

WARUM SIE AUF MAURITIUS INVESTIEREN SOLLTEN



HERITAGE
VILLAS VALRICHE
MAURITIUS

Der Markt für luxuriöse Villen und Appartements auf Mauritius bietet ausgezeichnete Möglichkeiten, Ihre Vermögensanlagen zu diversifizieren und zu optimieren. Neben dem ganzjährig angenehmen Klima, der guten Fluganbindung und dem mauritischen Lebensgefühl machen die niedrige Kriminalitätsrate sowie das geringe Krankheits- und Infektionsrisiko Mauritius zum idealen Zweitwohnsitz in der Sonne.

ENL Property, ein am mauritischen Markt bestens etablierter Projektentwickler, ist der einzige Konzern auf Mauritius, der mehrere exklusive Projekte verteilt über die ganze Insel anbietet. Egal, ob Sie auf der Suche nach einer luxuriösen Ferienwohnung oder einem attraktiven Objekt zur Vermietung sind, unsere Angebote treffen die unterschiedlichsten Ansprüche. Jede Immobilienanlage wurde von namhaften Architekten gestaltet und bietet deutschen Investoren einzigartige Vorteile und eine breite Palette von Preisen.

Entwickelt und gebaut von der ENL Group profitiert Heritage Villas Valriche von der stabilen Wirtschaftslage Mauritius' und der eigenen starken finanziellen Situation. Seit April 2015 agieren die ENL-Vertriebsteams unter dem Dach von Mauritius Sotheby's International Realty®, dem Weltmarktführer im Bereich Luxusimmobilien.

Mit über 400 angesiedelten Finanzinstituten hat sich die Insel in den letzten Jahren zum Bankzentrum Afrikas entwickelt. So wurde Mauritius als führendes wirtschaftliches Zentrum der Region von der Weltbank als Nummer 1 Standort für Offshore-Bankgeschäfte im Indischen Ozean eingestuft.

Inhalt

1. Finanzstandort Mauritius

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

1.1 Integrated Resort Scheme (IRS)

1.2 Real Estate Scheme (RES)

1.3 Property Development Scheme (PDS)

1.4 Smart City Scheme (SCS)

3. Eine sichere Investition

4. Aufenthaltsgenehmigung

5. Steuerlicher Wohnsitz & Vorteile

6. Arbeitserlaubnis

7. Unternehmerische Tätigkeit auf Mauritius

6.1 Global Business Licence 1 (Onshore-Unternehmen)

6.2 Global Business Licence 2 (Offshore-Unternehmen)

8. Unsere Projekte im Überblick

7.1 Heritage Villas Valriche

7.2 La Balise Marina

1. Investitionsstandort Mauritius

Mit seinem stabilen politischen System, dem seit 25 Jahren positiven Wirtschaftswachstum und der strategisch günstigen Lage im Herzen des Indischen Ozeans hat sich Mauritius zu einem bevorzugten Ziel für ausländische Investitionen entwickelt.

Mauritius ist seit 1986 ein unabhängiges und demokratisch geführtes Land, welches die Meinungs- und Religionsfreiheit respektiert und als sicheres Reiseziel bekannt ist. Die Insel zählt zu den wohlhabendsten Ländern im Indischen Ozean und zu den am schnellsten wachsenden Ländern Afrikas. Die nach dem britischen Parlamentarismus gestaltete Regierung wird alle fünf Jahre gewählt und von einem Premierminister geleitet. Seit seiner Unabhängigkeit fördert das Land die liberale Wirtschaft, die freies Unternehmertum anregt und ausländische Investitionen begünstigt. Das vor einigen Jahren verabschiedete Anti-Geldwäsche-Gesetz gewährleistet Transparenz und ethische Standards am Markt.

Mauritius ist mittlerweile eines der wichtigsten Ziele für Finanzgeschäfte und den internationalen Handel und wurde in diesem Jahr erneut auf Platz eins des "Ibrahim Index of African Governance" gewählt. Außerdem wurde das Land mit dem ersten Platz im "Doing Business 2017" als Förderer des Unternehmertums ausgezeichnet. Mit engen Beziehungen zu Europa gilt Mauritius als Tor nach Indien, Afrika und Asien.

