




**ERWERB VON
FERIENHÄUSERN
ODER VON
JAHRESVOHNUNGEN
IN DÄNEMARK**

**BUYING A
HOLIDAY PROPERTY
OR RESIDENTIAL
PROPERTY
IN DENMARK**



ADVODAN
Lolland-Falster



Als Ausländer dürfen Sie Immobilien in Dänemark erwerben, insofern gewisse Forderungen erfüllt sind

Wenn Sie als Ausländer Immobilien in Dänemark erwerben möchten, gibt es verschiedene Regeln abhängig von der potentiellen Anwendung als Ferienhaus oder für den möglichen ganzjährigen Aufenthalt.

It is possible for foreigners to buy real estate in Denmark if certain requirements are fulfilled

For a foreigner wishing to acquire real estate in Denmark, different rules apply depending on whether the property is to be used as a holiday home or as an all-year dwelling.

Ferienhaus

Insofern der Käufer nicht ständigen Wohnsitz in Dänemark hat, bzw. nicht früher während mindestens 5 Jahre den Wohnsitz gehabt hat, ist ein Dispens des Jusatzministeriums erforderlich, um ein Ferienhaus/Freizeithaus in Dänemark zu erwerben. Dispens wird in der Praxis erteilt abhängig von einer besonderen Anknüpfung an Dänemark.

Einschlägige Anhaltspunkte sind z. B. :

- Vorheriger Aufenthalt in Dänemark
- besondere verwandschaftliche Anknüpfung an Dänemark und
- besondere sprachliche oder kulturelle Anknüpfung an Dänemark

Vorheriger Aufenthalt in Dänemark

Gemäss der bisherigen verwaltungsmässigen Praxis wird das Hauptgewicht der Bewertung von Anknüpfung an Dänemark auf das Verbringen von den meisten Ferien des Antragsstellers in Dänemark gelegt. Z. B. wird das regelmässige Verbringen von Ferien durch eine Zeit von 25 Jahren oder mehr in Dänemark als Ausdruck von einer besonderen Anknüpfung bewertet, wogegen Ferienaufenthalte während weniger als 10 Jahre normalerweise nicht für Anknüpfung gehalten werden.

Insofern ein Antragssteller vorherig während mindestens 6 Monate ständig in Dänemark gewohnt hat, wird es ebenfalls Teil der Bewertung.

Holiday Home

If the buyer does not have permanent residence in Denmark or has not previously held it for at least 5 years in total, an exemption from the Ministry of Justice is required in order to be able to acquire a holiday home in Denmark. Permission may be granted if the applicant has a special affiliation to Denmark.

Examples of the factors that are assessed include:

- Previous stays in Denmark
- Special family ties to Denmark, and
- Special linguistic or cultural ties to Denmark

Previous stays in Denmark

Emphasis is placed on whether the applicant has regularly held a significant part of their holidays in Denmark over a longer period. e.g. Regular holidays over a period of 25 years or more would generally be regarded to constitute a special affiliation to Denmark, while holiday stays that are distributed over a period shorter than 10 years would not usually be considered to constitute a special affiliation to Denmark.

Es ist von erheblicher Bedeutung, dass die erwähnte Aufenthalte und mögliche Nachweise dafür von dem Antrag hervorgehen.

Verwandschaftliche Anknüpfung an Dänemark

Die Bewertung ist ebenfalls von einer besonderen verwandschaftlichen Anknüpfung des Antragstellers abhängig - z. B. Eltern oder Grosseltern in Dänemark mit denen der Antragsteller häufig Kontakt hat. Wohnsitz der Gattin, bzw. des Gatten des Antragstellers in Dänemark oder sonstige besondere Anknüpfung an Dänemark im Sinne des Gesetzes über den Erwerb von Immobilien sind ebenfalls einschlägig bei der Bewertung.



If an applicant has previously lived in Denmark for a period of at least 6 months, this will also be included in an assessment. It is important that any such periods are stated on, and any supporting documentation submitted with, the application.

Family ties to Denmark

It is also assessed whether the applicant has a particular family relationship with Denmark. e.g. Whether the applicant has parents or grandparents here in the country with whom they have frequent contact, or the applicants spouse has a residence or other special affiliation with Denmark in the sense of the Acquisition of Real Property Act.



Sprachliche oder kulturelle Anknüpfung an Dänemark

Die gesamte Bewertung der Anknüpfung an Dänemark zerteilt sich in die sprachliche oder die kulturelle Anknüpfung des Antragstellers an Dänemark. Anhaltspunkte dafür können - ausser Kenntnisse der dänischen Sprache - z. B. eine besonders gute Kenntnisse der dänischen Geschichte oder die des dänischen Kulturlebens, bzw. der dänischen Gesellschaft des Antragstellers sein oder z. B. Orientierung durch dänische Medien, Anknüpfung an oder Teilnahme an dänische Vereinen, Anknüpfung an dänische Kultureinrichtungen im Ausland oder ähnliche Erscheinungen.

