

Die meeste mense is onbewus van al die koste wat verband hou met die oordrag van eiendom, totdat die rekeninge daar aankom. Dan is dit 'n groot skok.

Die koste is die koper van die eiendom se verantwoordelijkheid. Dit bestaan uit die hereregte (belasting aan die staat), die oordragprokureur se geld (om die eiendom op jou naam te kry), die verbandprokureur se geld (wat vir die bank werk en sorg dat daar 'n verband geregistreer word) en die vaste koste (wat van tyd tot tyd verander). Hierdie is die vaste koste vandag as die eiendom se waarde R1 miljoen is:

- Akte-soektarief – R195.
- Posgeld en klein uitgawes – R 1 150.
- Fica – R320.
- Elektroniese generering van dokumente – R289,95.
- Hereregte tarief (bykomend tot hereregte) – R235,18.
- Pro rata-gedeelte met betrekking tot tariewe en belasting – R3 500 (dit kan wissel).
- Tarief aansoek koste en naamsverandering – R820.
- Hanteringstarief – R200.
- Belasting op toegevoegde waarde (BTW) – R4 093,52.

As die verkoper agterstallig is met byvoorbeeld sy munisi-



Die gewone mens het geen keuse nie as om die Wet van Transvaal te eerbiedig wanneer dit kom by die aankoop van eiendom en die betaal van die verskillende tariewe net om die grond of erf op jou naam te kry.

pale rekening en die nuwe eienaar besluit om dit te betaal net om die transaksie afgehandel te kry, bring dit natuurlik nóg koste mee. **TABEL 1** gee 'n opsomming van die totale koste om 'n eiendom oor te dra.

Hereregte is 'n belasting wat die Suid-Afrikaanse Inkomstediens (SAID) invorder elke keer as daar 'n eiendom verkoop word en die eienaarskap oorgaan na 'n nuwe eienaar. Hereregte word bepaal ingevolge die hereregte-skale (**TABEL 2**) wat die SAID van tyd tot tyd verander.

Hereregte is nie betaalbaar wanneer eiendom ingevolge 'n testament vererf en oorgedra word aan 'n begunstigde nie. Die verband (as daar een was) word afgelos in 'n bestorwe

boedel en gevolglik is die diens van 'n verbandprokureur nie nodig nie. Die boedel betaal vir die oordragprokureur en relevante vaste koste, asook agterstallige rekeninge.

VERKOPER

Die verkoper van die eiendom moet sorg dat die volgende nie agterstallig is wanneer hy of sy eiendom verkoop nie: die water-en-sanitasier rekening, grondbelasting, ander tariewe en die elektrisiteitsrekening. Die verkoper se verband word ook afgelos met die opbrengs of betaling van die koper.

Verder moet kapitaalwinstbelasting (KWB) betaal word omdat die verkoper ontslae raak van die eiendom of grond. Die

reël is om van die markwaarde af te trek die basiskoste van die eiendom (dit wat aanvanklik betaal is plus die verbeteringe deur die jare), asook R2 miljoen as die eiendom die primêre woning van die verkoper is.

KWB het op 1 Oktober 2001 in werking getree. Bates wat ná hierdie datum bekom is, se KWB word bepaal soos hierbo genoem. Vir bates wat voor 1 Oktober 2001 verkry is, is daar drie maniere om eers die basiskoste te bepaal, naamlik 'n waardasiesertifikaat van 1 Oktober 2001, die 20%-reël, of die tydtoedelingsbasiskoste-formule. As 'n mens die basiskoste en die markwaarde het, kan die KWB soos volg bereken word: Markwaarde-opbrengs van bate minus basiskoste = kapitaalwinst/verlies, minus jaarlikse kwytskelding van R40 000 per individu of R300 000 per bestorwe boedel = totale kapitaalwinst, minus vorige jaar se kapitaalverlies = netto kapitaalwinst.

Die netto kapitaalwinst word met 40% vermenigvuldig vir individue, bestorwe boedels, vennootskappe en eenmansake, en met 80% vir trusts, maatskappye en BK's om die belasbare kapitaalwinst te bereken. Dit word dan in die gewone inkomstebelasting-berekeningstruktuur gebruik. Dit beteken die maksimum KWB-koers is 18% vir individue, 36% vir trusts, 22,4% vir maatskappye en BK's en 18% vir spesiale trusts. **LBW**

Mr. André Eloff (CFP) is 'n regs-en-sakekonsultant by Business and Legal Consultants en is lid van FISA.

NAVARAE: E-pos: andre@buslegal.co.za

TABEL 1: KOSTE VAN OORDRAG (R)

Bedrag of waarde	Prokureurs-tarief per R1 m. + BTW	Klein uitgawes en statutêre tarief + BTW waar van toepassing	Verband-koste per R1 m. + BTW	Klein uitgawes en statutêre tarief + BTW waar van toepassing	Hereregte	Totaal*
1 000 000	20 580	7 852	20 580	5 066	0	54 078
2 000 000	28 880	7 993	28 880	5 250	50 250	121 253
3 000 000	37 180	8 488	37 180	5 702	146 000	234 550
4 000 000	45 480	8 488	45 480	5 702	256 000	361 150
5 000 000	53 780	8 867	68 515	6 081	366 000	503 243

* As die eiendom R1 miljoen werd is en die verband is ook R1 miljoen, is die koste sowat R54 078, ens. As die waarde van die eiendom R5 miljoen is, maar die verband is slegs R2 miljoen, moet die koste egter aangepas word.

TABEL 2: HEREREGTE BETAALBAAR (2021-'22)

Waarde van eiendom (R)	Koers
11 000 000	0%
1 000 000-1 375 000	3% van die waarde bo R1 000 000
1 375 000-1 925 000	R11 250 + 6% van die waarde bo R1 375 000
1 925 000 - 2 475 000	R44 250 + 8% van die waarde bo R1 925 000
2 475 000-11 000 000	R88 250 + 11% van die waarde bo R2 475 000
11 000 001 en meer	R1 026 000 + 13% van die waarde bo R11 000 000