

## **ALPHA PROPERTIES – WIE KAUFTE ICH EINE IMMOBILIE ODER LAND IN KOREA**

### **Newsletter Nr. 1 von 2**

Sehr geehrte(r)

in den letzten Jahren investieren immer mehr Ausländer in koreanische Immobilien. Das ist nicht verwunderlich, da Südkorea einer der stärksten Volkswirtschaften der Welt ist und nachweislich langfristig stabil.

Das Land ist technologisch führend, hat großartige Universitäten und vielfach bessere Standards als so manches europäisches Land.

In diesem Artikel beantworten wir Ihnen grundsätzlichen Fragen, die sich bei der Investition in eine Immobilie in Korea stellen.

### **1. Können Ausländer Immobilien in Korea kaufen?**

Ausländer haben im Allgemeinen keine Probleme, eine Immobilie in Südkorea zu kaufen. Sie müssen jedoch Nachforschungen anstellen und einige Vorschriften einhalten, insbesondere wenn Sie nicht in Südkorea ansässig sind.

Wenn Sie nicht in Südkorea ansässig sind, unterliegen Sie:

- a.** dem Gesetz über den Erwerb von Land für Ausländer
- b.** der Registrierung von Immobilien für Ausländer
- c.** dem Devisentransaktionsgesetz

**Was bedeutet das praktisch?** Werfen wir einen kurzen Blick auf jede einzelne Vorschrift:

#### **I. Gesetz über den Erwerb von Land für Ausländer**

Das Gesetz über den Erwerb von Land für Ausländer besagt, dass Sie, wenn Sie einen Kaufvertrag mit einem Verkäufer abschließen, dies den Behörden innerhalb von 60 Tagen nach Vertragsabschluss mitteilen müssen.

Sie sollten jedoch die Genehmigung für den Erwerb von Grundstücken einholen, die sich in Schutzgebieten befinden, in denen:

- a.** das Militär operiert
- b.** es Kulturgüter mit historischem Wert gibt
- c.** oder wo es ein Naturschutzgebiet zum Schutz von Natur und Ökosystemen gibt

Wenn Sie keine Erlaubnis beantragen, werden Sie entweder mit einer Geldstrafe oder einer Haftstrafe belegt.

#### **II. Die Registrierung von Immobilien für Ausländer**

Dieser Vorgang erklärt lediglich die korrekte Vorgehensweise beim Registrieren einer Immobilie. Dieser gilt sowohl für koreanische Staatsangehörige als auch für Ausländer und Ausländerinnen.

Das Gesetz enthält Angaben beispielsweise zu:

- a.** Eigentumsverhältnisse an Eigentum
- b.** Ihre Rechte, Ihre Immobilie zu vermieten und davon zu profitieren
- c.** Hypotheken

d. Erleichterung (Anmietung von Land über eine begrenzte Zeit von einem Grundbesitzer).

### **III: Das Devisentransaktionsgesetz**

Dieses Gesetz gilt nur für Ausländer, die nicht in Korea ansässig sind und Immobilien kaufen.

Einfach ausgedrückt, werden die Richtlinien und die Bedeutung von Auslandsgeschäften erläutert. Es bezieht sich auch auf Transaktionen zwischen Korea und anderen Ländern, die erforderlich sind, wenn Sie ein nicht in Südkorea ansässiger Käufer sind.

Für weitere Informationen empfehle ich Ihnen, die Website der koreanischen Regierung zu besuchen.

## **2. Können Ausländer in Südkorea Land kaufen?**

Ja, Ausländer haben im Allgemeinen keine Probleme, Land zu kaufen. Dies ist ein großer Vorteil und nicht immer in anderen Ländern der Fall.

Sie sollten jedoch den obigen Abschnitt lesen, um die Grundlagen des Immobilienkaufs in Korea zu verstehen.

## **3. Können Ausländer in Korea eine Hypothek aufnehmen?**

### **I. Eine Hypothek in Südkorea erhalten**

Die wichtigsten internationalen Banken wie HSBC, Deutsche Bank, Bank of America, Citibank, Commerzbank, UBS etc. sind alle in Korea tätig. Im Allgemeinen ist es für einen Ausländer jedoch nicht einfach, eine lokale Hypothek zu beantragen.

Wie in Japan müssen Sie am häufigsten in Korea wohnen und vorzugsweise einen ständigen Wohnsitz haben.

Wenn Sie in Korea ansässig sind, müssen Sie eine Bescheinigung über den Wohnsitz vor Ort oder eine Bescheinigung über die Registrierung als Ausländer vorlegen, um Ihren Wohnsitz vor Ort nachzuweisen.

Andere Dokumente, die Sie vorlegen müssen, sind Dokumente wie die Einwanderungsbescheinigung, die Arbeitsbescheinigung oder die Gewerbeanmeldung (falls es sich um ein Unternehmen handelt).

Aufgrund der schnell steigenden Immobilienpreise in den letzten Jahren hat die koreanische Regierung es Anlegern noch schwerer gemacht, Hypotheken zu erhalten. Sie haben auch die Kapitalertragssteuer erhöht und somit versucht, den Markt abzukühlen.

### **II. Eine Hypothek aus Ihrem Heimatland bekommen**

Die einfachere Möglichkeit besteht darin, eine Hypothek in Ihrem Heimatland zu beantragen oder die Immobilie mit Ihrem eigenen Geld zu bezahlen.

Dies ist nicht ungewöhnlich für Käufer aus beispielsweise China, die aufgrund überhöhter Preise in ihrem Heimatland häufig nach Möglichkeiten suchen, einen Teil ihrer Ersparnisse in koreanische Immobilien zu investieren.

*Fortsetzung folgt mit folgenden Themen:*

- 4. Welche Steuern muss ich bezahlen, wenn ich eine Immobilie in Korea kaufe?**
  - 5. Kann ich als Nichtansässiger eine Immobilie kaufen?**
  - 6. Jeonse gegen Wolse – Das koreanische Mietsystem**
  - 7. Wo soll ich eine Immobilie in Korea kaufen?**
  - 8. Fazit**
- 

Möchten Sie eine Immobilie oder Land in Korea kaufen? Erfahren Sie mehr darüber in unserem nächsten Newsletter oder kontaktieren Sie uns direkt.

Wir sprechen Englisch, Deutsch sowie natürlich Koreanisch fließend.

Mit freundlichen Grüßen  
Alpha Properties

---

*Alpha Properties*  
*Email: [YourSeoulStays@gmail.com](mailto:YourSeoulStays@gmail.com)*  
*Web: [www.YourSeoulStay.com](http://www.YourSeoulStay.com)*

Alle Angaben ohne Gewähr und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit