



# Die meistgestelltesten Fragen zu Immobilien- Investments in Dubai

2023



ORYX  
REAL ESTATE GROUP

# Hallo, wir sind die Oryx Real Estate Group – Ihre deutschen Immobilienmakler in Dubai!

---

Sie sind grundsätzlich an einem Immobilienkauf in Dubai interessiert, fragen sich aber noch:

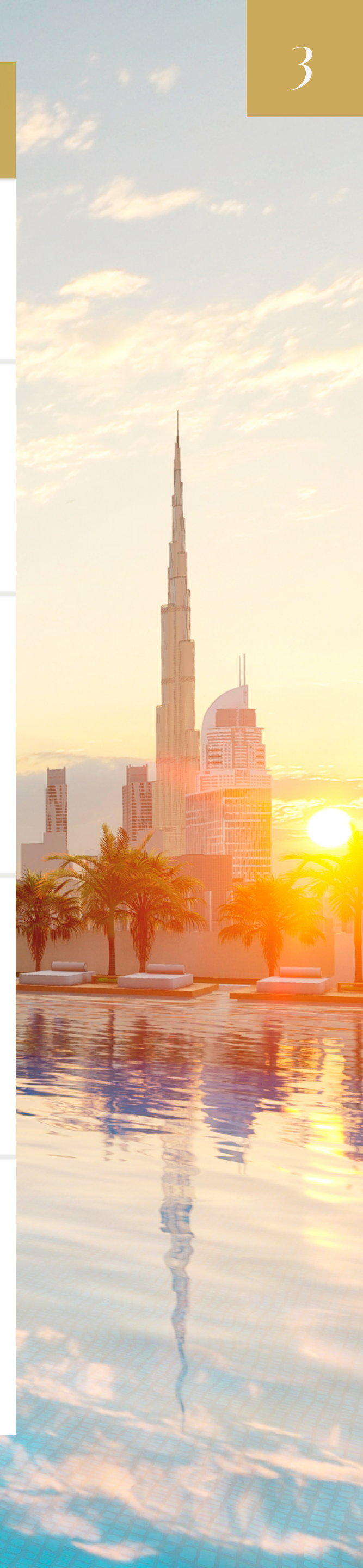
Wie die Mieteinnahmen in Dubai zu versteuern sind, ob Eigentum grundbücherlich gesichert ist und wer Ihre Wohnung in Dubai für Sie möblieren und vermieten kann?

Ein Immobilienkauf im Ausland erfordert einen kompetenten und zuverlässigen Partner, der den Markt und die Gegebenheiten kennt. All diese Fragen und noch mehr, bekommen Sie in diesem Guide beantwortet.

Erfahren Sie ausserdem, wer wir sind und wie wir Sie bei Suche, Kauf und Finanzierung von Immobilien in Dubai unterstützen.

# Warum Dubai?

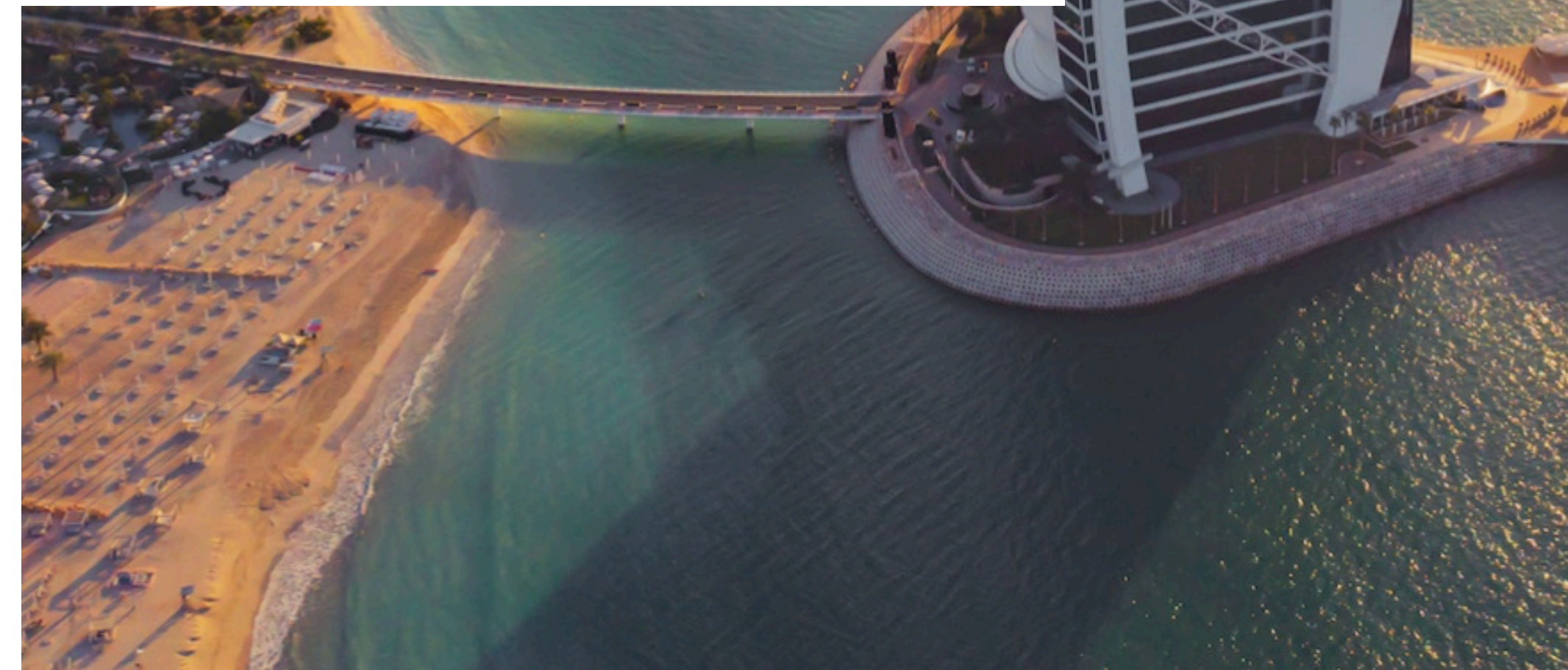
DEUTSCHLAND	DUBAI
 Hohe Steuern auf Mieteinnahmen	 Keine Steuern auf Mieteinnahmen
 Durchschnittliche Mietrendite von 3,89 % vor Steuern	 Durchschnittliche Mietrendite von 10 % bei langfristigen Vermietungen
 Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauten in Hamburg beträgt 6.400 €	 Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Neubauten in Dubai Marina beträgt 3.666 €
 Willkürliche Regierungsentscheidungen, die sich negativ auf deutsche Investoren auswirken	 Vermieterfreundliche Gesetze
 Anstehende belastende Verpflichtungen wie der Lastenausgleich und Grundsteuernachzahlungen	 Schon jetzt die lebenswerteste Stadt der Welt mit einer hohen Wachstumsrate der Bevölkerung



# Warum Oryx?

---

1. Sie erhalten die qualitativ hochwertigsten Projekte von uns vor dem offiziellen Kaufstart
2. Oryx arbeitet Entwickler-unabhängig und erhält keinerlei Sondervergütung bestimmter Projektentwickler
3. Wir beraten Sie und begleiten Sie durch den gesamten Kaufprozess von A-Z
4. Wir bieten detaillierte Objektpräsentationen und organisieren die Besichtigungen für Ihre fundierte Kaufentscheidung
5. Sie erhalten jede Unterstützung bei der Auswahl und Verhandlungen Ihrer passenden Immobilie
6. Lebenslange kostenlose Unterstützung nach dem Kauf Ihrer Immobilie



