

## 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tax@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 9210

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： 澳币  
房屋成本： 澳币

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

有贷款购买吗？ 是  否   
如果是， 贷款金额： 澳币  
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)

An information service from  
Australasian Taxation Services Pty Ltd  
ABN 60 068 961 400  
ACN 068 961 400  
Registered Tax Agent (Aust)

## 移民澳洲之 税务事宜



## 如果您拿起这本小册子阅读， 说明您正考虑将来某个时候移民到澳洲

为帮助您更好地了解纳税对于您移民到澳洲有何影响，澳新税务专门编写了这份小册子。

澳新税务是唯一专门为打算移民的人士和已在澳洲购买房产的海外投资者提供税务服务的专业机构。我们已帮助许多移民妥善规划他们向澳洲移民的过程，减少了他们的纳税负担。

我们的服务除移民税务规划外，还包括为您准备澳洲所得税申报表，一般税务规划、房产税分析、资本利得税跟踪、以及税务结构等。

我们会与客户签订一份服务协议，保证他们可以获得高水平的专业服务，同时为我们处理他们的澳洲税务事宜确定一个固定费用。

澳新税务自1995年起一直为澳洲移民提供咨询服务，帮助他们制定易于掌控的策略来实现最佳效果。我们有靠近您的国际性办事处，而且我们的专业团队经常穿梭于世界各地，所以，无论您身在何处，我们都可以与您面谈。

我们将乐于协助您满足您在澳洲的纳税义务。我们可以对您的税务事宜做一次免费的评价或评估（您无须承担任何义务）。请访问我们网站查找离您最近的办事处，或者按下列方式与我们联系：

### 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：tax@smats.net

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



Australasian Taxation Services Pty Ltd  
Australian Registered Taxation Agents  
Established 1995

Australia | China | Dubai | Hong Kong | Malaysia | Singapore | Indonesia | UK | USA



# 移民澳洲对任何家庭来说都是一次重大的文化转变

多元化的社会、宜人的环境及友好的气氛，这些都是您在移民时可以向往的一些好的方面，但有一个重大文化冲击是许多移民都忘记了提前做准备的：纳税。

澳洲的税务制度极其复杂，而且税率比世界上许多地方都要高，再加上澳洲对居民在世界各地的收入都征税，因此，显而易见，在移民过程中提前规划您的税务事宜至关重要。

好消息是，通过合理的规划及利用抵达前的时间安排所带来的好处，您可以大幅降低纳税对您的影响。

当评估您在澳洲的纳税义务时，首先需要确定的是，您是否确实会变成澳洲的所谓“税务居民”。

从纳税角度来说，现在不再是根据您每年在澳洲居住的时间长短，而是根据您的‘生活方式’来判断。您确实是在澳洲居住，比如您在澳洲安了一个家，比如您家人在澳洲、您的工作或生意在澳洲、以及您实际出现在澳洲，等等，您就很可能从澳洲税务意义上来说属于澳洲居民。

一旦确定您属于澳洲税务居民，澳洲税务制度的其它主要方面包括：

- 所有年薪、周薪及其它收入都要纳税
- 所有来源的收入和资本利得，无论来自澳洲境内还是境外，都要纳税
- 经济独立的退休人员可享受税务减让及优惠
- 个人资本利得可享受一定的税务减让
- 营业额超过75,000澳元的企业必须登记和申请商品与服务税

上述各方面对您是否有影响取决于您个人的具体情况，但可以说，抵达前的税务咨询应该是您移民过程的一个关键部分。

澳新税务随时准备协助您，根据您的个人情况制订一套有效的移民税务计划。

## 抵达前

许多人在移民时都犯了一个错误：把他们的金融资本带到澳洲。其实最好的选择，是在抵达前的一段时间里将资金逐步转移过来。

对打算移民的人来说，购买澳洲房产用于投资是最有利的规划技巧之一。在利用合理贷款比例购买优质房产后，可以造成年度税基亏损，同时还有一个好处：房屋建造成本折旧还可帮助增大亏损额。

