



AUS ERSTER HAND: Aktuelle Informationen über das Emirat Dubai und die Golfregion

Ein Service der **BALANCE CONSULTING GROUP DUBAI**



Hypotheken

Neuregelungen der Immobilienfinanzierung in den Emiraten verabschiedet

Die Zentralbank der Vereinigten Arabischen Emirate hat Ende Oktober 2013 die lange erwarteten Neuregelungen zur Immobilienfinanzierung verabschiedet.

Entsprechend den neuen Bestimmungen dürfen ausländische Immobilienerwerber maximal 75% des Kaufpreises über Hypotheken bei lokalen Banken und Finanzinstituten finanzieren, sofern die Immobilie einen Wert von weniger als 5 Millionen AED (ca. 1 Million Euro) hat. Für emiratische Staatsangehörige liegt das Hypothekenfinanzierungslimit bei maximal 80 %.

Luxusimmobilien, deren Wert die genannte 5 Millionen AED - Grenze übersteigt, können von ausländischen Erwerbern bis zu maximal 65% über eine Bankhypothek bei einer lokalen Bank in den VAE finanziert werden (Emiratis: max. 70%).

Im Falle so genannter 'Off-Plan'-Projekte, also Immobilien die sich bislang erst in der Planungsphase befinden, liegt die Finanzierungsgrenze bei 50%.

Die Laufzeit der Hypotheken bei lokalen Banken wird allgemein auf maximal 25 Jahre begrenzt, der Hypothekenschuldner muss bei Erreichen des 65. Lebensjahres seine Hypothek abbezahlt haben. Die Höhe der monatlichen Raten darf 50% des Gehalts des Antragstellers nicht überschreiten.

Die Neuregelungen werden bis spätestens Anfang 2014 in Kraft treten. Ziel der Neuregelungen ist es - nach Aussage der Zentralbank - insbesondere Immobilienspekulationen in den VAE und speziell dem Emirat Dubai zu vermeiden.



Vereinigte Arabische Emirate

Zentralbank macht Weg für internationalen Informationsaustausch frei

Die Vereinigten Arabischen Emirate sind Deutschlands wichtigster Wirtschaftspartner in der arabischen Welt. Als besonderer Investitionsanreiz gilt die generelle Einkommens- und Körperschaftsteuerfreiheit, verbunden mit Vorteilen, die sich aus den zahlreichen Doppelbesteuerungsabkommen der VAE mit ausländischen Staaten ergeben. Bekanntlich haben sich die Finanzverwaltungen Mitte 2010 auf ein (neues) Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und den VAE geeinigt, das rückwirkend zum 1.1.2009 Anwendung findet. Art.25 Abs.1 des DBA verpflichtet beide Staaten gegenseitig Informationen zur Durchführung des jeweiligen innerstaatlichen Steuerrechts auszutauschen (sog. 'große Auskunfts Klausel').

Der Informationsaustausch ist dabei an bestimmte Voraussetzungen geknüpft, u.a. darf er nicht durch Maßnahmen herbeigeführt werden, die von den Gesetzen und der Verwaltungspraxis eines Vertragsstaates abweichen. Auch stellt das ergänzende Protokoll klar, dass die übermittelten Informationen wirksam gegen unbefugten Zugriff geschützt werden müssen und dem Betroffenen grundsätzlich ein Auskunftsrecht über die zu seiner Person vorhandenen Informationen zusteht (Protokoll zum DBA VAE zu Art.25, Abschn.6 Buchst. c und d).

Bislang haben sich allerdings die emiratischen Behörden - insbesondere das Finanzministerium - in der Praxis regelmäßig geweigert Informationen über finanzielle oder steuerrelevante Sachverhalte an ausländische Behörden zu übermitteln und dies stets damit begründet, dass gemäß lokaler Gesetzeslage und Verwaltungspraxis die Zentralbank nicht ermächtigt oder gar verpflichtet ist, entsprechende Informationen über natürliche oder juristische Personen zu ermitteln, zu sammeln und direkt oder indirekt über andere Behörden wie etwa das Finanzministerium an ausländische Finanzverwaltungen weiterzugeben. Die emiratische Zentralbank und das Finanzminis-