# Was macht Dubai zu einem Investition-Hotspot?

Während der Rest der Welt in diesem Jahr mit finanziellen Problemen zu kämpfen hat, herrscht in den Vereinigten Arabischen Emiraten eine unglaublich optimistische Stimmung. Während sich die globalen wirtschaftlichen und politischen Krisen weiterhin auf die Welt auswirken, prognostiziert Dubai für die nächsten fünf bis zehn Jahre ein anhaltendes Wachstum und eine ständig wachsende Bevölkerung. Derzeit gibt es in Dubai etwa 140.000 Villen und 620.000 Wohnungen für eine Bevölkerung von etwa 3,5 Millionen Einwohnern, so dass auf dem Mietmarkt ein unglaubliches Preiswachstum zu verzeichnen ist. Gleichzeitig bringen große lokale Bauträger eine Reihe neuer Projekte auf den Markt – von atemberaubenden Projekten direkt am Wasser über hoch aufragende Luxustürme bis hin zu Familiengemeinschaften –, die alle einen hohen Lebensstandard und einen ausgezeichneten potenziellen ROI. Viele dieser Projekte sind innerhalb weniger Tage ausverkauft, da der Markt für nicht geplante Projekte boomt. Im aktuellen Umfeld sind all die Dinge, die Investoren schon immer an Dubai geschätzt haben – keine Einkommenssteuer, eine Kriminalitätsrate von nahezu Null, über 200 internationale Schulen und ein branchenweit führendes medizinisches System – noch attraktiver geworden. **Kurz gesagt: Dubai wird auch dieses Jahr voraussichtlich eines der heißesten Investitionsziele der Welt sein. Lassen Sie sich von uns durch die neuesten Marktszenarien leiten, um Fallstricke zu vermeiden und neue, lebensverändernde Möglichkeiten aufzuzeigen, damit Sie von dieser aufregenden Zeit profitieren können.**

# i) Was spricht dafür eine Immobilie in Dubai zu erwerben und welche Vorteile ergeben sich daraus?

Die Idee, als beispielsweise Europäer in Dubai zu investieren, scheint auf den ersten Blick kompliziert und unrealistisch. Dabei bietet die Metropole eine Vielfalt an Chancen und Realisierungsmöglichkeiten. Dubai ist im stetigen Wachstum. Trotz der Tatsache, dass die Kaufpreise und Mieten auch hier jährlich gestiegen sind, sind sie im weltweiten Vergleich mit anderen Großstädten äußerst niedrig. Vergleicht man Dubai mit anderen Metropolen wie London oder Hongkong, erkennt man, dass der Quadratmeterpreis in Dubai drei bis acht Mal geringer ist. Auch in deutschen Städten wie Berlin, Düsseldorf oder Hamburg ist der Preis für jeden Quadratmeter doppelt so hoch, in München ist es sogar das Dreifache. Zwar kann man keine genauen Prognosen stellen, dennoch geht man in Hinblick auf die derzeitige Entwicklung davon aus, dass sich der Quadratmeterpreis in den nächsten zehn Jahren verdoppeln oder verdreifachen wird. Die Renditen sind bereits deutlich höher als in Deutschland. Bei einer Langzeitvermietung können Anleger sieben bis acht Prozent Rendite erreichen. Kurzzeitvermietungen führen in vielen Fällen sogar zu zweistelligen Renditen. Sie können auf der Bucket List stehen. Sie kann mit ihrer Vielfalt an zukunftsorientierten Projekten auch als Ziel für Investments in Betracht gezogen werden. Hinzu kommt, dass in Dubai eine große Nachfrage nach gehobenen Wohnkomfort besteht, ca. 90% der Einwohner sind Expats, die in der Regel Wohnungen mieten.

Gemeint sind damit, gut bezahlte Fachkräfte, die nur über einen gewissen Zeitraum in Dubai leben – die Nachfrage nach entsprechendem Wohnkomfort ist dementsprechend groß. Jeden Monat reisen zudem rund 1,3 Mio. Touristen nach Dubai. Neben den niedrigen Immobilienpreisen, der höheren Rendite und dem einfachen und sicheren Kaufprozess, bietet Dubai auch weitere Vorteile an, die in Deutschland noch nicht existieren. Dubai ist eine Stadt mit Wachstumspotenzial. Derzeit erlebt sie einen Immobilienboom, was bedeutet, dass zunehmend mehr Projekte auf dem Markt erscheinen. Die Investitionsmöglichkeiten sind vielfältig, denn Dubai gilt als globales Wirtschaftszentrum. Somit muss die attraktive Stadt nicht nur als eine der beliebtesten Reiseziele auf der Bucket List stehen. Sie kann mit ihrer Vielfalt an zukunftsorientierten Projekten auch als Ziel für Investments in Betracht gezogen werden.



## 2) Wie wähle ich die richtige Immobilie für mich in Dubai?

Auch wenn viele von Projektentwicklern oder Maklern angebotenen Projekte durchweg verlockend klingen, sollten sie sich Kaufinteressenten nicht von beeindruckenden Gebäudeanimationen vor imposanter Kulisse oder hohen Renditeversprechen zum Kauf verleiten lassen. Angaben in Verkaufsmaterialien sind in den allermeisten Fällen nicht verbindlich. Eine fundierte Marktanalyse und die genaue Prüfung der Vertragsunterlagen vor dem Kauf sind daher unerlässlich und bedürfen einen zuverlässigen Partner vor Ort. In Bezug auf die Kostenkalkulation sind neben dem eigentlichen Kaufpreis auch die Gebühren des Dubai Land Department ("DLD"), also der grundbuchführenden Behörde und in einigen Fällen die Maklercourtage zu berücksichtigen.

Sobald sich die Kaufabsicht auf ein bestimmtes Objekt konkretisiert, gibt es einiges zu beachten. Sollten sie nicht persönlich im Termin zur Eigentumsübertragung anwesend sein, haben sie dafür Sorge zu tragen, dass ein Vertreter mit einer Vollmacht ausgestattet ist, die den inhaltlichen und formalen Anforderungen des DLD entspricht. Dafür sind wir ebenfalls da.

Wichtig für uns ist es vor der passenden Angebotsauswahl für Sie Ihre Bedürfnisse zu verstehen. Deshalb sollten Sie sich die folgenden Fragen stellen:

- 1) Sind Sie Schon mal in Dubai gewesen?
- 2) Kennen Sie den Dubai Immobilienmarkt
- 3) Welche Kaufgründe haben Sie:
  - > Vermietung / Investment
  - > Bezugsbereite Immobilie oder Off-Plan
  - > Selbstnutzung
- 4) Welche Immobilie (Apartment, wie viele Zimmer, Villa?)
- 5) Max. Kaufpreis?
- 6) Finanzierung ja oder nein?
- 7) Lage? Bevorzugt?

Welche erwähnenswerten Faktoren sind zudem noch in die Kaufentscheidung einzubeziehen?

