



感謝主要贊助單位

澳優高級建築估算師事務所



感謝主要贊助單位

澳洲生活智庫 專業教育中心
地產學院



聲明啟事 Disclaimer

本次講座內容僅是提供大眾的資訊，並非針對個人狀況之稅務建議。

- The information provided in this presentation is **General Advice** and is not specified to any individual circumstances.

您應向您的會計師或財務規劃師諮詢針對您個人的稅務建議。

- You should consult with your Accountant or Financial Adviser for Personal Advice of this nature.

Our Knowledge - Your Fortune 

今天的講座流程

- 國稅局退休金稅務需知
- 資產折舊，助您每年節稅萬千
- 下午茶問答時間
- 個人如何與會計師配合，省錢又節稅
- 2014 / 2015 財政預算稅改與稅務架構
- 最後問答時間

Our Knowledge - Your Fortune 



資產折舊, 助您每年節稅萬千

——黃旭剛 高級建築估算師/估算師類註冊稅務代理

毛遂自薦

主講人 - 黃旭剛

高級建築估算師/工程造價師
 澳洲估算師類註冊稅務代理(#56230004)
 澳優高級建築估算師事務所 總經理
 澳洲建築估算師協會 (AAIQS) 高級會員
 英國皇家特許測量師學會 (RICS) 成員



黃旭剛 建築估算師
Lawrence Huang

夢想還是現實？

- 人一生中永遠無法避免兩件事：死亡與納稅！
真是這樣的嗎？
- 我交的稅能否直接為我自己服務？



澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

繳稅是光榮；逃稅是犯罪； 節稅是智慧

- 辛勤工作，多多繳稅；
- 合法退稅，請國稅局做您生意的出資人，讓您的稅來創造屬於您的財富，使您早日實現財務自由。



澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

常見問題一：什麼是固定資產折舊？

固定資產不僅有壽命(effective life)而且壽命是有限的。國稅局允許將資產當作壹個會有生老病死的物體。

折舊的核心思想是，隨著時間的推移，資產將會老舊貶值(depreciation)。

折舊是壹種賬面上的花費(expense)項目，無須前期投入，沒有會計憑證，容易忽視。

澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

常見問題二：为什么要計算資產折舊？它和退稅的關係是什麼？

- 折舊，可增加納稅人當年的損失(loss)/抵稅額，進而沖減他其他方面的收入，達到整體減稅避稅目的。
- 最新澳洲統計局公告，每七個澳洲納稅人就有一個是房產投資者，這其中10%是負扣稅。而每個負扣稅投資者在2012年平均申報了\$10950的損失，比2011年\$9130有大幅增長。
- 靠投資房產來抵稅，其中貸款利息和折舊是兩大頭。

澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

常見問題三：為什麼公寓比獨立房折舊多？

土地將增值(appreciation)，所以土地不能折舊。

公共資產(common assets)的折舊可按比例分攤到每戶。

- 電梯
- 消防設備
- 健身游泳設備
- 保安
- 車庫、門廳

澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

案例一

2008年小王在Forest Lake 買了一個獨立新房(land+ house) 四房兩衛浴雙車庫，共\$450,000，如他把它用于投資，請問他每年大約能抵稅多少？

年份	DV	PC
第一年	12000	10000
第二年	10000	8000
第三年	9000	8000
第四年	7000	8000
第五年	5000	6000



澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

案例二

2010年小李在Bowen Hills 買了一個新 Apartment, 兩房一衛帶家具, 共\$450,000. 如他把它用于投資, 請問他每年大約能抵稅多少?



