Nico van Gijsen: Verkoop jy huis? Só werk belasting op kapitaalwins

netwerk24.com/sake/geldsake/nico-van-gijsen-verkoop-jy-huis-so-werk-belasting-op-kapitaalwins-20251213-0446

Uitsluitings vir kapitaalwinsbelasting laat baie mense kopkrap. Hier is vier belangrike begrippe wat jy moet ken, skryf Nico van Gijsen.

Ek kry gereeld navrae van lesers oor die betaling van kapitaalwinsbelasting (KWB) op die verkoop van ’n woonhuis, gewoonlik ’n primêre woning.

Ek weet dis laat in die jaar, maar kom ons gebruik die geleentheid om vir oulaas iets te leer en sommer ook iets om langs die braaivleisvuur te bespreek.

Wat is kapitaalwinsbelasting?

Ons begin met wat dit nié is nie.

KWB is nie ’n aparte belasting nie. Dis inkomstebelasting. Inkomstebelasting op kapitaal. Dit word gehef ingevolge die agtste skedule van die Inkomstebelastingwet (58 van 1962).

KWB is in wetgewing ingebring op 1 Oktober 2001. Dis belangrik om dié datum te onthou. Dis belangrik vir die somme wat later gedoen word.

Voor dié datum is die wins wat gemaak is uit die verkoop of van die hand sit van ’n kapitaalbate nie belas nie.

Jou belasbare kapitaalwins in ’n belastingjaar word bygevoeg by jou belasbare inkomste vir die betrokke jaar en is dan onderhewig aan normale belasting.

Belangrike begrippe

Eerstens moet daar ’n bate wees – ’n bate wat onderhewig is aan KWB. Jou woonhuis (ek fokus hier op die verkoop van ’n woonhuis) is so ’n bate.

Die tweede is die verkoop (of die van die hand sit) van die bate. As die eiendom nie verkoop of van die hand gesit word nie (wat ’n geagte van die hand sit insluit, maar dan raak ons te tegnies vir vandag se bespreking), kan daar nie KWB wees nie.

Die derde begrip is kapitaalwins. Dis (in ons woonhuistema) die prys waarteen die eiendom aangekoop is, wat verbeteringe wat aangebring is (nie instandhoudingswerk nie) en ander uitgawes aangegaan om die eiendom te bekom insluit.

Die vierde begrip is opbrengs. In ons tema is dit die verkoopprys van die huis.

Om by die kapitaalwins uit te kom, is taamlik eenvoudig. Jy trek die basiskoste af van die opbrengs. Dis jou wins.

Ek kyk nou na hoe om die uiteindelike som te doen.

Primêre woning

Ek het genoem dat jou wins bereken word deur die basiskoste van die opbrengs af te trek. Maar dan moet sekere wetlike uitsluitings ook in ag geneem word. **Nota: met KWB praat ons van uitsluiting, nie vrystelling nie.**

Elke persoon het in elke belastingjaar ’n uitsluiting vir KWB van R40 000 op die wins waarna ek verwys. Dis seker logies, maar dit verminder jou werklike wins. Terloops, in die jaar van jou dood is dié uitsluiting R300 000.

As die eiendom wat jy verkoop jou primêre woning is, kry jy ’n verdere uitsluiting vir KWB van R2 miljoen op die wins (die verskil tussen die basiskoste en die verkoopprys).

En dit laat baie mense kopkrap. Die verkoop van jou strandhuis sal byvoorbeeld nie kwalifiseer vir die uitsluiting ten opsigte van jou primêre woning nie.

Jou primêre woning hoef nie ’n baksteengebou te wees nie. Dit kan selfs ’n boot, ’n woonwa of ’n ander struktuur wees wat joune is en hoofsaaklik as jou woning gebruik word.

Die vereiste is dat jy ’n belang daarin het en dit normaalweg as jou hoofwoning (daarom primêre woning) gebruik is en hoofsaaklik (meer as 50%) vir huishoudelike doeleindes.

Doen die som 1

Kom ons begin met die algemene reël.

Ek het vroeër genoem jou wins word bereken deur jou basiskoste van die opbrengs, of verkoopprys, af te trek. Dis jou wins.

Stap 1

Om jou kapitaalwins te bepaal, dit waarop jy uiteindelik belasting gaan betaal, moet jy die uitsluitings van dié wins aftrek. Dis die R40 000 en die R2 miljoen-uitsluiting op primêre wonings soos van toepassing.

Byvoorbeeld: Ek het my woonhuis vir R3 miljoen gekoop. Ek verkoop hom teen R6 miljoen. My wins is dus R3 miljoen. Trek die uitsluitings en my kapitaalwins vir KWB-doeleindes daarvan af. Dis R960 000.

Stap 2

Vir ’n natuurlike persoon word net 40% van hierdie kapitaalwins belas.

Jou belasbare kapitaalwins is dus (R960 000 x 40%) R384 000.

Dis die bedrag wat jy by jou belasbare inkomste vir die betrokke belastingjaar moet voeg. Inkomstebelasting word dan gehef op die totale bedrag ingevolge die belastingskaal op jou van toepassing.

Doen die som 2

Ek het die belangrikheid van die datum 1 Oktober 2001 genoem waarop KWB in die wetboek verskyn het.

As jy jou woonhuis voor dié datum gekoop het, moes jy op daardie datum ’n waardasie laat doen het. Wat as jy nie het nie?

Alles gaan om die basiskoste. Jy weet tog waarteen jy jou huis verkoop het. Jy moet die basiskoste (die metode wat tot jou voordeel sal strek) bereken.

Daar is twee ander maniere om die basiskoste te bereken as jy jou huis voor 1 Oktober 2001 gekoop het.

Die eerste is die 20%-metode. Jy neem eenvoudig 20% van die verkoopprys van jou huis as die basiskoste en doen dan die som soos hier bo. Jy kan natuurlik nie nog uitgawes ook by die basiskoste voeg nie. Die 20% is jou basiskoste.

Die ander som is heelwat ingewikkelder en word die tydtoedelingsbasiskoste genoem. Dis te langdradig om hier te herhaal. Onthou maar net dis daar. ’n Voorbeeld is op Jan Taks se webwerf beskikbaar.

· Nico van Gijsen is ’n gesertifiseerde finansiële beplanner en belastingpraktisyn. Hy is die besturende direkteur van Finlac en ’n lid van Fisa en die FPI. Lesers kan navrae aan hom stuur deur te skryf aan nico@finlac.com.

weekliks@rapport.co.za
Wys Kommentaar (22)