

# immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle  
Alexandra Patloch-Kofler | Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer  
Bernhard Woschnagg | Christian Zenz

## **Immobilien und Steuern**

Immobilienengesellschaften als „Shell Companies“?  
Strafbarkeit und Haftung von Vermietern nach dem GSpG  
Umgründungen: Realteilung

## **Immobilien und Recht**

Verzicht auf Mietzinsindexierung infolge von Teuerung  
Bestandzinsen und COVID-19  
Mietverhältnisse vermierterseits richtig beenden  
Bemessungsgrundlage der Immobilienmaklerprovision  
Immobilienwerb in den Vereinigten Arabischen Emiraten  
Der Wohnungsmarkt in Kroatien und Österreich

## **Praxisinformationen**

Blick in die Immobilienbranche  
Rechtsprechung von VwGH und OGH samt Anmerkungen

# Der Immobilienerwerb in den Vereinigten Arabischen Emiraten

Kaleb Kitzmüller / Bandar Shanneik



Mag. Kaleb Kitzmüller, LL.M. ist Rechtsanwalt bei der Haslinger/Nagele Rechtsanwälte GmbH in Wien.



Bandar Shanneik, LL.M. ist Senior Legal Consultant bei Daburon & Partners Legal Consultants LLP in Dubai, einer Boutique-Wirtschaftskanzlei, die umfassende Rechtsberatung für international tätige Unternehmen in den VAE anbietet. Namenspartner der Kanzlei ist der offiziell bestellte Vertrauensanwalt der österreichischen Botschaft in Abu Dhabi.

Die rechtlichen Voraussetzungen und Prozesse zum Erwerb einer Immobilie in den Vereinigten Arabischen Emiraten unterscheiden sich in einigen Punkten von den in Österreich geltenden Bestimmungen und Vorgangsweisen. Dieser Beitrag gibt einen Überblick über das emiratische Immobilienrecht und bietet eine Hilfestellung, worauf es beim Immobilienerwerb in den VAE ankommt. Ergänzend wird dargestellt, welche österreichischen Bestimmungen bei Investitionsentscheidungen hinsichtlich eines Immobilienerwerbs in den VAE mitbedacht werden sollten.

## 1. Überblick

Der Immobilienmarkt in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) erlebt nach der COVID-19-Pandemie einen regelrechten Boom: Im ersten und zweiten Quartal 2022 wurden jeweils die meisten Transaktionen seit zehn Jahren getätigt. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies einen Zuwachs von mehr als 60 % dar. Nicht ohne Grund sind die VAE, insbesondere das Emirat Dubai, ein beliebter Markt: Neben noch relativ erschwinglichen Immobilienpreisen bieten die VAE politische und wirtschaftliche Stabilität, eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur, eine hohe Lebensqualität und gelten als liberaler Wirtschaftsstandort.<sup>1</sup>

Wer in den VAE eine Immobilie erwerben möchte, muss jedoch neben den sprachlichen Besonderheiten auch auf rechtliche Eigenheiten achten, die sich vom österreichischen Recht unterscheiden.

## 2. Grundzüge des emiratischen Immobilienrechts

Wesentliche Regelungen zum Kauf einer Immobilie in Dubai finden sich ua im bundesweit geltenden Zivilgesetzbuch (Gesetz Nr 5 aus 1985,<sup>2</sup> im Folgenden: VAE-ZGB) und den Gesetzen des jeweiligen Emirats, in dem sich die Immobilie befindet (ua das Gesetz zur Regulierung des vorläufigen Immobilienregisters<sup>3</sup> und das Gesetz zu Treuhandkonten bei Immobilienentwicklungen<sup>4</sup>). Im Rahmen des Erwerbs und der Vermietung einer Immobilie sind die Grundbuchbehörden<sup>5</sup> und deren Aufsichts- und Regulierungsbehörde<sup>6</sup> des jeweiligen Emirats für Immobilien zuständig.

<sup>1</sup> So auch kürzlich *OeKB, Märkte im Fokus – Chance: Vereinigte Arabische Emirate, Risiko: Tunesien* (2022), abrufbar unter <https://www.oekb.at/oekb-gruppe/news-und-wissen/news/2022/maerkte-im-fokus-vae-tunesien.html> (Zugriff am 18. 11. 2022).

<sup>2</sup> UAE Federal Law Nr 5/1985 (Civil Code).

