



Immobilienportfolio - Standort Dubai

Das klassische Immobilien Portfolio dient zur Diversifikation und damit zur Minimierung des Investitionsrisikos. Eine Diversifikation kann auf vielen Ebenen geschehen von lang- bis kurzfristig, von Wohn- bis Gewerbeimmobilien aber auch von Inn- und Auslandsimmobilien.

Eine Beimischung von Auslandsimmobilien ist sinnvoll und ergibt die Möglichkeit an internationalen Wachstumschancen zu partizipieren. Berücksichtigen muss der deutsche Investor die steuerliche Seite sowie die Währungsrisiken.

Grundsätzlich zum Immobilienstandort Dubai

Seit dem Jahr 2002 ist es ausländischen Investoren erlaubt im Emirat Dubai Immobilien zu erwerben. Die ersten Immobilien wurden in Projekten „The Palm“ von Nakheel und „Emirates Hills“ sowie „Marina“ von Emaar angeboten. Die Erstkäufer erzielten sagenhafte Gewinne von mehreren 100% auf ihr eingesetztes Kapital. Durch diese Gewinnmöglichkeiten, die fantastischen Bauprojekte, unglaubliche Wachstumsraten, Steuerfreiheit und der Anspruch auf ein Visa bei Immobilienkauf (nach Übergabe) setzte ein unglaublicher Bauboom im Emirat Dubai ein.

In der Anfangsphase waren Preise von € 800,-- bis € 1.200,-- / pro m² üblich. Heute sehen wir Preise von bis zu € 15.000,-- / pro m² für Spitzenobjekte wie z.B. im Burj Dubai.

Im Emirat Dubai gilt das Vertragsrecht. Dies bedeutet, dass es zum Verkauf einer Immobilie keines Notars bedarf. An- und Weiterverkauf werden in der Regel bei dem Bauträger unterzeichnet. Dieser erhält hierfür bei Weiterverkäufen eine Übertragungsgebühr, die zwischen 1% und 3% liegt. Seit dem Jahr 2007 ist es auch möglich seine Immobilie im Land Department (vergleichbar mit dem Grundbuchamt) auf seinen Namen registrieren zu lassen. Es lassen sich noch nicht alle

Immobilienprojekte registrieren, aber dies ist für die nächsten Jahre angestrebt und ersetzt damit die Aufgabe des Bauträgers die Verkäufe mit zu kontrollieren.

Finanzierungen von Immobilienprojekten sind in Dubai möglich. Angeboten werden diese von lokalen Banken wobei ein Eigenkapitalanteil zwischen 20% und 30% erwartet wird. Ausländische Banken bieten keine Finanzierungen in Dubai an.

Portfolio – Investitionsmöglichkeiten

In der momentanen Bauphase im Emirat Dubai sollten grundsätzlich die Bereiche

- A) Offplan-Projekte
- B) Fertige Objekte

unterschieden werden.

Diese sollten wiederum nach den Kriterien LAGE; LAGE; LAGE, Qualität des Bauträgers und Kaufpreis ausgesucht werden.

A) Offplan-Projekte

Aufgrund der hohen Wertentwicklungen speziell für Immobilien in guter Lage mit guter Qualität erwerben viele Investoren Neubauprojekte und verkaufen diese nach den ersten gezahlten Raten mit einem geringen Mehrwert auf den Gesamtkaufpreis. So erhalten Sie auf das eingesetzte Kapital einen wesentlich höheren Gewinn. Es ist ein typisches leverage Geschäft. Einer der wesentlichen Kaufentscheidungen ist hier der Zahlungsplan und der Verkaufspreis in der ersten Verkaufsphase.

Der Verkäufer gibt in der ersten Verkaufsphase in der Regel einen Nachlass von 5% bis 10%. Der frühe Zeitpunkt des Ankaufs vor der offiziellen Verkaufsphase sowie die Menge der abgenommenen Einheiten entscheiden über die Höhe des Nachlasses.

Rechenbeispiel:

Der Investor erwirbt in der Vorverkaufsphase eine Immobilie für € 1.000.000,-- was einem Preis von € 1.000,-- pro m² entspricht. Der Bauträger wird den Verkaufspreis nach 3 Monaten um 5% erhöhen und nach weiteren 3 Monaten um weitere 5%. Dies bedeutet eine Kaufpreiserhöhung um 10%. Der Zahlungsplan für diese Immobilie sieht vor bei Unterschrift eine Zahlung in Höhe von 5% sowie alle drei Monate eine weiteren Zahlung in Höhe von 5%.

