

# **WOHNEIGENTUM VERBUNDEN MIT LANDNUTZUNGSRECHTEN FÜR AUSLÄNDISCHE ORGANISATIONEN & AUSLÄNDISCHE PERSONEN IN VIETNAM/ Problematik und Lösungsvorschläge (Autor: Oliver Massmann, Partner, Duane Morris Vietnam LLC)**

## **Einführung**

Zurzeit sehen wir uns überall auf der Welt einer Wirtschaftskrise ausgesetzt, die von einigen sogar als die schwerste Rezession überhaupt bezeichnet wird. Die Exportnation Vietnam sieht sich ebenfalls vor den Herausforderungen gestellt, die der sinkende Konsum verursacht. Es lassen sich jedoch erste Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung erkennen.

Ausgelöst durch den wirtschaftlichen Abschwung besteht in Vietnam zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Überangebot an Wohn- und Gewerbeimmobilien. Sowohl örtlich ansässige als auch ausländische Bauunternehmer haben Schwierigkeiten bereits erbautes oder geplantes Eigentum zu verkaufen und/oder zu verpachten bzw. zu vermieten. Eine liberalere Politik, die ausländisches Wohneigentum in Vietnam zulässt, würde zu einem Anstieg liquider Mittel am Markt führen. Weiterhin würde eine solche Öffnung des vietnamesischen Immobilienmarktes diesen einerseits wieder ankurbeln, andererseits zu einer höheren Beteiligung am Grundstücksmarkt beitragen. Das Entscheidende ist jedoch, dass die vietnamesische Regierung gegenüber der eigenen und der internationalen Gemeinschaft klar und deutlich zum Ausdruck bringt, dass sie in der Lage ist, zügig auf die Bedürfnisse der Bevölkerung zu reagieren.

## **Gegenwärtige gesetzliche Rahmenbedingungen**

### ***1. Nicht ansässige ausländische natürliche und juristische Personen***

Nichteinheimischen natürlichen und juristischen Personen mit Auslandswohnsitz bzw. Auslandshauptsitz ist es nach gegenwärtigem vietnamesischen Recht nicht gestattet, Eigentum in Vietnam zu mieten und /oder zu kaufen.

Empfehlung: Nicht ansässigen ausländischen natürlichen und juristischen Personen sollte es erlaubt sein, Immobilien in Vietnam zu erwerben oder zu mieten. In vielen anderen Ländern der Region ist dies bereits unter gewissen Beschränkungen möglich. Sollte die Befürchtung

bestehen, dass Einheimischen infolgedessen die Möglichkeit genommen werde, vietnamesisches Eigentum zu erwerben, so kann dem im Wege der Auferlegung von Beschränkungen entgegengewirkt werden, wie z.B. der Einführung von Mindestpreisfestsetzungen (siehe hierzu den Abschnitt über Malaysia im Anhang 1) oder der Einführung einer Mindestquote an lokalen Eigentümern (siehe hierzu den Abschnitt über Thailand im Anhang 1). Unserer Ansicht nach sind solche Beschränkungen jedoch völlig unnötig, da der Immobilienmarkt durchaus in der Lage ist, solche Aspekte durch eigene Mechanismen effektiv zu regeln. Denn Eigentum wird sich nur dort verkaufen, wo auch die Nachfrage gegeben ist, so dass die Aufnahme zusätzlicher Beschränkungen überflüssig wäre.

## ***2. Ansässige ausländische natürliche und juristische Personen***

Ausländischen natürlichen und juristischen Personen, denen eine Einreiseerlaubnis und das Aufenthaltsrecht in Vietnam für einen Zeitraum von drei oder mehr aufeinanderfolgenden Monaten erteilt worden ist, ist es rechtlich gestattet, Wohnräume in Vietnam zu mieten.

### ***2.1 Apartments zu Wohnzwecken***

Die Resolution No. 19/2008/NQ-QH12- ein Pilotprojekt, in Form einer Erlaubnis für ausländische Organisationen und ausländischen Personen, Wohnhäuser in Vietnam zu kaufen und zu besitzen („Resolution 19“), ist seit dem 1. Januar 2009 in Kraft getreten und ermöglicht es bestimmten ausländischen natürlichen und juristischen Personen, Apartment-Einheiten zu Wohnzwecken zu erwerben.

