

Immobilien- und Grundstücksinvestitionen in Namibia

LEGALE & FINANZIELLE ASPEKTE TIPS ZUR EINWANDERUNG STEUERN IN NAMIBIA

CAPRICORN ESTATES' BERATUNG ZUM IMMOBILIENKAUF IN NAMIBIA

LEGALE ASPEKTE

Bitte wenden Sie sich an Ihren Anwalt oder Sachbearbeiter für spezifische Fragen

Namibia hat ein sehr akkurates und modernes Registrationssystem, unterstützt durch ein Besitzurkundendiagramm, welches alle Ländereien und Grundstücke, ausgenommen unveräußertes Staatsgebiet, enthält. Die Hauptaufgabe dieser Titelregistration ist es, die Unanstreitbarkeit der Besitzurkunden zu gewährleisten.

Ein Großteil der Besitztümer in Namibia sind in der Kategorie "Freie Titel" registriert, unter welche im Normalfall auch der Kauf einer Immobilie fallen würde. Absatz 16 des Gesetzes für Titeleintragungen enthält die standesgemäß festgelegte Archivierung von Besitzerwechseln.

Besitzrechte können nur durch den Verkäufer auf den Käufer übertragen werden, während das wiederum nur vor dem, für den jeweiligen Bezirk zuständigen Standesbeamten rechtlich abgewickelt werden kann. Nur Anwälte, welche für dementsprechende Handlungen zugelassen und eingetragen sind, können eine Titelumschreibung durchführen.

Vertragliche Verpflichtungen zwischen den Parteien eines Kaufvertrages werden ebenfalls in einem offiziellen Verkaufsprotokoll aufgenommen. Dieses Dokument muss alle Vereinbarungen bezüglich ein- bzw. ausgeschlossenen materiellen und beweglichen Gütern enthalten.

Vereinbarungen müssen schriftlich abgefasst und entweder von den Parteien selbst oder von deren bevollmächtigten Agenten unterzeichnet werden. Ein mündlicher Kaufvertrag ist nicht rechtskräftig. Dies gilt auch für Vorkaufrecht- und Optionsvereinbarungen.

Kauf und Verkauf von Immobilien in Namibia, werden durch Makler verhandelt und durchgeführt. Nach Vertragsabschluss wird der Anwalt des Verkäufers beauftragt, die Titelumschreibung durchzuführen. Die Transferkosten gehen zu Lasten des Käufers.

Der Käufer kann (muss aber nicht) einen Anwalt seiner Wahl hinzu ziehen, der seine Interessen bei der Umschreibung vertritt. Umschreibungen dauern im Normalfall zwei bis drei Monate, je nach gegebenen Umständen und können im günstigen Fall bereits in einem Monat abgewickelt werden.

Ausländer, welche sich illegaler Weise in Namibia aufhalten, können keine Immobilien erwerben. Nicht-Namibianer, welche im Ausland leben, können hingegen ohne jegliche Auflagen in Immobilien investieren.

Nebenkosten und Gebühren

Käuferseitig:

Ist der Käufer eine Privatperson, welche die Immobilie auf den eigenen Namen registriert, so wird die Grundsteuer wie folgt kalkuliert:

1% von den ersten N\$ 60.000,00, plus 5% des Betrags zwischen N\$ 60.001,00 und N\$ 250.000,00, plus 8% des Betrags von N\$ 250.000,00 aufwärts. Dieses sind festgelegte Sätze des Namibianischen Finanzamtes.

Der Käufer bezahlt die Anwaltskosten für Umschreibung und Rechtsbeistand direkt an den Anwalt des Verkäufers.

Im Normalfall geht die Bezahlung einer Immobilie in drei Phasen von statten:

(i) 10% des Gesamtpreises als Anzahlung an die Maklerfirma, bei Unterzeichnung des Kaufvertrages. Dieser Betrag wird in ein Kautionskonto der Maklerfirma einbezahlt und dort bis zur Umschreibung aufbewahrt. Zinsen gehen zu Gute des Käufers oder Verkäufers, je nach Vereinbarung.

(ii) Die Restsumme wird an den zuständigen Anwalt kurz vor der Umschreibung entrichtet.

