Immobilien, Wohnen und öffentliche Meinung

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

Wohnen als Gesellschaftsvertrag

Bei Immobilien berührt ausländisches Vermögen den Alltag der Singapurer am unmittelbarsten. Fast 80 Prozent der ansässigen Bevölkerung leben in öffentlichen Wohnungen, die das Housing and Development Board gebaut hat. Die meisten davon gehören ihren Bewohnern auf Grundlage langfristiger Leasingrechte.[1] Für die meisten Bürger ist die Wohnung der größte Vermögenswert, den sie je besitzen werden, und zugleich der wichtigste Speicher ihrer Altersersparnisse. Der in Kapitel D.I beschriebene Central Provident Fund hilft ihnen bei der Finanzierung. Der Wert dieses Vermögens und die Möglichkeit der nächsten Generation, selbst eine Wohnung zu kaufen, sind zentral für die Legitimität der Regierung.

Ausländer sind von diesem Markt weitgehend ausgeschlossen. Nicht Ansässige können keine Wohnungen vom Housing and Development Board kaufen, für Permanent Residents gelten Bedingungen und Quoten.[2] Der Residential Property Act 1976 beschränkt den Erwerb von Wohngrundstücken mit Haus durch ausländische Personen, etwa von freistehenden Häusern und Doppelhaushälften, ohne Genehmigung der Regierung. Wohnungen in privaten Condominiums dürfen

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Ausländer dagegen kaufen.[3] Ausländisches Vermögen konkurriert deshalb vor allem auf dem Markt für private Condominiums. Über Permanent Residents und eingebürgerte Staatsbürger tritt es außerdem auf den Märkten für Häuser mit eigenem Grundstück und für Wiederverkaufswohnungen auf.

Die Additional Buyer's Stamp Duty

Das wichtigste Instrument zur Steuerung der ausländischen Nachfrage ist die Additional Buyer's Stamp Duty, die zusätzlich zur gewöhnlichen Käufer-Stempelsteuer anfällt. Sie wurde im Dezember 2011 als Teil einer Reihe von Maßnahmen zur Abkühlung des Immobilienmarkts eingeführt.[4] Ihr Satz für Ausländer ist schrittweise gestiegen. Nach Angaben der Inland Revenue Authority of Singapore lag er ab dem 12. Januar 2013 bei 15 Prozent, ab dem 6. Juli 2018 bei 20 Prozent und ab dem 16. Dezember 2021 bei 30 Prozent.[5]

Am 26. April 2023 gab die Regierung kurz vor Mitternacht bekannt, dass sich der Satz für Ausländer mit Wirkung vom nächsten Tag auf 60 Prozent verdoppelt. Seit dem 27. April 2023 zahlen Ausländer auf jede Wohnimmobilie 60 Prozent, Rechtsträger zahlen 65 Prozent. Singapurische Staatsbürger zahlen auf ihre erste Immobilie nichts, auf eine zweite 20 Prozent und auf weitere 30 Prozent. Permanent Residents zahlen 5, 30 und 35 Prozent.[6] Auch Übertragungen von Wohnimmobilien auf einen Trustee unterliegen einem Satz von 65 Prozent. Die Steuer ist im Voraus zu zahlen. Eine Erstattung bis auf den Satz des wirtschaftlich Berechtigten mit dem höchsten anwendbaren Satz gibt es nur, wenn die Immobilie für bestimmbare natürliche Personen als Begünstigte gehalten wird. Der Trust-Satz wurde am 9. Mai 2022 mit 35 Prozent eingeführt. Er schloss einen Weg, den vermögende Familien genutzt hatten, um Immobilien für die nächste Generation zu halten.[7]

Manche Ausländer werden aufgrund von Freihandelsabkommen wie Staatsbürger behandelt. Staatsangehörige und Permanent Residents von Island, Liechtenstein, Norwegen und der Schweiz sowie Staatsangehörige der Vereinigten Staaten erhalten bei der Stempelsteuer dieselbe Behandlung wie singapurische Staatsbürger. Für Schweizer Mandanten, die einen Umzug erwägen, ist das von praktischer Bedeutung.[8]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

April 2023: Gründe und Reaktionen

Der Zeitpunkt der Erhöhung von 2023 spiegelte die oben beschriebene Vermögenswelle nach der Pandemie. Ausländer stellten im ersten Quartal 2023 6,9 Prozent der Käufe privater Wohnimmobilien, nach 3,1 Prozent ein Jahr zuvor. Das war der höchste Stand seit 2018. Im Markt für Wohnungen und Häuser ab 10 Millionen S$ entfielen in den zwölf Monaten bis April 17 Prozent der Käufe auf Permanent Residents.[9] Der Minister für nationale Entwicklung, Desmond Lee, erklärte, die Regierung wolle Singapurern Vorrang geben, die Wohnungen zur Eigennutzung kaufen, und zugleich die Nachfrage lokaler und ausländischer Investoren bremsen.[10]