#### ***Ansässige ausländische Personen***

Folgenden ausländischen Personen ist es erlaubt, Wohnhäuser in Vietnam zu erwerben und zu besitzen:

- (a) Ausländischen Personen, die direkt in Vietnam investieren und dabei im Einklang mit dem vietnamesischen Investitionsrecht handeln oder denjenigen, die in Managerpositionen bei einem inhaltlich in Vietnam operierenden Unternehmen angestellt sind
  
- (b) Ausländischen Personen, die aufgrund ihres Beitrages für Vietnam vom vietnamesischen Präsidenten mit einer Auszeichnung oder einer Medaille geehrt wurden; und Ausländern, die einen besonderen, der Entscheidung des Premierministers unterfallenden, Beitrag für Vietnam geleistet haben

(c) Ausländischen Personen, die derzeit im sozial-wirtschaftlichen Bereich mit einem Universitätsabschluss oder einer vergleichbaren Qualifikation tätig sind und zudem über technisches Verständnis und technische Fähigkeiten verfügen, die in Vietnam gefragt sind; oder

(d) Ausländischen Personen, die mit einem vietnamesischen Staatsbürger / mit einer vietnamesischen Staatsbürgerin verheiratet sind; (im Kollektiv bezeichnet als „ausländische ansässige natürliche Personen“)

Von ausländischen ansässigen natürlichen Personen wird gegenwärtig gefordert, dass sie einen Wohnsitz in Vietnam besitzen und eine Erlaubnis von der zuständigen vietnamesischen staatlichen Gesellschaft vorweisen können, die es ihnen ermöglicht, für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr in Vietnam wohnhaft zu sein. Hierunter fallen jedoch nicht diejenigen Personen, die nach vietnamesischem Recht, dem Schutz diplomatischer Vertretungen unterstehen sowie konsularische Privilegien genießen. Diesen Personen soll es erlaubt sein, jederzeit *ein* Apartment in einem Apartmentkomplex eines Bauprojektes mit gewerblichen Wohnhäusern zu besitzen.

Die Resolution 19 schreibt fest, dass es jeder ausländischen ansässigen natürlichen Person erlaubt sein soll, eine Wohnung für eine Zeitspanne von maximal 50 Jahren, gerechnet ab dem Ausstellungsdatum des Zertifikats, welches das Eigentumsrecht an Wohnhäusern verbrieft, zu besitzen; anschließend muss dieses Wohneigentum mit Ablauf der Periode, während der das Eigentumsrecht bestand, innerhalb von 12 Monaten in Vietnam verkauft oder gespendet werden.

#### *Ansässige ausländische juristische Personen*

Einem Unternehmen, welches ausländisches Kapital besitzt und gegenwärtig in Vietnam, nicht jedoch im Grundeigentumsgeschäft tätig ist und Wohnhäuser für ihre Angestellten benötigt (sogenannte „ansässige, ausländische juristische Personen“), soll es erlaubt sein, *ein oder mehrere Wohnungen* in einem Gebäude oder in mehreren Gebäuden eines Bauprojektes mit gewerblichen Wohnhäusern zu besitzen, vorausgesetzt diese dienen der Benutzung als Wohnraum für ihre Mitarbeiter.

Jedem Unternehmen mit ausländischem Eigenkapital soll die Möglichkeit gegeben werden, Apartments zu Wohnzwecken für exakt denselben Zeitraum zu besitzen, die der vertraglich festgesetzten Gültigkeitsdauer des ihm ausgestellten Investmentzertifikats entspricht, wobei eventuelle Verlängerungen miteingeschlossen sind.

### *Herausforderungen*

Derzeit existiert kein Umsetzungsrecht mit Richtlinien und Formularen zur Registrierung der Wohnungseigentumsrechten, die der Resolution 19 unterfallen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es unmöglich, diese Sache in Angriff zu nehmen.

Empfehlung: Erlass von Umsetzungs Vorschriften, die das Verfahren und die Form regeln, um eine effiziente Durchsetzung dieses Erwerbrechts zu gewährleisten.

### **2.2 Gewerbliches Eigentum**

Ansässige ausländische natürliche und juristische Personen sind momentan nicht berechtigt, Eigentum zu Gewerbe Zwecken käuflich zu erwerben.

Empfehlung: Da es ansässigen ausländischen natürlichen und juristischen Personen bereits zusteht, Wohneigentum zu erstehen, sollte dieses Recht auch auf gewerbliches Eigentum ausgeweitet werden. Dies würde weitere Investitionen im Immobiliensektor fördern. Sofern in anderen Rechtssystemen Restriktionen vorhanden sind, dann für gewöhnlich nur hinsichtlich Eigentumsrechten an Wohneigentum. Für weitere Details siehe bitte Anlage 1.

### **2.3 Grundeigentum zu Wohnzwecken**

Ansässige ausländische natürliche und juristische Personen haben zurzeit kein Recht, Grundeigentum zu Wohnzwecken zu kaufen.

Empfehlung: Da ansässigen ausländischen natürlichen und juristischen Personen bereits die Möglichkeit gewährt wird, Wohnungen käuflich zu erwerben, sollte dieses Recht auch für Grundeigentum zu Wohnzwecken gelten.

Wenn Sie noch Fragen haben, dann wenden Sie sich an:

Oliver Massmann  
Partner

Duane Morris Vietnam LLC  
Pacific Place, Unit V1308, 13th Floor  
83B Ly Thuong Kiet Street, Hoan Kiem District  
Hanoi,  
Cell: 84.90 4506167  
Fixed line:84.4.3 9461310  
DID: 84.4.3 9462205  
Fax: 84.4.3 9461311  
email: [omassmann@duanemorris.com](mailto:omassmann@duanemorris.com)