Mauritius im internationalen Vergleich			
 Mo Ibrahim 2017 Index of African Governance Nr. 1 in Afrika	 Global Information Technology 2016 World Economic forum Nr. 1 in Afrika Nr. 49 weltweit	 Doing Business 2018 World Bank Nr. 1 in Afrika Nr. 25 weltweit	 Global Competitiveness Index 2016-2017 Nr. 1 in Afrika Nr. 45 weltweit
 Best Countries for Business Forbes Survey 2017 Nr. 1 in Afrika Nr. 39 weltweit	 Social Progress Index 2017 Nr. 1 in Afrika Nr. 39 weltweit	 Democracy Index 2017 Economist Intelligence Unit Nr. 1 in Afrika Nr. 16 weltweit	 Economic Freedom of the World 2017 Fraser Institute Nr. 1 in Afrika Nr. 5 weltweit

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Zur Förderung von ausländischen Direktinvestitionen hat die Regierung von Mauritius im Jahr 2002 das „Integrated Resort Scheme“ (IRS) erlassen, dem ein paar Jahre später das „Real Estate Scheme“ (RES) folgte. Darauf wurden vor kurzem zwei neue Investitionspläne für Immobilien, das „Property Development Scheme“ (PDS) und das „Smart City Scheme“ (SCS) eingeführt, welche es Ausländern ebenfalls ermöglichen Immobilien auf Mauritius zu erwerben.

2.1 Integrated Resort Scheme (IRS)

Das Integrated Resort Scheme (IRS) ermöglicht es Ausländern auf Mauritius auf ausgewiesenen IRS-Grundstücken Immobilien und Land zu kaufen. Die Mindestinvestition liegt hierfür bei 500.000 USD (ohne Steuern). Mit dem Erwerb eines Luxusobjekts nach den IRS-Richtlinien erhalten Käufer zahlreiche Vorteile, die in dieser Form im internationalen Vergleich kaum zu finden sind. Neben einer Aufenthaltsgenehmigung verzeichnen Eigentümer außerdem zahlreiche Steuervorteile: Es gibt keine Kapitalertragssteuer, keine Erbschaftssteuer und der Einkommensteuersatz liegt lediglich bei 15 Prozent.

Internationale Bauunternehmer bewerten das IRS-Programm als attraktive und wettbewerbsfähige Investitionsmöglichkeit, die auf das gehobene Segment des internationalen Immobilienmarktes abzielt. Bei den Immobilien, die Sie gemäß des IRS käuflich erwerben können, handelt es sich um Luxuswohnanlagen wie Villen, Appartements und Penthouse-Wohnungen, die vom mauritischen „Board of Investment“ zugelassen wurden. Sich in Planung befindende Immobilien werden in erster Linie an Nicht-Staatsbürger verkauft – viele Investoren besonders aus Deutschland, Frankreich sowie unter anderem Südafrika und den Vereinigten Arabischen Emiraten investieren in Villen innerhalb dieser luxuriösen Lifestyle-Anwesen. Die Investition erfordert meist lediglich eine Anzahlung von 20 bis 30 Prozent.

IRS-Investitionen bringen den Investoren höhere Gewinne: Der Investor kann die Immobilie ohne Mindestpreis verkaufen, vermieten oder den Steuerwohnsitz auf Mauritius wählen. Des Weiteren steht es ihm frei, Gelder oder Einnahmen zurückzuführen, die er durch den Verkauf oder die Vermietung der Immobilie eingenommen hat.

2.2 Real Estate Scheme (RES)

Das Real Estate Scheme ist ein im Jahr 2007 geschaffener Rechtsrahmen, der ausländischen Käufern die gleichen Vorteile wie das IRS bietet, jedoch überwiegend für kleinere Entwicklungen. Unter diesem Immobilienprogramm werden Wohneinheiten an Nicht-Staatsbürger ohne Mindestpreis verkauft. Das RES-Programm ist für kleine Grundbesitzer gedacht und erlaubt den Verkauf vielseitiger Wohngebäude – hauptsächlich an Nicht-Staatsbürger auf Grundstücken von mindestens 3.400 Quadratmeter und höchstens zehn Hektar.

Das RES-Programm beinhaltet keinerlei Einschränkungen bezüglich des Mindestpreises für Wohneigentum. Um jedoch als Eigentümer von den steuerlichen Vorteilen und der Aufenthaltsgenehmigung zu profitieren, muss auch hier der Investitionswert über 500.000 USD (ohne Steuern) liegen. Dieses Programm zielt hauptsächlich auf diejenigen Investoren, Rentner und Fachleute ab, die auf Mauritius investieren, arbeiten oder leben wollen bzw. auf die Menschen, die sich in einem Feriendomizil auf Mauritius ein zweites Zuhause schaffen wollen.