年份	DV	PC
第一年	19000	16000
第二年	17000	14000
第三年	15000	11000
第四年	11000	9000
第五年	9000	8000

澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

常見問題四：1985年前修建的房子還值得做折舊抵稅嗎？

絕大多數情況下是值得做的。

房產折舊的組成

- 原始資本(capital works deductions) ;
- 附加資產(depreciating assets) ;
- 建成後的擴建, 改建(renovation, alteration, extension) 和1992年2月26日後外部結構上的改造(exterior improvement) 如涼棚, 泳池, 車道, 圍牆等。

澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

95% 投資物業都值得做折舊抵稅報告

• First Five Year Depreciation Summary

Year	DV	PC
1	4100	3200
2	3000	1600
3	2400	1600
4	1800	1600
5	1300	1600
Total	12600	9600

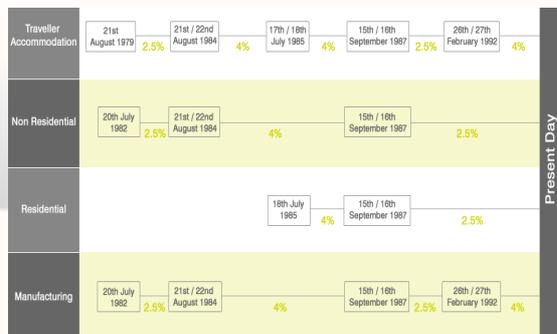
澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

房產折舊的分類一

- 原始資本是指1985年7月19日後的建築結構上的折舊, 如地基、主體結構、內外牆、門窗、瓷磚、實木地板、各種管路線路、晾衣架、信箱、電視天線等。
- 原始資本(capital works): 按建房完工日期和建房種類, 按年折舊(以原始成本的2.5% 或 4%, 具體規定如下)。

澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

國稅局對折舊率的界定一



房產折舊的分類二

附加資產是裝飾上的折舊, 如地毯、複合地板、地板革、窗簾、百葉窗、空調、電器、家具、防盜報警器、防火滅火裝置、車庫或院門自動開啓裝置、熱水器、兩水桶和水泵、游泳池泵、獨立花園工具屋(garden shed)等。

澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

國稅局對折舊率的界定二

- 附加資產(assets) 從3.3%到100%，具體數據請詳閱國稅局的出版物, 如 Rental Properties 2013等。
- 按照每個物品不同的使用壽命和特定時間的價值分若干年折舊。(室內外家具的界定)



房產折舊的分類三

- 房屋建成後的擴建、改建、加建或裝修自成一個獨立的體系，用40年時間來折舊。它與原始房屋的年齡和狀況無關。
- 稅法規定，在建築成本無法知曉的情況下，建築估算師的估算結果是唯一的記賬依據。
- 稅法允許：“前人植樹，後人乘涼”
- 業主投入的個人時間或勞力不計。



常見問題五：投資房上的家具可以 做折舊嗎？

可以。

全新和二手的家具均可做折舊,與租客是否使用無關。

不同的家具折舊率不同。



常見問題六：估算師做的折舊和會計師做的有何不同？

- 會計可以對單一資產根據客觀的購買憑證來折舊；
- 建築估算師兼註冊稅務代理可以對各類資產根據個人主觀經驗估算出價值來折舊；
- 稅法規定：折舊表(Depreciation Schedule)必須由建築估算師(Quantity Surveyor)兼註冊稅務代理完成。(會計們是無法製作的)以保證完全符合稅法和國稅局的各項規定，比如曆史建築成本的估算等。



常見問題七：网上做得DIY報告可取嗎？

- 應回避使用DIY資產折舊表
因為它建立在由非專業人士提供的信息上，可信度不高，並且報告的質量得不到保障，應此不被澳洲建築造價/預算師協會(AIQS)或英國皇家特許測量師學會(RICS)所接受。雖然價格稍微便宜壹些，但是容易遭到國稅局日後審計的質疑(專業性和可靠性)，結果往往得不償失。



常見問題八：同樣的房子，為什麼不同的折舊公司做出來的結果差別很大？

- 折舊表制作人的資質和經驗
- 信息采集的過程和方法
- 對曆史上裝修、改擴建的處理
- 對殘余價值的處理
- 對資產更新和日常維修維護的處理
- 對稅法規定的理解



不同的折舊表間會有高達30%的差別

- 追求一份能給您帶來最大抵稅額度的折舊表 (Depreciation Schedule) 至關重要。

物業地址：Unit XX8, Trust St, Rhodes NSW

	A報告	B報告
第一年	10000	13000
第二年	9000	11500
第三年	8500	10800
第四年	7000	9300
第五年	6000	8200
頭五年合計	40500	52800



