BE VIETNAM WISE · GESCHÄFTE IN VIETNAM

Der Leitfaden für ausländische und vietnamesische Investoren

Kapitel 5 von 11

Grundstücke und Immobilien

In Vietnam hat niemand uneingeschränktes Eigentum an Grund und Boden. Investoren halten vom Staat gewährte oder anerkannte Landnutzungsrechte, und die Form, in der diese Rechte gehalten werden, bestimmt, was mit ihnen geschehen kann: ob sie veräußert, mit einer Hypothek belastet oder in ein Joint Venture eingebracht werden können, welcher Pachtzins zu zahlen ist und welche Entschädigung geschuldet wird, wenn der Staat das Land zurücknimmt. Dieses Kapitel erläutert die Rechtslage zum 10. Oktober 2026, nach dem Bodengesetz 2024 und den Reformen 2026 durch die Resolution Nr. 254/2025/QH15, während der Nationalversammlung ein weiteres Änderungsgesetz vorliegt.

Überprüft am 26. November 2026. Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam.
Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung. Sätze, Schwellenwerte und Verfahren ändern sich: Lassen Sie alles Wichtige vor einer Entscheidung von der zuständigen Behörde oder einem zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen in Vietnam zugelassenen Rechtsanwalt bestätigen. Die deutsche Ausgabe ist aus der englischen Ausgabe übersetzt; maßgeblich ist allein der vietnamesische Wortlaut der Gesetze.
Online lesen, mit Aktualisierungen, Links und Lawbot: https://bewiseapps.com/geschaefte-in-vietnam/grundstuecke-und-immobilien/
© Be Wise Apps

Inhalt

5	Kapitelüberblick
5.1	Landnutzungsrechte und das Bodengesetz
5.2	Zugang von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung zu Land
5.3	Pachtzins, Bodenpreise und Resolution 254
5.4	Industrieparks und Wirtschaftszonen
5.5	Wohnungen und Büros für Ausländer
5.6	Prüfung der Rechtslage und Sicherheiten an Land
5.7	Landrücknahme, Entschädigung und Nichtnutzung
5.8	Immobiliengeschäft und Entwicklungsprojekte

Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung. Sätze, Schwellenwerte und Verfahren ändern sich: Lassen Sie alles Wichtige vor einer Entscheidung von der zuständigen Behörde oder einem zur Erbringung von Rechtsdienstleistungen in Vietnam zugelassenen Rechtsanwalt bestätigen. Die deutsche Ausgabe ist aus der englischen Ausgabe übersetzt; maßgeblich ist allein der vietnamesische Wortlaut der Gesetze.

KAPITEL 5 VON 11

Grundstücke und Immobilien

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

AUF EINEN BLICK

Maßgebliche Rechtsvorschriften

- Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15 (in Kraft seit 1. August 2024), geändert durch die Gesetze Nr. 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15, 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15, 95/2025/QH15, 116/2025/QH15 (Cybersicherheit, 10. Dezember 2025, in Kraft seit 1. Juli 2026), 130/2025/QH15 (Zivilluftfahrt, 10. Dezember 2025, in Kraft seit 1. Juli 2026), 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 und 147/2025/QH15 (alle vom 11. Dezember 2025); konsolidierte Fassung Nr. 44/VBHN-VPQH vom 16. März 2026
- Geändertes Bodengesetz, von der Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet (in Kraft ab 1. Juli 2027, von bestimmten Fällen abgesehen): Mitteilung von Baker McKenzie zum Entwurf vom Juli 2026 (Entwurf Nr. 01 vom 20. Juli 2026)
- Resolution Nr. 254/2025/QH15 der Nationalversammlung über Mechanismen zur Lösung von Schwierigkeiten bei der Umsetzung des Bodengesetzes (in Kraft seit 1. Januar 2026), konkretisiert durch die Dekrete Nr. 49/2026/ND-CP und 50/2026/ND-CP (in Kraft seit 31. Januar 2026)
- Dekrete Nr. 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 103/2024/ND-CP, 71/2024/ND-CP und 88/2024/ND-CP zur Durchführung des Bodengesetzes (Registrierung, allgemeine Bestimmungen, Landnutzungsabgabe und Pachtzins, Bodenpreise, Entschädigung), in ihrer jeweils geänderten Fassung
- Wohnungsgesetz Nr. 27/2023/QH15 und Dekret Nr. 95/2024/ND-CP; Gesetz Nr. 29/2023/QH15 über das Immobiliengeschäft und Dekret Nr. 96/2024/ND-CP

Ihre Ansprechpartner

- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (MAE): nationale Bodenpolitik, Landinformationssystem und Standards für die Landregistrierung
- Volksräte der Provinzen (Bodenpreistabellen) und Volkskomitees der Provinzen (Landzuweisung, Landpacht, Nutzungsänderung und Landrücknahme bei Organisationen; jährliche Preisanpassungskoeffizienten)
- Provinzämter für Landwirtschaft und Umwelt und ihre Landregistrierungsstellen: Bescheinigungen, Registrierung von Transaktionen und Hypotheken
- Steuerverwaltung (Cuc Thue) und örtliche Steuerämter: Bescheide über Pachtzins und Landnutzungsabgabe sowie deren Erhebung
- Bauministerium und Bauämter der Provinzen: Wohnungswesen und Immobilienmarkt; Verwaltungsbehörden der Zonen sowie seit dem 15. September 2026 das Ministerium für Industrie und Handel für Industrieparks

- Dekret Nr. 35/2022/ND-CP über Industrieparks und Wirtschaftszonen (in geänderter Fassung); Dekret Nr. 99/2022/ND-CP über die Registrierung von Sicherungsrechten

Wichtige Zahlen

Landnutzungsdauer eines Projekts	**Bis zu 50 Jahre (in bestimmten Fällen 70)**
Jährlicher Pachtzinssatz	**0,25 % bis 3 % des Bodenpreises, für 5 Jahre festgeschrieben**
Nichtnutzung vor der Rücknahme	**12 Monate bzw. 24 Monate Rückstand gegenüber dem Zeitplan**
Entgeltliche Verlängerung bei Nichtnutzung	**Bis zu 24 Monate**
Ausländisches Eigentum an Wohnungen	**30 % je Gebäude; 250 Häuser je Gebiet auf Stadtbezirksebene**
Wohneigentumsdauer ausländischer Personen	**50 Jahre, einmalig um bis zu 50 Jahre verlängerbar**
Eigenkapital für ein Immobilienprojekt	**20 % des Kapitals (unter 20 ha); 15 % (ab 20 ha)**
Höchstgrenze der Anzahlung beim Verkauf vor Fertigstellung	**5 % des Kaufpreises**

Was sich 2025–2026 geändert hat

- Seit dem 1. Januar 2026 können die meisten staatlichen Pächter nach der Resolution Nr. 254/2025/QH15 zwischen jährlicher und einmaliger Pachtzahlung wählen, auch Pächter, deren Pachtverhältnis vor der Resolution begründet wurde.
- Landnutzungsabgabe, Pachtzins und Entschädigung werden nun anhand der Bodenpreistabelle der Provinz und eines jährlichen Anpassungskoeffizienten berechnet; dies ersetzt die meisten Einzelfallbewertungen von Grundstücken.
- Der Staat kann Land für Projekte in Freihandelszonen und im internationalen Finanzzentrum zurücknehmen, ebenso die verbleibenden Flächen, wenn ein Investor sich über mehr als 75 % der Fläche und mit mehr als 75 % der Landnutzer geeinigt hat.
- Pächter mit jährlicher Pachtzahlung dürfen die Gebäude auf ihrem Land veräußern, sobald der Bau abgeschlossen und rechtmäßig ist, und Hypotheken werden nun in der Landdatenbank erfasst, ohne dass die Bescheinigung mit einem Vermerk versehen werden muss.
- Die staatliche Aufsicht über Industrieparks ging am 15. September 2026 vom Finanzministerium auf das Ministerium für Industrie und Handel über, und der Nationalversammlung liegt ein geändertes Bodengesetz mit einem vorgeschlagenen Inkrafttreten zum 1. März 2027 vor.

Für wen dieses Kapitel gilt. Unternehmen mit ausländischer Beteiligung halten Landnutzungsrechte im eigenen Namen durch staatliche Pacht, Unterpacht in einem Industriepark, Landzuweisung für Wohnungsbauprojekte, Kapitaleinlage eines vietnamesischen Partners oder den Erwerb einer Gesellschaft, die Landnutzungsrechte hält. Ausländische natürliche Personen können keine Landnutzungsrechte halten, dürfen aber Eigentum an einer

> begrenzten Zahl von Wohnimmobilien erwerben. Vietnamesischen Unternehmen und Staatsangehörigen stehen weitere Wege offen, darunter der Erwerb von Landnutzungsrechten von anderen Nutzern und die Übernahme landwirtschaftlicher Flächen.

Landnutzungsrechte, kein Eigentum

Nach Artikel 53 der Verfassung und dem Bodengesetz ist Land Eigentum des gesamten Volkes; der Staat handelt als Vertreter des Eigentümers und als einheitlicher Verwalter. Was Investoren erwerben, ist ein Landnutzungsrecht: ein Recht, das für einen bestimmten Zweck, in der Regel befristet, gegen eine Zahlung an den Staat gewährt und in einer Bescheinigung über Landnutzungsrechte und das Eigentum an mit dem Land verbundenen Vermögenswerten verbrieft wird. Maßgebliches Gesetz ist das seit dem 1. August 2024 geltende Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15, das durch eine Reihe von Dekreten aus dem Jahr 2024 umgesetzt und seit dem 1. Januar 2026 durch die Resolution Nr. 254/2025/QH15 der Nationalversammlung modifiziert wird. Der Rechtsrahmen, die Kategorien von Land und Landnutzern, die Bescheinigung und die Behörden sind im Abschnitt Landnutzungsrechte und das Bodengesetz dargestellt.

Zwei Folgen ziehen sich durch das gesamte Kapitel. Erstens ist das Recht nur so gut wie seine Form: Land, das gegen eine Landnutzungsabgabe zugewiesen oder mit einmaliger Pachtzahlung für die gesamte Laufzeit gepachtet wurde, kann übertragen, unterverpachtet, mit einer Hypothek belastet und als Kapital eingebracht werden, während dies bei Land mit jährlicher Pachtzahlung grundsätzlich nicht möglich ist, wobei über die darauf errichteten Gebäude allerdings verfügt werden kann. Zweitens ist das Recht an ein Projekt gebunden: Laufzeit, Zweck und Zeitplan werden durch die Investitionsregistrierung und die Landentscheidung gemeinsam festgelegt, und ungenutztes Land kann zurückgenommen werden.

Wie ein ausländischer Investor Land erhält

Eine ausländische natürliche Person kann keine Landnutzungsrechte halten, ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung hingegen schon. Bodenrechtlich gilt ein Unternehmen nur dann als Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, wenn es die Verfahren für ausländische Investoren nach dem Investitionsgesetz einhalten muss, im Wesentlichen also bei einer ausländischen Beteiligung von mehr als 50 % (Artikel 3 Abs. 46 des Bodengesetzes); ein Unternehmen, das diesen Schwellenwert erreicht oder unterschreitet, ist ein inländischer Landnutzer. Artikel 28 des Bodengesetzes nennt die Wege, die einem Unternehmen mit ausländischer Beteiligung offenstehen: eine Pacht vom Staat, eine Unterpacht erschlossener Flächen in einem Industriepark, Hightech-Park oder Industriecluster, die Zuweisung von Land für ein zum Verkauf bestimmtes Wohnungsbauprojekt, die Einbringung von Landnutzungsrechten als Kapitaleinlage durch einen vietnamesischen Partner und der Erwerb einer Gesellschaft, die bereits Land hält. Der unmittelbare Erwerb von Landnutzungsrechten von vietnamesischen Haushalten, der vietnamesischen Unternehmen möglich ist, bleibt ihm grundsätzlich verschlossen. Jeder Weg hat eigene Genehmigungen, Zahlungsstrukturen und Risiken, und die Wahl wird in der Regel vor der Registrierung des Projekts getroffen; der Vergleich und eine Entscheidungshilfe finden sich im Abschnitt Zugang von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung zu Land. Projekte, die vom Staat Land ohne Versteigerung oder Ausschreibung oder eine Änderung der Landnutzung beantragen, benötigen zunächst eine Genehmigung der Investitionspolitik (investment

policy approval), erläutert im Abschnitt Genehmigung der Investitionspolitik, sowie eine Sicherheitsleistung nach Artikel 30 des Investitionsgesetzes, behandelt im Abschnitt Die Investitionsregistrierungsbescheinigung.

Was Land kostet: Pachtzins, Abgabe und die Preisreformen 2026

Der Staat erhebt auf zugewiesenes Land eine Landnutzungsabgabe und auf gepachtetes Land einen Pachtzins, der jährlich oder einmalig für die gesamte Laufzeit gezahlt wird. Der jährliche Pachtzins ergibt sich aus dem Bodenpreis multipliziert mit einem von der Provinz festgelegten Prozentsatz von 0,25 % bis 3 %; er ist für Fünfjahreszyklen festgeschrieben, wobei Erhöhungen unter Bezugnahme auf die Inflation begrenzt sind. Die Resolution Nr. 254/2025/QH15 brachte zwei Änderungen, die jeder Investor kennen sollte: Die vom Volksrat der Provinz beschlossene Bodenpreistabelle, multipliziert mit einem jährlich vom Volkskomitee festgelegten Anpassungskoeffizienten, bestimmt nun in den meisten Fällen Abgabe, Pachtzins und Entschädigung; und Pächter können ihre Zahlungsweise grundsätzlich wählen, sodass ein Hersteller mit jährlicher Pachtzahlung auf eine einmalige Pachtzahlung umstellen und übertragbare, mit einer Hypothek belastbare Rechte erwerben kann. Die Berechnungen, ein Rechenbeispiel zum Vergleich von jährlicher und einmaliger Pachtzahlung, die Landnutzungssteuer und der Zusammenhang mit Pachtzinsanreizen finden sich im Abschnitt Pachtzins, Bodenpreise und Resolution 254; die Anreize selbst sind im Abschnitt Investitionsanreize dargestellt.

Industrieparks, Wohnungen und Büros

Die meisten ausländischen Hersteller haben nie mit dem Staat als Verpächter zu tun. Sie pachten erschlossene Flächen in Unterpacht von einem Industriepark-Entwickler oder mieten eine bezugsfertige Fabrik, und ihre Rechte richten sich nach der Pacht und der Zahlungsweise des Entwicklers selbst gemäß Artikel 202 des Bodengesetzes. Die Auswahl eines Industrieparks ist daher ebenso eine Due Diligence des Entwicklers wie eine kaufmännische Verhandlung, und seit dem 1. Oktober 2025 begründet ein Standort in einem Industriepark für sich genommen keinen Körperschaftsteueranreiz mehr. Zonentypen, die Rolle der Verwaltungsbehörden, das besondere Investitionsverfahren nach Artikel 28 und eine Checkliste für den Pachtvertrag finden sich im Abschnitt Industrieparks und Wirtschaftszonen.

Ausländische natürliche Personen und Unternehmen mit ausländischer Beteiligung dürfen Wohneigentum in kommerziellen Wohnungsbauprojekten erwerben, innerhalb von Obergrenzen von 30 % der Wohnungen eines Gebäudes und 250 Häusern in einem Gebiet auf Stadtbezirksebene; das Eigentum einer natürlichen Person besteht 50 Jahre und ist einmal verlängerbar. Ein im September 2026 veröffentlichter Änderungsentwurf würde Ausländer vom Erwerb von Villen und Reihenhäusern ausschließen. Büros werden nach dem Zivilgesetzbuch und dem Gesetz über das Immobiliengeschäft gemietet, und eine Wohnung kann nicht als Hauptsitz eines Unternehmens dienen. Diese Regeln sind im Abschnitt Wohnungen und Büros für Ausländer dargestellt.

Schutz der Investition: Rechtstitel, Sicherheiten und Rücknahme

Vor dem Kauf, der Pacht oder der Beleihung von Land prüft der Investor die Bescheinigung anhand des Landregisters, den Planungsstatus, die Laufzeit und den Zahlungsstand, Belastungen, Baugenehmigungen und Abnahmeunterlagen. Hypotheken an Landnutzungsrechten dürfen nur

zugunsten von Kreditinstituten bestellt werden, die zur Tätigkeit in Vietnam zugelassen sind; sie müssen notariell beurkundet und nach Dekret Nr. 99/2022/ND-CP bei der Landregistrierungsstelle eingetragen werden, sodass ausländische Kreditgeber auf inländische Sicherheitentreuhänder zurückgreifen. Vorgehen und Checkliste finden sich im Abschnitt Prüfung der Rechtstitel und Sicherheiten an Land.

Der Staat kann Land zurücknehmen für Zwecke der Verteidigung und Sicherheit, für die sozioökonomische Entwicklung in den 31 Fällen des Artikels 79 des Bodengesetzes und in den durch die Resolution Nr. 254/2025/QH15 hinzugefügten Fällen sowie bei Verstößen, darunter Land, das 12 Monate ungenutzt bleibt oder 24 Monate hinter dem Zeitplan zurückliegt. Die Entschädigung richtet sich nun nach der Preistabelle und dem Koeffizienten, und ein Pächter mit jährlicher Pachtzahlung wird für seine verbleibenden Investitionen und Vermögenswerte entschädigt, nicht für das Land. Verfahren, Fristen, Beschwerdewege und die Nutzung von Investitionsgarantien finden sich im Abschnitt Landrücknahme, Entschädigung und Nichtnutzung, die Rechtslage nach den Abkommen im Abschnitt Investitionsgarantien und Abkommen.

Immobilienentwicklung und was als Nächstes kommt

Die Entwicklung von Immobilien zum Verkauf oder zur Vermietung ist für ausländische Investoren ein bedingter Geschäftszweig und für alle eine regulierte Tätigkeit nach dem Gesetz Nr. 29/2023/QH15 über das Immobiliengeschäft. Ein Projektentwickler muss ein Unternehmen mit einem Eigenkapital von mindestens 20 % des Investitionskapitals des Projekts sein, bei Projekten ab 20 Hektar von 15 %; ein mehrheitlich in ausländischem Eigentum stehender Entwickler darf auf ihm zugewiesenem oder verpachtetem Land zum Verkauf, zur Vermietung und zum Mietkauf bauen, darf aber vor der Übergabe nicht mehr als 50 % des Preises von Wohnungen vereinnahmen, die vor Fertigstellung verkauft werden. Verkäufe vor Fertigstellung erfordern eine Bankgarantie, und Projekte können nur unter bestimmten Voraussetzungen übertragen werden. Die Regeln und die in der Praxis von ausländischen Entwicklern genutzten Strukturen finden sich im Abschnitt Immobiliengeschäft und Entwicklungsprojekte, der Erwerb von Projektgesellschaften in Kapitel 8.

Die Rechtslage ist erneut im Wandel. Ein geändertes Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt, von bestimmten Fällen abgesehen, am 1. Juli 2027 in Kraft; Bodenpreise, Bodenpreistabellen und Anpassungskoeffizienten nach diesem Gesetz gelten ab dem 1. Januar 2028, und die Bodenpreisregeln des Bodengesetzes 2024 und der Resolution Nr. 254/2025/QH15 bleiben bis zum 31. Dezember 2027 anwendbar. Investoren, die derzeit über Landpositionen verhandeln, sollten den verabschiedeten Text auf Änderungen beim Bodenpreismechanismus, bei der Behandlung ungenutzten Landes und bei den Rücknahmegründen prüfen und diese in ihre Zeitpläne und Verträge einarbeiten.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15, Artikel 3 Abs. 46, 4, 9, 27, 28, 41, 121 und 172; Resolution Nr. 254/2025/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Landverwaltung) — https://mae.gov.vn
- Regierungsportal (chinhphu.vn): Dekrete Nr. 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 49/2026/ND-CP und 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Amtsblatt (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn
- Finanzministerium: Gesetz Nr. 143/2025/QH15 über Investitionen, Artikel 21, 24 und 30 — https://mof.gov.vn
- Nationales Unternehmensregisterportal (Änderungen von Gesellschaftern und Aktionären) — https://dangkykinhdoanh.gov.vn
- Steuerverwaltung (Verwaltung von Pachtzins und Landnutzungssteuer) — https://gdt.gov.vn
- Ministerium für Industrie und Handel: Übertragung der Zuständigkeiten für Industrieparks ab dem 15. September 2026 — https://moit.gov.vn
- Bauministerium (Wohnungswesen und Immobilienmarkt) — https://moc.gov.vn
- Einwanderungsbehörde (vorübergehender Aufenthalt von Ausländern) — https://xuatnhapcanh.gov.vn
- Justizministerium (Registrierung von Sicherheiten an beweglichen Vermögenswerten) — https://moj.gov.vn
- Staatsbank von Vietnam (zugelassene Kreditinstitute) — https://www.sbv.gov.vn

Landnutzungsrechte und das Bodengesetz 2024: staatliches Eigentum im Namen des Volkes, Landkategorien und Landnutzer, die Bescheinigung und die für Land zuständigen Behörden

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Land gehört dem gesamten Volk, der Staat ist Vertreter des Eigentümers und einheitlicher Verwalter; Investoren halten Landnutzungsrechte für einen bestimmten Zweck und bei Projekten für eine Laufzeit von bis zu 50 Jahren, in bestimmten Fällen 70 Jahren (Artikel 53 der Verfassung; Artikel 4 und 172 des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15).
- Das seit dem 1. August 2024 geltende Bodengesetz wird durch die Dekrete Nr. 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 103/2024/ND-CP, 71/2024/ND-CP und 88/2024/ND-CP umgesetzt und ist seit dem 1. Januar 2026 durch die Resolution Nr. 254/2025/QH15 modifiziert, die bei Abweichungen Vorrang hat (Artikel 13 der Resolution).
- Land wird als landwirtschaftliche Fläche, nichtlandwirtschaftliche Fläche oder ungenutztes Land eingestuft (Artikel 9), und eine Änderung der Nutzungsart bedarf einer mit der Planung vereinbaren Genehmigung (Artikel 121).
- Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung ist Landnutzer; eine ausländische natürliche Person ist es nicht und kann nur nach dem Wohnungsgesetz Wohneigentum erwerben; die Rechte eines Unternehmens hängen davon ab, ob sein Land zugewiesen, mit einmaliger Pachtzahlung verpachtet oder mit jährlicher Pachtzahlung verpachtet wurde (Artikel 4, 28 und 41).
- Die Rechte werden in einer einheitlichen Bescheinigung über Landnutzungsrechte und das Eigentum an mit dem Land verbundenen Vermögenswerten verbrieft, die von der Landregistrierungsstelle des Provinzamts für Landwirtschaft und Umwelt ausgestellt und eingetragen wird; die nationale Politik liegt beim Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt.

Niemand ist Eigentümer des Landes: was der Investor tatsächlich hält

Artikel 53 der Verfassung erklärt Land, Wasser und andere natürliche Ressourcen zu öffentlichem Eigentum des gesamten Volkes, mit dem Staat als Vertreter des Eigentümers und einheitlichem Verwalter. Das Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15 baut auf diesem Grundsatz auf. Der Staat entscheidet als Vertreter des Eigentümers über die Landnutzungsplanung, legt den Zweck fest, für den jedes Grundstück genutzt werden darf, weist Land zu, verpachtet es oder erkennt eine bestehende Nutzung an, setzt Bodenpreise fest, bestimmt die finanziellen Pflichten der Landnutzer und nimmt Land in den gesetzlich zugelassenen Fällen zurück. Er verkauft kein Land. Was ein Unternehmen erwirbt, ist ein

Landnutzungsrecht (quyền sử dụng đất): ein vom Zivilgesetzbuch anerkanntes Vermögensrecht, eine bestimmte Fläche für einen bestimmten Zweck, in der Regel für eine bestimmte Laufzeit, gegen eine Zahlung an den Staat zu nutzen.

Ein Landnutzungsrecht ist dennoch ein wertvoller, handelbarer Vermögenswert. Je nach der Form, in der es gehalten wird, kann es übertragen, verpachtet, unterverpachtet, mit einer Hypothek belastet und als Kapital eingebracht werden. Gebäude auf dem Land stehen uneingeschränkt im Eigentum dessen, der sie errichtet oder erworben hat, und das Landnutzungsrecht und die mit dem Land verbundenen Vermögenswerte werden in der Regel gemeinsam eingetragen und gemeinsam behandelt. Die praktische Frage lautet daher, welche Form des Landnutzungsrechts der Investor erhalten kann und was ihm diese Form erlaubt; die Wege sind im Abschnitt Zugang von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung zu Land dargestellt.

Land, das für ein Investitionsprojekt genutzt wird, wird befristet gehalten. Nach Artikel 172 des Bodengesetzes entspricht die Laufzeit grundsätzlich der Betriebsdauer des Projekts, höchstens 50 Jahre, bei Projekten mit hohem Kapitaleinsatz und langsamer Amortisation oder in Gebieten mit schwierigen oder äußerst schwierigen sozioökonomischen Bedingungen höchstens 70 Jahre; ein rechtstreuer Landnutzer kann vor Ablauf eine Verlängerung beantragen. Wohnland vietnamesischer Haushalte und natürlicher Personen wird dagegen auf stabiler, langfristiger Grundlage ohne feste Laufzeit gehalten. Die in der Landentscheidung und der Bescheinigung eingetragene Laufzeit sollte mit der Laufzeit in der Investitionsregistrierungsbescheinigung übereinstimmen, die nach Artikel 31 des Investitionsgesetzes festgelegt wird (Die Investitionsregistrierungsbescheinigung).

Das Bodengesetz 2024 und seine Durchführungsvorschriften

Das Bodengesetz wurde am 18. Januar 2024 verabschiedet und trat am 1. August 2024 in Kraft, fünf Monate früher als ursprünglich geplant; es ersetzte das Bodengesetz 2013. Seitdem wurde es durch zwölf Gesetze geändert: das Gesetz Nr. 43/2024/QH15, das das Inkrafttreten vorzog; die Gesetze Nr. 47/2024/QH15 und 58/2024/QH15 über Stadt- und Raumplanung sowie öffentliche Investitionen; die Gesetze Nr. 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15 und 95/2025/QH15; die Gesetze Nr. 116/2025/QH15 über Cybersicherheit und 130/2025/QH15 über die Zivilluftfahrt, beide am 10. Dezember 2025 verabschiedet und seit dem 1. Juli 2026 in Kraft; sowie die Gesetze Nr. 142/2025/QH15, 146/2025/QH15 und 147/2025/QH15, verabschiedet am 11. Dezember 2025. Das Büro der Nationalversammlung hat sie in der konsolidierten Fassung Nr. 44/VBHN-VPQH vom 16. März 2026 zusammengeführt. Die meisten Änderungen passen das Gesetz an die Neuordnung der Kommunalverwaltung im Jahr 2025 und an andere neue Gesetze an; ein umfassenderes geändertes Bodengesetz liegt der Nationalversammlung auf ihrer Sitzung im Oktober 2026 vor (siehe unten den Ausblick auf 2027). Die Regierung hat das Gesetz durch eine Reihe von Dekreten umgesetzt, die Mitte 2024 erlassen wurden: Dekret Nr. 101/2024/ND-CP über Vermessung, Registrierung und Bescheinigungen; Dekret Nr. 102/2024/ND-CP zur Konkretisierung der allgemeinen Bestimmungen des Gesetzes, einschließlich Landzuweisung, Landpacht und Landrücknahme wegen Verstößen; Dekret Nr. 103/2024/ND-CP über Landnutzungsabgabe und Pachtzins; Dekret Nr. 71/2024/ND-CP über Bodenpreise; und Dekret Nr. 88/2024/ND-CP über Entschädigung, Unterstützung und Umsiedlung. Die Dekrete Nr. 151/2025/ND-CP und 226/2025/ND-CP verteilten später die Zuständigkeiten nach der Kommunalreform 2025 neu und änderten die Dekrete von 2024.

Am 11. Dezember 2025 verabschiedete die Nationalversammlung die Resolution Nr. 254/2025/QH15, in Kraft seit dem 1. Januar 2026, um Probleme zu lösen, die bei der Anwendung des Gesetzes aufgetreten waren. Sie fügt Gründe für die Landrücknahme hinzu, lässt Pächter ihre Pachtzahlungsweise wählen, macht die Bodenpreistabelle der Provinz und einen jährlichen Anpassungskoeffizienten zur Grundlage der meisten Landabgaben und Entschädigungen und lockert mehrere Regeln zu Transaktionen und Registrierung. Artikel 13 bestimmt, dass die Resolution, solange sie in Kraft ist, jedem Gesetz vorgeht, das denselben Gegenstand abweichend regelt. Die Dekrete Nr. 49/2026/ND-CP und 50/2026/ND-CP, beide seit dem 31. Januar 2026 in Kraft, setzen sie um, und zwar zu Bodenpreisen und Verfahren bzw. zu Landnutzungsabgabe und Pachtzins. Die Änderungen bei Bodenpreisen und Pachtzins sind im Abschnitt Pachtzins, Bodenpreise und Resolution 254 erläutert; das Investitionsgesetz bestimmt, wann ein Projekt eine Genehmigung der Investitionspolitik benötigt, bevor Land zugewiesen oder verpachtet werden kann (Genehmigung der Investitionspolitik).

Landkategorien und Nutzungszweck

Artikel 9 des Bodengesetzes teilt Land in drei Gruppen ein. **Landwirtschaftliche Flächen** umfassen Land für einjährige und mehrjährige Kulturen (wobei Reisland besonders geschützt ist), Produktions-, Schutz- und Sondernutzungswald, Aquakultur, Salzgewinnung und sonstige landwirtschaftliche Nutzungen. **Nichtlandwirtschaftliche Flächen** umfassen Wohnland in städtischen und ländlichen Gebieten, Land für Dienstgebäude staatlicher Stellen, Land für Verteidigung und Sicherheit, Land für Bauwerke im öffentlichen Interesse sowie die für Investoren wichtigsten Kategorien: Land für Industrieparks, Industriecluster und Hightech-Parks, Gewerbe- und Dienstleistungsland, Land für nichtlandwirtschaftliche Produktionsstätten und Land für Bergbautätigkeiten. **Ungenutztes Land** ist Land, das noch keiner Nutzung zugeführt wurde.

Für jedes Grundstück ist ein Nutzungszweck eingetragen, und dieser bestimmt sowohl, was auf dem Land zulässig ist, als auch seinen Preis. Die Nutzung von Land für einen anderen Zweck ist ein Verstoß, der nach Artikel 81 zur Rücknahme führen kann. Eine Änderung des Nutzungszwecks, etwa von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbe- und Dienstleistungsland, bedarf nach Artikel 121 der Genehmigung des zuständigen Volkskomitees, muss mit dem Landnutzungsplan vereinbar sein, löst die Zahlung der Differenz bei Landnutzungsabgabe oder Pachtzins aus und erfordert bei einem Projekt in der Regel zusätzlich eine Genehmigung der Investitionspolitik. Die Resolution Nr. 254/2025/QH15 legt die Methode für die Zahlung der Differenz bei Abgabe oder Pachtzins im Fall einer Zweckänderung fest (Artikel 10) und lässt das Erfordernis entfallen, dass der Volksrat der Provinz Umwidmungen von Reis- und Waldflächen vor der Entscheidung der zuständigen Behörde genehmigt (Artikel 4). Umwidmungen großer Reis- oder Waldflächen bedürfen weiterhin einer Genehmigung der Investitionspolitik nach dem Investitionsgesetz.

Landnutzer und wer was halten darf

Artikel 4 des Bodengesetzes zählt die als Landnutzer anerkannten Personen auf: inländische Organisationen (einschließlich vietnamesischer Unternehmen), religiöse Organisationen, Wohngemeinschaften, vietnamesische Haushalte und natürliche Personen, im Ausland ansässige Personen vietnamesischer Herkunft, ausländische Organisationen mit diplomatischen Aufgaben und **Wirtschaftsorganisationen mit ausländischer Beteiligung**. Artikel 3 Abs. 46 definiert eine

Wirtschaftsorganisation mit ausländischer Beteiligung als eine Wirtschaftsorganisation, die für die Durchführung eines Projekts unter Nutzung von Land die Voraussetzungen erfüllen und die Investitionsverfahren für ausländische Investoren nach dem Investitionsgesetz durchlaufen muss. Nach Artikel 20 des Gesetzes Nr. 143/2025/QH15 ist dies im Wesentlichen ein Unternehmen, an dessen Stammkapital ausländische Investoren mehr als 50 % halten oder das zu mehr als 50 % von einem solchen Unternehmen gehalten wird (Das Investitionsgesetz 2025). Ein vietnamesisches Unternehmen, das diesen Schwellenwert erreicht oder unterschreitet, ist daher bodenrechtlich eine inländische Wirtschaftsorganisation nach Artikel 4 Abs. 1 Buchst. b, auch wenn es ausländische Gesellschafter hat, und kann die inländischen Wege zu Land nutzen; derselbe Schwellenwert entscheidet darüber, welche Formen des Immobiliengeschäfts ein Unternehmen betreiben darf.

Eine **ausländische natürliche Person** oder ein ausländisches Unternehmen ohne vietnamesische Tochtergesellschaft ist kein Landnutzer. Sie können keine Landnutzungsrechte halten, außer in dem begrenzten Umfang, in dem das Eigentum an einem Haus oder einer Wohnung nach dem Wohnungsgesetz das Recht zur Nutzung des darunterliegenden Landes umfasst (Wohnungen und Büros für Ausländer). Ein ausländischer Investor, der Land benötigt, gründet oder erwirbt daher ein vietnamesisches Unternehmen, das das Land sodann im eigenen Namen hält.

