Maksym Stepanenko

VAE und Dubai: Nullsteuern, Free Zones und das Leben als Unternehmer

Der komplette Leitfaden zu Firmengründung, Aufenthalt und Banking in den VAE

VAE und Dubai: Nullsteuern, Free Zones und das Leben als Unternehmer

Der komplette Leitfaden zu Firmengründung, Aufenthalt und Banking in den VAE

Maksym Stepanenko

Innova Publishing · 2026

Buchseite, aktuelle Fassung und die weiteren Leitfäden der Reihe:
guides.mmix.biz/de/uae

KAPITEL 1

Warum die VAE die Hauptstadt der Unternehmer der Welt sind

Dubai hat sich in den vergangenen 20 Jahren von einem Handelshafen zu einem globalen Zentrum für Unternehmer, Investoren und digitale Nomaden entwickelt. Heute sind in den VAE mehr als 400.000 Unternehmen registriert, die Hälfte davon im Besitz ausländischer Eigentümer. Das ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer gezielten staatlichen Politik, die Kapital und Talente anzieht.

Der wichtigste Vorteil: 0 % Einkommensteuer für natürliche Personen. Unabhängig von der Höhe Ihres Einkommens zahlen Sie als steuerlicher Resident der VAE keinen Cent Einkommensteuer. Das gilt für Gehälter, Dividenden, Capital Gains aus dem Verkauf von Aktien und die meisten anderen Einkunftsarten. Seit 2023 gibt es eine Körperschaftsteuer von 9 %, jedoch nur auf Gewinne über 375.000 AED (rund 100.000 US-Dollar) und nur für Unternehmen mit Geschäftstätigkeit innerhalb der VAE.

Der zweite Vorteil: die Freihandelszonen (Free Zones). In den VAE gibt es mehr als 40 Free Zones, also besondere Wirtschaftsgebiete mit eigener Gesetzgebung, 100 % ausländischem Eigentum, null Körperschaftsteuer (für Free-Zone-Unternehmen, die mit ausländischen Kunden arbeiten) und ohne Zölle innerhalb der Zone. Die größten: DMCC (Dubai Multi Commodities Centre), Dubai Internet City, DIFC (Dubai International Financial Centre), Abu Dhabi Global Market.

Der dritte Vorteil: Infrastruktur von Weltklasse. Der Flughafen Dubai gehört zu den am stärksten frequentierten der Welt. Coworking-Räume, Banken, internationale Schulen und die medizinische Versorgung liegen auf dem Niveau der besten westlichen Hauptstädte. Sicherheit: Im Kriminalitätsindex zählt Dubai zu den 5 sichersten Städten der Welt.

Die tatsächlichen Lebenshaltungskosten: Das sollten Sie vor dem Umzug verstehen. Wohnungsmiete in Dubai: Ein Studio in JVC ab 40.000 AED pro Jahr (rund 11.000 $). Eine 1-Bedroom-Wohnung in der Marina ab 80.000 AED pro Jahr (rund 22.000 $). Schulen: 35.000–80.000 AED pro Jahr. Eine Krankenversicherung ist Pflicht und kostet 5.000–15.000 AED pro Jahr. Auto plus Versicherung: 15.000–30.000 AED pro Jahr. Insgesamt gibt eine Familie mit zwei Kindern 250.000–400.000 AED pro Jahr aus (rund 70.000–110.000 $). Für einen einzelnen Unternehmer: 100.000–180.000 AED pro Jahr. Die Nullsteuern lohnen sich nur bei ausreichendem Einkommen.

Für wen die VAE ideal sind: einkommensstarke Unternehmer (Einkommen von 200.000 $ und mehr pro Jahr). IT-Freelancer und Remote Worker. Trader (Krypto, Aktien, Forex). Berater und Coaches. Alle, die mit asiatischen, nahöstlichen und afrikanischen Märkten arbeiten. Alle, denen Tempo wichtig ist: Ein Unternehmen ist in 2–7 Tagen eröffnet.

Für wen die VAE nicht geeignet sind: für alle, die eine Staatsbürgerschaft wollen, denn die ist ohne besondere Verdienste um das Land praktisch nicht zu bekommen. Für alle mit begrenztem Budget, denn die Lebenshaltungskosten sind hoch. Für US-Bürger: Die IRS besteuert alle Staatsbürger unabhängig vom Wohnsitz, die Nullsteuern der VAE helfen nicht. Für alle, die den europäischen Lebensstil, die Natur und das kulturelle Umfeld schätzen.