Tax advice

Auditing

Legal advice

Corporate consulting

Corporate Finance & Tax

Kontakt Dubai / V.A.E.
BALANCE AG Dubai FZ-LLC
P.O.BOX 500238
Dubai Internet City
Dubai, United Arab Emirates

Ansprechpartner:
Jane Thomson
(Consultant)
Telefon: +9714 – 390 06 35
Fax: +9714 – 390 86 10

Mail:
jane.thomson@dubai.balance.ag
www.balance-dubai.com

Kontakt Deutschland
BALANCE Consulting Group
Nägelsbachstrasse 49c
91052 Erlangen
Germany

Ansprechpartner:
Holger Ochs
(Geschäftsführer Balance Consulting Group
Dubai)
Telefon: +49 (0) 9131 – 89 15 0
Fax: +49 (0) 9131 – 89 15 30

Mail: holger.ochs@balance.ag
www.balance-dubai.com



terium haben nun eine Vereinbarung (Memorandum of Understanding) geschlossen, wonach zukünftig die Zentralbank alle Informationen dem Ministerium sowie anderen Behörden zur Verfügung stellen wird, die zur Erfüllung etwaiger Verpflichtungen aus zwischenstaatlichen Abkommen (also beispielsweise Doppelbesteuerungsabkommen) ergeben.

Darüber hinaus haben die Zentralbank und das Finanzministerium vereinbart, die Bearbeitung der sogenannten ‚Tax Residency Certificates (TRC)‘ weiter zu standardisieren. Juristische und natürliche Personen können sich in den Vereinigten Arabischen Emiraten bereits heute per Antrag beim Finanzministerium in Abu Dhabi die Ansässigkeit in den Emiraten bestätigen lassen und so im Heimatland von steuerlichen Vorteilen, die sich aus dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen ergeben, profitieren.

Zukünftig will das Ministerium vor Erteilung dieser Ansässigkeitsbestätigung bei Unternehmen verstärkt prüfen, ob diese tatsächlich in den Emiraten ‚aktiv‘ tätig sind und es sich nicht um reine Schein- oder Basisgesellschaften handelt. Mit mehreren Gewerbestandorten (u.a. er Jebel Ali Freezone und dem Dubai International Financial Centre) wurden hierzu bereits Vereinbarungen (MOU) abgeschlossen, die eine Informationsweitergabe über die Tätigkeit der lokal registrierten Unternehmen an das Finanzministerium vorsehen.

Ferner haben sich das Finanzministerium und die Zentralbank auf ein Verfahren verständigt, das langfristig die automatische Weitergabe von Informationen wie Eigentumsverhältnisse, Registrierungsnummern sowie Buchhaltungs- und Jahresabschlussinformationen von Unternehmen an ausländische Staaten, mit denen die Emirate ein DBA abgeschlossen haben, sicherstellt.

Es ist davon auszugehen, dass der gegenseitige Informationsaustausch zwischen der emiratischen Finanzverwaltung und den ausländischen Behörden in Zukunft wesentlich zunehmen wird. Ausländische Staaten, allen voran Deutschland und die USA haben in den vergangenen Jahren häufig die mangelnde Kooperation der emiratischen Finanzverwaltung beim Informationsaustausch angemahnt. So wurde u.a. die Intensivierung der Zusammenarbeit auf diesem Feld bereits im Verlauf der Verhandlungen zum neuen Doppelbesteuerungsabkommen in den Jahren 2009 und 2010 immer wieder von Seiten der deutschen Finanzverwaltung als wesentliche Bedingung für den Abschluss eines neuen Abkommens genannt.

Aktuell bestehen von Seiten der Vereinigten Arabischen Emiraten rund 60 Doppelbesteuerungsabkommen, u.a. mit China, Frankreich, Indien, Italien, Luxemburg, den Niederlanden und Singapur. Im Jahre 2013 haben die Emirate neue Abkommen mit Ungarn, Japan, Serbien, Benin, Libyen und dem Senegal abgeschlossen. Mit Peru, Kirgisien und Malawi stehen die Verhandlungen kurz vor dem Abschluss.



Versorgung

Krankenversicherung wird ab 2014 im Emirat Dubai verpflichtend

Die Verwaltung des Emirats Dubai hat Ende November 2013 bekanntgegeben, dass ab Anfang des nächsten Jahres eine Absicherung aller im Emirat tätiger Arbeitnehmer sowie deren Angehörigen über eine Health Insurance verpflichtend vorgeschrieben ist. Ähnlich wie im Nachbaremirat Abu Dhabi müssen somit zukünftig Arbeitgeber in Dubai für ihre Mitarbeiter eine Krankenversicherung abschließen. Die Kosten für die Versicherung trägt in vollem Umfang der Arbeitgeber.

Die neue Verordnung soll sicherstellen, dass ab 2014 alle Arbeitnehmer im öffentlichen und privaten Sektor Zugang zu einer medizinischen Grundversorgung im Bedarfsfall haben.

Der Nachweis der Krankenversicherung wird zukünftig u.a. unmittelbare Voraussetzung für die Beantragung oder Verlängerung von Daueraufenthaltsgenehmigungen (Visa) im Emirat Dubai sein.

Für emiratische Staatsangehörige, die im Privatsektor tätig sind, wird die Regierung Dubais die Versicherungskosten tragen.

Nach Berechnungen der emiratischen Verwaltung sind bislang nur ungefähr 20-25 % der ausländischen Arbeitnehmer, die in Dubai beschäftigt sind, auch tatsächlich krankenversichert. Nach Schätzung der Dubai Health Authority wird es voraussichtlich 2-3 Jahre dauern, bis sichergestellt ist, dass auch wirklich alle Arbeitnehmer im Emirat eine entsprechende Versicherung haben.

Jeder Arbeitgeber wird also ab 2014 verpflichtet sein, für seine Arbeitnehmer eine sog. ‚Basic Insurance‘ (also eine Grundabsicherung) abzuschließen. Im Falle des Verstoßes gegen diese nunmehr geltende Versicherungspflicht werden gegen das Unternehmen Strafzahlungen in Höhe von

Tax advice

Auditing

Legal advice

Corporate consulting

Corporate Finance & Tax

Kontakt Dubai / V.A.E.
BALANCE AG Dubai FZ-LLC
P.O.BOX 500238
Dubai Internet City
Dubai, United Arab Emirates

Ansprechpartner:
Jane Thomson
(Consultant)
Telefon: +9714 – 390 06 35
Fax: +9714 – 390 86 10

Mail:
jane.thomson@dubai.balance.ag
www.balance-dubai.com

Kontakt Deutschland
BALANCE Consulting Group
Nägelsbachstrasse 49c
91052 Erlangen
Germany

Ansprechpartner:
Holger Ochs
(Geschäftsführer Balance Consulting Group
Dubai)
Telefon: +49 (0) 9131 – 89 15 0
Fax: +49 (0) 9131 – 89 15 30

Mail: holger.ochs@balance.ag
www.balance-dubai.com



500 AED pro Monat bis zu maximal 150.000 AED im Wiederholungsfall festgesetzt.

Das nun in Dubai eingeführte Versicherungssystem orientiert sich sehr stark an dem in Abu Dhabi bereits seit drei Jahren umgesetzte Modell, dass zwischenzeitlich dazu geführt hat, dass in dem Nachbar-Emirat mehr als 98 % der Arbeitnehmer krankenversichert sind. Wie in Abu Dhabi werden Arbeitnehmer in Dubai zukünftig Versicherungskarten erhalten, die alle bislang üblichen DHA Health Cards ersetzen sollen.

Immobilien- sektor

Abu Dhabi streicht Begrenzung der Mietpreissteigerungen

Das Emirat Abu Dhabi hat mit sofortiger Wirkung im November 2013 die bisherige Deckelung jährlicher Mietpreissteigerungen von bisher maximal 5% aufgehoben. Entsprechend wird sich die Mietpreisentwicklung in Abu Dhabi zukünftig ausschließlich an den allgemeinen Rahmenbedingungen im Immobiliensektor des Emirats, sowie im Einzelfall insbesondere dem Zustand der Immobilie und dem Standort innerhalb des Emirats orientieren.

