Haushalt 2024 und der Immobilienmarkt

Während es glücklicherweise keine wirklichen Überraschungen oder großen Steuererhöhungen gab, ist es aus Sicht des Wohnungsmarktes bedauerlich, dass der heutige Staatshaushalt die Gelegenheit nicht ergriffen hat, die Steuerprämie für Solardächer für Wohnimmobilien zu verlängern, da dieses Ende dieses Monats (Februar 2024) ausläuft. Dies ermöglichte es Haushalten, die in Solarmodule investierten, 25 % ihrer Solarausgaben als Steuergutschrift zurückzuerhalten, so Dr. Andrew Golding, Geschäftsführer der Pam Golding Property Group.

Abgesehen von der Hoffnung auf eine Verlängerung dieses Anreizes wäre es für die Hausbesitzer von Vorteil gewesen, wenn er zusätzliche Kosten wie Generatoren, Wechselrichter, Batterien – und solche, die zu Sicherheitszwecken verwendet werden – berücksichtigt hätte.

Während der Geschäftsanreiz für Solarmodule bis 2025 laufen wird, hätten Hausbesitzer, die unter anderem mit den steigenden Kosten für Strom, Kraftstoff und Lebensmittel zu kämpfen haben und mit dem anhaltenden Lastabwurf zu kämpfen haben, von einer dringend benötigten Verlängerung inmitten der Energiekrise des Landes profitiert.

Den gesamten Artikel finden Sie auf unserer Seite zum Downloaden.

Die Verbraucher sehen sich auch mit einer Erhöhung der CO2-Kraftstoffabgabe auf 11 Cent pro Liter für Benzin und 14 Cent pro Liter für Diesel konfrontiert, was sich nicht nur auf die Transportkosten auf breiter Front auswirkt, sondern selbst inflationär ist. Hinzu kommt, dass der Einzelne mit einer schleichenden Zinserhöhung zu kämpfen hat, was bedauerlicherweise für einige bedeuten kann, dass inflationsbedingte Lohnerhöhungen dazu führen können, dass ihr persönliches Einkommen möglicherweise in eine höhere Steuerklasse gedrängt wird. Glücklicherweise wird die allgemeine Treibstoffumlage im Haushalt 2024/2025 nicht erhöht.

Angesichts des Imperativs des Ministers, ein höheres Einkommen zu erzielen, war es zwar enttäuschend, aber es wurde erwartet, dass es im diesjährigen Haushalt keine weitere Entlastung bei der Grunderwerbsteuer auf Wohnimmobilientransaktionen geben würde – ein Faktor, der sich auf Erstkäufer von Eigenheimen auswirkt, die ein Eigenheim erwerben möchten. Derzeit vermeiden Immobilien unter 1,1 Mio. Rand jegliche Grunderwerbssteuerzahlungen, und laut den jüngsten Lightstone-Statistiken möchte der Großteil der Erstkäufer in den Preisklassen von 700.000 bis 1,5 Mio. Rand kaufen.

Von entscheidender Bedeutung ist, dass wir sehen, dass erhebliche Investitionen in die Infrastruktur zu greifen beginnen, was die Marktstimmung – einschließlich des Immobilienmarktes – verbessern und dazu beitragen wird, ein günstiges und investorenfreundliches Umfeld für die Geschäftstätigkeit zu schaffen – wodurch die Schaffung von Arbeitsplätzen erhöht und die Wirtschaft angekurbelt wird. In diesem Zusammenhang ist es ermutigend, die Absicht der Regierung zur Kenntnis zu nehmen, öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) zu fördern, insbesondere im Hinblick auf die finanzielle und technische Unterstützung im Logistiksektor, insbesondere im Eisenbahn- und Hafensektor.

Zu begrüßen ist auch die Unterstützung von Menschen, die von Überschwemmungen und anderen Faktoren des Klimawandels betroffen sind, über den Climate Change Response Fund.

Am wichtigsten ist, dass es dem Haushalt – trotz einiger Enttäuschungen in Bezug auf das Fehlen konkreter Maßnahmen zur Ankurbelung des Wirtschaftswachstums – gelungen ist, die Einnahmelücke zu schließen, ohne den finanziellen Druck, unter dem die Haushalte bereits leiden, wesentlich zu vergrößern. Es war vielleicht nicht übermäßig überraschend oder aufregend, aber es war ein solider, sachlicher Haushalt, für den man in einem wichtigen Wahljahr dankbar sein kann.

Greg Dart, Direktor von High Street Auctions, sagt, dass die diesjährige Haushaltsrede die Alarmglocken für die Wirtschaft und das Vertrauen der Anleger läuten lässt.

"Der einzige nachhaltige Weg, die Einnahmebasis eines Landes zu verbreitern, besteht darin, ein dynamisches wirtschaftliches Umfeld zu schaffen, das Stabilität bietet, die Schaffung von Arbeitsplätzen unterstützt und Investitionen einlädt.