<sup>3</sup> Betreffend Dubai ist dies das Dubai Law Nr 13/2008.

<sup>4</sup> Betreffend Dubai ist dies das Dubai Law Nr 8/2007.

<sup>5</sup> In Dubai das *Dubai Land Department* (DLD).

<sup>6</sup> In Dubai die *Real Estate Regulatory Agency* (RERA).

Erwerbsberechtigt sind grundsätzlich natürliche Personen jeglicher Staatsangehörigkeit sowie juristische Personen mit Sitz in den VAE oder in bestimmten Freihandelszonen.<sup>7</sup> Ausländische Staatsangehörige sowie Gesellschaften, die von ausländischen Gesellschaftern gehalten werden, können jedoch nur in bestimmten, per Gesetz verordneten Stadtteilen (sogenannten *freehold areas*) Immobilien erwerben.

## 3. Ablauf des Immobilienerwerbs in den VAE

Der Ablauf eines Immobilienerwerbs richtet sich in den VAE hauptsächlich danach, ob die Immobilie bereits vollständig erbaut ist oder sich noch im Bau befindet („Off-Plan“-Projekte).

Ist der Verkäufer gleichzeitig auch der Bauherr oder Projektentwickler, so ist in der Regel nach Unterzeichnung einer Reservierungsvereinbarung zunächst eine Anzahlung auf den Kaufpreis zu entrichten (meist 10 % bis 20 % des Kaufpreises). Im Anschluss erfolgt die Unterzeichnung des Kaufvertrags, bestehend aus einem von der Grundbuchbehörde vorgefertigten Vertragsformular,<sup>8</sup> welches die wesentlichen Vertragsbestandteile regelt (Vertragspartner, Kaufobjekt, Makler usw) und eine Änderungsvereinbarung hierzu, das sogenannte „*sale and purchase agreement*“ (SPA). Die Bestimmungen des SPA sind in den allermeisten Fällen standardisiert und kaum verhandelbar, da Verkäufer bei größeren Projekten mit vielen einzelnen Einheiten ein Interesse daran haben, einheitliche Verträge zu schließen. Der Kaufvertrag wird sodann bei der jeweils zuständigen Grundbuchbehörde<sup>9</sup> oder deren angegliederten Hilfsbüros<sup>10</sup> unterschrieben. Die Unterzeichnung erfolgt direkt vor Ort durch den Käufer selbst oder einen von ihm bevollmächtigten Dritten.

<sup>7</sup> Derzeit ua in folgenden Freizonen: *Abu Dhabi Global Market; Dubai International Financial Center; Jebel Ali Free Zone* (nur als Off-Shore-Unternehmen).

<sup>8</sup> *Sell contract (form F)*.

<sup>9</sup> In Abu Dhabi direkt bei der *Abu Dhabi Municipality*.

<sup>10</sup> In Dubai über die sogenannten *Real Estate Registration Trustee Offices*.

Bei Off-Plan-Geschäften ist gesetzlich die Eröffnung eines Treuhandkontos durch den Bauherrn obligatorisch, um die Käufer für den Fall, dass das Bauprojekt abgebrochen wird, zu schützen. Dabei gehen die Kaufpreistraten der Käufer auf dieses Konto ein und werden nur nach Baufortschritt ausbezahlt, sodass im Falle des Projektabbruchs eine anteilige Rückzahlung an alle Käufer garantiert wird.

Der Ablauf bei Off-Plan-Geschäften unterscheidet sich nur geringfügig von einem Kauf einer bereits bebauten Immobilie: Nach Vertragsunterzeichnung und Begleichung aller Gebühren erfolgt innerhalb kurzer Zeit die Registrierung bei der Grundbuchbehörde durch den Verkäufer. Diese Registrierung (behördlich auf arabisch „*oqood*“ genannt) entspricht einer Eintragung in ein amtliches, vorläufiges Grundbuch („*interim property register*“) und kennzeichnet grundbücherlich den vorgenommenen Off-Plan-Kauf. Im Anschluss stellt das DLD dem Käufer eine Bescheinigung über das *oqood* mit Angaben zum Verkaufsobjekt, den bisher getätigten Zahlungen und den noch fälligen Zahlungen aus.

Nach Fertigstellung des Projekts und vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgt die Ausstellung der Eigentumsurkunde („*title deed*“) an den Käufer (heutzutage üblicherweise per E-Mail). Dieser Schritt stellt die dingliche Eigentumsübertragung dar und ist somit das Äquivalent zur österreichischen Eintragung in das Grundbuch; die Vorlage der Eigentumsurkunde hat gegenüber Dritten somit auch Außenwirkung.

## 4. Absicherung und Kosten

### 4.1. Absicherung des Immobilienerwerbs

Mit der fehlenden Verpflichtung der Einschaltung eines Notars geht insbesondere das Risiko einer nicht vorhandenen oder nicht ausreichenden Prüfung der Vertragsunterlagen einher. Insbesondere bei Off-Plan-Projekten gilt stets, die Entscheidung nicht per se aufgrund von namhaften Bauträgern leichtfertig zu treffen – in der Vergangenheit sind hier immer wieder Insolvenzen auf Kosten vieler Investoren zu vermelden gewesen. Auch auf die bestehenden Mechanismen, die besonders dem Schutz der Investoren dienen (wie etwa die Einrichtung eines Treuhandkontos), sollten sich diese nicht ohne Weiteres verlassen. Im Falle eines Abbruchs des Bauprojekts erhalten Investoren, wenn überhaupt, oft nur einen geringen Anteil ihres Investments zurück. Zwar müssen alle Investments auf das Treuhandkonto eingezahlt werden. Für den Fall, dass das Projekt abgebrochen wird, bleibt nach Bezahlung allfälliger Kosten, etwa für den bisherigen Baufortschritt und den Rückbau, aber in manchen Fällen nur ein gewisser Anteil des Treuhandvermögens zur Ausschüttung an die Investoren übrig.

Daher ist es, ähnlich wie in Österreich, empfehlenswert, sich über den Markt und die in

Aussicht stehende Immobilie zu erkundigen und die Vertragsunterlagen anwaltlich prüfen zu lassen. Besonders hervorzuheben sind Vertragsbestimmungen zur angeforderten Anzahlung, zur Möglichkeit einer Stornierung der Reservierung oder zu zusätzlichen Gebühren (etwa für die Hausverwaltung oder für etwaige Nebenkosten der Anlage). Auch eine Prüfung der Registrierung des Projekts und des Baufortschritts, die Eigentümerstellung des Verkäufers sowie die Lastenfreiheit der Immobilie sind unerlässlich. Wird ein Maklerbüro eingesetzt, sollte auch dessen Registrierung bei der Behörde geprüft werden.

### 4.2. Kosten und Gebühren

Investoren sollten sich auch über die weiteren Verpflichtungen beim Kauf informieren, insbesondere betreffend die zu erwartenden Kosten. Zum Kaufpreis kommen zusätzliche Gebühren für Verwaltungskosten in Höhe von 4 % des Kaufpreises<sup>11</sup> sowie Bearbeitungsgebühren der Behörden in Höhe von einigen tausend AED.

Auch laufende Kosten der Immobilie, etwa Nebenkosten für Betrieb und Instandhaltung der gemeinsamen Aufenthaltsbereiche („*common area service charges*“), sollten berücksichtigt werden.

### 4.3. Kaufpreiszahlung und Bevollmächtigung

Der Kaufpreis muss üblicherweise per Scheck beglichen werden, wobei in den meisten Fällen nur von VAE-Banken ausgestellte Schecks<sup>12</sup> akzeptiert werden. In einzelnen Fällen ist auch eine Auslandsbanküberweisung möglich; hier ergibt sich jedoch die Problematik, dass der Kaufpreis vor Unterzeichnung der Dokumente beim Verkäufer eingehen müsste, wodurch dem Käufer ein erhöhtes Risiko entsteht.

Da eine Bankkontoeröffnung jedoch nur mit Aufenthaltsgenehmigung möglich ist, erfolgt die Zahlung oft über einen Intermediär mit Sitz in den VAE (zB eine Anwaltskanzlei). Die Investoren tätigen die Zahlung an den Intermediär, welcher dann den Bankscheck über seine eigene Bank ausstellen lässt. Sollte der Käufer nicht persönlich den Erwerbsprozess vor Ort durchführen wollen, so muss eine notariell beglaubigte Vollmacht an den Vertreter ausgestellt werden – es bietet sich in dem Fall an, dass der Intermediär gleichzeitig auch der Vertreter vor Ort ist.

## 5. Beachtenswertes aus der österreichischen Perspektive

Wird der Erwerb einer sich in den VAE befindlichen Immobilie durch einen österreichischen Staatsbürger/eine Person mit Sitz bzw (dauerhaftem) Aufenthalt in Österreich erwogen, soll-

<sup>11</sup> In Dubai über die sogenannten *Real Estate Registration Trustee Offices*.

<sup>12</sup> Sogenannter „*manager's cheque*“ oder „*banker's cheque*“.

ten auch diverse inländische Bestimmungen mitbedacht werden. Zwar wird nachstehend nicht auf steuerrechtliche Erwägungen eingegangen, es sei jedoch auf das seit 2004 geltende Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen Österreich und den VAE betreffend Einkommensteuer<sup>13</sup> verwiesen, welches ausdrücklich auch Steuern vom Gewinn aus der Veräußerung von unbeweglichem Vermögen (Art 2 Abs 2; Art 13 DBA VAE) und Steuern betreffend sonstige Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen (Art 6 DBA VAE) zum Inhalt hat.

### 5.1. Investitionsschutz

Neben der Inanspruchnahme von innerstaatlichen Schutzmechanismen können sich österreichische Investoren bei Investitionen in den VAE seit 2003 auch auf eine zwischenstaatliche Vereinbarung stützen. Zu Gunsten von Investitionen durch österreichische natürliche und juristische Personen ist seit Ende 2003 ein Investitionsschutzabkommen zwischen der Republik Österreich und den VAE wirksam (im Folgenden: VAE-BIT).<sup>14</sup> Darin sind Garantien hinsichtlich der Zulassung und Förderung von Investitionen, der Behandlung von Investitionen und dem Transfer von Zahlungen iZm Investitionen ebenso enthalten wie Regelungen für mögliche Enteignungen und die Beilegung von Streitigkeiten.

Der Immobilienwerb durch österreichische Investoren sowie die allenfalls an den Erwerb anschließende Bewirtschaftung und Verwertung ist vom VAE-BIT umfänglich umfasst.<sup>15</sup> Explizit werden etwa durch Gesetz oder Vertrag übertragene Rechte iZm Bauverträgen für schlüsselfertige Projekte<sup>16</sup> sowie Rechte an unbeweglichem Vermögen samt allen damit verbundenen Eigentumsrechten wie Vermietungs- und Verpachtungsverhältnisse, Hypotheken, Zurückbehaltungsrechte, Pfandrechte oder Nutzungsrechte<sup>17</sup> genannt. Neben der generellen Zulassung von Investitionen ist zudem auch die Wiederveranlagung vom Schutz umfasst.<sup>18</sup>

Im VAE-BIT sind zu Gunsten von Investoren übliche Schutzstandards, wie etwa FET,<sup>19</sup>

voller und dauerhafter Schutz und Sicherheit,<sup>20</sup> NT<sup>21</sup> bzw MFN<sup>22</sup> und der Schutz vor Enteignung bzw die Entschädigung für diese<sup>23</sup> ebenso enthalten wie die Zusicherung von Entschädigung für Verluste, die iZm Kriegshandlungen oder anderen bewaffneten Konflikten auftreten.<sup>24</sup>

Wesentlich ist zudem, dass die Vertragsparteien garantieren, dass sämtliche Zahlungen iZm einer Investition eines Investors der anderen Vertragspartei ohne Verzögerung in ihr und aus ihrem Hoheitsgebiet frei transferiert werden können. Davon sind insbesondere „Erträge“ umfasst,<sup>25</sup> worunter ua Gewinne, Zinsen, Kapitalzuwächse, Dividenden und sonstige Beträge zu verstehen sind, die eine Investition iSd VAE-BIT erbringt.<sup>26</sup> Von dieser Garantie ist auch der Transfer von Erlösen aus der vollständigen oder teilweisen Veräußerung oder Liquidation einer Investition umfasst.<sup>27</sup> Garantiert wird etwa, dass ab dem Tag, an dem der Antrag auf Transferzahlung gestellt wird, der Zeitraum bis zur Durchführung höchstens zwei Monate betragen darf.<sup>28</sup>

Hinsichtlich Immobilien sind insofern nicht nur der Erwerb, die Bewirtschaftung und die Verwertung vom Geltungsbereich des VAE-BIT erfasst, sondern auch der Transfer jener Erträge nach Österreich, die durch eine Bewirtschaftung und eine Verwertung des unbeweglichen Vermögens erwirtschaftet werden können.

Streitigkeiten zwischen Investoren und einer Vertragspartei können wahlweise durch die lokalen Gerichte, ein gesondert vereinbartes Streitbeilegungsverfahren oder durch die Inanspruchnahme der Streitbeilegungsmechanismen des ICSID bzw eines Ad-hoc-Schiedsgerichts entschieden werden.<sup>29</sup>

Zusammengefasst können sich österreichische Investoren beim Immobilienwerb und der Nutzung bzw Verwertung dieses Vermögens in den VAE daher auf übliche Schutzstandards stützen und deren Einhaltung im Notfall auch (gerichtlich) gelten machen.

### 5.2. Österreichische Rechtsgeschäftsgebühren bei der Vermietung?

Soll die erworbene Immobilie zur Vermietung genutzt werden, ist zu beachten, dass auch bei Rechtsgeschäften betreffend Immobilien in VAE in Österreich eine Gebührenpflicht iSd GebG<sup>30</sup> entstehen kann. Dies ist etwa gemäß § 16 Abs 1 GebG dann der Fall, wenn die Urkunde über das Rechtsgeschäft (etwa ein Miet-

<sup>13</sup> Abkommen zwischen Republik Österreich und den Vereinigten Arabischen Emiraten auf dem Gebiet der Steuern von Einkommen, BGBl III 2004/88. Die VAE und Österreich haben 2021/2022 ein Protokoll zur Abänderung des DBA unterzeichnet und ratifiziert, Stand November 2022 wurden die Ratifikationsurkunden jedoch nicht ausgetauscht, sodass davon ausgegangen werden kann, dass dieses Änderungsprotokoll bisher nicht in Kraft getreten ist und die Änderungen für das Steuerjahr 2023 noch nicht gelten.

<sup>14</sup> Abkommen zwischen der Republik Österreich und den Vereinigten Arabischen Emiraten über die Förderung und den Schutz von Investitionen samt Protokoll, BGBl III 2003/129.

<sup>15</sup> Vgl Art 1 Abs 2 VAE-BIT.

<sup>16</sup> Art 1 Abs 2 lit d VAE-BIT.

<sup>17</sup> Art 1 Abs 2 lit g VAE-BIT.

<sup>18</sup> Art 2 VAE-BIT.

<sup>19</sup> *Fair and equitable treatment standard*; Art 3 Abs 1 VAE-BIT.

<sup>20</sup> *Full protection and security*; Art 3 Abs 1 VAE-BIT.

<sup>21</sup> *National treatment*; Art 3 Abs 3 VAE-BIT.

<sup>22</sup> *Most favoured nation standard*; Art 3 Abs 3 VAE-BIT.

<sup>23</sup> Art 5 VAE-BIT.

<sup>24</sup> Art 6 VAE-BIT.

<sup>25</sup> Art 7 Abs 1 lit b VAE-BIT.

<sup>26</sup> Art 1 Abs 4 VAE-BIT.

<sup>27</sup> Art 7 Abs 1 lit c VAE-BIT.

<sup>28</sup> Art 1 Abs 5 VAE-BIT.

<sup>29</sup> Art 10 VAE-BIT.

<sup>30</sup> Gebührengesetz 1957, BGBl 1957/267.



vertrag) im Inland errichtet wird. Eine Urkunde gilt dann als im Inland errichtet, wenn sie sich im Entstehungszeitpunkt der Gebührenschuld im Inland befindet,<sup>31</sup> auch wenn das Rechtsgeschäft im Inland keine Rechtswirkung entfalten soll.<sup>32</sup> Bei der Vermietung ergibt sich die Gebührenpflicht aus § 33 TP 5 GebG.

### Beispiel 1

Die Österreicherin A erwirbt ein mehrgeschossiges Haus in Palm Jumeirah. Ihren ständigen Aufenthalt hat A zwar in Wien, eine Wohnung in dem Haus nutzt sie aber bei regelmäßigen Aufenthalten in den VAE. Eine weitere Wohnung in dem erworbenen Haus vermietet A zur Nutzung als Geschäftsräumlichkeit an den Deutschen B, welcher diese für Geschäftsreisen nutzt. Der Mietvertrag wird von A und B in Wien unterfertigt. Der Mietvertrag ist gebührenpflichtig iSd § 33 TP 5 GebG.

