



Golden Visa in Europa

INVESTMENTMODELLE IN PORTUGAL & LETTLAND

Immobilieninvestoren werden in einigen **Mitgliedstaaten der Europäischen Union** mit der **Erteilung eines Aufenthaltstitels begrüßt.**

PORTUGAL. Während viele Mitgliedstaaten der Europäischen Union den Immobilienerwerb durch Drittstaatsangehörige in ihrem jeweiligen Bundesgebiet an grundverkehrsbehördliche Bewilligungen koppeln und dadurch den Erwerb des gewünschten Objekts im Einzelfall zumindest für die Dauer des verwaltungsrechtlichen Verfahrens ein wenig in die Länge ziehen, bestreiten andere Mitgliedstaaten einen völlig konträren Weg: Sie heißen Immobilieninvestoren mit der Erteilung eines Aufenthaltstitels in ihrem Land willkommen. Im Folgenden eine Darstellung der Rechtslage im westlichen und östlichen Rand Europas an den Paradebeispielen Portugal & Lettland. Lust auf Nähe zum Atlantik, Strand, Meer, Natur und der pulsierenden Haupt- und Hafenstadt Lissabon mit ihren prächtigen UNESCO-Weltkulturerbe-Stätten? Dann ist Portugal die richtige Adresse. Seit Oktober 2012 steht InteressentInnen die Möglichkeit offen, sich eine der so genannten

„Golden Visa“ zu sichern. Hierzu bedarf es einer Investition in eine oder mehrere Immobilien mit einem Wert von mindestens EUR 500.000,-. Der entsprechende Kauf der Immobilie muss belegt und die Geldüberweisung für das konkrete Vorhaben von einem in Portugal ansässigen Finanzinstitut bescheinigt werden. Zudem muss der/die InvestorIn eine aktuelle Grundbuchsamtbescheinigung, die den Kauf belegt, vorlegen. Was die Nutzung der Immobilie betrifft, zeigt sich der portugiesische Gesetzgeber flexibel: So darf diese für gewerbliche, landwirtschaftliche oder touristische Zwecke oder zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses genutzt werden. Mehr und mehr Immobilienprojekte richten sich spezifisch an dieses Zielpublikum und locken InteressentInnen mit zusätzlichen Leistungen wie der Übernahme der Abwicklung der nötigen Verwaltungswege, der Verwaltung der gekauften Immobilie, der Übernahme der für die Aufenthaltstitel anfallenden Ko-

sten und Gebühren usw. Als attraktives Beispiel sei auf das Martinhal Beach Resort & Hotel an der Algarve verwiesen.

„GOLDEN VISA“. Die Aufenthaltserlaubnis ist zunächst für ein Jahr gültig und kann jeweils auf zwei weitere Jahre verlängert werden, ehe nach fünf Jahren ein Daueraufenthaltstitel winkt. Nach sechs Jahren kann die portugiesische Staatsbürgerschaft beantragt werden. Die Familienangehörigen (insb. Ehegatten und Kinder) heißt Portugal gleichfalls mit dieser Form der Erlangung des Aufenthaltstitels willkommen.

LIBERALER UMGANG. Portugal zeigt sich – verglichen mit anderen Mitgliedstaaten – ausgesprochen liberal, wenn es um die Frage geht, wo der/die InvestorIn seinen/ihren Lebensmittelpunkt setzt. So muss sich der/die InvestorIn im ersten Jahr nach Erhalt der „Golden Visa“ lediglich mindestens sieben Tage und im Falle der Verlängerung innerhalb eines je Zweijahres-Zeitraumes zumindest 14 Tage im Land aufhalten, um den Aufenthaltstitel zu behalten.

POSITIVER ASPEKT. Der Aufenthaltstitel öffnet den freien (Reise-)Weg im gesamten Schengenraum. Nach aktueller österreichischer Rechtslage können sich die Inhaber der portugiesischen Aufenthaltstitel während der aufrechten Gültigkeitsdauer bis zu 90 Tage im Sechsmonatszeitraum in Österreich aufhalten. Auch in steuerlicher Hinsicht bietet diese Form der Investition durchaus einen Anreiz. Ein steuerrechtlicher Wohnsitz gewährt dem/der InvestorIn den Vorteil, während des Zeitraumes eines Jahrzehntes keine Steuern auf ausländische passive Einkommen oder Renten zahlen zu müssen. Außerdem fallen in Portugal keine Erbschaftssteuern an.

