

澳洲房產轉讓給子女 哪種方式最合適



高資產家庭財富最大比重是物業房產，許多是「屬地資產」，意思是在分配、繼承及稅法上，主要受物業所在地的法規管制。

於澳洲保護自己或子女婚前財產 四方案

- 一、 婚前財產協議
- 二、 借款協議+抵押登記貸款
- 三、 信託
- 四、 遺囑

澳洲房產轉讓給子女 哪種方式最合適

高資產家庭財富最大比重是物業房產，許多是「屬地資產」，意思是在分配、繼承及稅法上，主要受物業所在地的法規管制。

購買？繼承？

在澳洲置產的海外投資者如購買當地物業出租，其租金收入亦需要徵收租金收入稅(Rental Income Tax)。

另外，海外買家置業除了需要繳付基本印花稅 3%至 4%(不同州份各有不同)，另外還有額外印花稅，以墨爾本為例即是 8%。

投資澳洲物業亦有不少扣稅項目，例如市政費(Council Fee)、水費、土地稅、清潔、園藝和割草、除蟲、各項保險(建築物、財產、公共責任、租金損失)、按揭利息支出可全數扣減、地產代理佣金、屋內維修與保養、法律費用、放租盤廣告，法人團體管理基金費用及收費，支付大廈維護及管理的日常費用，以及物業折舊，即包物業結構和固定物品磨損。

另外這個「負數」收入，每年都可以累積下去，例如第一年負數 1 萬澳元，第二年又負數了 8,000 澳元，第三年負數 5,000 澳元。

日後出售物業，其負數總和可以抵銷物業的增值稅，例如物業買入價為 50 萬澳元，賣出價為 70 萬澳元，當中增值的 20 萬澳元可以扣減「累積負數」的 2.3 萬澳元，才計算增值稅。

澳洲所得稅高達 45%

全澳住屋開支飆升，租屋人士需要支付的住屋開支，每年中位數達到 31,252 澳元。

租金收入上升，對於投資回報而言是好事，然而面對高達 45%稅階的澳洲而言，意味租金收入需課稅。

澳洲稅務年度本期計算日由每年的 7 月 1 日至明年的 6 月 30 日

其中身為稅務居民需要繳交的所得稅(income tax)，首 18,200 澳元為免稅

18,201 澳元至 45,000 澳元稅率 19%

45,001 澳元至 120,000 澳元稅率 32.5%

120,001 澳元至 180,000 澳元稅率 37%

180,001 澳元或以上稅率 45%。

若子女已經獲得 PR，而長輩仍屬於外國人身份，如果澳房直接購買至子女名下，則子女有可能獲得的優惠與補貼如下：

- a) 1~3 萬澳幣的首次置業補貼
- b) 自住印花稅減免
- c) 海外投資審查委員會 (FIRB) 申請費免除
- d) 海外人置業附加印花稅的免除

若子女和長輩未獲得 PR，可以考慮將澳房仍然購買至長輩名下，因為子女和長輩均無法獲得以上優惠與補貼；而在子女成功獲得 PR 之後再為子女購置房產，可為子女保留其申請首次置業補貼的資格。

海外投資審查委員會 (FIRB) 規定，海外人士購買二手房有不少於 12 個月的簽證要求。許多在中國工作生活的長輩往往不能達到此要求，而留學在澳的子女往往有長達 3 年的簽證，因此用子女的名字購買學區內的優質二手房無疑是一個變通的選擇。

但對澳洲家庭法的不瞭解，許多長輩誤以為澳洲與本國同樣實行同樣的婚姻財產制度，所以為子女事先購置房產作婚前財產，以免擔心之後可能發生的婚姻財產糾紛。

殊不知，澳洲卻實行婚姻共同財產制度，無婚前婚後財產一說。

此時，可以考量先行購買房產於長輩名下，而後予以繼承給子女個人。

在澳洲，有許多方法可以保護你的財產免受債權人、訴訟和離婚的影響。

常見的方法是將你的財產放在配偶的名下。

這可以幫助保護你的資產在公司倒閉、破產或其他財務困難的情況下。

萬一離婚了，你也不會失去所有？在澳洲，離婚時分割財產並不取決於財產是誰名下的。

法院會考慮多種因素，包括婚姻的長度、每位配偶對婚姻的貢獻以及任何子女的需求。

因此，即使你把所有房產都放在配偶名下，你在離婚時仍然可以分得一部分。

於澳洲保護自己或子女婚前財產 四方案

- 一、 婚前財產協議
- 二、 借款協議+抵押登記貸款
- 三、 信託
- 四、 遺囑

我們合作夥伴 有 專長於澳洲的 會計師、律師、房產專家，提供付費諮詢。