KAPITEL 2

Free Zones oder Mainland: die Wahl der Unternehmensstruktur

Die erste Schlüsselentscheidung bei der Gründung in den VAE ist die Wahl zwischen einem Free-Zone-Unternehmen und einem Mainland-Unternehmen. Sie beeinflusst die Eigentümerstruktur, die Geschäftsmöglichkeiten, die Besteuerung und die Gründungskosten.

Free-Zone-Unternehmen: 100 % ausländisches Eigentum, ein lokaler Sponsor ist nicht nötig. Null Körperschaftsteuer auf Gewinne aus Auslandsgeschäften. Befreiung von Zöllen. Einfache Registrierung, oft online. Eigenes Visum für Inhaber und Mitarbeiter. Einschränkung: Sie dürfen nur mit Kunden außerhalb der VAE oder innerhalb derselben Free Zone arbeiten. Für Verkäufe auf den Markt der VAE brauchen Sie eine gesonderte Vereinbarung mit einem Mainland-Distributor.

Mainland-Unternehmen: das Recht, mit jedem Kunden in den VAE Geschäfte zu machen. Bis 2021 waren 51 % bei einem lokalen Partner (Sponsor) vorgeschrieben. Seit der Reform von 2021 ist für die meisten Branchen (IT, Beratung, Marketing) 100 % ausländisches Eigentum bereits erlaubt. Körperschaftsteuer von 9 % auf Gewinne über 375.000 AED. Die Lizenz wird über das DED (Department of Economic Development) ausgestellt.

Die Wahl der Free Zone nach Spezialisierung: DMCC (Dubai Multi Commodities Centre) – die beste für Trading, Commodities und Krypto. Jährliche Auszeichnung als Global Free Zone of the Year der Financial Times. Kosten ab 20.000 AED pro Jahr. Dubai Internet City (DIC) – für IT-, Tech- und Medienunternehmen. Mieter: Microsoft, Google, IBM. DIFC (Dubai International Financial Centre) – Finanzdienstleistungen, Fonds, Anwaltskanzleien. Höchste Regulierungsstandards, English Common Law. Kosten ab 30.000 AED pro Jahr, also teurer. Dubai Silicon Oasis – für Hardware, Elektronik und Tech-Starter.

Günstiger als die DMCC. Fujairah Creative City – beliebt bei Freelancern, Medienleuten und Coaches. Die günstigsten Lizenzen ab 9.000 AED pro Jahr. Ajman Free Zone – die günstigste der anerkannten Zonen. Ab 5.500 AED pro Jahr. Geeignet für den Einstieg.

Kosten der Gründung: Free Zone (DMCC): Lizenz – 20.000–25.000 AED. Büro (Flexi Desk) – 8.000–15.000 AED pro Jahr. Visum für den Inhaber – 3.000–5.000 AED. Gesamt Jahr 1: rund 35.000–50.000 AED (10.000–14.000 $). Free Zone (Fujairah): Lizenz – 9.000–12.000 AED. Büro – 3.000–5.000 AED pro Jahr. Visum – 3.000 AED. Gesamt Jahr 1: rund 18.000–22.000 AED (5.000–6.000 $).

Wichtig: Seit 2023 gilt die Körperschaftsteuer der VAE auch für Free-Zone-Unternehmen, wenn sie „maßgebliche Tätigkeiten“ mit Mainland-Kunden ausüben. Ein reines Free-Zone-Unternehmen mit ausländischen Kunden zahlt weiterhin 0 %. Bei hybrider Tätigkeit fallen 9 % auf den Teil des Gewinns an, der mit Mainland-Geschäften zusammenhängt. Dafür ist eine getrennte Buchführung erforderlich.

Ablauf der Registrierung bei der DMCC: Wählen Sie die Activity Category (Trading, Services, Manufacturing). Registrieren Sie den Firmennamen (mit Prüfung auf Eindeutigkeit). Zahlen Sie die Registrierungsgebühren. Laden Sie die Dokumente hoch (Reisepass, Lebenslauf, Businessplan). Erhalten Sie die Initial Approval. Unterzeichnen Sie das Memorandum of Association. Zahlen Sie die Büromiete laut Mietvertrag. Erhalten Sie die Trade License. Beantragen Sie das Aufenthaltsvisum. Der gesamte Prozess dauert 7–14 Werktage online.

KAPITEL 3

Das Steuersystem der VAE nach den Reformen von 2023

Am 1. Juni 2023 trat in den VAE die Federal Corporate Tax in Kraft: 9 % auf den Nettogewinn, der 375.000 AED (102.000 US-Dollar) pro Jahr übersteigt. Das hat die Steuerlandschaft der VAE verändert, ihre Attraktivität aber nicht aufgehoben.