### 3) Wie läuft der Objektkauf in Dubai ab?

Vor der Investition in Wohneigentum in Dubai sollten Sie einige Dinge beachten. Ein landesweites Gesetz, das den Objektverkauf an Ausländer regelt, gibt es nicht. Erste Anlaufstelle vor der Immobiliensuche sollte somit immer ein ortsansässiger Makler, der sich mit den Gesetzgebungen und mit den Besonderheiten des Marktes auskennt, sein. In Dubai gibt es weitaus mehr Immobilienmakler als zum Verkauf stehende Objekte. In dieser Tatsache begründet sich, dass 90 Prozent der angebotenen Wohnungen und Häuser bei allen Maklern identisch sind. Ist das Traumobjekt nicht dabei, lohnt sich ein Maklerwechsel daher nicht. Effektiver ist es deshalb, einen Immobilienmakler zu finden, der sich auf qualitative Immobilienangebote konzentriert und nicht ALLES anbietet. Wenn Sie eine Immobilie erworben, erfolgt die Eintragung ins Grundbuch und man erhält eine Eigentumsurkunde. Die Bezahlung des Kaufpreises ist sicher, da sie auf ein Treuhänderkonto erfolgt.

Dementsprechend können Sie sich darauf verlassen, dass Ihre Gelder niemals in unseriöse Hände gerät und veruntreut wird. Dennoch ist es wichtig, einen seriösen und bestenfalls mehrsprachigen Makler zu beauftragen. Auch nach dem Erwerb der Immobilie gibt es noch einige organisatorischen Dinge, die für einen ausländischen Investor zu Herausforderung werden können. Dabei unterstützen wir Sie natürlich. Denn grundsätzlich entscheidet sich der Ablauf des Erwerbs einer Immobilie in Dubai danach, ob das Objekt direkt vom Projektentwickler, also im off-planmarkt oder von einem Voreigentümer, also im Sekundärmarkt gekauft wird.



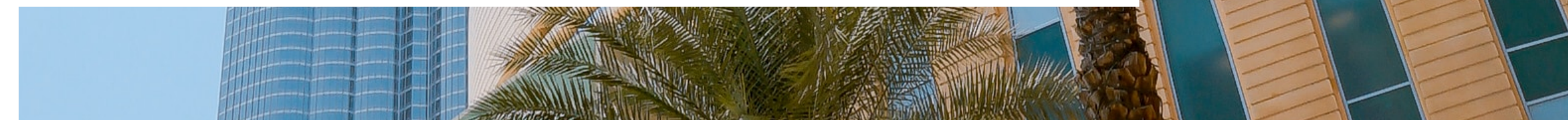


## 4) Kauf im Sekundärmarkt (Secondary Market)

Erfolgt der Kauf der Immobilie nicht von dem Projektentwickler selbst, sondern von einem Voreigentümer, wird der Erwerbsvorgang nicht mehr von dem Projektentwickler betreut. Vielmehr ist ein sogenanntes Real Estate Registration Trustee Office ("Trustee Office") einzuschalten, das dem DLD angegliedert ist. Für den Vertrag zwischen Verkäufer und Käufer ist zwingend das von dem DLD herausgegebene Standardformular Form F zu verwenden. Da dieses indes die Transaktion nur rudimentär regelt und wenig Raum für individuelle Anpassungen lässt, sollte Form F um einen Anhang ergänzt werden. Diesen können die Parteien frei verhandeln.

Sobald Form F einschließlich des Anhangs unterzeichnet wurde und alle übrigen Unterlagen, die für den Immobilienverkauf erforderlich sind, vorliegen, erfolgt die Eigentumsübertragung in einem Termin vor einem Trustee Office.

Das Trustee Office überprüft die Vollständigkeit, Echtheit, Form und Inhalt der vorgelegten Unterlagen sowie die Identität und Handlungsbefugnisse der anwesenden Personen. Bestehen keine Einwände, übermittelt das Trustee Office die Unterlagen elektronisch zur abschließenden Prüfung an das DLD. Sobald das DLD seinerseits die Zustimmung zur Durchführung der Eigentumsübertragung erteilt hat, kehrt das Trustee Office den zuvor von dem Käufer erhaltenen Kaufpreis an den Verkäufer aus und übergibt im Gegenzug den nunmehr auf den Käufer lautenden Title Deed an den Käufer.



## 5) Kauf im Off-Plan Markt (Projektierte Immobilien)

Bietet der Projektentwickler die Immobilie direkt an, hat der Käufer in der Regel zunächst ein Reservierungsformular zu unterzeichnen und eine Anzahlung auf den Kaufpreis zu leisten. Sodann legt der Projektentwickler dem Käufer einen umfangreichen Kaufvertrag, das sogenannte Sale and Purchase Agreement, zur Unterschrift vor. Die einzelnen Vertragsklauseln sind grundsätzlich nicht verhandelbar. Dennoch sollte sich der Käufer, wenn möglich, bereits vor Leistung der Anzahlung ein Muster des Kaufvertrages übermitteln lassen, um über die künftig zwischen den Parteien geltenden Rechte und Pflichten informiert zu sein und im Zweifel von einem Vertragsschluss Abstand nehmen zu können, ohne die Anzahlung zu verlieren. Dabei sind insbesondere Gesichtspunkte wie Beschreibung der Immobilie und ihrer Ausstattung, Zahlungsmodalitäten des Kaufpreises, Fertigstellungszeitpunkt und Rechte des Käufers im Falle des Verzugs sowie Ausgestaltung der Gewährleistungsrechte relevant. Die weitere Vorgehensweise richtet sich vor allem danach, ob sich die Immobilie noch im Bau befindet oder bereits fertiggestellt ist.

Handelt es sich um ein noch im Bau befindliches Objekt, wird dieses also "offplan" erworben, ist darauf zu achten, dass der Projektentwickler zeitnah die Eintragung des Käufers in das Interim Property Register bei dem DLD veranlasst. Diese Eintragung wird allgemein als "Oqood" bezeichnet und dient als vorläufiger Eigentumsnachweis. Ausstehende Kaufpreistraten sind entsprechend dem im Kaufvertrag festgelegten Zahlungsplan auf das eigens für das Projekt eingerichtete Treuhandkonto zu zahlen. Nach Fertigstellung der Immobilie und Leistung aller ausstehenden Zahlungen erteilt das DLD dem Käufer auf Antrag des Projektentwicklers die Eigentumsurkunde, den sogenannten Title Deed. Wird ein bereits fertiges Objekt direkt von dem Projektentwickler erworben, erhält der Käufer den auf seinen Namen lautenden Title Deed sogleich nach Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten.

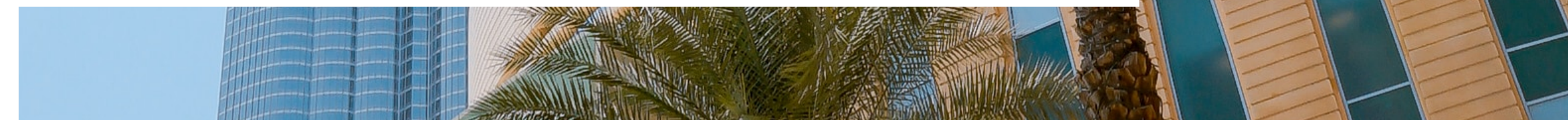
## 6) Was ist eine Off-Plan Immobilie in Dubai und welche Vorteile hat diese?

