



VAE – Neue Visa-Regelung für Immobilieneigentümer

Ausländische Käufer von teuren Immobilien in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) können künftig ein sechsmonatiges, erneuerbares und für die mehrfache Einreise ausgestelltes Visum für sich und ihre Familie bekommen.

Die Regelung gilt einheitlich für alle VAE-Scheichtümer. Die Regierung will mit dieser Massnahme die bestehende Rechtsunsicherheit beseitigen und neue Anreize für Immobilienkäufer schaffen. Auf Grund einiger Einschränkungen und Vorschriften wird sie dieses Ziel jedoch nur zum Teil erreichen, schätzen Beobachter.

Voraussetzung für ein sogenanntes Residence Visum ist das alleinige Eigentum an einer mindestens 1 Million Dirham teuren Wohnung, die von ihrer Ausstattung und Grösse her für eine Familie geeignet sein muss. Der Antragsteller muss ferner über ein monatliches Nettoeinkommen von mindestens 10'000 Dirham verfügen – egal, ob in- oder ausländisches Einkommen.

Das Visum gilt für sechs Monate. Danach müssen die Emirate verlassen werden, um ein neues Visum für abermals sechs Monate beantragen zu können. Das Visum gilt auch für Ehefrau und Kinder. Mit dem Visum ist keine Arbeitserlaubnis verbunden. Der Antragsteller und seine Familie müssen sich den gleichen Gesundheitstests unterziehen, die auch für die Vergabe von Arbeitsvisen vorgeschrieben sind. Das Sechs-Monats-Visum wird für die gesamte Familie auf einem vom Reisepass separaten Dokument ausgestellt.

Nach den bislang bekannt gegebenen Regeln ist unklar, ob Ehefrau und Kinder auch unabhängig vom Wohnungsbesitzer in die Arabischen Emirate ein- und ausreisen dürfen. Es ist auch noch nicht bestätigt, ob eine Frau, der eine Wohnung gehört, ihren Mann und die gemeinsamen Kinder sponsern darf. Offen ist darüber hinaus, ob die Regelung für erwachsene Kinder gilt. Sie besagt ferner, dass Wohneigentum im alleinigen Besitz des Antragstellers sein muss – doch wie verhält es sich, wenn ein Ehepaar gemeinsam eine Wohnung besitzt? Eine weitere noch zu klärende Frage ist die nach den Kosten für das Visum. Die Emirate erheben zwar offiziell keine Einkommensteuer, erheben aber bei anderen Gelegenheiten zum Teil hohe Gebühren.

Den neuen Visa-Regeln der VAE-Zentralregierung in Abu Dhabi waren unterschiedliche Praktiken in den verschiedenen Scheichtümern vorausgegangen, die zum Teil rechtlich nicht abgedeckt waren. Grundsätzlich darf sich in den Arabischen Emiraten nur länger aufhalten, wer von einem Arbeitgeber gesponsert wird oder der von einem gesponserten Arbeitnehmer abhängig ist

(zum Beispiel Ehepartner und Kinder). In der Vergangenheit hatten die grossen Bauentwicklungsfirmen ausländische Immobilienkäufer mit dem Versprechen gelockt, ihnen ein Aufenthaltvisum zu besorgen und waren dann selbst als Sponsor aufgetreten. Im vergangenen Jahr war diese Regelung dann gekippt worden, weil, so die Begründung, es nicht Sache eines Bauentwicklers sein könne, über die Vergabe von Visa zu entscheiden.

Während die kleineren nördlichen Emirate plötzlich ihre Chance sahen und Visa-Versprechen abgaben, sorgte die Anordnung unter den Immobilienverkäufer von Dubai für Aufregung, sahen sie sich doch eines wichtigen Verkaufsarguments beraubt. Ein nennenswerter Teil der Käufer waren bislang reiche Personen aus Entwicklungsländern, die sich mit der Frage beschäftigten, ob ihre Heimatländer in Zukunft sicher sind und ob sie im Alter nicht lieber in einer Stadt mit funktionierender Infrastruktur und modernem Gesundheitsangebot leben wollen.

Mit der neuen Regelung ist nun zumindest eine gewisse Rechtsicherheit eingeleitet, wenngleich es an präzisen Ausführungsbestimmungen fehlt. Erfahrungsgemäss wird sich bei den Behörden noch eine Praxis einspielen müssen, die durchaus von anfänglichen offiziellen Presseverlautbarungen abweichen kann.

Ausländische Beobachter sehen dies hingegen differenzierter. Wer in Abu Dhabi eine Wohnung für eine Familie oder gar ein Haus kaufen möchte, bekommt für eine Million Dirham gerade mal ein kleines Apartment mit einem Schlafzimmer – für eine Familie zu klein. Im Scheichtum in Ajman gibt es dagegen grosszügig bemessene Familienwohnungen schon für deutlich weniger als die nun festgeschriebene Million.

Wer dagegen viel Geld für eine der prestigeträchtigen Luxusbehausungen in Dubai ausgibt und erwägt, in den VAE dauerhaft zu wohnen, wird dagegen mit einem Sechs-Monats-Visum kaum geködert werden können: Zwei Mal im Jahr eine «Visa-Run» in ein Nachbarland und der Ärger mit den zeitaufwändigen Gesundheitschecks ist wenig attraktiv. Die neue Regelung ist somit nur etwas für Zeitgenossen, die in den Arabischen Emiraten lediglich ein paar Monate im Jahr leben möchten und denen es nichts ausmacht, dafür diesen Aufwand zu betreiben. ■