



Erwerb einer Immobilie als Ausländer in Malaysia (2020)

(Stand Februar 2020)

1. Einleitung

Malaysia hat sich in den letzten Jahren zu einem äußerst attraktiven Land für Investoren entwickelt. Ausschlaggebend dafür sind das wirtschaftliche Wachstum, die vorteilhafte Lage im südostasiatischen Raum und die bestehende Rechtssicherheit. Hinzu kommt, dass die Immobilienpreise im Vergleich zu Städten wie Hong Kong oder Singapur sichtbar geringer sind.

Grundsätzlich ist es einem Ausländer nicht verwehrt, in Malaysia volles Eigentum an einer Immobilie zu erlangen.

2. Definitionen

Ausländer

Unter dem Begriff „Ausländer“ fallen sowohl natürliche als auch juristische Personen. Im Hinblick auf juristische Personen umfasst der Begriff „Ausländer“ eine Vielzahl an verschiedenen Personen- und Kapitalgesellschaften, juristische Personen des öffentlichen Rechts sowie Gesellschaftsformen, die in der deutschen Rechtsordnung nicht vorhanden sind. Vor allem juristische Personen sollten sich vor dem Erwerb einer Immobilie in Malaysia eingangs darüber informieren, wie sie im malaysischen Recht qualifiziert werden.

Zusammenfassend umfasst der Begriff Ausländer alle natürlichen Personen, die keine Staatsbürger Malaysias sind und Unternehmen oder Gesellschaften, die entweder ihren Hauptsitz außerhalb Malaysias haben oder dort gegründet wurden¹.

3. Fünf Grundvoraussetzungen

Verglichen mit anderen asiatischen Ländern stellt sich der Erwerb einer Immobilie in Malaysia für einen Ausländer als relativ einfach dar. Als Ausländer ist man sogar in der Lage, volles Eigentum an einer Immobilie in Malaysia zu erwerben. Der Erwerb von Volleigentum an einer Immobilie ist vielen anderen Ländern der Region oft nicht möglich. Kaufinteressenten sollten fünf Grundvoraussetzungen im Blick haben:

¹ Rechtliche Definitionen des Begriffs „Ausländer“ findet man in der Section 433A des National Land Code 1965 und im Companies Act 2016.

a. Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis ist die wichtigste Voraussetzung, die ein Ausländer beim Erwerb einer Immobilie in Malaysia beachten sollte. In den verschiedenen Staaten des Landes gibt es in Bezug auf den Kaufpreis einer Immobilie Schwellenwerte, die überschritten werden müssen. In manchen Staaten wird die Region in verschiedene Zonen unterteilt, für die jeweils verschiedene Schwellenwerte gelten. Abgesehen von der Region hängen diese Schwellenwerte auch von der Art der Immobilie ab. Regionsübergreifend liegt der Mindestkaufpreis für Wohnimmobilien meist bei mindestens 1.000.000 MYR². Mindestkaufpreise für kommerzielle oder industrielle Immobilien können wie z.B. in Selangor (3.000.000 MYR) höher liegen.

Staaten	Mindestkaufpreis für Wohnimmobilien
Terengganu, Pahang, WPKL, Putrajaya and Negeri Sembilan	1.000.000 MYR
Selangor	2.000.000 MYR (Zone 1: Petaling, Gombah, Hulu Langat, Sepang, Klang) (Zone 2: Kuala Selangor, Kuala Langat) 1.000.000 MYR (Zone 3: Hulu Selangor, Sabak Bernam)
Johor	2.000.000 MYR (Grundbesitz in internationalen Zonen ³) 1.000.000 MYR (Strata-Titel und Grundbesitz innerhalb nicht-internationaler Zonen, mit Ausnahme von Medin)
Kelantan & Sabah	1.000.000 MYR
Perak	1.000.000 MYR
Kedah	600.000 MYR (Kedah) 1.000.000 MYR (Langkawi)
Perlis	500.000 MYR
Sarawak	500.000 MYR

² Malaysischer Ringgit.