常見問題九：兩三年前購買的物業能否做折舊？

可以

房產折舊是分若干年進行的，有严格的时效性，一旦錯過了某一年的折舊額，三年後是很難追溯回來的。



常見問題九：兩三年前購買的物業能否做折舊？

- 舊房2010年底裝修，花了約15000，無發票

	調整前	調整后
2011年	1337	1572
2012年	0	2351
2013年	0	1676
2014年	0	1532
2015年	0	1070
頭五年合計	1337	8201



常見問題十：為什麼要找澳優高級建築估價師事務所做折舊表？

全澳最大的華人專業建築估價師團隊業務：

- 投資房或生意資產折舊抵稅報告(Tax depreciation schedule)
- 修建房屋成本預算(Estimate on construction, extension or renovation)；
- 土地分割價格諮詢 (Land subdivision cost planning)；
- 建築投保額核定(Insurance Replacement Cost Estimate)；
- 社區管理基金 (Sinking fund)。



建築估價師類百萬專業保險



滿意100%，無條件退款保證

- 專業人員經驗豐富資質高·責任心強；
- 快速製作高水準的報告·節省時間效率高；
- 覆蓋澳洲全國的服務·省心省事；
- 服務範圍廣：民用·商用各類投資物業和生意；
- 含專業的上門檢查·細緻入微·最大化業主的利益；
- 享受百萬專業保險的保障·絕無後顧之憂；
- 親切地華語服務·不厭其煩地講解疑惑·貼心順心；
- 最低價格保證 (同等服務水準下)·放心舒心；
- 鄭重承諾無雙倍的實際利益獲得·報告免費；
- 熱心公益和公眾教育活動·為社區獻禮。



澳優高級建築估價師事務所

謝謝大家。

全澳最大的華人專業建築估價師團隊
(AU Tax Depreciation)
竭誠為您服務

1300 668 188

07-3188 8058
Lhuang@autaxdepreciation.com.au



澳优资产折旧抵稅
高級建築估價師
1300 668 188

個人投資抵稅需知

個人如何與會計師配合， 省錢又節稅



主講人介紹



Paul Po-Hsin Shih J. P. (Qual)
施伯欣 太平紳士

資深地產投資顧問
地產開發商及投資者
澳洲昆士蘭台灣商會會長
澳洲生活智庫 創辦董事
地產學院負責人
專業地產培訓講師



並不是只有您不了解稅法



- 沒有一個人完全了解澳洲的稅法！
- 澳洲的稅法不斷的在改變增加！
- 每一條稅法都可能矛盾！

Our Knowledge - Your Fortune Knowledge Bank

簡化稅法的結果

- 1996年·澳洲的稅法 Income Tax Act 厚達 3000頁！
- 而到2005年·澳洲政府推出 New Simplified Tax System (新簡化稅法系統) –
 - 新的Income Tax Act高達 10,000 頁
 - 等於九年來每天增加了兩頁的稅法！



Our Knowledge - Your Fortune Knowledge Bank

稅務是納稅人與政府之間的遊戲



- 納稅人不斷地去找出稅法的漏洞
- 政府就不斷的去修改稅法補上漏洞
- 逃稅的犯法的
- 節稅是合法的

Our Knowledge - Your Fortune Knowledge Bank

您想如何玩遊戲？

	所付的 最高稅率	方法	結果
傳奇級玩家	0~19%	<ul style="list-style-type: none"> Private Ruling from ATO Equity Lifestyle 	超好玩
高級玩家	19~30%	<ul style="list-style-type: none"> Usage of Trusts & Company Structure Strategic Property Investor 	更好玩
中級玩家	30%	<ul style="list-style-type: none"> Property & Share Investor 	好玩
初級玩家	30~37%	<ul style="list-style-type: none"> Own Business Self Managed Superfund 	有意思
被遊戲玩的	45%	<ul style="list-style-type: none"> Superannuation Salary Sacrifice PAYG Employee Only 	不好玩
犯規的玩家	0~19%	<ul style="list-style-type: none"> Cash Only Not Submitting Tax Return Schemes 	入獄

傳奇級稅務玩家

已故澳洲首富 **Kerry Packer**



I pay what I'm required to pay, not a penny more, not a penny less. If anybody in this country doesn't minimise their tax, they want their heads read because, as a government, I can tell you you're not spending it that well that we should be donating extra.