(iii) Umschreibungsgebühren und Anwaltskosten sind etwa vier Wochen vor der eigentlichen Umschreibung fällig um so die Prüfung der nötigen Dokumente durch den Notar einzuleiten

Die Maklerprovision wird vom Verkäufer getragen. Laut Richtlinien der Maklerinnung beträgt diese Provision 7% des Kaufpreises plus 15% gesetzliche Mehrwertsteuer.

Momentan gibt es keine Einschränkungen durch die Währungsreform bezüglich Kapitalinvestment zum Zweck eines Immobilienerwerbs.

Beim Wiederverkauf kann die volle Summe ausser Landes befördert werden, vorausgesetzt die Person ist kein Namibier und/oder lebt nicht auf permanenter Basis in Namibia.

Die lokalen Banken empfehlen vor einer entsprechenden Überweisung genaue Angaben bezüglich Verwendungszweck zu machen, so das Geldbewegungen verfolgt und somit Gelder zu einem späteren Zeitpunkt des Wiederverkaufs ohne Probleme wieder außer Landes gebracht werden können. Für Ausländer ist es ausreichend, anfangs die Umschreibungsurkunde und beim Wiederverkauf den Kaufvertrag als Beweis vorzulegen, um Gelder wieder ins Ausland zu befördern. Sowohl ganz-, als auch anteilig erworbene Immobilien müssen in der Rolle mit der Eintragung "non-resident" versehen sein.

Ausländern stehen verschiedene Optionen zur Verfügung, um Gelder ins Land einzuführen:

Telegraphische Überweisung, wonach ein Ausländerkonto bei der jeweiligen Bank eröffnet wird.

Bargeldeinzahlungen, welche in namibische Dollar umgerechnet und in ein Ausländerkonto wie oben eingezahlt werden.

Hinweis: Die Banken beaufschlagen telegraphische Überweisungen mit einer Bearbeitungsgebühr von 0.3% und Bargeldgeschäfte mit 1%.

Optionen zur Umschreibung

Nachdem Zweck und Absicht für einen Erwerb definiert wurden, muss eine Person oder Gesellschaftsform festgelegt werden, auf welche die Eintragung vorgenommen werden kann.

Einzelpersonen

... können alleine oder gemeinsam eine Immobilie erwerben und sind dementsprechend alleine oder gemeinsam (pro-rata, wenn nicht anderweitig vereinbart) für den Erwerb verantwortlich.

Partnerschaften

... werden nicht als separate Einheit betrachtet, sondern deren Individuen und/oder Teilhaber als Einzelpersonen, auf deren Namen die Immobilie eingetragen wird. Die akzeptierte Obergrenze sind 20 Partner.

Nur während des Bestehens einer Partnerschaft können die Mitglieder als Einheit rechtlich belangt werden, wobei bei einer Auflösung der Partnerschaft jeder einzelne Partner mit der vollen Schwere des Gesetzes, für etwaige Schulden der Partnerschaft, persönlich belangt werden kann.

Privatfirmen

... in Namibia können aus bis zu 50 Teilhabern bestehen. Verkauf an eine nicht eingetragene und/oder auf Eintragung wartende Privatfirma ist nicht rechtskräftig. Ein nominierter Teilhaber einer auf Eintragung wartenden Privatfirma kann jedoch als Individueller ein Kaufgeschäft einleiten, welches nach Firmeneintragung auf die Firma übertragen wird. Erreicht die Wartezeit ein im Vertrag festgelegtes Ablaufdatum ohne das die Firmeneintragung von statten ging, wird die Immobilie verbindlich auf den nominierten Teilhaber eingetragen.

Ausländische Firmen

... müssen innerhalb von 21 Tagen nach Eröffnung einer Geschäftsstelle in Namibia, eine beglaubigte Kopie der Firmenurkunden beim Gewerbeamt vorlegen. Danach hat dieses Unternehmen in Sachen Erwerb und Besitz von unbeweglichen Gütern, gemäß Absatz 324 der gewerblichen Bestimmungen, die selben Rechte und Pflichten, wie eine Namibianische Firma.

Geschlossene Gesellschaften

... können aus bis zu 10 natürlichen Personen bestehen, wobei es keine Teilhaber als solches sondern nur prozentual beteiligte Mitglieder gibt.

