

10 häufige Fragen zum Immobilienerwerb in Vietnam

Das vietnamesische Recht berechtigt Ausländer dazu, in Vietnam, unter bestimmten Voraussetzungen, "Eigentum" an bestimmten Wohnimmobilien in Vietnam zu erwerben. Woran sollte man rechtlich und praktisch denken, um Enttäuschungen zu vermeiden? Dieser Artikel beantwortet knapp 10 häufige Fragen zum Immobilienerwerb in Vietnam. Dabei geht der Artikel allein auf den Erwerb durch natürliche Personen im Zusammenhang mit Wohnimmobilien ein, und nicht auf den Erwerb gewerblicher Landnutzungsrechte durch ausländische Investoren im Rahmen eines Investitionsprojekts (Dies ist Gegenstand des vietnamesischen Investitionsrechts).

1. Was genau ist der Gegenstand eines Eigentumsrecht in Vietnam?

Im Gegensatz zu anderen ASEAN Ländern ist in Vietnam zunächst zu beachten, dass Ausländer **Alleineigentum** an Wohnimmobilien nur im Wege eines bis zu 50-jährigen Nutzungsrechts erlangen können (leasehold ownership) und nicht als zeitlich unbegrenztes **Volleigentum** (freehold ownership). Nur sofern ein Ausländer mit einem vietnamesischen Staatsbürger/in verheiratet ist, ist dieser auch dazu berechtigt, zeitlich unbegrenztes Volleigentum an Immobilien zu erwerben und damit prinzipiell die gleichen Rechte zu haben wie ein vietnamesischer Staatsbürger. Allerdings ist dieses Voleigentum dann allein im Wege des Mit- und nicht des Alleineigentums möglich. Mit anderen Worten: Ein zeitlich unbegrenztes Alleineigentum können Ausländer auch nicht durch durch Heirat mit einem vietnamesischen Staatsbürger/in erwerben.

2. Wann genau beginnt das "Eigentum" und wie lange besteht es?

Allerdings sollte man diese zeitliche Eigentumsbegrenzung für Ausländer jedenfalls beim Kauf neuer Immobilienprojekte in Vietnam nicht übermäßig problematisieren. Warum? Erstens, weil das 50-jährige "Eigentum" des ausländischen Erwerbers zu dem Zeitpunkt beginnt, an dem der ausländische Käufer sein „Eigentumszertifikat“ von der vietnamesischen Behörde bzw. vom Projektentwickler erhält. Der Ersterwerber erhält daher stets die vollen 50 Jahre (anders uU beim Sekundärerwerb, s.u.). Das bedeutet zugleich, dass jegliche Lizenz-/Zeitbeschränkungen, die der Entwickler (developer) in seinem eigenen Eigentumszertifikat (Land Use Right, LUR) hat, nicht für den ausländischen Käufer gilt. Zweitens kann (jedenfalls theoretisch) die Tatsache, dass Ausländer in Vietnam kein Volleigentum (freehold) erwerben können, im Preis der Immobilie berücksichtigt bzw. diskontiert werden (wie z. B. in Thailand, wo insoweit deutlicher zwischen leasehold und freehold differenziert wird, und der Erwerb eines insoweit nur 30-jährigen leaseholds sich durch einen geringeren Marktpreis als freehold widerspiegelt).

3. Wer kann eine Wohnimmobilie in Vietnam erwerben?

Jeder Ausländer mit einem gültigen Einreisevisum ist grundsätzlich berechtigt, eine Wohnimmobilie (Apartment) zu erwerben. Zwar ist ein gültiges Touristenvisum ausreichend zum Erwerb, allerdings ist der ausländische Käufer einer Immobilie in Vietnam dafür verantwortlich, seinen Visastatus während des Zeitraumes der Eigentumsberechtigung aufrechtzuerhalten (was in einigen Fällen ein Risiko darstellen kann). Sofern der ausländische Eigentümer während des Bestehens seines Eigentums nicht nach Vietnam einreisen kann, kann, ist dies ebenfalls sein Risiko (z.B. im Rahmen von Covid Einreisebeschränkungen). Eine Einschränkung besteht zudem insoweit, als ausländische Personen nicht mehr als 30 % der Anzahl der Wohnungen in einer Eigentumswohnung besitzen dürfen. Für einzelne

Häuser, einschließlich Villen und Doppelhäuser, dürfen sie nicht mehr als 250 Häuser pro Gemeindeabschnitt besitzen. Hier gelten detaillierte Quoten für bestimmte Gebäude und Städte/Regionen in Vietnam, die im Einzelfall sorgfältig geprüft werden sollten.