Der Markt reagierte wie beabsichtigt. Analysten bezeichneten den neuen Satz als einen der höchsten der Welt und erwarteten ein nachlassendes Interesse aus dem Ausland. Ein Berater warnte, er könne manche vermögende Ausländer davon abhalten, in Singapur einen Wohnsitz zu begründen.[11] Diesen Zielkonflikt nahm die Regierung bewusst in Kauf. Sie will Family Offices anziehen und hat sich dennoch dafür entschieden, deren Eigentümern den Kauf von Wohneigentum zu verteuern, solange sie nicht Permanent Residents oder Staatsbürger werden. Damit verknüpft die Maßnahme die Immobilienfrage mit der Aufenthaltsfrage: Ausländisches Vermögen, das sich durch den Aufenthalt an Singapur bindet, zahlt weniger als ausländisches Vermögen, das bloß in Stein und Beton geparkt wird.

Besteuerung von Vermögen im Inland

Der Zufluss von Vermögen hat auch die inländische Steuerpolitik geprägt. Singapur erhebt keine Kapitalertragsteuer, keine Erbschaftsteuer und keine allgemeine Vermögensteuer. Das macht einen Teil seiner Anziehungskraft aus. Seit 2022 hat die Regierung jedoch Steuern erhöht, die hohe Einkommen und teure Immobilien treffen. Ab dem Veranlagungsjahr 2024 zahlen ansässige natürliche Personen 23 Prozent auf das steuerpflichtige Einkommen über 500.000 S$ und 24 Prozent über 1 Million S$. Die IRAS bezeichnet das als den derzeit höchsten Einkommensteuersatz für natürliche Personen.[12] Für Wohnimmobilien, die am oder nach dem 15. Februar 2023 gekauft werden, steigt die Käufer-Stempelsteuer auf 5 Prozent für den Teil des

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Preises zwischen 1,5 Millionen S$ und 3 Millionen S$ und auf 6 Prozent für jeden höheren Betrag. Zuvor lag der Spitzensatz bei 4 Prozent.[13] Auch die Grundsteuersätze für hochwertige Wohnimmobilien wurden 2023 und 2024 in zwei Schritten angehoben.[14]

Gemessen an europäischen Verhältnissen sind diese Maßnahmen maßvoll. Sie zeigen aber, dass die Regierung ein politisches Bedürfnis sieht, die Vermögenden sichtbar beitragen zu lassen. Für mobile Familien bleibt das Steuersystem attraktiv. Die Belastung für das Halten teurer Immobilien und für sehr hohe Einkommen in Singapur ist jedoch gestiegen.

Öffentliche Meinung und die Politik des sichtbaren Reichtums

Die öffentliche Meinung in Singapur äußert sich selten in Protesten. Sie findet ihre Stimme in Wahlen, in parlamentarischen Anfragen, in Online-Debatten und in den eigenen Feedback-Kanälen der Regierung. Beim Thema ausländisches Vermögen kehren drei Sorgen immer wieder. Die erste betrifft die Wohnkosten, auf die die soeben beschriebenen Maßnahmen zielen. Die zweite betrifft den Wettbewerb um gute Arbeitsplätze, Schulplätze und Status. Sie überschneidet sich mit den Debatten über ausländische Fachkräfte, die Kapitel J.IV untersucht. Die dritte ist die Befürchtung, dass sich Vermögen zweifelhafter Herkunft einen Platz in der singapurischen Gesellschaft erkauft.

Die dritte Sorge gewann nach August 2023 an Gewicht. Die Verdächtigen im Geldwäschefall hatten in teuren Häusern gelebt, Luxusautos gefahren und in Kreisen verkehrt, zu denen angesehene Unternehmen und Freiberufler gehörten. Ihre Festnahme legte nahe, dass Singapurs Anziehungskraft auf Vermögende auch Kriminelle anzog. Sie deutete zudem an, dass die Gatekeeper des Finanzplatzes nicht immer genau genug hingesehen hatten. Die im nächsten Abschnitt erörterte Reaktion der Regierung war daher auch eine Antwort auf die öffentliche Meinung. Ihre Botschaft lautete: Singapur heißt Vermögende weiterhin willkommen, aber nur solche, deren Vermögen einer Prüfung standhält.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Anmerkungen

