ANDERS
LEGAL CONSULTANCY

17 years
expertise in Dubai

Update:
Residence Visas für Immobilieneigentümer in Dubai

Durch den Kauf einer Immobilie im Emirat Dubai können ausländische Staatsbürger grundsätzlich in einem eigenständigen Verfahren Aufenthaltsgenehmigungen für die Vereinigten Arabischen Emirate (sogenannte Residence Visas) beantragen. Die letzte Gesetzesreform in diesem Zusammenhang erfolgte im Oktober 2022 und hat zu einigen Veränderungen geführt. Aktuell stehen für Immobilieneigentümer die folgenden Arten von Residence Visas zur Verfügung:

1. Two-Year Property Investor Visa ("2-Jahres-Visum")

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 sogenannten Title Deed, ausgewiesene Kaufpreis. Um den Schwellenwert zu erreichen, ist es möglich, die Werte mehrerer Immobilien zu addieren.

Der Antragsteller kann nach Erhalt des 2-Jahres-Visums den Ehepartner sowie, je nach Alter und Ehestand, seine Kinder und grundsätzlich auch seine Eltern sponsern.

Ob ein 2-Jahres-Visum bereits erworben werden kann, wenn sich die Immobilie noch im Bau befindet, liegt im Ermessen des Dubai Land Department als der zuständigen Behörde und wird je nach Vorliegen bestimmter Voraussetzungen im Einzelfall entschieden.

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

Ein Retirement Visa kann durch die Erfüllung unterschiedlicher Voraussetzungen erlangt werden. Basiert die Beantragung auf der Eigentümerstellung einer Immobilie im Emirat Dubai, gilt das Folgende:

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. Die Werte mehrerer Immobilien können für die Erreichung dieses Schwellenwertes zusammengerechnet werden.

Nach Erhalt des Property Retirement Visa ist es dem Antragsteller möglich, den Ehepartner und - abhängig von Alter und Ehestand - auch seine Kinder sponsern.

3. Ten-Year Golden Visa ("Property Golden Visa")

Durch die Gesetzesreform neu eingeführt ist die Möglichkeit für Immobilieninvestoren, ein Property Golden Visa mit einer Geltungsdauer von 10 Jahren zu erhalten.

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

Ehepartner, die eine Immobilie gemeinsam gekauft haben, können jeweils ein eigenes Property Golden Visa auf Grundlage ihrer Miteigentümerstellung beantragen, sofern sich der jeweilige Miteigentumsanteil auf wenigstens AED 2 Mio. beläuft. Liegt der Miteigentumsanteil unter AED 2 Mio., kann einer der Ehepartner das Property Golden Visa beantragen, indem ihm der Anteil des anderen zugerechnet wird, und in der Folge den anderen Ehepartner sowie seine Eltern und je nach Alter und Ehestand auch seine Kinder zu sponsern.

Ebenfalls neu ist, dass die Immobilie im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht fertiggestellt sein muss. Voraussetzung ist jedoch, dass in diesem Zeitpunkt bereits ein Mindestbetrag in Höhe von AED 2 Mio. an den Projektentwickler bezahlt worden und die Eintragung im Interim Property Register erfolgt ist, also ein sogenanntes Oqood vorliegt. Die endgültige Entscheidung über die Erteilung des Property Golden Visa liegt jedoch im Ermessen des Dubai Land Department, welches insbesondere den Fertigstellungsgrad des Projekts bei der Bewertung berücksichtigt.

4. Fazit

Vor allem das Property Golden Visa ist eine zu begrüßende Neuerung für Immobilieninvestoren in Dubai. Da sich die Voraussetzungen für die Erlangung der verschiedenen Residence Visas nach wie vor im Fluss befinden, sollten diese vor jeder Antragstellung aktuell für den Einzelfall geprüft und die benötigten Unterlagen entsprechend vorbereitet werden.

ANDERS
LEGAL CONSULTANCY

Haben Sie Fragen? – Wir unterstützen Sie gerne!

Von unserer Kanzlei in Dubai aus beraten wir mit unserem Team von deutschen Rechtsanwälten seit über 17 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: 23.05.2023

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.