4. Was sind die zulässigen Nutzungszwecke?

Die zulässigen Nutzungszwecke für ausländisches Eigentum an Wohnimmobilien beschränken sich nicht auf die private Eigennutzung, sondern beinhalten unter bestimmten Voraussetzungen auch das Recht, die Wohnimmobilien durch Vermietung kommerziell als „Investment“ zu nutzen.

5. Worauf muss ich bei Objektauswahl und Kaufpreisverhandlung achten?

Bei der Verhandlung des Kaufpreises ist neben dem Standort und der Bauqualität ist insbesondere die oben beschriebene Tatsache des zeitlich beschränkten Eigentums von 50 Jahren zu berücksichtigen: Bekommt man „value for money“, insbesondere im Vergleich zu anderen ASEAN-Standorten (Thailand, Philippinen)? Wenn die Immobilie in Vietnam fremdfinanziert werden muss: Was sind die verfügbaren Bedingungen für die Finanzierung in- und außerhalb von Vietnam? Unter Umständen kann eine Anmietung des Objekts wirtschaftlich sinnvoller als der Erwerb sein, zumindest für einen "Prüfzeitraum" von 6–12 Monaten. In diesem Zeitraum kann man insbesondere herausfinden, wie es um Qualität und Management des Objekts im Alltag tatsächlich bestellt ist. Zudem kann die Anmietung eines Objekts auch deshalb sinnvoller sein, weil Verkaufs- und Mietpreise proportional deutlich voneinander abweichen können: So ist etwa die Anmietung bei einem Überangebot von Wohnimmobilien häufig wirtschaftlich sinnvoller, da es in aller Regel einfacher ist, einen Mietpreis herunterzuhandeln als einen Verkaufspreis.

6. Wie sieht es mit der Reputation des Immobilienentwicklers (developers) aus?

Im Falle des Erwerbs neuer/zukünftiger Immobilienprojekte in Vietnam von einem Projekt-Entwickler: Erkundigen Sie sich nach Reputation und Erfahrung des Entwicklers, vor allem, wenn Sie beabsichtigen, von einem inländischen Entwickler zu kaufen. Fordern Sie vom Entwickler den Nachweis des Landtitels (Land Use Right, LUR) ein, und lassen Sie sich nachweisen, dass alle Genehmigungen und Lizenzen für das Immobilienprojekt in Vietnam erteilt wurden. Fragen Sie den Entwickler, wer er ist, was er zuvor gemacht hat, und wie er sich finanziert. Hat der Entwickler 100 % des Landes erworben, oder ist es gemietet oder geplant? Bestehen Streitigkeiten mit den Alteigentümern (häufig in Vietnam)? Hat der Entwickler die finanzielle Fähigkeit, das Projekt abzuschließen? Wer kauft sonst noch? Welche Subunternehmer wurden für das Immobilienprojekt verpflichtet, und wie sieht es mit deren Qualität und Zuverlässigkeit aus? Was geschieht nach Fertigstellung im Hinblick auf Gebäudemanagement und Instandhaltung? Was sind die Kosten dafür, wurden diese realistisch eingeschätzt? Am wichtigsten: Nehmen Sie keine vagen oder ausweichenden Antworten auf diese Fragen hin – kein seriöser Entwickler wird Ihnen dies übelnehmen.

7. Ist die Vertragsdokumentation klar und in Einklang mit den Gesetzen?

Sofern man sich zum Erwerb einer Wohnimmobilie in Vietnam entschlossen hat, sollte die konkrete Vertragsgestaltung des Kaufvertrages mit Hilfe eines Rechtsanwalts geschehen, um ggf. rechtswidrige Klauseln des Veräußerers frühzeitig zu erkennen. Denn in Vietnam sind in Immobilienverträgen häufig für den Erwerber nachteilige Bestimmungen zu finden – selbst in den Verträgen mancher Projektentwickler! Dies ist zum Beispiel der Fall im Hinblick auf Kündigungsrechte, Ratenzahlungen, Zinszahlungen und Vertragsstrafen etc.