Die Investition in Off-Plan-Immobilien hat viele Vorteile:

1. Hohe Rentabilität. Immobilien vor der Fertigstellung, direkt vom Bauträger sind deutlich günstiger als fertige Immobilien. Wenn die Immobilie nach dem Bau weiterverkauft wird, können Sie einen hohen Gewinn von bis zu 50 % erzielen.
2. Sicherheit. Gemäß den örtlichen Gesetzen verwahrt der Investor sein Geld auf Treuhandkonten, die speziell für das Projekt eröffnet wurden. Der Bauträger legt dem Dubai Land Department für jede Bauphase einen Kostenvoranschlag vor und erhält erst dann Zugriff auf das Geld für die nächste Phase, wenn die vorherige Bauphase abgeschlossen ist. Kann der Bauträger die Arbeiten nicht abschließen, eröffnet der Staat eine Ausschreibung und überträgt das Geld an ein anderes Unternehmen, das die Bauarbeiten abschließt.
3. Zinsfreie Ratenzahlungen mit einem bequemen Zahlungsplan. Die erste Zahlung beginnt bei 5 %.
4. Zudem kann die Transaktion aus der Ferne erfolgen. Ein Bankkonto in Dubai ist für diese Zahlungen nicht erforderlich.

Off-plan-Immobilien sind Immobilien, die noch nicht fertiggestellt sind. Der Kauf einer Off-Plan-Immobilie bedeutet, dass Sie eine Immobilie erwerben, bevor sie fertiggestellt ist, meist in den frühen Bauphasen oder sogar in der Projektphase.

Im Jahr 2021 wurden in Dubai 84.196 Immobilientransaktionen im Wert von fast 300 Mrd. AED (81,6 Mrd. \$) getätigt. Davon entfielen 40,4 % auf off-plan Immobilien.



## 7) Muss ich für einen Immobilienkauf vor Ort sein?

Die meisten unserer Kunden, nicht nur die aus dem europäischen Raum, rund 60–70% kaufen eine Immobilie ohne in Dubai vor Ort zu sein. Sogar teilweise ohne jemals auch in Dubai gewesen zu sein.

Das heißt konkret für einen Immobilienkauf:

Nach einem ersten Beratungsgespräch mit uns, entscheidet sich der Kunde für eine Immobilie (ganz egal, ob es ein 2-Zimmer Apartment werden soll oder eine Villa mit Pool) und wir kümmern uns hier vor Ort um die gesamte Kaufabwicklung für Sie. Das beinhaltet den kompletten Prozess bis hin zur Übergabe.

Jeder Deutsche, Österreicher, Schweizer kann also problemlos eine Immobilie in Dubai erwerben und muss dafür auch nicht vor Ort sein. Ausländische Immobilienkäufer und Investoren sind in Dubai sehr willkommen, denn sie sind der Wachstumsmotor Dubais. Es gibt jedoch einige Areas, in denen der Immobilienkauf ausschließlich den Staatsbürgern der V.A.E. vorbehalten ist. Dies betrifft aber nicht die weithin bekannten Projekte und Lagen, die alle für Ausländer freigegeben sind und immer mehr Immobilienkäufer anziehen und diesen den Immobilienerwerb so einfach wie möglich machen.

## 8) Wie sieht es mit dem Kaufvertrag in Dubai aus? Wird dieser notariell beglaubigt?

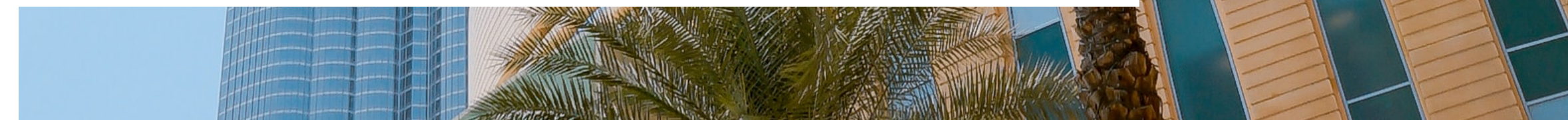
In Dubai läuft es tatsächlich ein wenig anders, als zum Beispiel in Deutschland. Hier spielt das Dubai Land Department eine sehr sehr wichtige Rolle. Seit einigen Jahren wurde ein sogenanntes Treuhandkonto ins Leben gerufen. Da heißt, dass jegliche Abwicklung und Zahlung über ein Treuhandkonto in Dubai läuft und der Erwerb ist somit extrem abgesichert. Das dient zum Investorenschutz. Denn die Regierung einen großen Wert darauf legt, dass die Investoren sich in Dubai sehr wohl fühlen. Zum Anderen schützt die Regierung sich dadurch selbst gegen die Veruntreuung von Geldern.

Der Kaufvertrag wird bei Off-Plan Immobilien auch erst dann erstellt, nachdem das sogenannte Down-Payment – das ist ein bestimmter Prozentsatz und von Projekt zu Projekt unterschiedlich – gezahlt wurde. In der Regel bewegt sich das zu zahlende Down-Payment zwischen 10 und 30% (plus die Kauf-Nebenkosten, die sich aber im Vergleich zu anderen Ländern erheblich im Rahmen halten – aber dazu später noch mehr). Wenn das Down-Payment geleistet wurde für einen Kauf, erst dann wird der Kauf registriert und der Kaufvertrag erstellt.

## 9) Was ist das Dubai Land Department?

Das Dubai Land Department – kurz DLD – ist eine Immobilienbehörde, die unter anderem für die Registrierung von Immobilientransaktionen (Immobilienkauf/-verkauf) sowie deren Eintragung im Grundbuch und die Ausstellung des zugehörigen Eigentumstitels zuständig ist.

Das Dubai Land Department (DLD) wurde 1960 eingerichtet, um die Eigentumsrechte in Dubai zu schützen, und gilt als staatliche Einrichtung, die ein umfassendes Angebot an Immobiliendienstleistungen bereitstellt. Es kümmert sich um alle Fragen der Legalisierung von Grundstückskäufen und -verkäufen und ist für die Registrierung, Organisation und Förderung von Immobilieninvestitionen in der Stadt zuständig.



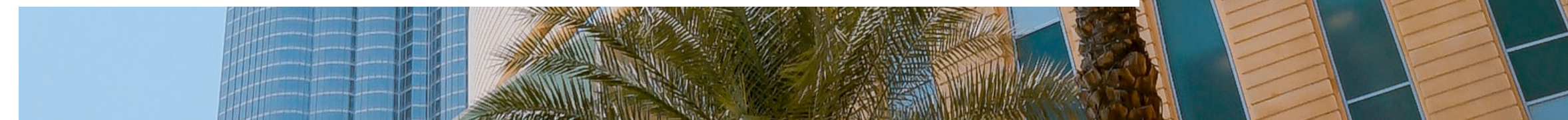
# 10) Ab welcher Kaufsumme erhalte ich ein Investorenvisum?

Immobilienbesitzer 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 Immobilienbesitzer – 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.

Die Möglichkeiten, Residence Visas auf Grundlage von Immobilieneigentum zu erlangen, haben sich im Laufe des Jahres wesentlich verbessert. Das heißt man bekommt ein Investorenvisum in Dubai, die emirates ID, womit man dann auch ein Bankkonto in Dubai eröffnen kann, ab einer Kaufsumme von 750.000 AED – diese Grenze wurde kürzlich erst hinabgesetzt.

Umgerechnet +/- 180.000 EUR. und wichtig zu wissen ist, es muss nicht nur eine Immobilie gekauft werden, die 750.000 AED kostet, es können auch mehrere gekauft werden und in Summe so viel kosten. Aktuell stehen zwei Arten von Residence Visas zur Verfügung, die aufgrund von Immobilieneigentum beantragt werden können.

Beide Visumsarten unterfallen der Kategorie "Investor Visa" und weisen ihren Inhaber als "Investor" aus. Die Hauptunterschiede liegen in der Gültigkeitsdauer der Visa und deren Kosten. Zwar qualifiziert sich eine Vielzahl von Immobilienbesitzern 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 10-Jahres-Visum deutlich attraktiver. Jedoch schränkt die Investitionssumme von mindestens AED 2 Mio. den Kreis der Berechtigten ein.