Der Staat überlässt Land auf drei Hauptwegen. Die **Zuweisung** (giao đất) kann ohne Abgabe für öffentliche und Verteidigungszwecke oder gegen eine Landnutzungsabgabe erfolgen, vor allem für zum Verkauf bestimmte Wohnungsbauprojekte. Die **Pacht** (cho thuê đất) ist die übliche Form für gewerbliche Projekte, mit jährlicher oder einmaliger Pachtzahlung für die gesamte Laufzeit. Die **Anerkennung** (công nhận) bestätigt Rechte an Land, das bereits dauerhaft genutzt wird, vor allem durch Haushalte. Die daraus folgenden Rechte von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung sind in Artikel 41 geregelt: Zugewiesenes Land und Land mit einmaliger Pachtzahlung kann übertragen, verpachtet, mit einer Hypothek zugunsten eines in Vietnam zugelassenen Kreditinstituts belastet und als Kapital eingebracht werden; bei Land mit jährlicher Pachtzahlung darf das Unternehmen nur seine eigenen Vermögenswerte auf dem Land und seine Rechte aus dem Pachtvertrag mit einer Hypothek belasten, veräußern, verpachten oder einbringen, mit bestimmten Ausnahmen für Industriepark-Entwickler. Die folgende Tabelle fasst die Rechtslage zusammen.

ENTSCHEIDUNGSHILFE

Kann dieser Investor dieses Landrecht halten?

Antworten Sie für die Person, die Landnutzer sein wird; die Wege werden in Abschnitt 5.2 verglichen.

Q1 **Ist der vorgesehene Inhaber eine ausländische natürliche Person oder ein ausländisches Unternehmen ohne vietnamesische Gesellschaft?**

Ja Er kann keine Landnutzungsrechte halten. Eine ausländische natürliche Person darf innerhalb der Obergrenzen des Wohnungsgesetzes Wohneigentum in einem kommerziellen Wohnungsbauprojekt erwerben; für jede gewerbliche Nutzung ist ein vietnamesisches Unternehmen zu gründen oder zu erwerben.

Nein Weiter zu Frage 2.

Q2 **Ist der Inhaber ein vietnamesisches Unternehmen, das die Verfahren für ausländische Investoren nach dem Investitionsgesetz durchlaufen muss, im Wesentlichen weil ausländische Investoren mehr als 50 % seines Stammkapitals halten?**

Ja Es ist eine Wirtschaftsorganisation mit ausländischer Beteiligung (Artikel 3 Abs. 46 des Bodengesetzes). Weiter zu Frage 3.

Nein Es ist eine inländische Organisation, auch wenn es ausländische Gesellschafter in Höhe des Schwellenwerts oder darunter hat, mit der größten Auswahl an Wegen, einschließlich der Übernahme von Landnutzungsrechten von anderen Nutzern. Weiter zu Frage 3 zur Bedeutung der Zahlungsweise.

Q3 **Wird das Land gegen eine Landnutzungsabgabe zugewiesen oder mit einmaliger Pachtzahlung für die gesamte Laufzeit verpachtet?**

Ja Das Unternehmen darf das Landnutzungsrecht und seine Vermögenswerte übertragen, verpachten, mit einer Hypothek zugunsten eines zugelassenen Kreditinstituts belasten und als Kapital einbringen (Artikel 41 Abs. 3).

Nein Weiter zu Frage 4.

Q4 **Wird das Land mit jährlicher Pachtzahlung verpachtet?**

Ja Das Unternehmen darf über seine Vermögenswerte auf dem Land und seine Pachtrechte verfügen, nicht aber über das Landnutzungsrecht selbst (Artikel 41 Abs. 2); seit dem 1. Januar 2026 darf es fertiggestellte, rechtmäßig errichtete Gebäude veräußern (Artikel 11 der Resolution Nr. 254/2025/QH15) und die Umstellung auf eine einmalige Pachtzahlung beantragen.

Nein Prüfen Sie, ob es sich um eine Unterpacht von einem Industriepark-Entwickler (Artikel 202) handelt oder ob das Land über ein anderes Unternehmen gehalten wird (Artikel 41 Abs. 4); die Rechte richten sich nach der zugrunde liegenden Zahlungsweise.

Die Bescheinigung: ein Dokument für Land und Gebäude

Die Rechte werden durch die **Bescheinigung über Landnutzungsrechte und das Eigentum an mit dem Land verbundenen Vermögenswerten** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) nachgewiesen. Investoren und Markt sprechen noch vom „roten Buch“ (sổ đỏ) und vom „rosa Buch“ (sổ hồng), Bezeichnungen aus früheren Formularen; seit dem Bodengesetz 2024 gibt es eine einheitliche Bescheinigung, die seit dem 1. August 2024 in einer neuen Form mit einem mit der Landdatenbank verknüpften QR-Code ausgestellt wird. Frühere Bescheinigungen bleiben gültig.

Die Bescheinigung weist den Landnutzer, die Flurstücksnummer und das Kartenblatt, Anschrift und Fläche, Landkategorie und Nutzungszweck, die Laufzeit, die Nutzungsform (Zuweisung mit oder ohne Abgabe, Pacht mit jährlicher oder einmaliger Pachtzahlung, Anerkennung) und den Ursprung des

Rechts aus, zusammen mit etwaigen Gebäuden und sonstigen Vermögenswerten im Eigentum des Inhabers. Änderungen werden entweder auf der Bescheinigung oder zunehmend nur in der Landdatenbank vermerkt: Nach Artikel 11 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 wird eine Hypothek nun durch Aktualisierung der Datenbank ohne Vermerk auf der Bescheinigung eingetragen. Die Bescheinigung ist daher der Ausgangspunkt, nicht der Abschluss einer Titelprüfung, und das bei der Landregistrierungsstelle geführte Landregister ist die maßgebliche Aufzeichnung (Prüfung der Rechtstitel und Sicherheiten an Land).

Transaktionen über Landnutzungsrechte werden mit der Eintragung bei der Landregistrierungsstelle wirksam, und Verträge über die Übertragung, Schenkung, hypothekarische Belastung oder Einbringung von Landnutzungsrechten als Kapital müssen notariell beurkundet oder beglaubigt werden, es sei denn, eine Partei ist ein Immobilienunternehmen und der Vertrag betrifft eine Übertragung oder Einbringung; dann ist die notarielle Beurkundung freiwillig (Artikel 27 Abs. 3). Pacht- und Unterpachtverträge über Landnutzungsrechte bedürfen keiner notariellen Beurkundung.

Wer Land verwaltet

Auf nationaler Ebene ist das im März 2025 aus dem früheren Ministerium für natürliche Ressourcen und Umwelt und dem Ministerium für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung gebildete **Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt** (MAE) zuständig für die Bodenpolitik, den nationalen Landnutzungsplan, das nationale Landinformationssystem und die Standards für Registrierung und Bescheinigungen. Das **Finanzministerium** legt die Regeln für Landnutzungsabgabe und Pachtzins fest, die die **Steuerverwaltung** und ihre örtlichen Stellen festsetzen und erheben. Das **Bauministerium** reguliert das Wohnungswesen und den Immobilienmarkt.

Auf Provinzebene beschließt der **Volksrat** die Bodenpreistabelle und genehmigt seit der Resolution Nr. 254/2025/QH15 die Rücknahme verbleibender Flächen nach der 75-%-Regel. Das **Volkskomitee** entscheidet über Zuweisungen, Pachten, Zweckänderungen und Rücknahmen bei Organisationen, einschließlich Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, und legt den jährlichen Anpassungskoeffizienten für Bodenpreise fest. Das **Provinzamt für Landwirtschaft und Umwelt** berät bei diesen Entscheidungen, und seine **Landregistrierungsstelle** (văn phòng đăng ký đất đai) führt über örtliche Zweigstellen das Landregister, stellt Bescheinigungen aus und trägt Transaktionen und Hypotheken ein. Seit dem 1. Juli 2025 sind die Volkskomitees auf Gemeindeebene für die meisten Angelegenheiten von Haushalten und natürlichen Personen zuständig. Seit dem 15. September 2026 liegt die staatliche Aufsicht über Industrieparks nicht mehr beim Finanzministerium, sondern beim Ministerium für Industrie und Handel (Industrieparks und Wirtschaftszonen).

Wer welche Landrechte halten darf

Landnutzer	Hauptwege zum Erwerb von Land	Übertragung und Hypothek des Landnutzungsrechts möglich?	Rechtsgrundlage
Vietnamesisches Unternehmen, auch mit ausländischer Beteiligung von höchstens 50 %	Staatliche Zuweisung oder Pacht; Übertragung von anderen Nutzern, auch landwirtschaftlicher Flächen mit genehmigtem Landnutzungsplan; Kapitaleinlage; Versteigerung	Ja bei Zuweisung gegen Abgabe, Pacht mit einmaliger Pachtzahlung oder Erwerb durch Übertragung; bei jährlicher Pachtzahlung nur die Vermögenswerte	Bodengesetz, Art. 3 Abs. 46, 28, 33, 34
Unternehmen mit ausländischer Beteiligung (im Wesentlichen mehr als 50 % in ausländischem Eigentum)	Staatliche Pacht; Unterpacht im Industriepark; Zuweisung für Wohnungsbauprojekte; Kapitaleinlage durch einen vietnamesischen Nutzer; Erwerb einer Gesellschaft mit Landbesitz	Ja bei zugewiesenem Land oder einmaliger Pachtzahlung, Hypothek nur zugunsten in Vietnam zugelassener Kreditinstitute; bei jährlicher Pachtzahlung nur Vermögenswerte und Pachtrechte	Bodengesetz, Art. 28 und 41
Vietnamesischer Haushalt oder vietnamesische natürliche Person	Zuweisung, Pacht, Anerkennung, Übertragung, Erbschaft	Ja, vorbehaltlich Beschränkungen bei landwirtschaftlichen Flächen	Bodengesetz, Bestimmungen über natürliche Personen als Landnutzer
Ausländische natürliche Person	Keine für Land; Wohneigentum in kommerziellen Projekten möglich	Kein eigenes Landnutzungsrecht; Hypothek an der eigenen Wohnung zugunsten eines Kreditinstituts möglich	Wohnungsgesetz, Art. 17 bis 20
Ausländisches Unternehmen ohne vietnamesische Gesellschaft	Keine; eine Repräsentanz oder Zweigniederlassung kann Räumlichkeiten mieten	Nein	Bodengesetz, Art. 4

RECHENBEISPIEL

Auswertung der Bescheinigung für ein 2,4 Hektar großes Fabrikgrundstück in Dong Nai

Einem japanischen Komponentenhersteller werden Grundstück und Gebäude eines vietnamesischen Unternehmens angeboten. Die Bescheinigung und ein Registerauszug weisen Folgendes aus. Der Sachverhalt dient der Veranschaulichung.

Landnutzer	Vietnamesische Aktiengesellschaft, zu 100 % in inländischem Eigentum. Stimmt mit dem im Term Sheet genannten Verkäufer überein.

Zweck und Kategorie	Land für nichtlandwirtschaftliche Produktionsstätten. Mit einer Fabrik vereinbar; keine Zweckänderung erforderlich.
Nutzungsform	Staatliche Pacht mit jährlicher Pachtzahlung. Der Verkäufer kann das Landnutzungsrecht selbst nicht übertragen; er kann die Gebäude und seine Pachtrechte veräußern.
Bedingung	50 Jahre ab 2012, im Jahr 2026 verbleiben also 36 Jahre. Die IRC-Laufzeit des Käufers sollte die verbleibende Landlaufzeit nicht überschreiten, sofern keine Anpassung erwirkt wird.
Eingetragene Vermögenswerte	Zwei Fabrikgebäude (14.000 m^2) und ein Bürogebäude, mit Baugenehmigung und Bauabnahme in den Akten; eine Lagerhallenerweiterung aus dem Jahr 2019 ist nicht eingetragen.
Registerauszug	Eine Hypothek an den Gebäuden zugunsten einer vietnamesischen Bank; keine Streitigkeit, Beschlagnahme und kein Rücknahmebescheid eingetragen.
Ermittelte Optionen	(a) Erwerb der Gebäude und Übernahme der Pacht unter den Voraussetzungen des Artikels 46 und des Artikels 11 der Resolution Nr. 254/2025/QH15; (b) den Verkäufer zunächst auf eine einmalige Pachtzahlung umstellen lassen und sodann das Landnutzungsrecht im Wege der Übertragung übernehmen; (c) Erwerb der Verkäufergesellschaft selbst.
Zeitplan	Woche 1 Prüfung der Bescheinigung; Wochen 2 bis 3 Registerrecherche, Bestätigung der gezahlten Pacht durch das Steueramt, Planungsprüfung; Woche 4 Entscheidung über die Struktur.

Die nicht eingetragene Lagerhallenerweiterung muss vor der Unterzeichnung legalisiert oder als Risiko eingepreist werden.

Mit Option (c) würde die Zielgesellschaft zu einem Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, und es kann eine Registrierung nach Artikel 21 des Investitionsgesetzes erforderlich sein; siehe Abschnitt 5.2.

Fragen von Investoren zu Landnutzungsrechten

Kann jemand in Vietnam Eigentum an Land haben?

Nein. Nach Artikel 53 der Verfassung und dem Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15 gehört Land dem gesamten Volk, und der Staat verwaltet es als Vertreter des Eigentümers. Investoren, ob vietnamesisch oder ausländisch, halten Landnutzungsrechte für einen bestimmten Zweck und bei Projekten für eine Laufzeit von bis zu 50 oder 70 Jahren, die in einer Bescheinigung verbrieft sind.

Was ist der Unterschied zwischen dem „roten Buch“ und dem „rosa Buch“?

Es handelt sich um ältere Bezeichnungen für Bescheinigungen über Landnutzungsrechte und über Wohneigentum. Seit dem 1. August 2024 gibt es eine einheitliche Bescheinigung über Landnutzungsrechte und das Eigentum an mit dem Land verbundenen Vermögenswerten in einer neuen Form mit QR-Code. Ältere Bescheinigungen bleiben gültig, bis sie bei einer Transaktion oder auf Antrag ersetzt werden.

Kann ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung Land im eigenen Namen halten?

Ja. Ein vietnamesisches Unternehmen mit ausländischen Gesellschaftern ist Landnutzer nach Artikel 4 und hält Land im eigenen Namen. Muss es die Verfahren für ausländische Investoren durchlaufen, im Wesentlichen weil es zu mehr als 50 % in ausländischem Eigentum steht, ist es eine Wirtschaftsorganisation mit ausländischer Beteiligung (Artikel 3 Abs. 46) und erhält Land vor allem durch staatliche Pacht, Unterpacht im Industriepark, Zuweisung für Wohnungsbau, Kapitaleinlage oder Erwerb; liegt die Beteiligung beim Schwellenwert oder darunter, ist es ein inländischer Landnutzer. Was es mit dem Land tun darf, hängt davon ab, wie der Pachtzins oder die Abgabe gezahlt wird.

Ersetzt die Resolution 254 das Bodengesetz?

Nein. Die Resolution Nr. 254/2025/QH15 ändert ab dem 1. Januar 2026 bestimmte Regeln, vor allem zu Rücknahme, Pachtzahlung, Bodenpreisen und Registrierung, und geht dem Gesetz vor, wo sie von ihm abweicht. Im Übrigen gelten das Bodengesetz und seine Dekrete von 2024 weiter, und ein geändertes Bodengesetz wird ab dem 1. März 2027 erwartet.

Wer stellt Landbescheinigungen aus und trägt Hypotheken ein?

Die Landregistrierungsstelle des Provinzamts für Landwirtschaft und Umwelt über ihre örtlichen Zweigstellen. Sie führt das Landregister, stellt Bescheinigungen aus, trägt Übertragungen ein und erfasst Hypotheken nach Dekret Nr. 99/2022/ND-CP, die seit 2026 in der Datenbank ohne Vermerk auf der Bescheinigung aktualisiert werden.

AUSBLICK AUF 2027

- Ein geändertes Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt, von bestimmten Fällen abgesehen, am 1. Juli 2027 in Kraft; Bodenpreise, Bodenpreistabellen und Anpassungskoeffizienten nach diesem Gesetz gelten ab dem 1. Januar 2028. Der verabschiedete Text sollte auf Änderungen beim Bodenpreismechanismus, bei der Verlängerungsregel für ungenutztes Land und bei den Rücknahmegründen geprüft werden.
- Die Regierung strebt die Fertigstellung der nationalen Landdatenbank bis Ende 2026 und die katastermäßige Erfassung der übrigen Gebiete bis Ende 2027 an, und nach dem Gesetzentwurf müssten Landtransaktionen digital registriert werden.
- Kapitel IV des Dekrets Nr. 49/2026/ND-CP gilt bis zum 1. März 2027, was darauf hindeutet, dass die Durchführungsdekrete mit Inkrafttreten des geänderten Gesetzes neu erlassen werden.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Land use right	*Quyền sử dụng đất*	Das vom Staat gewährte, verpachtete oder anerkannte Recht zur Nutzung von Land; der Vermögenswert, den Investoren halten.
Certificate of land use rights and ownership of assets attached to land	*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*	Die einheitliche Titelbescheinigung seit dem 1. August 2024.
Land allocation	*Giao đất*	Überlassung von Land durch den Staat, mit oder ohne Landnutzungsabgabe.
Land lease	*Cho thuê đất*	Verpachtung von Land durch den Staat mit jährlicher oder einmaliger Pachtzahlung.
Land use levy	*Tiền sử dụng đất*	Die Zahlung für zugewiesenes Land oder für eine Zweckänderung.
Purpose of land use	*Mục đích sử dụng đất*	Die eingetragene Nutzung; ihre Änderung bedarf einer Genehmigung (Artikel 121).
Foreign-invested economic organisation	*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài*	Ein Unternehmen, das die Verfahren für ausländische Investoren nach dem Investitionsgesetz durchlaufen muss, im Wesentlichen eines mit mehr als 50 % ausländischer Beteiligung (Artikel 3 Abs. 46); Landnutzer nach Artikel 4 Abs. 7.
Land registration office	*Văn phòng đăng ký đất đai*	Führt das Register, stellt Bescheinigungen aus, trägt Transaktionen und Hypotheken ein.

AUSLÄNDISCHE UND VIETNAMESISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Ein vietnamesisches Unternehmen, auch eines mit einer ausländischen Beteiligung von höchstens 50 %, ist inländischer Landnutzer und kann Landnutzungsrechte von anderen Nutzern im Wege der Übertragung übernehmen, einschließlich landwirtschaftlicher Flächen mit genehmigtem Landnutzungsplan. Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung ist auf die Wege des Artikels 28 beschränkt und darf Land nur zugunsten von in Vietnam zugelassenen Kreditinstituten mit einer Hypothek belasten. Eine ausländische natürliche Person kann überhaupt keine Landnutzungsrechte halten, während eine vietnamesische natürliche Person Wohnland ohne feste Laufzeit halten kann.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Kommentare aus den Jahren 2024 oder 2025, die vor der Resolution Nr. 254/2025/QH15 verfasst wurden: Die Regeln zu Pachtzahlung, Bodenpreisen und Rücknahme haben sich am 1. Januar 2026 geändert.
- Die Annahme, dass eine Bescheinigung alles offenlegt: Hypotheken werden nun in der Landdatenbank ohne Vermerk auf der Bescheinigung erfasst.
- Eine Landlaufzeit, die kürzer ist als die Laufzeit in der IRC oder der Finanzierung; stimmen Sie alle drei vor der Unterzeichnung aufeinander ab.
- Die Nutzung von Land außerhalb seines eingetragenen Zwecks, auch vorübergehend; dies ist ein Verstoß, der zur Rücknahme führen kann.
- Land mit jährlicher Pachtzahlung so zu behandeln, als vermittle es ein übertragbares Landnutzungsrecht; nur über die Vermögenswerte und die Pachtrechte kann verfügt werden.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15, Artikel 3 Abs. 46, 4, 9, 27, 28, 41, 121 und 172; Resolution Nr. 254/2025/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Landverwaltung) — https://mae.gov.vn
- Regierungsportal (chinhphu.vn): Dekrete Nr. 101/2024/ND-CP, 102/2024/ND-CP, 49/2026/ND-CP und 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Amtsblatt (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn

Zugang von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung zu Land: staatliche Pacht, Unterpacht im Industriepark, Zuweisung für Wohnungsbau, Kapitaleinlage, Erwerb einer Gesellschaft mit Landbesitz und die Beschränkungen für landwirtschaftliche und sensible Flächen

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung kann Land erhalten durch staatliche Pacht, durch Unterpacht oder Übertragung in einem Industriepark, Industriecluster oder Hightech-Park, durch staatliche Zuweisung für ein Wohnungsbauprojekt, durch Kapitaleinlage oder Kapitalübertragung von einem vietnamesischen Landnutzer sowie in Sonderfällen wie Versteigerungen und der Verwertung von Hypotheken (Artikel 28 des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15).
- Staatliches Land wird durch Versteigerung von Landnutzungsrechten, durch Ausschreibung zur Auswahl eines Investors oder ohne beides in den Fällen des Artikels 124 des Bodengesetzes und des Artikels 4 Abs. 4 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 verpachtet; ein Antrag auf staatliches Land ohne Versteigerung oder Ausschreibung oder auf eine Änderung der Landnutzung bedarf einer Genehmigung der Investitionspolitik (Artikel 24 des Gesetzes Nr. 143/2025/QH15).
- Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, das durch den Erwerb von Anteilen an einer vietnamesischen Gesellschaft mit Landbesitz entsteht, behält deren Landrechte in ihrem bestehenden Umfang (Artikel 41 Abs. 4 des Bodengesetzes), der Erwerb muss jedoch zuvor registriert werden, wenn die Zielgesellschaft Land auf Inseln, in Grenz- oder Küstengemeinden oder in verteidigungsrelevanten Gebieten hält (Artikel 21 des Investitionsgesetzes).
- Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung kann keine landwirtschaftlichen Flächen von Haushalten und natürlichen Personen kaufen; es pachtet landwirtschaftliche Flächen vom Staat für ein genehmigtes Projekt oder erhält sie als Kapitaleinlage, und Reisland sowie Schutz- und Sondernutzungswald sind streng geschützt.
- Die Rechte richten sich nach der Zahlungsweise: Zuweisung oder einmalige Pachtzahlung vermittelt ein übertragbares und mit einer Hypothek belastbares Landnutzungsrecht; jährliche Pachtzahlung vermittelt nur Rechte an den Gebäuden und aus der Pacht (Artikel 41).

Ausgangspunkt: Artikel 28 und die Grenzen für ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung

Ein vietnamesisches Unternehmen hat weitreichende Freiheit beim Erwerb von Land: Es kann vom Staat pachten, Landnutzungsrechte von anderen Nutzern im Wege der Übertragung übernehmen, Land als Kapitaleinlage erhalten und bei Versteigerungen erwerben. Eine Wirtschaftsorganisation mit ausländischer Beteiligung hat eine engere Liste. Artikel 3 Abs. 46 des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15 definiert sie als Wirtschaftsorganisation, die für die Durchführung eines Projekts unter Nutzung von Land die Voraussetzungen erfüllen und die Investitionsverfahren für ausländische Investoren nach dem Investitionsgesetz durchlaufen muss; nach Artikel 20 des Gesetzes Nr. 143/2025/QH15 ist dies im Wesentlichen ein Unternehmen mit mehr als 50 % ausländischer Beteiligung, während ein Unternehmen beim Schwellenwert oder darunter ein inländischer Landnutzer mit den weiteren Wegen ist, auch wenn es ausländische Gesellschafter hat. Artikel 28 des Bodengesetzes erlaubt einer Wirtschaftsorganisation mit ausländischer Beteiligung, Landnutzungsrechte auf sechs Wegen zu erhalten: durch eine Pacht vom Staat; durch eine Einbringung von Landnutzungsrechten als Kapital; durch eine Übertragung von Investitionskapital, dessen Wert aus Landnutzungsrechten besteht, also den Erwerb einer Gesellschaft oder eines Projekts mit Landbesitz; durch eine Übertragung oder Unterpacht von Landnutzungsrechten in einem Industriepark, Industriecluster oder Hightech-Park; durch staatliche Zuweisung von Land für ein Wohnungsbauprojekt zum Verkauf oder zum Verkauf und zur Vermietung; und in Sonderfällen wie dem Zuschlag bei einer Versteigerung von Landnutzungsrechten, der Verwertung einer Hypothek oder einem Gerichtsurteil, Schiedsspruch oder anerkannten Mediationsvergleich. Außerhalb einer Industriezone kann es Landnutzungsrechte nicht einfach von einem vietnamesischen Unternehmen oder Haushalt kaufen.

Der Weg bestimmt, wie lange es dauert, Land zu erhalten, ob eine Genehmigung der Investitionspolitik und eine Sicherheitsleistung erforderlich sind, welche Zahlungen anfallen, ob das Land mit einer Hypothek belastet werden kann und welches Räumungsrisiko besteht. Der ausländische Investor sollte den Weg festlegen, bevor er die Investitionsregistrierungsbescheinigung beantragt, denn die IRC weist Standort und Landfläche aus, und die Landunterlagen sind Teil der Antragsunterlagen (Die Investitionsregistrierungsbescheinigung).

Weg 1: eine Pacht vom Staat

Eine staatliche Pacht (thuê đất của Nhà nước) ist der Weg für ein Projekt außerhalb einer Industriezone, das Land benötigt, über das der Investor noch nicht verfügt. Das Volkskomitee der Provinz entscheidet über die Pacht, die Landbehörde unterzeichnet den Pachtvertrag, und das Steueramt erlässt die Pachtzinsbescheide. Der Investor wählt, ob er den Pachtzins jährlich oder einmalig für die gesamte Laufzeit zahlt; seit dem 1. Januar 2026 erlaubt Artikel 4 Abs. 2 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 grundsätzlich beides, außer wenn das Land aus einem von einer staatlichen Stelle verwalteten Flächenfonds stammt und zu jährlichen Bedingungen verpachtet wird; Land, das aus einem solchen Fonds durch Versteigerung verpachtet wird, ist einmalig für die gesamte Laufzeit zu bezahlen. Die wirtschaftlichen Aspekte der Wahl sind im Abschnitt Pachtzins, Bodenpreise und Resolution 254 dargestellt.

Der Staat wählt den Pächter auf eine von drei Arten aus. Geräumtes und für eine Nutzung beplantes Land wird in der Regel **versteigert**, und das Höchstgebot wird zum Pachtzins. Ist das Land nicht geräumt oder handelt es sich um ein Stadtentwicklungs- oder Wohnungsbauprojekt, führt der Staat eine **Ausschreibung zur Auswahl eines Investors** nach dem Vergabegesetz durch. **Ohne Versteigerung oder Ausschreibung** wird Land nur in den Fällen des Artikels 124 des Bodengesetzes und den durch Artikel 4 Abs. 4 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 hinzugefügten Fällen verpachtet; dazu gehören Land, das zur Vergütung von Build-Transfer-Verträgen verwendet wird, Projekte in den Rücknahmefällen des Artikels 79, die kein staatliches Kapital einsetzen und bereits über eine Genehmigung der Investitionspolitik und einen genehmigten Investor verfügen, sowie Energieprojekte und Tourismusprojekte mit gewerblichen Dienstleistungen in besonders benachteiligten Gebieten. Ein Antrag auf Land ohne Versteigerung oder Ausschreibung oder auf eine Änderung der Landnutzung fällt unter Artikel 24 des Investitionsgesetzes und erfordert zunächst eine Genehmigung der Investitionspolitik, wie im Abschnitt Genehmigung der Investitionspolitik erläutert, sowie die Sicherheitsleistung nach Artikel 30.

Der Staat verpachtet Land nur für eine mit der genehmigten Planung vereinbare Nutzung, vor allem mit den Landnutzungszielen im Provinzplan und, für Bauvorhaben, mit den Zonenplänen nach dem Gesetz Nr. 47/2024/QH15 über Stadt- und Raumplanung. Ist das Land belegt, nimmt der Staat es den derzeitigen Nutzern ab, entschädigt sie und verpachtet es dann an den Investor. Die Räumung des Landes ist die Hauptursache für Verzögerungen auf diesem Weg, und Investoren schießen häufig die Entschädigungsgelder vor, die dann mit dem Pachtzins verrechnet werden (Landrücknahme, Entschädigung und Nichtnutzung).

Weg 2: eine Unterpacht in einem Industriepark, Industriecluster oder Hightech-Park

Die meisten ausländischen Hersteller erhalten Land, indem sie erschlossene Grundstücke vom Entwickler eines Industrieparks, Industrieclusters oder Hightech-Parks unterpachten oder eine bezugsfertige Fabrik mieten. Der Entwickler hat bereits die Genehmigung der Investitionspolitik erhalten, das Land vom Staat gepachtet, es geräumt und Straßen, Strom-, Wasser- und Abwasserbehandlungsanlagen errichtet. Der Mieter benötigt für sein eigenes Projekt keine Genehmigung der Investitionspolitik, leistet keine Sicherheitsleistung und kann innerhalb weniger Wochen von der Unterzeichnung zum Bau übergehen. Nach Artikel 202 des Bodengesetzes darf ein Entwickler mit jährlicher Pachtzahlung nur zu jährlichen Bedingungen unterverpachten, während ein Entwickler, der den Pachtzins einmalig für die gesamte Laufzeit gezahlt hat, mit einmaliger oder jährlicher Zahlung unterverpachten darf; die Laufzeit des Mieters richtet sich nach der verbleibenden Laufzeit des Infrastrukturprojekts des Parks. Die Mechanik, die Zonentypen, die Due Diligence des Entwicklers und eine Checkliste für den Pachtvertrag finden sich im Abschnitt Industrieparks und Wirtschaftszonen.

Weg 3: Zuweisung für ein Wohnungsbauprojekt

Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, das Wohnungen zum Verkauf oder zum Verkauf und zur Vermietung entwickelt, kann staatliches Land durch Zuweisung gegen eine Landnutzungsabgabe erhalten, zu denselben Bedingungen wie ein inländischer Entwickler. Der Investor wird durch Versteigerung oder Ausschreibung ausgewählt, sofern er das Land nicht bereits hält oder es durch

Vereinbarung mit den bisherigen Nutzern zusammengeführt hat, und Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte benötigen stets eine Genehmigung der Investitionspolitik. Seit dem 1. April 2025 erlaubt die Resolution Nr. 171/2024/QH15 zudem als fünfjähriges Pilotvorhaben kommerzielle Wohnungsbauprojekte auf durch Vereinbarung erworbenem oder bereits gehaltenem Land, das kein Wohnland ist, auf Standorten, die der Volksrat der Provinz in eine Liste aufgenommen hat. Die Voraussetzungen für das Immobiliengeschäft, Verkäufe vor Fertigstellung und Projektübertragungen finden sich im Abschnitt Immobiliengeschäft und Entwicklungsprojekte.

Weg 4: Land von einem vietnamesischen Partner durch Kapitaleinlage oder Pacht

Ein vietnamesisches Unternehmen oder eine vietnamesische natürliche Person, die Land mit übertragbaren Rechten hält, also gegen Abgabe zugewiesenes, mit einmaliger Pachtzahlung gepachtetes oder durch Übertragung erworbenes Land, kann ihre Landnutzungsrechte als Kapital in eine Joint-Venture-Gesellschaft einbringen, auch in eine mit ausländischen Gesellschaftern. Das Joint Venture hält das Land sodann für die verbleibende Laufzeit mit den daran geknüpften Rechten. Die Einlage wird einstimmig von den Gesellschaftern oder von einer zugelassenen Bewertungsorganisation nach Artikel 36 des Unternehmensgesetzes bewertet, der Einbringungsvertrag muss nach Artikel 27 Abs. 3 des Bodengesetzes notariell beurkundet oder beglaubigt werden, und der Wechsel des Landnutzers wird bei der Landregistrierungsstelle eingetragen, die eine Bescheinigung auf den Namen der Gesellschaft ausstellt. Land, das der Partner mit jährlicher Pachtzahlung hält, kann nicht als Landnutzungsrecht eingebracht werden; einbringen lassen sich nur die Gebäude und die Pachtrechte (Artikel 41 Abs. 2). Das Land des Partners ist oft sein wichtigster Vermögenswert, sodass Bewertung und Rechtstitel genau geprüft werden sollten (Stammkapital und Kapitaleinlage).

Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung kann Land oder Gebäude auch im Rahmen einer privaten Pacht von einem vietnamesischen Landnutzer pachten. Hält der Verpächter Land mit einmaliger Pachtzahlung oder zugewiesenes Land, kann er das Landnutzungsrecht selbst verpachten; hält er Land mit jährlicher Pachtzahlung, kann er seine Gebäude vermieten und seine Pachtrechte unterverpachten. Die Stellung des Mieters hängt davon ab, dass der Verpächter seine Pflichten weiterhin erfüllt; der Pachtvertrag sollte den Verpächter daher verpflichten, den Pachtzins fortlaufend zu zahlen, seine Genehmigungen aktuell zu halten und sein Land frei von Rücknahmerisiken zu halten.