8. Soll ich von einem Entwickler oder aus zweiter Hand kaufen?

Immobilienwerb in Vietnam ist selbstverständlich auch im Wege des Zweit- bzw Folgeerwerbs möglich und bei bereits existierenden Projekten und Wohnungen nicht unüblich. Wichtig ist zunächst: Sofern der Erwerb der Immobilie im Wege des Zweiterwerbs am Sekundärmarkt (und nicht vom developer) von einem Ausländer erfolgt, wird die Zeit des Voreigentümers auf die Restlaufzeit des ownership certificates angerechnet. Besonderheiten sind auch dann zu beachten, wenn ein noch

nicht abgeschlossenes zukünftiges Projekt erworben wird und die Wohnung/das Apartment noch nicht vollständig bezahlt ist. In diesem Fall schließen Zweitverkäufer und ausländischer Käufer einen Abtretungsvertrag in Bezug auf den ursprünglichen Wohnungskaufvertrag des Zweit-Verkäufers (mit Zustimmung des Immobilienentwicklers). Hier muss man sehr sorgfältig auf die Vertragsgestaltung achten, da diese zum einen nicht durch Musterverträge vorgegeben ist. Zum anderen ist das Verständnis wichtig, dass Gegenstand der Abtretung nicht das Eigentum am Projekt ist, sondern der Anspruch gegen den Projektentwickler auf Bau der Immobilie und Verschaffung des erst zukünftig entstehenden Eigentums.

9. Ist Repatriierung des Verkaufserlöses möglich?

Verträge und Zahlungen im Hinblick auf Immobilienerwerbe in Vietnam müssen stets in der Landeswährung Vietnam Dong (VND) erfolgen. Dementsprechend müssen alle Fremdwährungsbeträge zunächst in VND umgewandelt werden, bevor die Zahlung erfolgen kann. Während die ursprüngliche Konvertierung von Fremdwährung in VND üblicherweise unproblematisch ist, kann der Veräußerungserlös nur dann in Fremdwährung rückkonvertiert und außer Landes gebracht werden, wenn die Erstzahlung über ein Bankkonto bei einer lizenzierten vietnamesischen Bank erfolgt ist, und der Bank – neben anderen Dokumenten – u. a. sämtliche offiziellen „roten“ USt-Rechnungen im Original vorliegen („red invoice“/offizielle Value Added Tax (VAT) invoice). Problematisch bleibt die Repatriierung privater Gewinne, sofern der Verkaufspreis höher ist als der ursprüngliche Erwerbspreis, da hier u. U. Erfüllung vietnamesischer Steuerverpflichtungen nachgewiesen werden muss. Besondere Anforderungen bestehen schließlich im Hinblick auf reine Auslands-Transaktionen zwischen ausländischem Verkäufer und ausländischem Käufer eines Apartments/Wohnung in Vietnam: Hier gibt es insbesondere bestimmte Vertragserklärungen, Notarerfordernisse sowie Legalisierungsanforderungen zu beachten.

10. Haben Sie an Ausstiegsstrategie und steuerlichen Konsequenzen gedacht?

Folgende Fragen sollte man sich bereits vor erstmaligem Immobilienerwerb in Vietnam stellen: Wie robust ist der Wiederverkaufsmarkt? Wer kauft? Woher kommen die potentiellen Käufer? Ist der Markt von Investoren oder Privatpersonen bestimmt? Im Idealfall sollten Sie in der Lage sein, Ihre Immobilie im Sekundärmarkt relativ schnell wieder veräußern zu können. Schließlich sollten Sie sich über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbs bzw. der Immobilienveräußerung in Vietnam im Klaren sein.

Zum Autor:

Dr. Matthias Dühn, LL.M. (Georgetown) ist seit 2001 als Rechtsanwalt in Deutschland und seit 2007 als „Foreign Registered Lawyer“ in Vietnam zugelassen. Er fokussiert seine 2014 gegründete Anwaltskanzlei Viet Diligence Legal seitdem auf den Markteintritt ausländischer Investoren und Unternehmer in Vietnam, und ist daher bestens vertraut mit allen Fragen des vietnamesischen Investitions-, Gesellschafts-, Handels- und Steuerrechts. Zudem unterstützt er kompetent in allen Fragen der internationalen Vertragsgestaltung sowie bei komplexen Vertragsverhandlungen, insbesondere im Bereich kommerzieller Verträge, Mergers & Acquisitions (M&A) sowie bei Joint Ventures. Schließlich betreut er sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden arbeitsrechtlichen Fragestellungen wie etwa den Entwurf von Anstellungsverträgen, Vertraulichkeitsvereinbarungen sowie bei Kündigungen und Abfindungsverhandlungen.

Sie erreichen ihn unter:

Rechtsanwalt Dr. Matthias Dühn, LL.M. (Georgetown)

Foreign Registered Lawyer (Vietnam)

E-Mail: matthias.duehn@vietdiligence.com

Phone: +84 (024) 73000094

Mobile: +84(0) 914 247 295

<http://www.vietdiligence.com>