Joint Venture

Die Rechtskraft eines Vertrages in Namibia ist unabhängig davon, unter welcher Bezeichnung dieser läuft. Je nach dem, wie der Vertrag aufgesetzt wurde, könnte ein so genanntes Joint Venture genauso gut eine einfache Partnerschaft sein. In den meisten Fällen, in denen Parteien auf gewerblicher Basis zusammenarbeiten, bevorzugen diese eine Gewerbliche Vertragsbindung, um sich vor eventueller Zahlungsunfähigkeit, verursacht durch eine der Parteien, zu schützen.

Üblicherweise liegt einem Joint Venture Abkommen eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu Grunde, wobei darauf geachtet werden sollte, daß die Satzungen der beiden Gesellschaftsformen sich nicht widersprechen.

Nominieren von Dritten

Gesetzt den Fall, daß der Käufer bei Vertragsabschluss noch nicht festgelegt hat, auf welche Gesellschaftsform oder Gruppe die Eintragung erfolgen soll, so hat er die Möglichkeit, in Verbindung mit einer zeitlichen Frist, Dritte als potentielle Käufer zu nominieren. Der Käufer trägt die volle Verantwortung und muss gegebenenfalls die Immobilie auf seinen eigenen Namen erwerben, falls sich die nominierten Dritten nach Ablauf der Frist noch nicht vertragsbindend verpflichtet haben.

Übernahme von Firmenanteilen oder -mitgliedschaften

Wenn eine Immobilie bereits auf eine Firma oder Gesellschaft eingetragen ist und diese Immobilie auch der einzige Zweck und Besitz dieser Firma/Gesellschaft ist, kann der Käufer diese übernehmen, vorausgesetzt, der Käufer wünscht solch eine Form der Immobilienhaltung. Aufkauf aller Anteile einer Firma/Gesellschaft würde ebenfalls die Übernahme der Immobilie mit sich ziehen, wobei Umschreibungs- und Nebenkosten auf ein Minimum reduziert würden.

Immobilienankauf durch eine Treuhänderschaft im Ausland

Eine Treuhänderschaft kann Eigentumsrechte an einer Immobilie, durch Anteile an einer in Namibia registrierten Gesellschaft, halten.

Finanzielle Aspekte

Die Informationen bezüglich finanzieller Aspekte beziehen sich auf den Stand der Dinge, als dieses Dokument erstellt wurde und könnten sich mittlerweile geändert haben.

Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Bank über aktuellste Daten.

Währungsumtauschregelungen in Sachen Immobilienerwerb durch Auslands-Zeitarbeiter in Namibia

Ausländer, welche sich auf Zeitarbeits- und/oder Vertragsbasis für beschränkte Zeit in Namibia aufhalten werden während dieser Aufenthaltsperiode, bezüglich Geldgeschäfte, als Bürger Namibias betrachtet. Solche Personen müssen allerdings folgende Erklärung bei der "Namibian Reserve Bank" abgeben:

Ob diese Person bereits zu einem früheren Zeitpunkt in Namibia gelebt hat, und wenn ja, welche Bank damals für die Formalitäten bezüglich Einwanderung zuständig war.

Ob und welche Besitz- und Eigentümer diese Person im Ausland hat, und wenn ja, ob Anspruchsrechte durch Dritte bestehen und/oder bestehen werden.

O.g. Erklärungen, zusammen mit einer Bestätigung des Arbeitgebers bezüglich Anstellung und Einkommen, müssen bei der 'Namibian Reserve Bank' zur Überprüfung eingereicht werden.

Nach Überprüfung dieser Formalitäten, können Sie als Ausländer, genau wie jeder Namibianische Bürger, von den Anlehens- und Darlehensangeboten der Banken Gebrauch machen. Je nach Kreditwürdigkeit, sind Immobilienfinanzierungen bis zu einer Höhe von 100% des Gesamtwertes möglich.

Sorten und Devisen Regelung bezüglich Immobilienerwerb durch Einwanderer

Bei oder vor der Einreise, muss eine schriftliche Erklärung über Vermögen und Verpflichtungen im Heimatland abgegeben werden. Dieses Dokument und eine Kopie der permanenten Aufenthaltsgenehmigung werden bei der Sorten- und Devisenaufsicht der 'Namibia Reserve Bank' eingereicht.