Körperschaftsteuer von 9 %: gilt für juristische Personen. Sie gilt nicht für: natürliche Personen, die Tätigkeiten außerhalb einer Geschäftslizenz ausüben. Unternehmen in bestimmten Free Zones (bei Erfüllung der Qualifying-Income-Bedingungen). Den Öl- und den Bankensektor (dort gelten andere Regime). Die Schwelle von 375.000 AED = 102.000 US-Dollar bedeutet, dass Kleinst- und Kleinunternehmen de facto keine Steuer zahlen. Für einen IT-Freelancer mit 80.000 $ Jahreseinkommen bleibt die Steuer ebenfalls bei 0 %.

Qualifying Free Zone Person (QFZP): Unternehmen in Freihandelszonen können die 0 % behalten, wenn sie: ausschließlich Qualifying Income erzielen (Einkünfte von ausländischen Kunden, von anderen Free-Zone-Unternehmen, bestimmte passive Einkünfte). Keine feste Betriebsstätte auf dem Mainland der VAE haben. Die Substance Requirements erfüllen (reale Tätigkeit in der Free Zone). Die Transfer-Pricing-Regeln einhalten. Das erfordert eine saubere Strukturierung und Buchhaltung.

Umsatzsteuer (VAT): 2018 eingeführt, Satz 5 %. Einer der niedrigsten der Welt. Die Registrierung ist ab einem Umsatz von 375.000 AED pro Jahr Pflicht. Es gibt viele Ausnahmen: Medizin, Bildung, Finanzdienstleistungen und Export unterliegen 0 % oder sind befreit. Für ein internationales SaaS- oder Dienstleistungsgeschäft fällt VAT oft nicht an.

Personal Income Tax: 0 %. Dauerhaft. Gehalt, Dividenden, Capital Gains, Mieteinnahmen, Kryptowährung – für natürliche Personen alles steuerfrei. Ausnahme: US-Bürger zahlen US-Steuern unabhängig vom Wohnsitz (FATCA). Bürger anderer Staaten müssen ihre steuerliche Ansässigkeit im Wegzugsland korrekt beenden.

Withholding Tax: 0 %. Die VAE behalten bei Zahlungen von Dividenden, Lizenzgebühren und Zinsen an ausländische Empfänger keine Quellensteuer ein. Das macht die VAE zu einer attraktiven Holding-Jurisdiktion.

Steuerabkommen: Die VAE haben mehr als 140 Double Tax Treaties (DTT) unterzeichnet. Abkommen bestehen mit Russland, der Ukraine, dem Vereinigten Königreich, Indien, China und den meisten großen Volkswirtschaften. Ein DTT mindert oder beseitigt die Doppelbesteuerung bei Einkünften aus anderen Ländern. Das Certificate of Tax Residency UAE wird von der Federal Tax Authority ausgestellt und für die Anwendung eines DTT anerkannt.

Ein praktisches Szenario: Ein ukrainischer IT-Unternehmer zieht nach Dubai. Einkommen von 300.000 $ pro Jahr von ausländischen Kunden über ein DMCC-Free-Zone-Unternehmen. Gewinn des Unternehmens: 200.000 $ (nach Ausgaben). Körperschaftsteuer: 0 % (QFZP-Status, Qualifying Income). Persönliches Einkommen (Dividenden): 150.000 $. Einkommensteuer: 0 %. Steuerlast insgesamt: 0 %. Im Vergleich zur Ukraine: rund 5 % + 1,5 % = 9.750 $ (bei richtiger Struktur als ukrainischer Einzelunternehmer, FOP). Im Vergleich zu Kanada: rund 40 % = 60.000 $. Die Ersparnis ist real, offen bleiben die Lebenshaltungskosten und die Lebensqualität.

KAPITEL 4

Banking in den VAE: Emirates NBD, Mashreq und internationale Banken

Die Eröffnung eines Bankkontos ist der schwierigste Schritt für einen neuen Residenten der VAE. Die Banken der VAE arbeiten nach internationalen KYC/AML-Standards und verlangen umfangreiche Unterlagen (extensive documentation). Mit der richtigen Vorbereitung ist das aber lösbar.

Die wichtigsten Banken der VAE: Emirates NBD – die größte Bank der VAE. Guter internationaler Ruf. Entwickeltes Online-Banking. Für Unternehmen: Current Account, Trade Finance, Cards. Emirates Islamic – islamisches Banking. Attraktiv für Kunden aus der MENA-Region. Mashreq Bank – bekannt für einen flexibleren Umgang mit ausländischen Kunden. ADCB (Abu Dhabi Commercial Bank) – für alle, die in Abu Dhabi ansässig sind. RAKBANK – für KMU (SME) leichter zugänglich. ENBD x – die Digitalbank von Emirates NBD. CBD (Commercial Bank of Dubai) – gut für Freelancer.