"Das ist das Rezept für nachhaltiges Wachstum.

"Abkürzungen wie die Einführung einer globalen Mindestkörperschaftssteuer in einem ohnehin schon unattraktiven wirtschaftlichen Angebot sind kurzsichtig und schockierend.

"Ein Mindeststeuersatz von 15 Prozent für multinationale Unternehmen mit einem Jahresumsatz von mehr als 750 Millionen Euro, die in Südafrika investieren wollen, ist gleichbedeutend mit dem Schwenken eines Banners mit der Aufschrift 'Gib dein Geld woanders aus'. Die Regierung sollte Anreize für Konglomerate schaffen, indem sie Steuervorteile anbietet, anstatt eine Strafsteuer auf ihre globalen Einnahmen zu erheben."

Dart sagt, dass der Plan der Regierung, den wichtigsten Währungspufferfonds des Landes zu plündern, ebenfalls zutiefst beunruhigend ist.

"Das Gold and Foreign Exchange Contingency Reserve Account (GFECRA) des US-Finanzministeriums ist der schmale Grat, der uns vor dem wirtschaftlichen freien Fall schützt, wenn der Wert des Rand auf den Weltmärkten sinkt.

"Ja, die Schuldenlast des Landes von mehr als 500 Milliarden Rand ist gefährlich hoch, aber es war die Rücksichtslosigkeit der Regierung, die dieses Chaos überhaupt erst verursacht hat.

"Warum sollte man den Fehler noch verschlimmern, indem man die GFECRA in Höhe von 150 Milliarden Rand noch rücksichtsloser abzieht, was nur eine kurzfristige Lösung für unser Staatsschuldenproblem bietet, aber unser Währungsrisiko riskiert
und Südafrika möglicherweise in eine Abwärtsspirale stürzt, die die Wirtschaft zerstören könnte."

Dart sagt, dass die Parlamentswahlen im Mai die politische Nadel in Richtung einer Politik bewegen müssen, die langfristiges Wirtschaftswachstum unterstützt.

"2024 ist ein entscheidendes Jahr für Südafrika.

"Die neue Regierung muss Lösungen für den Zusammenbruch des Stromnetzes und der Infrastruktur priorisieren, der das derzeitige Erbe der staatseigenen Unternehmen ist. Ohne Elektrizität, Häfen und Verkehrsnetze gibt es buchstäblich kein Licht am Ende des wirtschaftlichen Tunnels."

Immobilienmarkt begrüßt unveränderte Grundsteuern

Der Immobilienmarkt begrüßt die unveränderten Grundsteuern, ist aber besorgt über die Auswirkungen des fehlenden Wirtschaftswachstums und der höheren Inflation auf die Haushaltsbudgets.

Obwohl wir uns eine Senkung der Grundsteuern - Grunderwerbsteuer und Kapitalertragssteuer - als Schub für den Immobilienmarkt gewünscht hätten, freuen wir uns, dass es zumindest für dieses Steuerjahr keine Erhöhungen geben wird, kommentiert Samuel Seeff, Vorsitzender der Seeff Property Group.

Der Immobilienmarkt ist jedoch enttäuscht, dass der Minister die Gelegenheit nicht genutzt hat, die Schwelle für die Befreiung von der Grunderwerbsteuer von 1,1 Mio. Rand zu erhöhen, zumal dies die erschwinglicheren Preisspannen abdeckt, in denen viele Käufer mit Erschwinglichkeitsproblemen konfrontiert sind.

Enttäuschend ist auch die Nichtverlängerung der Steuervergünstigungen für Solaranlagen angesichts der anhaltenden Stromkrise bei Eskom.

Während die unveränderten persönlichen Steuersätze für die Haushaltsbudgets begrüßt werden, ist es enttäuschend, dass die Steuerklassen nicht an die Inflation angepasst wurden. Das bedeutet, dass die Verbraucher dies in ihre ohnehin schon überlasteten Budgets aufnehmen müssen. Für potenzielle Immobilienkäufer bedeutet dies, dass sie etwas weniger für den Kauf eines Eigenheims ausgeben müssen.

Die Abwärtskorrektur der Aussichten für das Wirtschaftswachstum ist besorgniserregend, insbesondere in einer Zeit, in der das Land dringend auf einen Wachstumspfad zurückkehren muss, der offensichtlich von entscheidender Bedeutung ist, um den Immobilienmarkt und die Verkaufspreise anzukurbeln.

Die Nachricht, dass die Inflation im Januar wieder gestiegen ist (von 5,1% im Dezember auf 5,3%), ist vor den erwarteten Zinssenkungen ebenfalls nicht gut. Nichtsdestotrotz bleiben wir optimistisch, dass es etwa ab Mitte des Jahres zu Zinssenkungen kommen könnte. Der höhere Zinssatz als nötig habe sich negativ auf das Verkaufsvolumen ausgewirkt, und seine Senkung sollte mehr Käufer dazu veranlassen, wieder in den Immobilienmarkt einzusteigen, fügt er hinzu.