Weg 5: Erwerb einer Gesellschaft, die bereits Land hält

Für viele ausländische Investoren und für nahezu alle ausländischen Immobilienentwickler ist der effizienteste Weg der Erwerb von Aktien oder Kapitalanteilen an einer vietnamesischen Gesellschaft, die bereits Land hält. Das Land verbleibt bei der Gesellschaft, sodass keine neue Landentscheidung erforderlich ist, und nach Artikel 41 Abs. 4 des Bodengesetzes behält eine Gesellschaft, die durch einen solchen Erwerb zu einem Unternehmen mit ausländischer Beteiligung wird, die mit ihrem Land verbundenen Rechte und Pflichten, je nachdem, ob sie zugewiesenes Land, Land mit einmaliger Pachtzahlung oder Land mit jährlicher Pachtzahlung hält.

Der Erwerb unterliegt eigenen Genehmigungen. Nach Artikel 21 des Gesetzes Nr. 143/2025/QH15 muss der ausländische Käufer den Erwerb bei der Investitionsregistrierungsbehörde registrieren, bevor der Gesellschafterwechsel eingetragen wird, wenn die ausländische Beteiligung auf über 50 % steigt oder oberhalb dieser Schwelle weiter zunimmt, wenn die Zielgesellschaft in einem Geschäftszweig mit Marktzugangsbedingungen für Ausländer tätig ist oder wenn sie Land auf Inseln, in Grenz- oder Küstengemeinden oder in Gebieten hält, die die Verteidigung und Sicherheit berühren. Oberhalb der in FAQ 87 beschriebenen Schwellenwerte kann die Fusionskontrolle eingreifen, und ein ausländischer Verkäufer, der eine Gesellschaft ist, zahlt nach Dekret Nr. 320/2025/ND-CP Steuern in Höhe von 2 % des Bruttoerlöses (Besteuerung von Anteilsübertragungen und Dividenden). Wer die Gesellschaft kauft, kauft auch ihre Vergangenheit: Unbezahlter Pachtzins, nicht eingetragene Gebäude, Planungsverstöße und Verzögerungen, die zur Rücknahme führen könnten, gehen mit über; die Due Diligence des Landes nach dem Abschnitt Prüfung der Rechtstitel und Sicherheiten an Land ist daher der Kern der Transaktion. Die Transaktionsstruktur wird in Kapitel 8 behandelt.

Beschränkungen: landwirtschaftliche Flächen, Grenz- und Küstengebiete, Verteidigungsflächen

Landwirtschaftliche Flächen. Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung darf landwirtschaftliche Flächen nutzen, in der Regel jedoch, indem es sie für ein genehmigtes Land-, Forstwirtschafts- oder Aquakulturprojekt vom Staat pachtet, wobei nach Artikel 120 Abs. 2 eine einmalige Pachtzahlung möglich ist, oder indem es sie als Kapitaleinlage oder zusammen mit einer erworbenen Gesellschaft erhält. Es kann landwirtschaftliche Flächen nicht im Wege der Übertragung von Haushalten und natürlichen Personen übernehmen, was einem inländischen Unternehmen, auch einem mit einer ausländischen Beteiligung von höchstens 50 %, möglich ist, sobald das zuständige Volkskomitee seinen Plan zur Nutzung landwirtschaftlicher Flächen genehmigt hat. Reisland sowie Schutz- und Sondernutzungswald sind streng geschützt, die Umwidmung zu nichtlandwirtschaftlicher Nutzung bedarf einer mit dem Landnutzungsplan vereinbaren Genehmigung, und die Umwidmung großer Reis- oder Waldflächen erfordert eine Genehmigung der Investitionspolitik (FAQ 48).

Grenz-, Küsten-, Insel- und Verteidigungsgebiete. Land in diesen Gebieten ist Unternehmen mit ausländischer Beteiligung nicht als solches verschlossen, die Kontrolle darüber wird jedoch geprüft. Der Erwerb einer Gesellschaft, die solches Land hält, muss nach Artikel 21 des Investitionsgesetzes registriert werden, und die Behörde konsultiert das Verteidigungsministerium und das Ministerium für öffentliche Sicherheit; ein Projekt, das die Zuweisung von Gebieten beantragt, die die nationale Verteidigung oder Sicherheit berühren, bedarf einer Genehmigung der Investitionspolitik; und ausländische natürliche Personen und Organisationen dürfen nach Artikel 16 des Wohnungsgesetzes kein Wohneigentum in Gebieten erwerben, die der Verteidigung und Sicherheit vorbehalten sind.

ENTSCHEIDUNGSHILFE

Welcher Weg zu Land passt zu meinem Projekt?

Eine Entscheidungshilfe für ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung. Antworten Sie der Reihe nach; das erste erreichte Ergebnis ist der übliche Ausgangsweg, nicht der einzige.

Q1 **Handelt es sich um ein Fertigungs-, Montage- oder Logistikprojekt, das in einem Industriepark, Industriecluster oder Hightech-Park betrieben werden könnte?**

Ja Beginnen Sie mit einer Unterpacht im Industriepark oder einer bezugsfertigen Fabrik: keine Genehmigung der Investitionspolitik, keine Sicherheitsleistung und der schnellste Weg zum Baubeginn. Siehe Abschnitt 5.4.

Nein Weiter zu Frage 2.

Q2 **Hält ein vietnamesischer Partner oder eine Zielgesellschaft bereits geeignetes Land mit übertragbaren Rechten?**

Ja Erwägen Sie eine Einbringung von Landnutzungsrechten als Kapital in ein Joint Venture oder den Erwerb der Gesellschaft mit Landbesitz, gegebenenfalls mit Registrierung nach Artikel 21.

Nein Weiter zu Frage 3.

Q3 **Handelt es sich um ein Wohnungsbau- oder Stadtentwicklungsprojekt zum Verkauf oder zur Vermietung?**

Ja Staatliche Zuweisung gegen Landnutzungsabgabe nach Genehmigung der Investitionspolitik und Auswahl durch Versteigerung oder Ausschreibung oder ein Projekterwerb; siehe Abschnitt 5.8.

Nein Weiter zu Frage 4.

Q4 **Benötigt der Standort staatliches Land außerhalb einer Zone oder eine Änderung der Landnutzung?**

Ja Eine staatliche Pacht nach Genehmigung der Investitionspolitik, durch Versteigerung, Ausschreibung oder unmittelbare Entscheidung; planen Sie die Sicherheitsleistung, die Räumung des Landes und sechs bis zwölf Monate mehr als bei einem Industriepark ein.

Nein Eine private Pacht von Gebäuden oder Land von einem vietnamesischen Landnutzer kann ausreichen; prüfen Sie den Rechtstitel und die Zahlungsweise des Verpächters.

Die Wege im Vergleich

Transaktionsweg	Genehmigungen	Zahlung	Hypothek am Landnutzungsrecht möglich?	Typische Nutzung
Staatliche Pacht außerhalb einer Zone	Genehmigung der Investitionspolitik bei fehlender Versteigerung oder Ausschreibung oder bei Nutzungsänderung; IRC; Pachtentscheidung; Sicherheitsleistung nach Art. 30	Jährliche oder einmalige Pachtzahlung an den Staat; Vorschuss der Entschädigung bei belegtem Land	Nur bei einmaliger Pachtzahlung	Einzelstandorte, Logistikzentren, Energie- und Tourismusprojekte
Unterpacht im Industriepark	Nur IRC (oder besonderes Verfahren nach Art. 28)	Unterpachtpreis an den Entwickler, einmalig oder jährlich, zuzüglich Verwaltungsgebühren	Nur bei einmaliger Unterpacht von einem Entwickler, der einmalig gezahlt hat	Fertigung und Lagerhaltung
Zuweisung für Wohnungsbau	Genehmigung der Investitionspolitik; Versteigerung oder Ausschreibung, sofern das Land nicht bereits gehalten wird; IRC	Landnutzungsabgabe	Ja	Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte
Kapitaleinlage durch einen vietnamesischen Partner	IRC für das Joint Venture; notariell beurkundete Einlage; Eintragung der Änderung	Anteile am Joint Venture im Austausch gegen Land	Ja, wenn das Land des Partners zugewiesen war oder mit einmaliger Pachtzahlung gehalten wurde	Hotels, Resorts, Landwirtschaft, Joint Ventures
Erwerb einer Gesellschaft mit Landbesitz	Registrierung nach Art. 21, soweit ausgelöst; Fusionskontrolle oberhalb der Schwellenwerte	Kaufpreis der Anteile an den Verkäufer; Landzahlungen verbleiben bei der Gesellschaft	Wie bei der Zielgesellschaft	Immobilienentwicklung, bestehende Werke (Brownfield)
Private Pacht von einem vietnamesischen Nutzer	Keine über die IRC und den Pachtvertrag hinaus	Pachtzins an den Verpächter	Nein	Büros, Lagerhallen, kleine Werke

RECHENBEISPIEL

Wahl eines Weges für ein 6 Hektar großes Lebensmittelverarbeitungswerk

Eine koreanische Lebensmittelgruppe plant eine hundertprozentige Tochtergesellschaft, die ein 6 Hektar großes Werk im Mekongdelta errichten soll. Sie vergleicht drei Wege. Alle Preise, Pachtzinsen und Zeitangaben sind veranschaulichende Annahmen, keine Marktnotierungen.

Option A: Industriepark	Unterpacht von 6 ha von einem Parkentwickler, der einmalig Pachtzins gezahlt hat; für das Parkprojekt verbleiben 38 Jahre. Angenommener Preis 110 USD je m^2, einmalig gezahlt: 6,6 Mio. USD zuzüglich einer Verwaltungsgebühr.
Option A: Zeitplan	IRC von der Verwaltungsbehörde der Zone in etwa vier Wochen; Unterzeichnung der Unterpacht in Woche 6; Baubeginn ab Monat 3. Keine Genehmigung der Investitionspolitik und keine Sicherheitsleistung.
Option B: staatliche Pacht	Landwirtschaftliche Fläche nahe einem Flusshafen, die umgewidmet und vom Staat gepachtet werden soll. Genehmigung der Investitionspolitik durch den Vorsitzenden des Volkskomitees der Provinz, Sicherheitsleistung von 3 % des Kapitals, Räumung von 40 Haushalten.
Option B: Zeitplan und Kosten	Genehmigung in den Monaten 2 bis 5; Vorschuss der Entschädigung durch den Investor mit Verrechnung gegen den Pachtzins; Pachtentscheidung in den Monaten 8 bis 12; Baubeginn ab etwa Monat 12. Jährliche Pachtzahlung gewählt, um Liquidität zu schonen; die Laufzeit kann die vollen 50 Jahre betragen.
Option C: Erwerb	Ein vietnamesisches Meeresfrüchteunternehmen hält 7 ha mit einmaliger Pachtzahlung, einer Restlaufzeit von 41 Jahren und alten Gebäuden. Erwerb von 100 % seines Kapitals: Registrierung nach Artikel 21, da die ausländische Beteiligung 50 % übersteigt; der Verkäufer, ein vietnamesisches Unternehmen, zahlt Körperschaftsteuer auf seinen Veräußerungsgewinn.
Option C: Zeitplan	Due Diligence in den Wochen 1 bis 8; Einreichung der Registrierung nach Artikel 21 in Woche 9; Vollzug im Monat 4; Umbau ab Monat 6. Risiken: nicht eingetragene Gebäude und ein früherer Umweltverstoß.
Entscheidung	Die Gruppe wählt Option A wegen Schnelligkeit und Planungssicherheit und hält sich Option C für ein zweites Werk offen.

Die Zahlen zeigen die übliche Abwägung: Ein Industriepark kostet mehr je Quadratmeter, erspart aber Genehmigungen, Sicherheitsleistung und Räumungsrisiko; eine staatliche Pacht ist je Quadratmeter günstiger und kann eine längere Laufzeit bieten, kostet aber sechs bis zwölf Monate mehr.

Option C ist oft der günstigste Weg zu beleihbarem Land, weil das Land der Zielgesellschaft mit einmaliger Pachtzahlung zugunsten eines inländischen Kreditgebers mit einer Hypothek belastet werden kann.

Fragen von Investoren zum Erwerb von Land

Kann ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung Landnutzungsrechte von einem vietnamesischen Unternehmen kaufen?

Außerhalb von Industriezonen nicht unmittelbar. Artikel 28 des Bodengesetzes erlaubt einem Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, Land durch staatliche Pacht, Unterpacht oder Übertragung im Industriepark, Zuweisung für Wohnungsbau, Kapitaleinlage oder den Erwerb einer Gesellschaft oder eines Projekts mit Landbesitz zu erhalten; Erwerbe außerhalb von Zonen werden daher in der Regel als Einlage in ein Joint Venture oder als Anteilserwerb strukturiert.

Benötigt eine Fabrik in einem Industriepark eine Genehmigung der Investitionspolitik?

Nein. Das Projekt eines Mieters auf vom Parkentwickler unterverpachtetem Land ist kein Projekt nach Artikel 24 und benötigt daher nur die IRC oder das besondere Verfahren nach Artikel 28 mit einer IRC innerhalb von 15 Arbeitstagen. Das eigene Infrastrukturprojekt des Entwicklers bedurfte einer Genehmigung, die der Mieter im Rahmen der Due Diligence überprüfen sollte.

Kann ein vietnamesischer Partner Land in ein Joint Venture mit einem ausländischen Investor einbringen?

Ja, wenn das Land des Partners gegen Abgabe zugewiesen, mit einmaliger Pachtzahlung gepachtet oder durch Übertragung erworben wurde. Die Einlage wird nach Artikel 36 des Unternehmensgesetzes bewertet, nach Artikel 27 Abs. 3 des Bodengesetzes notariell beurkundet und eingetragen. Land mit jährlicher Pachtzahlung kann nicht als Landnutzungsrecht eingebracht werden.

Welche Genehmigungen sind für den Kauf eines vietnamesischen Unternehmens mit Landbesitz erforderlich?

Eine Registrierung nach Artikel 21 des Investitionsgesetzes, wenn die ausländische Beteiligung 50 % übersteigt, in einem bedingten Geschäftszweig steigt oder die Zielgesellschaft Land auf Inseln, in Grenz-oder Küstengemeinden oder in verteidigungsrelevanten Gebieten hält; die Fusionskontrolle oberhalb der Schwellenwerte; und Aktualisierungen der Unternehmensregistrierung. Das Land verbleibt bei der Gesellschaft.

Kann ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung landwirtschaftliche Flächen pachten?

Ja. Es kann landwirtschaftliche Flächen für ein genehmigtes Land-, Forstwirtschafts-oder Aquakulturprojekt mit einmaliger oder jährlicher Pachtzahlung vom Staat pachten oder sie als Kapitaleinlage erhalten. Es kann keine landwirtschaftlichen Flächen von Haushalten und natürlichen Personen kaufen, und die Umwidmung von Reis-oder Waldflächen bedarf einer Genehmigung und bei großen Flächen einer Genehmigung der Investitionspolitik.

AUSBLICK AUF 2027

- Das geänderte Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt, von bestimmten Fällen abgesehen, am 1. Juli 2027 in Kraft; der verabschiedete Text sollte auf Änderungen bei den Fällen der Zuweisung und Pacht ohne Versteigerung oder Ausschreibung, bei den Rücknahmegründen und bei der Verwaltungsebene geprüft werden, die über Land für Organisationen entscheidet.
- Das fünfjährige Pilotvorhaben nach der Resolution Nr. 171/2024/QH15 für kommerziellen Wohnungsbau auf durch Vereinbarung erworbenem Land läuft bis 2030; eine Auswertung seiner Ergebnisse soll in die Behandlung von Wohnbauland im geänderten Gesetz einfließen.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Receiving land use rights	*Nhận quyền sử dụng đất*	Die Wege, auf denen ein Landnutzer Rechte erwirbt (Artikel 28).
Capital contribution in land use rights	*Góp vốn bằng quyền sử dụng đất*	Ein Landnutzer bringt seine Rechte gegen Kapitalanteile in eine Gesellschaft ein.
Land use rights auction	*Đấu giá quyền sử dụng đất*	Veräußerung staatlicher Landrechte an den Höchstbietenden.
Bidding to select an investor	*Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư*	Wettbewerbliche Auswahl des Investors für ein Projekt mit Landnutzung.
Sublease	*Cho thuê lại đất*	Verpachtung erschlossenen Landes durch einen Parkentwickler an einen Mieter.
Agricultural land use plan	*Phương án sử dụng đất nông nghiệp*	Der Plan, den ein inländisches Unternehmen genehmigen lassen muss, um landwirtschaftliche Flächen durch Übertragung zu übernehmen.
Land clearance	*Giải phóng mặt bằng*	Rücknahme belegten Landes und Entschädigung seiner Nutzer vor der Übergabe.

AUSLÄNDISCHE UND VIETNAMESISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Ein vietnamesisches Unternehmen kann Landnutzungsrechte von anderen Unternehmen und von Haushalten kaufen, auch landwirtschaftliche Flächen nach einem genehmigten Plan, und so Grundstücke privat zusammenführen. Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung kann dies außerhalb von Industriezonen nicht und ist auf staatliche Pachten, Unterpachten im Industriepark, Einlagen in Joint Ventures und Erwerbe angewiesen. Beide benötigen für dieselben Kategorien nach Artikel 24 eine Genehmigung der Investitionspolitik, und beide leisten die Sicherheitsleistung für staatliches Land.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Die Vereinbarung, Landnutzungsrechte außerhalb einer Zone unmittelbar von einem vietnamesischen Unternehmen oder Haushalt zu kaufen: Die Übertragung kann nicht auf ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung eingetragen werden.
- Ein Partner, der Land einbringt, das er mit jährlicher Pachtzahlung hält: Eingebracht werden können nur seine Gebäude und Pachtrechte, nicht das Landnutzungsrecht.
- Erwerbe von Gesellschaften mit Land in Grenz-, Küsten-, Insel- oder Verteidigungsgebieten, ohne zuvor die Registrierung nach Artikel 21 abzuschließen.
- Auf eine staatliche Pacht zu setzen, ohne die Räumung des Landes einzuplanen, die oft der längste Schritt ist und außerhalb der Kontrolle des Investors liegt.
- Eine verbindliche Landvereinbarung zu unterzeichnen, bevor geprüft wurde, ob die Planung für das Grundstück die beabsichtigte Nutzung zulässt.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15, Artikel 27, 28, 41, 120, 124 und 202; Resolution Nr. 254/2025/QH15, Artikel 4; Resolution Nr. 171/2024/QH15 — https://vbpl.vn
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Landverwaltung) — https://mae.gov.vn
- Finanzministerium: Gesetz Nr. 143/2025/QH15 über Investitionen, Artikel 21, 24 und 30 — https://mof.gov.vn
- Nationales Unternehmensregisterportal (Änderungen von Gesellschaftern und Aktionären) — https://dangkykinhdoanh.gov.vn

Pachtzins, Bodenpreise und Resolution 254: jährliche oder einmalige Pachtzahlung und die jeweils damit verbundenen Rechte, Bodenpreistabelle und Anpassungskoeffizient, Bewertungsmethoden, Pachtzinsanreize und Landnutzungssteuer

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Vom Staat gepachtetes Land wird durch jährliche Pachtzahlung oder durch einmalige Pachtzahlung für die gesamte Laufzeit bezahlt; seit dem 1. Januar 2026 kann der Pächter grundsätzlich beides wählen, auch bei bestehenden Pachtverhältnissen, ausgenommen jährliche Pachten aus staatlich verwalteten Flächenfonds (Artikel 4 der Resolution Nr. 254/2025/QH15; Artikel 30 des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15).
- Einmalige Pachtzahlung oder Zuweisung gegen Abgabe vermittelt ein Landnutzungsrecht, das übertragen, unterverpachtet, mit einer Hypothek belastet und als Kapital eingebracht werden kann; bei jährlicher Pachtzahlung ist der Pächter auf seine Gebäude und Pachtrechte beschränkt, wobei fertiggestellte, rechtmäßig errichtete Gebäude nun veräußert werden dürfen (Artikel 41 des Bodengesetzes; Artikel 11 der Resolution).
- Landnutzungsabgabe, Pachtzins und Entschädigung werden auf Grundlage der vom Volksrat beschlossenen und seit dem 1. Januar 2026 angewandten Bodenpreistabelle der Provinz berechnet, multipliziert mit einem jährlich vom Volkskomitee festgelegten Anpassungskoeffizienten; Einzelbewertungen von Grundstücken bleiben nur für Landgewinnung aus dem Meer und Fälle bestehen, die die Tabelle nicht abdecken kann (Artikel 5, 7 und 8 der Resolution).
- Der jährliche Pachtzins entspricht dem Bodenpreis multipliziert mit einem von der Provinz festgelegten Prozentsatz von 0,25 % bis 3 %; er ist für Fünfjahreszyklen festgeschrieben, wobei Erhöhungen zu jedem Zyklus unter Bezugnahme auf den nationalen Verbraucherpreisindex begrenzt sind (Artikel 26 des Dekrets Nr. 103/2024/ND-CP in der durch Dekret Nr. 291/2025/ND-CP geänderten Fassung; Artikel 153 des Bodengesetzes).
- Pachtzinsbefreiungen und -ermäßigungen sind Anreize, die bei Unterzeichnung des Pachtvertrags festgehalten werden, und nichtlandwirtschaftliches Land unterliegt einer Landnutzungssteuer von 0,03 % des steuerpflichtigen Werts für Produktions-und Geschäftsland (Gesetz Nr. 48/2010/QH12, Artikel 7).

Zwei Zahlungsweisen, zwei verschiedene Vermögenswerte

Verpachtet der Staat Land, zahlt der Pächter entweder **jährlichen Pachtzins** (thuê đất trả tiền hằng năm) oder **einmaligen Pachtzins für die gesamte Pachtdauer** (thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê). Weist er Land für ein Wohnungsbauprojekt zu, erhebt er eine **Landnutzungsabgabe** (tiền sử dụng đất), die wie eine einmalige Pachtzahlung wirkt. Die Zahlungsweise ist nicht nur eine Frage der Liquidität. Sie bestimmt den rechtlichen Charakter des Vermögenswerts, den der Investor hält.

Nach Artikel 41 Abs. 3 des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15 darf ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, das zugewiesenes Land hält oder einmaligen Pachtzins zahlt, das Landnutzungsrecht und seine Gebäude übertragen, verpachten und unterverpachten, sie zugunsten eines in Vietnam zugelassenen Kreditinstituts mit einer Hypothek belasten und sie als Kapital einbringen, jeweils für die verbleibende Laufzeit. Nach Artikel 41 Abs. 2 darf ein Unternehmen mit jährlicher Pachtzahlung nur seine eigenen Vermögenswerte auf dem Land und seine Rechte aus dem Pachtvertrag mit einer Hypothek belasten, einbringen und unterverpachten und diese Vermögenswerte zusammen mit den Pachtrechten unter den Voraussetzungen des Artikels 46 veräußern. Artikel 11 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 hat die Veräußerungsregel ab dem 1. Januar 2026 gelockert: Ein Pächter mit jährlicher Pachtzahlung darf seine Gebäude veräußern, sobald sie über eine Baugenehmigung verfügen (soweit eine erforderlich war) und gemäß dem genehmigten Plan und Projekt fertiggestellt wurden. Die praktische Folge ist, dass eine einmalige Pachtzahlung einen Vermögenswert schafft, den Kreditgeber als Sicherheit akzeptieren und für den Käufer zahlen, während eine jährliche Pachtzahlung ein Recht schafft, das schwerer zu finanzieren und zu veräußern ist.

Vor 2026 beschränkte Artikel 120 des Bodengesetzes die einmalige Pachtzahlung auf Land-, Forstwirtschafts-, Aquakultur- und Salzgewinnungsprojekte, Land in Industrieparks, Industrieclustern und Hightech-Parks sowie deren Arbeiterwohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsland für Tourismus oder Bürogeschäft und Sozialwohnungen zur Miete. Für alle übrigen Fälle galt die jährliche Pachtzahlung. Artikel 4 Abs. 2 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 hob diese Beschränkung auf: Außerhalb der Zuweisungsfälle der Artikel 118 und 119 verpachtet der Staat Land, und der Landnutzer kann eine einmalige oder jährliche Pachtzahlung wählen, ausgenommen eine öffentliche Dienstleistungseinheit, die zugewiesenes Land nach Artikel 30 Abs. 3 gewerblich nutzt. Für von staatlichen Stellen verwaltete Flächenfonds gelten zwei weitere Einschränkungen: Land, das aus einem solchen Fonds durch Versteigerung verpachtet wird, ist einmalig zu bezahlen, und ein Projekt, das bereits jährlichen Pachtzins für Land aus einem solchen Fonds zahlt, darf nicht auf eine einmalige Pachtzahlung umstellen. Nach Artikel 4 Abs. 9 Buchst. a können auch Pächter, deren Pachtverhältnis vor der Resolution begründet wurde, wählen, vorbehaltlich derselben Ausnahme für staatliche Flächenfonds.

Wechsel zwischen jährlicher und einmaliger Pachtzahlung

Artikel 30 des Bodengesetzes erlaubt einem Pächter mit jährlicher Pachtzahlung, für die verbleibende Laufzeit auf eine einmalige Pachtzahlung umzustellen, wobei der Bodenpreis zum Zeitpunkt der Genehmigung der Umstellung neu ermittelt wird, und einem Pächter mit einmaliger Pachtzahlung, auf eine jährliche Pachtzahlung umzustellen, wobei der bereits gezahlte Pachtzins mit dem fälligen jährlichen Pachtzins verrechnet wird. In Verbindung mit der erweiterten Wahlmöglichkeit nach der Resolution Nr. 254/2025/QH15 eröffnet dies Investoren mit jährlicher Pachtzahlung einen Weg zu einem

beleihbaren Vermögenswert: Ein Hersteller, der 2015 Land zu jährlichen Bedingungen gepachtet hat, kann nun beantragen, den Pachtzins für die Restlaufzeit einmalig zu zahlen, eine Bescheinigung mit Ausweis der einmaligen Zahlung erhalten und das Landnutzungsrecht sodann mit einer Hypothek belasten, um eine Erweiterung zu finanzieren, oder es zusammen mit dem Werk veräußern. Die Kosten entsprechen dem vollen Wert des Landes für die Restlaufzeit nach der aktuellen Preistabelle und dem aktuellen Koeffizienten; die Entscheidung sollte daher durchgerechnet werden, wie das folgende Beispiel zeigt.

Industriepark-Entwickler folgen nach Artikel 202 Abs. 3 demselben Muster: Ein Entwickler mit jährlicher Pachtzahlung kann für die Restlaufzeit auf eine einmalige Pachtzahlung umstellen, und ob er Unterpachten mit einmaliger Zahlung anbieten kann, hängt davon ab, ob er dies getan hat (Industrieparks und Wirtschaftszonen).

Wie Bodenpreise nach der Resolution 254 festgesetzt werden

Das Bodengesetz 2024 kannte zwei Arten von Bodenpreisen. Die **Bodenpreistabelle** (bảng giá đất), die jede Provinz erlässt, legte Preise nach Landart, Gebiet und Lage fest und wurde vor allem für Haushalte und natürliche Personen, für Steuern und für Bußgelder verwendet. Der **konkrete Bodenpreis** (giá đất cụ thể), im Einzelfall durch Bewertung nach Artikel 160 ermittelt, wurde für Unternehmen mit zugewiesenem Land oder einmaliger Pacht und für Entschädigungen verwendet. Die Einzelfallbewertung erwies sich als langsam und streitanfällig, und die Resolution Nr. 254/2025/QH15 hat sie weitgehend ersetzt.

Nach Artikel 7 der Resolution wird die Bodenpreistabelle vom Volksrat der Provinz beschlossen, ab dem 1. Januar 2026 angewandt und bei Bedarf geändert; sie ist nach Landart, Gebiet und Lage aufgebaut, bis hinunter zu einzelnen Grundstücken, wo digitale Katasterkarten und Preisdatenbanken vorhanden sind. Nach Artikel 8 erlässt das Volkskomitee der Provinz einen **Anpassungskoeffizienten für Bodenpreise** (hệ số điều chỉnh giá đất), den Prozentsatz, um den der Tabellenpreis für jede Landart, jedes Gebiet und jede Lage erhöht oder gesenkt wird; er gilt jeweils ab dem 1. Januar und kann im Laufe des Jahres oder für bestimmte Gebiete angepasst werden. Nach Artikel 5 werden Landnutzungsabgabe, Pachtzins und Entschädigung auf Grundlage des Tabellenpreises multipliziert mit dem Koeffizienten berechnet, und Zuweisungs- und Pachtentscheidungen müssen keinen Bodenpreis mehr angeben. Wird Land versteigert, tritt das Höchstgebot an die Stelle des Tabellenpreises. Ein konkreter Bodenpreis wird weiterhin für Projekte zur Landgewinnung aus dem Meer und andere Fälle ermittelt, in denen die Tabelle nicht angewandt werden kann. Die zur Erstellung der Tabelle und des Koeffizienten verwendeten Ausgangsdaten müssen aus den 24 Monaten vor der Anweisung der Behörde zu deren Erstellung stammen (Artikel 6 Abs. 2), und ein Bewertungsrat der Provinz unter Vorsitz eines Mitglieds der Leitung des Volkskomitees prüft beide (Artikel 9). Das Dekret Nr. 49/2026/ND-CP erlaubt eine Änderung der Tabelle, wenn der Marktschwankungskoeffizient die vom Volksrat festgelegten Grenzen verlässt.

Artikel 158 des Bodengesetzes nennt weiterhin die Bewertungsmethoden, mit denen die Tabelle erstellt und, wo ein konkreter Preis erforderlich ist, ein Grundstück bewertet wird: das **Vergleichswertverfahren**, wenn mindestens drei vergleichbare Transaktionen oder Versteigerungen vorliegen; das **Ertragswertverfahren** für landwirtschaftliche Flächen und Nichtwohnland mit messbarem Ertrag; das **Residualwertverfahren** für Projektland, dessen Entwicklungserlöse und -kosten

geschätzt werden können; und das **Verfahren des Anpassungskoeffizienten für Bodenpreise** für Entschädigungen bei angrenzenden Grundstücken mit Tabellenpreisen. Die Ausgangsdaten müssen grundsätzlich aus den 24 Monaten vor der Bewertung stammen.

Wie der Pachtzins berechnet wird

Der **jährliche Pachtzins** ergibt sich aus der Pachtfläche multipliziert mit einem jährlichen Einheitspreis, der einem Prozentsatz des für die Pacht maßgeblichen Bodenpreises entspricht. Nach Artikel 26 des Dekrets Nr. 103/2024/ND-CP in der seit dem 6. November 2025 durch Dekret Nr. 291/2025/ND-CP geänderten Fassung liegt der Prozentsatz zwischen 0,25 % und 3 %; er wird vom Volkskomitee der Provinz nach Anhörung des Volksrats nach Gebiet, Straßenabschnitt und Nutzungszweck festgelegt und kann zwischen bebaubarem Land und Land unterscheiden, das nur für Grünanlagen oder Nebenzwecke genutzt wird. Nach Artikel 153 Abs. 2 des Bodengesetzes ist der jährliche Pachtzins ab dem Datum der Pachtentscheidung für Fünfjahreszyklen festgeschrieben; zu jedem neuen Zyklus wird er auf Grundlage der dann geltenden Preistabelle neu berechnet, eine Erhöhung gegenüber dem vorangegangenen Zyklus darf jedoch den von der Regierung festgelegten Satz nicht überschreiten, der seinerseits den gesamten nationalen Verbraucherpreisindex der vorangegangenen fünf Jahre nicht übersteigen darf.

Der **einmalige Pachtzins** ergibt sich aus der Pachtfläche multipliziert mit dem Bodenpreis für die Pachtdauer, der nun aus Tabelle und Koeffizient statt aus einer Einzelfallbewertung abgeleitet wird. Wird Land versteigert, gilt der Gebotspreis für beide Zahlungsweisen. Hat der Investor vom Staat anerkannte Infrastruktur errichtet, können deren Kosten abgezogen werden. Das Dekret Nr. 50/2026/ND-CP regelt die Einzelheiten nach der Resolution, einschließlich des Pachtzinses für einen Investor, der ein Projekt von einem aufgelösten oder in Konkurs gefallenen Investor übernimmt und dem Artikel 4 Abs. 7 der Resolution nun eine angepasste Landlaufzeit gegen Zahlung zusätzlichen Pachtzinses zugesteht.

Der Pachtzins wird vom Steueramt anhand der Akte der Landbehörde festgesetzt und in den Beträgen und zu den Terminen gezahlt, die im Bescheid des Steueramts angegeben sind. Verspätete Zahlung zieht Zinsen in Höhe des Satzes nach dem Steuerverwaltungsrecht nach sich, derzeit 0,03 % pro Tag (FAQ 30), und anhaltende Nichtzahlung ist ein Rücknahmegrund nach Artikel 81 Abs. 6 des Bodengesetzes.

Von der Pachtentscheidung bis zur ersten Pachtzahlung

1. **Zahlungsweise im Antrag wählen**
   Geben Sie im Pachtantrag an, ob der Pachtzins jährlich oder einmalig gezahlt wird, nachdem Sie beide Varianten durchgerechnet haben; die Wahl wird in der Pachtentscheidung und im Pachtvertrag festgehalten.

