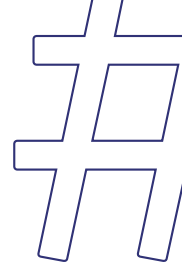


DUBAI IS BACK



In den letzten 12 Jahren sind die durchschnittlichen Immobilienpreise in Dubai laut CBRE um 24 % gestiegen, laut Deloitte sind die Immobilien derzeit noch fair bewertet, und laut C&P warten Renditen von 6 bis 10 %. Was für und was gegen ein Investment in Dubai spricht.

Mit dem Steigen der Zinsen in Europa blitzte plötzlich wieder die aus den Schlagzeilen verschwundene Wüstenstadt am Investmentradar der privaten Anleger auf. Spätestens als im heurigen Frühjahr bekannt wurde, dass laut CBRE die Transaktionen um 44% stiegen und ein Bewohner des Finanzdistrikts in einem CNBC-Artikel Mietsteigerungen von 60 % ansprach, war klar: Es tut sich wieder Großes in der Bling-Bling-City.

Einfache Rechnung

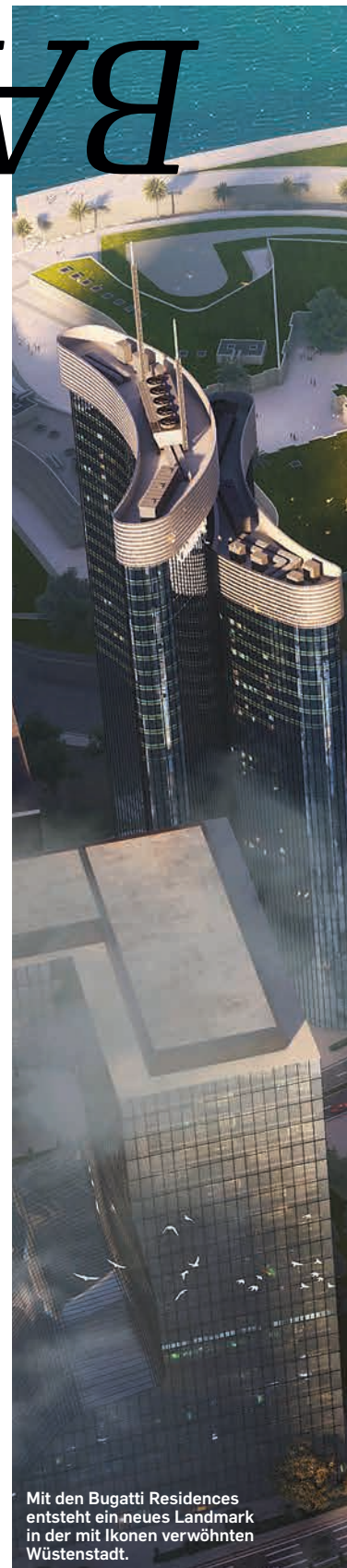
Aber warum sollte man ausgerechnet in der Wüste investieren? Weil es deutlich attraktiver ist als anderswo, so die simple Antwort von Wolfgang Walzl, Leiter des Büros der österreichischen C&P Immobilien in Dubai. „Was bekomme ich für beispielsweise 200.000 Euro? In Wien 38 m², in München knapp 20 m² - beides in mittelmäßigen Gebäuden. In Dubai erhalte ich hingegen gut 50 m² im neu gebauten Tower mit Balkon, Gemeinschaftspool, Supermarkt im Gebäude und Parkplatz inkludiert“, meint Walzl und legt dazu Zahlen und Quellen seiner Berechnungen vor. Wer vermietet, komme - je nach Lage und Ausstattung - auf eine Nettorendite von 6 bis 10 %. „Vielleicht sogar mehr, also bei mir sind es sicher mehr“, versichert

ein österreichischer Investor und Teilnehmer einer von C&P veranstalteten Podiumsdiskussion vor Ort. Weitere Argumente für den Markt: Diversifikation außerhalb der Eurozone (Währung ist US-Dollar-gebunden), gut und sicher regulierter Immobilienmarkt, attraktive Kaufpreise (ab 3.600 Euro/m², Mehrfachnutzung (Ferienimmobilie und Kapitalanlage zugleich), Wirtschaftswachstum, Bevölkerungswachstum, Steuervorteil (0% auf Mieten und Veräußerungsgewinne in Dubai) und ein laut Deloitte nicht überbewerteter Immobilienmarkt.

