



## Neue Visumsoptionen für Immobilieeigentümer in Dubai

Immobilieeigentümer sind sich häufig nicht darüber im Klaren, dass der Kauf einer Immobilie im Emirat Dubai allein nicht schon ausreicht, um sich längerfristig über die Dauer eines Touristenvisums hinaus in den Vereinigten Arabischen Emiraten ("VAE") aufhalten zu können. Vielmehr müssen Immobilieeigentümer - und auch deren Familienangehörige - dafür nach dem Immobilienerwerb in einem eigenständigen Verfahren dauerhafte Aufenthaltsgenehmigungen, sogenannte Residence Visas, beantragen. Der Erwerb des Immobilieneigentums stellt dabei den Anknüpfungspunkt für die Ausstellung der Residence Visas dar. Nachstehend erläutern wir Ihnen die derzeit vorhandenen Optionen und deren Besonderheiten.

### 1. Grundlagen

Aktuell stehen zwei Arten von Residence Visas zur Verfügung, die aufgrund von Immobilieneigentum beantragt werden können. Beide Visumarten unterfallen der Kategorie "Investor Visa" und weisen ihren Inhaber als "Investor" aus. Die Hauptunterschiede liegen in der Gültigkeitsdauer der Visa und deren Kosten.

Welche Variante dem einzelnen Antragssteller offensteht, hängt von der Höhe der in Immobilieneigentum im Emirat Dubai getätigten Investitionen ab.

### 2. Three-Year Real Estate Investor Visa ("3-Jahres-Visum")

Immobilieeigentümer hatten bereits in der Vergangenheit die Möglichkeit, aufgrund ihres Immobilieneigentums ein 3-Jahres-Visum zu beantragen. Die Antragsvoraussetzungen haben sich Mitte 2019 allerdings wesentlich geändert.

#### a. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind solche Immobilieeigentümer, die eine Immobilie in einer sogenannten Freehold Zone zu einem Kaufpreis von wenigstens AED 1 Mio. erworben haben. Entscheidend ist dabei der auf der Eigentumsurkunde (sogenannter Title Deed) ausgewiesene Kaufpreis, also das ursprüngliche Investitionsvolumen. Keine Rolle spielt der aktuelle Wert der Immobilie im Zeitpunkt der Visumsbeantragung. Eine Wertsteigerung eines günstig erworbenen Objekts kommt einem Antragssteller damit nicht zu Gute. Dagegen zieht aber auch eine Wertminderung keine Nachteile aus visumsrechtlicher Sicht mit sich.

Das Investitionsvolumen kann, sofern ein Antragssteller mehrere Immobilien hält, addiert und durch mehrere Title Deeds nachgewiesen werden. Unerheblich ist zudem, ob der Antragsteller Allein- oder Miteigentümer einer Immobilie ist. Relevant für die Bestimmung des Investitionsvolums ist in der Regel der von dem Antragssteller gehaltene Anteil.

Nur ausnahmsweise kann einem Antragssteller der Miteigentumsanteil eines Dritten als eigener Investitionsanteil angerechnet werden. Dies ist der Fall, wenn es sich bei dem Dritten um den Ehepartner des Antragsstellers handelt und der Ehestand hinreichend nachgewiesen wird.

Sollten Ehepartner gemeinsam eine Immobilie erworben haben, die jeweiligen Eigentumsanteile jedoch nur zusammen den Schwellenwert von AED 1 Mio. erreichen, kann nur einer der beiden als Antragssteller auftreten. Nach Ausstellung des 3-Jahres-Visums ist es dem Antragssteller jedoch möglich, den anderen Ehepartner für ein Ehegattenvisum zu sponsern. Weisen die einzelnen Eigentumsanteile an Immobilien, die Ehegatten gemeinsam erworben haben, jeweils einen Wert von wenigstens AED 1 Mio. aus, sind beide Ehepartner unabhängig voneinander berechtigt, ein 3-Jahres-Visum zu beantragen.

Voraussetzung für die Beantragung eines 3-Jahres-Visums ist nicht, dass ein Antragsberechtigter auch in der Immobilie wohnt. Der positiven Bescheidung eines Visumsantrags steht also nicht entgegen, dass das Objekt an einen Dritten vermietet ist.

#### b. Beschaffenheit der Immobilie

Bei der Immobilie muss es sich um ein Objekt handeln, das bereits fertiggestellt und an den Eigentümer übergeben wurde. Der Erwerb von unbebautem Land bzw. einer im Bau befindlichen Immobilie ist nicht ausreichend. Irrelevant ist dagegen, ob es sich um eine Wohn- oder Gewerbeimmobilie handelt und wie lange sich das Objekt bereits im Eigentum des Antragsstellers befindet.

Der Abschluss eines Langzeitmietvertrages (sogenannter Long-Term Leasehold) berechtigt nicht zur Beantragung eines 3-Jahres-Visums.