Internationale Banken in den VAE: HSBC – für Ausländer mit internationaler Kontohistorie am leichtesten zugänglich. Citi – für vermögende Kunden. Standard Chartered – gut für asiatische Unternehmer. DIFC-regulierte Banken – für DIFC-Unternehmen.

Was Sie für die Eröffnung eines Geschäftskontos brauchen: Trade License (gültig). Emirates ID (Aufenthaltskarte). Reisepass. Visum (Aufenthaltsvisum). Memorandum of Association des Unternehmens. Lease Agreement (Büromietvertrag). Businessplan oder Company Profile. Source-of-Funds-Nachweise. Manchmal: Kontoauszüge der letzten 6 Monate von der bisherigen Bank. Je nach Bank 3–6 Monate.

Typische Probleme: Banken lehnen Unternehmen aus „High-Risk Jurisdictions“ (Russland, Belarus, Iran) häufig ab. Ein Krypto- oder VASP-Geschäft erfordert eine VARA-Lizenz. Die ersten

Transaktionen laufen langsam, bis die Bank einen normalen Zahlungsfluss „sieht“. Mindestsaldo: meist 25.000–50.000 AED für ein Geschäftskonto.

Alternativen zu klassischen Banken: Wise Business – funktioniert ohne Residenz in den VAE. Eine hervorragende Alternative für den Anfang. Airwallex – Firmenkonto mit UAE IBAN (über Partner). Payoneer – für Freelancer, die internationale Zahlungen erhalten. Mercury – nur für US LLC, aber mit Geschäften in den VAE vereinbar. In den ersten 3–6 Monaten decken Wise plus eine Zahlungskarte die meisten Bedürfnisse ab, bis das Hauptkonto eröffnet ist.

Krypto-Banking in den VAE: Die VARA (Virtual Assets Regulatory Authority) lizenziert Krypto-Geschäfte. Crypto.com, Bybit, OKX und Binance haben alle Lizenzen in den VAE. Für Krypto-Unternehmen sind die VAE eines der besten regulatorischen Umfelder der Welt. Privatkonto plus Krypto: keine Steuern auf Krypto-Einkünfte für Residenten der VAE.

KAPITEL 5

Visa und Aufenthalt in den VAE

Die VAE bieten mehrere Arten von Aufenthaltsvisa für Unternehmer und Investoren. Jede hat eigene Anforderungen und Vorteile.

Investor/Partner Visa (2–3 Jahre): für Inhaber eines in den VAE registrierten Unternehmens. Voraussetzungen: Trade License auf Ihren Namen. Lease Agreement für das Büro. Mindeststammkapital (je nach Free Zone, meist ab 1.000 AED). Ablauf: Medical Fitness Test + Emirates Biometrics + Emirates ID. Laufzeit: 2 oder 3 Jahre, verlängerbar. Kosten: 3.000–6.000 AED einschließlich ärztlicher Untersuchung und Emirates ID.

Golden Visa (10 Jahre): ein langfristiges Visum für Investoren, Unternehmer und Fachkräfte. Kategorien: Investors: ab 2 Millionen AED in Immobilien. Entrepreneurs: ein genehmigtes Startup oder ein bereits bestehendes Unternehmen in den VAE mit einem Umsatz ab 1 Mio. AED. Skilled Professionals: Gehalt ab 30.000 AED pro Monat in einer Reihe von Berufen (Ärzte, Wissenschaftler, IT). Graduates: Abschluss einer Top-50-Universität + Gehalt ab 30.000 AED pro Monat. Outstanding Students: GPA 3,75+ an Universitäten in den VAE. Vorteile der Golden Visa: 10 Jahre ohne Verlängerung. Sie können Ihre Familie sponsern. Ein Arbeitgeber in den VAE ist nicht nötig. Flexibler Aufenthalt – es gibt keine Mindestzahl an Tagen pro Jahr in den VAE.

UAE Freelance Permit: für Freelancer ohne Unternehmen. Kosten ab 7.500 AED pro Jahr. Erhältlich in: Dubai Creative Cluster, Fujairah, TECOM. Sie erhalten einen legalen Arbeitsstatus und ein Aufenthaltsvisum.

Remote Work Visa (Green Visa): für Remote-Mitarbeiter ausländischer Unternehmen. Voraussetzungen: Gehalt ab 15.000 AED pro Monat (4.000 $). Arbeitsvertrag mit einem ausländischen Arbeitgeber. Krankenversicherung. Laufzeit: 1 Jahr. Ein

Unternehmen in den VAE ist nicht erforderlich.