Innerhalb der ersten fünf Jahre kann der Einwanderer ohne jegliche Einschränkungen durch die 'Namibian Reserve Bank', über die eingebrachten Finanzen verfügen. Wird das Land, vor Ablauf der fünf Jahre, permanent verlassen, so können Gelder und Werte, nach Benachrichtigung der 'Namibian Reserve Bank', wieder ausgeführt werden. Diese Regelung schließt allerdings Anleihen bei inländischen Banken aus. Die Ausfuhr von Geldern und Werten, welche die Summe des nach Namibia Eingebrachten übersteigen, müssen durch die 'Namibian Reserve Bank' genehmigt werden.

Sorten und Devisen Regelung bezüglich Immobilienerwerb durch Ausländer

Ein Ausländer ist eine Person, dessen Wohnsitz und Meldepflicht außerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Namibianischen Gerichtsbarkeit liegt.

Ausländer können zwar Eigentum in Namibia erwerben, genießen aber nicht die volle finanzielle Unterstützung bei Anleihe- und Darlehensangelegenheiten. Anträge müssen bei der 'Namibian Reserve Bank' gestellt werden und dürfen das Kreditlimit der einheimischen und zuständigen Hausbank nicht übersteigen.

Das Kreditlimit in Namibia wird normalerweise der Summe der eingeführten Gelder und Werte angeglichen.

Ausländische Käufer, welche keine Kredite in Namibia in Anspruch nehmen, sollten sich vergewissern, dass der Vermerk 'Non-Resident' in die Besitzurkunde eingetragen wird, um somit Verzögerungen beim Wiederverkauf zu vermeiden.

Mieteinnahmen können ins Ausland überwiesen werden, vorausgesetzt den Behörden wird eine Kopie des Mietvertrages sowie eine Bestätigung des Maklers vorgelegt, welches die Höhe der Miete rechtfertigt und belegt.

STEUERN IN NAMIBIA

CAPRICORN ESTATES & CONSULTANTS ist nicht verantwortlich für die Richtigkeit der unten stehenden Angaben. Bitte informieren Sie sich bei einem qualifizierten Steuerberater über den letzten Stand der Dinge.

Das Steuergesetz in Namibia (unter Revision) basiert grundsätzlich auf Einkommensquellen und nicht auf Ursprung oder Wohnsitz des Steuerpflichtigen. Momentan gibt es keine Regelung zur Kapitalsteuer.

Ein Ausländischer Investor unterliegt nicht nur den Steuergesetzen Namibias und denen des Heimatlandes, sondern auch jeglichen Differenzsteuerabkommen zwischen den jeweiligen Ländern.

Allgemeine Steuerregelungen:

- 15% Mehrwertsteuer für Güter und Dienstleistungen
- 10% Immobiliensteuer für gewerbliche und 8% für private Personen, vorausgesetzt die Immobilie ist Mehrwertsteuerfrei
- Progressive Einkommensteuer mit einem maximalen Richtwert von 36%
- Immobilien aus Nachlässen sind Umschreibungsgebührenfrei

Gewinnsteuern

Gewinne aus Quellen innerhalb Namibia sind steuerpflichtig, wobei Dividenden aus den ersten N\$ 2.000,- einer Gewinnsumme steuerfrei sind.

Ausländer die mindestens 183 Tage eines Steuerjahres außerhalb Namibia verweilen sind von Quellensteuern befreit.

Quellen- und Gewinnsteuern im Ausland erzielter Gewinne durch in Namibia Ansässige, gelten als Namibianische quellen und sind somit steuerpflichtig. Bis zu 12% aus ins Ausland beförderten Tantiemen sind von der Steuer absetzbar.

Sozialversicherung

... ist als solches in Namibia nicht existent, wobei jedoch gewisse Unterstützungen geleistet werden.

Die Regierung führt eine Pensionskasse für Zivildienstleistende und leistet eingeschränkte Sozialunterstützungen. Ferner werden Unterstützungen durch private Kassen und Versicherungen angeboten.

Namibia hat keine gesetzliche Krankenversicherung, ein Bereich der ebenfalls von den privaten Kassen abgedeckt wird.

Für Fragen jeglicher Art kontaktieren Sie bitte:

**Capricorn Estates & Consultants
P O Box 104
Swakomund
Namibia
Tel : 264 - 64 - 40 5300
Fax : 264 - 64 - 40 5318
e-mail: capricorn@realestatesnamibia.com**