1. Wikipedia, „Public housing in Singapore“ (abgerufen im November 2026): 2025 lebten „close to 80%“ der ansässigen Bevölkerung in öffentlichen Wohnungen, nach einem Höchststand von 88,0 Prozent im Jahr 2000. ↩
2. Regeln des Housing and Development Board zur Berechtigung für HDB-Wohnungen: Ausländer sind nicht kaufberechtigt; Permanent Residents dürfen Wiederverkaufswohnungen unter Bedingungen kaufen; Quote für nichtmalaysische PR seit 2010. ↩
3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed), insbesondere die Vorschriften über beschränkte Wohnimmobilien und die Genehmigung des Ministers; Singapore Land Authority, Land Dealings Approval Unit. ↩
4. Die Additional Buyer’s Stamp Duty wurde mit Wirkung vom 8. Dezember 2011 mit einem Satz von 10 Prozent für Ausländer eingeführt. ↩
5. Inland Revenue Authority of Singapore, „Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)“ (iras.gov.sg, abgerufen im November 2026), Tabellen der früheren Sätze: Ausländer 15 Prozent vom 12. Januar 2013 bis 5. Juli 2018, 20 Prozent vom 6. Juli 2018 bis 15. Dezember 2021 und 30 Prozent vom 16. Dezember 2021 bis 26. April 2023. ↩
6. Inland Revenue Authority of Singapore, „Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)“ (iras.gov.sg, abgerufen im November 2026): Sätze am oder nach dem 27. April 2023 von 0, 20 und 30 Prozent für singapurische Staatsbürger, 5, 30 und 35 Prozent für Permanent Residents, 60 Prozent für Ausländer auf jede Wohnimmobilie und 65 Prozent für Rechtsträger und Trustees. ↩
7. Inland Revenue Authority of Singapore, „Additional Buyer’s Stamp Duty (ABSD)“ (iras.gov.sg, abgerufen im November 2026): ABSD (Trust) von 65 Prozent auf Wohnimmobilien, die auf einen Trustee übertragen werden; Erlass durch Erstattung, wenn die Immobilie „held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only“ ist, in Höhe der Differenz zwischen 65 Prozent und dem Satz des wirtschaftlich Berechtigten mit dem höchsten anwendbaren Satz; Zahlung im Voraus und Erstattungsantrag innerhalb von

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

sechs Monaten; Trustee-Satz von 35 Prozent vom 9. Mai 2022 bis 26. April 2023. ↩

8. Inland Revenue Authority of Singapore, „Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)“ (iras.gov.sg, abgerufen im November 2026): „Nationals or Permanent Residents“ von Island, Liechtenstein, Norwegen oder der Schweiz und Staatsangehörige der Vereinigten Staaten werden „accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens“; die Einzelheiten regeln die Stamp Duties (Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rules. ↩
9. „Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact“, *Yahoo Finance Singapore*, 28. April 2023, unter Berufung auf Daten von Huttons Asia (Ausländer 6,9 Prozent der Käufe privater Wohnimmobilien im ersten Quartal 2023 gegenüber 3,1 Prozent im ersten Quartal 2022, der höchste Wert seit dem ersten Quartal 2018) und PropNex (Permanent Residents 17 Prozent der Käufe von Wohnimmobilien ab 10 Millionen S$ in den zwölf Monaten bis 18. April). ↩
10. *Yahoo Finance Singapore*, 28. April 2023, a. a. O., mit einem Zitat von Desmond Lee: Die Regierung wolle „prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation“. ↩
11. *Yahoo Finance Singapore*, 28. April 2023, a. a. O.: DBS Group Research bezeichnete den Satz von 60 Prozent als „one of the highest rates globally“; Chia Siew Chuin von JLL sagte, „the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore“. ↩
12. Inland Revenue Authority of Singapore, „Individual Income Tax rates“ (iras.gov.sg, abgerufen im November 2026): ab dem Veranlagungsjahr 2024 23 Prozent auf steuerpflichtiges Einkommen von 500.001 S$ bis 1.000.000 S$ und 24 Prozent auf den Betrag über 1.000.000 S$, „The current highest personal income tax rate“. ↩
13. Inland Revenue Authority of Singapore, „Buyer’s Stamp Duty (BSD)“ (iras.gov.sg, abgerufen im November 2026): für Wohnimmobilien am oder

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

nach dem 15. Februar 2023 1 Prozent auf die ersten 180.000 S$, 2 Prozent auf die nächsten 180.000 S$, 3 Prozent auf die nächsten 640.000 S$, 4 Prozent auf die nächsten 500.000 S$, 5 Prozent auf die nächsten 1.500.000 S$ und 6 Prozent auf den Restbetrag; Spitzensatz von 4 Prozent vom 20. Februar 2018 bis 14. Februar 2023. ↩

14. Erhöhungen der Grundsteuersätze im Budget 2022 für eigengenutzte und nicht eigengenutzte Wohnimmobilien mit hohem Jahreswert, in zwei Schritten ab dem 1. Januar 2023 und dem 1. Januar 2024. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com