

专家预计各州及领地未来数月批签数量将激增； 出售投资物业时尽量避免或减少 CGT 的方法

欢迎关注→[澳星财富管理](#) 2023-02-17 16:37 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	61%	70%	265
悉尼	66%	78%	309
布里斯班	47%	86%	25
阿德莱德	70%	79%	46
堪培拉	58%	83%	42

截止时间

02月16日下午 14:49

Source:

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

本周热点分析

专家预计各州及领地

未来数月批签数量将激增

截至目前为止，澳洲各州及领地在 2022-2023 年度的技术移民签证计划提名中已使用的配额，远远比所分配到的配额要低；专家表示，各州需要加快提名步伐，以使内政部能够在 2023 年 6 月之前处理本年度签证发放。

从 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，新州只有 871 名有意向的移民获得新州政府偏远地区技术工作签证（491 类别）提名，远远落后于该州按比例所获得分配的 6168 个名额。

与此同时，技术提名类别（190 子类）则只发出了 2375 份邀请，比所获配额少了近 6700 份。

移民部前副部长 Abul Rizvi 表示，各州及领地必须在未来五个月内加速提名申请名额，以便在本年度内达到剩余配额的量。

与此同时，由于国家提名计划下的配额数量最多，新州政府去年决定取消技术提名签证类别中对于工作经验和最低分数的相关要求。

据新州政府的网站表示：“由于内政部增加了独立技术移民签证（189 子类）的名额，所以此前公布的 190 子类的分数和工作经验指南已取消。”



维州从 2022 年 7 月 1 日至 12 月 31 日在 491 类别的签证上仅发出 1082 份邀请，而 190 类别签证则发出了 4105 份邀请。

总部位于墨尔本的移民代理斯马尔（Saurabh Smar）表示，随着各州努力完成其配额，相信在未来五个月批出的签证可能会大幅增加。

南澳是目前唯一一个在 491 签证类别所获得的配额中，发出邀请超过半数的州。该州一共批出了 2846 份偏远地区技术工作签证的邀请，比其按比例所获得的配额数字少了 2452 份。同时，在 190 子类签证中，也提名了 1512

名人士申请。该州网站指出，他们会优先考虑一些专科医生、健康及科学专业人员、护士、教师、国防专业人员、技术人员和技工。

昆州在 2022 年的下半年中，对 491 子类签证发出了 472 份申请邀请书，而对 190 子类签证发出了 712 份邀请。该州现在要求获 190 或 491 子类签证的技术提名申请人必须递交英语成绩。这一要求于 2022 年 9 月开始施行。

西澳在 2022 年下半年中，对 491 类签证发出了 420 份邀请，而对 190 类签证发出了 830 份邀请，远低于其配额。不过，该州最近宣布已经收到了大量由州提名的移民计划申请。

截止去年 12 月 31 日，塔州在 491 类别签证上发出了 565 份邀请，而在 190 类别中则发出了 931 份邀请。

首都领地在签证邀请上也落后于其所获分的配额，从 2022 年 7 月 1 日至 12 月 31 日，北领地只有 297 名有意向的移民获得北领地政府担保的偏远地区技术工作（491 类别）提名，技术提名签证（190 子类）则发出了 298 份邀请，同样远低于本年度分配的移民名额。

Source:

<https://www.sbs.com.au/language/punjabi/en/article/australian-immigration-state-wise-update-on-skilled-migration-visa-nomination-programs/6wnq6nj1m>



聊聊投资那些事儿

出售投资物业时尽量避免 或减少 CGT 的方法

有没有办法完全避免或减少投资物业的资本利得税 (CGT) ?

答案是有的。

今天我们就来聊一聊，哪一些策略可以帮助您最大限度地减少 CGT。

您需要支付多少 CGT?