Our Knowledge - Your Fortune Knowledge Bank

遊戲規則說明

不得不知的稅務基礎知識



想成為一個玩遊戲的玩家嗎？
那您要先懂得這個金錢遊戲的遊戲規則！

Our Knowledge - Your Fortune Knowledge Bank

澳洲兩種主要的稅



- Income Tax 所得稅
- Capital Gains Tax 增值稅

Our Knowledge - Your Fortune Knowledge Bank

澳洲居民個人所得稅率



Taxable Income	Rate %
\$0 - \$18,200	0%
\$18,201 - \$37,000	19%
\$37,001 - \$80,000	32.5%
\$80,001 - \$180,000	37%
\$180,001 +	45%

Our Knowledge - Your Fortune Knowledge Bank

三年臨時預算修復稅



為了修補上任政府欠下的債務，三年內年收入高於\$180,000的人士需要為高於\$180,000以上的收入多付出2%的Budget Repair Levy

Taxable Income	Levy Payable (\$)
\$0 - \$180,000	\$0
\$190,000	\$200
\$200,000	\$400
\$250,000	\$1,400
\$300,000	\$2,400

Our Knowledge - Your Fortune Knowledge Bank

增值稅 CGT 是怎麼計算的？



- 在1985年9月20日之前購買的財產免增值稅
- 不是另外的稅率，而是將淨增值併入個人所得後扣稅
- 全年淨增值 = 財產增值 - 財產損失 - CGT 優惠
- 如果從購買該財產到賣出沒超過十二個月，就無法享有增值稅的減半
- 如果從購買該財產到賣出超過十二個月，就享有增值稅的減半 (兩種方式)
- 公司不享有增值稅的減半優惠
- 非居民自12年5月8日7:30pm起不享有增值稅的減半優惠

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

如何變稅務遊戲中的初級玩家？



成為自僱者或企業家

成為自僱者的好處

可以申報一些賺取收入所必需的開銷：

- 行動電話費
- 汽車貸款利息、油錢
- 職業相關課程培訓費及學費等等。

*不是所有的費用都可以報帳！

利用成立公司節稅

- 公司稅率只有 30%
- 所以如果一個自僱者個人稅率超過 \$80,000 利用成立公司可將稅率從 37% 或 45% 降至 30%！
- 但公司並沒有增值稅的減免
- 公司可透過支付薪資、董事費及獎金還有股息來分配收入

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

如何變稅務遊戲中的中級玩家？



成為一個地產投資者



Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

投資物業如何節稅？



投資物業的支出費用可分三類：

不能申報抵扣的費用

可在現今收入年度申報抵稅的費用

需要以數年攤抵的費用

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

投資物業的支出費用部份化



- **Part Year Rental Property**
 - 如渡假中心或是自住物業每年出租兩個月等

您只能申報出租期間所相關的費用
- **出租部份物業**
 - 如將兩個房間租給學生或是將樓下租給別人

基本上是以出租面積來計算物業相關費用，包括部份公共區域的使用

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

Non-Commercial Rental 以非市場租金出租物業



如果您將您的物業或部份物業以非市場價出租，您可申報來抵稅的支出開銷將會受到限制！

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

不能申報抵扣的費用



購買物業時所產生的費用，例如：

- 買價
- 律師費
- 物業交易印花稅等等

但這些費用可以在計算增值稅時併入成本裡面。

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

可立即申報抵稅的費用



- 招租廣告
- 銀行費用
- 貸款利息
- 清潔
- Council Rates
- 保險費
- 土地稅
- Body Corporate
- 法律費用
- Pest Control 驅蟲消毒
- 花園修草
- 維修保養
- 去看房的交通費等等

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

需要以數年攤抵的費用



- 貸款費用 – 就是申請貸款時所產生的費用，例如估價費、貸款保險費等等。
- 如果這費用超過\$100，就必須分五年攤抵。如果低於\$100，就可當年抵扣收入。
- 建築物折舊 – 之前Lawrence已經詳加說明

