

# Rechtsgrundlagen des Immobilienerwerbs in Arabien

Holger Ochs und Dominik F. Weiss

**Seitdem Ausländer in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) Immobilien erwerben dürfen, erlebt das Land einen gewaltigen Bauboom. Dies lockt auch deutsche Investoren, die noch (!) davon profitieren, dass dort erzielte Mieteinnahmen hierzulande steuerfrei sind. Da aber in den VAE kein einheitliches Immobilienrecht besteht, empfehlen die Autoren – durchaus die eigene Expertise betonend – spezialisierte Berater einzubeziehen. Denn das enorme Wachstum bringt nicht nur viele Superlativen wie das luxuriöseste Hotel und das höchste Bürogebäude der Welt hervor, es überdeckt auch Risiken. (Red.)**

Bis ins Jahr 2002 war ausländischen Investoren der Eigentumserwerb von Immobilien sowie von Grund und Boden im gesamten arabischen Raum untersagt. Sheik Mohammed, der Kronprinz des Emirats Dubai, löste im Sommer 2002 einen beispiellosen Immobilienboom in den arabischen Staaten aus, da er per Dekret erstmals den Erwerb von Immobilien durch Ausländer im Emirat Dubai gestattete.

## Immobilienrecht in Dubai

Dem Beispiel Dubais folgten zwischenzeitlich nahezu alle anderen arabischen Staaten, wenn auch in jeweils unterschiedlicher Ausprägung. In Dubai ist es – unabhängig von der jeweiligen Nationalität des Käufers – nunmehr möglich, im Rahmen ausgewählter Gebiete (den so genannten Freehold Properties) Wohnraum auf Eigentumsbasis zu erwerben.

Zu den bekanntesten Megaprojekten Dubais gehören die drei Palmeninseln (Palm Jumeirah, Deira und Jebel Ali), Dubai Marina oder Emirates Hills. Weitere Megaprojekte wie Dubai Waterfront (größtes Bauvorhaben im gesamten arabischen Raum für eine Einwohnerzahl von rund einer halben Million Menschen), The World (500 künstlich geschaffene Inseln, die vom Weltall aus betrachtet die Weltkarte darstellen), der höchste Turm der Welt Burj Dubai sowie der weltweit größte Freizeitpark DubaiLand – befinden sich aktuell in der Bauphase.

Im Folgenden werden nun sowohl die aktuellen Entwicklungen auf dem arabi-

schen Immobilienmarkt als auch die rechtlichen Grundlagen beim Erwerb oder Wiederverkauf beleuchtet. Aufgrund ihrer Vorreiterrolle für den gesamten arabischen Raum stehen die Vereinigten Arabischen Emirate – und insbesondere das Emirat Dubai – dabei exemplarisch im Mittelpunkt der Betrachtung.

In den Vereinigten Arabischen Emiraten existiert wie in den meisten arabischen Staaten kein föderales Immobilienrecht. Vielmehr sind die sieben Emirate – Abu Dhabi, Dubai, Fujeirah, Ras Al Khaimah, Sharjah, Ajman und Um Al Quwain – berechtigt, entsprechende Regelungen individuell zu erlassen. Ein emiratsübergreifendes, einheitliches Immobilienrecht (Federal Law), das eine entsprechende gesamtstaatliche Regelung vorgibt, existiert in den VAE nicht. Daher haben die einzelnen Emirate seit Mitte 2005 begonnen, alle Fragen des Erwerbs von Grund und Boden, des Immobilienkaufes und -verkaufes, sowie aller damit zusammenhängenden Themen individuell per Gesetz zu regeln.

## Regional Unterschiede

Aufgrund der voneinander abweichenden Bestimmungen der einzelnen Emirate müssen ausländische Immobilienkäufer zukünftig die jeweilige Rechtslage an

dem Standort, an dem sich die Immobilie befindet, genauestens prüfen. Im Mittelpunkt steht dabei vor allem die Frage, inwieweit ein eigentumsähnlicher Erwerb in dem jeweiligen Emirat überhaupt uneingeschränkt möglich ist oder ob sich der ausländische Investor mit der langfristigen Anmietung der Immobilie (zwischen 50 und 99 Jahren) begnügen muss.

Seit Mitte März 2006 verfügt das Emirat Dubai mit dem Dubai Real Estate Regulation Law (Law No.7 of 2006 Regarding the Registration of Real Estate Property) über ein Immobiliengesetz, welches Ausländern grundsätzlich erlaubt, in bestimmten, durch die Regierung von Dubai freigegebenen Gebieten, Volleigentum an Grund und Boden zu erwerben.

