

Nieruchomość w Dubaju. Przygotuj świadomy zakup.

Przewodnik przed rozmową: zakres obsługi, koszty, podatki, ryzyka i pytania do konkretnego lokalu.

Wrzesień 2026

Ten przewodnik zastępuje materiał z kwietnia 2025. Nie przedstawia ofert ani gwarantowanych wyników. Kwoty i procedury wymagają potwierdzenia przed transakcją. Indywidualne rozliczenie podatkowe i umowę sprawdź ze specjalistą.

Czytaj aktualne treści: wdubaju.pl/poradniki

Zakup nieruchomości w Dubaju z polską obsługą

Od ustalenia budżetu do odbioru mieszkania. Zobacz, co trzeba sprawdzić na każdym etapie i jak przygotować współpracę z Housine Dubai.

1. Cel, budżet i sposób finansowania

Określ, czy kupujesz dla siebie, na najem czy z myślą o późniejszej sprzedaży. Budżet obejmuje cenę, opłaty zakupu, wyposażenie oraz rezerwę. Przy kredycie najpierw uzyskaj wstępną ocenę banku; plan ratalny dewelopera nie zastępuje zdolności do zapłaty raty końcowej.

2. Porównanie konkretnych lokali

W rozmowie pomagamy uporządkować wybór lokalizacji i projektu. Porównanie powinno dotyczyć konkretnego układu, piętra, widoku, powierzchni i terminu, a także kosztów budynku. Cena z reklamy nie jest potwierdzeniem dostępności lokalu.

3. Zakres obsługi i wynagrodzenie

Przed rozpoczęciem płatnej obsługi poproś o pisemną ofertę: podmiot zawierający umowę, osobę prowadzącą, zakres czynności, wynagrodzenie z VAT oraz termin płatności. Ustal, czy wynagrodzenie płaci kupujący, sprzedający czy deweloper i jakie usługi są dodatkowe.

Nie publikujemy jednej stawki dla wszystkich transakcji. Pośrednictwo, pomoc prawna i podatkowa, finansowanie oraz zarządzanie najmem mogą być odrębnymi usługami. Koszty urzędowe nie są wynagrodzeniem agencji.

4. Dokumenty przed rezerwacją

Sprawdź uprawnienia pośrednika, wpis projektu i dewelopera w DLD, tytuł własności lub rejestrację wstępną, rachunek do wpłat i warunki zwrotu rezerwacji. Prawnik powinien ocenić umowę SPA, skutki opóźnień oraz możliwość odsprzedaży. Nie wpłacaj środków tylko na podstawie wizualizacji.

5. Zakup zdalny — zakres zależy od transakcji

Pełnomocnictwo musi zostać zaakceptowane przez odbiorcę dokumentu. Polska placówka w ZEA informuje, że ZEA nie są stroną konwencji apostille: nie zakładaj, że polskie apostille wystarczy. Ustal legalizację, tłumaczenie i zakres umocowania z prawnikiem. Bank może wymagać osobistego podpisu; HSBC wskazuje taki wymóg w swojej ścieżce dla nierezydentów.

6. Rejestracja, odbiór i najem

Dla off-plan uzyskaj potwierdzenie rejestracji wstępnej przez Oqood; przy gotowej nieruchomości sprawdź dokument własności. Przy odbiorze sporządź listę usterek, rozlicz opłaty i media. Model najmu, wynagrodzenie zarządcy oraz zasady raportowania ustal w osobnej umowie.

Aktualny artykuł: wdubaju.pl/zakup-nieruchomosci-w-dubaju

Źródło: DLD — rejestracja sprzedaży

Źródło: DLD — rejestracja wstępna przez Oqood

Źródło: Polska w ZEA — apostille

Źródło: HSBC UAE — kredyt dla nierezydentów

Pełne koszty zakupu nieruchomości w Dubaju

Rozdziel opłaty rejestracyjne, obsługę transakcji, uruchomienie mieszkania oraz późniejsze koszty posiadania.

DLD i Trustee: odrębne pozycje

Taryfa DLD dla rejestracji sprzedaży podaje 2% ceny po stronie sprzedającego i 2% po stronie kupującego. Przed transakcją ustal umowny podział obciążenia. Nie dodawaj kolejnych 4%, jeśli pełna opłata jest już ujęta.

Dla obsługi przez Registration Trustee taryfa wynosi 4 000 AED + VAT przy cenie co najmniej 500 000 AED, a poniżej progu 2 000 AED + VAT. Przy VAT 5% to odpowiednio 4 200 i 2 100 AED. DLD wymienia osobno m.in. 250 AED za dokument własności, opłaty mapowe oraz knowledge i innovation fees. Zleć wyliczenie dla właściwego kanału i rodzaju nieruchomości.