Weiters kann auch die Errichtung einer Urkunde in den VAE eine Gebührenpflicht nach dem österreichischen GebG auslösen. Dies trifft zu, wenn beide Vertragsparteien „Gebühreninländer“ sind, also einen Wohnsitz (gewöhnlichen Aufenthalt), ihre Geschäftsleitung oder ihren (statutarischen) Sitz im Inland haben, oder eine inländische Betriebsstätte unterhalten.<sup>33</sup> Zusätzlich muss das Rechtsgeschäft jedoch noch eine im Inland befindliche Sache betreffen oder eine Partei im Inland zu einer Leistung aufgrund des Rechtsgeschäfts berechtigen oder verpflichten. Es kann demnach von Vorteil sein, wenn in solchen Fällen ausdrücklich ein ausländischer Erfüllungsort vereinbart wird.

### Beispiel 2

Sachverhalt wie in Beispiel 1, diesmal unterfertigen A und B den Mietvertrag jedoch bei einem gemeinsamen Aufenthalt in Dubai. Es wird vereinbart, dass B den Bestandzins von seiner Wiener Hauptniederlassung bzw seinem Wiener Wohnsitz abzuschicken hat und Erfüllungsort der österreichische Wohnsitz von A ist.<sup>34</sup> Der Mietvertrag ist wiederum gebührenpflichtig iSd § 33 TP 5 GebG.

Vorsicht ist auch geboten, wenn zwar zumindest eine der Vertragsparteien Gebührenausländer ist, jedoch die Auslandsurkunde im Original oder eine beglaubigte Abschrift hiervon ins Inland verbracht wird (§ 16 Abs 2 Z 2 lit a GebG). Dem Entstehen einer Gebührenschuld kann hier etwa entgegengewirkt werden, indem lediglich eine unbeglaubigte Abschrift ins Inland verbracht wird. Einen gebührenrechtlichen Stol-

perstein stellen aber natürlich weiterhin Ersatzbeurkundungen dar.

### 5.3. Immobilie im Erbfall

Bei einer Investitionsentscheidung sollte mitbedacht werden, welche Verfahrensregeln und welches materielle Recht im Verlassenschaftsverfahren hinsichtlich der in den VAE erworbenen Liegenschaften bzw Geschäftsanteile an Liegenschaftsbesitzgesellschaften zur Anwendung kommen wird.

Hat der Erblasser im Zeitpunkt seines Todes seinen gewöhnlichen Aufenthalt in einem Mitgliedstaat der EU, sind gemäß Art 4 EuErbVO<sup>35</sup> die Gerichte dieses Mitgliedstaats für den gesamten Nachlass zuständig, sofern der Erblasser keine Rechtswahl in Form einer Verfügung von Todes wegen gemäß Art 22 EuErbVO getroffen hat. Hat ein österreichischer Staatsbürger im Todeszeitpunkt seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich und ist dieser Eigentümer einer Immobilie in den VAE, so ist für den gesamten Nachlass samt der Immobilie grundsätzlich das örtlich zuständige österreichische Verlassenschaftsgericht zuständig, sofern keine Rechtswahl iSd Art 22 EuErbVO getroffen wurde.

Die Verfahrenszuständigkeit kann hinsichtlich der in Drittstaaten gelegenen Vermögenswerte jedoch auch beschränkt werden. Das in der Erbsache angerufene Gericht kann auf Antrag einer der Parteien beschließen, über Vermögenswerte nicht zu befinden, wenn zu erwarten ist, dass seine Entscheidung in Bezug auf diese Vermögenswerte in dem betreffenden Drittstaat nicht anerkannt oder gegebenenfalls nicht für vollstreckbar erklärt wird.<sup>36</sup>

Der Anwendbarkeit der Regelungen der EuErbVO steht jedoch entgegen, dass unbewegliches Vermögen in den VAE stets nach dem Recht der VAE vererbt wird (Art 17 Abs 5 VAE-ZGB). Die Vorschriften des emiratischen Erbrechts nach dem Personenstandsgesetz (Gesetz Nr 28 aus 2005<sup>37</sup>) richten sich nach den Grundsätzen der Sharia. Um die Anwendbarkeit dieser Regelungen auszuschließen, kann der Erbfall durch Testament geregelt werden. Dies ist empfehlenswert, wobei diese Option ausschließlich Nicht-Muslimen zur Verfügung steht. Ein Testament kann vor den Abu-Dhabi-Gerichten, Dubai-Gerichten oder der DIFC-Freizone registriert werden. Für die Regelung des Nachlasses ist eine anwaltliche Beratung dringend zu empfehlen.