2. **Pachtentscheidung erwirken und Pachtvertrag unterzeichnen**
   Das Volkskomitee der Provinz entscheidet über die Pacht; die Landbehörde unterzeichnet den Vertrag mit Angaben zu Fläche, Laufzeit, Zweck und Zahlungsweise. Seit 2026 muss die Entscheidung keinen Bodenpreis mehr angeben.

3 Befreiungen und Ermäßigungen beantragen

Kommt das Projekt für eine mehrjährige Pachtzinsbefreiung oder -ermäßigung in Betracht, reichen Sie den Antrag mit der Pachtakte ein, damit er festgehalten wird; Befreiungen für die gesamte Laufzeit bedürfen nach Artikel 10 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 keines gesonderten Antrags (Investitionsanreize).

4 Pachtzinsbescheid entgegennehmen

Die Landbehörde übermittelt die Akte an das Steueramt, das den Pachtzins anhand des Tabellenpreises, des Koeffizienten und des Prozentsatzes der Provinz berechnet und einen Bescheid über Betrag und Zahlungstermine erlässt.

5 Vorgeschossene Entschädigung abziehen

Hat der Investor nach einem genehmigten Plan Entschädigung für die Räumung des Landes vorgeschossen, beantragen Sie deren Abzug vom Pachtzins oder von der Abgabe nach Artikel 94 Abs. 2 des Bodengesetzes; Artikel 3 Abs. 8 der Resolution wendet den Abzug auf das gesamte Projekt und jede Entscheidung an.

6 Zahlen und Bescheinigung erhalten

Zahlen Sie zu den im Bescheid genannten Terminen; sobald der einmalige Pachtzins oder die Abgabe gezahlt ist, stellt die Landregistrierungsstelle die Bescheinigung mit Angabe der Zahlungsweise aus, die Kreditgeber prüfen werden.

7 Fünfjahreszyklus vormerken

Bei jährlicher Pachtzahlung merken Sie das Ende jedes fünfjährigen Stabilitätszyklus vor und prüfen den neuen Bescheid anhand der Preistabelle, des Koeffizienten und der Inflationsobergrenze.

Jährliche und einmalige Pachtzahlung im Vergleich

Punkt	Jährliche Pachtzahlung	Einmalige Pachtzahlung (oder Zuweisung gegen Abgabe)	Quelle
Mittelabfluss	Jährlich ab der Pachtentscheidung; pachtfreie Zeiträume bei Anreizen	Voller Bodenwert für die Laufzeit zu Beginn	Dekret Nr. 103/2024/ND-CP; Dekret Nr. 50/2026/ND-CP
Preisgrundlage seit 2026	Tabellenpreis x Koeffizient x 0,25 % bis 3 %	Tabellenpreis x Koeffizient für die Laufzeit	Resolution Nr. 254/2025/QH15, Art. 5, 7, 8
Preisänderungen	Für 5 Jahre festgeschrieben; Erhöhung unter Bezugnahme auf den Verbraucherpreisindex begrenzt	Keine nach der Zahlung	Bodengesetz, Art. 153

Punkt	Jährliche Pachtzahlung	Einmalige Pachtzahlung (oder Zuweisung gegen Abgabe)	Quelle
Übertragung des Landnutzungsrechts	Nein; Gebäude und Pachtrechte können nach rechtmäßiger Fertigstellung veräußert werden	Ja, für die Restlaufzeit	Bodengesetz, Art. 41; Resolution, Art. 11
Hypothek	Nur Gebäude, zugunsten eines in Vietnam zugelassenen Kreditinstituts	Landnutzungsrecht und Gebäude, zugunsten eines in Vietnam zugelassenen Kreditinstituts	Bodengesetz, Art. 41
Unterpacht	Gebäude und Pachtrechte; Parkentwickler dürfen Land zu jährlichen Bedingungen unterverpachten	Landnutzungsrecht und Gebäude	Bodengesetz, Art. 41 und 202
Entschädigung bei Rücknahme	Verbleibende Investitionskosten in Land und Vermögenswerte, nicht das Land	Bodenwert für die Restlaufzeit nach Tabelle und Koeffizient, zuzüglich Vermögenswerte	Bodengesetz; Resolution, Art. 5 Abs. 3
Wechsel	Wechsel zur einmaligen Zahlung zu einem neu ermittelten Preis möglich	Wechsel zur jährlichen Zahlung mit Anrechnung des gezahlten Pachtzinses möglich	Bodengesetz, Art. 30

RECHENBEISPIEL

Jährliche oder einmalige Pachtzahlung für 3 Hektar Gewerbe- und Dienstleistungsland

Einem Logistikunternehmen mit ausländischer Beteiligung werden 30.000 m^2 Gewerbe-und Dienstleistungsland außerhalb eines Industrieparks für 50 Jahre verpachtet. Die Zahlen sind veranschaulichende Annahmen: ein Tabellenpreis multipliziert mit dem Koeffizienten von 4,8 Mio. VND je m^2 für die Laufzeit, ein Prozentsatz der Provinz von 1,5 %, inflationsbegrenzte Erhöhungen von 15 % zu jedem Fünfjahreszyklus und ein Diskontierungssatz von 8 %. Es werden keine Anreize angenommen.

Jährliche Pachtzahlung	30.000 m^2 x 4.800.000 VND x 1,5 % = 2,16 Mrd. VND pro Jahr für die Jahre 1 bis 5.
Jährliche Pachtzahlung über 50 Jahre	Nominal 108 Mrd. VND, wenn unverändert; etwa 219 Mrd. VND bei einer Erhöhung um 15 % in jedem der neun folgenden Zyklen. Barwert bei 8 %: etwa 26 Mrd. VND unverändert, etwa 36 Mrd. VND mit den Erhöhungen.
Einmalige Pachtzahlung	30.000 m^2 x 4.800.000 VND = 144 Mrd. VND, zahlbar zu Beginn.
Was der zusätzliche Mittelabfluss bewirkt	Ein Landnutzungsrecht, das das Unternehmen zugunsten einer inländischen Bank mit einer Hypothek belasten, zusammen mit der Lagerhalle veräußern, unterverpachten oder in ein Joint Venture einbringen kann, sowie eine Entschädigung für das Land selbst, wenn der Staat es zurücknimmt.

Finanzierungssicht	Ein inländischer Kreditgeber bietet ein Darlehen von bis zu 60 % des Gutachtenwerts von Land mit einmaliger Pachtzahlung und Gebäuden an, akzeptiert bei jährlicher Pachtzahlung jedoch nur die Gebäude als Sicherheit.
Entscheidung	Das Unternehmen wählt die jährliche Pachtzahlung, um in der ersten Phase Kapital zu schonen, und merkt eine Überprüfung im Jahr 5 vor, in dem es für die verbleibenden 45 Jahre zur dann geltenden Preistabelle auf eine einmalige Pachtzahlung umstellen kann, falls es das Land beleihen muss.

Der Einmalbetrag erscheint gegenüber dem Barwert der jährlichen Pachtzahlung teuer, weil er einen anderen Vermögenswert erwirbt. Der Vergleich sollte den Wert der Beleihungsfähigkeit, den Exit-Wert und den Entschädigungsschutz einbeziehen, nicht nur den Pachtzins.

Ein späterer Wechsel wird nach der Tabelle und dem Koeffizienten zum Zeitpunkt des Wechsels bepreist, die höher sein können als heute.

Pachtzinsanreize und Landnutzungssteuer

Die Befreiung von oder Ermäßigung der Landnutzungsabgabe und des Pachtzinses ist eine der vier Formen von Investitionsanreizen nach dem Investitionsgesetz. Nach den Dekreten zum Bodengesetz umfassen Befreiungen in der Regel die Bauphase und sodann Anreizzeiträume, die sich mit der Priorität des Sektors und der Schwierigkeit des Standorts verlängern, bis hin zur gesamten Laufzeit bei besonders geförderten Projekten. Die Voraussetzungen und ihr Zusammenspiel mit den Körperschaftsteueranreizen, die einen Standort im Industriepark allein nicht mehr belohnen, sind im Abschnitt Investitionsanreize dargestellt. Artikel 10 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 vereinfacht das Verfahren: Ist Land vollständig befreit, wird kein Bodenpreis ermittelt und kein Befreiungsantrag benötigt, und jährliche Ermäßigungen, die die Regierung aufgrund der wirtschaftlichen Lage beschließt, gelten ohne Antrag.

Unabhängig davon zahlen Inhaber nichtlandwirtschaftlicher Flächen die **Steuer auf nichtlandwirtschaftliche Landnutzung** nach dem Gesetz Nr. 48/2010/QH12. Der steuerpflichtige Wert ergibt sich aus der genutzten Landfläche multipliziert mit dem Preis je Quadratmeter in der Bodenpreistabelle, festgeschrieben für fünf Jahre (Artikel 6); in einem Industriepark bleibt gemeinsam genutzte Infrastruktur bei der Fläche außer Betracht. Produktions-und Geschäftsland wird mit 0,03 % besteuert, Wohnland mit progressiven Sätzen von 0,03 %, 0,07 % und 0,15 % unter Bezugnahme auf das Wohnlandkontingent (Artikel 7). Verpachtet der Staat Land für ein Projekt, ist der Pächter Steuerschuldner; bei einer privaten Pacht kann der Vertrag die Steuer zuordnen (Artikel 4). Die Beträge sind im Vergleich zum Pachtzins gering, die Steuer wird jedoch gesondert erklärt und gezahlt. Die Nationalversammlung hat die Steuer am 20. November 2026 mit Wirkung zum 1. Januar 2027 geändert: Brachliegendes Land wird ab dem 1. Juli 2027 mit 0,2 % besteuert, und ab dem 1. Januar 2028 wird der für die Steuer maßgebliche Bodenpreis für drei statt fünf Jahre festgeschrieben.

Fragen von Investoren zu Pachtzins und Bodenpreisen

Kann ich wählen, den Pachtzins einmalig für die gesamte Laufzeit zu zahlen?

Seit dem 1. Januar 2026 grundsätzlich ja. Artikel 4 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 lässt den Landnutzer zwischen einmaliger und jährlicher Pachtzahlung wählen, auch bei bestehenden Pachtverhältnissen; ausgenommen sind öffentliche Dienstleistungseinheiten, die zugewiesenes Land gewerblich nutzen, sowie jährliche Pachten aus von staatlichen Stellen verwalteten Flächenfonds, die nicht auf eine einmalige Pachtzahlung umstellen können.

Warum sollte jemand einmaligen Pachtzins zahlen, wenn die jährliche Pachtzahlung im Barwert günstiger ist?

Weil damit ein anderer Vermögenswert erworben wird. Die einmalige Pachtzahlung vermittelt ein Landnutzungsrecht, das übertragen, unterverpachtet, eingebracht und zugunsten eines zugelassenen Kreditinstituts mit einer Hypothek belastet werden kann, sowie eine Entschädigung für das Land bei Rücknahme. Bei jährlicher Pachtzahlung kann nur über die Gebäude und Pachtrechte verfügt werden, was Finanzierung und Exit einschränkt.

Wie wird der jährliche Pachtzins für Land in Vietnam berechnet?

Die Fläche wird mit dem Bodenpreis aus der Tabelle der Provinz und dem jährlichen Anpassungskoeffizienten multipliziert und das Ergebnis mit einem Prozentsatz der Provinz zwischen 0,25 % und 3 % nach dem Dekret Nr. 103/2024/ND-CP in seiner geänderten Fassung. Der Pachtzins ist für fünf Jahre festgeschrieben, und Erhöhungen zu jedem neuen Zyklus sind unter Bezugnahme auf die nationale Inflation begrenzt.

Was ist der Anpassungskoeffizient für Bodenpreise?

Ein vom Volkskomitee der Provinz festgelegter und jeweils ab dem 1. Januar angewandter Prozentsatz, um den der Preis in der Bodenpreistabelle für jede Landart, jedes Gebiet und jede Lage erhöht oder gesenkt wird. Seit 2026 ist der Tabellenpreis multipliziert mit dem Koeffizienten die Grundlage der meisten Berechnungen von Abgabe, Pachtzins und Entschädigung.

Zahle ich neben dem Pachtzins auch Landnutzungssteuer?

Ja. Die Steuer auf nichtlandwirtschaftliche Landnutzung nach dem Gesetz Nr. 48/2010/QH12 beträgt für Produktions-und Geschäftsland 0,03 % des steuerpflichtigen Werts, berechnet anhand der Bodenpreistabelle, und Steuerschuldner ist der Pächter des staatlichen Landes. Sie wird gesondert vom Pachtzins erklärt und gezahlt.

AUSBLICK AUF 2027

- Das geänderte Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt, von bestimmten Fällen abgesehen, am 1. Juli 2027 in Kraft; Bodenpreise, Bodenpreistabellen und Anpassungskoeffizienten nach diesem Gesetz gelten ab dem 1. Januar 2028, und die Bodenpreisregeln des Bodengesetzes 2024 und der Resolution Nr. 254/2025/QH15 bleiben bis zum 31. Dezember 2027 anwendbar. Der verabschiedete Text und seine Durchführungsdekrete sollten auf Änderungen bei den Zahlungsweisen des Pachtzinses und den Rechten der Pächter geprüft werden.
- Das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Steuer auf nichtlandwirtschaftliche Landnutzung, verabschiedet am 20. November 2026, tritt am 1. Januar 2027 in Kraft; brachliegendes Land wird ab dem 1. Juli 2027 mit 0,2 % besteuert, und ab dem 1. Januar 2028 wird der für die Steuer maßgebliche Bodenpreis für drei statt fünf Jahre festgeschrieben. Der Satz für Produktions-und Geschäftsland sollte anhand des verabschiedeten Textes geprüft werden.
- Die für 2026 erlassenen Bodenpreistabellen der Provinzen können im Laufe des Jahres 2027 nach dem Dekret Nr. 49/2026/ND-CP geändert werden, wenn die Marktkoeffizienten die Grenzen des Volksrats verlassen; Pachtzyklen, die 2027 beginnen, sollten daher anhand der jeweils neuesten Tabelle geprüft werden.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Annual rent	*Thuê đất trả tiền hằng năm*	Staatliche Pacht mit jährlicher Zahlung des Pachtzinses.
One-off rent for the whole term	*Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*	Staatliche Pacht mit einmaliger Zahlung des Pachtzinses zu Beginn.
Land price table	*Bảng giá đất*	Preisliste der Provinz, vom Volksrat beschlossen; seit 2026 Grundlage der meisten Abgaben.
Land price adjustment coefficient	*Hệ số điều chỉnh giá đất*	Jährlicher Prozentsatz, den das Volkskomitee auf die Tabellenpreise anwendet.
Specific land price	*Giá đất cụ thể*	Eine Einzelfallbewertung, die nur noch verwendet wird, wo die Tabelle nicht anwendbar ist.
Annual rent unit price	*Đơn giá thuê đất hằng năm*	Der Bodenpreis multipliziert mit dem Prozentsatz der Provinz von 0,25 % bis 3 %.
Land rent exemption	*Miễn tiền thuê đất*	Ein in der Pachtakte festgehaltener Anreiz.
Non-agricultural land use tax	*Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*	Jährliche Steuer auf nichtlandwirtschaftliches Land nach dem Gesetz Nr. 48/2010/QH12.

AUSLÄNDISCHE UND VIETNAMESISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Die Pachtzinsregeln, die Preistabelle, der Koeffizient und das Recht zur Wahl der Zahlungsweise gelten für vietnamesische Pächter und Pächter mit ausländischer Beteiligung gleichermaßen, und Pachtzinsanreize hängen von Sektor und Standort ab, nicht von der Staatsangehörigkeit. Der Unterschied liegt darin, wofür das Land anschließend verwendet werden kann: Ein vietnamesisches Unternehmen darf das Land zugunsten jedes gesetzlich zugelassenen Kreditgebers mit einer Hypothek belasten und an jeden inländischen Käufer übertragen, während ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung eine Hypothek nur zugunsten von in Vietnam zugelassenen Kreditinstituten bestellen darf.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Die Wahl der jährlichen Pachtzahlung, ohne die Folgen für die Finanzierung durchzurechnen: Kreditgeber akzeptieren die Gebäude, nicht aber das Land als Sicherheit.
- Die Annahme, der jährliche Pachtzins sei für die gesamte Laufzeit festgeschrieben; er wird alle fünf Jahre nach der dann geltenden Preistabelle neu festgesetzt, vorbehaltlich der Inflationsobergrenze.
- Pachten aus von staatlichen Stellen verwalteten Flächenfonds, die nicht von der jährlichen auf die einmalige Pachtzahlung umstellen können.
- Versäumnis, eine mehrjährige Pachtzinsbefreiung mit der Pachtakte zu beantragen; Verzögerungen bei der Erledigung der Verfahren können die Befreiung für den Verzögerungszeitraum kosten.
- Das Übersehen der Steuer auf nichtlandwirtschaftliche Landnutzung, die gesondert vom Pachtzins erklärt und gezahlt wird.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Resolution Nr. 254/2025/QH15, Artikel 4 bis 11; Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15, Artikel 30, 41, 120, 153 und 158 — https://vbpl.vn
- Regierungsportal (chinhphu.vn): Dekrete Nr. 103/2024/ND-CP, 291/2025/ND-CP, 49/2026/ND-CP und 50/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Steuerverwaltung (Verwaltung von Pachtzins und Landnutzungssteuer) — https://gdt.gov.vn
- Finanzministerium (Bodenfinanzpolitik) — https://mof.gov.vn

Industrieparks und Wirtschaftszonen: wie Unterpachten funktionieren, bezugsfertige Fabriken, Verwaltungsbehörden, Zonentypen, Due Diligence des Entwicklers, das beschleunigte Verfahren nach Artikel 28 und eine Checkliste für den Pachtvertrag

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Ein Parkentwickler pachtet Land vom Staat und verpachtet erschlossene Grundstücke unter; ein Entwickler mit jährlicher Pachtzahlung darf nur zu jährlichen Bedingungen unterverpachten, während einer, der einmalig für die gesamte Laufzeit gezahlt hat, mit einmaliger oder jährlicher Zahlung unterverpachten darf, und die Rechte des Mieters richten sich nach seiner Zahlungsweise (Artikel 202 und Artikel 41 des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15).
- Die Unterpacht kann nicht länger laufen als das Infrastrukturprojekt des Parks; benötigt ein Mieterprojekt eine längere Laufzeit, muss die Landlaufzeit gegen Zahlung auf insgesamt bis zu 70 Jahre angepasst werden (Artikel 202 Abs. 4).
- Industrieparks, Exportveredelungszonen und Wirtschaftszonen unterliegen dem Dekret Nr. 35/2022/ND-CP, das in geänderter Fassung im Oktober 2026 weiterhin gilt; die staatliche Aufsicht über Industrieparks ging am 15. September 2026 vom Finanzministerium auf das Ministerium für Industrie und Handel über (Regierungsresolution Nr. 66.25/2026/NQ-CP).
- Ein Mieterprojekt in einer Zone benötigt keine Genehmigung der Investitionspolitik und kann das besondere Investitionsverfahren nach Artikel 28 nutzen, mit Erteilung der IRC durch die Verwaltungsbehörde innerhalb von 15 Arbeitstagen (Artikel 28 des Gesetzes Nr. 143/2025/QH15).
- Seit dem 1. Oktober 2025 erhält ein neues Projekt in einem Industriepark allein aufgrund des Standorts keinen Körperschaftsteueranreiz mehr, es sei denn, der Park liegt in einem benachteiligten Gebiet oder das Projekt erfüllt die Voraussetzungen nach seinem Sektor (Gesetz Nr. 67/2025/QH15).

Warum die meisten ausländischen Hersteller in einem Industriepark beginnen

Vietnam hat mehrere hundert in Betrieb befindliche Industrieparks, konzentriert um Hanoi und Hai Phong im Norden, Da Nang in der Mitte sowie Ho-Chi-Minh-Stadt, Dong Nai und Binh Duong im Süden. Für einen ausländischen Hersteller lösen sie die drei schwierigsten Probleme beim Land in Vietnam auf einmal. Der Entwickler hat bereits die Genehmigung der Investitionspolitik für die Infrastruktur des Parks erhalten, das Land vom Staat gepachtet und geräumt; er hat Straßen, Strom-und Wasseranschlüsse und eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage errichtet; und er kann ein

Grundstück mit klarem Rechtstitel und bekannter Restlaufzeit anbieten. Das eigene Projekt des Mieters benötigt keine Genehmigung der Investitionspolitik, es fällt keine Sicherheitsleistung für staatliches Land an, und die Räumung des Landes entfällt; ein Industriepark kann die Zeit bis zum Baubeginn daher im Vergleich zu staatlichem Land außerhalb einer Zone um sechs bis zwölf Monate verkürzen (Zugang von Unternehmen mit ausländischer Beteiligung zu Land).

Innerhalb eines Parks hat der Mieter vor allem mit zwei Gegenübern zu tun: dem Entwickler als Verpächter und Dienstleister sowie der Verwaltungsbehörde der Zone, die die Investitionsregistrierungsbescheinigung ausstellt und viele Zuständigkeiten der Provinz wahrnimmt, die sonst bei gesonderten Fachämtern lägen.

Wie eine Unterpacht funktioniert

Nach Artikel 202 Abs. 2 des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15 verpachtet der Staat Land an den Investor der Industriepark-Infrastruktur. Der Entwickler wählt, ob er dem Staat jährlichen oder einmaligen Pachtzins zahlt, und kann für die Restlaufzeit von der jährlichen auf die einmalige Zahlung umstellen (Artikel 202 Abs. 3). Land für die gemeinsame Infrastruktur nach dem genehmigten Plan ist pachtzinsfrei. Der Entwickler verpachtet sodann erschlossene Grundstücke an Mieter unter. Zahlt der Entwickler jährlichen Pachtzins, darf er nur zu jährlichen Bedingungen unterverpachten; hat er den Pachtzins einmalig für die gesamte Laufzeit gezahlt, darf er gegen eine einmalige Zahlung oder gegen jährliche Zahlungen unterverpachten.

Die Rechte des Mieters richten sich nach seiner Zahlungsweise. Artikel 202 Abs. 5 gewährt Unterpächtern die Rechte und Pflichten von Landnutzern nach den allgemeinen Bestimmungen für Einmal- und Jahreszahler; ein Mieter, der für die Restlaufzeit einmalig zahlt, kann daher sein Landnutzungsrecht übertragen, unterverpachten, einbringen und zugunsten eines in Vietnam zugelassenen Kreditinstituts mit einer Hypothek belasten, und seine Rechte werden bei der Landregistrierungsstelle eingetragen; ein Mieter mit jährlicher Zahlung kann nur über seine Gebäude und Pachtrechte verfügen. In der Praxis zahlen die meisten ausländischen Mieter einen einmaligen Unterpachtpreis, der je Quadratmeter für die Restlaufzeit angeboten wird, weil er einen beleihbaren Vermögenswert schafft und die Kosten festschreibt; daneben zahlen sie jährliche Verwaltungs- und Infrastrukturunterhaltungsgebühren sowie Versorgungsentgelte.

Die Laufzeit ist die entscheidende Größe. Nach Artikel 202 Abs. 4 richtet sich die Landlaufzeit des Mieters nach der Betriebsdauer des Infrastrukturprojekts des Parks. Ein 2008 für 50 Jahre genehmigter Park hat 2026 noch 32 Jahre Restlaufzeit, und ein Mieter kann keine längere Unterpacht erhalten. Benötigt das Projekt des Mieters eine längere Laufzeit, muss der Entwickler eine Anpassung der Landlaufzeit des Parks auf insgesamt bis zu 70 Jahre gegen Zahlung des entsprechenden Pachtzinses beantragen; dies geschieht nicht automatisch und sollte vor der Unterzeichnung vereinbart werden. Die IRC-Laufzeit des Mieters und die Laufzeit seiner Finanzierung sollten die Landlaufzeit nicht überschreiten (Die Investitionsregistrierungsbescheinigung).

Artikel 202 verpflichtet Entwickler außerdem, erschlossenes Land für kleine und mittlere Unternehmen sowie für wegen Umweltbelastung verlagerte Betriebe vorzuhalten, mit möglichen Pachtzinsermäßigungen, die mit dem eigenen Pachtzins des Entwicklers verrechnet werden, und behandelt Arbeiterwohnheime innerhalb eines Parks als Gewerbe- und Dienstleistungsland.

Bezugsfertige Fabriken und Lagerhallen

Viele Mieter, vor allem in den ersten Jahren, übernehmen überhaupt kein Land, sondern mieten eine bezugsfertige Fabrik oder Lagerhalle vom Entwickler oder von einem spezialisierten Industrievermieter. Dies ist ein gewerblicher Mietvertrag über ein Gebäude nach dem Zivilgesetzbuch und dem Gesetz Nr. 29/2023/QH15 über das Immobiliengeschäft, kein Landrecht: Der Mieter wird nicht als Landnutzer eingetragen, kann die Räumlichkeiten nicht mit einer Hypothek belasten und ist darauf angewiesen, dass der Vermieter seine Pflichten weiterhin erfüllt. Mietverträge laufen in der Regel drei bis zehn Jahre mit Verlängerungsoptionen, mit Miete in VND oder, soweit es den Parteien gestattet ist, mit Bezugnahme auf eine Fremdwährung, einer Mietkaution und Nebenkosten. Die Vorteile sind Schnelligkeit, geringer Kapitaleinsatz und Flexibilität; die Fabrik kann innerhalb weniger Wochen nach Erteilung der IRC in Betrieb gehen.

Da der Rechtstitel des Vermieters der einzige Schutz des Mieters ist, sollte der Mieter prüfen, ob für das Gebäude eine Baugenehmigung und eine Bauabnahme vorliegen, ob die Brandschutzgenehmigung die beabsichtigte Nutzung abdeckt, ob das darunterliegende Land für eine längere Laufzeit als die Mietdauer gehalten wird und ob eine etwaige Hypothek am Gebäude die Zustimmung des Kreditgebers zum Mietvertrag enthält. Der Mietvertrag selbst sollte das Eigentum an Ausbauten bei Auszug, die Umweltverantwortung und die Folgen eines Verkaufs oder Ausfalls des Vermieters regeln. Hinweise zur Vertragsgestaltung finden sich im Abschnitt Handelsverträge in Vietnam.

Zonentypen und ihre Rechtsgrundlage

Industrieparks (khu công nghiệp) werden nach dem Dekret Nr. 35/2022/ND-CP über die Verwaltung von Industrieparks und Wirtschaftszonen errichtet, das am 15. Juli 2022 in Kraft trat und in geänderter Fassung im Oktober 2026 weiterhin gilt. Das Dekret kennt spezialisierte Parks, Parks für Zulieferindustrien, Hightech-Industrieparks und Öko-Industrieparks sowie die **Exportveredelungszone** (khu chế xuất), einen Park, dessen Unternehmen für den Export produzieren und für Zollzwecke als außerhalb des vietnamesischen Zollgebiets gelten. **Wirtschaftszonen** (khu kinh tế), als Küsten- und Grenzübergangszonen, sind größere Gebiete mit funktionalen Teilzonen, darunter Industrieparks und zollfreie Bereiche, und Projekte darin können bis zu 70 Jahre laufen. **Industriecluster** (cụm công nghiệp), kleiner und örtlich verwaltet, unterliegen dem Dekret Nr. 32/2024/ND-CP.

Hightech-Parks (khu công nghệ cao) werden nach den Rechtsvorschriften über Hochtechnologie errichtet und haben eigene Verwaltungsbehörden und Anreize. **Konzentrierte Digitaltechnologiezonen** erhielten durch das Gesetz Nr. 71/2025/QH15 über die Digitaltechnologiebranche ab dem 1. Januar 2026 eine gesetzliche Grundlage. **Freihandelszonen** werden in großen Hafenstädten nach besonderen Mechanismen der Nationalversammlung errichtet, und die Resolution Nr. 254/2025/QH15 hat Projekte in Freihandelszonen und im **internationalen Finanzzentrum** den Fällen hinzugefügt, in denen der Staat Land zurücknehmen kann, damit Flächen für sie zusammengeführt werden können. Alle diese Zonentypen kommen für das besondere Investitionsverfahren nach Artikel 28 in Betracht.

Die institutionelle Zuständigkeit hat sich 2026 geändert. Die Regierungsresolution Nr. 66.25/2026/NQ-CP vom 4. September 2026 übertrug die staatlichen Aufsichtsaufgaben des Finanzministeriums für Industrieparks nach dem Investitionsgesetz und dem Dekret Nr. 35/2022/ND-CP mit Wirkung vom 15. September 2026 auf das Ministerium für Industrie und Handel, und das Dekret Nr. 351/2026/ND-CP

legte dessen neue Aufgaben fest. Nach der Resolution gilt sie bis zum 28. Februar 2027. Lizenzen und anhängige Anträge bleiben unberührt. Das Finanzministerium hatte im Oktober 2025 den Entwurf eines Dekrets zur Ablösung des Dekrets Nr. 35/2022/ND-CP veröffentlicht; zum Stichtag der Überprüfung war die Neuregelung noch nicht erlassen.

Aufgaben der Verwaltungsbehörde

Jede Provinz mit Industrieparks oder Wirtschaftszonen hat eine Verwaltungsbehörde (ban quản lý), eine Stelle des Volkskomitees der Provinz. Nach Artikel 27 des Gesetzes Nr. 143/2025/QH15 stellt sie IRCs für Projekte in ihren Zonen aus, und nach Artikel 25 erteilt sie die Genehmigung der Investitionspolitik für dort gelegene Projekte auf Provinzebene. Sie lizenziert außerdem Repräsentanzen in den Zonen (Zweigniederlassungen und Repräsentanzen) und übt je nach Provinz delegierte Befugnisse bei Bauplanung und Baugenehmigungen, Umweltangelegenheiten und Arbeitsfragen aus. Die Behörde ist daher die wichtigste Aufsichtsbehörde des Mieters, und eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Planung und umweltrechtlichen Einstufung des Projekts ist in der Regel zielführend.

Ein Mieter in einer geeigneten Zone kann das **besondere Investitionsverfahren** nach Artikel 28 des Investitionsgesetzes wählen: Er reicht eine schriftliche Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen an Technologie, Umwelt, Planung, Bau und Brandschutz ein, erhält seine IRC innerhalb von 15 Arbeitstagen und verzichtet auf den Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, die Detailplanung und die Baugenehmigung; vor Baubeginn reicht er eine Mitteilung und eine unabhängig geprüfte Machbarkeitsstudie ein und akzeptiert spätere Kontrollen. Das Verfahren ist im Abschnitt Genehmigung der Investitionspolitik erläutert.

Anreize nach dem 1. Oktober 2025

Bis 2025 konnte ein Fertigungsprojekt in einem Industriepark allein aufgrund des Standorts einen Körperschaftsteueranreiz beanspruchen. Das Körperschaftsteuergesetz Nr. 67/2025/QH15 beendete dies für neue Projekte ab dem 1. Oktober 2025: Ein Standort im Industriepark begründet einen Anreiz nur noch, wenn der Park in einem benachteiligten oder besonders benachteiligten Gebiet liegt oder das Projekt nach seinem Sektor die Voraussetzungen erfüllt, etwa in Hochtechnologie, Halbleitern oder vorrangigen Zulieferindustrien; Projekte in Wirtschaftszonen und Hightech-Parks behalten ihre Anreize. Einfuhrzollbefreiungen, die Behandlung als Exportveredelungszone und an die Zone gebundene Pachtzinsanreize können weiterhin gelten. Investoren, die Industrieparks vergleichen, sollten daher Landkosten, Infrastruktur, Arbeitskräfte und Logistik vergleichen, statt einen Steuervorteil zu unterstellen (Investitionsanreize; Körperschaftsteuer).

Checkliste vor der Unterzeichnung einer Unterpacht im Industriepark

Fordern Sie jeden Punkt beim Entwickler an und prüfen Sie ihn nach Möglichkeit anhand des Landregisters und bei der Verwaltungsbehörde. Dieselben Prüfungen gelten entsprechend angepasst für den Mietvertrag über eine bezugsfertige Fabrik.

- [ ] **Genehmigungen des Parks**
  Genehmigung der Investitionspolitik und IRC für das Infrastrukturprojekt, die Errichtung des Parks und sein genehmigter Zonenplan mit der zulässigen Nutzung des Grundstücks.

- [ ] **Rechtstitel des Entwicklers am Land**
  Staatliche Pachtentscheidung und Pachtvertrag, Bescheinigung für das Parkland und Bestätigung der Zahlungsweise. Eine Unterpacht mit einmaliger Zahlung setzt voraus, dass der Entwickler für die betreffende Fläche einmaligen Pachtzins gezahlt hat.

- [ ] **Zahlungsstand von Pachtzins und Abgabe**
  Schriftliche Bestätigung des Steueramts oder Quittungen des Entwicklers, dass der Pachtzins für das Grundstück gezahlt wurde und kein Rücknahmebescheid ergangen ist.

- [ ] **Restlaufzeit**
  Das Enddatum des Parkprojekts und der Landpacht im Vergleich zu der vom Mieter benötigten IRC-Laufzeit und der Laufzeit seiner Finanzierung; etwaige Anpassungen, die der Entwickler beantragen wird.

- [ ] **Räumung des Landes und Streitigkeiten**
  Nachweis, dass die Entschädigung für das Grundstück abgeschlossen und das Land übergeben wurde, ohne offene Beschwerden früherer Nutzer.