Besonders betroffen von der Aufhebung dieser ‚Mietpreisbremse‘ dürften vor allem Mieter sein, die ihre Immobilien in den Jahren 2011 und 2012, als das Mietniveau in Abu Dhabi besonders niedrig war, bezogen haben; sowie Langzeitmieter deren Vermieter in den vergangenen Jahren auf Mietsteigerungen verzichtet haben und die nun - vor dem Hintergrund des allgemein steigenden Mietniveaus in Abu Dhabi - Nachholbedarf sehen.

Gewerb- bestandorte

DMCC nun die größte Freihandelszone der VAE

Mehr als 7.500 Unternehmen haben sich zwischenzeitlich in der Dubai Multi Commodities Centre (DMCC) - Freihandelszone angesiedelt. Nach Aussage der Freezone - Verwaltung kommen Monat für Monat jeweils rund 200 neue Gesellschaften dazu. Die verfügbaren Büroflächen sind aktuell zu rund 94% vermietet.

Durch das enorme Wachstum der vergangenen zwei Jahre hat DMCC zwischenzeitlich die Jebel Ali Freezone als größte Freihandelszone der Emirate abgelöst.

Auf die Zukunftsaussichten erscheinen rosig: DMCC bleibt auch 2013 voraussichtlich die Freihandelszone mit den höchsten Wachstumsraten in den gesamten Vereinigten Arabischen Emiraten. Ziel der Freezone- Verwaltung ist es bis 2015 mindestens 10.000 (zumeist ausländisch beherrschte) Unternehmen in DMCC anzusiedeln.

Infrastruktur

Zeitplan für GCC - weites Schienennetz steht fest

Das rund 2.200 Kilometer lange Schienennetzwerk, das alle sechs Golfanrainerstaaten logistisch miteinander verbinden wird, soll spätestens Ende 2018 fertiggestellt sein. Für eine Investitionssumme von knapp 200 Milliarden USD wird es dann möglich sein per Zug von der Küste Kuwaits, durch Saudi-Arabien bis in die Vereinigten Arabischen Emirate und das Sultanat Oman oder alternativ nach Qatar oder Bahrain zu fahren.

Noch im ersten Quartal 2014 wird der endgültige Schienenverlaufplan von Seiten der zuständigen Behörden veröffentlicht. Bereits Ende kommenden Jahres sollen dann auch die Bauarbeiten an der Strecke beginnen. Ende 2018 werden voraussichtlich dann die ersten Züge rollen.

Planungen gibt es für eine Expansion des Schienennetzes von Kuwait aus in den Irak und über Saudi-Arabien nach Jordanien. Ein konkreter Zeitplan für diese zusätzliche Expansion besteht allerdings bislang noch nicht.

Inwieweit die bereits in den Emiraten im Bau befindliche Etihad Rail - Zugstrecke an das Schienennetz des GCC Rail Networks angeschlossen wird, ist bislang noch nicht endgültig entschieden. Auch Etihad Rail soll 2018 fertiggestellt werden und auf rund 1.200 Kilometer Strecke alle wichtigen Gewerbestandorte, Häfen und Städte der VAE miteinander verbinden.

Unser Newsletter erscheint in unregelmäßigen Abständen etwa alle 4-6 Wochen. Fragen, Anregungen und Kommentare richten Sie bitte an holger.ochs@balance.ag

Tax advice

Auditing

Legal advice

Corporate consulting

Corporate Finance & Tax

Kontakt Dubai / V.A.E.
BALANCE AG Dubai FZ-LLC
P.O.BOX 500238
Dubai Internet City
Dubai, United Arab Emirates

Ansprechpartner:
Jane Thomson
(Consultant)
Telefon: +9714 – 390 06 35
Fax: +9714 – 390 86 10

Mail:
jane.thomson@dubai.balance.ag
www.balance-dubai.com

Kontakt Deutschland
BALANCE Consulting Group
Nägelsbachstrasse 49c
91052 Erlangen
Germany

Ansprechpartner:
Holger Ochs
(Geschäftsführer Balance Consulting Group
Dubai)
Telefon: +49 (0) 9131 – 89 15 0
Fax: +49 (0) 9131 – 89 15 30

Mail: holger.ochs@balance.ag
www.balance-dubai.com