

Kauf, Nutzung und Verwaltung von Ferienimmobilien in Dubai

Dubai zieht Investoren aus der ganzen Welt an, die in Immobilien investieren möchten. Kommt der Erwerb einer Ferienimmobilie in Betracht, sind bei Kauf, Nutzung und Verwaltung lokale rechtliche Besonderheiten zu beachten. Im Folgenden haben wir wichtige Aspekte für Sie zusammengestellt.

1. Eigentümersmöglichkeiten für Ausländer

Grundsätzlich können natürliche Personen aller Nationalitäten im Emirat Dubai Immobilien erwerben. Gleiches gilt in der Regel für juristische Personen, die im Staatsgebiet oder in bestimmten Freihandelszonen der Vereinigten Arabischen Emirate ("VAE") ansässig sind. Ausländische Gesellschaften sind dagegen aktuell im Emirat Dubai nicht erwerbsberechtigt.

Ausländische Staatsangehörige und in den VAE lizenzierte Gesellschaften mit ausländischer Beteiligung können jedoch nicht im gesamten Emirat Dubai Immobilieneigentum erwerben. Vielmehr ist dies nur in bestimmten Bezirken Dubais möglich. Zu diesen sogenannten Freehold Areas zählen beispielsweise Dubai Marina, The Palm Jumeirah und Downtown Dubai.

2. Auswahl und Kauf einer Ferienimmobilie

Bevor Sie eine Immobilie in Dubai zum Zweck der eigenen Nutzung oder zur Vermietung als Ferienimmobilie erwerben, sind einige wichtige Schritte zu beachten.

Zunächst sollten Sie den Standort sorgfältig auswählen. Dubai bietet vielfältige Optionen - von luxuriösen Strandresorts bis hin zu urbanen Apartments mit Blick auf die Skyline. Prüfen Sie die genaue Lage des Objekts, den Ruf des Projektentwicklers, die Qualität der Bauausführung und die angebotenen Freizeitbereiche, wie Pool, Fitnessräumlichkeiten und etwaigen Strandzugang. Im Fall eines noch im Bau befindlichen Projekts sollten Sie sicherstellen, dass das Projekt und der Projektentwickler ordnungsgemäß bei den zuständigen Behörden, insbesondere dem Dubai Land Department, registriert sind.

Zudem ist die Budgetplanung entscheidend, da Sie nicht nur den Kaufpreis, sondern auch die Kaufnebenkosten sowie laufende Unterhaltskosten berücksichtigen müssen.

Es ist ratsam, alle Vertragsdokumente vorab sorgfältig zu prüfen. Somit stellen Sie sich sicher, dass diese den geltenden Gesetzen entsprechen. Zum anderen ergibt sich aus den Kaufunterlagen regelmäßig auch, ob die Immobilie überhaupt zur Kurzzeitvermietung geeignet ist. Teilweise wird dies durch den Projektentwickler oder die mit der Verwaltung der Immobilie betraute Gesellschaft eingeschränkt, bestimmten Regelungen unterworfen oder gänzlich untersagt.

Die Zahlungsbedingungen sollten klar verstanden werden. Beim Kauf direkt vom Projektentwickler können ausländische Investoren regelmäßig die jeweiligen Kaufpreistraten per Banküberweisung begleichen. Beim Kauf im Zweitmarkt erfolgt die Zahlung des Kaufpreises üblicherweise per bankgarantiertem Scheck während des Termins zur Eigentumsübertragung in einem der sogenannten Real Estate Registration Trustee Offices, welche dem Dubai Land Department angeschlossen sind.

3. Aufenthaltsgenehmigung

Für den Kauf einer Immobilie ist es nicht erforderlich, dass ausländische Investoren über eine langfristige Aufenthaltsgenehmigung für die VAE, sogenanntes Residence Visa, verfügen. Je nachdem wie lange und wie häufig Sie die Ferienimmobilie selbst nutzen möchten, ist jedoch die Beantragung eines Residence Visa erforderlich.

Antragsberechtigt sind Immobilieneigentümer unabhängig davon, ob sie die Immobilie selbst nutzen oder als Ferienimmobilie vermieten möchten. Für die Art und Dauer des Residence Visa kommt es insbesondere auf den Wert der Immobilie sowie das Alter des Antragstellers an.