- [ ] **Hypotheken des Entwicklers**
  Ob der Entwickler das Parkland mit einer Hypothek belastet hat; falls ja, die schriftliche Freigabe oder Zustimmung des Kreditgebers, damit Unterpacht und Bescheinigung des Mieters unberührt bleiben.

- [ ] **Einhaltung der Umweltvorschriften**
  Die Umweltgenehmigung des Parks sowie Kapazität und Genehmigung der zentralen Abwasserbehandlungsanlage; Anschlussstandards für die Einleitungen des Mieters.

- [ ] **Versorgung und Entgelte**
  Stromkapazität und Zeitplan für das Umspannwerk, Wasserversorgung, Verwaltungs- und Instandhaltungsgebühren, wie und wie oft sie erhöht werden dürfen, sowie Abwasserentgelte.

- [ ] **Bedingungen der Unterpacht**
  Preis und Raten, Übergabetermin und -zustand, zulässige Nutzung, Baufristen, die die Risiken der Nichtnutzung nach Artikel 81 widerspiegeln, Zustimmung zu Abtretung und Hypothek sowie die Pflichten des Entwicklers, falls sein Projekt ausgesetzt oder zurückgenommen wird.

- [ ] **Bescheinigung**
  Die Zusage des Entwicklers, den Antrag des Mieters auf eine eigene Bescheinigung nach der einmaligen Zahlung zu unterstützen.

Zonentypen im Überblick

Zonentyp	Rechtsgrundlage	Wesentliche Merkmale für einen Mieter	Wer die IRC ausstellt
Industriepark (einschließlich spezialisierter Parks, Parks für Zulieferindustrien, Hightech- und Öko-Parks)	Dekret Nr. 35/2022/ND-CP; Bodengesetz, Art. 202	Erschlossene Grundstücke durch Unterpacht; bezugsfertige Fabriken; keine Genehmigung der Investitionspolitik für Mieter; Verfahren nach Art. 28 verfügbar	Verwaltungsbehörde der Zonen der Provinz
Exportveredelungszone	Dekret Nr. 35/2022/ND-CP	Für Zollzwecke außerhalb des Zollgebiets; exportorientierte Produktion	Verwaltungsbehörde der Zonen der Provinz
Wirtschaftszone (Küste, Grenzübergang)	Dekret Nr. 35/2022/ND-CP	Große multifunktionale Gebiete mit Industrieparks und zollfreien Bereichen; Projektlaufzeiten bis zu 70 Jahre	Verwaltungsbehörde der Zonen der Provinz
Hightech-Park	Rechtsvorschriften über Hochtechnologie	Hightech- und F&E-Projekte; eigene Anreize und eigene Verwaltungsbehörde	Verwaltungsbehörde des Hightech-Parks
Konzentrierte Digitaltechnologiezone	Gesetz Nr. 71/2025/QH15	Digitaltechnologie- und Halbleiterprojekte; besonders geförderte Sektoren	Verwaltungsbehörde oder Provinzbehörde, wie jeweils bestimmt
Freihandelszone; internationales Finanzzentrum	Resolutionen der Nationalversammlung; Resolution Nr. 222/2025/QH15 (Finanzzentrum)	Sonderregelungen; der Staat kann Land für Projekte zurücknehmen (Resolution Nr. 254/2025/QH15)	Wie für jede Zone bestimmt
Industriecluster	Dekret Nr. 32/2024/ND-CP	Kleiner, örtlich verwaltet; Land durch Unterpacht vom Clusterentwickler	Finanzamt der Provinz

RECHENBEISPIEL

Eine Unterpacht von 3 Hektar für einen Elektronikzulieferer in Bac Ninh

Ein taiwanischer Zulieferer pachtet 30.000 m^2 in einem etablierten Park, dessen Projekt bis 2061 läuft, in Unterpacht. Preise und Gebühren sind veranschaulichende Annahmen für das Beispiel; die Honorare entsprechen typischen Marktspannen im Oktober 2026 und sind keine Angebote.

Land	30.000 m^2 zu angenommenen 140 USD je m^2 für die verbleibenden 35 Jahre, einmalig gezahlt: 4,2 Mio. USD in drei Raten (Anzahlung, Unterzeichnung, Übergabe). Der Entwickler hat dem Staat einmaligen Pachtzins gezahlt, sodass eine Unterpacht mit einmaliger Zahlung möglich ist.

Laufende Entgelte	Verwaltungs- und Instandhaltungsgebühr angenommen mit 0,6 USD je m^2 pro Jahr: 18.000 USD pro Jahr, alle drei Jahre anpassbar; Strom, Wasser und Abwasser nach Verbrauch.
Wochen 1 bis 4	Due Diligence des Entwicklers anhand der Checkliste; der Kreditgeber des Entwicklers bestätigt die Freigabe des Grundstücks aus seiner Hypothek; Unterzeichnung einer Absichtserklärung.
Wochen 4 bis 7	IRC nach dem besonderen Verfahren nach Artikel 28 mit schriftlicher Verpflichtung, von der Verwaltungsbehörde am 14. Arbeitstag erteilt; Gründung der Gesellschaft.
Wochen 7 bis 10	Unterzeichnung des Unterpachtvertrags und Zahlung der ersten Raten; Übergabe des Landes; Einreichung des Antrags auf die Bescheinigung des Mieters.
Monate 3 bis 12	Baumitteilung mit unabhängig geprüfter Machbarkeitsstudie; Errichtung von 18.000 m^2 Fabrikfläche; Kontrolle durch die Verwaltungsbehörde.
Steuerliche Lage	Kein CIT-Anreiz für den Standort im Industriepark; ein etwaiger Vorzugssatz hängt davon ab, ob die Produkte nach dem Sektor die Voraussetzungen erfüllen, was gesondert nach dem Körperschaftsteuergesetz beurteilt wird.
Honorare (übliche Spannen)	Vietnamesische Kanzlei für IRC, Gründung und Prüfung der Unterpacht: 6000 bis 15.000 USD; internationale Kanzlei einschließlich Due Diligence: 15.000 bis 40.000 USD.

Hätte der Zulieferer stattdessen eine bezugsfertige Fabrik von 10.000 m^2 gemietet, hätte er die Produktion im Monat 3 aufnehmen können, hielte aber kein beleihbares Landrecht.

Die Restlaufzeit von 35 Jahren begrenzt die IRC-Laufzeit und jedes durch das Land besicherte Darlehen auf 2061, sofern die Laufzeit des Parks nicht angepasst wird.

Fragen von Investoren zu Industrieparks

Erhalte ich für eine Unterpacht im Industriepark eine Landnutzungsrechtsbescheinigung?

In der Regel ja, wenn der Mieter einen einmaligen Unterpachtpreis an einen Entwickler zahlt, der dem Staat einmaligen Pachtzins gezahlt hat. Das Landnutzungsrecht des Mieters wird eingetragen und kann übertragen und zugunsten eines zugelassenen Kreditinstituts mit einer Hypothek belastet werden. Bei jährlicher Zahlung kann der Mieter nur über seine Gebäude und Pachtrechte verfügen (Artikel 41 und 202 des Bodengesetzes).

Wie lange kann eine Unterpacht im Industriepark laufen?

Nicht länger als die Restlaufzeit des Infrastrukturprojekts des Parks nach Artikel 202 Abs. 4 des Bodengesetzes. Benötigt das Projekt des Mieters mehr Zeit, muss der Entwickler gegen Zahlung eine Anpassung der Landlaufzeit des Parks auf insgesamt bis zu 70 Jahre beantragen. Prüfen Sie die verbleibenden Jahre vor der Unterzeichnung.

Gilt das Dekret 35/2022 über Industrieparks noch?

Ja, in geänderter Fassung, Stand 10. Oktober 2026. Das Finanzministerium hat im Oktober 2025 den Entwurf einer Neuregelung veröffentlicht, die noch nicht erlassen wurde, und seit dem 15. September 2026 liegt die staatliche Aufsicht über Industrieparks nach der Regierungsresolution Nr. 66.25/2026/NQ-CP beim Ministerium für Industrie und Handel.

Bringt ein Standort im Industriepark noch einen Steueranreiz?

Für neue Projekte ab dem 1. Oktober 2025 nicht für sich genommen. Nach dem Gesetz Nr. 67/2025/QH15 begründet ein Standort im Industriepark einen Anreiz nur in benachteiligten Gebieten oder wenn das Projekt nach seinem Sektor die Voraussetzungen erfüllt; Wirtschaftszonen und Hightech-Parks behalten ihre Anreize. An die Zone gebundene Zoll- und Pachtzinsanreize können weiterhin gelten.

Ist die Miete einer bezugsfertigen Fabrik ein Landrecht?

Nein. Es handelt sich um einen gewerblichen Mietvertrag über ein Gebäude nach dem Zivilgesetzbuch und dem Gesetz über das Immobiliengeschäft. Der Mieter ist kein Landnutzer, kann die Räumlichkeiten nicht mit einer Hypothek belasten und ist auf Rechtstitel, Genehmigungen und Rechtstreue des Vermieters angewiesen, die im Mietvertrag geprüft und abgesichert werden sollten.

AUSBLICK AUF 2027

- Die Übertragung der Aufgaben für Industrieparks auf das Ministerium für Industrie und Handel nach der Regierungsresolution Nr. 66.25/2026/NQ-CP gilt ausdrücklich bis zum 28. Februar 2027; eine dauerhafte Zuweisung wird in der Neuregelung des Dekrets Nr. 35/2022/ND-CP oder in den Reorganisationsdekreten erwartet.
- Der im Oktober 2025 veröffentlichte Entwurf eines Dekrets zur Ablösung des Dekrets Nr. 35/2022/ND-CP würde das Erfordernis eines allgemeinen Bauplans für Parks abschaffen, phasenweise Infrastrukturprojekte bei Umwidmung von Reisland zulassen und den Provinzen erlauben, Parks in städtische Dienstleistungsgebiete umzuwandeln; seine endgültige Fassung ist noch nicht bekannt.
- Das geänderte Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt, von bestimmten Fällen abgesehen, am 1. Juli 2027 in Kraft; der verabschiedete Text sollte auf Änderungen bei den Rücknahmefällen geprüft werden, die die Flächenzusammenführung für Industrieparks und Wirtschaftszonen betreffen.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Industrial park	*Khu công nghiệp*	Ein abgegrenztes Gebiet für industrielle Produktion und Dienstleistungen nach Dekret Nr. 35/2022/ND-CP.

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Export processing zone	*Khu chế xuất*	Ein Industriepark für die Exportproduktion, der für Zollzwecke außerhalb des Zollgebiets liegt.
Economic zone	*Khu kinh tế*	Eine Zone an der Küste oder an einem Grenzübergang mit funktionalen Teilzonen.
High-tech park	*Khu công nghệ cao*	Eine Zone für Hochtechnologie- sowie Forschungs- und Entwicklungsprojekte.
Industrial cluster	*Cụm công nghiệp*	Ein kleineres, lokal verwaltetes Industriegebiet.
Management board	*Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế*	Die Provinzbehörde, die in den Zonen die IRC erteilt.
Infrastructure developer	*Chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng*	Der Investor, der den Park errichtet und betreibt und Flächen unterverpachtet.
Ready-built factory	*Nhà xưởng xây sẵn*	Eine Fabrik, die als Gebäude und nicht als Grundstück gemietet wird.

AUSLÄNDISCHE UND VIETNAMESISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Die Regeln zur Unterverpachtung in Artikel 202, die Rolle der Verwaltungsbehörde und das Sonderverfahren nach Artikel 28 gelten für vietnamesische und ausländische Mieter gleichermaßen. Die Unterschiede sind verfahrensrechtlicher Art: Ein ausländischer Mieter oder ein Unternehmen mit mehr als 50 % ausländischer Beteiligung benötigt eine IRC der Verwaltungsbehörde, während ein inländischer Mieter sein Unternehmen registriert und der Verwaltungsbehörde sein Projekt anzeigt; und nur ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung ist bei der Belastung seines Unterpachtrechts mit einer Hypothek auf in Vietnam zugelassene Kreditinstitute beschränkt.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Eine Unterverpachtung mit Einmalzahlung, angeboten von einem Entwickler, der dem Staat jährliche Pacht zahlt: Artikel 202 lässt in diesem Fall nur Unterverpachtungen mit jährlicher Zahlung zu.
- Eine Restlaufzeit des Parks, die kürzer ist als die Laufzeit der IRC oder die vom Mieter benötigte Darlehenslaufzeit.
- Hypotheken des Entwicklers am Parkgelände, die für das Grundstück des Mieters nicht freigegeben wurden.
- Die Annahme, dass der Standort in einem Park bei einem nach dem 1. Oktober 2025 registrierten Projekt einen Steueranreiz mit sich bringt.
- Bebauungsfristen im Unterpachtvertrag, die großzügiger sind als die Schwellen der Nichtnutzung von 12 und 24 Monaten nach Artikel 81 des Bodengesetzes.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15, Artikel 202; Dekret Nr. 35/2022/ND-CP; Dekret Nr. 32/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Ministerium für Industrie und Handel: Übertragung der Zuständigkeiten für Industrieparks ab dem 15. September 2026 — https://moit.gov.vn
- Finanzministerium: Gesetz Nr. 143/2025/QH15, Artikel 25, 27 und 28; Entwurf eines Dekrets über Industrieparks und Wirtschaftszonen — https://mof.gov.vn
- Regierungsportal (chinhphu.vn): Regierungsresolution Nr. 66.25/2026/NQ-CP — https://chinhphu.vn

Wohnungen und Büros für Ausländer: wer Wohneigentum erwerben darf, die Obergrenzen von 30 % und 250 Häusern, die Laufzeit von 50 Jahren, der Ablauf des Erwerbs, die Anmietung von Wohnungen und Büros und wo ein Unternehmen seinen Sitz haben darf

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Ausländische natürliche Personen mit Einreiseerlaubnis nach Vietnam, Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, Zweigniederlassungen und Repräsentanzen ausländischer Unternehmen, ausländische Investmentfonds und Zweigniederlassungen ausländischer Banken dürfen gewerblich errichteten Wohnraum in Entwicklungsprojekten außerhalb der Verteidigung und Sicherheit vorbehaltenen Gebiete erwerben (Artikel 16 und 17 des Wohnungsgesetzes Nr. 27/2023/QH15).
- Ausländer dürfen zusammen höchstens 30 % der Wohnungen in einem Gebäude und höchstens 250 Häuser in einem Gebiet auf Ebene eines Stadtbezirks besitzen (Artikel 19 und Dekret Nr. 95/2024/ND-CP).
- Eine ausländische natürliche Person ist für bis zu 50 Jahre ab Ausstellung der Bescheinigung Eigentümer, einmalig verlängerbar um bis zu 50 Jahre; eine Organisation ist für die Laufzeit ihrer Investitionsregistrierung Eigentümer; ein mit einem vietnamesischen Staatsbürger verheirateter Ausländer, der in Vietnam lebt, hat Eigentum wie ein Staatsbürger (Artikel 20).
- Büros werden nach dem Zivilgesetzbuch und dem Gesetz Nr. 29/2023/QH15 über das Immobiliengeschäft gemietet, in der Regel in VND bepreist und bezahlt, und Mietverträge über Räumlichkeiten bedürfen keiner notariellen Beglaubigung.
- Die Nutzung einer Wohnung zu anderen als Wohnzwecken ist verboten (Artikel 3 des Wohnungsgesetzes); die Unternehmensregistrierungsstellen akzeptieren daher keine Wohnung in einem Wohngebäude als Sitz eines Unternehmens.

Der Rechtsrahmen

Das Wohnungsgesetz Nr. 27/2023/QH15 ist am 1. August 2024 zusammen mit dem Bodengesetz und dem Gesetz über das Immobiliengeschäft in Kraft getreten und wird für das Eigentum von Ausländern durch Dekret Nr. 95/2024/ND-CP umgesetzt. Es gewährt Ausländern ein Recht, das ihnen das Bodengesetz verwehrt: Zwar kann eine ausländische natürliche Person keine Landnutzungsrechte innehaben, doch eine ausländische natürliche Person, die ein Haus oder eine Wohnung besitzt, hat für die Dauer des Eigentums auch das Recht zur Nutzung des darunterliegenden Grundstücks. Das Recht

ist in vierfacher Hinsicht begrenzt: danach, wer Eigentum erwerben darf, wo, wie viele Einheiten und wie lange. Vietnamesische Staatsbürger erwerben Wohneigentum ohne zeitliche Begrenzung und ohne Obergrenzen und erwerben Landnutzungsrechte an Wohnbauland unmittelbar.

Dieser Abschnitt behandelt Wohnungen und Büros als Räumlichkeiten. Die Entwicklung von Wohnraum zum Verkauf, die einem Unternehmen mit ausländischer Beteiligung unter Voraussetzungen offensteht, wird in Immobiliengeschäft und Entwicklungsprojekte behandelt.

Wer Eigentum erwerben darf und wo

Artikel 17 des Wohnungsgesetzes nennt drei Gruppen. Erstens sind Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, die im Rahmen eines Investitionsprojekts in Vietnam Wohnraum errichten, Eigentümer des Errichteten. Zweitens dürfen Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, Zweigniederlassungen und Repräsentanzen ausländischer Unternehmen, ausländische Investmentfonds und in Vietnam tätige Zweigniederlassungen ausländischer Banken gewerblich errichteten Wohnraum kaufen oder im Wege des Mietkaufs erwerben. Drittens dürfen **ausländische natürliche Personen mit Einreiseerlaubnis nach Vietnam** gewerblich errichteten Wohnraum kaufen oder im Wege des Mietkaufs erwerben, in der Praxis gegen Vorlage eines gültigen Reisepasses mit vietnamesischem Einreisestempel und sofern sie keine diplomatischen Vorrechte und Immunitäten genießen. Die Gruppen zwei und drei dürfen Wohnungen und Einzelhäuser von einem Projektentwickler kaufen, durch Schenkung oder Erbschaft erhalten oder von einem anderen ausländischen Eigentümer kaufen, der sie rechtmäßig erworben hat.

Zwei Beschränkungen betreffen den Standort. Der Wohnraum muss in einem Projekt zur Entwicklung gewerblichen Wohnraums liegen; ein Ausländer kann kein freistehendes Haus außerhalb eines Projekts von einer vietnamesischen Familie kaufen. Und das Projekt muss außerhalb der Gebiete liegen, die Artikel 16 der Verteidigung und Sicherheit vorbehält; diese werden vom Verteidigungsministerium und vom Ministerium für öffentliche Sicherheit bestimmt und von den Provinzbehörden in der Liste der für ausländische Käufer geöffneten Projekte berücksichtigt. Ein Käufer sollte sich vom Entwickler vor Zahlung einer Anzahlung schriftlich bestätigen lassen, dass das Projekt auf dieser Liste steht.

Eine ausländische natürliche Person, die mit einem vietnamesischen Staatsbürger verheiratet ist und in Vietnam lebt, hat die Eigentumsrechte eines vietnamesischen Staatsbürgers, ohne die Obergrenzen und die zeitliche Begrenzung (Artikel 20 Abs. 3).

Wie viele Einheiten und wie lange

Nach Artikel 19 und Dekret Nr. 95/2024/ND-CP dürfen ausländische Organisationen und natürliche Personen zusammen höchstens **30 % der Wohnungen in einem Wohngebäude** und bei Einzelhäusern höchstens **250 Häuser in einem Gebiet mit der Bevölkerung einer Verwaltungseinheit auf Ebene eines Stadtbezirks** besitzen. Die Obergrenzen werden je Gebäude und je Gebiet gezählt, nicht je Käufer, sodass das Ausländerkontingent in gefragten Projekten frühzeitig ausgeschöpft sein kann; der Entwickler führt darüber Buch, und die Landregistrierungsstelle stellt darüber hinaus keine Bescheinigung aus. Durch Schenkung oder Erbschaft erhaltener Wohnraum jenseits der Obergrenzen oder in einem Sperrgebiet kann nicht zu Eigentum erworben werden; der Empfänger hat lediglich Anspruch auf dessen Wert (Artikel 20 Abs. 2).

Das Eigentum einer natürlichen Person besteht für die im Rechtsgeschäft vereinbarte Dauer, höchstens jedoch **50 Jahre ab dem Datum der Bescheinigung**, und kann einmalig um bis zu weitere 50 Jahre verlängert werden, sofern der Antrag spätestens drei Monate vor Ablauf gestellt wird. Das Eigentum einer Organisation besteht höchstens für die Laufzeit ihrer Investitionsregistrierung einschließlich Verlängerungen. Die Laufzeit wird auf der Bescheinigung vermerkt. Vor ihrem Ablauf kann der Eigentümer die Immobilie an jeden verkaufen oder verschenken, der in Vietnam Wohneigentum erwerben darf; läuft die Frist ohne Verkauf oder Verlängerung ab, wird der Wohnraum öffentliches Eigentum (Artikel 20 Abs. 4). Ausländische Eigentümer sollten daher den Ablauf und das Verlängerungsfenster ab dem Tag der Ausstellung der Bescheinigung im Kalender vormerken.

Ein ausländischer Eigentümer hat innerhalb dieser Grenzen die Eigentumsrechte eines vietnamesischen Eigentümers: Er kann seine Wohnung selbst bewohnen, verkaufen, verschenken, zugunsten eines in Vietnam tätigen Kreditinstituts mit einer Hypothek belasten und zu nicht gesetzlich verbotenen Zwecken vermieten, wobei er Mieteinnahmen zu erklären und zu versteuern hat (Einkommensteuer und entsandte Fachkräfte).

Wie eine ausländische natürliche Person eine Wohnung von einem Entwickler kauft

1. **Projekt und Kontingent prüfen**
   Lassen Sie sich schriftlich bestätigen, dass das Projekt ein für ausländische Käufer geöffnetes Projekt gewerblichen Wohnraums außerhalb von Verteidigungs- und Sicherheitsgebieten ist und dass im Gebäude noch Ausländerkontingent verfügbar ist. Verlangen Sie die Grundstücksunterlagen des Projekts, die Baugenehmigung und bei noch nicht fertiggestellten Einheiten die Mitteilung der Wohnungsbehörde der Provinz, dass die Einheiten verkauft werden dürfen.

2. **Reservieren und Anzahlung leisten**
   Bei noch nicht fertiggestellten Einheiten darf der Entwickler eine Anzahlung von höchstens 5 % des Kaufpreises verlangen, und dies erst, wenn das Projekt für den Verkauf zugelassen ist (Artikel 23 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 29/2023/QH15). Die Anzahlungsvereinbarung nennt Preis und Fläche.

3. **Kaufvertrag unterzeichnen**
   Der Vertrag folgt dem Muster in Dekret Nr. 96/2024/ND-CP. Die Zahlung erfolgt in VND per Banküberweisung; ein ausländischer Käufer zahlt in der Regel von einem VND-Konto, das durch Überweisungen aus dem Ausland gespeist wird, und bewahrt die Banknachweise für einen späteren Verkauf und die Rückführung auf.

4. **In Raten zahlen**
   Bei noch nicht fertiggestelltem Wohnraum ist die erste Zahlung einschließlich der Anzahlung auf 30 % begrenzt und die Zahlungen vor der Übergabe auf 70 % oder auf 50 %, wenn der Entwickler ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung ist, das die Verfahren für ausländische Investoren durchläuft (Artikel 10 Abs. 4); die letzten 5 % werden bei Ausstellung der Bescheinigung gezahlt (Artikel 25). Der Entwickler muss für den Verkauf noch nicht fertiggestellter Einheiten eine Bankgarantie stellen (Artikel 26).

5 **Übergabe entgegennehmen**

Prüfen Sie die Einheit anhand der vertraglichen Spezifikationen, halten Sie Mängel fest und nehmen Sie die Hausordnung des Gebäudes entgegen; die Verwaltungsgebühr und der Beitrag zum Instandhaltungsfonds werden fällig.

6 **Bescheinigung erhalten**

Der Entwickler reicht den Antrag bei der Landregistrierungsstelle ein; die Bescheinigung wird auf den Namen des Käufers ausgestellt, vermerkt die Eigentumsdauer und das mit der Wohnung verbundene Landnutzungsrecht und setzt die 50-jährige Frist in Gang.

7 **Aufenthalt und Steuer anmelden**

Melden Sie den vorübergehenden Aufenthalt in der Immobilie an, wie für Ausländer vorgeschrieben, und lassen Sie sich steuerlich registrieren, wenn die Einheit vermietet werden soll.

Der Entwurf vom September 2026 zu Villen und Reihenhäusern

Ein im September 2026 veröffentlichter Entwurf zur Änderung der wohnungsrechtlichen Vorschriften würde Ausländern das Eigentum an Villen und Reihenhäusern verwehren und sie damit in der Praxis auf Wohnungen beschränken. Der Entwurf war zum Prüfungsstichtag nicht verabschiedet, und seine Übergangsregeln für bestehende ausländische Eigentümer und für vor einer Änderung unterzeichnete Verträge stehen noch nicht fest. Ein Ausländer, der über den Kauf einer Villa oder eines Reihenhauses verhandelt, sollte sich zum Stand des Entwurfs beraten lassen und vertraglichen Schutz anstreben, etwa ein Recht zur Kündigung und zur Rückforderung von Zahlungen, falls sich die Rechtslage vor Ausstellung der Bescheinigung ändert.

Anmietung einer Wohnung

Die meisten entsandten Fachkräfte wohnen zur Miete. Ein Wohnraummietvertrag unterliegt dem Wohnungsgesetz und dem Zivilgesetzbuch, wird schriftlich geschlossen und bedarf keiner notariellen Beglaubigung, sofern die Parteien dies nicht wünschen. Die Miete wird in der Regel in VND bepreist und bezahlt, wobei für die Zahlung von Aufwendungen ausländischer Arbeitnehmer nach den Devisenvorschriften begrenzte Ausnahmen bestehen (FAQ 64). Der Vermieter oder der Hausverwalter muss den vorübergehenden Aufenthalt des ausländischen Mieters bei der örtlichen Polizei anmelden, und ein Vermieter, der regelmäßig vermietet, muss die Miete erklären und versteuern. Praktische Punkte sind die Kaution (häufig ein bis drei Monatsmieten), wer die Verwaltungsgebühren des Gebäudes und die Nebenkosten trägt, die Kündigungsfrist und die Eigentümerstellung des Vermieters: Ein Mietvertrag mit jemandem, dem die Wohnung nicht gehört, oder mit einem ausländischen Eigentümer, dessen Eigentumsdauer bald abläuft, bietet dem Mieter wenig Schutz. Mietet ein Arbeitgeber Unterkünfte für Mitarbeiter an, kann die Miete für den Arbeitnehmer im Rahmen der Grenzen der einkommensteuerrechtlichen Vorschriften ein steuerpflichtiger Sachbezug sein.

Anmietung von Büros

Ein gewerblicher Büromietvertrag in einem Gebäude, das einem Immobilienunternehmen gehört, ist eine Miete eines Bauwerks nach dem Gesetz Nr. 29/2023/QH15 über das Immobiliengeschäft und dem Zivilgesetzbuch. Der Vermieter muss zur Vermietung der Fläche berechtigt sein; in der Praxis bedeutet dies, dass für das Gebäude eine Baugenehmigung, eine Bauabnahme und eine Brandschutzgenehmigung für die Büronutzung vorliegen und dass der Vermieter das Grundstück länger innehat als die Mietdauer. Mietverträge bedürfen weder einer notariellen Beglaubigung noch einer Registrierung. Miete und Nebenkosten werden in VND bepreist und bezahlt, soweit die Devisenvorschriften nichts anderes zulassen, und unterliegen der MwSt. von 10 %, da das Immobiliengeschäft vom vorübergehend ermäßigten Satz von 8 % ausgenommen ist (FAQ 22).

In Vietnam wesentliche Vertragspunkte sind die Länge der Erstlaufzeit und die Verlängerung, die Mietanpassung und die Währungsreferenz, die Mietkaution (in Gebäuden der Klasse A üblicherweise drei Monatsmieten, als Marktpraxis), die Nebenkosten und ihre Anpassung, Ausbauphasen und mietfreie Monate, der Rückbau bei Auszug, Rechte zur vorzeitigen Kündigung, die Zustimmung des Vermieters zur Registrierung der Räumlichkeiten als Sitz des Mieters sowie die Pflichten des Vermieters bei Verkauf oder hypothekarischer Belastung des Gebäudes. Der Mietvertrag gehört zu den Unterlagen, mit denen das Unternehmen seine Anschrift nachweist, und für eine Repräsentanz oder Zweigniederlassung ist er eine Zulassungsvoraussetzung (Zweigniederlassungen und Repräsentanzen).

Regeln zum Unternehmenssitz

Jedes Unternehmen muss einen Sitz in Vietnam mit vollständiger Anschrift haben, der nach dem Unternehmensgesetz in seiner Unternehmensregistrierungsbescheinigung eingetragen ist (Gründung eines Unternehmens Schritt für Schritt). Artikel 3 des Wohnungsgesetzes verbietet die Nutzung einer Wohnung in einem Wohngebäude zu anderen als Wohnzwecken, und die Unternehmensregistrierungsstellen lehnen daher eine Wohnung in einem Wohngebäude als Sitzanschrift ab. Zulässig sind die Gewerbe-und Dienstleistungsgeschosse eines gemischt genutzten Gebäudes, eine Einheit in einem Bürogebäude und Flächen in einem Business Center, das über einen rechtmäßigen Titel an gewerblichen Räumlichkeiten verfügt.

Serviced Offices und Coworking-Flächen werden häufig für eine erste Sitzanschrift genutzt, und die Registrierungsbehörden akzeptieren sie, wenn die Räumlichkeiten des Anbieters rechtmäßige Gewerbeflächen sind und er der Registrierung schriftlich zustimmt. Das Unternehmen muss dort tatsächlich erreichbar sein: Die Steuerbehörden überprüfen Anschriften, und bei einem Unternehmen, das an seiner eingetragenen Anschrift nicht tätig ist, kann der Status der Steuernummer geändert werden, was die Rechnungsstellung und den Bankverkehr unterbricht. Eine virtuelle Anschrift ohne tatsächliche Präsenz ist daher ein Risiko, insbesondere für Unternehmen, die Arbeitserlaubnisse für ausländische Mitarbeiter halten oder Lizenzen beantragen werden.

Wohneigentum von Ausländern: die Regeln im Überblick

Punkt	Ausländische natürliche Person	Ausländische Organisation (außer einem Entwickler)	Quelle
Wer berechtigt ist	Einreiseerlaubnis nach Vietnam; keine diplomatische Immunität	Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, Zweigniederlassung oder Repräsentanz eines ausländischen Unternehmens, ausländischer Investmentfonds, Zweigniederlassung einer ausländischen Bank	Wohnungsgesetz, Art. 17
Was erworben werden darf	Wohnungen und Einzelhäuser in Projekten gewerblichen Wohnraums	Ebenso	Wohnungsgesetz, Art. 17
Wo	Außerhalb von Verteidigungs- und Sicherheitsgebieten	Ebenso	Wohnungsgesetz, Art. 16
Obergrenzen	30 % der Wohnungen je Gebäude; 250 Häuser je Gebiet auf Ebene eines Stadtbezirks (alle Ausländer zusammen)	Ebenso	Wohnungsgesetz, Art. 19; Dekret Nr. 95/2024/ND-CP
Bedingung	Bis zu 50 Jahre ab Ausstellung der Bescheinigung, einmalig um bis zu 50 Jahre verlängerbar	Laufzeit der Investitionsregistrierung einschließlich Verlängerungen	Wohnungsgesetz, Art. 20
Bei Ablauf ohne Verkauf	Wird öffentliches Eigentum	Ebenso	Wohnungsgesetz, Art. 20 Abs. 4
Ehegatte eines vietnamesischen Staatsbürgers mit Wohnsitz in Vietnam	Eigentum wie ein vietnamesischer Staatsbürger	Nicht anwendbar	Wohnungsgesetz, Art. 20 Abs. 3
Anstehende Änderung	Entwurf vom September 2026 würde Villen und Reihenhäuser ausschließen	Ebenso	Änderungsentwurf (nicht verabschiedet)

RECHENBEISPIEL

Eine ausländische Führungskraft kauft eine noch nicht fertiggestellte Wohnung in Ho-Chi-Minh-Stadt

Eine französische Führungskraft mit Arbeitserlaubnis kauft von einem vietnamesischen Entwickler eine noch nicht fertiggestellte Wohnung mit zwei Schlafzimmern für 8 Mrd. VND. Das Projekt ist für ausländische Käufer geöffnet, und das Ausländerkontingent des Gebäudes ist zu 70 % ausgeschöpft. Die Zahlen und Zeitangaben dienen der Veranschaulichung.

Monat 0	Schriftliche Bestätigung der Erwerbsberechtigung von Ausländern und des verbleibenden Kontingents; Anzahlung von 400 Mio. VND (5 %), nachdem der Entwickler die Mitteilung der Provinz vorgelegt hat, dass die Einheiten verkauft werden dürfen.
Monat 1	Kaufvertrag nach dem Muster des Dekrets Nr. 96/2024/ND-CP; Bankgarantie für den Verkauf der noch nicht fertiggestellten Einheit, ausgestellt von einer Geschäftsbank zugunsten des Käufers. Mit der ersten Zahlung erreicht die Gesamtsumme 2,4 Mrd. VND (30 %).
Monate 2 bis 20	An Baufortschritte gekoppelte Zahlungen; die vor der Übergabe gezahlte Gesamtsumme ist auf 5,6 Mrd. VND (70 %) begrenzt. Überweisung der Mittel aus Frankreich auf ein VND-Konto, Aufbewahrung der Banknachweise.
Monat 22	Übergabe; die Zahlungen erreichen 95 % (7,6 Mrd. VND); Verwaltungsgebühr und 2 % für den Instandhaltungsfonds nach der Hausordnung des Gebäudes fällig.
Monat 26	Ausstellung der Bescheinigung auf den Namen des Käufers mit einer Eigentumsdauer bis 2076; Zahlung der letzten 400 Mio. VND.
Später	Die Führungskraft zieht 2030 weg und vermietet die Wohnung, wobei sie die Mieteinnahmen erklärt; die Verlängerung der Eigentumsdauer kann spätestens drei Monate vor Ablauf beantragt oder die Einheit an einen erwerbsberechtigten Käufer verkauft werden.