在您决定出售您的投资房产，您的 CGT 计算将用该房产的净销售价格减去您的成本基础（包括任何改进）并减去某些费用。

没有特定的资本利得税税率——此收益将被添加到所有权持有人在相关纳税年度赚取的其他收入中，以计算适用的税款。

您的资本收益是出售所得减去：

- 原购价总额
- 额外的改进成本
- 加上任何杂费、所有权和产权成本
- 然后减去任何政府补助和建筑折旧索赔



减少或者避免 CGT 的方法

1. 作为居住地

CGT 的主要豁免之一：出售的房产是您的住宅或主要居住地 (PPOR)。

无权为空置房屋申请获得豁免。

如果您的 PPOR 成为出租物业，您还可以享受税收减免（稍后会详细介绍）。

2. 使用“暂时缺席”规则

如果说你自己不再居住了，用来出租，那么接下来在没有其他财产被指定为您的主要住所的情况下，可豁免 6 年。

这条规则的有趣之处在于，如果同一个住所被重新用作您的主要住所，那么 6 年的免税期会重新设置。

但如果您购买了另一套房产作为主要居住地，您仍然需要在出售其中一处房产时支付 CGT。

好消息是，您可以自由选择豁免适用于哪些房产。



3. 自管养老金

根据最新的 ATO 统计数据，截至 2020 年 6 月 30 日，共有 593,000 家 SMSF 持有 7,330 亿澳元的总资产，拥有超过 110 万名 SMSF 会员。

对于 SMSF 持有人来说，好消息是，如果您通过自我管理的超级基金购买投资房产并持有至少 12 个月，您可以享受一些税收优惠。

例如，如果出售时间是您养老金的累积阶段，您的资本利得税将减免三分之一。

如果你在养老阶段卖掉房产，你根本不需要缴纳资本利得税。

如果你在出售房产时仍有工作并且在养老金累积阶段，你将只按 1% 的税率征税。

此外，如果您持有房产超过一年，资本利得的税率实际上将降至 10%。

4.持有房产至少 12 个月

任何在 12 个月内买卖的房产都将按全额 CGT 税率征税。

但如果您持有房产超过 12 个月，您可以使用 CGT 贴现法或指数化法来减少您的资本收益。

CGT 折扣法对您的资本收益应用 50% 的折扣。

因此，如果一处房产的售价比其成本基础高出 200,000 澳元，则只有该金额的一半（100,000 澳元）会添加到您的应税收入中。



5.增加房屋的基础成本

避免或减少 CGT 的另一种方法是增加您的房产的成本基础。

这是购买、持有和处置财产的成本，从售价中减去即可获得资本收益。

根据 ATO，CGT 资产的成本基础由以下部分组成：

- 您为资产支付的金额
- 收购资产的附带成本，例如印花税和估价费
- 拥有资产的成本
- 增加资产价值的资本成本
- 维护或捍卫您对资产的所有权或权利的成本。

- 增加成本基础可以通过包括印花税、贷款申请费、过户手续费和任何装修费用等来实现。

6. 投资经济适用房

当您出售用于投资经济适用房时，您可以享受的 CGT 最多 50% 的折扣，最少 10%。

要符合资格，您的房产必须满足以下条件：

- 必须是固定的住宅、公寓等住所。
- 大篷车、移动房屋和船屋不符合条件。
- 商业住宅不符合条件。
- 必须以低于市场的价格出租或出租给真正符合条件的中低收入租户，并至少持有 3 年。
- 必须注册社区住房且由提供者进行管理。

Source:

<https://propertyupdate.com.au/can-you-avoid-paying-cgt-on-investment-property/>

往期推荐

往期回顾：

[澳星金融第一百一十五期：5 万名中国留学生即将返澳,房租至少上涨 5%](#)

[澳星金融第一百一十四期：澳洲地区研究所呼吁国家制定人口战略](#)

[澳星金融第一百一十三期：尽管利率继续上升，澳洲经济仍具潜力](#)

[澳星金融第一百一十二期：专家预测：澳洲央行一旦暂停加息，悉尼房价立涨 9%](#)

[澳星金融第一百一十一期：UDIA 表示：新州住房短缺加剧需要立即增加 48,000 套公寓](#)

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%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 8.3%，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%，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;

Nathan Yang +61 411 787 706;

Alina Zhang +61 484322767;

☎ **墨尔本：**

Joyce Zhao +61 433 987 391;



<11/02/2023 - 17/02/2023>

【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。