

《月度住房图表分析-2024年1月》；什么是土地税？我的土地税可以减免吗？

欢迎关注→ [澳星财富管理](#) 2024-01-19 14:17 发表于澳大利亚



上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	去年同期	售出
墨尔本	57%	59%	516
悉尼	55%	52%	321
布里斯班	31%	43%	26
阿德莱德	60%	75%	62
堪培拉	47%	57%	24

截止时间

01月19日下午14:49

Source:

<https://www.domain.com.au/auction-results/canberra/>



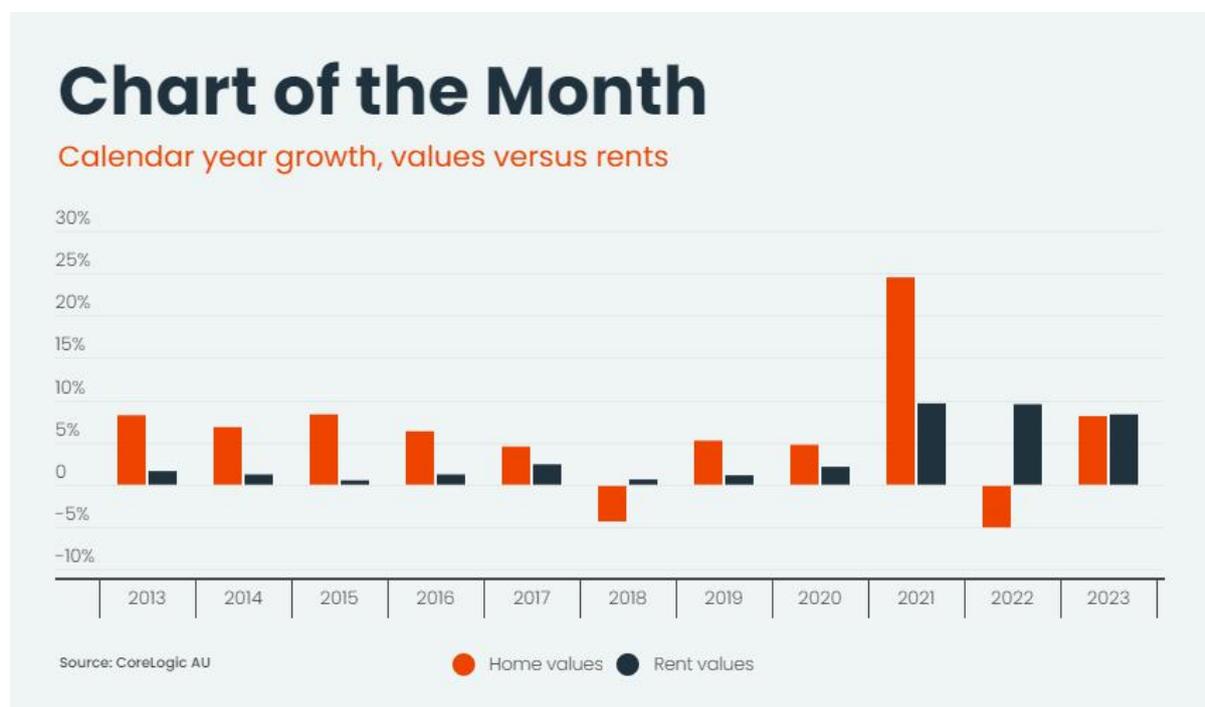
本周热点分析

《月度住房图表分析-2024 年 1 月》

澳大利亚住宅市场的必知最新统计数据、事实和数字。

房屋价值的年度增长经历了波动，而租金价值在过去三年内增长超过 8%。

根据 1 月份的月度图表显示，在过去的十年中，房屋价值增幅历年来只有在 2018 年、2022 年和 2023 年这三年被租金的增幅超过。



以下是关于澳大利亚住宅市场的其他的一些亮点数据：

截至去年十二月底，居民房地产的估计价值为 10.3 万亿澳元，相对于上个月保持相对稳定。

在去年 12 月季度，整体首府城市住宅市场和地区住宅市场均出现了 1.5% 的增长。

自 5 月底以来，整体首府城市的房屋价值增长趋势在很大程度上有所减缓。然而，在截至 1 月 10 日的四周内，增长速度仍然相对稳定。

在澳洲几大城市中，珀斯成为推动房产价值增长的领导者。在整个 2023 年中，珀斯的房屋价值增长了 15.2%，其住宅市场在首府城市住宅市场中表现最为强劲，季度增长率达到了 5.1%。