Wäre der Entwickler ein mehrheitlich in ausländischem Besitz stehendes Unternehmen gewesen, das die Verfahren für ausländische Investoren durchläuft, wären die Zahlungen vor der Übergabe auf 50 % des Preises begrenzt gewesen (Artikel 25 des Gesetzes Nr. 29/2023/QH15).

Wäre die Führungskraft mit einem vietnamesischen Staatsbürger mit Wohnsitz in Vietnam verheiratet gewesen, hätte das Eigentum keiner zeitlichen Begrenzung unterlegen, und das Ausländerkontingent hätte nicht gegolten.

Fragen von Ausländern zu Immobilien

Darf ein Ausländer in Vietnam ein Haus oder eine Wohnung kaufen?

Ja, in Grenzen. Eine ausländische natürliche Person mit Einreiseerlaubnis nach Vietnam darf nach dem Wohnungsgesetz Nr. 27/2023/QH15 gewerblich errichteten Wohnraum in einem Entwicklungsprojekt außerhalb von Verteidigungs- und Sicherheitsgebieten kaufen, vorbehaltlich der Obergrenzen von 30 % der Wohnungen je Gebäude und 250 Häusern je Gebiet auf Ebene eines Stadtbezirks, für bis zu 50 Jahre, einmalig verlängerbar.

Darf ein Ausländer ein Haus von einer vietnamesischen Familie kaufen?

Grundsätzlich nein. Ausländische natürliche Personen dürfen gewerblich errichteten Wohnraum in Entwicklungsprojekten kaufen, vom Entwickler oder von einem anderen erwerbsberechtigten ausländischen Eigentümer, nicht jedoch ein freistehendes Haus außerhalb eines Projekts. Ein Ausländer, der mit einem vietnamesischen Staatsbürger verheiratet ist und in Vietnam lebt, hat die Rechte eines Staatsbürgers und unterliegt dieser Beschränkung nicht.

Was geschieht, wenn die Laufzeit von 50 Jahren endet?

Der Eigentümer kann spätestens drei Monate vor Ablauf eine einmalige Verlängerung um bis zu 50 Jahre beantragen oder die Immobilie vor Ende der Laufzeit an einen erwerbsberechtigten Käufer verkaufen oder verschenken. Läuft die Frist ohne Verlängerung oder Verkauf ab, wird der Wohnraum nach Artikel 20 des Wohnungsgesetzes öffentliches Eigentum.

Darf mein Unternehmen eine Wohnung als Sitz nutzen?

Nein. Artikel 3 des Wohnungsgesetzes verbietet die Nutzung von Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken, und die Unternehmensregistrierungsstellen lehnen Wohnungen in Wohngebäuden als Unternehmenssitz ab. Nutzen Sie eine Büroeinheit, die Gewerbegeschosse eines gemischt genutzten Gebäudes oder ein Serviced Office, dessen Anbieter über rechtmäßige Gewerbeflächen verfügt und schriftlich zustimmt.

Darf ein ausländisches Unternehmen Wohnungen für seine Mitarbeiter kaufen?

Ja. Unternehmen mit ausländischer Beteiligung sowie Zweigniederlassungen und Repräsentanzen ausländischer Unternehmen dürfen gewerblich errichteten Wohnraum in für Ausländer geöffneten Projekten im Rahmen der Obergrenzen für die Laufzeit ihrer Investitionsregistrierung kaufen. Das Eigentum wird auf einer Bescheinigung vermerkt und endet mit der Laufzeit der Organisation, sofern die Immobilie nicht vorher verkauft wird.

AUSBLICK AUF 2027

- Der im September 2026 veröffentlichte Entwurf zur Änderung der wohnungsrechtlichen Vorschriften würde Ausländer von Villen und Reihenhäusern ausschließen; bei Verabschiedung wird die Übergangsbehandlung bestehender Eigentümer und unterzeichneter Verträge entscheidend sein.
- Dieselben Wohnungsreformen würden die Regeln für die Auswahl von Investoren für Wohnungsbauprojekte ändern, was das Angebot an für ausländische Käufer geöffneten Projekten beeinflusst.
- Das geänderte Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt vorbehaltlich bestimmter Fälle am 1. Juli 2027 in Kraft; der verabschiedete Text sollte auf Änderungen daraufhin geprüft werden, wie Grundstücksgeschäfte, einschließlich der Registrierung von Wohnungskäufen, abgewickelt und bezahlt werden.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Commercial housing	*Nhà ở thương mại*	Von einem Entwickler zum Verkauf, zur Vermietung oder zum Mietkauf errichteter Wohnraum.
Apartment building	*Nhà chung cư*	Ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten; Ausländer dürfen bis zu 30 % seiner Wohnungen besitzen.
Detached house	*Nhà ở riêng lẻ*	Ein Haus auf einem eigenen Grundstück; für Ausländer auf 250 je Gebiet auf Ebene eines Stadtbezirks begrenzt.
Housing ownership term	*Thời hạn sở hữu nhà ở*	Bis zu 50 Jahre für eine ausländische natürliche Person, einmalig verlängerbar.
Sale and purchase contract	*Hợp đồng mua bán nhà ở*	Der Vertrag über den Kauf einer Wohnimmobilie nach dem Mustervertrag des Dekrets.
Off-plan housing	*Nhà ở hình thành trong tương lai*	Wohnraum, der sich im Bau befindet oder mit dessen Bau noch nicht begonnen wurde.
Head office	*Trụ sở chính*	Die eingetragene Anschrift eines Unternehmens.
Temporary residence declaration	*Khai báo tạm trú*	Die Meldung des Aufenthaltsorts eines Ausländers bei der Polizei.

AUSLÄNDISCHE UND VIETNAMESISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Ein vietnamesischer Staatsbürger darf jeden rechtmäßigen Wohnraum kaufen, einschließlich Häusern außerhalb von Projekten und Landnutzungsrechten an Wohnbauland, ohne Obergrenzen oder zeitliche Begrenzung. Eine ausländische natürliche Person darf nur in für Ausländer geöffneten Projekten gewerblichen Wohnraums kaufen, im Rahmen der Obergrenzen von 30 % und 250 Häusern, für 50 Jahre, einmalig verlängerbar, es sei denn, sie ist mit einem vietnamesischen Staatsbürger mit Wohnsitz in Vietnam verheiratet. Die Regeln zum Unternehmenssitz und zur Büromiete gelten für inländische Unternehmen und Unternehmen mit ausländischer Beteiligung gleichermaßen.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Eine Anzahlung zu leisten, bevor schriftlich bestätigt ist, dass das Projekt für ausländische Käufer geöffnet und das Ausländerkontingent des Gebäudes nicht ausgeschöpft ist.
- Treuhandkäufe auf den Namen eines vietnamesischen Freundes oder Mitarbeiters zur Umgehung der Obergrenzen; der Ausländer hat kein eingetragenes Recht und nach dem Zivilrecht wenig Schutz, wenn der Treuhänder verkauft, mit einer Hypothek belastet oder stirbt.
- Die Laufzeit von 50 Jahren oder das Verlängerungsfenster verstreichen zu lassen; nicht verkaufter Wohnraum wird bei Ablauf öffentliches Eigentum.
- Den Sitz eines Unternehmens in einer Wohnung in einem Wohngebäude oder unter einer virtuellen Anschrift zu registrieren, unter der das Unternehmen nicht anzutreffen ist.
- Eine Villa oder ein Reihenhaus zu kaufen, solange der Entwurf vom September 2026 anhängig ist, ohne vertragliche Ausstiegsmöglichkeit für den Fall einer Rechtsänderung.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Wohnungsgesetz Nr. 27/2023/QH15, Artikel 3, 16 bis 20; Dekret Nr. 95/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Bauministerium (Wohnungswesen und Immobilienmarkt) — https://moc.gov.vn
- Regierungsportal (chinhphu.vn): Gesetz Nr. 29/2023/QH15 über das Immobiliengeschäft; Dekret Nr. 96/2024/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Einwanderungsbehörde (vorübergehender Aufenthalt von Ausländern) — https://xuatnhapcanh.gov.vn

Due Diligence zu Grundstücksrechten und Sicherheiten an Land: Prüfung der Bescheinigung und des Grundbuchs, Planung, Belastungen, Laufzeit und Zahlungsstand, Genehmigungen sowie Bestellung, notarielle Beglaubigung und Registrierung von Hypotheken an Landnutzungsrechten

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Ausgangspunkt ist die Bescheinigung über Landnutzungsrechte und das Eigentum an mit dem Land verbundenen Vermögenswerten; maßgebliches Register ist das Grundbuch, das die Landregistrierungsstelle des Amts für Landwirtschaft und Umwelt der Provinz führt, und seit 2026 werden Hypotheken ohne Vermerk auf der Bescheinigung in der Grundstücksdatenbank erfasst (Artikel 11 der Resolution Nr. 254/2025/QH15).
- Eine vollständige Prüfung umfasst den Landnutzer, den Nutzungszweck, die Laufzeit und die Zahlungsweise, die Zahlung von Pacht oder Landnutzungsabgabe, Belastungen, Streitigkeiten und Rücknahmebescheide, den Planungsstand nach dem Gesetz Nr. 47/2024/QH15 sowie Baugenehmigungen, Bauabnahme und Brandschutzgenehmigung für die Gebäude.
- Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung darf Landnutzungsrechte und Gebäude, die es durch Zuweisung oder gegen einmalige Pacht hält, mit einer Hypothek belasten, bei jährlicher Pacht nur die Gebäude, und nur zugunsten von Kreditinstituten, die zur Tätigkeit in Vietnam zugelassen sind (Artikel 41 des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15); ausländische Kreditgeber stützen sich daher auf einen inländischen Sicherheitentreuhänder.
- Hypothekenverträge über Landnutzungsrechte müssen notariell beglaubigt oder beurkundet werden (Artikel 27 Abs. 3) und werden mit der Registrierung bei der Landregistrierungsstelle nach Dekret Nr. 99/2022/ND-CP gegenüber Dritten wirksam, wobei sich der Rang in der Regel nach der Reihenfolge der Registrierung richtet.
- Beim Erwerb eines Unternehmens erstreckt sich die Grundstücksprüfung auf dessen Investitionsregistrierung, Projektzeitplan und Compliance, da Verzögerungen nach Artikel 81 zur Rücknahme ohne Entschädigung führen können.

Warum die Bescheinigung nicht ausreicht

In Vietnam bestimmt das staatliche Grundbuch, nicht die Unterlagen der Parteien, wer ein Landnutzungsrecht innehat und zu welchen Bedingungen. Die dem Landnutzer ausgestellte Bescheinigung gibt den Stand zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder, und mehreres kann sich ändern,

ohne dass sich die Bescheinigung ändert: Eine nach dem 1. Januar 2026 registrierte Hypothek wird nur noch in der Grundstücksdatenbank erfasst (Artikel 11 der Resolution Nr. 254/2025/QH15); ein Rücknahmebescheid, eine Pfändung im Vollstreckungsverfahren oder eine Streitigkeit kann anhängig sein; die Pacht kann unbezahlt sein; und die Gebäude auf dem Grundstück können ohne Genehmigung verändert worden sein. Auch nach Ausstellung der Bescheinigung getroffene Planungsentscheidungen können die zulässige Nutzung des Grundstücks einschränken oder es für eine Rücknahme vorsehen.

Die Due Diligence zu Grundstücksrechten ist daher eine Kombination aus Unterlagen, Registerrecherchen und Anfragen bei den Behörden, und sie sollte unabhängig davon durchgeführt werden, ob der Investor Landnutzungsrechte erwirbt, eine Unterpacht in einem Industriepark übernimmt, Land als Kapitaleinlage erhält, ein grundstückshaltendes Unternehmen erwirbt oder Land beleiht. Der Prüfungsumfang hängt von der Transaktion ab, doch die nachstehenden Kategorien gelten für alle. Die Wege, auf denen sich die Prüfungen stellen, sind in Wie Unternehmen mit ausländischer Beteiligung Zugang zu Land erhalten beschrieben.

Die Bescheinigung und das Grundbuch

Beginnen Sie mit der Originalbescheinigung, nicht mit einer Kopie, und prüfen Sie, ob sie dem aktuellen Formular oder einem gültigen früheren Formular entspricht, ob der darauf genannte Landnutzer die Gegenpartei (oder die Zielgesellschaft) ist und ob Flurstücksnummer, Kartenblatt, Anschrift und Fläche mit dem Lageplan und dem tatsächlichen Grundstück übereinstimmen. Lesen Sie die Landkategorie und den Nutzungszweck, die Laufzeit und ihr Enddatum, die Nutzungsform (Zuweisung mit oder ohne Landnutzungsabgabe, Pacht mit jährlicher oder einmaliger Zahlung, Anerkennung) und die Herkunft des Rechts. Die Nutzungsform entscheidet darüber, was die Gegenpartei rechtmäßig tun kann: Ein Unternehmen, das gegen jährliche Pacht pachtet, kann nicht das Landnutzungsrecht selbst übertragen, sondern nur seine Gebäude und Pachtrechte, und kann das Land nicht mit einer Hypothek belasten (Bodenpacht, Bodenpreise und Resolution 254).

Beschaffen Sie anschließend über die Landregistrierungsstelle oder ihre örtliche Zweigstelle einen Auszug aus dem Grundbuch. In der Praxis wird der Antrag mit einer schriftlichen Vollmacht des Landnutzers gestellt, die ein Verkäufer oder Darlehensnehmer als Bedingung der Transaktion beibringen sollte. Der Auszug zeigt eingetragene Hypotheken und sonstige Sicherheiten, Verfügungsverbote, Pfändungen durch Behörden für die Vollstreckung von Zivilurteilen, eingetragene Änderungen und laufende Verfahren. Fragen Sie beim Volkskomitee auf Gemeindeebene nach, ob eine Streitigkeit über das Grundstück anhängig gemacht und ob ein Rücknahmebescheid erlassen wurde, und prüfen Sie die Gerichtsportale auf Rechtsstreitigkeiten des Landnutzers.

Planung, Rücknahmerisiko und zulässige Nutzung

Der Staat weist Land nur für planungskonforme Nutzungen zu und verpachtet es nur dafür, und ein späterer Plan kann ändern, wofür ein Grundstück genutzt werden darf. Prüfen Sie die Flächennutzungsziele des Provinzplans und, für Bauvorhaben, den Zonenplan und einen etwaigen Detailplan nach dem Gesetz Nr. 47/2024/QH15 über Stadt- und Landplanung, über das Bauamt der Provinz oder die Planungsinformationsportale, die die meisten Provinzen inzwischen unterhalten. Lassen Sie sich schriftlich bestätigen, dass die beabsichtigte Nutzung zulässig ist, ob das Grundstück oder ein Teil davon für Straßen, öffentliche Bauvorhaben oder andere Projekte in den Rücknahmefällen des

Artikels 79 des Bodengesetzes vorgesehen ist und welche Bauparameter (Dichte, Höhe, Abstandsflächen) gelten. Ein für die Rücknahme vorgesehenes Grundstück kann weiterhin gehandelt werden, doch sein Wert und seine Beleihungsfähigkeit sinken stark (Landrücknahme, Entschädigung und Nichtnutzung).

Laufzeit, Zahlungsstand und Projekt-Compliance

Bestätigen Sie die verbleibende Laufzeit des Landnutzungsrechts und vergleichen Sie sie mit dem eigenen Bedarf des Investors, der Laufzeit seiner IRC und einer etwaigen Darlehenslaufzeit. Lassen Sie sich von der Steuerbehörde schriftlich bestätigen oder durch die Originalquittungen und Bescheide belegen, dass die Landnutzungsabgabe oder Pacht vollständig gezahlt wurde, die jährliche Pacht auf dem aktuellen Stand ist und die Steuer auf die Nutzung nichtlandwirtschaftlicher Flächen erklärt wurde. Genießt der Landnutzer eine Pachtbefreiung oder -ermäßigung, stellen Sie die Voraussetzungen fest, denn eine Änderung des Projekts oder der Nutzung kann den Anreiz beenden und eine Rückzahlung auslösen.

Wird das Land für ein Investitionsprojekt gehalten, prüfen Sie die Genehmigung der Investitionspolitik und die IRC, den Projektzeitplan und den tatsächlichen Fortschritt. Nach Artikel 81 Abs. 8 des Bodengesetzes kann Land, das nach der Übergabe 12 aufeinanderfolgende Monate nicht genutzt wird oder dessen Nutzung mehr als 24 Monate hinter dem Zeitplan zurückliegt, nach einer kostenpflichtigen Verlängerung von bis zu 24 Monaten ohne Entschädigung für das Land oder die Gebäude zurückgenommen werden. Der Erwerber eines Unternehmens oder ein Kreditgeber, der dessen Land beleiht, übernimmt dieses Risiko; die Prüfung sollte daher klären, ob der Zeitplan eingehalten, angepasst oder verlängert wurde und ob ein Bußgeld verhängt wurde.

Gebäude: Genehmigungen, Abnahme und Registrierung

Prüfen Sie bei Gebäuden die Baugenehmigung (oder die Grundlage einer Befreiung, etwa das Sonderverfahren nach Artikel 28 in einer Zone), den genehmigten Entwurf, die Bauabnahme, die Brandschutzabnahme für die tatsächliche Nutzung und die Umweltgenehmigung oder -registrierung für die ausgeübten Tätigkeiten. Vergleichen Sie die tatsächlich errichteten Gebäude mit der Genehmigung und mit den auf der Bescheinigung erfassten Vermögenswerten: Ohne Genehmigung errichtete Anbauten und Zwischengeschosse sind häufig, können nicht auf der Bescheinigung erfasst und nicht mit einer Hypothek belastet werden und müssen gegebenenfalls legalisiert oder abgerissen werden. Nach Artikel 11 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 darf ein Pächter mit jährlicher Pacht seine Gebäude nur verkaufen, wenn sie über eine Genehmigung verfügen, soweit eine solche erforderlich war, und gemäß dem genehmigten Plan und Projekt fertiggestellt wurden; Mängel bei Genehmigungen wirken sich daher nun unmittelbar auf die Verkäuflichkeit aus.

Hypotheken an Landnutzungsrechten und Gebäuden

Wer eine Hypothek bestellen und erhalten darf. Nach Artikel 41 des Bodengesetzes darf ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung sein Landnutzungsrecht und seine Gebäude mit einer Hypothek belasten, wenn das Land gegen Landnutzungsabgabe zugewiesen oder gegen einmalige Pacht verpachtet wurde, bei jährlicher Pacht nur seine Gebäude, und in beiden Fällen nur zugunsten von **Kreditinstituten, die zur Tätigkeit in Vietnam zugelassen sind**; dazu gehören in der Praxis

vietnamesische Banken, Banken in ausländischem Eigentum und von der Staatsbank zugelassene Zweigniederlassungen ausländischer Banken. Das Bodengesetz 2024 hat Hypotheken an Land nicht für ausländische Kreditgeber geöffnet (FAQ 80). Für vietnamesische Unternehmen gelten eigene Regeln zu den zulässigen Hypothekengläubigern.

Ausländische Kreditgeber und Sicherheitentreuhänder. Ein ausländischer Kreditgeber oder ein Konsortium ausländischer Kreditgeber kann eine Hypothek an Landnutzungsrechten nicht unmittelbar halten. Bei der üblichen Struktur wird ein inländisches Kreditinstitut als Sicherheitentreuhänder bestellt, das die Hypothek zugunsten der Kreditgeber entgegennimmt und hält, wobei eine Intercreditor- oder Sicherheitentreuhandvereinbarung die Verwertung und die Aufteilung der Erlöse regelt. Sind alle Kreditgeber ausländisch, muss der inländische Treuhänder selbst Finanzierungspartei sein, häufig über eine nominelle Beteiligung oder ein Standby-Akkreditiv, und Praktiker betrachten diese Strukturen als vor vietnamesischen Gerichten noch nicht erprobt. Auslandsdarlehen müssen zudem bei der Staatsbank registriert werden (Auslandsdarlehen und Registrierung bei der Staatsbank); Strukturen der Projektfinanzierung werden in Projektfinanzierung, Sicherheiten und das Finanzzentrum erörtert.

Form, notarielle Beglaubigung und Registrierung. Die Hypothek wird durch einen schriftlichen Vertrag nach dem Zivilgesetzbuch (Gesetz Nr. 91/2015/QH13) bestellt. Ein Vertrag über die Belastung von Landnutzungsrechten mit einer Hypothek, mit oder ohne Gebäude, muss nach Artikel 27 Abs. 3 des Bodengesetzes notariell beglaubigt oder beurkundet werden. Er wird mit der Registrierung bei der Landregistrierungsstelle nach Dekret Nr. 99/2022/ND-CP gegenüber Dritten wirksam, und der Rang unter gesicherten Gläubigern richtet sich in der Regel nach der Reihenfolge der Registrierung. Seit dem 1. Januar 2026 wird die Registrierung ohne Vermerk auf der Bescheinigung in der Grundstücksdatenbank erfasst. Hypotheken an im Bau befindlichen Gebäuden, an künftigen Vermögenswerten und an einer Unterpacht in einem Industriepark folgen demselben Registrierungsweg, gegebenenfalls mit Zustimmung des Entwicklers und unter Beachtung der eigenen Anforderungen des Parks. Sicherheiten an beweglichen Vermögenswerten wie Maschinen und Forderungen werden gesondert bei der Registrierungsstelle des Justizministeriums registriert.

Verwertung. Bei Zahlungsverzug kann der Hypothekengläubiger durch vereinbarten Verkauf, durch Versteigerung oder, sofern die Parteien dies vereinbart haben und das Gesetz es zulässt, durch Übernahme des Vermögenswerts an Erfüllungs statt verwerten, doch jeder Käufer oder Erwerber muss berechtigt sein, das Landnutzungsrecht innezuhaben. Ein ausländischer Kreditgeber kann niemals das Land selbst übernehmen, und ein inländischer Treuhänder wird es verkaufen. Die Verwertung verläuft langsamer, wenn sich der Hypothekenschuldner widersetzt; dies ist ein Grund, weshalb Kreditgeber zusätzlich Anteilsverpfändungen, Abtretungen von Projektverträgen und Kontosicherheiten verlangen.

Checkliste zur Grundstücks-Due-Diligence

Für Kauf, Unterpacht, Einlage in ein Joint Venture, Unternehmenserwerb oder Darlehen. Fordern Sie die Unterlagen bei der Gegenpartei an, überprüfen Sie sie bei den Behörden und halten Sie jede Lücke als aufschiebende Bedingung oder Kaufpreisanpassung fest.

- [ ] **Originalbescheinigung**
  Aktuelles Formular oder gültiges früheres Formular; Landnutzer; Flurstück, Kartenblatt, Anschrift und Fläche; Nutzungszweck; Laufzeit; Nutzungsform; Herkunft; erfasste Gebäude.

- [ ] **Grundbuchauszug**
  Hypotheken und sonstige Sicherheiten, Verfügungsverbote, Pfändungen, eingetragene Änderungen und laufende Verfahren, beschafft bei der Landregistrierungsstelle mit Vollmacht des Landnutzers.

- [ ] **Grundstücksbescheide und -verträge**
  Zuweisungs- oder Pachtbescheid, Pachtvertrag, Bescheide über Zweckänderungen und bei einer Unterpacht die Unterlagen des Entwicklers.

- [ ] **Zahlungsstand**
  Bestätigung der Steuerbehörde oder Quittungen über Landnutzungsabgabe oder Pacht, aktuelle Bescheide über die jährliche Pacht, Erklärungen zur Landnutzungssteuer sowie etwaige Pachtanreize und deren Voraussetzungen.

- [ ] **Planung**
  Schriftliche Planungsauskunft für das Grundstück: zulässige Nutzung, Bauparameter, etwaige Vorsehung für öffentliche Bauvorhaben oder Rücknahme.

- [ ] **Streitigkeiten und Rücknahme**
  Anfrage bei der Gemeinde zu Streitigkeiten und Rücknahmebescheiden; Gerichtsrecherchen zum Landnutzer; Beschwerden früherer Nutzer.

- [ ] **Projektstatus**
  Genehmigung der Investitionspolitik, IRC, Zeitplan, tatsächlicher Fortschritt, Verlängerungen, Bußgelder; Risiko nach Artikel 81 Abs. 8.

- [ ] **Gebäude**
  Baugenehmigung oder Befreiung, Genehmigung des Entwurfs, Bauabnahme, Brandschutzabnahme, Umweltgenehmigung; Abgleich des tatsächlichen Baubestands mit Genehmigungen und Bescheinigung.

- [ ] **Ortsbesichtigung und Vermessung**
  Grenzen im Abgleich mit der Katasterkarte, Besitz durch Dritte, Zugang zu einer öffentlichen Straße, Versorgungsleitungen, Kontaminationen.

- [ ] **Formalitäten der Transaktion**
  Notarielle Beglaubigung, soweit erforderlich (Artikel 27 Abs. 3); Registrierung der Übertragung, Einlage oder Hypothek; Investitionsregistrierung nach Artikel 21 beim Erwerb eines Unternehmens, das sensible Grundstücke hält.

Wo was zu prüfen ist

Was	Wo	Was sich daraus ergibt
Recht, Nutzungszweck, Laufzeit, Nutzungsform	Bescheinigung; Landregistrierungsstelle	Wer welches Recht wie lange innehat und ob es übertragbar und mit einer Hypothek belastbar ist
Hypotheken, Pfändungen, Verfügungsverbote	Grundbuchauszug (Landregistrierungsstelle)	Belastungen, einschließlich seit 2026 nur in der Datenbank erfasster Hypotheken
Pacht, Landnutzungsabgabe und Landnutzungssteuer	Örtliche Steuerbehörde; Zahlungsquittungen und Bescheide	Rückstände, die einen Rücknahmegrund darstellen und mit dem Land übergehen
Planungsstand	Bauamt der Provinz; Gemeinde; Planungsportale	Zulässige Nutzung, Bauparameter, Vorsehung für öffentliche Bauvorhaben
Streitigkeiten und Rücknahmebescheide	Volkskomitee auf Gemeindeebene; Gerichte	Anhängige Ansprüche von Nachbarn oder früheren Nutzern; staatliche Rücknahmepläne
Projekt-Compliance	Investitionsregistrierungsbehörde oder Verwaltungsbehörde der Zone; IRC und Berichte	Verzögerungen im Zeitplan, die zur Rücknahme nach Artikel 81 führen können
Gebäude	Unterlagen zu Baugenehmigungen, Abnahme und Brandschutz; Bauamt der Provinz	Ungenehmigte Bauten, die weder erfasst noch mit einer Hypothek belastet oder verkauft werden können

RECHENBEISPIEL

Due Diligence und besichertes Darlehen für eine Bestandsfabrik

Ein Unternehmen in deutschem Eigentum erwirbt von einem vietnamesischen Unternehmen das Landnutzungsrecht und die Gebäude einer 5 Hektar großen Fabrik in Haiphong für 180 Mrd. VND, teilweise finanziert durch ein Darlehen über 100 Mrd. VND von der vietnamesischen Tochtergesellschaft einer ausländischen Bank. Sachverhalt und Zeitangaben dienen der Veranschaulichung.

Bescheinigung	Land in einem Industriecluster, 2010 gegen Einmalzahlung vom Entwickler des Clusters unterverpachtet, Laufzeit bis 2060. Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung darf nach Artikel 28 eine Übertragung von Landnutzungsrechten in einem Industriecluster entgegennehmen, sodass ein unmittelbarer Erwerb der Vermögenswerte möglich ist.
Grundbuchauszug (Woche 2)	Eine Hypothek zugunsten einer vietnamesischen Bank, 2026 registriert und nur in der Datenbank ersichtlich; der Verkäufer hatte sie nicht offengelegt. Die Löschung wird zur aufschiebenden Bedingung gemacht, wobei der Kaufpreis teilweise an den bisherigen Kreditgeber gezahlt wird.

Planung (Woche 3)	Ein 900 m^2 großer Streifen entlang der Straßenfront ist für eine Verbreiterung vorgesehen; der Preis wird um 3 Mrd. VND gesenkt und die Fläche in der IRC des Käufers angepasst.
Gebäude (Wochen 3 bis 4)	Ein 2000 m^2 großer Lagerhausanbau hat keine Genehmigung und ist nicht auf der Bescheinigung erfasst; der Verkäufer legalisiert ihn vor dem Vollzug, andernfalls werden 6 Mrd. VND auf einem Treuhandkonto einbehalten.
Zahlungsstand	Bestätigung der Steuerbehörde, dass keine Rückstände bestehen; Landnutzungssteuer auf dem aktuellen Stand.
Übertragung (Wochen 6 bis 9)	Notarielle Beglaubigung des Übertragungsvertrags; Registrierung bei der Landregistrierungsstelle; Ausstellung einer neuen Bescheinigung auf den Namen des Käufers in etwa vier Wochen.
Hypothek (Wochen 9 bis 10)	Notariell beglaubigte Hypothek am Landnutzungsrecht und an den Gebäuden zugunsten des Kreditgebers, eines in Vietnam zugelassenen Kreditinstituts; Registrierung bei der Landregistrierungsstelle nach Dekret Nr. 99/2022/ND-CP; Verpfändung der Maschinen und Registrierung beim Register des Justizministeriums.

Wäre der Kreditgeber die ausländische Bank der deutschen Muttergesellschaft gewesen, hätte sie die Hypothek am Land nicht erhalten können; ein inländischer Sicherheitentreuhänder wäre erforderlich gewesen.

Wäre das Land gegen jährliche Pacht gehalten worden, hätten nur die Gebäude mit einer Hypothek belastet werden können, und der Käufer hätte nicht das Landnutzungsrecht übertragen erhalten können, sondern nur die Gebäude und die Pachtrechte.

Fragen von Investoren zu Grundstücksrechten und Sicherheiten

Wie prüfe ich die Rechtslage eines Grundstücks in Vietnam?

Sehen Sie die Originalbescheinigung ein und beschaffen Sie dann mit Vollmacht des Rechtsinhabers einen Auszug aus dem Grundbuch bei der Landregistrierungsstelle. Prüfen Sie den Landnutzer, den Nutzungszweck, die Laufzeit, die Nutzungsform, Hypotheken, Pfändungen und Verfügungsverbote, die Zahlung von Pacht oder Landnutzungsabgabe, den Planungsstand, Streitigkeiten und Rücknahmebescheide sowie die Genehmigungen für die Gebäude.

Kann eine ausländische Bank eine Hypothek an Land in Vietnam erhalten?

Nicht unmittelbar aus dem Ausland. Nach Artikel 41 des Bodengesetzes darf ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung Landnutzungsrechte und Gebäude nur zugunsten von Kreditinstituten, die zur Tätigkeit in Vietnam zugelassen sind, mit einer Hypothek belasten; dazu gehören von der Staatsbank zugelassene Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften ausländischer Banken. Ausländische Kreditgeber setzen einen inländischen Sicherheitentreuhänder ein, der die Hypothek hält.

Muss eine Hypothek an Land notariell beglaubigt und registriert werden?

Ja. Ein Vertrag über die Belastung von Landnutzungsrechten mit einer Hypothek muss nach Artikel 27 Abs. 3 des Bodengesetzes notariell beglaubigt oder beurkundet werden und wird mit der Registrierung bei der Landregistrierungsstelle nach Dekret Nr. 99/2022/ND-CP gegenüber Dritten wirksam. Der Rang richtet sich in der Regel nach der Reihenfolge der Registrierung.

Warum erscheint eine Hypothek möglicherweise nicht auf der Bescheinigung?

Seit dem 1. Januar 2026 bestimmt Artikel 11 der Resolution Nr. 254/2025/QH15, dass die Registrierung einer Hypothek an Landnutzungsrechten und damit verbundenen Vermögenswerten durch Aktualisierung der Grundstücksdatenbank ohne Vermerk auf der Bescheinigung erfasst wird. Ein Käufer oder Kreditgeber muss daher das Register einsehen, statt sich auf die Bescheinigung zu verlassen.

Kann Land mit jährlicher Pacht mit einer Hypothek belastet werden?

Nur die Gebäude und sonstigen Vermögenswerte, die dem Pächter auf dem Land gehören, nicht das Landnutzungsrecht, und nur zugunsten eines in Vietnam zugelassenen Kreditinstituts. Pächter, die das Land selbst beleihen müssen, können die Umstellung auf einmalige Pacht beantragen, die seit 2026 grundsätzlich möglich ist, und anschließend das Landnutzungsrecht mit einer Hypothek belasten.