## Deutlich weniger Unsicherheiten für Immobilienerwerber

Kaufverträge von Ausländern konnten vor Erlass des Gesetzes nur mit den lokalen Entwicklungsgesellschaften (zum Beispiel Emaar, Nakheel und Dubai Properties, den drei größten Bauträgern Dubais) der betreffenden Gebiete abgeschlossen werden, gegen welchen dann ein vertraglicher Anspruch auf Nutzung der Immobilie samt Grundstück bestand.

Im offiziellen Grundbuch des Emirats Dubai wurden vor Inkrafttreten des Property Law nur die Entwicklungsgesellschaften des betreffenden Objekts als Eigentümerin eingetragen und nicht der ausländische Käufer. Es wurden lediglich eigene Eigentumsregister bei Emaar, Nakheel und Dubai Properties geführt, welche jedoch keine Drittwirkung erzeugten. Es bestand hieraus somit kein dinglicher Schutz der ausländischen Käufer gegenüber der Entwicklungsgesellschaft auf Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen, was bislang viele potenzielle Investoren von einem Kauf einer solchen Immobilie in Dubai abhielt.

Das verabschiedete Property Law erlaubt nun Staatsangehörigen der VAE und anderer Mitgliedstaaten des Golf-Kooperationsrates (GCC) sowie Gesellschaften, die vollständig von solchen Staatsbürgern gehalten werden, und lokalen Aktiengesellschaften, Eigentum im gesamten Emirat Dubai zu erwerben. Nach Genehmigung des Herrschers von Dubai haben auch sonstige Ausländer (also auch deutsche Staatsbürger) das Recht, Immobilien auf Freehold- oder Long-

## Die Autoren

**Holger Ochs** ist Geschäftsführer und **Dominik F. Weiss** ist Rechtsanwalt bei der Balance AG Dubai FZ-LLC, Erlangen und Dubai (VAE).

term-Leasehold-Basis, vergleichbar dem deutschen Erbbaurecht, zu erwerben, dies jedoch nur in den bereits erwähnten speziell ausgewiesenen Gebieten innerhalb Dubais. Das hierfür zuständige Dubai Land and Properties Department ist nunmehr auch in der Lage, Immobilien auf den Namen einzelner Eigentümer einzutragen.

### Ablauf des Immobilienerwerbs

Der Immobilienerwerb verläuft in allen arabischen Staaten ähnlich. Die folgende Darstellung bezieht sich auf den Fall der Vereinigten Arabischen Emirate, findet aber auch für die Nachbarstaaten entsprechend Anwendung.

Anders als beispielsweise in Deutschland ist es in den Emiraten möglich, allein durch Abschluss eines Kaufvertrags (Property Sale Agreement) – also ohne das Erfordernis der notariellen Beurkundung – eine Immobilie zu erwerben. Zur endgültig wirksamen Übertragung müsste anschließend die Eintragung ins Grundbuch der zuständigen Behörde (zum Beispiel dem Dubai Land Department) erfolgen. Ausländern ist dieser Schritt durch die bereits oben erwähnte Neubestimmung nun ebenfalls möglich, wodurch die formaljuristische Übertragung der Immobilie stattfinden kann.

Der Erwerb von Immobilien ist sowohl direkt vom Bauträger als auch auf dem Sekundärmarkt (in der Regel über Makler) möglich. Im Falle des Kaufs direkt vom Bauträger macht der Käufer im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine Anzahlung in Höhe von zehn bis 20 Prozent der Gesamtsumme in bar, per Überweisung oder per Scheck. Weiterhin wird im Kaufvertrag ein Ratenzahlungsplan vereinbart. Bis zur endgültigen Übergabe der Immobilie geschieht – entsprechend dem Baufortschritt oder einer im Vertrag vereinbarten Zeitdauer – die Zahlung der Restsumme. Die letzte Rate ist in der Regel bei Übergabe der Immobilie fällig.