在 2023 年，CoreLogic 统计全澳范围共有 488,898 处房产交易顺利交割。较 2022 年下降了 2.8%，但仍略高于五年的平均水平。

2023 年，首府城市成功出售房产的中位时间有所缩短，只有第四季度略有上升，为 29 天。澳大利亚全国住宅的中位售出时间为 41 天，比一年前的 36 天有所增加，但仍远低于疫情前的平均水平。

随着销售时间的缩短，2023 年折扣率也有所下降。在首都城市中，中位销售商折扣率从 2022 年 12 月季度的-4.3%减小到去年 12 月季度的-3.5%。然而，去年年底，中位销售商折扣率略有恶化。

与地产价值增长趋势相似，2023 年底整体首府城市市场的最终清盘率呈下降趋势。在截至 12 月 17 日的四周内，平均最终清盘率为 58.9%。虽然相较于 11 月底的 62.5%下降，但仍高于 2022 年同期记录的 55.1%平均水平。

去年 12 月，澳大利亚的租金价值进一步增长了 0.6%，使全国年度增长率达到 8.3%。租金价值的年度增长相对提升，从 2022 年 10 月到 2023 年 10 月，增长率为 8.1%。

11 月份的新增住宅批准量增长了 1.6%，其中浮动的公寓领域增长了 7.2%。尽管 2023 年略有上升，但总体仍然相对较低。在过去的六个月中，每月住房批准量平均为 13,760 个，低于 17,254 的十年平均水平。

1 月份的“月度图表”显示了过去十年中房屋价值和租金价值的日历年增长。租金价值在连续三年中有三年的强劲增长，而房屋价值增长表现则参差不齐。

Source:

<https://www.corelogic.com.au/news-research/news/2024/monthly-housing-chart-pack-january-2024>



聊聊投资那些事儿

什么是土地税？

我的土地税可以减免吗？

什么是土地税？

谁应该支付它？

我能否是否有可能通过某些手段来降低土地税？

与大多数税收一样，纳税人需要根据自我评估提交土地税注册表格或土地税变更表格，向相关州政府税务部门报告土地税。

未能及时告知可能导致严重的罚款和追溯费用，而且土地所有者可能无法将其作为税收扣除。



什么是土地税？

土地税是由州政府对个人或实体拥有的土地价值征收的一种税收。这是一种年度税收，通常基于土地的未开发价值，不包括上面的任何建筑或结构。（不是总财产价值）。

每个州都有不同的规定和土地税适用的阈值。

阈值是土地税将开始支付的金额。

注意：低于该金额，不征收土地税，高于该金额，土地税将按照规定的税率开始征收。

大多数州的税率随着土地价值的增加而逐渐升高，因此不是成比例的。

一般来说，个人和公司有不同的税率和阈值，信托有不同的税率，尽管在某些州，信托可能与个人被视为相同。因此，完整的土地税责任是土地价值乘以适用的税率。

通常，对于居住地的主要住所（PPOR），可以获得免税待遇，但仅当其作为 PPOR 被居住时。

如果纳税人搬出去（需要土地税表变更），并将房产用作投资房产，即使仍在澳大利亚税务局（ATO）规定的主要住所六年规则内，土地税可能仍然会产生，需要缴纳。

通常，农业用地和慈善机构也可以获得其他的免税待遇。

深层次的免税权益

在一些情况下，由托管人使用的残疾人批准的主要住所（PPOR）可能仍然可以免税。

在一些州，如果信托中的房产被提名为纳税人的 PPOR，也会适用免税或阈值。

信托内的 PPOR 待遇规则非常严格，需要充分理解和满足，否则将征收土地税。

昆士兰州有最简便的程序（在注册表格上打勾），但虽然该房产可能免除土地税，但在出售时不免除资本增值税（CGT）。

注意：这是因为这种免税通常仅适用于个人拥有的财产。

在信托持有任何自由裁量权的情况下，新南威尔士州和维多利亚州的信托不会获得阈值。

在某些州，如果使用正确的措辞和管理技巧，成功获得批准的固定信托将能够享受到特定阈值的好处。同样，在所有的州中，退休基金也可以为该州的财产获得特定阈值的优惠。

然而，对于土地持有者来说，存在一种通过以各种个人、公司和信托结构持有土地的机会，每个结构都有资格获得阈值来管理土地税责任的可能性。

由于土地税是基于州的，因此该税由财产或土地所在的州征收，州在进行评估时不会对其他州的土地进行合并。

例如，不同公司持有的土地可以分别享有特定阈值的优惠前提是它们的管理和控制结构是不同的，只要管理和控制是不同的。

各州都有适用于信托的分组规定。

请注意，如果在公司中持有的资产被出售，将无法获得 50% 的普通资本利得税折扣。此外，对于那些以薪资形式收入的雇员，持有在公司名下的房产不会对其个人收入提出负面影响的主张是不可行的。