AUSBLICK AUF 2027

- Ein neues Dekret, das Dekret Nr. 99/2022/ND-CP über die Registrierung von Sicherungsrechten ersetzen soll, befindet sich im Entwurfsstadium; Registrierungsverfahren, Gebühren und die Schnittstelle zur Grundstücksdatenbank können sich ändern.
- Das geänderte Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt vorbehaltlich bestimmter Fälle am 1. Juli 2027 in Kraft; der verabschiedete Text sollte auf Änderungen bei der Registrierung von Grundstücksgeschäften geprüft werden. Die nationale Grundstücksdatenbank soll bis Ende 2026 fertiggestellt sein, was Registerrecherchen schneller und vollständiger machen dürfte.
- Weder die Resolution Nr. 254/2025/QH15 noch die veröffentlichten Änderungsentwürfe öffnen Hypotheken an Land für ausländische Kreditgeber; Investoren sollten davon ausgehen, dass Strukturen mit inländischem Sicherheitentreuhänder weiterhin erforderlich bleiben.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Mortgage	*Thế chấp*	Sicherheit an Landnutzungsrechten und damit verbundenen Vermögenswerten ohne Besitzübertragung.

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Registration of security	*Đăng ký biện pháp bảo đảm*	Registrierung, durch die eine Sicherheit gegenüber Dritten wirksam wird.
Notarisation	*Công chứng*	Förmliche Beglaubigung eines Vertrags durch einen Notar; erforderlich für Übertragungen von Land und Hypotheken.
Credit institution	*Tổ chức tín dụng*	Eine Bank oder ein sonstiger Kreditgeber mit Zulassung der Staatsbank von Vietnam.
Security agent	*Đại lý bảo đảm*	Ein inländischer Kreditgeber, der Sicherheiten für ein Konsortium hält.
Land information extract	*Trích lục thông tin đất đai*	Auskunft aus dem Grundbuch über ein Grundstück.
Completion acceptance	*Nghiệm thu hoàn thành công trình*	Abnahme, mit der bestätigt wird, dass ein Gebäude wie genehmigt fertiggestellt wurde.
Zoning plan	*Quy hoạch phân khu*	Der Plan, der Flächennutzungen und Parameter für ein Gebiet festlegt.

AUSLÄNDISCHE UND VIETNAMESISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Die Schritte der Due Diligence sind für inländische und ausländische Käufer dieselben. Die Unterschiede liegen darin, wer das Ergebnis innehaben darf: Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung darf Übertragungen von Landnutzungsrechten nur auf den Wegen des Artikels 28 entgegennehmen und Hypotheken nur zugunsten von in Vietnam zugelassenen Kreditinstituten bestellen, während ein ausländischer Kreditgeber überhaupt keine Sicherheiten an Land erhalten kann und einen inländischen Treuhänder benötigt.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Sich allein auf die Bescheinigung zu verlassen: Seit dem 1. Januar 2026 registrierte Hypotheken erscheinen nur in der Grundstücksdatenbank.
- Eine Gegenpartei mit jährlicher Pacht, die anbietet, das Land selbst zu übertragen oder mit einer Hypothek zu belasten.
- Ungenehmigte Anbauten und nicht auf der Bescheinigung erfasste Gebäude, die nicht mit einer Hypothek belastet werden können und nun einen Verkauf einschränken.
- Projekte im Verzug, die das Risiko der Rücknahme ohne Entschädigung nach Artikel 81 Abs. 8 bergen.
- Auslandsdarlehen, die mit einer unmittelbaren Hypothek am Land zugunsten des ausländischen Kreditgebers dokumentiert sind, die nicht registriert werden kann.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15, Artikel 27, 41 und 81; Resolution Nr. 254/2025/QH15, Artikel 11; Dekret Nr. 99/2022/ND-CP — https://vbpl.vn
- Justizministerium (Registrierung von Sicherheiten an beweglichen Vermögenswerten) — https://moj.gov.vn
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Grundstücksregistrierung und Grundstücksinformationssystem) — https://mae.gov.vn
- Staatsbank von Vietnam (zugelassene Kreditinstitute) — https://www.sbv.gov.vn

Landrücknahme, Entschädigung und Nichtnutzung: wann der Staat Land zurücknehmen darf, die Ergänzungen von 2026 einschließlich der 75-%-Regel, Rücknahme ungenutzten Landes, Entschädigung, Unterstützung und Umsiedlung, Verfahren und Fristen sowie die Rechtsbehelfe des Investors

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts- und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Der Staat darf Land für Verteidigung und Sicherheit (Artikel 78), für die sozioökonomische Entwicklung im nationalen oder öffentlichen Interesse in den 31 Fällen des Artikels 79, bei Verstößen gegen das Bodenrecht (Artikel 81) und bei rechtmäßiger Beendigung der Landnutzung (Artikel 82) des Bodengesetzes Nr. 31/2024/QH15 zurücknehmen.
- Ab dem 1. Januar 2026 hat die Resolution Nr. 254/2025/QH15 die Rücknahme für Projekte in Freihandelszonen und im internationalen Finanzzentrum ergänzt sowie die Rücknahme der verbleibenden Flächen, wenn ein Investor mit mehr als 75 % der Fläche und mehr als 75 % der Landnutzer Bedingungen vereinbart hat, mit Zustimmung des Volksrats der Provinz (Artikel 3).
- Projektland, das nach der Übergabe 12 aufeinanderfolgende Monate nicht genutzt wird oder mehr als 24 Monate hinter dem Zeitplan zurückliegt, kann nach einer kostenpflichtigen Verlängerung von bis zu 24 Monaten ohne Entschädigung für Land oder Gebäude zurückgenommen werden, außer bei höherer Gewalt (Artikel 81 Abs. 8 und 9).
- Die Entschädigung für Land wird nach der Bodenpreistabelle der Provinz und dem Anpassungskoeffizienten berechnet (Artikel 5 Abs. 3 der Resolution); ein Pächter mit jährlicher Pacht wird für die verbleibenden Investitionskosten in das Land und seine Vermögenswerte entschädigt, nicht für das Land; Unterstützung und Umsiedlung richten sich nach Dekret Nr. 88/2024/ND-CP in seiner geänderten Fassung.
- Die Rücknahme muss bei landwirtschaftlichen Flächen mindestens 60 Tage und bei nichtlandwirtschaftlichen Flächen mindestens 120 Tage vor der Entscheidung angekündigt werden, und Entscheidungen können mit der Verwaltungsbeschwerde und vor dem Verwaltungsgericht angefochten werden, wobei Investitionsgarantien und Abkommen im Hintergrund stehen.

Rücknahme in einem System ohne Privateigentum

Da das Land dem gesamten Volk gehört, enteignet der Staat Land nicht im westlichen Sinne; er nimmt im Wege der **Rücknahme** (thu hồi) Landnutzungsrechte zurück, die er zuvor gewährt oder anerkannt hat. Das Bodengesetz regelt abschließend, wann er dies tun darf, und außerhalb dieser Fälle ist eine

Rücknahme rechtswidrig. Für Investoren ist das Regime in dreifacher Hinsicht von Bedeutung. Es ist ein Risiko für Land, das der Investor bereits hält, sei es durch ein öffentliches Projekt oder durch eigenen Verzug des Investors. Es ist ein Instrument, auf das der Investor angewiesen ist, wenn er von anderen genutztes Land benötigt, denn über das staatliche Rücknahme- und Entschädigungsverfahren werden die meisten Projektgrundstücke freigemacht. Und es bestimmt, was der Investor erhält, wenn ihm sein Land genommen wird.

Das Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15 unterteilt die Rücknahme in vier Kategorien: Landesverteidigung und Sicherheit (Artikel 78); sozioökonomische Entwicklung im nationalen oder öffentlichen Interesse (Artikel 79); Verstöße gegen das Bodenrecht (Artikel 81); sowie rechtmäßige Beendigung der Landnutzung, freiwillige Aufgabe und Lebensgefahr (Artikel 82). Die Resolution Nr. 254/2025/QH15 hat ab dem 1. Januar 2026 Fälle ergänzt und Verfahren und Entschädigung geändert.

Rücknahme für Verteidigung, Sicherheit und sozioökonomische Entwicklung

Artikel 78 erlaubt die Rücknahme für Zwecke der Verteidigung und Sicherheit wie Militärstützpunkte, Verteidigungsanlagen und Polizeieinrichtungen, und Artikel 3 Abs. 1 der Resolution ergänzt von den Streitkräften verwaltete Einrichtungen für den Zwangsentzug von Drogenabhängigen. Artikel 79 nennt 31 Fälle der sozioökonomischen Entwicklung im nationalen oder öffentlichen Interesse, von Verkehrs-, Energie-, Bewässerungs- und Telekommunikationsinfrastruktur und öffentlichen Einrichtungen über sozialen Wohnungsbau und Umsiedlung bis hin zu **Industrieparks, Industrieclustern, Hightech-Parks** und zollfreien Bereichen in Wirtschaftszonen (Abs. 22), genehmigtem Mineralienabbau (Abs. 25), **multifunktionalen Stadtentwicklungsprojekten und ländlichen Wohnprojekten** (Abs. 27) sowie von der Nationalversammlung oder dem Premierminister genehmigten Projekten (Abs. 31). Rein gewerbliche Projekte außerhalb dieser Fälle, etwa ein einzelnes Bürogebäude oder eine Fabrik, können nicht durch staatliche Rücknahme zusammengeführt werden und müssen auf Land errichtet werden, das der Investor bereits hält, bei einer Versteigerung erhält oder einvernehmlich erwirbt.

Artikel 3 Abs. 2 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 hat drei Fälle ergänzt: Projekte in **Freihandelszonen** und im **internationalen Finanzzentrum**; die Schaffung von Landfonds zur Bezahlung von Build-Transfer-Verträgen oder zur Verpachtung an Organisationen, deren Land zurückgenommen wurde, damit sie ihre Geschäftstätigkeit fortsetzen können; und, für private Entwickler am bedeutsamsten, die **75-%-Regel**. Hat ein Investor Land für ein Projekt im Einvernehmen mit den bisherigen Nutzern zusammengeführt, ist die Frist für den Abschluss der Vereinbarungen (einschließlich einer etwaigen Verlängerung) abgelaufen und hat der Investor für mehr als 75 % der Landfläche und mit mehr als 75 % der Landnutzer eine Einigung erzielt, kann der Volksrat der Provinz die Rücknahme der verbleibenden Flächen durch den Staat und deren Zuweisung oder Verpachtung an den Investor genehmigen. Die verbliebenen Nutzer werden wie bei einer Rücknahme nach Artikel 78 oder 79 entschädigt, und liegt die Entschädigung je Flächeneinheit unter dem mit den übrigen Nutzern vereinbarten Durchschnittspreis, erhalten sie die Differenz, die der Investor vorstreckt und in die Investitionskosten des Projekts einbeziehen kann (Artikel 3 Abs. 7).

Die Rücknahme zu diesen Zwecken darf erst erfolgen, wenn der Plan für Entschädigung, Unterstützung und Umsiedlung genehmigt und die Umsiedlung geregelt ist, außer in bestimmten Fällen: bei nationalen Schlüsselprojekten und dringenden öffentlichen Investitionsprojekten, deren Plan öffentlich

ausgehängt wurde, bei sonstigen Projekten, bei denen mehr als 75 % der Landnutzer der Rücknahme vor der Genehmigung zustimmen, und bei Projekten, die Nutzer vor Ort oder entlang der Trasse der Hauptbauwerke umsiedeln (Artikel 3 Abs. 3).

Rücknahme bei Verstößen, einschließlich ungenutzten Landes

Artikel 81 nennt die Verstöße, bei denen Land zurückgenommen werden kann: fortgesetzte Nutzung zu einem nicht genehmigten Zweck nach einem Bußgeld; fortgesetzte Zerstörung von Land nach einem Bußgeld; Zuweisung oder Verpachtung an die falsche Person oder durch eine unzuständige Stelle; Entgegennahme von Land von einer Person, die nicht zur Übertragung berechtigt ist; Zulassen der unrechtmäßigen Inanspruchnahme staatlich verwalteten Landes; Nichterfüllung finanzieller Verpflichtungen gegenüber dem Staat; und Nichtnutzung. Bei landwirtschaftlichen Flächen bedeutet Nichtnutzung je nach Kulturart 12, 18 oder 24 aufeinanderfolgende Monate, verbunden mit einem Bußgeld und dem Versäumnis, die Nutzung innerhalb der gesetzten Frist aufzunehmen.

Für Investoren ist Artikel 81 Abs. 8 die entscheidende Vorschrift. Land, das für ein Investitionsprojekt zugewiesen, verpachtet, umgewidmet oder durch Übertragung erhalten wurde, kann zurückgenommen werden, wenn es **12 aufeinanderfolgende Monate ab der tatsächlichen Übergabe nicht genutzt wird** oder wenn seine Nutzung **mehr als 24 Monate hinter dem Zeitplan** des Investitionsprojekts zurückliegt. Der Investor kann eine Verlängerung von bis zu 24 Monaten erhalten, muss dem Staat aber einen zusätzlichen Betrag in Höhe der Landnutzungsabgabe oder Pacht für den Verlängerungszeitraum zahlen. Wird das Land bei Ende der Verlängerung noch immer nicht genutzt, nimmt der Staat es **ohne Entschädigung für das Land, die darauf befindlichen Vermögenswerte oder die verbleibenden Investitionskosten** in das Land zurück. Höhere Gewalt ist ausgenommen (Artikel 81 Abs. 9), und Dekret Nr. 226/2025/ND-CP hat klargestellt, wann der Verlängerungszeitraum beginnt. Artikel 3 Abs. 10 der Resolution bestätigt, dass bei einer Rücknahme nach Artikel 81 oder nach Artikel 82 Abs. 1 und 2 keine Entschädigung für Land gezahlt wird.

Die Regel steht im Zusammenspiel mit dem Investitionsgesetz, nach dem ein Projekt, das ohne genehmigte Verlängerung 24 Monate hinter dem Zeitplan seiner IRC zurückliegt, beendet werden kann (Die Investitionsregistrierungsbescheinigung). Investoren sollten daher in der IRC und den Grundstücksunterlagen realistische Meilensteine festlegen, diese förmlich anpassen, bevor sie verfehlt werden, und Nachweise über jedes Ereignis höherer Gewalt aufbewahren. Die vierteljährlichen Investitionsberichte, in denen die Landnutzung erfasst wird, sind die erste Informationsquelle der Behörde über Verzögerungen (Berichterstattung und laufende Pflichten).

Artikel 82 regelt die rechtmäßige Beendigung der Landnutzung: unter anderem die Auflösung oder den Konkurs des Landnutzers, den Ablauf der Laufzeit des Landnutzungsrechts ohne Verlängerung, die Beendigung des Investitionsprojekts, die freiwillige Aufgabe des Landes und Land, das lebensgefährlich geworden ist. Bei Ablauf oder Beendigung hängt es von den Bedingungen seines Projekts und seiner Pacht ab, was der Investor für seine Gebäude zurückerhalten kann.

Entschädigung, Unterstützung und Umsiedlung

Die Entschädigung bei einer Rücknahme nach Artikel 78 und 79 und in den neuen Fällen der Resolution umfasst das Land, die darauf befindlichen Vermögenswerte und Verluste aus der Unterbrechung von Produktion und Geschäftsbetrieb, zusammen mit Unterstützung und, für Haushalte, Umsiedlung. Artikel 5 Abs. 3 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 legt die Grundlage der Entschädigung für Land fest: die zurückgenommene Fläche, die Laufzeit der Landnutzung, den Preis in der Bodenpreistabelle der Provinz multipliziert mit dem Anpassungskoeffizienten sowie den Zweck und die Form der Nutzung. Vor 2026 wurde für jedes Projekt ein konkreter Bodenpreis ermittelt; die Entschädigung beruht nun auf der Tabelle und dem Koeffizienten, ohne eine konkrete Bewertung abzuwarten, was schneller ist, in manchen Gebieten aber unter dem Marktwert liegen kann (Bodenpacht, Bodenpreise und Resolution 254).

Die Nutzungsform ist entscheidend. Ein Landnutzer, der Land durch Zuweisung gegen Landnutzungsabgabe oder durch Pacht gegen einmalige Zahlung hält, wird für das Land für die verbleibende Laufzeit entschädigt. Ein Pächter, der **jährliche Pacht** zahlt, wird grundsätzlich nicht für das Land selbst entschädigt, sondern für seine verbleibenden Investitionskosten in das Land und für seine darauf befindlichen Vermögenswerte. Vermögenswerte werden mit ihrem Wert entschädigt: Nach Artikel 3 Abs. 11 der Resolution wird ein Gebäude, das ganz oder teilweise abgerissen werden muss, sodass der Rest die technischen Standards nicht mehr erfüllt, zu den Kosten eines Neubaus gleichwertigen Standards entschädigt, im Übrigen nach dem tatsächlichen Schaden gemäß den Vorschriften der Provinz. Die Provinzen legen Einheitspreise für Kulturen, Nutztiere und Wälder fest und bestimmen zusätzliche Unterstützungsmaßnahmen (Artikel 3 Abs. 11 und 12). Die Einzelheiten regeln das Dekret Nr. 88/2024/ND-CP über Entschädigung, Unterstützung und Umsiedlung, geändert durch Dekret Nr. 226/2025/ND-CP und ergänzt durch Dekret Nr. 49/2026/ND-CP, sowie die auf dieser Grundlage erlassenen Entscheidungen der Provinzen.

Investoren, die Land freimachen lassen müssen, strecken in der Regel die Entschädigungsgelder nach dem genehmigten Plan vor. Nach Artikel 94 Abs. 2 des Bodengesetzes wird der Vorschuss von der zu zahlenden Landnutzungsabgabe oder Pacht abgezogen, und Artikel 3 Abs. 8 der Resolution wendet den Abzug auf das gesamte Projekt und jeden Grundstücksbescheid an. Ein Investor, der mehr vorstreckt, als er abziehen kann, sollte die Behandlung vorab mit der Provinz vereinbaren.

Wie eine Rücknahme für ein öffentliches Projekt abläuft

1. **Planung und Flächennutzungsplan**
   Das Projekt muss unter einen Fall des Artikels 78 oder 79 oder einen von der Resolution ergänzten Fall fallen und im Flächennutzungsplan und in der genehmigten Planung enthalten sein.

2. **Ankündigung der Rücknahme**
   Die zuständige Behörde benachrichtigt den Landnutzer, die Eigentümer von Vermögenswerten und sonstige Betroffene bei landwirtschaftlichen Flächen mindestens 60 Tage und bei nichtlandwirtschaftlichen Flächen mindestens 120 Tage vor der Rücknahmeentscheidung (Artikel 3 Abs. 9 Buchst. a der Resolution Nr. 254/2025/QH15, der die 90 und 180 Tage nach Artikel 85 des Bodengesetzes verkürzt).

3 **Vermessung und Bestandsaufnahme**

Beamte vermessen das Land und erfassen die betroffenen Vermögenswerte, Kulturen und Geschäftstätigkeiten; der Landnutzer sollte anwesend sein, das Protokoll prüfen und Nachweise über Investitionskosten ergänzen.

4 **Entschädigungsplan, Aushang und Dialog**

Auf Grundlage der Preistabelle und des Koeffizienten wird ein Plan für Entschädigung, Unterstützung und Umsiedlung erstellt und 10 Tage lang beim Volkskomitee der Gemeinde, im Wohngebiet und auf dem Portal der Gemeinde ausgehängt; bestehen weiterhin Einwände, wird innerhalb von 30 Tagen nach der Anhörung ein Dialog geführt (Artikel 3 Abs. 9 Buchst. b).

5 **Genehmigung und Rücknahmeentscheidung**

Der Plan wird genehmigt und die Rücknahmeentscheidung erlassen, in der Regel erst nach Genehmigung des Plans und Regelung der Umsiedlung, vorbehaltlich der Ausnahmen in Artikel 3 Abs. 3.

6 **Zahlung und Übergabe**

Entschädigung und Unterstützung werden gezahlt und das Land wird übergeben; verweigert der Nutzer dies, kann die Behörde die Entscheidung nach dem Verfahren des Bodengesetzes vollstrecken.

7 **Beschwerde oder Klage**

Der Landnutzer kann bei der Behörde, die die Entscheidung erlassen hat, und anschließend bei deren übergeordneter Stelle Beschwerde einlegen oder vor dem Verwaltungsgericht klagen; die Entscheidung bleibt in der Zwischenzeit grundsätzlich vollstreckbar.

Investorenschutz und Rechtsbehelfe

Nach vietnamesischem Recht kann ein Landnutzer gegen eine Rücknahmeentscheidung oder einen Entschädigungsplan nach dem Beschwerdegesetz Beschwerde einlegen, zunächst bei der erlassenden Behörde und dann bei der nächsthöheren Ebene, oder ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht einleiten; seit dem 1. Juli 2025 werden Verwaltungssachen in erster Instanz von den neu organisierten regionalen Gerichten und Provinzgerichten verhandelt (FAQ 71). Beschwerden müssen innerhalb der gesetzlichen Fristen eingelegt werden, und der Investor sollte ab der Bestandsaufnahme Nachweise sichern: Rechnungen, Bauverträge, Bewertungen, Fotos und Abschlüsse, die die Investitionen in das Land belegen.

Über dem innerstaatlichen Recht stehen die Garantien des Investitionsgesetzes. Artikel 9 des Gesetzes Nr. 143/2025/QH15 schützt rechtmäßige Vermögenswerte vor Verstaatlichung und Beschlagnahme durch Verwaltungsmaßnahmen, und nimmt der Staat Vermögenswerte für Verteidigung, Sicherheit oder das nationale Interesse in Anspruch oder zurück, muss er nach dem Gesetz entschädigen. Ein ausländischer Investor, der durch ein bilaterales Investitionsschutzabkommen oder ein Investitionskapitel in einem Freihandelsabkommen geschützt ist, kann zudem einen Anspruch wegen Enteignung ohne Entschädigung oder wegen unbilliger Behandlung haben, der im Wege internationaler Schiedsverfahren durchsetzbar ist (Investitionsgarantien und Abkommen; Kapitel 9). Ansprüche aus

Abkommen sind das letzte Mittel, doch die Strukturierung der Investition über eine geschützte Rechtsordnung und eine Dokumentation, die einen möglichen Anspruch im Blick behält, kosten zu Beginn wenig (FAQ 50).

Rücknahmegründe und was der Landnutzer erhält

Grund	Rechtsgrundlage	Entschädigung für Land	Hinweise
Verteidigung und Sicherheit	Bodengesetz, Art. 78; Resolution Nr. 254/2025/QH15, Art. 3 Abs. 1	Ja, nach Preistabelle und Koeffizient (keine bei Land mit jährlicher Pacht, für das die verbleibenden Investitionskosten erstattet werden)	Auch Vermögenswerte, Betriebsunterbrechung und Unterstützung werden entschädigt
Sozioökonomische Entwicklung (31 Fälle)	Bodengesetz, Art. 79	Wie oben	Einschließlich Industrieparks, Hightech-Parks, städtischer und ländlicher Wohnprojekte
Freihandelszonen und das internationale Finanzzentrum	Resolution, Art. 3 Abs. 2 Buchst. a	Wie oben	Neu ab 1. Januar 2026
Verbleibende Flächen nach der 75-%-Regel	Resolution, Art. 3 Abs. 2 Buchst. b und Abs. 7	Wie oben, aufgestockt auf den vereinbarten Durchschnittspreis	Erfordert die Zustimmung des Volksrats der Provinz; der Investor streckt die Aufstockung vor
Nichtnutzung oder 24 Monate Verzug nach einer kostenpflichtigen Verlängerung	Bodengesetz, Art. 81 Abs. 8	Keine, auch nicht für Gebäude oder verbleibende Investitionskosten	Höhere Gewalt ausgenommen; Verlängerung um bis zu 24 Monate gegen Zahlung
Sonstige Verstöße (zweckwidrige Nutzung, nicht erfüllte Verpflichtungen)	Bodengesetz, Art. 81	Keine	In der Regel nach einem Bußgeld und unterbliebener Abhilfe
Ablauf, Beendigung, Auflösung, Aufgabe	Bodengesetz, Art. 82	Keine für Land in den Fällen der Abs. 1 und 2	Die Behandlung der Gebäude hängt von Projekt und Pacht ab

RECHENBEISPIEL

Rücknahme für eine Straßenverbreiterung mit Auswirkungen auf eine Fabrik mit jährlicher Pacht

Ein Textilunternehmen mit ausländischer Beteiligung pachtet außerhalb eines Parks 4 Hektar gegen jährliche Pacht und ist seit 2016 tätig. Die Provinz plant die Verbreiterung der Nationalstraße und wird einen 6000 m^2 großen Streifen einschließlich eines Lagerhauses zurücknehmen. Die Beträge dienen der Veranschaulichung.

Ankündigung (Monat 0)	Eingang der Rücknahmeankündigung 120 Tage vor der geplanten Entscheidung, da es sich um nichtlandwirtschaftliche Flächen handelt.
Bestandsaufnahme (Monat 1)	Beamte erfassen den 6000 m^2 großen Streifen, ein 2017 mit Genehmigung errichtetes Lagerhaus von 2500 m^2, eine Fahrzeugwaage und interne Straßen. Das Unternehmen legt Bauverträge und Abschlüsse vor.
Entschädigung für Land	Keine für das Land selbst, da die Pacht jährlich gezahlt wird. Verbleibende Investitionskosten in das Land (Planierung und Aufschüttung 2016) laut Unterlagen: 1,8 Mrd. VND.
Entschädigung für Vermögenswerte	Das Lagerhaus kann nicht teilweise abgerissen werden und dabei vorschriftsgemäß bleiben; es wird daher zu den Kosten eines Neubaus gleichwertigen Standards entschädigt: 9,5 Mrd. VND; Fahrzeugwaage und Straßen 1,2 Mrd. VND.
Unterstützung	Unterstützung für die Verlagerung von Lagerbeständen und die Unterbrechung der Produktion nach der Entscheidung der Provinz: 0,8 Mrd. VND.
Plan und Dialog (Monate 2 bis 3)	Aushang des Plans für 10 Tage; das Unternehmen erhebt Einwände gegen den Betrag der Investitionskosten in das Land; innerhalb von 30 Tagen wird ein Dialog geführt, und der Betrag wird erhöht, nachdem das Unternehmen weitere Rechnungen vorgelegt hat.
Entscheidung und Zahlung (Monat 4)	Rücknahmeentscheidung; Zahlung; Übergabe des Streifens. Die jährliche Pacht wird ab dem Datum der Rücknahme anteilig gemindert, und die Bescheinigung und der Pachtvertrag des Unternehmens werden geändert.

Hätte das Unternehmen eine einmalige Pacht gezahlt, wäre es zusätzlich für das Land für die verbleibende Laufzeit nach Preistabelle und Koeffizient entschädigt worden.

Ausschlaggebend für das Ergebnis waren die eigenen Unterlagen des Unternehmens; ohne Rechnungen wäre der Anteil für die Investitionskosten in das Land minimal gewesen.

Fragen von Investoren zur Landrücknahme

Darf der Staat mein Land für ein privates Projekt zurücknehmen?

Nur in den aufgezählten Fällen. Artikel 79 des Bodengesetzes erfasst 31 Fälle im öffentlichen Interesse, darunter Industrieparks und städtische Wohnprojekte, und die Resolution Nr. 254/2025/QH15 ergänzt Projekte in Freihandelszonen und im Finanzzentrum sowie die verbleibenden Flächen, wenn ein Investor mit mehr als 75 % der Nutzer und der Fläche Bedingungen vereinbart hat.

Was ist die 75-%-Regel?

Hat nach Artikel 3 Abs. 2 Buchst. b der Resolution Nr. 254/2025/QH15 ein Investor, der Land im Einvernehmen zusammenführt, bis zum Fristablauf für mehr als 75 % der Fläche und mit mehr als 75 % der Nutzer Bedingungen vereinbart, kann der Volksrat der Provinz die staatliche Rücknahme der übrigen Flächen genehmigen; die verbliebenen Nutzer werden entschädigt, und die Entschädigung wird auf den vereinbarten Durchschnittspreis aufgestockt.

Was geschieht, wenn ich mein Projektland nicht nutze?

Nach Artikel 81 Abs. 8 des Bodengesetzes kann Land, das nach der Übergabe 12 aufeinanderfolgende Monate ungenutzt bleibt oder mehr als 24 Monate hinter dem Zeitplan zurückliegt, nach einer kostenpflichtigen Verlängerung von bis zu 24 Monaten zurückgenommen werden. Bleibt es weiterhin ungenutzt, wird es ohne Entschädigung für Land, Gebäude oder verbleibende Investitionskosten zurückgenommen, außer bei höherer Gewalt.

Wie wird die Entschädigung nach der Resolution 254 berechnet?

Nach Artikel 5 Abs. 3 der Resolution auf Grundlage der Fläche, der Laufzeit der Landnutzung, der Bodenpreistabelle der Provinz multipliziert mit dem Anpassungskoeffizienten sowie des Zwecks und der Form der Nutzung. Ein Pächter mit jährlicher Pacht erhält seine verbleibenden Investitionskosten in das Land und den Wert seiner Vermögenswerte, nicht den Wert des Landes.

Mit welcher Frist muss eine Rücknahme angekündigt werden?

Bei landwirtschaftlichen Flächen mindestens 60 Tage und bei nichtlandwirtschaftlichen Flächen mindestens 120 Tage vor der Rücknahmeentscheidung, nach Artikel 3 Abs. 9 Buchst. a der Resolution Nr. 254/2025/QH15, der die 90 und 180 Tage nach Artikel 85 des Bodengesetzes verkürzt hat. Der Entschädigungsplan wird 10 Tage lang ausgehängt; bestehen weiterhin Einwände, findet innerhalb von 30 Tagen ein Dialog statt.

AUSBLICK AUF 2027

- Das geänderte Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt vorbehaltlich bestimmter Fälle am 1. Juli 2027 in Kraft; der verabschiedete Text sollte auf Änderungen an der 75-%-Regel, den Rücknahmefällen und der Behandlung ungenutzten Landes geprüft werden.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Land recovery	*Thu hồi đất*	Die Entziehung von Landnutzungsrechten durch den Staat in den gesetzlich aufgezählten Fällen.
Notice of land recovery	*Thông báo thu hồi đất*	Vorherige Benachrichtigung des Landnutzers vor der Rücknahmeentscheidung.
Compensation, support and resettlement plan	*Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*	Der Plan, der festlegt, was jeder betroffene Nutzer erhält.
Remaining investment cost in the land	*Chi phí đầu tư vào đất còn lại*	Wofür ein Pächter mit jährlicher Pacht anstelle des Landes entschädigt wird.
Extension of land use for a delayed project	*Gia hạn sử dụng đất*	Bis zu 24 Monate gegen Zahlung nach Artikel 81 Abs. 8.
Force majeure	*Sự kiện bất khả kháng*	Ein Ereignis, das die Rücknahme wegen Nichtnutzung und nicht erfüllter Verpflichtungen ausschließt.
Administrative complaint	*Khiếu nại hành chính*	Eine bei der erlassenden Behörde eingelegte Anfechtung einer Entscheidung.
Enforcement of a recovery decision	*Cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất*	Zwangsweise Übergabe, wenn der Nutzer sich weigert.