Sofern die Immobilie durch ein Darlehen finanziert und zur Sicherung des Darlehens eine Hypothek bestellt wurde, hindert dieser Umstand die Beantragung eines 3-Jahres-Visums nur dann, wenn zum Zeitpunkt der Antragsstellung weniger als 50% des Darlehens abbezahlt wurden.

#### c. Antragsverfahren

Das Antragsverfahren zur Erlangung eines 3-Jahres-Visums ist verhältnismäßig aufwändig, da mehrere Behörden zu involvieren sind.



Zunächst ist bei dem Dubai Land Department ("DLD") ein Schreiben an die Dubai Police zu beantragen, worin um Ausstellung eines polizeilichen Führungszeugnisses für den Antragssteller gebeten wird. War der Antragssteller in der Vergangenheit bereits Inhaber eines Residence Visa der VAE, kann er das polizeiliche Führungszeugnis auch ohne das Antragsschreiben des DLD direkt online bei der Dubai Police beantragen.

Alle relevanten Unterlagen sind sodann zunächst in Kopie bei dem DLD einzureichen, das innerhalb von 30 Tagen seine Vorabgenehmigung erteilt. Liegt diese vor, hat der Antragssteller die Gebühren an das DLD zu zahlen und im Anschluss die Originaldokumente beim DLD einzureichen. Erst dann kann das allgemeine, für alle Residence Visas geltende Verfahren, nämlich die Beantragung der sogenannten Entry Permit, die Durchführung der medizinischen Untersuchung und die Beantragung der Emirates ID Card, bei dem DLD betrieben werden. Zudem ist eine Krankenversicherung, die den lokalen Vorgaben entspricht, abzuschließen. Das Gesamtverfahren bis zur Ausstellung eines 3-Jahres-Visums beträgt in der Regel zwischen 30 und 45 Tagen.

#### **d. Kosten**

Die Gesamtkosten für die Beantragung eines 3-Jahres-Visums liegen bei rund AED 15.000. Die Kosten für die Erlangung von Residence Visas für Familienmitglieder belaufen sich zusätzlich auf AED 8.000 pro Angehörigen. Weitere Kosten fallen für den Abschluss von Krankenversicherungen für alle mit einem Visum auszustattenden Personen an.

#### **e. Besonderheiten**

Zu beachten ist, dass der Inhaber eines 3-Jahres-Visums während der Gültigkeit des Visums das Immobilieneigentum durchgängig in dem erforderlichen Investitionsvolumen erhalten muss. Will er das Immobilieneigentum veräußern, kann er dies nur, wenn er entweder das 3-Jahres-Visums vorab löscht oder anderweitig nachweisen kann, dass sein Investitionsvolumen in Immobilien weiterhin mindestens AED 1 Mio. beträgt. Gleiches gilt bei der Verlängerung des 3-Jahres-Visums.

Ein 3-Jahres-Visum berechtigt den Inhaber nicht, eine Arbeitstätigkeit in den VAE aufzunehmen, da ihm aufgrund seines Investorenstatus keine Arbeitserlaubnis erteilt wird. Gesponserte Familienmitglieder können hingegen einer Erwerbstätigkeit nachgehen, sofern der jeweilige Arbeitgeber eine entsprechende Arbeitserlaubnis für sie beantragt.

Wie bei den meisten anderen Arten von Residence Visas auch, ist sowohl von dem Inhaber des 3-Jahres-Visums selbst als auch von seinen gesponserten Familienmitgliedern sicherzustellen, dass die Gültigkeit des Residence Visa durch regelmäßige Einreise in die VAE, also jedenfalls alle 180 Tage, aufrecht erhalten bleibt.

### **3. Five-Year Real Estate Investor Visa ("5-Jahres-Visum")**

Mitte 2019 wurde zusätzlich die Möglichkeit der Beantragung eines 5-Jahres-Visums für Immobilieneigentümer eingeführt. Im Vergleich zum 3-Jahres-Visum sind die Kosten wesentlich niedriger und die Verfahrensabläufe vereinfacht. Jedoch bestehen deutlich höhere Antragsvoraussetzungen.

#### **a. Antragsberechtigung**

Das Investitionsvolumen für ein 5-Jahres-Visum beträgt wenigstens AED 5 Mio. Zum Nachweis können, wie beim 3-Jahres-Visum auch, beliebig viele Title Deeds vorgelegt werden. Bei von Ehepartnern gemeinsam gehaltenem Eigentum gelten ebenfalls die gleichen Regeln wie beim 3-Jahres-Visum.

#### **b. Beschaffenheit der Immobilie**

Auch muss die Immobilie bereits fertiggestellt und dem Eigentümer übergeben worden sein. Zudem ist die Vermietung der Immobilie an einen Dritten unschädlich.