Masterplan

Wenn man ohne Missgunst und ohne die typisch europäischen Vorurteile die bisherige Entwicklung Dubais anschaut, muss man gestehen: Das könnte alles funktionieren. Mit dem aus dem Meer ragenden Burj-al-Arab-Hotel und der „Palme“ wurde Dubai weltbekannt, wenngleich die Grundsteine für das Wachstum in der Freihandelszone und der Etablierung der eigenen Airline inklusive Hub viele Jahre davor liegen. Heute hat sich das Emirat mit der größten Shoppingmall, dem höchsten Gebäude des Globus, dem Museum of The Future mit der größten 3D-gedruckten Fassade der Welt u. v. m. einen Fixplatz unter den Weltmetropolen abgesichert.

Groß soll es laut dem Masterplan für 2040 auch weitergehen: Verdoppelung der Einwohner:innenzahl (auf 7,8 Mio.), fünf neue Stadtzentren, Verdoppelung der Grün- und Erholungsflächen, 55 % mehr Nahverkehr (alle 800 m Haupthaltestellen), mehr öffentliche Strände (+400 %), mehr Platz für Industrie und



Mit den Bugatti Residences entsteht ein neues Landmark in der mit Ikonen verwöhnten Wüstenstadt.

TREND #5
ANLAGE

Wirtschaft (160 Mio. m²), deutlich mehr Raum für Tourismusaktivitäten, Weiterentwicklung der rechtlich verbindlichen Stadtplanung, National-Housing-Programm, 60% der Gesamtfläche für Natur und Naturschutz.

Contra-Argumente

Punktum: Die Rahmenbedingungen passen. Dass die Machthaber plötzlich einen radikalen Kurswechsel einschlagen, ist sehr unwahrscheinlich. Eine Besteuerung wird zwar schon länger diskutiert, würde aber dem angestrebten Wachstum entgegenwirken. Dass der aktuelle Transaktionsboom von ukrainischem und russischem Fluchtkapital (teilweise zulasten Londons) ausgelöst wurde, ist auch eine gültige These. Die Angst vor einer russischen Exklave ist aber absurd. Aktuell steht die Multikulti-City bei rund 3,3 Mio. Einwohnern aus 200 Nationen. „Jeder ist ein Ausländer, aber keiner fühlt sich so, weil es eh jeder ist“, meint Waltl, selbst schon seit über zehn Jahren Einwohner der Metropole.

Was spricht noch gegen Dubai?

Dass man es nicht mag. Allerdings: Niemand muss in seiner Wohnung selbst leben. Umgekehrt kann man sie auch unbegrenzt selbst nutzen, selbst bei Vermietung - was einen Unterschied zu Buy-to-let-Modellen in Österreich darstellt. „Wenn es um Ferienimmobilien geht, ist Dubai nicht wegzudenken. Es ist der pulsierendste Markt der Welt“, erklärt C&P-Vorstand Markus Ritter den Schritt, warum er mit seinem Unternehmen überhaupt nach Dubai ging. Viele Kund:innen würden ihre Wohnung touristisch vermieten, so Ritter, wozu zwar eine A- oder B+-Lage notwendig sei,

...

- was aber noch höhere Renditen brächte. Langzeitvermietungen werden oft von Unternehmen bezahlt, da Dubai voll mit Expats ist. Die Mieten werden quartalsmäßig oder auch ein ganzes Jahr im Voraus überwiesen.