Sonstige Anknüpfungen an Dänemark können auch bei der Bewertung der erforderlichen Anknüpfung einschlägig sein.

Flexwohnung

In welchen Räumen Dänemarks ist es möglich gewisse Häuser eine Flexwohnungsgenehmigung zu erteilen, d h eine Jahreswohnung darf als Ferienwohnung genutzt werden. Die Kommune entscheidet, ob die Jahreswohnung eine Flexwohnungsgenehmigung erteilt werden darf. Die Regeln der Erwerbung einer Flexwohnung sind dieselben als die von dem Erwerb eines Ferienhauses.

Linguistic or cultural ties to Denmark

It is part of the overall assessment to evaluate whether the applicant has special linguistic or cultural ties to Denmark. This may be the case where, in addition to being familiar with the Danish language, an applicant has special insight into Danish history, cultural life and society and, for example, keeps updated via Danish media, is a member of or attached to Danish associations or cultural institutions abroad or is committed to similar activity.

Flexible Housing

It is possible in certain areas of Denmark to obtain a flexible housing permit on certain properties, which means that it is permitted to use an All-year dwelling as a holiday home. It is the municipality that decides whether flexible housing permits can be given on the property in question. Note the same acquisition rules apply for flexible housing as for holiday homes.

Ganzjähriger Aufenthalt:

Sie dürfen eine Jahreswohnung in Dänemark ohne Genehmigung erwerben, insofern:

- Sie haben oder Sie werden ständigen Wohnsitz in Dänemark nehmen oder
- Insgesamt mindestens 5 Jahre in Dänemark gewohnt haben

Wenn Sie Staatsbürger in einem EU-Land oder in einem EØS-Land wie z.B. Liechtenstein sind, dürfen Sie Immobilien ohne Genehmigung erwerben, insofern Sie:

- Arbeitnehmer/Lohnempfänger in Dänemark sind.
- EU-Aufenthaltsurlaubnis oder EØS-Aufenthaltsurlaubnis haben
- Eigenen Betrieb haben oder eigenen Betrieb in Dänemark gründen werden
- Dienstleistungen in Dänemark liefern oder entgegennehmen

(Voraussetzung dafür ist, dass das Haus als Jahreswohnung des Käufers dienen sollte oder dass die Erwerbung Voraussetzung von dem eigenen Betrieb oder von der Lieferung von Dienstleistungen ist).

All-year Dwelling:

You can buy an All-year dwelling in Denmark without permission if:

- You are a resident or will become a resident of Denmark, or
- You have previously been resident in Denmark for a total of at least 5 years

If you are a citizen of an EU country or EEA country, you can acquire real estate without permission if you:

- Are an employee in Denmark.
- Have an EU residence permit or EEA residence permit
- Have established or intend to establish an independent business in Denmark
- Will deliver or receive services in Denmark

(N.B. It is a prerequisite of any purchase, that the property is to be used either as a full-time residence or to conduct business).

Antrag von einem Dispens:

Der Antrag eines Dispenses ist an das Justizministerium, Abteilung von Zivilrechtlichen Sachen, zu stellen.

Per Mail:
mailto:civilstyrelsen@civilstyrelsen.dk

Per post:
Civilstyrelsen, Toldboden 2, 2. sal, 8800 Viborg.

Es ist erst möglich den Antrag zu stellen, nachdem der Schlussschein untergeschrieben ist. Der Schlussschein darf dadurch bedingt sein, dass die erforderliche Erlaubnis erhält wird.

Wie es sich aus dieser Broschüre ergibt, ist es in Dänemark für den Ausländer möglich, Immobilien zu erwerben, insofern gewisse Bedingungen erfüllt sind. Wenn Sie Fragen anlässlich der potentiellen Erwerbung von Immobilien in Dänemark haben sollten, sind Sie willkommen unser Anwaltskanzlei zu kontaktieren.

Application for exemption:

An application for exemption must be submitted to the Ministry of Justice, Department of Civil Affairs.

Electronic:
mailto:civilstyrelsen@civilstyrelsen.dk

By mail:
Civilstyrelsen, Toldboden 2, 2. sal, 8800 Viborg.

Application can only be made when a purchase agreement has been signed, which must be conditional on obtaining a license for acquisition.

As illustrated, purchase of real estate in Denmark is possible if certain requirements are met. If you need help – please feel free to contact us.



MARIBO C.E. Christiansens Vej 2, DK-4930 Maribo

NAKSKOV Søndergade 22, DK-4900 Nakskov

NYKØBING F. Nygade 2, DK-4800 Nykøbing F.

MAIL lollandfalster@advodan.dk

TEL. +45 4614 5900



ADVODAN

Lolland-Falster