



# 在澳洲购买房产 外国投资者指南



全球影响力 | 本土知识 | 独特定制

## 投资澳洲房产最难的的事情之一是回答下列问题：

我是否应该贷款来购买房产？

如果是，如何获得最好的贷款？

第一个问题的答案通常为“是”，主要原因如下：

- 您可以把自有资金用于其它用途
- 您可以降低汇率变动风险
- 您可以利用利息成本的纳税优惠
- 您可以通过杠杆让您的自有资金在房产上实现最大程度的投资回报。

当然，贷款的金额大小及相应的好处也因人而异，并且与所涉及房产有关，但无论如何，您都会发现，好的银行可以成为您投资决策的强大联盟。

第二个问题您自己不那么容易回答，因为您将面临无数的选择，而且

那些法律术语也令人困惑。寻找最佳贷款的最好方法，是寻求专业人士的协助。

作为独立的澳洲房产金融顾问，按揭专家致力于寻找最好的贷款选择并介绍给您。

按揭专家让您可以与澳洲境内及离岸的所有放贷人打交道，同时由我们来为您处理安排贷款时通常涉及的所有很耗时的任务。所有手续都可以在您所在国家完成。

我们的金融顾问团队自1995年起一直穿梭于世界各地为客户服务，现在，我们已在全球多个主要的国际性城市设立办事处。

无论您在世界上哪个地方，也无论您的房产位于澳洲何处，按揭专家都可亲临服务。

如需协助，请即与我们总部联系，或访问我们网站，查找我们离您最近的金融顾问来处理您的要求。

## 让我们来帮助您

按揭专家和史迈咨服务自1995年以来一直在帮助外国投资者理解作为澳洲房产业主必须了解的方方面面。

我们富有经验的专业团队能讲多种语言，并且我们在世界各地都有办事处，确保我们能提供很高水平和个人化的服务。

作为澳洲的持牌贷款经纪人，按揭专家可通过我们在澳洲和国际上的放贷人网络协助您获得房贷。

该服务无需支付经纪人费用，并且您将能利用我们多年的经验及可观的批量折扣，确保您能根据自己个人的财务状况获得最佳的贷款方案。

史迈咨服务是澳洲的注册税务代理，我们能协助您规划您的投资，合法地确保您实现少缴税或不缴税，同时帮您处理年度税务申报及其它守法要求。

该服务我们会收取一笔固定金额的年费，您可以得到税务及守法方面的所有协助和支持，让您以很高的成本效益轻松地满足您在澳洲的税务义务。

想让我们为您正在寻找或已经拥有的房产做一次免费的贷款评估或房产税分析，请立即发邮件到hk@smats.net与我们联系。



# 澳洲房产的安全性和稳定性…

长期经验证明，澳洲房产是世界上最安全的投资类型之一，因此，多年来深受外国投资者喜爱。

本指南旨在帮助您理解作为澳洲房产投资者需要了解的主要事项，确保您带着信心和知识开始挑选您中意的房产。

## 政府监管

澳洲欢迎外国投资进入我们的住房市场。

外国投资者购买澳洲房产只有一个主要条件，那就是必须购买新建造或即将建造的房产。外国投资者还可以购买住房用地，条件是必须在购买后两年内开始建造住房。

这项规定并非旨在限制外国投资，而是为了确保外国投资能带来经济刺激，通过为建筑业创造就业机会以及建材供应和贸易带来的拉动效果，为澳洲社会带来最大的经济效益。

此外，该规定还确保有更多的住房供应来满足澳洲不断增长的人口需要，因为大多数外国投资者都会选择出租自己的房产。

## 法律事宜

澳洲公民与外国投资者在拥有澳洲房产方面享有完全相同的法律保护，澳洲政府丝毫不会区别对待。

购房合同对买方和卖方具有同等的约束力，一旦签署，双方均须遵守所达成的条款。

当购买大型建筑项目的楼花时，订金不是支付给开发商，而是另外放在一个第三方托管帐户，只有在项目竣工之后才会交给开发商。

如果项目没有进行下去或者没有竣工（这种情况极为少见），订金将全额退还给购房者。

我们的房产租赁制度设计得非常公平，确保业主获得自己的租金权益并且在租赁结束时得到完整的资产保护，同时租客也不受干扰地享用房产并有一个安全的居住环境。

未经业主同意，租客是不可能租赁期结束后继续留在房产内的，另外，租客不支付约定租金也是不可能继续住的。

澳洲的物业管理是一个受监管的职业，提供全套物管服务，包括寻找租客、收租金、定期检查房屋状况、代业主支付与房产相关的所有费用、有需要时安排维护、以及按月将租金收入净额汇给业主。

因此，作为澳洲房产的业主，无论您自己住得离自己的房产有多远，都完全不用操心。

## 贷款购房

澳洲房产作为安全可靠的投资选择的声誉，使外国投资者很容易获得购房贷款。

贷款比例最高可达购买价估值的80%。

在澳洲，贷款是受政府严密监管的，目的是确保对贷款人的公平。所以澳洲的贷款条款都很友好，包括长达30年的贷款期（无论贷款人年龄多大）、提前还贷不罚款、只付利息期、以及低的贷款办理费等。

# …使其成为极具吸引力的资产

澳洲的放贷人在评估您的贷款申请时，会同时考虑您在澳洲境外的收入和您在澳洲房产的租金收入，因此，您的收入不需要高，只要稳定，都极有可能符合贷款条件。

## 税务事宜

澳洲的个人税率确实较高，但由于政府鼓励房产投资的税收优惠，外国投资者是有可能享受一个非常低的纳税环境的。

这是因为，经常可能只有澳洲房产的租金和资本利得才是需要纳税的收入。

所得税只按净收入来算，可以用房产上发生的所有费用来抵扣，包括维护费、利息、甚至您每年来澳洲巡视自己房产的旅行费用等。

此外，澳洲政府还提供很多税收优惠来帮助减少您的纳税额，包括可以把房屋建造成本分40年用来抵扣租金收入。

通过选择合理的贷款水平，可以确保整个投资期间只需交纳很低的所得税，甚至无需缴纳所得税。

在出售房产时，可能需要按扣除购买成本及出售费用之后的净盈利缴纳一定的资本利得税。一旦您持有房产超过12个月，那么这种净盈利中有一半是完全免税的，另一半则加到您其它的收入中，按适用的个人所得税率纳税。

通过合理并且合法的税务规划，可以让这种税对外国投资者来说变成一个很小的成本，而且还很可能在资本利得上实现零纳税。

## 出售您的房产

出售自己在澳洲的房产不受任何限制。

出售所得可以自由地汇出澳洲，不受政府任何限制。出售时您唯一的义务是在买卖之间有盈利的情况下计算并交纳资本利得税。

### 请注意：

本小册子旨在就澳洲《税法》适用于非澳洲居民房产投资的有关方面提供一般性指引。

任何人都不应仅仅根据本小册子中的信息行事，因为澳洲《税法》的复杂性要求在作任何投资决定之前必须针对每个具体情况作充分分析。



722, 7层 北京西路968号 静安区 上海 中国

直线: +86 21 22876630  
电邮: shanghai@smats.net  
www.smats.net/cn

ABN 60 068 961 400 | ACN 068 961 400 | 注册税务代理 (澳洲)

新加坡 | 马来西亚 | 印度尼西亚 | 香港 | 中国 | 迪拜 | 英国 | 美国 | 珀斯 | 悉尼 | 墨尔本 | 布里斯班