## II) Welche Vorteile bietet ein Investorenvisum noch?

Sobald man Besitzer eines Investorenvisums ist, kann man sich uneingeschränkt in den Vereinigten Arabischen Emiraten ("VAE") aufhalten. Man hat also die Grenze von 90 Tagen nicht. In anderen Worten: man darf hier wohnen, solange man möchte. Solange man Besitzer einer Immobilie im Erwerbswert von mindestens 750.000 AED ist.

Die Hauptvorteile, hier zu leben, sind jedoch sowohl für Unternehmer als auch für angestellte Mitarbeiter und diejenigen, die das Eigentum erworben haben, von universeller Bedeutung also für alle Kategorien von Expats in den VAE. Schauen wir uns also an, warum Sie an einem Investorenvisum in den VAE interessiert sein könnten.

Wenn ein Ausländer ein Land wählt, in dem er wohnen möchte, möchte er normalerweise günstige Bedingungen für sein Geschäft (Unternehmer), ein hohes Einkommen bei der Arbeit (ein Angestellter), die Möglichkeit, in einem reichen, sicheren Land zu leben und Zugang zu guten Immobilien (Immobilienkäufer) zu haben. Und das alles finden Sie in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE).

Hier hat die Person, die ein Geschäftsinvestitionsvisum in den VAE erhält, praktisch unbegrenzte Möglichkeiten für ein Unternehmenswachstum, ein angestellter Spezialist mit Aufenthaltserlaubnis erhält hohe Gehälter und gute soziale Garantien in den VAE, und der Immobilienbesitzer (bekommt auch eine Aufenthaltserlaubnis in Dubai, VAE) hat Zugang zu lokaler Medizin, Bildung, Unterhaltung, lokalen Stränden und vielen anderen Dingen in den VAE. Eine Person, die ein Investorenvisum in Dubai (ein Visum-Investor) erhalten hat, kann mindestens drei Jahre in Dubai, den VAE, leben und den hohen Lebensstandard und die Sicherheit des Landes genießen. Nachdem Sie ein Investorenvisum in den Vereinigten Arabischen Emiraten erhalten haben, haben Sie fast die gleichen Rechte mit den Bürgern dieses Landes. Ein Bankkonto ist natürlich zudem ein großer Vorteil, den man hat.



## 12) Wie kann ich meine Immobilie in Dubai vermieten?

Zuerst einmal: wir kümmern uns natürlich um die Vermietung für Sie. Hierfür bieten wir unseren Kunden einen Service an, der sowohl die Kurzzeitvermietung, als auch die Langzeitvermietung umfasst.

Zum Thema Vermietung sind zwei Sachen wichtig:

1. Sie entscheiden sich für eine kurzfristige Vermietung, eine sogenannte "short-term-rent". Diese Vermietungsform bietet sich natürlich in den Top-Lagen an. Diesen Service übernehmen wir nicht direkt für Sie, sind aber die Schnittstelle zu den professionellen Agenturen, die sich ausschließlich mit den kurzfristigen Vermietungen beschäftigen. Die Agentur kümmert sich um alles von A-Z: Cleaning und Inspektion nach jedem Gast, Booking (via den gängigsten Plattformen wie Air BnB, Booking.com oder Expedia) und auch Möblierung. In Sachen Möblierung ist bei den short-term Vermietungen zu erwähnen, dass hier sehr genau drauf geachtet wird, welche Möbel eine solche Mietwohnung beinhalten muss. Dies fängt an bei der Anzahl der Bilder in den jeweiligen Räumen und endet bei dem Küchenequipment. Da jeder Gast zudem eine Kautions hinterlegen muss, kümmert sich die Agentur zudem um den Ersatz und Austausch von beschädigten Gegenständen und Möbeln. Diese Vermietungsform bietet einige Vorteile, insbesondere was die zu erwirtschaftende Rendite angeht, diese ist ganz klar höher.

Diese Vermietungsform bietet einige Vorteile, insbesondere was die zu erwirtschaftende Rendite angeht, diese ist ganz klar höher. Vor allem können Sie Ihre Immobilie auch jederzeit selbst nutzen, wenn Sie möchten. Dies ist bei einer Langzeitvermietung nicht möglich.

2. Sie entscheiden sich für einen langfristigen Mieter, also eine Langzeitvermietung. Diesen Service übernehmen wir direkt über eine ausgewählte Plattform oder vorgemerkte Kunden für Sie. Hier in Dubai zählt alles ab einem halben Jahr als sogenannte "long-time rent". In der Regel werden Ein-Jahres-Mietverträge abgeschlossen und hier bekommt der Vermieter meist die Miete vom Mieter ein Jahr im Voraus + die Kautions natürlich. Dadurch ist man als Vermieter abgesichert und kann mit einem langfristigen Cashflow planen. Mietnomaden sind in Dubai ein Fremdwort.

## 13) Wieso sind die Kaufpreise so niedrig im Vergleich zu den Mieten?

Hierfür gibt es eine einfache Erklärung:

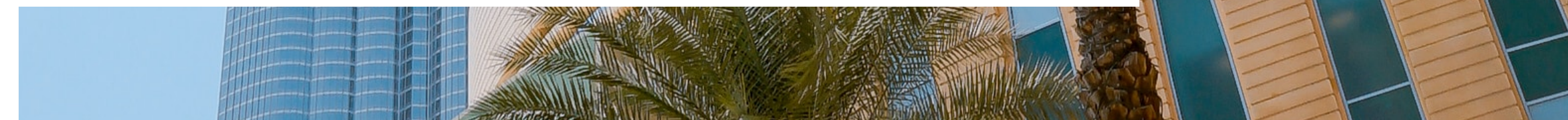
Dubai und Hamburg, beispielsweise, unterscheiden sich in einem Punkt sehr, und zwar, dass in Dubai 90% der Menschen Ausländer sind.

Das sind meist Menschen, die nach Dubai gekommen sind, wegen ihrer Arbeitsstelle – also Expats. Und diese Menschen mieten in der Regel und kaufen nicht – jedenfalls nicht direkt. Aufgrund dessen herrscht eine enorm hohe Nachfrage an komfortablen Wohnraum, so sind die Mieten entsprechend hoch.

Wenn Sie also mit dem Investmentgedanken in Dubai spielen, können wir guten Gewissens empfehlen, den Dubai-Markt ins Auge zu fassen, wenn man in der Entscheidung beispielsweise zwischen Hamburg – München – Wien – Dubai steht!

Die Kaufpreise hier sind NOCH (wir sagen immer NOCH) relativ niedrig im internationalen Vergleich. Dubai ist eine Weltmetropole, dafür sind die Mietpreise dementsprechend hoch. Somit lässt sich eine höhere Rendite erzielen. Mit einem Budget, mit dem man zB eine Wohnung in Hamburg erwerben könnte, kann man hier in Dubai oftmals mindestens zwei Einheiten erwerben.

Aufgrund dieser noch niedrigen Kaufpreise wird an Wertsteigerungspotentialen noch einiges möglich sein. Jetzt ist somit der ideale Zeitpunkt für einen Einstieg in den Investmentmarkt.