Wichtige Hinweise zum Aufenthalt: Um die steuerliche Ansässigkeit zu erhalten (Certificate of Fiscal Residency), müssen Sie mindestens 180 Tage pro Jahr in den VAE anwesend sein. Verbringen Sie 183+ Tage in einem anderen Land, kann dieses Land Ihre steuerliche Ansässigkeit für sich beanspruchen. Für ein UAE-Aufenthaltsvisum müssen Sie nicht dauerhaft dort leben, für das Steuerzertifikat schon.

Schulen und Bildung: Internationale Schulen in Dubai – British, American, IB Curriculum. Die besten: GEMS Wellington, Jumeirah English Speaking School, Dubai American Academy. Preise: 35.000–80.000 AED pro Jahr. Die Knowledge and Human Development Authority (KHDA) reguliert und bewertet die Schulen.

KAPITEL 6

Leben in den VAE: Kultur, Klima und Community

Der Umzug in die VAE ist mehr als ein steuerliches Manöver. Es ist der Wechsel von Land, Kultur, Klima und sozialem Umfeld. Wer den tatsächlichen Alltag versteht, kann eine bewusste Entscheidung treffen.

Klima: heißes Wüstenklima. Sommer (Juni–September): 40–48°C. Das Leben verlagert sich nach drinnen – in klimatisierte Einkaufszentren, Restaurants und Büros. Winter (November–März): 20–28°C, ideal. Die „Saison“ dauert etwa 5 Monate. Die Luftfeuchtigkeit in Küstengebieten (Dubai Marina) ist hoch. Das Landesinnere (Al Ain, Abu Dhabi inland) ist trockener. Die meisten Europäer verbringen den Sommer in Europa und kehren im Herbst zurück.

Kulturelle Besonderheiten: Die VAE sind ein muslimisches Land mit liberalen Standards für Ausländer. Alkohol wird an lizenzierten Orten verkauft (Hotels, Restaurants). In Moscheen und traditionellen Vierteln gilt ein religiöser Dresscode. Ramadan: Essen und Trinken in der Öffentlichkeit sind tagsüber eingeschränkt. Öffentliche Zuneigungsbekundungen sind begrenzt. Respekt vor der lokalen Kultur ist Pflicht. Zugleich gilt: 90 % der Bevölkerung der VAE sind Ausländer. Dubai ist eine multikulturelle Metropole.

Russischsprachige Community: Dubai hat eine der größten russischsprachigen Diasporas der Welt. Schätzungsweise 50.000–100.000 russischsprachige Residenten. Russischsprachige Restaurants, Geschäfte, Zahnärzte, Anwälte, Immobilienmakler. Telegram-Gruppen wie „Russen in Dubai“ haben Tausende Mitglieder. Seit 2022 ist der Zustrom aus Russland und der Ukraine deutlich gewachsen.

Sicherheit: Die VAE gehören zu den sichersten Ländern der Welt. Praktisch keine Straßenkriminalität. Ein CCTV-System deckt das gesamte Gebiet ab. Kinder können allein zur Schule gehen. Auch nachts gibt es keine Sicherheitsprobleme.

Lebensstil: Marina Walk, JBR Beach, Dubai Mall, Palm Jumeirah – Lebensstandards von Weltklasse. Restaurants für jeden Geschmack, von indischem Streetfood (3 $) bis zu Michelin-Sternelokalen (300 $ und mehr). Fitnesskultur – Tausende Fitnessstudios, Strände, Laufstrecken. Wochenende: Freitag–Samstag (nicht Samstag–Sonntag). Berücksichtigen Sie das in der Geschäftskommunikation mit Europa.

Transport: Ein eigenes Auto ist praktisch unverzichtbar. Die Metro deckt die Hauptstrecken ab. Uber/Careem sind verfügbar. Taxifahrer sind lizenziert und sicher. Flugreisen: Von Dubai gibt es Direktflüge in mehr als 240 Städte der Welt. Das macht die Stadt zu einem idealen Hub für das internationale Geschäft.

KAPITEL 7

Unternehmensgründung in den VAE: der Plan Schritt für Schritt

Ein konkreter Aktionsplan für Unternehmer, die in den VAE ein Geschäft eröffnen wollen. Echte Zeiträume, echte Beträge, echte Fallstricke.