### Dürftige Informationen für Käufer

Bislang besteht in den Golfstaaten die Besonderheit, dass Immobilien vom Bauträger bereits Jahre vor der eigentlichen Fertigstellung und Bezugsfertigkeit am Markt angeboten werden. Der Immobilienkäufer erhält dabei nur ver-

gleichbar dürftige Informationen bezüglich der genauen Details der Immobilie. Aufgrund der Tatsache, dass der Immobilienmarkt seit Beginn der Liberalisierung vor vier Jahren boomt und erhebliche Wertsteigerungen beim Wiederverkauf innerhalb weniger Monate erzielt werden konnten, hat diese Unsicherheit hinsichtlich der genauen Beschaffenheit der Immobilie, ausländische Investoren jedoch bislang nicht vom Kauf abgehalten.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Lage im arabischen Raum entwickelt, wenn erst einmal die Mehrzahl der sich aktuell im Bau befindlichen Immobilienprojekte fertig gestellt ist. Es ist zu erwarten, dass sich mittel- und langfristig die Spreu vom Weizen trennt, letztlich also auch im arabischen Raum gute und schlechte Immobilienstandorte bezüglich der Wertstabilität zu unterscheiden sind.

### Weiterverkauf

Dem (ausländischen) Eigentümer steht es grundsätzlich frei, das erworbene Objekt zu einem späteren Zeitpunkt mit einem marktüblichen Aufschlag ohne Restriktionen wieder an andere Personen zu übertragen. Diskutiert wird in verschiedenen arabischen Staaten die Frage der Einführung einer Haltefrist bis zum Weiterverkauf. Eine entsprechende Regelung gibt es bislang allerdings nicht. Eine steuerlich bedeutende Spekulationsfrist – ähnlich dem § 23 EStG in Deutschland – existiert im arabischen Raum ebenfalls nicht.

Wichtig für den Käufer einer Immobilie: Die schriftlichen Bestätigungen des Verkäufers über die Zahlung des Kaufpreises (Payment Receipt) müssen unbedingt als Nachweis aufbewahrt werden. Neben dem Vertrag (Property Sale Agreement) sind diese Bestätigungen für den Käufer der einzige Nachweis über den Immobilientransfer.

Diese Belege müssen daher auch bei erneuter Weiterveräußerung vorgelegt werden. Daneben besteht die Möglichkeit, die Eigentumsübertragung in das lokale Grundbuch eintragen zu lassen. Dies ist jedoch kein Automatismus und muss somit vielmehr auf Initiative des Käufers veranlasst werden.

Im Falle des Wiederverkaufs einer Immobilie wird vom Projektentwickler/ Bauträger in der Regel eine Umschreibungsgebühr (Transfer Fee) in Höhe

von zwei Prozent des Verkaufspreises erhoben. Die Transfer Fee wird zu meist dem Käufer der Immobilie auf-erlegt.

Generell gilt: Bevor eine Immobilie erworben wird, sollte sich der Käufer genauestens über die jährlich anfallenden Nebenkosten informieren. In Abhängigkeit des jeweiligen Projekts sind erhebliche Kosten für Verwaltung, Bewässerung oder Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist dem ausländischen Immobilienerwerber auch die genaue Prüfung des Kaufvertrags durch einen Berater zu empfehlen.

### Erwerb einer Aufenthaltserlaubnis

Ein zusätzlicher Anreiz für den Erwerb einer Immobilie durch Ausländer in den Vereinigten Arabischen Emiraten besteht in der Zusicherung einer Aufenthaltsgenehmigung (Residence-Visa). Das Visum wird nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises ausgestellt und ist zunächst auf drei Jahre befristet, wird allerdings von den Behörden auf Antrag verlängert. Das Residence-Visa gilt für den Immobilieneigentümer, seinen Ehegatten und minderjährige Kinder. Das Visum berechtigt zum Aufenthalt, allerdings nicht zur Arbeitsaufnahme.

### Steuerrechtliche Aspekte

Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer, Erbschaftsteuer oder Quellensteuern wie Lohnsteuer und Kapitalertragssteuer werden in den Vereinigten Arabischen Emiraten generell nicht erhoben. Aus der Sicht eines deutschen Investors, der sich eine Immobilie in den Emiraten kauft und diese vermietet, hat Deutschland aufgrund des bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) kein Besteuerungsrecht für diese Einkünfte (Art. 24 Abs. 1 a DBA D-UAE). Vielmehr liegt das Besteuerungsrecht allein bei den Emiraten (Art. 6 DBA D-UAE).

Da dort keine Steuer auf die Vermietungseinkünfte erhoben wird, bleiben diese Vermietungseinkünfte komplett steuerfrei. Ist der Vermieter in Deutschland aufgrund seines Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts unbeschränkt steuerpflichtig, unterliegen die Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung im Inland dem Progressionsvorbehalt (Art. 24 Abs. 1 a DBA D-UAE).