³ Landed property in international zones.

Penang	2.000.000 MYR (Insel)
	1.000.000 MYR (Festland)
Malacca	1.000.000 MYR (Titel mit Grundbesitz)
	500.000 MYR (Strata-Titel)

b. Ausgeschlossene Immobilien

Grundsätzlich kann ein Ausländer eine Immobilie erwerben, solange der Kaufpreis dem Mindestpreis entspricht mit Ausnahme von vier Fällen, in denen Ausländer Immobilien nicht erwerben können. Zudem kann oft landwirtschaftlich genutztes Land nicht von Ausländern erworben werden.

Nr.	Art
1.	Immobilien im Wert von weniger als RM 1.000.000
2.	Immobilien die den Titel "Malay Reserved Land" tragen
3.	Immobilien die den Titel "Bumiputera interest" tragen
4.	sog. Low oder Low-Medium Cost Houses

c. RPGT – Grundstücksverkaufssteuer

Die Grundstücksverkaufssteuer ("RPGT") ist ebenfalls ein wichtiger Gesichtspunkt, der zu beachten ist. Die RPGT ist eine Steuer, die von der malaysischen Steuerbehörde (Inland Revenue Board of Malaysia) erhoben wird und die von dem Grundstückseigentümer zu entrichten ist, wenn dieser sein Grundstück veräußert und durch die Veräußerung einen steuerlich relevanten Gewinn erzielt. Der Steuersatz ist variabel, da er von verschiedenen Faktoren abhängig gemacht wird, wie beispielsweise die vergangene Dauer zwischen dem Erwerb und der Veräußerung der Immobilie. Zu entrichten ist die Steuer vom Verkäufer.

d. Foreigner Consent (Genehmigung)

Ferner ist zu beachten, dass man Ausländer vor Erwerb einer Immobilie eine sog. Foreigner Consent bei der zuständigen Behörde beantragen muss⁴. Dies ist eine Genehmigung, die erforderlich ist. Das Genehmigungsverfahren ist von Staat zu Staat unterschiedlich. Gleiches gilt für die Formulare und Gebühren. Die anfallenden Gebühren sind vom Antragsteller zu tragen. Als Faustregel gilt, dass der Antrag in der Regel genehmigt wird, solange die Voraussetzungen erfüllt sind.

⁴ NLC 1965, Art. 433B.

e. EPU (Genehmigung)

Nicht zuletzt muss in Erfahrung gebracht werden, ob für den Erwerb der Immobilie die Genehmigung der Wirtschaftsplanungsabteilung (Economic Planning Unit - "EPU") erforderlich ist. Die EPU ist eine weitere Regierungsstelle, die dem Wirtschaftsministerium untersteht. Ihr Hauptziel ist die Erstellung von Entwicklungsplänen für das Land. Daher kann der Erwerb von Immobilien durch einen Ausländer die Zustimmung der EPU erfordern.

Zusammenfassend:

1	Mindestkaufpreis
2.	Ausgeschlossene Immobilien
3.	RPGT – Grundstücksverkaufssteuer
4.	Foreigner Consent (Genehmigung)
5.	EPU (Genehmigung)

4. Eigentumsformen und Eigentumstitel

Im Gegensatz zum deutschen Recht gibt es im malaysischen Immobilienrecht Eigentumstitel, die das Eigentum an der Immobilie verschieden ausformen. Eine Wohnung wird mit einem Titel versehen, sobald sie fertiggestellt ist.

Hinsichtlich des Erwerbs von Immobilien sind drei Titel zu berücksichtigen:

a. „Freehold“-Titel

Der sog. „Freehold“-Titel ist vergleichbar mit dem Volleigentum nach deutschem Recht. Durch die Titelerlangung erhält der Empfänger volles und zeitlich unbeschränktes Eigentum an der Immobilie.

b. „Leasehold“-Titel

Demgegenüber erhält der Empfänger des sog. „Leasehold“-Titels das Recht zum Besitz an eine Immobilie, das zeitlich begrenzt ist. Grundsätzlich wird dieses Recht auf zumeist 99 Jahre begrenzt. Diese Zeitspanne kann gegen Zahlung eines bestimmten Geldbetrages bei der zuständigen Behörde verlängert werden.

c. "Strata"-Titel

Wohnungen werden mit einem sog. "Strata"-Titel versehen. Bei neuen Wohngebäuden, wird der "Strata"-Titel möglicherweise erst einige Zeit nach der Fertigstellung des Gebäudes erteilt.