Schritt 1 (Woche 1–2): Wahl von Jurisdiktion und Struktur. Klären Sie: Free Zone oder Mainland? Welche Free Zone genau (hängt von Ihrer Tätigkeit ab)? Ein Gründer oder mehrere? Brauchen Sie das Visum sofort, oder können Sie online beginnen? Für IT-Freelancer: Fujairah Creative City oder Ajman Free Zone (günstiger). Für Trading: DMCC. Für Finanzen: DIFC. Für Tech-Startups: DIC oder Dubai Silicon Oasis.

Schritt 2 (Woche 2–3): Dokumente und Vorbereitung. Reisepass, mindestens 6 Monate gültig. Curriculum Vitae (für einige Free Zones). Foto (weißer Hintergrund). Bei einem Unternehmen: Memorandum of Association im Herkunftsland. Businessplan (für die meisten Free Zones nicht zwingend, aber nützlich). Übersetzte und notariell beglaubigte Dokumente, falls erforderlich.

Schritt 3 (Woche 3–5): Antrag und Genehmigung. Füllen Sie das Online-Registrierungsformular der gewählten Free Zone aus. Zahlen Sie die Initial Registration Fee. Erhalten Sie die Initial Approval (meist 2–3 Tage). Unterzeichnen Sie das Memorandum of Association (online oder persönlich). Bezahlen Sie Lizenz und Büro. Erhalten Sie die Trade License.

Schritt 4 (Woche 5–8): Visum und Emirates ID. Beantragen Sie die Einreisegenehmigung (Entry Permit) über die Trade License (oder reisen Sie als Tourist ein und beantragen Sie den Change of Status). Absolvieren Sie den Medical Fitness Test (in einer akkreditierten Klinik, 200–300 AED). Geben Sie Ihre Biometrie bei der GDRFA ab (General Directorate of Residency and Foreigners Affairs). Erhalten Sie die Emirates ID (eine Plastikkarte, der

Ausweis für Residenten).

Schritt 5 (Monat 2–4): Bankkonto. Beginnen Sie mit Wise Business oder Airwallex für den laufenden Bedarf. Stellen Sie einen Antrag bei einer der Banken der VAE (Mashreq, RAKBANK oder CBD). Bereiten Sie das vollständige Dokumentenpaket vor (Trade License, Emirates ID, Visum, MoA, Lease, Bank Statements). Rechnen Sie mit 2–4 Wochen Wartezeit.

Schritt 6 (Monat 3–6): Steuerregistrierung. Registrieren Sie sich bei der Federal Tax Authority (FTA), wenn sich der Umsatz 375.000 AED nähert. Beantragen Sie die VAT Registration, wenn der Umsatz 375.000 AED übersteigt. Erhalten Sie die Tax Registration Number (TRN). Richten Sie die Buchhaltung ein – ich empfehle QuickBooks oder Xero mit UAE-Lokalisierung.

Typische Fehler: eine günstige Free Zone wählen, aber nicht prüfen, ob die Banken sie akzeptieren. Bei Ajman und Fujairah ist die Kontoeröffnung manchmal schwieriger als bei der DMCC oder DIC. Renewal Costs nicht einplanen – die jährlichen Gebühren für Lizenz und Büro steigen mitunter. Glauben, ein UAE-Visum mache Sie zum Steuerresidenten – dafür müssen Sie tatsächlich dort leben. Die steuerliche Ansässigkeit im Wegzugsland nicht beenden.

KAPITEL 8

Immobilien in den VAE: Miete und Kauf

Der Immobilienmarkt der VAE ist ein eigenes Universum voller Chancen und Risiken. Wer den Markt versteht, vermeidet typische Fehler neuer Residenten.

Der Mietmarkt in Dubai (Daten von 2025): Studio in JVC/Sports City: 35.000–50.000 AED pro Jahr. 1 Bedroom Marina/JBR: 80.000–130.000 AED pro Jahr. 2 Bedroom Downtown: 150.000–220.000 AED pro Jahr. Villa in DAMAC Hills: 130.000–200.000 AED pro Jahr. Traditionell wurde die Miete mit Schecks in 1–4 Raten pro Jahr bezahlt (der Scheck ist ein Bankscheck). Inzwischen gibt es immer mehr Monatszahlungen. Die RERA (Real Estate Regulatory Agency) reguliert die Vermietung und schützt die Mieter.

Immobilienkauf: Freehold Areas – Gebiete, in denen Ausländer Immobilien in vollem Eigentum (Full Ownership) besitzen dürfen: Downtown Dubai, Dubai Marina, Palm Jumeirah, Jumeirah Lake Towers, Business Bay, DIFC, Arabian Ranches und andere. Leasehold – Besitz auf 99 Jahre (in einigen Gebieten). Ablauf des Kaufs: Angebot des Verkäufers. Unterzeichnung des MoU (Memorandum of Understanding). Zahlung von 10 % Deposit. NOC des Bauträgers. Registrierung beim Dubai Land Department (DLD). Transfer Fee: 4 % des Werts. DLD-Registrierung: 580 AED. Makler: 2 % des Werts.