Unterschiede

Auch beim Kauf läuft einiges ein bisschen anders, als bei uns gewohnt – meist einfacher. Wenn man sich für eine Wohnung entschieden hat, reicht es, seine Kundendaten bekannt zu geben, auf einen Reservierungslink zu klicken und mittels Kreditkarte zwischen 2 und 5% des Kaufpreises anzuzahlen. Damit ist die Wohnung fix reserviert. Das ist wichtig. Dass die besten Wohnungen bei neuen Projekten innerhalb von wenigen Stunden nach Vermarktungsstart weg sind, ist nämlich eine andere Eigenheit des Marktes und keine Verkaufsmasche

BEISPIEL

2-ZIMMER-WOHNUNG GOLF VIEWS, JUMEIRAH LAKE TOWERS

Kosten

Stockwerk: 6
 Größe inkl. Balkon: 74 m²
 Preis: 284.000 Euro (3.842 Euro/m²)
 Kaufnebenkosten:
 DLD-Registrierung/
 Grundbucheintragung: 4%,
 C&P Rundum-Sorglos-Paket inkl. Maklergebühren: 4%
 Möblierung: Vollmöblierung und Ausstattung bereits im Kaufpreis inbegriffen
 Sonstige Kosten: 3.500 Euro
Gesamt: 310.000 Euro

Prognose- und Renditeberechnung

Mieteinnahmen p. a. brutto: 24.000 Euro
 Betriebskosten/Hausverwaltung p. a.: 3.000 Euro
 Laufende Kosten (Strom, Wasser, Klima, Internet): zahlt der Mieter
 Mieteinnahmen p. a. netto: 21.000 Euro
Mietrendite: 7,39% auf den Kaufpreis/ 6,77% auf die Investition

Quelle: C&P Immobilien, Wechselkurs vom 27.10.2023

der Makler. C&P hat deswegen bei zwei vielversprechenden Objekten gleich selbst gekauft und sich so mehrere Wohnungen gesichert – etwa bei den Golf Views und im Cavalli Tower, einem Projekt mit Ausblick auf den Burj al Arab, The Palm und die Skyline von Dubai. Hier hat C&P den gesamten 24. Stock im Bestand.

„In vier bis sechs Wochen nach der Reservierung hat man die Eigentumsurkunde“, erklärt Walzl und verweist auf das umfassende Servicepaket für seine Kunden: „Wir vergleichen verschiedene Wohnungen und rechnen sie für unsere Kund:innen durch, eröffnen lokale Bankkonten und stellen unser Treuhandkonto zur Verfügung, beraten von steuerlichen Aspekten bis zum Thema Erbrecht, kontrollieren die Qualität der Wohnungen vor Ort und möblieren die Wohnungen bei Bedarf.“ Für den Kaufvertrag sei daher gar keine Präsenz vor Ort notwendig, auch Notar- und Anwaltskosten fallen keine an.

Der Kauf und auch das Danach wird einem also enorm leicht gemacht. Ob sich die Rechnung letztendlich ausgeht, wird von der künftigen Entwicklung Dubais abhängen. Solange sich Unternehmen und ihre Mitarbeiter:innen in dem Emirat ansiedeln, solange Tourist:innen das Sonnenklima schätzen, solange wird Wohnraum benötigt. Während Europa dahindümpelt, entwickelt sich Dubai rasant weiter. Egal, ob uns das gefällt oder nicht. ●

In den Golf Views (Bild links) kann man eine Mietrendite von 7,4% auf den Kaufpreis erwarten. Das Jacob & Co Projekt (rechts) wird der höchste Wohntower der Welt.



Airbnb mit dem Finanzamt im Rucksack

Die Vermietung über digitale Plattformen wie Airbnb und Booking.com ist weiterhin auf dem Vormarsch. Jetzt melden die Plattformen allerdings Daten ans Finanzamt.

