

ALPHA PROPERTIES – WIE KAUFEN SIE EINE IMMOBILIE IN KOREA

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 die grundsätzlichen Fragen, die Sie bei einer Investition in eine Immobilie in Korea benötigen.

Fortsetzung Newsletter 2 von 2:

4. Welche Steuern muss ich bezahlen, wenn ich eine Immobilie in Korea kaufe?

Werfen wir einen Blick auf die Steuern, die Sie beim Kauf einer Immobilie in Korea zahlen müssen.

a. Stempelsteuer

Die Stempelsteuer liegt je nach Wert der Immobilie zwischen 50 und 350.000 KRW. Sie ist im Vergleich zu anderen Ländern niedrig, z.B. wenn Sie eine Immobilie in Hongkong kaufen.

b. Erwerbssteuer

Die Erwerbssteuer beträgt 2%.

c. Vermögenssteuer

Die Grundsteuer für Villen beträgt 4%.

Für andere Immobilien als Villen liegt der Satz zwischen 0,15 und 0,50%, abhängig vom Wert der Immobilie und ihrer Lage.

d. Mieteinnahmesteuer (Quellensteuer)

Die Mieteinnahmesteuer ist für Gebietsfremde und Gebietsansässige gleich. Der Steuersatz liegt zwischen 6 und 40%, abhängig von der Gesamtsumme Ihrer Mieteinnahmen.

Von 0 bis 12.000.000 KRW (ca. 0 bis 10.000 USD) beträgt die Steuer 6%.

e. Kapitalertragssteuer

Die Kapitalertragsteuer beträgt wie bei der Mietertragssteuer je nach Immobilienwert zwischen 6 - 40%. Hintergrund ist, dass die Mieteinnahmen als ein im Laufe des Jahres erzielter Kapitalgewinn angesehen werden.

5. Kann ich als Nichtansässiger eine Immobilie kaufen?

Ja, wie oben erläutert, können Sie als Nichtansässiger eine Immobilie kaufen. Aber Sie werden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Schwierigkeiten haben, eine lokale Hypothek zu bekommen.

6. Kann ich eine Aufenthaltserlaubnis erhalten, wenn ich eine Immobilie in Korea kaufe?

Sie erhalten nicht automatisch eine Aufenthaltserlaubnis, wenn Sie eine Immobilie kaufen.

Sie können jedoch, wie in Japan, eine Aufenthaltserlaubnis über ein sogenanntes Punktesystem beantragen. Und die Einstufung ist sogar ähnlich wie in Japan.

Ein F-2 Visum bekommen

Um sich als langfristig Aufenthaltsberechtigter im Rahmen des F-2-Visums zu bewerben, müssen Sie mindestens 80 Punkte im Punktesystem erhalten.

7. Kann ich als Ausländer meine Immobilie vermieten?

Ja, Sie können Ihre Immobilie als Ausländer vermieten.

Selbst wenn Koreaner oftmals ihre Mieter nicht über Immobilienmakler finden, empfehlen wir Ihnen dies zu tun. Als Ausländer ist es oft nicht einfach, in einem fremden Land zu navigieren und zu kommunizieren, wo Sprachbarrieren Probleme und Missverständnisse hervorrufen können.

Wenn Sie einen Immobilienmakler benötigen, der auf Koreanisch, Japanisch, Englisch, Deutsch oder Französisch kommunizieren kann, haben Sie auch weniger Probleme, eine Immobilien in den Orten wie Seoul, Busan oder Jeju Island zu vermieten.

8. Jeonse gegen Walse – Das koreanische Mietsystem

In Korea mieten Sie eine Immobilie normalerweise über das Jeonse- oder das Wolse-System.

Das **Jeonse-System** ist in der Regel in anderen Ländern nicht bekannt und bedeutet, dass Sie dem Vermieter eine Gesamtmiete von einem Jahr übermitteln. Nach Mietende erhalten Sie das Geld zurück.

Was meinen wir damit?

Der Vermieter kann Ihr Geld für andere Investitionen wie Aktien verwenden und Gewinne erzielen, die höher sind als die sonst erzielten Mieteinnahmen.

Das **Wolse-System** ist dasselbe wie das in anderen Ländern übliche Mietsystem. Das heißt, Sie zahlen 1-3 Monatsmieten als Kautions, dann zahlen Sie die Miete monatlich.

9. Wo soll ich eine Immobilie in Korea kaufen?

Werfen wir einen Blick auf einige der wichtigsten Anlagestellen in Korea.

Seoul

Auch wenn die Preise in Seoul in den letzten Jahren in die Höhe geschossen sind, können wir diese Stadt nicht von der Liste der Empfehlungen streichen. Seoul hat alles zu bieten und Sie können sicher sein, Mieter zu finden, die Ihre Immobilie mit für Sie guten Mietrenditen anmieten möchten. Darüber hinaus ist Seoul der Wirtschaftsmotor Koreas, und ungefähr ein Drittel der Bevölkerung lebt dort.

Busan

Busan ist kleiner als Seoul, hat aber in den letzten Jahren einen großen Zustrom japanischer und chinesischer Investoren erlebt. Immobilien können zu einem Bruchteil im Vergleich zu Immobilienpreisen in Orten wie Hongkong, Singapur und Shanghai gekauft werden, während Sie gleichzeitig die vielfältige lokale Kultur und das Wetter genießen können. Busan ist zudem eine große Stadt mit vielen guten Universitäten.

Jeju Insel

Asiatische Investoren, hauptsächlich aus China, sind in den letzten Jahren auf die Insel Jeju gekommen. Hintergrund ist, dass ausländische Investoren eine Aufenthaltserlaubnis erhalten konnten, wenn sie eine Investition von mehr als 500.000.000 KRW (etwas weniger als 500.000 USD) getätigt hatten. Auch wenn die Regierung aufgrund des großen Zustroms chinesischer Investoren Beschränkungen eingeführt hat, scheint die Nachfrage noch nicht gesättigt zu sein.

10. Fazit

Ausländer haben im Allgemeinen keine Beschränkungen für den Kauf von Immobilien oder Grundstücken in Korea. Stellen Sie lediglich sicher, sollten Sie Immobilien in einem geschützten Gebiet erwerben, die erforderlichen Sonderanträge einzureichen.

Sie können eine Aufenthaltserlaubnis erhalten, wenn Sie über das Punktesystem in Korea, das dem Punktesystem in Japan ähnelt, genügend Punkte erzielen.

Auch wenn die Preise in den letzten Jahren stark gestiegen sind, sehen asiatische Investoren Korea auf lange Sicht immer noch als stabilen Ort, um ihr Bargeld zu lagern und Immobilien und Grund zu erwerben.

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
Web: www.YourSeoulStay.com

Alle Angaben ohne Gewähr und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