2.3 Property Development Scheme (PDS)

Dem Property Development Scheme (PDS) liegt ebenfalls kein Mindestverkaufspreis zugrunde. Um jedoch als Eigentümer von den steuerlichen Vorteilen und der Aufenthaltsgenehmigung zu profitieren, muss auch hier der Investitionswert über 500.000 USD (ohne Steuern) liegen.

2.4 Smart City Scheme (SCS)

Auch dem Smart City Scheme (SCS) liegt kein Mindestverkaufspreis zugrunde. Um jedoch als Eigentümer von den steuerlichen Vorteilen und der Aufenthaltsgenehmigung zu profitieren, muss auch hier der Investitionswert über 500.000 USD (ohne Steuern) liegen. Das im Jahr 2015 initiierte SCS bietet Investoren einen günstigen, ökologischen und nachhaltigen Rahmen sowie zahlreiche attraktive steuerliche und nicht steuerliche Vorteile für die Entwicklung von "intelligenten" Städten auf der ganzen Insel.

3. Eine sichere Investition

Alle IRS, RES, PDS und SCS Immobilien werden auf Grundlage des VEFA-Vertrages verkauft. Gemäß Artikel 1601-3 des französischen Bürgerlichen Gesetzbuches – das auch auf Mauritius gilt – überträgt der Verkäufer dem Käufer mit dem VEFA-Vertrag unverzüglich die Rechte an dem Grundstück sowie das Eigentum an bestehenden Gebäuden. Zukünftige Bauvorhaben gehen mit ihrer Entstehung sofort in das Eigentum des Käufers über. Der Käufer ist rechtlich verpflichtet sämtliche anfallenden Kosten, die im Laufe der Arbeiten fällig werden, zu übernehmen. Der Verkäufer behält die Befugnisse des Projektleiters bis zum Abschluss der Arbeiten.

Der Bauträger ist verpflichtet, dem Käufer eine Fertigstellungsgarantie (GFA) zu übergeben, die von einer Bank mit Sitz in Mauritius ausgestellt wird. Die Fertigstellungsgarantie (GFA) gewährleistet, dass die Immobilie gemäß den Vertragsbedingungen übergeben wird. Kommt der Projektträger seinen Verpflichtungen nicht nach, übernimmt die Bank die Fertigstellung der Immobilie. Diese Garantie wird dem Käufer mit der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages übergeben. Zudem garantiert ENL-Property den Käufern bis zu zehn Jahre Garantie.

4. Aufenthaltsgenehmigung

Mit dem Erwerb von Immobilien im Wert von mindestens 500.000 USD haben ausländische Eigentümer Anspruch auf eine mauritische Aufenthaltsgenehmigung, sofern die Objekte unter die rechtlichen Rahmenbedingungen von IRS, RES, PDS oder SCS fallen. Ehepartner und Kinder unter 24 Jahren können ebenso eine Aufenthaltserlaubnis erhalten. Ein unverheirateter Partner wird keine unbegrenzte Aufenthaltsgenehmigung erhalten, aber eine jährlich erneuerbare Aufenthaltserlaubnis. Die Aufenthaltsgenehmigung bleibt so lange gültig, wie der Käufer Eigentümer des erworbenen Objektes ist. Die Genehmigung wird von Eigentümer zu Eigentümer weitergegeben. Es gilt zu beachten, dass die Aufenthaltsgenehmigung nicht zur Erlangung der Staatsbürgerschaft führt. Das bedeutet, dass, selbst wenn ein Besitzer das Recht hat in Mauritius zu leben, es ihm nicht automatisch erlaubt ist, im Land zu arbeiten oder andere Immobilien zu besitzen.

5. Steuerlicher Wohnsitz & Vorteile

Ausländische Eigentümer mit Aufenthaltserlaubnis erhalten zusätzlich einen steuerlichen Wohnsitz, wenn:

- sie keinen ständigen Wohnsitz außerhalb von Mauritius haben.
- sie mindestens 183 Tage pro Jahr auf Mauritius verbringen.
- sie im laufenden Geschäftsjahr und in den beiden Vorjahren mindestens 270 Tage auf Mauritius verbracht haben.

