

## Aktuelle Mitteilungen Oktober 2007

### Stempelsteuerreform

Die Regierung von New South Wales hat in 2006 ein Gesetz zur Abschaffung diverser Stempelsteuern verabschiedet. Es gilt demnach folgendes:

1. die Stempelsteuer entfällt bei gewerblichen Miet- und Pachtverträgen, die am oder nach dem **1. Januar 2008** abgeschlossen werden;
2. die Stempelsteuer für die Übertragung von Betriebsvermögen (mit Ausnahme von Grundvermögen) wird mit Wirkung zum **1. Juli 2012** abgeschafft. Derzeit unterliegen folgende Vermögenswerte bei einem Betriebsübergang grundsätzlich der Stempelsteuer:
  - der "Goodwill" des Unternehmens;
  - geistiges Eigentum, das während der letzten 12 Monate in New South Wales benutzt oder verwertet wurde;
  - eine gemäss einem Bundesgesetz (Commonwealth law) erforderliche Lizenz oder Erlaubnis; und
3. die Stempelsteuer auf alle Übertragungen von börsengängige Wertpapieren wird mit Wirkung zum **1. Januar 2009** abgeschafft. Börsengängige Wertpapiere umfassen Beteiligungen an australischen Unternehmen und Anteile an Investmentgesellschaften, die in New South Wales registriert sind.

Bitte beachten Sie jedoch, dass die Stempelsteuer auf den An- und Verkauf von Grundvermögen weiterhin anfällt. Entsprechend bleibt auch der An- und Verkauf von Anteilen an Einheiten deren Vermögen zu mehr als 60% aus Grundbesitz besteht oder welche Grundbesitz in NSW mit einem Nettowert von mehr als AUD2.000.000 umfassen („*land rich entities*“) weiterhin steuerpflichtig.

Zuvor hat die Regierung dieses Jahr bereits einen Gesetzentwurf zur Abschaffung der Hypothekensteuer („*mortgage duty*“) zum **1. Juli 2009** vorgelegt. Bereits jetzt gelten folgende zwei neue Ausnahmenregelungen:

- (a) ab dem **1. September 2007** entfällt die Stempelsteuer auf Hypotheken für selbstgenutzte Immobilien; und
- (b) ab dem **1. Juli 2008** entfällt die Stempelsteuer auf Hypotheken, welche einen Kredit für Immobilienkäufe als Kapitalanlage sichern.

### Eingetragene Forderung Dritter verhindert Verkauf trotz Zahlung des Kaufpreises

Am 1. August 2007 entschied der „High Court of Australia“, dass eine am Morgen des Erfüllungstages im Grundbuch eingetragene Forderung eines Drittgläubigers des Verkäufers ausreichte, die Registrierung der Übereignung vom Verkäufer an den Käufer zu verhindern – **obgleich** der Käufer den vollen Kaufpreis gezahlt und der Verkäufer das Geld zur Tilgung der auf dem Eigentum lastenden Hypothek verwendet hatte. Somit lief der Käufer Gefahr, den gesamten Kaufpreis zu verlieren.

Die Rangfolge der Eigentumstitel in NSW folgt grundsätzlich der Reihenfolge der Eintragung. Da die Eintragung der Forderung einige Stunden vor der Eintragung der Übereignung beantragt wurde, hatte die Forderung Vorrang und die Übereignung konnte nicht registriert werden. Da die Eintragung von Übereignungen oftmals erst Tage nach Vollendung des Kaufvertrages beantragt wird (falls Hypothekengläubiger, wie z.B. Banken beteiligt sind, oftmals erst einige Wochen danach), läuft der Käufer immer Gefahr, dass ein Dritter zwischenzeitlich ein Dokument eingereicht hat, welches die Eintragung der Übereignung verhindert.

Als geeignete Maßnahme für Käufer, dieses Risikos zu vermeiden erscheint, unmittelbar nach Kaufvertragsabschluss, eine Vormerkung („*Caveat*“) für den Anspruch auf Eigentumsübertragung eintragen zu lassen. Falls ein Dritter Eintragungen vorgenommen hat, bevor diese Vormerkung beantragt wurde, werden sowohl der Käufer, als auch der Verkäufer rechtzeitig vor Abwicklung des Kaufvertrages benachrichtigt. Der Verkäufer kann sodann die Eintragung beseitigen oder deren Beseitigung bis zur Vollendung des Kaufvertrages veranlassen. Tut er dies nicht, kann der Käufer vom Vertrag zurücktreten und die Anzahlung ist zurückzuerstatten (natürlich nur, wenn der Käufer die hinterlegte Summe nicht freigegeben hat). Sollte ein Dritter versuchen ein Dokument registrieren zu lassen, nachdem die Vormerkung beantragt wurde, verhindert die Vormerkung dessen Eintragung. Der Kaufvertrag kann vollendet werden und die Vormerkung zurückgenommen werden, wenn der Käufer die Übereignungsurkunden zur Registrierung vorlegt.

Sollten Sie Fragen zur Stempelsteuer oder zur Eigentumsübertragung von Grundbesitz haben, kontaktieren Sie bitte Norbert Schweizer unter [nschweizer@schweizer.com.au](mailto:nschweizer@schweizer.com.au).

### Ihre Anmerkungen

Sollten Sie irgendwelche Anmerkungen zu unseren aktuellen Mitteilungen haben, lassen Sie und dies bitte wissen unter:  
Email: [mail@schweizer.com.au](mailto:mail@schweizer.com.au) Fax: +61 2 9223 4729  
Mail: PO Box H283, Australia Square NSW 1215