Vorerst, so Seeff weiter, seien die Bedingungen für Immobilienkäufer besonders günstig. Das gedämpfte Preiswachstum und die günstigen Konditionen für Hypothekarkredite unterstützen den Markt, und die Käufer können ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis finden. Die Einzahlungsanforderungen sind nach wie vor recht niedrig, während Erstkäufer immer noch in der Lage sind, vollständige Kredite und in einigen Fällen einschließlich Kosten zu erhalten.

Herschel Jawitz, CEO von Jawitz Properties, hat sich bestürzt über das vom Finanzminister angekündigte Budget geäußert. In einem hochinflationären Umfeld mit steigenden Treibstoffkosten, hohen Lebensmittelkosten und hohen Zinssätzen wird von den Verbrauchern, die fast 40 % der Staatseinnahmen ausmachen und nur sehr wenig zurückerhalten, nun erwartet, dass sie weitere 15 Milliarden Rand zahlen, um eine ineffiziente Regierung auszugleichen, die einfach nicht in der Lage ist, Wirtschaftswachstum zu generieren, um höhere Einnahmen zu erzielen.

Das Ausbleiben jeglicher Anpassung der Steuertabellen wird im aktuellen Umfeld eine bittere Pille für die Steuerzahler – diejenigen, die tatsächlich Steuern zahlen – sein. Selbst die von der Regierung prognostizierten Wirtschaftswachstumszahlen von 1,6 % zwischen 2024 und 2026 reichen kaum aus, um die Arbeitslosigkeit zu senken. Erwartungsgemäß gibt es keine direkte Entlastung für den Wohnungsmarkt, und es gibt keine Änderungen bei der von den Immobilienkäufern zu zahlenden Grunderwerbsteuer. Der Haushalt wird wenig dazu beitragen, Vertrauen in die Aussichten für das kommende Jahr zu schaffen.

Lew Geffen Sotheby's International Realty CEO Yael Geffen sagt: "Es war ein Budget für gute und schlechte Nachrichten nach dem Motto 'ein Schritt vorwärts, zwei Schritte zurück'.

Geffen sagt, dass der Versuch von Finanzminister Enoch Godongwana, ihm eine seidene Geldbörse aus dem wirtschaftlichen Schweinsohr auf den Teller zu legen, lobenswert war,

aber weit hinter dem zurückblieb, was das Land braucht, um die Wachstumswelle zu wenden.

"Es war eine gute und eine schlechte Nachricht, ein Haushalt nach dem Motto 'ein Schritt vorwärts, zwei Schritte zurück'.

"Ein Paradebeispiel dafür ist, dass die allgemeine Kraftstoffsteuer nicht steigt... *Aber* die Regierung erhöht die CO2-Kraftstoffabgabe auf 11 Cent pro Liter für Benzin und 14 Cent pro Liter für Diesel. Was wir auf den Schaukeln gewinnen, verlieren wir auf dem Kreisverkehr.

"Das Gleiche gilt für die Einkommensteuer. Es gibt keine direkte Erhöhung – aber auch die Steuertabellen sind nicht inflationsbereinigt.

"Im Klartext bedeutet dies, dass Sie in diesem Jahr eine inflationsbedingte Lohn- oder Gehaltserhöhung erhalten, die Chancen gut stehen, dass Sie in eine höhere Steuerklasse gedrängt werden. Dies wird als "Bracket Creep" bezeichnet, und um dies auszugleichen, sollte die Regierung die Steuerschwellen mindestens um die Inflation erhöhen, um die Verbraucher zu schützen.

"Aber nicht in diesem Jahr. Die gute Nachricht ist, dass die persönliche Steuer gleich bleibt. Die schlechte Nachricht ist, dass Bracket Creep die Steuerzahler im Jahr 2024 bis zu 16 Milliarden Rand mehr kosten könnte."

Geffen sagt, dass der Zweischritt "gute Nachrichten, schlechte Nachrichten" die diesjährige Haushaltsrede bestimmt.

"Es ist lobenswert, dass mehr in wichtigen Bereichen wie Gesundheit, Sicherheit und Soziales ausgegeben wird, aber in Wahrheit ändert dieser Haushalt nichts an der Realität für unsere Millionen von Bürgern, die in Schulden ertrinken und von Gehaltsscheck zu Gehaltsscheck taumeln.

"Es rückt auch den Traum vom Eigenheim für viele Südafrikaner noch weiter in die Ferne, was auch für die Erholung des Immobilienmarktes in diesem Jahr nichts Gutes verheißt. Der Immobiliensektor ist ein Sektor, der wesentlich zum BIP beiträgt, und die Regierung sollte alle Anstrengungen unternehmen, um ihn zu unterstützen, anstatt ihn zu ersticken."