Preisniveau (Daten von 2025): Studio Downtown: ab 800.000 AED (220.000 $). 1 Bedroom Marina: ab 1.200.000 AED (326.000 $). 2 Bedroom JBR: ab 2.500.000 AED (680.000 $). Luxury Villa Palm: ab 15.000.000 AED (ab 4 Mio. $). Preisentwicklung: Der Markt ist 2022–2024 stark gewachsen. Mietrendite (Yield): 5–8 % vor Kosten.

Off-plan oder Ready: Off-plan (im Bau): niedrigerer Preis. Flexible Zahlungspläne (10 %–20 %–70 % bei Fertigstellung). Risiko von Verzögerungen oder Mängeln. Bauträger: Emaar,

Nakheel, DAMAC, Meraas – renommierte Unternehmen mit langer Erfolgsbilanz. Ready Property: Sie sehen, was Sie kaufen. Sofortige Mietrendite. Höhere Anfangskosten.

Golden Visa über Immobilien: Der Kauf einer Immobilie ab 2.000.000 AED berechtigt zu einer 10-jährigen Golden Visa. Sie können mehrere Objekte mit einem Gesamtwert ab 2 Mio. kaufen. Eine Hypothek wird teilweise angerechnet – Sie brauchen 2 Mio. Eigenmittel. Damit wird die Immobilie in den VAE zu einer Investition mit dem zusätzlichen Bonus eines Visums.

Hypothek für Nichtresidenten und Residenten: Eine Hypothek ist für ausländische Residenten verfügbar. LTV: bis zu 75 % für die erste Immobilie eines Residenten. Zinssätze: 4–6 %, je nach Bank. Laufzeit: bis zu 25 Jahre. Voraussetzungen: 6+ Monate Aufenthalt. Stabiles Einkommen (Salary Slip oder geprüfte Finanzberichte). Gute Kredithistorie.

KAPITEL 9

Ausstieg und Wegzug aus den VAE: Schließung und Umzug

Früher oder später ändern sich die Umstände, und Sie sollten wissen, wie Sie ohne Folgen aus einer UAE-Struktur aussteigen.

Schließung eines Unternehmens in einer Free Zone: Informieren Sie die Free-Zone-Behörde über die Schließungsabsicht. Begleichen Sie alle Verbindlichkeiten (Lizenzgebühren, Miete, Banken). Holen Sie Unbedenklichkeitsbescheinigungen (No Objection Certificate) ein von: Banken, Steuerbehörde, Arbeitgebern der Mitarbeiter. Veröffentlichen Sie die Liquidationsbekanntmachung (in einigen Free Zones). Schließen Sie das Audit ab, falls erforderlich. Geben Sie die Trade License zurück (Surrender). Dauer: 1–3 Monate. Kosten: 1.000–5.000 AED Bearbeitungsgebühren.

Beendigung des Visums: Emirates ID abgeben (die Plastikkarte zurückgeben). Entry Permit und Residence Visa annullieren lassen. Das Land verlassen und den Ausreisestempel erhalten. Ein nicht annulliertes Visum erlischt bei langer Abwesenheit automatisch, kann aber bei der nächsten Einreise Schwierigkeiten bereiten.

Bankkonto: Schließen Sie das Konto VOR der Abreise. Aus der Ferne ist das schwierig. Ist noch Geld auf dem Konto, überweisen Sie es vor der Schließung zu einer anderen Bank. Einige Banken erlauben die Schließung aus der Ferne mit Benachrichtigung.

Steuerliche Folgen des Wegzugs: Verlieren Sie die steuerliche Ansässigkeit in den VAE, werden Sie Steuerresident des nächsten Landes. Achten Sie darauf, dass Sie das nächste Wohnsitzland bewusst wählen. Die VAE erheben im Gegensatz zu einigen Ländern keine Exit Tax.

Umwandlung des Unternehmens: Einige Free-Zone-Unternehmen lassen sich ohne vollständige Schließung

in Mainland-Unternehmen umwandeln. Oder Sie verkaufen das Unternehmen (eine Shell Company mit Lizenz hat einen Wert). Oder Sie verlegen es in eine andere Free Zone.