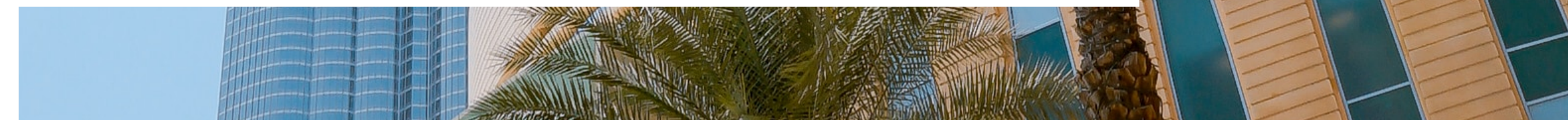


## 14) Im Hinblick auf die Wertsteigerung in Dubai: Wo befinden wir uns jetzt und was ist noch möglich?

Im Hinblick auf die Wertsteigerung ist noch einiges möglich. Der Immobilienmarkt in Dubai entwickelt sich stetig weiter, entstehen an diesem internationalen Wirtschaftsstandort doch immer neue aufregende Bauprojekte. Von den Lagen her muss man sich Dubai nochmal in Mikrolagen vorstellen. Und da gibt es natürlich in verschiedenen Lagen und vor allem verschiedenen Projekten nochmal unterschiedliche Wertsteigerungsmöglichkeiten. Besonders empfehlenswerte Anlageobjekte finden sich in den gerade entstehenden neuen Stadtteilen Dubais. Dazu gehören beispielsweise Dubailand, Dubai Hills oder Dubai Creek Harbour.

Dubai zählt zu den zehn internationalen Spitzenmärkten für Immobilien mit der schnellsten Wachstumsrate. Der Zuschlag für die Expo 2020 sorgt weiterhin für verstärkte Investitionen seitens der Regierung, wovon Infrastruktur, Stabilität und Sicherheit des Standorts immens profitieren. Das wissen sowohl die arabischen als auch die ausländischen Anleger zu schätzen.

Darüber hinaus schafft die Abteilung für Grundstücksverwaltung (Dubai Land Department) rechtliche Rahmenbedingungen, die Anleger wie Verbraucher zusätzlich schützen. Prognosen zufolge soll die dubaianische Wirtschaft in den kommenden Jahren von 3,8 Prozent auf 4,5 Prozent anwachsen. Diese Entwicklung macht die Stadt zum beliebtesten Zweitwohnsitz hoch vermögender Privatpersonen aus aller Welt. Dies spiegelt sich auch im wachsenden Interesse unserer internationalen und vor allem deutschen Kunden wieder.



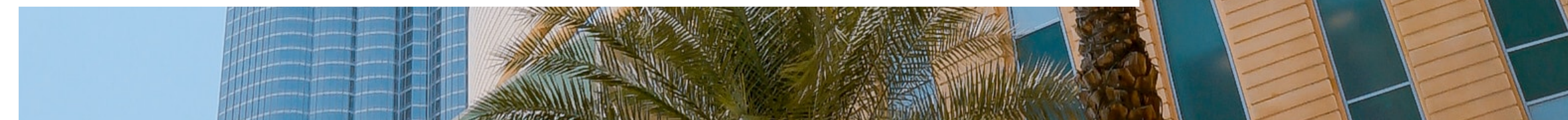
# 15) Was sind die Kaufnebenkosten bei einem Immobilienkauf in Dubai?

Fast überall auf der Welt fallen beim Kauf einer Immobilie Nebenkosten an. Diese bestehen zumeist aus Maklerprovisionen, verschiedenen Gebühren und Steuern, z.B. Grunderwerbssteuern. Auch an dieser Stelle hat Dubai wieder einen entscheidenden Vorteil für Sie als Käufer, denn die Nebenkosten sind vergleichsweise gering.

Wir haben:

1. 4% Grunderwerbssteuer (DLD) – einmalig. Wenn man die Immobilie am nächsten Tag oder ein Jahr später weiterverkauft wird, fällt diese Gebühr nicht noch einmal an. Eine jährliche Grundsteuer gibt es auch nicht!
2. Dann haben wir noch Administrative Gebühren, die gehen auch an das Dubai Land Department.
3. Die Kosten sind von Projekt zu Projekt unterschiedlich und befinden sich so zwischen 250–1000 EUR. Hält sich also im Rahmen.

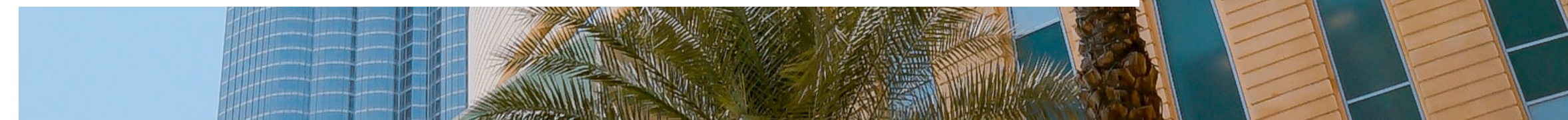
Als Daumenwert können Sie erst einmal von 5–8% Kaufnebenkosten ausgehen (inklusive anfallender Maklerprovisionen).



# 16) Wie kann man mit Kryptowährungen Immobilien in Dubai kaufen?

Die Kryptowährung ist ein relativ neues Zahlungsmittel auf dem Weltmarkt. Sie hat inzwischen weltweit Einzug in die Immobilienbranche gehalten. Eine der ersten Destinationen, in denen Kryptowährung als Zahlungsmittel für Immobilien eingesetzt wurde, war Dubai. Viele Bauträger ermöglichen den Kauf von Immobilien in Dubai seit Mitte 2019 mit Kryptowährung. Sofern ein Bauträger oder Verkäufer eine solche Option nicht anbietet, greifen wir dabei auf Drittunternehmen zurück, zB den führenden Krypto-Broker-Anbieter Bitcoin Suisse AG, ein regulierter Finanzintermediär mit Sitz in der Schweiz. Dabei unterstützen sie dabei natürlich.

Der Hauptvorteil des Immobilienkaufs mit Kryptowährungen ist die Schnelligkeit. Heutzutage können Banküberweisungen aus einigen Ländern etwa einen Monat dauern, während Kryptowährungstransfers innerhalb von 10 Minuten durchgeführt werden. Dies ist ein wichtiger Faktor auf dem Immobilienmarkt in Dubai.

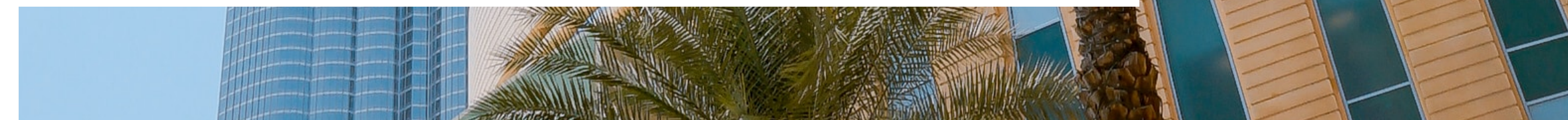


# 17) Kann ich in Dubai Immobilien auch kaufen oder nur für 99 Jahre pachten?

Man unterscheidet in Dubai zwischen „Leaseholds“ und „Freeholds“. Bei einem „Leasehold“ erwirbt man verkürzt ausgedrückt nur die Immobilie, aber nicht den Grund und Boden. Für diesen besteht ein „Lease“-Vertrag, der zwischen 10 und 99 Jahren dauert. Danach fällt das Grundstück wieder an den Besitzer zurück. Bei „Freeholds“ handelt es sich hingegen um einen „richtigen“ und voll abgesicherten Immobilienkauf, so wie man ihn z.B. in Deutschland kennt.