Off-plan i Oqood

Rejestracja wstępna sprzedaży przez Oqood to osobna procedura. Jej karta DLD wskazuje 2% + 2% oraz 1 000 AED opłaty za samodzielną rejestrację dewelopera i po 10 AED knowledge i innovation fees. Nie traktuj „Oqood” jako drugiej opłaty 4% ponad już naliczoną rejestrację. Poproś o zestawienie pozycji urzędowych i administracyjnych dewelopera.

Koszty, których nie obejmuje cena

Uwzględnij wynagrodzenie pośrednika z podatkiem według umowy, prawnika, tłumaczenia i legalizację pełnomocnictwa, NOC gdy wymagane, inspekcję, przelewy i spread. Przy kredycie dodaj wycenę, opłatę banku, rejestrację hipoteki i ubezpieczenia. Nie zakładaj, że prowizja pośrednika jest zawsze taka sama.

Uruchomienie i utrzymanie

Wyposażenie, poprawki po odbiorze i przyłączenie mediów zwiększają kapitał na start. Service charge sprawdzaj dla konkretnego budynku i okresu; nie podstawiaj średniej dla dzielnicy. W budżecie rocznym zostaw miejsce na naprawy, ubezpieczenie, zarządzanie i miesiące bez najemcy.

Przed przelewem

Poproś o tabelę: nazwa kosztu, kwota lub podstawa procentowa, VAT, płatnik, termin i dokument potwierdzający. Oddziel wydatki jednorazowe od corocznych. Zachowaj rezerwę, którą możesz wykorzystać bez sprzedaży nieruchomości.

Aktualny artykuł: wdubaju.pl/poradniki/pejne-koszty-zakupu

Źródło: DLD — rejestracja sprzedaży

Źródło: DLD — rejestracja wstępna przez Oqood

Podatki polskiego inwestora w Dubaju

Miejsce położenia mieszkania i rezydencja podatkowa właściciela to dwie różne kwestie. Hasło „0% w ZEA” nie rozstrzyga rozliczenia w Polsce.

Umowa PL–ZEA: odliczenie proporcjonalne

Art. 6 umowy odnosi się do dochodów z nieruchomości. Art. 24 ust. 1 lit. a przewiduje dla Polski odliczenie podatku zapłaconego w ZEA, ograniczone do przypadającej na ten dochód części polskiego podatku. Nie opisujemy tej zasady jako ogólnego wyłączenia z progresją. Gdy za granicą nie zapłacono podatku, nie ma kwoty zagranicznego podatku do odliczenia.

Zakres wyłączenia w ZEA

Przewodnik FTA CTGREI1 opisuje wyłączenie z Corporate Tax dochodów osoby fizycznej z inwestowania w nieruchomości, jeśli działalność nie jest prowadzona i nie musi być prowadzona na podstawie licencji. To warunkowa kwalifikacja, a nie zwolnienie każdej działalności związanej z najmem. Spółka lub działalność wymagająca licencji wymaga odrębnej analizy.

Wiza nie zmienia automatycznie podatków

Prawo pobytu i Emirates ID nie są rozstrzygnięciem rezydencji podatkowej. Doradca powinien przeanalizować miejsce zamieszkania, powiązania osobiste i gospodarcze, pobyt oraz właściwe przepisy krajowe i umowne. Sam zakup nieruchomości nie oznacza utraty polskiej rezydencji.

Co przygotować doradcy

Podaj rezydencję, formę własności, sposób wykorzystania mieszkania, model i skalę najmu, dokumenty nabycia i finansowania oraz plan sprzedaży. Ustal właściwą kwalifikację, deklaracje, terminy, przeliczenia walut i sposób dokumentowania kosztów. Ta strona nie zastępuje indywidualnej interpretacji podatkowej.

Aktualny artykuł: wdubaju.pl/poradniki/podatki-polskiego-inwestora

Źródło: Ministerstwo Finansów — umowa PL–ZEA, art. 6 i 24

Źródło: FTA — inwestycje w nieruchomości osób fizycznych

Ryzyka inwestowania w nieruchomości w Dubaju

Przed wyborem projektu sprawdź, czy inwestycja wytrzyma gorszy scenariusz: opóźnienie, niższy czynsz, większe koszty i dłuższą sprzedaż.

