

## 您已经拥有一套澳洲房产？

澳新税务可协助您满足您在澳洲的纳税义务。如果您在税务事宜方面需要协助，请立即联系我们，了解您作为澳新税务的客户能获得的好处。

### 定制的房产税估算器

想知道您拥有或考虑购买的房产需要交多少税吗？这里可以为您提供答案。

### 要么

访问我们的网站www.smats.net并进入我们免费的房产税估算器。它将让您全面了解纳税对您的房产有哪些影响并评估贷款购房的可行性，提供对所得税和资本利得税的估算，计算现金流需求，确定贷款购房情况下的盈亏平衡点，并根据您预期的增长率和房租收入显示房产的税后回报率为多少。

### 或者

发电子邮件到hk@smats.net并提供下表所要求的信息。

### 又或者

复印本页，填写所要求的详情并传真到+852 3571 8700

姓名： 联系电话：  
电子邮件： 传真：  
投资房产的地址：

购买日期： 出租日期：

房产是单层或多层别墅？ 是  否   
如果是， 土地成本： 澳元  
房屋成本： 澳元

房产是公寓？ 是  否   
如果是， 购买总价： 澳元  
法团/物管费： 澳元

有贷款购买吗？ 是  否   
如果是， 贷款金额： 澳元  
利率： %  
贷款期： 年

### 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。

任何人均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。

## 我们的澳洲税务服务包括：

准备所得税申报表  
房产税估算  
税务规划  
资本利得税估计与计算  
税务结构、建议与实施  
移民税务规划  
澳籍外派员工税务规划

[www.smats.net](http://www.smats.net)

本信息服务由：  
澳新税务服务私人有限公司  
ABN 60 068 961 400  
ACN 068 961 400  
注册税务代理（澳洲）  
诚意提供

## 如何为您的孩子获得免费大学教育



## 如果您取阅这本小册子，说明您正在考虑送孩子到澳洲留学

目前有50多万外国学生在澳洲留学。

这已是多年来许多父母的普遍选择。他们这样做有一些很好的理由，包括：

- ◆ 安全友好的社区环境
- ◆ 一流的教育设施和世界排名的教学选项
- ◆ 容易负担、安排合理的学习选项
- ◆ 学习期间优越的生活条件
- ◆ 学成后继续居留的可能性

如果您正考虑将澳洲做为您孩子留学的目的地，那么澳新税务可以帮助您评估这对您财务上的影响以及可以考虑的选择，包括在学校附近购买一处房产让您孩子在上学期间居住，并在孩子毕业时售出以收回留学成本，或者继续持有，作为一项安全可靠的长期投资。

多年来澳洲已经证明是一个安全的房地产市场，因此，购买一处房产为您孩子提供一个适当住所，并因此有可能通过房产适度升值而收回留学成本，这可被视为是一个很现实的机会。

我们相信本指南可以为您提供一些方向，并且我们随时准备协助您进一步评估您的具体情况，为您的家庭找到最佳方案。

### 澳新税务服务私人有限公司

香港中环云咸街29号东方有色大厦24楼  
电话：+852 3571 8700  
+86 1471 5483045  
传真：+852 3571 9210  
电邮：hk@smats.net

[www.smats.net](http://www.smats.net)



澳新税务服务私人有限公司  
澳洲注册税务代理  
成立于1995年

澳洲 | 中国 | 迪拜 | 香港 | 马来 | 新加坡 | 印尼 | 英国 | 美国



# 如何为您的孩子获得免费大学教育

您真的可以为自己的孩子获得免费大学教育，这听上去似乎不可思议，但我可以向您保证，您确实有机会做到这一点。

当然，这有个条件，否则不可能有那么好的事。但如果您有能力在澳洲购买一处房产供自己孩子在留学期间居住，那么您就很可能发现，在考虑了所有因素之后，您的房产有机会因为升值而帮您收回教育和居住的所有成本。

在您评估了各种选择后，这很可能是您最好的决定。事实上，您没有什么好担心的，因为如果您根本不考虑通过房产升值来收回留学成本的话，您反正是要全额支付所有留学成本的。

让我们从一个例子开始进行分析，评估实施这种方案的好处。

项目	年数	每年(澳币)	合计(澳币)
<b>租房</b>			
教育费用	3	20,000	60,000
住校或租房	3	10,400	31,200
教育成本合计			91,200
<b>购房</b>			
成本与费用		520,000	
减贷款金额		400,000	120,000
每年拥有成本	3	6,000	18,000
每年利息成本	3	24,000	72,000
余房分租	3	-7,800	-23,400
教育费用	3	20,000	60,000
支出合计			246,600
第4年售出(7%年升值率)		655,398	
减还贷额		400,000	255,398
教育成本净额			-8,798