Ausländische Staatsangehörige und in den VAE lizenzierte Gesellschaften mit ausländischer Beteiligung können 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, Arabian Ranches und Downtown uvm. Sie können sich sicher sein, dass wir Ihnen lediglich Angebote präsentieren, die sich in diesen Freehold Areas befinden. Der Inhaber eines Freehold-Rechts ist unbeschränkter Eigentümer des Grundstücks und der darauf errichteten Bauwerke. Damit kann er über das Grundstück frei verfügen, es also beispielsweise veräußern, belasten oder vererben.

Wir bieten Ihnen jedoch ausschließlich Immobilien zu "Freehold" an und auch die attraktivsten Lagen sind "Freeholds".



# 18) Wie kann ich als Ausländer eine Immobilie in Dubai finanzieren?

Ja, auch als Ausländer kann man eine Immobilie in Dubai finanzieren. Die Finanzierungsmodalitäten und Konditionen in Dubai weichen allerdings stark von denen in Europa bzw. Deutschland ab. So sind zum Beispiel 100% oder 115%-Finanzierungen nicht möglich, da die Banken in Dubai einen höheren Eigenkapitalanteil voraussetzen. Auch Finanzierungen über deutsche Banken sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich und durchaus sinnvoll.

Grundsätzlich gibt es drei verschiedene Möglichkeiten:

1. Finanzierung über eine Bank in Dubai
2. Finanzierung über freie Grundschulden
3. Payment Plans – das sind attraktive 0% Zahlungspläne der Projektentwickler

Der Immobilienkauf in Dubai setzt in der Regel eine sofortige Reservierung inkl. Anzahlung und – sofern kein Payment Plan genutzt wird – auch die vollständige Kaufpreiszahlung binnen weniger Tage nach der Reservierung voraus. Sie sollten Ihre Finanzierungsmöglichkeiten daher bereits im Vorfeld klären und sicherstellen, dass zum Kaufzeitpunkt kurzfristig Kapital verfügbar ist.

Dies besprechen wir gerne persönlich mit Ihnen und haben eine Lösung parat.

# 19) Wie hoch sind die laufenden Kosten einer Immobilie in Dubai?

Die Betriebskosten nennen sich hier Service Charges und sind von Bezirk zu Bezirk und Objekt zu Objekt unterschiedlich und vorgegeben.

Service Charges sind hier in Dubai die Nebenkosten, welche pro Quadratmeter und Jahr bezahlt werden. Sie sind von Bezirk zu Bezirk und Objekt zu Objekt unterschiedlich und vorgegeben. Mit 50% der im Jahr gezahlten Nebenkosten werden Rücklagen gebildet, mit denen anstehende Reparaturen bezahlt werden – und zwar alles was AUSSERHALB Ihrer Immobilie anfällt.

Das sind dann zum Beispiel:

- Pool-Anlage
- Reinigung der Fenster
- Bezahlung der 24/7 Security
- Begrünung und Bewässerung
- Säuberung der gesamten Anlage, inklusive Flurgänge, Gym – Allgemeine Instandhaltung

Ein Beispiel: bei einem Studio Apartment, um die 40-50m<sup>2</sup> in A- Lage sind es ca. 150-160 EUR im Monat.

Also teilweise sogar niedriger als in Hamburg. Nur, dass man hier in Dubai auch mehr dafür bekommt: zB Pool- Wartung, Security Service, oft auch ein Concierge Service. Diese Service Charge wird aber, auch wie alles andere, ein Jahr im voraus bezahlt und dann entsprechend mit dem Mieter abgerechnet werden.

Die Service Charge führen wir natürlich entsprechend für das spezifische Projekt für Sie separat auf, sodass Sie vorab wissen, mit welchen laufenden Kosten Sie kalkulieren können.



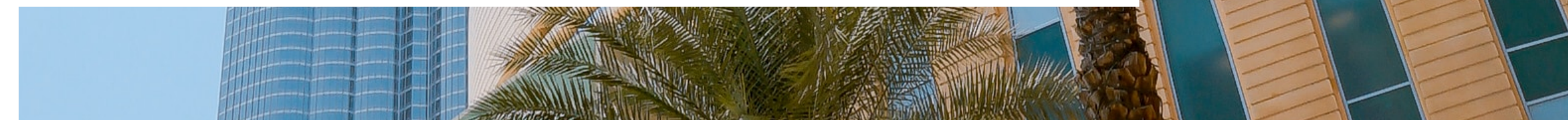


## 20) Wer hilft mir beim Strom anmelden, Internet und kümmert sich vor Ort um Wartung & Pflege?

Für diese Sachen müsste man normalerweise natürlich dafür vor Ort sein. Aber das ist auch ein Service, den wir für Sie übernehmen.

Wenn wir Sie durch den Kaufprozess begleiten und Sie uns schlussendlich sagen: Ich benötige nach der Übergabe, dem sogenannten Handover noch Unterstützung. Strom anmelden, Wasser, auch Internet darum kümmern wir uns natürlich und haben hier unsere Ansprechpartner vor Ort. Plus die Möblierung und wenn es gewünscht wird, wie bereits besprochen, die Beauftragung der Agenturen für die Kurzzeitvermietung oder aber die Langzeitvermietung.

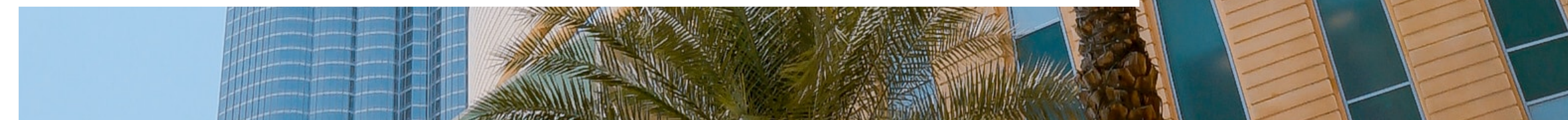
Hierfür gibt es – abhängig vom Objekt und der Art der Vermietung – mehrere Möglichkeiten und Serviceanbieter. Dies besprechen wir gerne im Einzelfall mit Ihnen, um die bestmögliche Variante für Sie heraus zu finden.



## 21) Wer übernimmt die komplette Abwicklung für mich?

Ganz einfach: Sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie und besprechen Ihre Wünsche und Möglichkeiten. Wir suchen nach passenden Immobilien, organisieren die Besichtigungen (online und vor Ort) und unterstützen Sie über den gesamten Kaufprozess hinweg. In Dubai und in Deutschland. Das einzige, was Sie machen müssen, ist sich zu entscheiden welche Immobilie es wird und dann machen wir den Rest – bis zur Übernahme.

Lassen Sie sich von uns sicher und einfach durch die gesamte Kaufabwicklung führen.



## 22) Warum ist ein Makler in Dubai essenziell?

Ein Immobilienmakler ist allein aus dem Grund wichtig, um die mögliche Sprachbarriere zu überbrücken. Alle Kaufverträge sind in Englisch ausgefertigt, sodass man als Ausländer keine konkrete Kenntnis zu den einzelnen Punkten hat. Selbst wenn Sie mit der englischen Sprache gut vertraut sind gelten in Dubai andere Regeln – die man als Neueigentümer kennen sollte. Bei registrierten Immobilienmaklern hat man die Sicherheit, ein Objekt mit gültiger Registriernummer und dem zugehörigen Ausweis zu erwerben. Um die Eigentümerschaft später im Grundbuch eintragen zu lassen, ist die Registrierung des Hauses oder der Wohnung eine grundlegende Voraussetzung. Wichtig ist zudem drauf zu achten, dass der Makler unabhängig arbeitet und sich bemüht, Ihnen die beste Option zu präsentieren. Die Aufgabe eines seriösen Maklers ist es nicht zu verkaufen, sondern einen Kauf zu empfehlen und dies gut zu begründen.