<sup>35</sup> Verordnung (EU) 650/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. 7. 2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und die Annahme und Vollstreckung öffentlicher Urkunden in Erbsachen sowie zur Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses, ABl L 201 vom 27. 7. 2012, S 107.

<sup>36</sup> Art 12 EuErbVO; siehe näher dazu etwa *Ferrari in Ferrari/Likar-Peer*, *Erbrecht*<sup>2</sup> (2020) Kap 16, 16.17.

<sup>37</sup> UAE Federal Law No 28 of 2005 (Personal Status Law).

<sup>31</sup> *Fellner*, Stempel- und Rechtsgebühren<sup>10</sup> (2016).

<sup>32</sup> VwGH 6. 12. 1973, 0512/73.

<sup>33</sup> § 16 Abs 2 Z 1 GebG.

<sup>34</sup> Vgl Rz 470 GebR.

Für die Abänderung der Eigentumsurkunde nach einem Erbfall beträgt die Gebühr ca 2.000 AED.<sup>38</sup>

### AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Der Erwerb einer Immobilie in den VAE ist davon geprägt, dass Nicht-Staatsbürger nur in definierten Stadtteilen selbst Eigentum erwerben dürfen, und hängt maßgeblich davon ab, ob ein Projekt bereits gebaut ist oder „Off-

<sup>38</sup> Entspricht im November 2022 etwa 500 €.

Plan“ erworben werden soll. Die Unterfertigung des Kaufvertrags und die Entrichtung des Kaufpreises sind stark ortsgebunden. Für eine risikominimierte Absicherung empfiehlt es sich, auch käuferseitig einen lokalen Rechtsanwalt einzubinden. Dabei bietet in letzter Konsequenz auch das VAE-BIT Schutz. Vorsicht ist bei einer Verwertung durch Vermietung geboten, wenn der Mietvertrag in Österreich unterfertigt wird oder die Erfüllung in Österreich erfolgen soll. Eine diesbezügliche Gebührenpflicht kann vermieden werden.

# Der Wohnungsmarkt in Kroatien und Österreich

Erwin Dervić



Dr. Erwin Dervić, LL.M. forscht und lehrt als Universitätsassistent an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Karl-Franzens-Universität Graz.

Kroatien ist bei der österreichischen Bevölkerung als beliebte Urlaubsdestination bekannt. Womöglich gab es im Urlaub Anlass dazu, sich mit dem kroatischen Wohnungsmarkt zu beschäftigen, da man etwa eine Wohnung mieten oder kaufen wollte. Im Folgenden wird behandelt, wie die wohnungspolitische Situation in Kroatien im Vergleich zu Österreich ausgestaltet ist. Dabei ist ua relevant, wie der Wohnungsmarkt entwickelt ist und welches Verhältnis von Eigentum zu Miete an Immobilien besteht. Ebenso wird Bezug zur wohnungspolitischen Situation in der EU genommen.

## 1. Überblick

Kroatien ist hinsichtlich der Bevölkerung mit etwa 3,9 Millionen Einwohnern kleiner als Österreich mit knapp neun Millionen Einwohnern.<sup>1</sup> Beide Länder haben politische, kulturelle und wirtschaftliche Gemeinsamkeiten; sie sind Mitglieder der EU, Österreich seit 1. 1. 1995, Kroatien seit 1. 7. 2013. Bald haben diese Länder die gleiche Währung: Mit 1. 1. 2023 wird der Euro als Währung in Kroatien eingeführt (in Österreich seit 1. 1. 2002).

Aufgrund der Gemeinsamkeiten und der europäischen Verflochtenheit liegt auch ein Blick auf die Wohnsituation nahe. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, welches mit keinem anderen Gut ersetzt werden kann. Jeder möchte seinen sozialen, persönlichen und finanziellen Möglichkeiten entsprechend wohnen. Daher ist interessant, sich mit der Frage zu beschäftigen, wie andere Länder, in diesem Fall Kroatien, das Mietrecht regeln und ob dieses mit dem österreichischen Recht vergleichbar ist.