解决问题的一项考虑是当房产的所有者是多个实体的名义所有者，例如一对夫妇被视为一种合伙关系，只有一个土地税阈值可用。

如果两个人中的任何一个拥有土地的独立权利，那么在二级水平上，只有在确定总体责任时，共同持有的部分才会被计算在内。换句话说，在对总体责任进行评估时，只有在共同所有的土地部分才会被考虑在内，而不是简单地将整个土地的价值分摊给每个独立的个体。

注意：如果夫妇合并的总责任低于他们实际支付的总数，那么就不会提供额外的信用或减免。

对于那些可以获得持续收入的人（如果负债率为负），最好将房产仅以一个人的名义购买，以获取多个阈值。

因此，长期规划至关重要。

土地税的支付责任落在目前拥有土地的个人或实体身上，并且不是在潜在的适用或征收时再支付。

这种情况可能导致新的土地所有者在他们实际“拥有”该房产之前，就负有土地税的责任。

在购买土地或房产时，重要的是申请土地税清算证书，以确保您不会对其他人的税收负责，或者为您提供在结算时调整任何责任的机会。



信托-- 信托可以是资产保护和遗产规划的有用工具。

被广泛用于持有财产，并且对于一些信托来说，它们具有对个人收入产生负面影响的能力。由于这些潜在的负面影响，信托已经成为许多房地产投资者的战略工具。

昆士兰、南澳大利亚和西澳大利亚等州的土地税阈值相对较高。

尽管新南威尔士州对于具有自由裁量权的信托不提供阈值，但在个人独立权利超过阈值时，这种信托可能会有用。

大多数州在征收普通土地税率之外，对实体持有的土地总价值设有上限，超过该上限后会征收额外费用。

因此，如果可能的话，将所有权分散在各个实体之间可能是有利的，以避免征收额外费用。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/what-is-land-tax-and-can-i-reduce-it/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百四十六期：绿党谈判取得一些调整胜利后，维州将把空置房屋税收提高三倍](#)

澳星金融第一百四十五期：澳大利亚股市下跌，华尔街走高，油价波动

澳星金融第一百四十四期：物业管理行业蓬勃发展，规模达到 80 亿澳元

澳星金融第一百四十三期：国际货币基金组织称澳联储需要加息

澳星空中课堂系列视频：

<9> 对话律所合伙人

<8> 贷款大比拼之富人区与发展中区域地块分割

<7> 为建筑开发保驾护航之澳大利亚工料测量师

<6> 估价师为您分析房地产价值因疫情所受影响

<5> 史上最易懂的信息备忘录和政府补助全解析



针对在澳洲有**现金投资需求**的客户

澳星主要提供 3 种产品：

澳星现金宝： T+7 灵活存取，4.5%年化，澳星提供全额本息保证；

澳星稳固收益基金： 100%第一债权土地抵押贷款项目，平均 LVR 不高于 65%，
年化回报约 9%，投资周期 6 个月。

澳星自选抵押贷款基金： 100%第一债权土地抵押贷款项目，LVR 不高于 70%，
年化回报约 8-9.1%，投资周期 6-18 个月。

如果您对相关产品感兴趣

欢迎您直接联系以下金融部

☎ 悉尼：

Sean Zhao +61 488 050 603;

Anne Zhu +61 466 585 518;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ 墨尔本：

Joyce Zhao +61 433 987 391;

Rosie Wang +61 420 900 502;

Chenny Chen +61 433997488;

☎ 布里斯班：

Kerr Wei +61 450 606 696;



<15/01/2024 -19/01/2024>

【免责声明】

本平台对转载、分享的内容、陈述、观点判断保持中立，不对所包含内容的准确性、可靠性或完善性提供任何明示或暗示的保证，仅供读者参考，本公众平台将不承担任何责任。