentums ist die beste für den Eigentümer?

Im Allgemeinen werden die meisten Immobilien von Privatpersonen erworben und eingetragen. Es gibt aber auch Firmen, geschlossenen Gesellschaften oder Treuhandgesellschaften, die Grundbesitz erwerben. Aufgrund ihres Status als Firma oder Gesellschaft können sie steuerliche Vorteile geltend machen oder Überschreibungsgebühren einsparen.

Wie funktioniert die Überschreibung von Eigentum?

Mit Unterzeichnung eines gültigen Kaufvertrags durch Verkäufer und Käufer wird dieser rechtskräftig. Häufig wird dem Verkäufer ein Kaufvertrag in Form eines Entwurfs vorgelegt, in dem der Käufer ein Angebot unterschreiben muss. Unterschreibt der Verkäufer dieses Angebot wird der Kaufvertrag gültig und gilt für beide Parteien gleichermaßen. Folglich ist es ratsam das Kaufangebot eingehend zu prüfen, bevor es unterschrieben wird. Nach Inkrafttreten des Vertrages erfolgt die Überschreibung der Immobilie durch einen Notar beim Grundbuchamt.

Welche Kosten entstehen durch den Kauf?

Der Käufer hat die folgenden Kosten zu tragen:

Umschreibungsgebühr

Die Umschreibungsgebühr wird vom Staat erhoben. Handelt es sich beim Käufer um eine natürliche Person, wird die Gebühr wie folgt berechnet.

Auf die ersten R 140 000 vom Kaufpreis wird 0% Gebühren, von R140 001 bis 320 000 werden weitere 5% und für den Restbetrag nochmals 8% Gebühren angesetzt. Ist der Käufer eine juristische Person wird eine Pauschalgebühr von 10% auf den Kaufpreis erhoben.

Notarkosten

Die anfallenden Notarkosten sind abhängig vom gewählten Notar, betragen aber in der Regel 1-2% des Verkaufswertes zuzüglich Auslagen, z.B. Briefporto.

Hypothekenkosten

Wird zur Finanzierung der Immobilie eine Bankanleihe notwendig, muss diese notariell beim Grundbuchamt gemeldet werden. Das betreffende Bankinstitut beauftragt den Notar, entsprechende Einträge zu veranlassen. Anfallende Bankgebühren in Höhe von 0,2% des Schätzwertes, Beglaubigungen, Stempel u.a. müssen vom Käufer getragen werden. Die Gebühr für die Eintragung ins Grundbuchamt ist tariflich festgelegt und muss an den Notar gezahlt werden. Die tariflichen Bestimmungen ändern sich fortlaufend. Die aktuellen Gebühren können vom Notar oder Grundstücksmakler eingeholt werden.

Maklergebühr

Die Maklergebühr in Höhe von 5 bis 7½ zuzüglich Mehrwertsteuer wird in der Regel vom Verkäufer getragen. Sie kann aber durchaus auch vom Käufer entrichtet werden, wenn beide Parteien dies vereinbaren.

Kann die Immobilie vermietet oder verpachtet werden?

Grundbesitzer in Südafrika haben das Recht, ihr Eigentum weiter zu vermieten oder zu verpachten. Entsprechende Mieteinnahmen sind in Südafrika zu versteuern.

Welche Steuern und Abgaben müssen entrichtet werden?

Die Einkommenssteuer in Südafrika berechnet sich aus sämtlichen Einkünften der betreffenden Person einschliesslich Einkünften aus Vermietung oder Verpachtung. Beträgt das Einkommen R200 000 müssen pauschal R65 600 abgeführt werden. Beträge über R200 000 werden mit 42% versteuert. Auch in diesem Fall ist es empfehlenswert, sich steuerrechtlich beraten zu lassen. Sollten Sie diesbezüglich weitere Fragen haben, stehen Ihnen Ihr Grundstücksmakler oder Miltons Matsemela Attorneys gerne zur Verfügung.

Kann ein Antrag eine unbefristete Aufenthaltsgenehmigung durch den Erwerb von Grundeigentum beeinflusst werden?

Eine unbefristete Aufenthaltsgenehmigung muss beantragt werden. Der Antrag wird vollkommen unabhängig von einem möglichen Grundbesitz bearbeitet und entschieden. Wird die Aufenthaltsgenehmigung erteilt, kann der Besitz von Grundeigentum allerdings von Vorteil sein, da die derzeit gültigen Einwanderungsgesetze es erlauben, bereits vorhandenes Grundeigentum in Südafrika auf das einzuführende Eigenkapital von mindestens R1,5 Mio anzurechnen.

Caution: While every effort has been made to ensure that the information contained in this article is correct, Miltons Inc. will not be liable for any loss suffered by any person due to any error in the article.