税基亏损可无限期结转，可在将来您成为澳洲居民后用于抵扣收入，从而到时可以大幅降低您的纳税额。

在抵达前购买澳洲股票是另一种好选择，前提是要遵循明智的投资决策过程。在您尚未成为澳洲居民前，股票投资收益不需要在澳洲纳税。

在抵达前购买房产或股票的主要好处之一，是您可以按“今天的价格”而不是将来的价格来做投资，而将来的价格可能会比现在高很多。

您应该充分利用您目前的储蓄能力，尽最大能力增加您在抵达前的储蓄。

根据您的收入预期和可用资本，您可能会发现，建立自己在澳洲的生活方式要花钱的地方很多，而且适用于您的所得税率可能很高，所以在澳洲存钱可能会是一件很难的事。

但这个问题可以得到大幅缓解，前提是您在抵达前积累足够的资本，那就既可将这些钱用于建立您的澳洲生活方式，同时可以利用一些有效的避税策略来降低自己的所得税负担。

我们尤其要强调的是，您打算用来自住的房子一定要少用或不用按揭，因为这是所有澳洲人最大的一笔私人开支。

您的自用住房按揭越低，您需要挣的收入就可以越少，也就有更多收入可以用来寻求合法的税务规划方法，确保您在澳洲的税务负担控制在可接受的水平。

## 抵达后

当您终于移民到澳洲后，从抵达之日起，您在世界各地的收入和资产都要在澳洲纳税。

因此，您一定要对所有投资性资产做一次正式的估价，确立其真实的市场价值，因为将来超过这个价值的部分（利润）是要纳税的。这些资产包括您名下的非澳洲房产。

您持有的澳洲房产不需要进行估价，因为它们从头到尾都是受澳洲《税法》规管的。

其它比如澳洲及海外股票可以用搬迁之日最后的市场价格来估值。

同样重要的是，您应该全部用现金或者以尽可能小的贷款比例来购买您打算自住的房屋及其它私人物品，比如家私、汽车或“玩具”等。

这是因为，如果您用贷款来购买私人物品，贷款的利息不享受任何税务减让。

### 您安顿下来之后

一旦您在澳洲安顿下来，就需要对您以后长期的金融事宜作出决定，确保您的税务事宜得到妥善安排。

设立退休基金是需要考虑的一个重要选择。适用于退休基金收益的税率远低于个人所得税率。

通过退休基金来提供您退休后的收入还可享受很多优惠，可大大减少您的纳税负担。

在有些情况下，还应该仔细考虑利用公司投资工具作为控制您税务事宜的一种手段。

您还需要评估是否减少或清偿您可能已经购买的房产上的贷款。这取决于您收入流的需要、市场情况、以及是否需要继续享受该房产带来的税基亏损优惠。

澳洲税务制度大力鼓励人们为自己的未来提供经济保障。这主要体现在资本利得税的减让。如果把个人持有12个月以上的资产变现并实现资本利得，其中只有一半需要纳税。因此，您应该认真考虑通过资产变现，而不是产生纯收入的方式来满足自己的现金流需要。

您应该清晰评估您在世界各地所有来源的收入，并与专业税务顾问密切合作，确保您的税务安排能帮助您尽量回避澳洲实行的很高的个人收入所得税。

要确保自己充分理解所有的税务规划方法，并避免把自己的税务事宜搞得过分复杂。

### 要避免的陷阱

就像任何别的事情一样，税务方面也存在正确的做法和错误的做法，您应该小心避免潜在的地雷阵。我们把最常见的错误总结如下：

- 要警惕所谓的“神奇安排”。对复杂的信托和离岸操作一定要小心并寻求专业协助。大多数人为操作和安排在澳洲《税法》面前都不起作用。

- 不要等太久才开始规划。等得越久，您能获得的好处就越少。

- 一定要完整披露您在世界各地所有来源的收入，并通过审慎规划来尽量减少自己的纳税负担。对报税遗漏的处罚可能会远远高于可能通过报税遗漏省下来的税额。

- 尽量减少用于购买个人用途物品的贷款，确保所需负债都尽可能用于能产生收入的资产，因为这种贷款的成本是可以用作税务抵扣的。

- 不用害怕现金转移。资本转移是不用纳税的。只有收益才需要纳税。

只要您遵守这些指引并按您专业顾问的建议行事，您就可以展望未来在澳洲的幸福时光，一方面只需交纳合理并在可接受范围的税，同时享受澳洲提供的诸多个人福利。