Ein wichtiger Unterschied zum 3-Jahres-Visum besteht allerdings darin, dass beim 5-Jahres-Visum das Eigentum gänzlich unbelastet sein muss. Dies bedeutet, dass Hypotheken nicht bestellt sein dürfen. Finanzierte Immobilien müssen also vollständig abbezahlt sein, bevor ein 5-Jahres-Visum beantragt werden kann.

#### **c. Antragsverfahren**

Im Gegensatz zu dem 3-Jahres-Visum gestaltet sich das Antragsverfahren für ein 5-Jahres-Visum unkompliziert.

Hat der Antragssteller in der Vergangenheit noch nie ein Residence Visa der VAE gehalten, hat er unter Vorlage von Kopien aller einschlägigen Unterlagen zunächst eine Vorabgenehmigung bei dem DLD zu beantragen. Die Erteilung der Vorabgenehmigung nimmt etwa zehn Tage in Anspruch.

Wurde die Vorabgenehmigung erteilt bzw. hatte der Antragssteller zuvor bereits ein Residence Visa inne, können alle Originalunterlagen direkt beim DLD eingereicht und zeitgleich alle weiteren für die Erteilung des Residence Visa notwendigen Handlungen vorgenommen werden. Im Idealfall erhält der Antragssteller das 5-Jahres-Visum innerhalb von einem Tag und im Rahmen eines einzigen Termins beim DLD. Gleiches gilt für die Beantragung von Residence Visas für etwaig gesponserte Familienmitglieder.

#### **d. Kosten**

Die Kosten für die Erteilung eines 5-Jahres-Visums betragen etwa AED 2.315 pro Antragssteller. Familienmitglieder können für einen Betrag von rund AED 2.600 pro Person gesponsert werden. Hinzu kommen die Prämien für einen ausreichenden Krankenversicherungsschutz.



#### e. Besonderheiten

Auch Inhaber eines 5-Jahres-Visums müssen sicherstellen, dass die Investitionssumme in Höhe von mindestens AED 5 Mio. während der Laufzeit des Visums erhalten bleibt. Zudem kann auch für sie als Inhaber eines Investor Visa keine Arbeitserlaubnis beantragen werden.

Eine Vergünstigung im Vergleich zum 3-Jahres-Visum besteht darin, dass ein Inhaber zur Aufrechterhaltung seines 5-Jahres-Visa lediglich einmal pro Jahr in die VAE einreisen muss. Für Familienmitglieder verbleibt es dagegen wohl bei der allgemeinen 180-Tage-Regel.

#### 4. Fazit

Die Möglichkeiten, Residence Visas auf Grundlage von Immobilieneigentum zu erlangen, haben sich im Laufe des Jahres 2019 wesentlich verbessert. Allerdings bleibt abzuwarten, inwieweit Investoren von den aktuell vorhandenen Optionen tatsächlich Gebrauch machen werden.

Zwar qualifiziert sich eine Vielzahl von Immobilieneigentümern für das 3-Jahres-Visum. Die Kosten für die Beantragung dürften aber für viele außer Verhältnis zu dem gewonnenen Nutzen stehen, den ihnen ein 3-Jahres-Visum im Vergleich zu einem bloßen Touristenvisum eröffnet. Mithin kommt diese Visumsart wohl nur für solche Antragsteller in Betracht, für die ein Touristenvisum nicht ausreicht und die nicht auch auf anderem Wege ein Residence Visa für sich selbst und ihre Familienmitglieder beantragen können. Insofern ist das 5-Jahres-Visum deutlich attraktiver. Jedoch schränkt die Investitionssumme von mindestens AED 5 Mio. den Kreis der Berechtigten ein.

Mit dem sogenannten Retirement Visa ist bereits eine weitere Visumsart angekündigt worden, die in einer Antragsvariante an eine Investitionssumme von AED 2 Mio. im Immobilienbereich anknüpft. Einzelheiten sind jedoch bislang noch nicht bekannt.

---

#### Haben Sie Fragen? - Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 10 Jahren kleine und mittelständische Unternehmen, Konzerne und Privatpersonen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate. Wir sind spezialisiert auf Gesellschaftsrecht (insbesondere Unternehmensgründungen), Handelsvertreterrecht, Arbeitsrecht, Miet- und Immobilienrecht. Gerne stehen wir auch Ihnen für Ihre individuellen Fragen zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!

ANDERS LEGAL CONSULTANCY  
Sama Tower, Büro 806  
Sheikh Zayed Road  
PO Box 333 558, Dubai, VAE

Telefon: +971 4 327 5888  
Telefax: +971 4 327 5999  
eMail: [info@anders.ae](mailto:info@anders.ae)  
Web: [www.anders.ae](http://www.anders.ae)

Stand: Oktober 2019

Die Informationen in diesem Artikel wurden sorgfältig überprüft. Eine Haftung jeglicher Art, insbesondere für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität, ist indes ausgeschlossen. Eine Prüfung des Einzelfalls ersetzen die gegebenen Informationen nicht.