AUSLÄNDISCHE UND VIETNAMESISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Die Rücknahmegründe, die Entschädigungsregeln und die Regel zur Nichtnutzung gelten für vietnamesische Landnutzer und Landnutzer mit ausländischer Beteiligung gleichermaßen. Ein ausländischer Investor verfügt über zwei zusätzliche Schutzebenen: die Garantien des Artikels 9 des Investitionsgesetzes, die für alle Investoren gelten, und, wenn sein Herkunftsstaat ein Abkommen mit Vietnam geschlossen hat, die Möglichkeit eines internationalen Anspruchs wegen Enteignung ohne Entschädigung.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Ein Projekt ohne förmliche Verlängerung über die Schwellen von 12 oder 24 Monaten hinaus in Verzug geraten zu lassen; eine Rücknahme nach der Verlängerung erfolgt ohne jede Entschädigung.
- Anzunehmen, dass Land mit jährlicher Pacht zum Bodenwert entschädigt wird; das ist nicht der Fall.
- Lückenhafte Unterlagen über Investitionen in Land und Gebäude, die die Grundlage der Entschädigung von Pächtern mit jährlicher Pacht bilden.
- Planungsrecherchen, die eine Straße, eine Versorgungsleitung oder ein Stadtentwicklungsprojekt übersehen, für das ein Teil des Grundstücks vorgesehen ist.
- Die Fristen für Beschwerden und Verwaltungsklagen zu versäumen, während informell verhandelt wird.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Bodengesetz Nr. 31/2024/QH15, Artikel 78 bis 85 und 94; Resolution Nr. 254/2025/QH15, Artikel 3 und 5 — https://vbpl.vn
- Regierungsportal (chinhphu.vn): Dekret Nr. 88/2024/ND-CP, Dekret Nr. 226/2025/ND-CP und Dekret Nr. 49/2026/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (Politik zu Landrücknahme und Entschädigung) — https://mae.gov.vn
- Amtsblatt (congbao.chinhphu.vn) — https://congbao.chinhphu.vn

Immobiliengeschäft und Entwicklungsprojekte: Voraussetzungen für Entwickler, was Unternehmen mit ausländischer Beteiligung tun dürfen, Verkäufe vor Fertigstellung und Bankgarantien, Übertragungen von Projekten, Investorenauswahl im Wohnungsbau, Condotels und die Strukturen ausländischer Entwickler

Überprüft am 26. November 2026 · Verfasst von einem Wirtschaftsjuristen mit über 30 Jahren Erfahrung, davon fast 20 in Vietnam · Rechts-und Steuerinformationen, keine Rechtsberatung · So prüfen wir · In der App öffnen

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Ein Immobiliengeschäft muss über ein Unternehmen (oder eine Genossenschaft) betrieben werden, ausgenommen natürliche Personen in kleinem Umfang, und ein Projektentwickler benötigt Eigenkapital von mindestens 20 % des Gesamtinvestitionskapitals bei einem Projekt mit weniger als 20 Hektar und von 15 % bei 20 Hektar oder mehr (Artikel 9 des Gesetzes Nr. 29/2023/QH15, in Kraft seit 1. August 2024; Dekret Nr. 96/2024/ND-CP).
- Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, das die Verfahren für ausländische Investoren durchläuft, darf auf ihm zugewiesenem oder verpachtetem Land Wohnraum und sonstige Bauwerke zum Verkauf, zur Vermietung und zum Mietkauf errichten, in Infrastruktur investieren, Projekte im Wege der Übertragung übernehmen und Immobilien zur Untervermietung anmieten; es darf beispielsweise keine fertiggestellten Immobilien von anderen kaufen, um sie weiterzuverkaufen (Artikel 10).
- Noch nicht fertiggestellter Wohnraum darf erst verkauft werden, wenn die Voraussetzungen des Artikels 24 erfüllt sind; Anzahlungen sind auf 5 % des Preises begrenzt, die erste Zahlung auf 30 %, Zahlungen vor der Übergabe auf 70 % oder bei einem Verkäufer, der die Verfahren für ausländische Investoren durchläuft, auf 50 %, und bis zur Ausstellung der Bescheinigung auf 95 %; der Verkauf muss durch eine Bankgarantie abgesichert sein (Artikel 23, 25 und 26).
- Ein Projekt darf ganz oder teilweise nur übertragen werden, wenn eine Genehmigung der Investitionspolitik und ein Investor vorliegen, ein genehmigter Detailplan besteht, die Entschädigung abgeschlossen ist und das Land frei von Streitigkeiten, Pfändung und Hypothek ist, und wenn der Erwerber die Voraussetzungen des Artikels 9 erfüllt (Artikel 39 bis 42).
- Die meisten ausländischen Entwickler treten in den Markt ein, indem sie ein vietnamesisches Unternehmen erwerben, das bereits ein genehmigtes Projekt hält, oder mit einem solchen kooperieren, denn die unmittelbare Zuweisung von Wohnbauland erfordert eine Genehmigung der Investitionspolitik und eine Versteigerung oder Ausschreibung, sofern der Investor das Land nicht bereits hält.

Der Rechtsrahmen für das Immobiliengeschäft

Das Gesetz Nr. 29/2023/QH15 über das Immobiliengeschäft wurde am 28. November 2023 verabschiedet und ist am 1. August 2024 zusammen mit dem Bodengesetz und dem Wohnungsgesetz in Kraft getreten. Es wird hauptsächlich durch Dekret Nr. 96/2024/ND-CP umgesetzt, das die Voraussetzungen für Immobilienunternehmen konkretisiert und die Musterverträge festlegt, sowie durch Dekret Nr. 357/2025/ND-CP, das ab dem 1. März 2026 das Informationssystem für den Wohnungs- und Immobilienmarkt regelt. Das Immobiliengeschäft, also die Investition in Immobilien, deren Errichtung, Kauf oder Übernahme im Wege der Übertragung, um sie mit Gewinnerzielungsabsicht zu verkaufen, zu übertragen, zu vermieten, unterzuvermieten oder im Wege des Mietkaufs zu überlassen, zusammen mit Immobilienmaklerei, Immobilienhandelsplattformen, Beratungs- und Verwaltungsdienstleistungen, ist ein bedingter Geschäftszweig nach Artikel 7 des Investitionsgesetzes, und Immobilien gehören zu den Geschäftszweigen, die ausländischen Investoren nach Anhang I des Dekrets Nr. 96/2026/ND-CP nur unter Voraussetzungen offenstehen (Marktzugang für ausländische Investoren).

Das Bauministerium und die Bauämter der Provinzen regulieren den Markt. Land für Projekte wird nach dem Bodengesetz erlangt (Wie Unternehmen mit ausländischer Beteiligung Zugang zu Land erhalten), und Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte benötigen eine Genehmigung der Investitionspolitik nach Artikel 24 des Investitionsgesetzes, bevor Land zugewiesen oder der Investor ausgewählt wird (Genehmigung der Investitionspolitik).

Voraussetzungen für Immobilienunternehmen und Entwickler

Nach Artikel 9 des Gesetzes muss eine Organisation oder natürliche Person, die ein Immobiliengeschäft betreibt, ein Unternehmen oder eine Genossenschaft gründen; nur natürliche Personen, die in kleinem Umfang im Sinne der Festlegung der Regierung handeln, dürfen dies ohne eine solche tun, wobei sie Steuern erklären und zahlen. Das Unternehmen darf sich nicht in einer Lage befinden, die es von der Geschäftstätigkeit ausschließt, und muss Informationen über sich selbst und die angebotenen Immobilien auf seiner Website und über das nationale Informationssystem veröffentlichen.

Ein Entwickler eines Immobilienprojekts muss zudem finanzielle Voraussetzungen erfüllen. Artikel 9 Abs. 2 verlangt Eigenkapital von mindestens **20 % des Gesamtinvestitionskapitals bei einem Projekt mit weniger als 20 Hektar** und von mindestens **15 % bei einem Projekt mit 20 Hektar oder mehr**, und Dekret Nr. 96/2024/ND-CP begrenzt das Verhältnis der ausstehenden Kredite und Unternehmensanleihen des Entwicklers zu seinem Eigenkapital und regelt, wie das Eigenkapital nachgewiesen wird, in der Regel durch geprüfte Jahresabschlüsse oder einen unabhängigen Prüfungsbericht über das Kapital. Der Entwickler muss nach dem Investitions- und Bodenrecht als Investor des Projekts ausgewählt oder anerkannt worden sein. Das Eigenkapital muss alle Projekte eines Entwicklers insgesamt abdecken; dies ist ein Grund, weshalb Entwickler für jede Entwicklung eine eigene Gesellschaft einsetzen.

Für Immobiliendienstleister gelten eigene Voraussetzungen. Ein Maklerunternehmen muss mindestens eine Person mit einem Berufszertifikat für Immobilienmakler beschäftigen und seine Angaben vor Aufnahme der Tätigkeit registrieren lassen, einzelne Makler müssen innerhalb eines Dienstleistungsunternehmens tätig sein, und Zahlungen im Immobiliengeschäft müssen über

Bankkonten erfolgen. Immobilienunternehmen sind meldepflichtige Stellen nach dem Gesetz Nr. 14/2022/QH15 zur Bekämpfung der Geldwäsche und müssen Kunden identifizieren sowie verdächtige und große Transaktionen melden (FAQ 86).

Was ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung tun darf

Artikel 10 des Gesetzes legt die Formen des Immobiliengeschäfts fest, die jeder Art von Investor offenstehen. Vietnamesische Organisationen und natürliche Personen dürfen jede Form nutzen. Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, das nach dem Investitionsgesetz die Voraussetzungen und Verfahren für ausländische Investoren einhalten muss, im Wesentlichen eines mit mehr als 50 % ausländischer Beteiligung (Das Investitionsgesetz 2025), darf: Häuser und sonstige Bauwerke zum Verkauf, zur Vermietung und zum Mietkauf auf ihm nach dem Bodengesetz zugewiesenem oder verpachtetem Land errichten; in technische Infrastruktur innerhalb von Immobilienprojekten zur Übertragung oder Vermietung investieren; ein Immobilienprojekt ganz oder teilweise im Wege der Übertragung übernehmen, um dessen Entwicklung fortzuführen; und Häuser oder Bauwerke anmieten, um sie unterzuvermieten. Ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung an oder unter der Schwelle von 50 % darf dieselben Formen nutzen wie ein vietnamesisches Unternehmen.

Die praktischen Lücken für ein mehrheitlich in ausländischem Besitz stehendes Unternehmen bestehen darin, dass es entwickelt und nicht handelt: Es kann keine fertiggestellten Häuser oder Gebäude von anderen kaufen, nur um sie weiterzuverkaufen, und es kann keine Übertragungen von Landnutzungsrechten an Wohngrundstücken außerhalb eines Projekts entgegennehmen. Es darf jedoch als Entwickler von Wohn-, Gewerbe-, Büro-, Industrie-, Tourismus- und gemischt genutzten Projekten auftreten, das Produkt verkaufen und vermieten sowie Immobiliendienstleistungen erbringen.

Verkäufe vor Fertigstellung, Anzahlungen und Bankgarantien

Die meisten Wohnprojekte werden teilweise durch den Verkauf noch nicht fertiggestellter Einheiten finanziert, die das Gesetz als künftig entstehenden Wohnraum bezeichnet. Artikel 24 legt die Voraussetzungen fest, bevor solche Einheiten verkauft, vermietet oder im Wege des Mietkaufs überlassen werden dürfen: Das Projekt muss für den Zweck der Errichtung zum Verkauf oder Mietkauf genehmigt worden sein, die Grundstücksunterlagen müssen vorliegen und die Landnutzungsabgabe oder Pacht gezahlt sein, mit dem Bau muss nach dem Baurecht begonnen worden sein, soweit erforderlich mit Baugenehmigung, das Land muss frei von Streitigkeiten und Pfändung sein, die Projektinformationen müssen veröffentlicht sein, und die Wohnungsbehörde der Provinz muss schriftlich bestätigt haben, dass die Einheiten verkauft werden dürfen. Ein Entwickler darf eine Anzahlung erst verlangen, wenn das Projekt die Voraussetzungen für die Geschäftstätigkeit erfüllt, und von höchstens **5 % des Preises**, aufgrund einer Vereinbarung, die Preis und Wohnfläche nennt (Artikel 23 Abs. 5).

Artikel 25 begrenzt die Zahlungen. Die erste Zahlung darf einschließlich der Anzahlung **30 %** des Vertragswerts nicht übersteigen; spätere Zahlungen richten sich nach dem Baufortschritt, und die Gesamtsumme vor der Übergabe darf **70 %** nicht übersteigen oder **50 %**, wenn der Verkäufer ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung im Sinne des Artikels 10 Abs. 4 ist, also eines, das die Verfahren für ausländische Investoren durchläuft; und bis der Käufer die Bescheinigung erhält, darf der Verkäufer höchstens **95 %** vereinnahmen, wobei die letzten 5 % bei Ausstellung der Bescheinigung

gezahlt werden. Beim Mietkauf ist die erste Zahlung ebenfalls auf 30 % und sind Vorauszahlungen auf 50 % begrenzt. Artikel 26 verpflichtet den Entwickler, für seine Verpflichtungen gegenüber Käufern noch nicht fertiggestellten Wohnraums eine Garantie einer Geschäftsbank oder einer Zweigniederlassung einer ausländischen Bank beizubringen, damit die Käufer ihr Geld zurückerhalten, wenn der Entwickler nicht fristgerecht liefert. Die Garantiekosten, die Obergrenze für Einnahmen vor der Übergabe und die Eigenkapitalregel bestimmen zusammen, welchen Anteil eines Projekts ein ausländischer Entwickler selbst oder über eine Projektfinanzierung finanzieren muss (Projektfinanzierung, Sicherheiten und das Finanzzentrum).

Noch nicht fertiggestellte Einheiten auf den Markt bringen

1. **Projektgenehmigungen abschließen**
   Genehmigung der Investitionspolitik mit genehmigtem oder ausgewähltem Entwickler, IRC, Zuweisungs- oder Pachtbescheid und Detailplan; die Genehmigung muss den Zweck der Errichtung zum Verkauf oder Mietkauf ausweisen.

2. **Grundstücksverpflichtungen erfüllen und Bau beginnen**
   Zahlen Sie die Landnutzungsabgabe oder Pacht, beschaffen Sie die Baugenehmigung, soweit erforderlich, und beginnen Sie den Bau nach dem Baurecht.

3. **Projektinformationen veröffentlichen**
   Veröffentlichen Sie das Projekt, die rechtlichen Unterlagen und die angebotenen Einheiten auf der Website des Entwicklers und im nationalen Informationssystem.

4. **Bankgarantie beschaffen**
   Beschaffen Sie eine Garantie einer Geschäftsbank oder einer Zweigniederlassung einer ausländischen Bank, die die Verpflichtungen des Entwicklers gegenüber Käufern noch nicht fertiggestellter Einheiten nach Artikel 26 abdeckt.

5. **Bestätigung der Provinz einholen**
   Beantragen Sie bei der Wohnungsbehörde der Provinz die schriftliche Bestätigung, dass die Einheiten verkauft werden dürfen; erst danach dürfen Anzahlungen von höchstens 5 % entgegengenommen werden.

6. **Verträge nach Muster schließen und Zahlungen vereinnahmen**
   Verwenden Sie die Musterverträge des Dekrets Nr. 96/2024/ND-CP, vereinnahmen Sie die Zahlungen per Banküberweisung innerhalb der Obergrenzen des Artikels 25, übergeben Sie die Einheiten nach Fertigstellung und beantragen Sie die Bescheinigungen der Käufer.

Übertragungen von Immobilienprojekten

Ein Entwickler kann ein Immobilienprojekt nach Artikel 39 bis 42 des Gesetzes ganz oder teilweise auf einen anderen Investor übertragen, der dann in die Stellung des Entwicklers eintritt. Artikel 40 legt die Voraussetzungen fest. Das Projekt muss über eine Genehmigung der Investitionspolitik oder eine

gleichwertige Genehmigung und einen ausgewählten oder anerkannten Investor, einen genehmigten Detailplan und eine abgeschlossene Entschädigung und Umsiedlung verfügen, und bei Infrastrukturprojekten muss die zugehörige Infrastruktur errichtet sein; das Land muss frei von Streitigkeiten, Pfändung und Verfügungsverboten sein, jede Hypothek muss gelöscht sein, das Projekt darf nicht ausgesetzt, beendet oder Gegenstand einer Rücknahmeentscheidung sein und muss sich noch innerhalb seines Durchführungszeitraums befinden; eine Teilübertragung muss eigenständig bestehen können. Der Übertragende muss den Grundstücksbescheid innehaben und seine Grundstücksverpflichtungen erfüllt haben, muss aber noch keine Bescheinigung besitzen; der Erwerber muss die Voraussetzungen des Artikels 9 erfüllen und das Projekt wie genehmigt fortführen. Artikel 41 und 42 bestimmen die genehmigende Behörde und das Verfahren.

Die Resolution Nr. 254/2025/QH15 hat zwei Punkte erleichtert: Ein Erwerber kann gegen Zahlung zusätzlicher Pacht eine angepasste Laufzeit des Landnutzungsrechts erhalten (Artikel 4 Abs. 7), und in Übergangsfällen übernimmt der Erwerber die vom Übertragenden bereits erfüllten Grundstücksverpflichtungen (Artikel 11 Abs. 7). Da eine Projektübertragung eine staatliche Genehmigung erfordert und die Compliance des Projekts erneut auf den Prüfstand stellt, ziehen es viele Investoren vor, stattdessen die Anteile der Projektgesellschaft zu erwerben und Projekt und Land dort zu belassen, wo sie sind; dieser Weg erfordert, soweit ausgelöst, eine Registrierung nach Artikel 21, oberhalb der Schwellenwerte eine Fusionskontrolle und eine sorgfältige Steuerplanung (Besteuerung von Anteilsübertragungen und Dividenden; Kapitel 8).

Auswahl des Investors für Wohnungsbauprojekte

Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte benötigen stets eine Genehmigung der Investitionspolitik, und der Investor wird dann auf einem von drei Wegen ausgewählt, die in Genehmigung der Investitionspolitik erläutert werden: durch Versteigerung von Landnutzungsrechten, wenn das Land freigemacht und überplant ist, durch Ausschreibung zur Auswahl eines Investors für städtische und ländliche Wohnprojekte oder durch Genehmigung eines Investors, der die Landnutzungsrechte bereits innehat oder sie einvernehmlich erworben hat. Artikel 4 Abs. 5 und 6 der Resolution Nr. 254/2025/QH15 erlauben nun, Versteigerungen und Ausschreibungen für Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsprojekte auf Grundlage eines Zonen- oder Gesamtplans durchzuführen, ohne einen Detailplan abzuwarten. Seit dem 1. April 2025 lässt die Resolution Nr. 171/2024/QH15 für fünf Jahre Projekte gewerblichen Wohnraums auf einvernehmlich erworbenen oder bereits gehaltenen landwirtschaftlichen oder nicht zu Wohnzwecken bestimmten Flächen zu, und zwar auf Grundstücken, die der Volksrat der Provinz aufgelistet hat. Ein ausländischer Bieter, der den Zuschlag erhält, muss das Projekt über ein in Vietnam gegründetes Unternehmen durchführen (FAQ 46).

Condotels, Officetels und andere nicht zu Wohnzwecken bestimmte Einheiten

Einheiten in touristischen Beherbergungsgebäuden (Condotels, teils als Tourismus-Apartments oder -Villen vermarktet) und kombinierte Büro- und Wohneinheiten (Officetels) sind kein Wohnraum. Artikel 5 Abs. 2 des Gesetzes behandelt Tourismus- und Beherbergungsbauten sowie gemischt genutzte Bauten als Bauwerke, die verkauft, im Wege des Mietkaufs überlassen oder vermietet werden dürfen, auch vor Fertigstellung, sobald die Voraussetzungen des Artikels 24 erfüllt sind, und Dekret Nr. 96/2024/ND-CP

stellt Musterverträge bereit. Käufer können für solche Einheiten nun Bescheinigungen für die Laufzeit des zugrunde liegenden Gewerbe- und Dienstleistungslandes erhalten, statt der unbefristeten Laufzeit von Wohnbauland. Nach der von den meisten Praktikern vertretenen Auslegung dürfen ausländische natürliche Personen und ausländische Organisationen ohne vietnamesische Gesellschaft solche Einheiten mieten, aber nicht kaufen, während Unternehmen mit ausländischer Beteiligung sie kaufen dürfen. Das Regime hat sich mehrfach geändert; vor einer Bindung ist daher eine einzelfallbezogene Beratung erforderlich.

Marktpraxis und typische Strukturen für ausländische Entwickler

Ausländische Entwickler beginnen selten mit unerschlossenem staatlichem Land. Die üblichen Strukturen sind: der **Erwerb einer Projektgesellschaft**, die bereits ein genehmigtes Projekt und Land hält, häufig in an Genehmigungen gekoppelten Stufen, mit Registrierung nach Artikel 21 und einem Anteilskaufvertrag mit detaillierten Garantien zum Land; ein **Joint Venture** mit einem vietnamesischen Entwickler, der die Landnutzungsrechte oder die Projektgesellschaft einbringt, während die ausländische Partei Kapital und Fachwissen beisteuert, mitunter bei einer ausländischen Beteiligung von höchstens 50 %, damit das Unternehmen die inländischen Formen des Artikels 10 nutzen kann; eine **Übertragung von Vermögenswerten**, also eines Projekts ganz oder teilweise nach Artikel 40; sowie **Forward Funding oder Forward Purchase** fertiggestellter Gebäude wie Büros, Logistikeinrichtungen oder Mietwohnungen durch ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung, das sie vermieten wird. Geschäftskooperationsverträge ohne Gesellschaft werden für manche Umsatzbeteiligungsmodelle genutzt, können aber kein Land halten.

Jede Struktur birgt dieselben Kernrisiken: ob Genehmigung der Investitionspolitik, Planung und Landzuweisung abgeschlossen sind; ob die Landnutzungsabgabe endgültig festgesetzt und gezahlt ist, da eine unbezahlte Abgabe häufig die größte verdeckte Verbindlichkeit darstellt; ob die Entschädigung abgeschlossen ist; ob die Eigenkapitalanforderung erfüllt werden kann; und ob das Projekt nach seiner IRC und dem Bodengesetz im Zeitplan liegt. Die MwSt. auf Immobilien beträgt 10 %, da der Sektor vom vorübergehend ermäßigten Satz von 8 % ausgenommen wurde (FAQ 22), und ein ausländischer Unternehmensverkäufer einer Projektgesellschaft zahlt Steuer in Höhe von 2 % des Bruttoerlöses.

Zentrale Regeln für Entwickler und Verkäufe vor Fertigstellung

Regel	Anforderung	Quelle
Geschäftsform	Unternehmen oder Genossenschaft, außer natürlichen Personen in kleinem Umfang	Gesetz Nr. 29/2023/QH15, Art. 9
Eigenkapital des Entwicklers	Mindestens 20 % der Gesamtinvestition (unter 20 ha); 15 % (20 ha oder mehr); Grenzen für Kredite und Anleihen im Verhältnis zum Eigenkapital	Art. 9 Abs. 2; Dekret Nr. 96/2024/ND-CP
Unternehmen mit ausländischer Beteiligung (Verfahren für ausländische Investoren)	Entwicklung zum Verkauf, zur Vermietung, zum Mietkauf; Infrastruktur; Projektübertragungen; Anmietung zur Untervermietung	Art. 10

Regel	Anforderung	Quelle
Anzahlung vor Fertigstellung	Erst nach Verkaufszulassung; höchstens 5 % des Preises	Art. 23 Abs. 5
Zahlungen vor Fertigstellung	Erste Zahlung 30 %; vor Übergabe 70 % (50 %, wenn der Verkäufer die Verfahren für ausländische Investoren durchläuft); 95 % bis zur Bescheinigung	Art. 25
Bankgarantie	Erforderlich für Verkauf und Mietkauf noch nicht fertiggestellten Wohnraums	Art. 26
Projektübertragung	Genehmigtes Projekt, freigemachtes Land, keine Streitigkeiten oder Hypothek, innerhalb des Durchführungszeitraums; Erwerber erfüllt Art. 9	Art. 39 bis 42
Marktzugang	Das Immobiliengeschäft ist für ausländische Investoren ein bedingter Geschäftszweig	Dekret Nr. 96/2026/ ND-CP, Anhang I

RECHENBEISPIEL

Ein ausländischer Entwickler erwirbt 70 % eines Wohnprojekts von 8 Hektar

Ein Entwickler aus Singapur vereinbart den Erwerb von 70 % einer vietnamesischen Projektgesellschaft, die ein genehmigtes Wohnprojekt von 8 Hektar in Dong Nai mit einem Gesamtinvestitionskapital von 4000 Mrd. VND hält. Die Zahlen und Zeitangaben dienen der Veranschaulichung; die Honorare sind marktübliche Spannen, keine Angebote.

Eigenkapitaltest	Projekt unter 20 ha, daher benötigt der Entwickler Eigenkapital von mindestens 20 % von 4000 Mrd. VND: 800 Mrd. VND. Das Stammkapital der Projektgesellschaft wird im Rahmen der Transaktion auf 850 Mrd. VND erhöht.
Status des Landes	Genehmigung der Investitionspolitik mit der Gesellschaft als genehmigtem Investor; Land gegen Landnutzungsabgabe zugewiesen; Entschädigung zu 92 % abgeschlossen; Landnutzungsabgabe vorläufig festgesetzt, endgültiger Bescheid ausstehend. Die offene Abgabe wird über einen Kaufpreiseinbehalt eingepreist.
Genehmigungen für den Anteilserwerb	Registrierung nach Artikel 21, da die ausländische Beteiligung über 50 % steigt und das Immobiliengeschäft ein bedingter Geschäftszweig ist; Prüfung der Fusionskontrolle anhand der Schwellenwerte; Aktualisierung der Unternehmensregistrierung.
Monate 1 bis 4	Due Diligence; Anteilskaufvertrag mit Garantien zu Land, Landnutzungsabgabe und Entschädigung; Antrag auf Registrierung nach Artikel 21 in Monat 3 eingereicht und in Monat 4 abgeschlossen; Zahlung der ersten Tranche.
Monate 5 bis 12	Abschluss der Entschädigung; Baugenehmigung; Bankgarantie beschafft; Bestätigung der Verkaufszulassung durch die Provinz in Monat 11; Anzahlungen auf 5 % begrenzt.

Wirtschaftlichkeit des Verkaufs	Die Gesellschaft steht nun zu mehr als 50 % in ausländischem Besitz und fällt unter Artikel 10 Abs. 4, sodass Zahlungen vor der Übergabe auf 50 % des jeweiligen Preises statt 70 % begrenzt sind, was den von Gesellschaftern und Kreditgebern bereitzustellenden Finanzierungsbedarf erhöht.
Honorare (übliche Spannen)	Rechtliche Due Diligence und Transaktionsdokumente: 80.000 bis 250.000 USD bei einer internationalen Kanzlei; steuerliche und finanzielle Due Diligence gesondert.

Hätte der Entwickler aus Singapur 49 % übernommen, müsste die Gesellschaft die Verfahren für ausländische Investoren nicht durchlaufen und könnte mit der Obergrenze von 70 % vor der Übergabe verkaufen, um den Preis einer Minderheitsposition.

Eine Übertragung des Projekts als Vermögenswert nach Artikel 40 hätte vorausgesetzt, dass Land und Entschädigung zuvor abgeschlossen sind, und hätte die Genehmigung der Übertragung durch die Provinz erfordert.

Fragen von Investoren zur Immobilienentwicklung

Kann ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung in Vietnam Wohnungen entwickeln und verkaufen?

Ja. Nach Artikel 10 des Gesetzes Nr. 29/2023/QH15 darf ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung auf ihm zugewiesenem oder verpachtetem Land Wohnraum und sonstige Bauwerke zum Verkauf, zur Vermietung und zum Mietkauf errichten, Projekte im Wege der Übertragung übernehmen und Immobilien zur Untervermietung anmieten. Es kann keine fertiggestellten Immobilien von anderen kaufen, nur um sie weiterzuverkaufen, und benötigt für Wohnungsbauprojekte eine Genehmigung der Investitionspolitik.

Wie viel Eigenkapital muss ein Immobilienentwickler haben?

Mindestens 20 % des Gesamtinvestitionskapitals bei einem Projekt mit weniger als 20 Hektar und 15 % bei einem Projekt mit 20 Hektar oder mehr, nach Artikel 9 Abs. 2 des Gesetzes Nr. 29/2023/QH15 und Dekret Nr. 96/2024/ND-CP, das außerdem ausstehende Kredite und Anleihen im Verhältnis zum Eigenkapital begrenzt. Das Eigenkapital muss alle Projekte des Entwicklers abdecken.

Wie viel darf ein Entwickler vor der Übergabe einer noch nicht fertiggestellten Wohnung vereinnahmen?

Höchstens 70 % des Vertragswerts oder 50 %, wenn der Verkäufer ein Unternehmen mit ausländischer Beteiligung ist, das die Verfahren für ausländische Investoren durchläuft, wobei die erste Zahlung einschließlich einer Anzahlung von bis zu 5 % auf 30 % begrenzt ist. Bis zur Ausstellung der Bescheinigung darf der Verkäufer höchstens 95 % vereinnahmen (Artikel 23 und 25 des Gesetzes Nr. 29/2023/QH15).

Kann ein Immobilienprojekt an einen ausländischen Investor verkauft werden?

Ja, durch Projektübertragung nach Artikel 39 bis 42 des Gesetzes Nr. 29/2023/QH15, wenn das Projekt genehmigt, das Land freigemacht und frei von Streitigkeiten und Hypothek ist und der Käufer die Voraussetzungen des Artikels 9 erfüllt, mit staatlicher Genehmigung; oder, häufiger, durch Erwerb der Anteile der Projektgesellschaft, soweit erforderlich mit Registrierung nach Artikel 21.

Dürfen Ausländer Condotel-Einheiten kaufen?

Unternehmen mit ausländischer Beteiligung dürfen sie kaufen. Nach der von den meisten Praktikern vertretenen Auslegung dürfen ausländische natürliche Personen und ausländische Organisationen ohne vietnamesische Gesellschaft Condotel-Einheiten nach dem Gesetz Nr. 29/2023/QH15 mieten, aber nicht kaufen, und Bescheinigungen für solche Einheiten gelten für die Laufzeit des Gewerbelandes. Lassen Sie sich vor einer Bindung im Einzelfall beraten.

AUSBLICK AUF 2027

- Der im September 2026 veröffentlichte Entwurf zur Änderung der wohnungsrechtlichen Vorschriften würde die Regeln für die Investorenauswahl bei Wohnungsbauprojekten ändern und Ausländern das Eigentum an Villen und Reihenhäusern verwehren, was den Produktmix beeinflussen würde, den ausländische Entwickler an ausländische Käufer verkaufen können.
- Das geänderte Bodengesetz, das die Nationalversammlung am 21. November 2026 verabschiedet hat, tritt vorbehaltlich bestimmter Fälle am 1. Juli 2027 in Kraft; der verabschiedete Text sollte auf Änderungen bei der Berechnung der Landnutzungsabgabe und bei der Registrierung von Transaktionen geprüft werden.
- Das fünfjährige Pilotprogramm für gewerblichen Wohnraum auf einvernehmlich erworbenem Land nach der Resolution Nr. 171/2024/QH15 läuft bis 2030; seine Verlängerung oder Übernahme in das geänderte Gesetz wird erörtert.

Begriffe, denen Sie in den Unterlagen begegnen

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Real estate business	*Kinh doanh bất động sản*	Investition in Immobilien, um sie mit Gewinnerzielungsabsicht zu verkaufen, zu vermieten oder im Wege des Mietkaufs zu überlassen, sowie damit verbundene Dienstleistungen.
Real estate project	*Dự án bất động sản*	Ein Entwicklungsprojekt für Wohnraum, Bauwerke oder Infrastruktur.
Housing formed in the future	*Nhà ở hình thành trong tương lai*	Noch nicht fertiggestellter Wohnraum, der vor Fertigstellung verkauft wird.
Lease-purchase	*Thuê mua*	Eine Miete, bei der der Mieter nach Zahlung der vereinbarten Beträge Eigentümer wird.

Englisch	Vietnamesisch	Bedeutung
Transfer of a real estate project	*Chuyển nhượng dự án bất động sản*	Verkauf eines Projekts ganz oder teilweise an einen anderen Investor mit staatlicher Genehmigung.
Owner's equity	*Vốn chủ sở hữu*	Das eigene Kapital des Entwicklers, mindestens 20 % oder 15 % des Projektkapitals.
Real estate trading floor	*Sàn giao dịch bất động sản*	Eine zugelassene Plattform für Immobilientransaktionen.
Tourism accommodation work (condotel)	*Công trình lưu trú du lịch (condotel)*	Eine nicht zu Wohnzwecken bestimmte Einheit, die nach dem Gesetz über das Immobiliengeschäft verkauft oder vermietet wird.

AUSLÄNDISCHE UND VIETNAMESISCHE INVESTOREN IM VERGLEICH

Ein vietnamesischer Entwickler oder ein Unternehmen mit einer ausländischen Beteiligung von höchstens 50 % darf jede Form des Immobiliengeschäfts nutzen, einschließlich des Kaufs fertiggestellter Immobilien zum Weiterverkauf, und darf vor der Übergabe bis zu 70 % des Preises einer noch nicht fertiggestellten Einheit vereinnahmen. Ein Unternehmen, das die Verfahren für ausländische Investoren durchläuft, ist auf die Entwicklungsformen des Artikels 10 beschränkt, vereinnahmt vor der Übergabe höchstens 50 % und benötigt beim Einstieg in eine Projektgesellschaft eine Registrierung nach Artikel 21. Die Regeln zu Eigenkapital, Garantie und Übertragung gelten für beide.

WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

- Unbezahlte oder nur vorläufig festgesetzte Landnutzungsabgabe in einer Zielprojektgesellschaft, häufig die größte verdeckte Verbindlichkeit bei einer Immobilientransaktion.
- Anzahlungen entgegenzunehmen oder Verträge über noch nicht fertiggestellte Einheiten zu unterzeichnen, bevor die Provinz die Verkaufszulassung bestätigt hat.
- Die Obergrenze von 50 % vor der Übergabe für Verkäufer im Sinne des Artikels 10 Abs. 4, die den Cashflow des Projekts verändert, sobald die ausländische Beteiligung die Schwelle überschreitet.
- Auf mehrere Projekte in einer Gesellschaft verteiltes Eigenkapital, das unter die Anforderung von 20 % oder 15 % fällt.
- Condotel- und Officetel-Strukturen, deren Laufzeit des Landnutzungsrechts, Stand der Bescheinigung oder Erwerbsberechtigung von Ausländern für das konkrete Projekt nicht bestätigt wurde.

AMTLICHE QUELLEN

- Nationale Rechtsdatenbank (vbpl.vn): Gesetz Nr. 29/2023/QH15 über das Immobiliengeschäft, Artikel 9, 10, 23 bis 26 und 39 bis 42; Dekret Nr. 96/2024/ND-CP — https://vbpl.vn
- Bauministerium (Wohnungswesen und Immobilienmarkt) — https://moc.gov.vn
- Regierungsportal (chinhphu.vn): Resolution Nr. 171/2024/QH15 und Dekret Nr. 357/2025/ND-CP — https://chinhphu.vn
- Finanzministerium: Gesetz Nr. 143/2025/QH15 über Investitionen und Dekret Nr. 96/2026/ND-CP (Marktzugang) — https://mof.gov.vn