Da Mauritius über Doppelbesteuerungsabkommen mit 43 Ländern verfügt, darunter etwa Deutschland und Frankreich, profitieren Eigentümer mit steuerlichem Wohnsitz auf der Insel von zahlreichen Vorteilen:

- Keine Erbschafts- und Gewerbeertragssteuer
- Steuerbefreiung für Dividenden und andere Kapitalerträge
- Einkommenssteuer für Privatpersonen und Unternehmen bei 15 Prozent

6. Arbeitserlaubnis

Um auf der Insel beruflich tätig zu sein, kann der Inhaber einer Aufenthaltserlaubnis aus dem Erwerb einer IRS/RES/PDS/SCS-Immobilie eine Arbeitserlaubnis beantragen. Diese wird in der Regel ohne Schwierigkeiten gewährt.

7. Unternehmerische Tätigkeit auf Mauritius

Um die Erlaubnis für einen Unternehmenssitz in Mauritius zu erhalten, müssen Unternehmen ihren Beitrag zur Wirtschaft unter Beweis stellen. Darüber hinaus sind weitere Bedingungen zu erfüllen, um das Recht auf unternehmerische Tätigkeit auf mauritischem Boden zu erhalten:

- Der Unternehmenssitz muss sich auf Mauritius befinden.
- Mindestens zwei Verwaltungsmitarbeiter müssen ihren Wohnsitz auf Mauritius haben.
- Das Hauptbankkonto und die Buchführung müssen auf der Insel gemeldet sein.
- Das Unternehmen muss mindestens einen Mitarbeiter mit mauritischer Staatsangehörigkeit beschäftigen.

- Eine Mindestinvestition von 100.000 USD auf dem Staatsgebiet ist erforderlich.

Steuerliche Vorteile für Unternehmen:

- Keine Kapitalertragssteuer
 - Keine Abgeltungssteuer auf Zinsen und Dividenden
 - Keine Zölle für Betriebsmittel
 - Keine Gebühren oder Beschränkungen für die Rückführung von Finanzen, die durch das Unternehmen generiert werden (Gewinne, Dividenden, Kapital)
- ➔ Das System der sozialen Solidarität (CSR) gilt für alle Unternehmen. Hierfür erhebt das Finanzamt eine Steuer von 2 Prozent auf Gewinne.

Auf Mauritius wird generell zwischen zwei Unternehmenslizenzen unterschieden: die Lizenz Nr. 1 für Onshore-Unternehmen sowie die Lizenz Nr. 2 für Offshore-Unternehmen. Für den Erhalt dieser Lizenzen gibt es jeweils mehrere Voraussetzungen und Richtlinien zu beachten.

7.1 Global Business Licence 1 (Onshore-Unternehmen)

- Unternehmen müssen mindestens zwei natürliche oder juristische Personen und mindestens zwei Direktoren mit Wohnsitz in Mauritius beteiligen.
- Der Hauptsitz des Unternehmens muss im Land gemeldet sein.
- Eine GBLI kann nach der Genehmigung für Offshore-Aktivitäten durch die "Financial Services Commission" (FSC) eingerichtet werden.
- Unternehmer mit einer GBLI können einen Wohnsitz auf Mauritius beantragen und von Doppelbesteuerungsabkommen profitieren.
- Unternehmen mit einer GBLI werden mit 15 Prozent (Ausnahme Kapitalgewinne) besteuert und unterliegen nicht der Quellensteuer.

7.2 Global Business Licence 2 (Offshore-Unternehmen)

- Eine GBLII kann mit der Genehmigung des "Financial Services Commission" (FSC) zur Durchführung von Offshore-Aktivitäten beantragt werden.
- Im Gegensatz zur GBLI, muss der Hauptsitz des Unternehmens nicht im Land gemeldet sein-
- Unternehmen profitieren nicht von Doppelbesteuerungsabkommen und müssen

amtlich registriert werden.

- Unternehmen können mehrere Arten von Aktivitäten ausführen, jedoch keine Bank-, Versicherungs-, Treuhandgeschäfte und Investmentfonds.
- Die GBLII unterliegt nicht der Quellensteuer.