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

如何變稅務遊戲中的高級玩家？



高級玩家 = 有策略的玩家
走一步前先想好下一步



Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

您需要為自己的稅務負責！



- 很多人都以為報稅是會計師的事
- 但如果您看會計師為您準備的報稅表單，裡面有一條要您簽名的聲明說所有的內容都是真實而且正確的！
- 會計師也僅僅是以您所提供的資料來幫您報稅！
- 能抵多少稅大部份是看您不是看會計師

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

在見您的會計師之前的準備



- 您與配偶的收入資料 PAYG Summary
- 利息收入 Bank Statements
- 股息收入 Dividend Statements
- 基金收入 Managed Fund Tax Statement
- 貸款利息支出 Mortgage Statements
- 工作相關支出的收據
- 去年會計師報稅費用及見會計師的費用
- 租金收入 Property Management Statements
- 出租相關支出收據

Our Knowledge - Your Fortune

Knowledge Bank

上班族如何拿回上萬元退稅？

上班族
↓
成為自雇者
↓
成為地產投資者
→ 成功合法節稅!

如何成為一個上班族兼自雇者？

- 1 取得老闆同意除了當 Employee 之外還兼職做 Contractor
- 2 設立住家個人工作室·申請 Australian Business Number & GST
- 3 開始收集工作相關花費的收據用來抵稅·如電話費·網路費·文具電腦等
- 4 貸款買新車·退 GST·做三個月的 Vehicle Log Book 行車記錄
- 5 出差(演講·考察·洽商·開會)·申報食宿開銷(五天以上需要 Travel Log)
- 6 聘請其他 Contractor 或員工幫自己做事
- 7 **賺取更多收入同時還能合法節稅!**

如何成為地產投資者來抵更多稅？

- 1 自備款儘量跟父母「貸款」·立借據付貸款利息
- 2 向銀行貸款購買物業·只還利息不還本金
- 3 買全新的物業享有最高折舊·添購家具增加租金回報
- 4 找 Quantity Surveyor 做 Depreciation Schedule 折舊報告
- 5 留下所有物業投資相關開銷收據
- 6 會計年度底預繳明年開支降低今年所得
- 7 **賺取租金同時還能合法節稅!**

富豪如何過 Equity Lifestyle?

- 1 累積會增值的資產 - 房地產
- 2 以租金來還利息不還本金
- 3 增值後再貸款購買更多會增值的房地產
- 4 像滾雪球一樣·投資組合會越滾越大·每年的增值也會越來越可觀
- 5 長期持有房地產·負現金流也會變正現金流·租金會超過利息
- 6 向銀行設立 Line of Credit·提高貸款額度·拿部份貸款出來享受生活
- 7 **用增值的銀行貸款不用付稅·只拿來買理財收入來付利息!**

主講人介紹

林居正會計師
Knowledge Bank 創辦董事之一
林居正會計師事務所負責人
智亦遊移民留學顧問公司負責人
昆士蘭台灣商會榮譽會長
昆士蘭伊普斯維治市榮譽商務大使

CEL Accountants
林居正 會計師事務所

2014 / 2015 財政預算稅改拮錄

個人

- “三年修補預算稅”·實施日期從2014年7月1日至2017年6月30日
個人收入超過\$180,000者·超過部分多繳交2%稅
例如·個人收入為\$200,000·超過\$180,000部分\$20,000需繳交2%·也就是\$400。
- 稅務居民免稅額維持在 \$18,200
- 2013-2014 稅務居民稅率

Taxable income	Tax on this income
0 - \$18,200	Nil
\$18,201 - \$37,000	19c for each \$1 over \$18,200
\$37,001 - \$80,000	\$3,572 plus 32.5c for each \$1 over \$37,000
\$80,001 - \$180,000	\$17,547 plus 37c for each \$1 over \$80,000
\$180,001 and over	\$54,547 plus 45c for each \$1 over \$180,000

- 2015會計年度個人收入超過\$180,000稅率調漲至47c·其餘維持不變

2014 / 2015 財政預算稅改拮錄

個人

- 自1 July 2014醫療費用稅由1.5%提高至2%
- 自1 July 2013醫療費用稅繳交之收入門檻提高如下：
 - 個人維持\$20,542
 - 家庭由\$33,963提高至\$34,367
 - 家庭多一位小孩門檻多\$3,156
- 個人優惠稅務如配偶(spouse tax offset)，依賴者(dependent tax offset)，年長工作者(mature age worker)，至1 July 2014起全部取消，只有特定人士仍適用