Die VAE als Basis für Nichtresidenten beibehalten: Einige Unternehmer behalten ihr UAE-Unternehmen und Bankkonto auch nach dem Umzug in ein anderes Land. Das UAE-Unternehmen arbeitet weiter als internationales Vehikel (International Vehicle). Entscheidende Bedingung: Das UAE-Unternehmen darf nicht als Steuerresident des Landes gelten, in das Sie gezogen sind (nach den Permanent-Establishment-Regeln). Lassen Sie sich von einem Tax Advisor beraten.

KAPITEL 10

Die VAE im Vergleich mit anderen Jurisdiktionen: die Entscheidung treffen

Die VAE sind nicht die einzige Option. Bevor Sie sich entscheiden, sollten Sie sie anhand der wichtigsten Parameter mit den Alternativen vergleichen.

VAE oder Singapur: Beide erheben keine Einkommensteuer für Residenten. Singapur: Körperschaftsteuer von 17 %, aber zahlreiche Exemptions für Startups. Singapur bietet einen Weg zur Permanent Residence und möglicherweise zur Staatsbürgerschaft. Die VAE nicht. Singapur ist teurer (Wohnen, Schulen). Singapur liegt näher an den asiatischen Märkten. Die VAE liegen näher an den Märkten in Europa, Afrika und Indien. Singapur hat ein weiter entwickeltes Finanzsystem. Fazit: Für das Asien-Geschäft Singapur, für einen Fokus auf MENA, Indien und Afrika die VAE.

VAE oder Portugal: Portugal bietet EU-Aufenthalt und einen Weg zur Staatsbürgerschaft. Die VAE nicht. Portugal NHR: 20 % Steuer für 10 Jahre gegenüber 0 % in den VAE. Die Lebenshaltungskosten in Portugal sind niedriger (3.000–4.000 $ pro Monat gegenüber 7.000–10.000 $ in den VAE für eine Familie). Klima: Portugal ist gemäßigt, die VAE haben im Sommer extreme Hitze. Europäische Lebensqualität gegenüber Golf-Lifestyle. Fazit: Wer einen EU-Status und eine reduzierte Steuer will, wählt Portugal. Wer die Steuereffizienz maximiert, wählt die VAE.

VAE oder Georgien: Georgien erhebt 1 % Steuer für Kleinunternehmen. Die VAE 0 %. Georgien ist unvergleichlich günstiger (1.500–2.000 $ pro Monat gegenüber 7.000 $ und mehr). Georgien gehört NICHT zur EU. Die VAE gehören NICHT zur EU. Georgien: einfache Registrierung, minimale Bürokratie. Das Banking in Georgien ist begrenzt (TBC Bank, Bank of Georgia). Georgien ist ideal für Freelancer mit einem Einkommen bis 150.000 $ pro Jahr. Die VAE eignen sich für höhere Einkommen, bei denen die Steuerersparnis die Lebenshaltungskosten aufwiegt.

Finanzieller Break-even: Ab welchem Einkommen sind die VAE günstiger als Georgien? Unterschied bei den Lebenshaltungskosten: 100.000 $ pro Jahr (die VAE sind teurer). Steuer in Georgien: 1 % vom Umsatz. Damit die Steuerersparnis den Unterschied bei den Lebenshaltungskosten ausgleicht, müssten Sie 10 Mio. $ pro Jahr verdienen, bei denen 1 % = 100.000 $ Steuer sind. Das ist unrealistisch. Das tatsächliche Fazit: Für die meisten Unternehmer ist Georgien finanziell günstiger als die VAE. Die VAE punkten bei Infrastruktur, Sicherheit, Networking und Größe des Geschäftsumfelds.

Abschließende Empfehlung: Wählen Sie die VAE, wenn: Ihr Einkommen bei $500K+ pro Jahr liegt und die Steuerersparnis ins Gewicht fällt. Sie für das internationale Geschäft eine Prestige-Adresse brauchen. Sie mit Kunden aus MENA, Indien und Afrika arbeiten. Sie Sicherheit und Infrastruktur von Weltklasse schätzen. Sie bereit sind, hohe Lebenshaltungskosten zu tragen. Wählen Sie die VAE nicht, wenn: Sie nach einiger Zeit eine Staatsbürgerschaft wollen. Ihr Budget begrenzt ist. Ihnen Natur, kulturelles Umfeld und Geschichte wichtig sind. Sie Zugang zur EU wollen.

Wie geht es weiter?

Danke, dass Sie „VAE und Dubai: Nullsteuern, Free Zones und das Leben als Unternehmer“ gelesen haben.

Aktualisierungen dieses Buches, EPUB- und PDF-Dateien und alle Leitfäden der Reihe finden Sie auf der Buchseite: guides.mmix.biz/de/uae

Maksym Stepanenko, Innova Publishing.