8. Unsere Projekte im Überblick

8.1 Heritage Villas Valriche

Zwischen Indischem Ozean und ursprünglicher Natur gelegen – an der Südwestküste von Mauritius lockt die Golf- und Lifestyle-Villenanlage Heritage Villas Valriche. Die freistehenden Villen im typischen Plantagenstil schmiegen sich sanft in die grünen Hügel rund um den bekannten 18-Loch Championship Heritage Golf Club und bestechen mit großzügig angelegten Veranden mit Infinity-Swimmingpool und Panoramablick auf den Indischen Ozean, das Naturreservat sowie die Golfanlage.



Auf dem 2.500 Hektar großen Anwesen Heritage Bel Ombre gelegen, hat sich Heritage Villas Valriche mit bereits 162 verkauften und gebauten Villen in den letzten Jahren zum Vorzeigeprojekt entwickelt. So wurde die Anlage bereits mehrfach als Afrikas bestes Golfimmobilienprojekt und sicherste Wohnanlage bei den International Property Awards ausgezeichnet.

Rund um den bekannten 18-Loch Championship Heritage Golf Club begeistern alle vier Villentypen mit zwei, drei oder vier Schlafzimmern bei einer Größe von 250 bis 450 Quadratmetern. Hier überzeugen Infinity-Swimmingpools mit Panorama-Blick, großzügig angelegte Veranden, klimatisierte Schlafzimmer sowie technisch neueste Kommunikationseinrichtungen. Mit der großen Vielfalt an Ausstattungsoptionen und Interior-Design-Paketen schaffen sich Käufer ihr maßgeschneidertes Domizil zum Wohlfühlen.

24-Stunden Concierge-Service, Butler und Chefkoch in der eigenen Villa, Reinigungsdienstleistungen, Spa-Behandlungen in den eigenen Räumen, Mietwagenvermittlung,

Transfers und Exkursionen können optional gebucht werden. Auf dem eleganten Anwesen befinden sich zudem die beiden Luxushotels „Heritage Le Telfair“ sowie „Heritage Awali“, deren Infrastruktur den Villeninhabern ebenso zur Verfügung steht. Zu diesen Fünf-Sterne-Häusern genießen Eigentümer einen privilegierten Zugang und erhalten dort Preisnachlässe in den luxuriösen Restaurants, dem Six Senses oder Seven Colours Spa und den Boutiquen. Außerdem werden sie automatisch Mitglied im Heritage Golfclub, im Sport- & Tennisclub sowie im Heritage C Beach Club am Heritage Bel Ombre Strand.

8.2 La Balise Marina

In der wärmsten und sonnigsten Region Mauritius‘ gelegen, locken die Villen, Zweifamilienhäuser und Appartements des Yacht-Resorts La Balise Marina mit eigenem Bootsanlegeplatz und direktem Wasserzugang. In der lebhaften Küstenstadt Black River genießen Eigentümer die atemberaubende Naturlandschaft, türkisfarbene Lagunen und abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten zu Wasser und an Land. Hier erwachen Gäste zum sanften Rauschen des Ozeans und stechen direkt von ihrer Villa aus in See. Darüber hinaus genießen Wassersportler abwechslungsreiche Aktivitäten wie etwa Ausflüge mit dem Katamaran und Hochseefischen.



Jedes Domizil mit zwei bis fünf Schlafzimmern verfügt bei einer Größe von 125 bis 517 Quadratmetern Wohnfläche über tropische Gärten, Veranden mit Blick auf die Wasserwege, private oder gemeinschaftliche Swimmings-Pools und exquisites Interior-Design, das mauritische Architektur mit maritimem Lifestyle kombiniert. Auf dem 12,8 Hektar großen Anwesen entstehen insgesamt 143 Wohnung, Villen und Zweifamilienhäuser. Mit bereits 90 verkauften Immobilien – von denen 95 Prozent an die Eigentümer übergeben wurden – folgt die Anlage der Erfolgsgeschichte von Heritage Villas Valriche, die ebenfalls unter dem Dach von Mauritius Sotheby's International Realty® gebaut und vermarktet werden.

Kontakt in Deutschland

piroth.kommunikation GmbH

Daniela Piroth-Bonn / Teresa Hofmann

Gotthardstr. 42

80686 München

Webseite: www.liveinmauritius.com/de

E-Mail: info@piroth-kommunikation.com

Tel: +49 (0) 89 – 55 26 78 90