## 2. Analyse des Wohnungsmarkts

Um Gemeinsamkeiten und Unterschiede beider Wohnungsmärkte aufzuzeigen, werden Parameter des Wohnraummarkts beleuchtet. Im

<sup>1</sup> Siehe dazu die Bevölkerungsstatistik Kroatiens: *Drzavni popis za statistiku*, Rezultati popisa 2021, abrufbar unter <https://popis2021.hr/> (Zugriff am 28. 11. 2022).

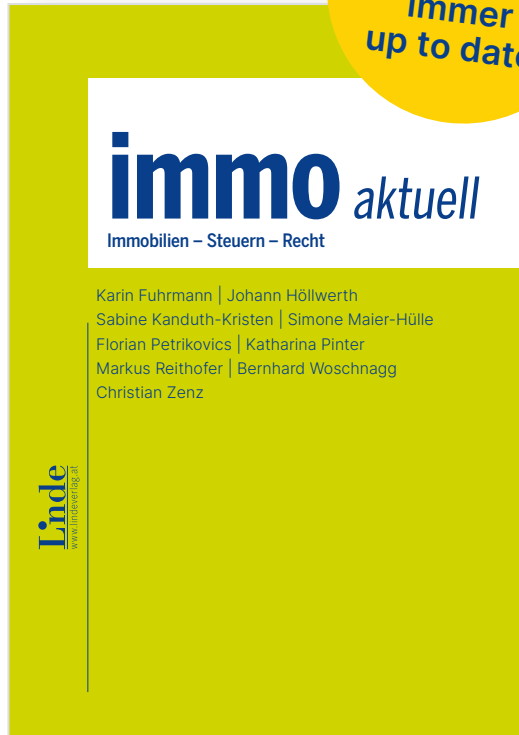
Folgenden werden der Wohnraumtyp, das Verhältnis von Eigentum zu Miete an Immobilien, die Wohnungsqualität und die Zufriedenheit der Bevölkerung über die Wohnraumsituation sowie die Leistbarkeit des Wohnens dargestellt.

### 2.1. Wohnraumtyp

Unter dem Parameter „Wohnraumtyp“ wird beleuchtet, wie die Bevölkerung lebt, also ob sie in einer Wohnung, in einem Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte wohnt. Laut EU-Schnitt leben etwa 40 % der Bevölkerung in Wohnungen, 25 % in Doppelhaushälften und 35 % in Einfamilienhäusern. In Kroatien leben knapp 75 % der Population in Einfamilienhäusern und 5 % in Doppelhaushälften. Die restliche Bevölkerung, also 20 %, lebt in Wohnungen. In Österreich leben knapp 45 % der Bevölkerung in Wohnungen, ca 5 % in Doppelhäusern und 50 % in Einfamilienhäusern. Das Verhältnis beider Länder in Bezug zur Doppelhaushälfte ist gleich. Auffallend ist, dass die kroatische Bevölkerung häufiger in Einfamilienhäusern lebt, während die Bevölkerung in Österreich verstärkt in Wohnungen wohnt.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Die verwendete Statistik bezieht sich auf die EU-28, also mit Großbritannien als Mitglied der EU. Siehe dazu *Eurostat*, Eurostat statistics explained, Wohnstatistiken, abrufbar unter [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing\\_statistics/de&direction=next&oldid=391806](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/de&direction=next&oldid=391806) (Stand 1. 8. 2018; Zugriff am 28. 11. 2022).

Mit dem  
Jahresabo  
immer  
up to date!



## Jetzt Abo 2023 bestellen

Immobilien | Steuern | Recht

### **Der aktuelle Fall**

Diskussion am Puls der Zeit

### **Immobilien- und Steuerrecht**

Fundierte Fachinformation durch Top-Experten

### **Rechtsprechung**

Judikatur des VfGH, VfGH, OGH aus erster Hand



## immo aktuell – Jahresabonnement 2023

### Bestellen unter:

- [www.lindeverlag.at/immo-aktuell](http://www.lindeverlag.at/immo-aktuell)
- [fachzeitschriften@lindeverlag.at](mailto:fachzeitschriften@lindeverlag.at)



Bitte geben Sie bei Ihrer Bestellung  
den Aktionscode V-22 an.

Print & Digital: **€ 341,50**

Preisänderung und Irrtum vorbehalten.  
(Preis inkl. MwSt., zzgl. Versandkosten)

Weitere Informationen zur Zeitschrift  
und alle Abo-Varianten finden Sie unter  
[www.lindeverlag.at/immo-aktuell](http://www.lindeverlag.at/immo-aktuell)