5. Vorgehensweise

Vor dem Erwerb einer Immobilie in Malaysia ist es empfehlenswert, einen lokalen Rechtsanwalt zu beauftragen, der sich mit malaysischem Immobilienrecht auskennt. Abgesehen von der rechtlichen Beratung, die aufgrund der bestehenden Unterschiede

zwischen dem deutschen und dem malaysischen Recht erforderlich ist, ist es auch aufgrund der verschiedenen Prozesse und dem Kontakt mit den malaysischen Behörden und Banken ratsam, einen Anwalt zu beauftragen. Ein Immobilienmakler kann ebenfalls beauftragt werden, jedoch ist dieser vom Verkäufer zu zahlen.

Insgesamt gilt es die folgenden zehn Schritte zu beachten:

Schritt	Prozess
1	Anwaltliche Beratung bei Auswahl einer Immobilie
2	Unterzeichnung von Angebots- und Annahmeschreiben zwischen Käufer und Verkäufer
3	1. Anzahlung in Höhe von 1% - 3% des vereinbarten Kaufpreises
4	Unterzeichnung des Kaufvertrages (innerhalb 14 bis 30 Tage)
5	2. Anzahlung in Höhe von 7% - 9% des vereinbarten Kaufpreises Ziel: Leistung einer Anzahlung in Höhe von insgesamt 10% (bestehend aus 1. Anzahlung und 2. Anzahlung)
6	Erhalt der Kaufgenehmigung seitens des Landesamtes
7	Restliche Kaufpreiszahlung (3-Monatsfrist ist einzuhalten)
8	Beurkundung des Kaufvertrages beim Stempelamt ⁵
9	Schätzung der Immobilie seitens des Stempelamts + Bezahlung der Stempelsteuer ⁶
10	Eintragung beim Grundbuchamt

6. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag für eine Immobilie wird als "Sales & Purchase Agreement" (SPA oder S&P) bezeichnet. Diese Verträge unterscheiden sich nicht von herkömmlichen malaysischen Kaufverträgen. Ferner muss auch ein Übergabeprotokoll unterzeichnet werden, um den Titel vom Verkäufer auf den Käufer zu übertragen.

7. Finanzierungsmöglichkeiten

In Malaysia besteht für ausländische Interessenten die Möglichkeit, einen Finanzierungskredit bei einer malaysischen Bank zu erhalten, dessen Bewilligung selbstverständlich von der Bonität des potenziellen Kreditnehmers und dem Vorliegen einer gültigen Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis abhängig ist.

Abgesehen davon besteht in Malaysia für ausländische Interessenten die Möglichkeit, ein malaysisches Bankkonto zu eröffnen. Dies erleichtert den Kauf von Immobilien mit finanziellen Mitteln aus dem Ausland. Die meisten Banken verlangen für die Kontoeröffnung jedoch eine gültige Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis.

Haftungsausschluss: Die hier dargestellten Informationen sind dazu bestimmt, einen allgemeinen Überblick über die den Erwerb einer Immobilie in Malaysia zu geben. Die AHK Malaysia übernimmt keinerlei Haftung für Verluste, die durch das Handeln oder Nichthandeln einer Person in Folge der in diesem Überblick dargestellten Informationen entstehen. Die hier dargestellten Informationen ersetzen keine rechtliche/steuerliche Beratung.

⁵ Die Rechtswirksamkeit eines solchen Kaufvertrages hängt von der Auftragung eines Stempels ab.

⁶ Stempelsteuer ist vom Käufer zu tragen. Die Berechnung erfolgt auf ad valorem Basis.