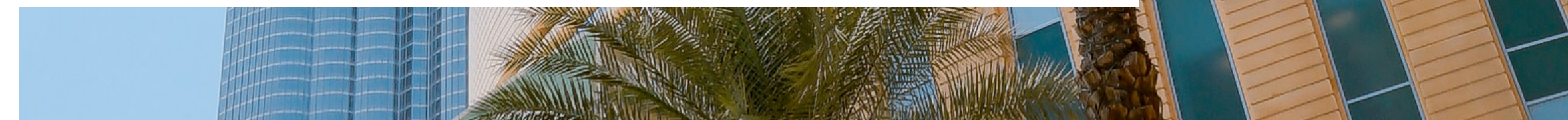
Eine Immobilie in Dubai mit Makler zu kaufen, ist deutlich sicherer und vor Allem einfacher. Mit dem richtigen Immobilienmakler müssen Sie sowohl zum Kauf als auch zur Abwicklung nicht selbst vor Ort sein. Dieser übernimmt für Sie gerne die Wohnungsübergabe und kontrolliert für Sie bei etwaigen Mängeln die Ausbesserungsarbeiten, für die der Bauträger bis zu sechs Wochen Zeit hat.



## 23) Kann ich meine Immobilie direkt nach Erwerb wieder verkaufen?

Da greifen wir kurz das Thema an "Grundbuch". Klar, mit einem Grundbucheintrag ist man der rechtliche Eigentümer. Und in Dubai ist es so, wenn man in ein sogenanntes Bauträgerprojekt 'Off-Plan' investiert / kauft, dann bekommt man den vorgrundbüchlichen Eintrag, das sogenannte Oqood, ab der Bezahlung von 30% Kaufsumme + die 4% DLD (Gründerwerbssteuer). Nach Zahlung des prozentualen Satzes erhält man ein sogenanntes NOC (no objection certificate) und mit diesem Dokument ist man berechtigt, die Immobilie weiter zu veräußern.

Das heißt, wenn Sie 30% der Kaufsumme, plus die Kaufnebenkosten und den Kaufvertrag signiert haben, dann sind Sie vorzeitiger grundbücherlicher Eigentümer / Eigentümerin und dürfen die Immobilie auch weiterverkaufen und das steuerfrei!



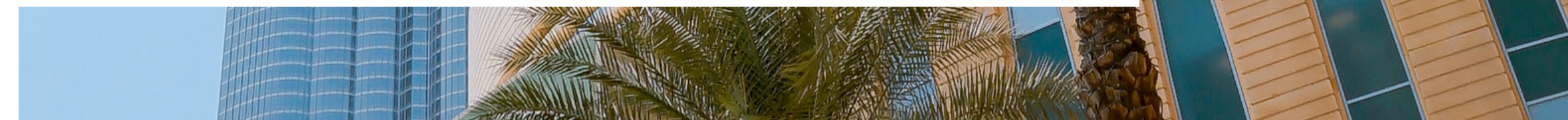
## 24) Kann ich meine Immobilie direkt nach Erwerb wieder verkaufen?

Sie sollten darauf achten, sich einen kompetenten Partner zu suchen, denn: Gerade für Außenstehende, die nicht ständig vor Ort in Dubai sind und sich ausführlich mit den Projekten, Lagen und Entwicklungen befassen können, ist es oft herausfordernd, Immobilien zu finden und richtig zu bewerten. Dies betrifft zum einen die Lage und die Anbindung: Diese hat erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage bei Mietern und die eigene Wohnqualität. Zum Beispiel, wenn die Wege durch Verkehrsprobleme zu lang werden oder die gute Aussicht in Kürze durch ein benachbartes Projekt verbaut wird.

Zum anderen betrifft dies auch die Substanz und Ausstattung: So verwenden einige Bauträger günstigeres Material mit geringerer Haltbarkeit oder sind zurückhaltender bei den Einrichtungen, z.B. der Anzahl der Aufzüge. Dies führt auf Dauer zu höheren Wartungs- und Reparaturkosten und einer niedrigeren Nachfrage bei Mietern. Schließlich wohnt niemand – egal ob zur Langzeitmiete oder im AirBnB Apartment – gerne in einem Gebäude, wo er zu lange auf einen freien Aufzug, ein freies Gerät im Fitnessstudio oder einen verfügbaren Meetingraum warten muss.

Auch bei der Kaufabwicklung und Finanzierung gibt es einiges zu beachten, denn die Vorgehensweise unterscheidet sich oft von der in Europa. Und nicht zuletzt ist auch die Sprache eine Herausforderung.

Wir suchen die lukrativsten Objekte für Sie mit aller Sorgfalt aus, in welche wir auch selber investieren würden oder sogar schon haben.



# Steuerrechtliche Aspekte bei einem Immobilienerwerb in Dubai

---

An dieser Stelle müssen wir verdeutlichen, dass wir keine Steuerberater sind und lediglich aus eigener Erfahrung berichten können.



# Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den VAE und Deutschland

Die VAE und das Emirat Dubai erheben grundsätzlich keine:

- Umsatzsteuer
- Grunderwerbssteuer
- Grundsteuer
- Vermögenssteuer
- Wertzuwachssteuer
- Veräußerungsgewinnsteuer
- Erbschaftssteuer

wie dies in anderen Ländern, z.B. Spanien und Frankreich, der Fall ist.

Weiterhin werden in den VAE auch keine Körperschafts- oder Einkommenssteuern erhoben. Diese steuerrechtliche Situation in den VAE führt dazu, dass Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einer in Dubai gelegenen Immobilie einem Steuersatz von 0% unterliegen und somit in den VAE steuerfrei sind.

Zwischen den VAE und Deutschland gilt KEIN Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mehr. Das DBA trat nach seinem Art. 30 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 29 Abs. 2 1. HS am 31.12.2021 außer Kraft.

(Text/Quelle: [https://www.juhn.com/fachwissen/internationales-steuerrecht/steuern-in-den-uae-dubai-abu-dhabi/#3\\_Steuern\\_in\\_den\\_VAE\\_Doppelbesteuerungsabkommen](https://www.juhn.com/fachwissen/internationales-steuerrecht/steuern-in-den-uae-dubai-abu-dhabi/#3_Steuern_in_den_VAE_Doppelbesteuerungsabkommen))

**Für genauere Informationen:**

**Nehmen Sie Kontakt mit uns auf – Ihre Nachricht wird umgehend an unseren Team- Experten übermittelt, der Sie kompetent und unverbindlich unterstützen wird.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

## Kontakt aufnehmen!

Zögern Sie nicht, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Sie finden unsere Telefonnummer und E-Mail-Adresse auf dieser Seite. Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Vereinigte Arabische Emirate

+971 55 719 5403

Deutschland & WhatsApp

+49 1522 2032993



[info@oryxrealestategroup.com](mailto:info@oryxrealestategroup.com)



[www.oryxrealestategroup.com](http://www.oryxrealestategroup.com)



[www.youtube.com/@oryxrealestategroupdubai](http://www.youtube.com/@oryxrealestategroupdubai)