上表中，我列举了两种不同选择，一种是为您的孩子租一间房，另一种是购买一处房产供他们在澳洲留学期间居住。

出人意料的是，两者一比，您会发现，当学业结束售出房产后，把所有成本考虑在内，教育成本净额居然得出8,798澳元的盈余，这意味着您把孩子送去留学竟然还能挣到钱。

这到底是怎么回事呢？那好，让我们来看看实际情况吧。

## 租房

租房的好处有很多，而且也不应低估。

有机会住在校园，与同学在一起，并且有人监督，这些因素都很容易让人作出租房而不是购房的决定。

而且，从一个地方搬到另一个地方的灵活性，以及租房较低的初期成本，也可能对人有吸引力。

简单地说，如果您选择租房，那么您孩子的留学费用就是课程费用加上留学期间租房的费用。

我忽略了饮食及相关生活费用，因为这些是无论您孩子上学还是住在家里都要发生的。

显然，学习费用取决于许多因素，包括：

- ◆ 所选课程
- ◆ 学习期限
- ◆ 所选大学，及
- ◆ 是澳洲公民的孩子还是被分类为海外学生。

为了举例，我选取了平均情况。

本例中，当我们把租房费用与学习费用加起来之后，得到三年共91,200澳元的总支出。

如果您真的选择了租房，这些就全花掉了，而且我相信为了您孩子的教育也是完全值得的。

## 买还是不买？

如果您有能力考虑购买一处房产供您孩子在留学期间居住，那这绝对是一个值得充分考虑的选择。

从负面的角度来说，有一些问题是您需要注意的，包括：

- ◆ 购买的房产是否是一个适合学生居住的优良环境
- ◆ 购买的房产是否有潜力提供增值机会以及再售出是否容易
- ◆ 拥有房产带来的不灵活性，因此必须要您孩子对所购房产的居住条件满意才行
- ◆ 大笔的初期成本，包括购房定金及购房费用。

这些都是需要根据您的个人情况及您孩子毫无保留的意见来作出回答的问题。您最不想看到的情况就是您在一个城市购买了房产，结果发现您孩子现在又想去另一个城市上学。

假如在考虑了这些问题之后，购房仍然是一种适合您的选择，那这就会带来许多好处，我们接下来深入讨论。

## 播种就有收获

在我举的例子中，您购买的是靠近上学地点的一套两房公寓。

历史总是亲睐那些在优质教育机构附近购买了房产的人，而澳洲也从中获益良多。

您可能还有机会购买所谓“学生住所”，这是一种特殊的仅供学生使用的小公寓。这常常是一种更便宜的选择，但您必须进行严格的事前调查，因为由于它们的特殊性，这种公寓有时在学业结束时会较难售出。

在本例中，我选取的购买价为50万澳元，加上2万澳元的购买费用，但这只作为一种指引，而不是建议。

最终价格取决于您的预算、目的城市、个人偏好及个人要求。不管您的价格是高于还是低于这个价格，基本的道理是一样的，结果也会类似。

关键在于，您应该只考虑购买那些您对其增值潜力有信心的房产。为此您应该尽可能地搜集历史资料并多方咨询。

尽管如此，在购买的时候，您会发现，您还是要拿出大约12万澳元来支付定金和费用。但这笔支出让我们有机会从未来的升值中获利。

在本例中，我建议您申请贷款来协助您购买该房产，而贷款是很容易申请并便于安排的。这不但让您您可以尽量减少初期支出，而且还带来许多纳税优惠，尤其是如果您决定在学业结束后继续持有该房产作为长期投资的话。

但最重要的是，因为您做出了购买房产的大胆决定，您将有机会从房产潜在的升值中获得回报，这种回报可能让您得以收回所有的支出，包括留学费用

## 持有期间

作为业主，会发生与房产相关的费用，比如市政费和维护费等，当然，还有房贷利息。这些都需要考虑在内。

前面我建议您购买两房的公寓，其中一个理由是，另一个卧室可以分租出去，帮助您支付持有费用。

另外，它还让您的孩子在离家求学的那几年里有人作伴。

## 毕业日

最后，学业结束，毕业日到了。

这一天同时也是结算日，可以搞清楚租房而不租房到底是不是一个可行的做法。

为此，我们需要评估房产的价值。您可能会决定出售该房产，或继续持有作为长期投资，但无论怎样，房产价值都是属于您的。

如果我们估计该房产可能每年升值7%（这是历史上澳洲大多数地区都达到的水平），那么该房产的价值就已经从原来的500,000澳元增加到第四年年底的655,398澳元。

从前面的表中我们可以看到，最初的定金、年度持有成本、利息成本和教育费用减去分租租金，得到三年内共246,600澳元的总支出。

从现在655,398澳元的房产价值中，我们需要减去购房以来还剩下的房贷共400,000澳元，从而得到255,398澳元的权益净值。

因此，如果您的权益净值上升到超过您的现金支出，并且您选择将房子卖出，您将不但收回您持有该房产的所有费用，还同时收回了留学的费用。

这样，最终结果就是获得了免费的大学教育，而实际则是归功于您购买房产的精明决定及合理选择了您有信心能升值的房产。