

Residence Visas für Immobilieeigentümer in Dubai

Durch den Kauf einer Immobilie im Emirat Dubai sind ausländische Staatsbürger grundsätzlich berechtigt, in einem eigenständigen Verfahren mehrjährige Aufenthaltsgenehmigungen für die Vereinigten Arabischen Emirate (sogenannte Residence Visas) zu beantragen. Aktuell stehen für Immobilieneigentümer je nach Kaufpreis und gegebenenfalls Vorliegen weiterer Voraussetzungen unterschiedliche Arten von Residence Visas zur Verfügung.

1. Three-Year Property Investor Visa ("3-Jahres-Visum")

Immobilieeigentümer hatten bereits in der Vergangenheit die Möglichkeit, aufgrund ihres Immobilieneigentums ein 3-Jahres-Visum zu beantragen. Die Antragsvoraussetzungen wurden indes in den letzten Jahren immer weiter vereinfacht.

a. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Immobilieneigentümer, die eine Immobilie in einer sogenannten Freehold Zone im Emirat Dubai zu einem Kaufpreis von wenigstens AED 750.000 erworben haben. Entscheidend ist dabei der auf der Eigentumsurkunde, dem Title Deed, ausgewiesene Kaufpreis.

Wird der Immobilienkauf durch ein Darlehen finanziert, müssen im Zeitpunkt der Antragstellung bereits wenigstens 50% des Kaufpreises, mindestens aber AED 750.000, an die Bank entrichtet worden sein.

Für Ehepartner, die gemeinsame Eigentümer einer Immobilie sind, muss der Kaufpreis der Immobilie mindestens AED 1 Mio. betragen haben, damit beide Eheleute ein Residence Visa auf Grundlage ihrer jeweiligen Miteigentümerstellung beantragen können. Wird dieser Schwellenwert nicht erreicht, kann zumindest ein Ehepartner als Antragsteller auftreten und nach Erhalt des 3-Jahres-Visums grundsätzlich den anderen Ehepartner und seine Kinder sponsern.

Neben dem Wert der Immobilie ist eine weitere Antragsvoraussetzung, dass die Immobilie bereits fertiggestellt ist. Zudem muss der Antragsteller seine Eigentümerstellung durch Vorlage des Title Deed in seinem Namen nachweisen können.

b. Antragsverfahren

Alle relevanten Unterlagen sind bei dem Dubai Land Department einzureichen. Über diese Behörde wird sodann das allgemeine, für alle Residence Visas geltende Verfahren durchgeführt, also die Beantragung der sogenannten Entry Permit, die Durchführung der medizinischen Untersuchung und die Beantragung der Emirates ID Card. Zudem ist eine Krankenversicherung, die den lokalen Vorgaben entspricht, abzuschließen.

c. Kosten

Die Gesamtkosten für die Beantragung eines 3-Jahres-Visums

liegen derzeit bei rund AED 15.000. Die Kosten für die Erlangung von Residence Visas für Familienmitglieder belaufen sich zusätzlich auf etwa AED 8.000 pro Person.

2. Five-Year Property Investor Visa ("5-Jahres-Visum")

Auch im Rahmen des 5-Jahres-Visums wurden sowohl die Anforderungen an den Wert der Immobilien verringert, als auch das Antragsverfahren selbst einfacher gestaltet.

a. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Immobilieneigentümer, die eine Immobilie in einer Freehold Zone zu einem Kaufpreis von wenigstens AED 2 Mio. erworben haben. Der Wert kann sich auch aus mehreren Immobilien ergeben.

Bei Finanzierung der Immobilie müssen im Zeitpunkt der Antragstellung wenigstens AED 2 Mio. des Kaufpreises an die Bank bezahlt sein.

Ehepartner, die die Immobilie gemeinsam erworben haben, können jeweils ein Residence Visa auf Grundlage ihrer Miteigentümerstellung beantragen.

Auch bei dieser Visumsart ist Voraussetzung, dass die Immobilie bereits fertiggestellt ist und der Antragsteller seine Eigentümerstellung durch Vorlage des Title Deed in seinem Namen nachweisen kann.

b. Antragsverfahren

Das Antragsverfahren entspricht im Wesentlichen dem für ein 3-Jahres-Visum.

c. Kosten

Die Kosten für die Erteilung eines 5-Jahres-Visums betragen aktuell etwa AED 3.800 pro Antragsteller.

3. Five-Year Retirement Visa ("Property Retirement Visa")

Ein Retirement Visa kann durch die Erfüllung unterschiedlicher Voraussetzungen erlangt werden. Bildet die Stellung als Eigentümer einer Immobilie im Emirat Dubai die Basis für die Beantragung des Retirement Visa, gilt das Folgende.

a. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind Immobilieneigentümer, die mindestens 55 Jahre alt sind und eine Immobilie in einer Freehold Zone zu



einem Kaufpreis von wenigstens AED 1 Mio. erworben haben. Der Wert mehrerer Immobilien kann dafür addiert werden.

Wird der Immobilienerwerb durch ein Darlehen finanziert, müssen im Zeitpunkt der Antragstellung wenigstens AED 1 Mio. des Kaufpreises an die Bank bereits bezahlt sein.

Der Antragsteller kann nach Erhalt des Property Retirement Visa den Ehepartner und seine Kinder sponsern.

Für die Beantragung des Property Retirement Visa wird ebenfalls vorausgesetzt, dass die Immobilie fertiggestellt ist und der Antragsteller einen Title Deed in seinem Namen vorlegen kann.

b. Antragsverfahren

Das Antragsverfahren entspricht auch im Fall des Property Retirement Visa im Wesentlichen dem für ein 3-Jahres-Visum.

c. Kosten

Die Kosten für die Erteilung eines Property Retirement Visa betragen derzeit ungefähr AED 3.800 pro Antragsteller.

4. Fazit

Die Möglichkeiten, ein Residence Visa auf Grundlage von Immobilieneigentum zu erlangen, wurden in den letzten Jahren immer weiter vereinfacht, um den Immobilienerwerb für ausländische Investoren noch attraktiver zu gestalten.

Je nach Voraussetzungen beträgt die Gültigkeitsdauer dieser Residence Visas entweder drei oder fünf Jahre. Um ein sogenanntes Golden Visa für eine Dauer von 10 Jahren zu erhalten, ist der Erwerb von im Emirat Dubai belegenen Immobilien unabhängig von der getätigten Investitionshöhe indes allein nicht ausreichend.

Haben Sie Fragen? – Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 15 Jahren kleine und mittelständische Unternehmen, Konzerne und Privatpersonen nach dem Recht der Vereinigten Arabischen Emirate. Wir sind spezialisiert auf Gesellschaftsrecht (insbesondere Unternehmensgründungen), Handelsvertreterrecht, Arbeitsrecht sowie 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
Web: www.anders.ae

Stand: 27.05.2022

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.