Derzeit bestehen für Immobilieneigentümer im Emirat Dubai im Wesentlichen drei Visakategorien. Für das 2-Jahres-Visum sind Immobilieneigentümer antragsberechtigt, die eine Immobilie im Wert von mindestens AED 750.000 erworben haben. Für das sogenannte Retirement Visa, welches eine Gültigkeit von 5 Jahren aufweist, sind Immobilieneigentümer antragsberechtigt, die mindestens 55 Jahre alt sind und eine Immobilie zu einem Kaufpreis von wenigstens AED 1 Mio. erworben haben. Schließlich steht das Golden Visa mit einer Gültigkeit von 10 Jahren für Immobilieneigentümer zur Verfügung, die eine Immobilie im Wert von AED 2 Mio. und mehr erworben haben.

Die Beantragung eines Residence Visa kann auch für Immobilieneigentümer interessant sein, welche ihre Immobilie ausschließlich als Ferienwohnung vermieten möchten. Mit Erhalt der langfristigen Aufenthaltsgenehmigung ist unter anderem die Eröffnung eines lokalen Bankkontos einfacher möglich. Dieses kann zum Erhalt von Kautions- und Mietzinszahlungen sowie zur Zahlung von Strom-, Wasser- und Telefonrechnungen genutzt werden. Es vereinfacht damit die Verwaltung der Ferienimmobilie.



4. Registrierung der Ferienimmobilie

Dubai hat in den letzten Jahren eine steigende Nachfrage nach Ferienimmobilien erlebt und daher entsprechende Vorschriften eingeführt, um diesen Markt zu regulieren und sicherzustellen, dass die Unterkünfte den erforderlichen lokalen Standards entsprechen. Dazu gehören Mindestanforderungen an Ausstattung, Sicherheitsvorkehrungen und Hygiene.

Sollten Sie Ihre Immobilie als Ferienimmobilie vermieten wollen, muss eine Registrierung der Immobilie bei der zuständigen Behörde im Emirat Dubai, dem Department of Economy & Tourism ("DET"), erfolgen. Die Anmeldung erfolgt über das Online Portal des DET.

Im Rahmen des Registrierungsprozesses müssen alle erforderlichen Unterlagen, wie beispielsweise Kopien von Reisepass oder Emirates ID Card des Eigentümers sowie der Eigentumsurkunde der Immobilie, in das System hochgeladen werden. Die Bearbeitungszeit beträgt in der Regel einen Werktag. Die einmaligen Registrierungsgebühren belaufen sich aktuell auf AED 1.520. Darüber hinaus fallen weitere Gebühren pro vermieteter Nacht der Ferienimmobilie an, sogenannter Tourism Dirham. Diese Gebühren sind von der Gästeanzahl unabhängig und werden nach Einstufung der Immobilie als Deluxe Holiday Home oder Standard Holiday Home berechnet.

Zu beachten ist, dass ein privater Immobilieneigentümer maximal acht Immobilien über das DET Online Portal registrieren kann.

Möchten Sie die Vermietung der Ferienimmobilie in Dubai nicht selbst übernehmen, kann dies auch über gewerbliche Anbieter erfolgen, die als Verwalter von Holiday Homes tätig sind. Diese Unternehmen bieten Dienstleistungen an, die den gesamten Prozess der Registrierung, Verwaltung und Vermietung einer Ferienimmobilie betreuen. Dazu zählt insbesondere die Reinigung und Instandhaltung der Immobilie sowie die Gästebetreuung. Bevor Sie einen gewerblichen Anbieter auswählen, sollten Sie sicherstellen, dass das Unternehmen seriös ist und über eine gültige Lizenz für die Verwaltung von Holiday Homes in Dubai verfügt. Zudem ist es wichtig, die Vertragsbedingungen sorgfältig zu prüfen und gegebenenfalls zu verhandeln, bevor Sie eine Vereinbarung abschließen.

5. Fazit

Insgesamt ist der Kauf einer Ferienimmobilie in Dubai ein komplexer Prozess, der sorgfältige Planung und Prüfung der verschiedenen Vertragswerke erfordert. Die Einhaltung der aktuellen Gesetze ist entscheidend, um Ihr Investitionsziel zu erreichen und rechtliche Probleme bei Kauf und Vermietung zu vermeiden. Die Beachtung der vorgenannten Punkte hilft, Ihre Pläne erfolgreich umzusetzen.

Haben Sie Fragen? – Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 18 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 LLC
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: 25.09.2023

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.