

## 5 aktuelle Fakten zum Golden Visa für Immobilieneigentümer in Dubai

Dubai ist weiterhin ein Magnet für globale Investoren, insbesondere im Immobilienbereich. Durch den Kauf einer Immobilie im Emirat Dubai können ausländische Staatsbürger unter bestimmten Voraussetzungen in einem eigenständigen Verfahren Aufenthaltsgenehmigungen für die Vereinigten Arabischen Emirate ("VAE") beantragen. Das Property Golden Visa berechtigt zu einer Aufenthaltsdauer von 10 Jahren. Wir informieren Sie über den aktuellen Sachstand in fünf wichtigen Bereichen:

### Fakt 1

#### Schwellenwert für Antragsberechtigung

Berechtigt zur Beantragung eines Property Golden Visa sind Immobilieneigentümer, die eine Immobilie in einer sogenannten Freehold Zone in Dubai zu einem Kaufpreis von wenigstens AED 2 Mio. erworben haben.

Der Schwellenwert kann sich auch aus den Kaufpreisen mehrerer Immobilien zusammensetzen. Auch ein Immobilienanteil mit einem Wert von mindestens AED 2 Mio. berechtigt dessen Eigentümer zur Beantragung des Property Golden Visa.

### Fakt 2

#### Antragsberechtigung bei Off-Plan-Immobilien

Die Immobilie muss im Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht fertiggestellt sein. Bei sich in der Planung beziehungsweise im Bau befindlichen Objekten spricht man von sogenannten Off-Plan-Immobilien.

Voraussetzung ist jedoch, dass im Zeitpunkt der Antragstellung für das Property Golden Visa bereits die Eintragung im Interim Property Register erfolgt ist, also ein Initial Contract of Sale, auch Oqood genannt, vorliegt.

Die endgültige Entscheidung über die Erteilung des Property Golden Visa im Fall von Off-Plan-Immobilien liegt im Ermessen des Dubai Land Department, welches insbesondere den Fertigstellungsgrad des Projekts bei der Bewertung berücksichtigt. Die Antragsberechtigung kann vorab verbindlich bei der Behörde angefragt werden.

### Fakt 3

#### Optimiertes Antragsverfahren

Das Antragsverfahren für das Property Golden Visa wurde zwischenzeitlich optimiert und ist nunmehr über das Online-Portal des Dubai Land Department abzuwickeln. Die erforderlichen Unterlagen sind elektronisch bei der Behörde einzureichen. Ein persönliches Vorsprechen ist somit für die Antragstellung nicht mehr erforderlich und in der Regel auch nicht mehr möglich.

Es bleibt jedoch dabei, dass der Antragsteller sich während des gesamten Antragsprozesses in den VAE aufhalten muss. Im Laufe dieses Prozesses sind ein medizinischer Test sowie ein

Termin zur elektronischen Erfassung der Fingerabdrücke bei den zuständigen Stellen zu absolvieren.

### Fakt 4

#### Zurechnung bei Ehegatten

Ehepartner, die eine Immobilie gemeinsam erworben haben, können jeweils ein eigenes Property Golden Visa beantragen, sofern sich der jeweilige Miteigentumsanteil auf wenigstens AED 2 Mio. beläuft.

Liegt der einzelne Eigentumsanteil der Ehegatten unter AED 2 Mio., besteht die Möglichkeit für einen der Ehegatten, das Property Golden Visa zu beantragen und sich den Anteil des anderen Ehepartners zurechnen zu lassen. Nach Erhalt von Residence Visa und Emirates ID Card kann sodann der andere Ehegatte gesponsert werden.

### Fakt 5

#### Sponsorship von Familienangehörigen

Die Möglichkeit, Familienangehörige zu sponsern, erweitert den Anwendungsbereich des Property Golden Visa und erhöht die Attraktivität für Immobilieneigentümer, die Dubai als ihren dauerhaften Wohnsitz für sich und ihre Familie in Betracht ziehen. Gesponsert werden können Ehegatten, Eltern und unverheiratete Kinder unabhängig von Alter und Geschlecht.

Grundsätzlich gleicht das Antragsverfahren für Angehörige dem des Immobilieneigentümers selbst. Es ist also erforderlich, dass sich sowohl Sponsor als auch Antragsteller für die gesamte Dauer des Verfahrens in den VAE aufhalten. Zudem muss das Verwandtschaftsverhältnis durch legalisierte Dokumente nachgewiesen werden.

Minderjährige Angehörige müssen weder einen medizinischen Test absolvieren, noch ihre Fingerabdrücke erfassen lassen. Die Dauer des Antragsverfahrens ist somit entsprechend kürzer.



---

**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](mailto:info@anders.ae)  
Web: [www.anders.ae](http://www.anders.ae)

Stand: 10.05.2024

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.