LETTLAND. Präferenz für die Nähe zur Ostsee, ein milderes Klima und Volksmusikultur? Dann ist Lettland die richtige Adresse. Wer den Osten Europas bevorzugt oder wem die Investition von EUR 500.000,- und mehr zu hoch erscheint, kann sich in Lettland je nach Lage der potentiellen Immobilie bereits mit Investitionen in Höhe von EUR 143.000,- (in Riga) bzw. EUR 72.000,- in den übrigen Gegenden einen Aufenthaltstitel sichern. Ähnlich wie bei den portugiesischen Kollegen bedarf es in Lettland des Nachweises des Kaufvertrages, einer Bankbestätigung mit einem Mindestguthaben von EUR 10.000,- und der (üblichen) Vorlage einer Strafregisterbescheinigung. Hat man diesen Weg erst einmal beschritten, übertrumpft Lettland mit seiner liberalen Rechtslage sogar noch die portugiesische, wenn es um die aufenthaltsrechtlichen Voraussetzungen geht. Der (Erst-)Aufenthaltstitel wird in Lettland bereits für die Dauer von fünf Jahren erteilt. Lettland sieht (seit 2010) überhaupt keine zwingende Mindestanwesenheitsdauer im lettischen Bundesgebiet zwecks Beibehaltung des Aufenthaltstitels vor.

VORTEILE. Neben der zuvor erwähnten Reisebewegungsfreiheit im Schengenraum bringt der Aufenthaltstitel unbeschränkten Arbeitsmarktzugang, in Bezug auf lettische StaatsbürgerInnen gleichwertigen Zugang zum Gesundheits- und Bildungsbereich

sowie umfassenden Zugang zur Finanzbranche (Konten, Kredite, Hypotheken, Leasing etc.) mit sich. In den vergangenen drei Jahren haben in Lettland rund 1.450 InvestorInnen von der Möglichkeit der Erlangung eines Aufenthaltstitels durch Investment in eine Immobilie Gebrauch gemacht. Fast 90% davon fielen auf Immobilienerwerbe in der Hauptstadt oder deren Vorstädten. Daher scheint durchaus noch Potential für die ländlicheren Gegenden vorhanden.

AUSBLICK. Der österreichische Immobilienmarkt gilt als stabil und Investitionen in Immobilien insbesondere in Zeiten möglicher Wirtschaftskrisen als sicher. Zudem zeigt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein starker Aufwärtstrend des Immobilienmarktes in Österreich. Ausländische InvestorInnen finden vor allem an „Luxusimmobilien“ Gefallen und schätzen die zentrale Lage Wiens im Herzen Europas. Ob sich der österreichische Gesetzgeber von den portugiesischen und lettischen Kollegen verleiten lässt, den Erwerb von Immobilien in Österreich durch Drittstaatsangehörige ebenso zu erleichtern bzw. InvestorInnen mit Zusatzleistungen zu locken, wird sich zeigen. Aus wirtschaftlicher Sicht scheint zum aktuellen Zeitpunkt aufgrund der ohnehin vorhandenen hohen Nachfrage potentieller KäuferInnen keine akute Notwendigkeit hierfür gegeben. ■



Die Autoren

Dr. Stephan R. Eberhardt ist Rechtsanwalt (RAK Wien; RAK Nürnberg) und Head of Real Estate bei LANSKY, GANZGER + partner Rechtsanwälte GmbH. Als Experte im Immobilienrecht ist er insbesondere auf Immobilientransaktionen, Projektentwicklung/-finanzierung, Wohnrecht sowie Property & Facility Management spezialisiert.

Mag. Ronald Eppel, MA ist Rechtsanwaltsanwärter und Head of Migration bei LANSKY, GANZGER + partner Rechtsanwälte GmbH. Er ist auf Fremden- und Staatsbürgerschaftsrecht sowie auf Immobilienerwerb durch Drittstaatsangehörige spezialisiert.

A-1010 Wien, Biberstraße 5
Tel. +43 (0)1/533 33 30-0

eberhardt@lansky.at
eppel@lansky.at
www.lansky.at