TREND #6
KURZZEITVERMIETUNG

5



ÜBER DEN AUTOR

Rechtsanwalt Daniel Wagner ist spezialisiert auf Finanz- und Wirtschaftsstrafrecht. In seiner kürzlich eröffneten Kanzlei in Wien fasst er seine Kompetenzen in Betriebswirtschaft, Steuern und Recht zusammen. Darüber hinaus befindet er sich aktuell kurz vor Abschluss der Steuerberaterausbildung.

Laut einer aktuellen Erhebung des EU-Statistikamts Eurostat übertrifft die Anzahl der Buchungen im 2. Quartal 2023 in Österreich den Vorjahreswert um fast 29% und liegt damit bereits um rund 10% höher als vor der Covid-Pandemie.

Auch zahlreiche Privatvermieter erkennen das Potenzial und stellen über Onlineplattformen ihre Wohnungen für Tourist:innen und Geschäftsreisende zur Verfügung. Diese Vermietungen haben in den meisten Fällen auch steuerliche Folgen: Je nachdem, ob lediglich vermietet wird oder zusätzlich auch weitere Leistungen erbracht werden, liegen entweder Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor. In beiden Fällen unterliegen diese Einkünfte der Einkommensteuer, sobald sie insgesamt 11.693 Euro (seit 2023) übersteigen. Die Einkünfte sind in einer Einkommensteuererklärung bis zum 30. Juni des Folgejahres über Finanzonline zu erklären.

Dass die Einkünfte und Umsätze aus solchen Vermietungen steuerpflichtig sind, ist den meisten Vermietern zwar bewusst, in den letzten Jahren haben jedoch manche Vermieter diese gegenüber dem Finanzamt verschwiegen. Da die Plattformen in der Vergangenheit nicht verpflichtet waren, Informationen über die Vermietungen regelmäßig an das Finanzamt zu übermitteln, blieb dies auch jahrelang nahezu unentdeckt.

Auch kleine Plattformen betroffen

Nun hat die EU dieser Praxis den Kampf angesagt. Bereits im Jahr 2020 wurden die größten Plattformen verpflichtet, bestimmte Umsatzdaten über die Vermieter jährlich automatisch an das Finanzamt

zu melden. Mit Einführung des Digitale-Plattformen-Meldepflichtgesetzes (DPMG) trifft diese Pflicht nun auch kleinere Plattformen, deren Vermieter bisher noch unter dem Radar des Finanzamts geflogen sind. Diese Plattformen haben bis 31. Jänner 2024 umfangreiche Daten über die vermittelten Vermietungen des Jahres 2023 zu melden.

Wer für das Jahr 2023 erstmals die tatsächlichen Einkünfte und Umsätze in die Steuererklärungen aufnimmt, kann sich jedoch keineswegs entspannt zurücklehnen. Es ist nämlich davon auszugehen, dass das Finanzamt einen Vergleich mit den Vorjahren vornimmt und bei Unstimmigkeiten noch tiefer bohrt. Die Aufdeckungswahrscheinlichkeit wird also in Bezug auf diese Sachverhalte ab Jänner 2024 erheblich steigen. Wurden Einkünfte

„Auch eine Freiheitsstrafe ist grundsätzlich möglich.“

aus Vermietungen nicht oder zu niedrig gegenüber dem Finanzamt erklärt, stellt dies in der Regel eine strafbare Steuerhinterziehung dar. Es drohen Geldstrafen bis zum Zweifachen des zu niedrig abgeführten Steuerbetrags. Auch eine Freiheitsstrafe ist grundsätzlich möglich.

Sollten Sie beim Lesen dieses Beitrags nun etwas nervös geworden sein, hier die gute Nachricht: In vielen Fällen besteht noch die Möglichkeit, eine strafbefreiende Selbstanzeige einzubringen und den verkürzten Steuerbetrag nachzuzahlen.

Eine solche Selbstanzeige sollte aber jedenfalls von Experten erstellt werden, da sie nur strafbefreiend wirkt, wenn eine Reihe von formellen und inhaltlichen Kriterien erfüllt wurden, und Fehler im Nachgang nicht mehr korrigiert werden können. ●