CEI Accountants

2014 / 2015 財政預算稅改拮錄

生意經營者

- FBT稅率自2015年4月1日至2017年3月31日從47%調漲為49%
- **員工退休金**自1 July 2014起調漲為9.5%
- 生意經營者雇用50歲以上人士，政府於兩年內給予\$10,000補貼
此雇員需有6個月以上未工作紀錄

CEI Accountants

2013 / 2014 財政預算稅改中止項目

生意經營者 - 提醒

- 2012-2013會計年度，公司享有虧損回抵優惠，回抵金額以\$1,000,000為限，退稅以\$30,000為限
此優惠自2014會計年度起不再適用
- 自2012-2013會計年度起，除購買之新舊車享有\$5,000直接抵扣外，購買之其他生財器具，如價值\$6,500以下也可直接抵扣，不需折舊
此優惠自2014年1月1日起不再適用

CEI Accountants

生意經營者的拮稅小絕招

- 於6月30日前減少應收帳款
- 於6月30日前認定呆帳
- 於6月30日前認定正確存貨量（存貨-損壞存貨）
- 於6月30日前利用退休金拮稅\$25,000/年
- 於6月30日前增加應付帳款
- 中小企業（年營業額A\$2,000,000以下）應利用General Business Pool折舊方式（第一年15%，第二年起30%）

CEI Accountants

利用 Trust (信託) 來節稅

- Trust (信託) 基本上是一個協議
 - Trustee (受託管理人) 管理生意/財產
 - Beneficiaries (受益人) 享受利益
- Trust 有很多種，要看個人情形決定該設立哪一種 Trust
- 好處包括：
 - 可減少生意營利要繳的所得稅
 - 可減少所需付的增值稅
 - 保護您的財產
- 壞處是無法分配生意虧損及需要固定花費維持

CEI Accountants

信託架構細節

設立信託之主要構成：

- 設立人 (Principal / Appointor) - 信託之最大權力者
- 託管人或個體 (Trustee) - 處理信託所有業務，主要負責人 / 個體
- 受益人或個體 - 可接受信託盈餘配給

CEI Accountants

Discretionary Trust

- 也就是俗稱的家庭信託 (Family Trust)

Trust
擁有生意/財產

Trustee
可以是個人或公司
不擁有任何財產但管理生意/財產

Trustee
管理信託

父

母

子

女

Beneficiary
受益人可獲得收入等利益

CELI Accountants

經營架構

信託

優點	缺點	增值稅50% 減免
<ul style="list-style-type: none"> • 彈性配給生意營利或增值收入給受益人或個體 • 合法降低風險 • 最高平均稅率(30%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 經營虧損可無法配給至受益人 • 80年期限 	有

CELI Accountants

經營架構

公司

優點	缺點	增值稅50% 減免
<ul style="list-style-type: none"> • 最高稅率30% • 有限風險 • 經營虧損可抵扣公司其他收入 • 容易募集較大資金 • 架構無限期或時效性 	<ul style="list-style-type: none"> • 最低稅率30% • 資產風險 	無

CELI Accountants

經營架構

個人

優點	缺點	增值稅50% 減免
<ul style="list-style-type: none"> • 經營虧損可抵扣其他收入結稅 • 無需額外設立費用 • 個人決議權 	<ul style="list-style-type: none"> • 最高稅率46.5% • 獨立承擔風險 • 無收入配給彈性 	有

CELI Accountants

經營架構

合夥

優點	缺點	增值稅50% 減免
<ul style="list-style-type: none"> • 經營虧損可依合夥比例分配給合夥人 • 無需額外設立費用，除撰寫合夥協議所產生的費用 • 容易募集較大筆資金 	<ul style="list-style-type: none"> • 最高稅率46.5% (個人稅) 有 • 合夥人個人需承擔風險 • 有限期架構，例：合夥人死亡，合夥協議便失效 	有

CELI Accountants