Wenn der Investor innerhalb der ersten 6 Monate seine Immobilie verkauft kann er zwischen 50% und 100% Gewinn auf sein eingesetztes Kapital erzielen. Sollte der Investor dieses Geschäft zwei mal im Jahr durchführen, so kann der Gewinn doppelt so hoch sein.

Zu dem vom Bauträger angekündigten Erhöhung kommt noch die normale Marktpreissteigerung in der Bauphase. Gute Objekte erzielen momentan bis zu 100% Wertsteigerung innerhalb der Bauphase.

Wenn Sie den Standort Dubai mit anderen Top Metropolen der Welt vergleichen, so liegt der Preis pro m² immer noch unter den Vergleichsstandorten.

Bei diesem Investitionsgeschäft sollte der Investor zur Risikominimierung immer in der Lage sein das Objekt bis zum Ende der Bauphase durchzufinanzieren.

B) Fertige Projekte

Bei dem direkten Erwerb einer fertigen Immobilie zahlt der Käufer den Kaufpreis inklusive der Wertsteigerungen, Übertragungsgebühr und die Maklerkosten. Auf der anderen Seite hat der Käufer die Möglichkeit diese sofort zu vermieten. Aufgrund des großen Wohnungsmangels im Emirat Dubai kann die Mietrendite zwischen 8% und 10% liegen.

Finanziert der Käufer diese Objekte mit einem Eigenkapitalanteil von 30% so erzielt er auf sein eingesetztes Kapital eine Verzinsung zwischen 8% und 14%.

Ein großer Vorteil im Vermietungsmarkt liegt darin, dass der Mieter die Miete im voraus zahlen muss. Entweder komplett für ein ganzes Jahr, oder die Zahlung wird in zwei bis drei Zahlungen gestückelt, was in der Regel eine höhere Miete nach sich zieht. Die zukünftigen Zahlungen müssen mit einem vorausdatierten Scheck vom Mieter abgesichert werden. Der Scheck ist in Dubai ein sehr sicheres Zahlungsmittel, da ein nicht gedeckter Scheck als Criminal Act gewertet wird und direkte Haft nach sich ziehen kann.

Der Mieter muss ebenfalls eine Sicherheit in Höhe von 5% der jährlichen Miethöhe hinterlegen und den Makler zahlen.

Auch sind die Rechte des Vermieters viel höher als in Deutschland und eventuelle Renovierungskosten, kosten nur einen Bruchteil aufgrund der niedrigen Löhne.

Bei dem Aufbau eines Portfolios in Dubai sind neben Lage, Qualität, Preis, Fertigstellung und Vermietbarkeit die Cash Situation des Investors zu beachten.

Steuerlicher Aspekt für Deutsche Investoren

Innerhalb Dubais sind die Gewinne aus Verkauf, Vermietung und Verpachtung steuerfrei. Das Doppelbesteuerungsabkommen sieht bei Einkünften aus unbeweglichen Vermögen die Freistellungsmethode mit Progressionsvorbehalt vor. Dies hat zur Folge, dass die Einkünfte aus Immobilienvermögen in Deutschland nicht besteuert werden.

Deutschland hat das Doppelbesteuerungsabkommen gekündigt. Da noch kein neues DBA ratifiziert ist gilt noch die alte Vereinbarung, aber es ist davon auszugehen, dass sich die bisherige Praxis ändern wird.

Bei Investoren die im persönlichen Namen Immobilien erwerben ist ebenfalls das unterschiedliche Erbrecht zu beachten und daher der Erwerb durch eine Gesellschaft empfehlenswert.

Währungsaspekte

Die Währung der VAE ist an den Dollar gekoppelt. Dies bedeutet, dass sich Währungsschwankungen des Dollar auch auf den Dirham auswirken. Dies ist bei einer Investition zu beachten und die Möglichkeit eines Währungssicherungsgeschäftes muss kalkuliert sein.

Sebastian Wels
Director

ENGEL & VÖLKERS, Middle East

Medaville Middle East Ltd., Masterlicense of ENGEL & VÖLKERS International, Hamburg

P.O.Box 21 48 47

Dubai, U.A.E.

Phone +971 4 304 63 76

Fax: +971 4 304 64 09

Mobile: +971 50 50 10 9 10

Internet: www.engelvoelkers.ae

Mail to: sebastian.wels@engelvoelkers.com