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass dieses DBA von Seiten der deutschen Finanzverwaltung zum 9. August 2008 gekündigt wurde. Es bleibt daher abzuwarten, ob die Steuervorteile für deutsche Immobilieneigentümer auch nach Verabschiedung eines neuen Doppelbesteuerungsabkommens weiter erhalten bleiben.

#### **Einbeziehung einer Offshore-Gesellschaft**

Erwerb, Verwaltung und der Weiterverkauf einer in den Vereinigten Arabischen Emiraten gelegenen Immobilie ist sowohl natürlichen als auch juristischen Personen erlaubt. Demnach besteht für ausländische Investoren die Möglichkeit den Immobilienerwerb auch über eine Gesellschaft durchzuführen.

Seit 2003 können Offshore-Gesellschaften in den Vereinigten Arabischen Emiraten gegründet werden. Bezogen auf den Erwerb von Immobilien wird die Einbeziehung eines solchen Vehikels vor allem dazu benutzt, die Abführung von zwei Prozent des Verkaufspreises an den Bauträger zu umgehen. Durch die Zwischenschaltung der Offshore-Gesellschaft wird nicht direkt die Immobilie weiterverkauft, sondern die Anteile an der Gesellschaft, was beim Bauträger beziehungsweise dem Land Department nicht anzeigungspflichtig ist.

Da für die Zukunft von Seiten der lokalen Bauträger sogar noch eine Erhöhung der Umschreibungsgebühr auf bis zu sechs Prozent des Verkaufspreises geplant ist, wird der Immobilienerwerb über eine Offshore-Gesellschaft voraussichtlich zum Regelfall. Weiterhin ergeben sich durch die Offshore-Zwischenschaltung unter Umständen erhebliche Vereinfachungen im Falle des Ablebens des Eigentümers und der Weitergabe an die Erben. Aus Sicht der VAE-Verwaltung kommt es nämlich nicht zu einer Vererbung von Immobilienvermögen, sondern vielmehr einer Übertragung der Unternehmensanteile.

#### **Boom ohne Ende?**

Die Entwicklung im Immobiliensektor im arabischen Raum ist auch Jahre nach Beginn der Liberalisierung nach wie vor sehr dynamisch. Nach offiziellen Schätzungen wird sich die Einwohnerzahl allein in den Vereinigten Arabischen Emiraten bis zum Jahr 2012 nahezu

verdoppeln. Der Bedarf an Neubauwohnungen in den Emiraten Dubai und Abu Dhabi liegt bei rund 80 000 Einheiten pro Jahr. Aktuell übersteigt die Nachfrage nach Wohn- und Büroflächen das Angebot im gesamten arabischen Raum immer noch deutlich.

Im Zuge der hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien sind im Emirat Dubai die Mieten innerhalb eines Jahres um bis zu 50 Prozent gestiegen. Um weitere Auswüchse zu vermeiden, hat die Verwaltung per Eilgesetz beschlossen, dass zukünftig die jährlichen Mietsteigerungen 15 Prozent nicht überschreiten dürfen. Verstöße gegen dieses Gesetz können ferner vor einer hierfür eigens eingerichteten Stelle gemeldet werden.

#### **Projekte für 58 Milliarden Dollar in Planung**

Aktuell befinden sich allein in den Emiraten Immobilienprojekte im Wert von rund 58 Milliarden US-Dollar in der Planungs- und Umsetzungsphase. Flankiert wird der Immobilienboom in den Golfstaaten durch die Modernisierung und Erweiterung der gesamten Infrastruktur.

Unter anderem wird der Ausbau aller internationalen Flughäfen in der arabischen Region vehement forciert, in den Vereinigten Arabischen Emiraten soll zusätzlich der größte Flughafen der Welt (Jebel Ali Airport) für ein jährliches Passagieraufkommen von 120 Millionen Reisenden entstehen. Darüber hinaus ist bis Ende des Jahrzehnts der Aufbau eines Bahnnetzes geplant, das die Golfstaaten untereinander verbinden soll.

Die in Dubai nun bestehende gesetzlich fundierte verbindliche Absicherungsmöglichkeit von Eigentum auch für ausländische Investoren wird aller Voraussicht nach einen weiteren Investitionsboom auslösen. Auch kann wohl erwartet werden, dass diverse zum Verkauf freigegebene Objekte zu noch höheren Preisen gehandelt werden, als dies bereits jetzt schon der Fall ist.

Infolge dieser Entwicklung werden sowohl ausländische Immobilienkäufer als auch zahlreiche Großinvestoren ihr Engagement in der Region weiter verstärken. Ein Ende des Immobilienbooms im arabischen Raum ist derzeit nicht absehbar. ■