Budowa i umowa

W off-plan kapitał jest związany przed rozpoczęciem najmu. Sprawdź rejestrację projektu, rachunek escrow, postęp robót i zapisy dotyczące opóźnienia, zmian powierzchni oraz rozwiązania umowy. Rejestracja nie gwarantuje terminowego oddania ani rentowności.

Najem i koszty budynku

Nie opieraj prognozy na najlepszym miesiącu lub cenie z ogłoszenia. Poproś o porównywalne umowy albo raport operatora z okresem i kosztami. Sprawdź, kto płaci media, naprawy i koszty pozyskania najemcy oraz czy budynek pozwala na planowany model użytkowania.

Waluty i finansowanie

Gdy zarabiasz w PLN, zobowiązania w AED mogą zdrożeć względem Twoich dochodów. Rata przy zmiennym oprocentowaniu również może wzrosnąć. Przelicz niższy czynsz i wyższe odsetki jednocześnie, a nie wyłącznie optymistyczny wariant.

Odsprzedaż nie ma gwarantowanego terminu

Czas sprzedaży zależy od ceny, konkurencyjnej podaży, stanu lokalu i warunków przeniesienia praw. W off-plan mogą obowiązywać warunki cesji i wymóg wcześniejszego opłacenia części ceny. Sprawdź je przed zakupem; nie przyjmuj uniwersalnych 30–60 dni.

Kiedy odłożyć decyzję

Wstrzymaj rezerwację, jeśli nie ma dokumentów projektu, potwierdzenia odbiorcy wpłat lub pełnego zestawienia kosztów, albo jeśli końcowa rata wymaga nieprzyznanego jeszcze kredytu. Nacisk na natychmiastowy przelew nie jest argumentem inwestycyjnym.

Aktualny artykuł: wdubaju.pl/poradniki/ryzyka-inwestowania

Źródło: DLD — rejestracja wstępna przez Oqood

Off-plan czy gotowe mieszkanie w Dubaju?

Decyzja zależy od tego, kiedy potrzebujesz korzystać z lokalu, jak finansujesz zakup i jakie ryzyko możesz zaakceptować.

Off-plan: płacisz przed możliwością najmu

Zyskujesz wybór lokalu na etapie sprzedaży projektu i harmonogram wpłat uzgodniony z deweloperem. Nie masz jednak bieżącego czynszu ani możliwości oceny ukończonego mieszkania. Zaplanuj raty także przy opóźnieniu oddania i braku wzrostu ceny.

Gotowe: oceniasz istniejący produkt

Możesz obejrzeć lokal, otoczenie i funkcjonowanie budynku. Sprawdź usterki, saldo opłat, dokument własności, istniejący najem i faktyczny termin przekazania. Gotowy lokal nie oznacza automatycznie natychmiastowego dochodu.

Plan płatności jest częścią konkretnej umowy

20/80 lub 60/40 opisują podział ceny w danym harmonogramie, nie standard rynku. Daty mogą zależeć od kalendarza albo postępu budowy. Brak odsetek w planie nie przesądza o lepszej cenie całkowitej. Ustal opłaty, ratę przy odbiorze, kary i warunki płatności po odbiorze.

Porównanie na jednej kartce

Dla obu lokali zestaw pełny koszt nabycia i wyposażenia, termin dostępności, okres bez czynszu, koszty finansowania oraz możliwość odsprzedaży. Nie porównuj rentowności działającego najmu z reklamową prognozą mieszkania w budowie.

Aktualny artykuł: wdubaju.pl/poradniki/off-plan-czy-gotowe

Źródło: DLD — rejestracja wstępna przez Oqood

Źródło: DLD — rejestracja sprzedaży

Najem długoterminowy czy krótkoterminowy w Dubaju?

Porównuj roczny wynik po kosztach i nakład obsługi. Wyższa stawka za noc nie musi oznaczać większego dochodu właściciela.

Najem długoterminowy

Analiza zaczyna się od rocznego czynszu i warunków umowy: harmonogramu płatności, zabezpieczenia, odpowiedzialności za naprawy oraz opłat. Uwzględnij pustostan między najemcami i koszt ponownego wynajęcia. Zweryfikuj rejestrację umowy i obowiązki stron z operatorem.

Najem krótkoterminowy

Poproś o miesięczny rozkład obłożenia i cen, opłaty platform, zarządzanie, sprzątanie, pranie, media i uzupełnianie wyposażenia. Ustal wymagane zezwolenia oraz dopuszczalność działalności w budynku przed zakupem. Własne pobyty zmniejszają liczbę dostępnych nocy, często w najbardziej dochodowym sezonie.

Jak porównać propozycje operatorów

Ustal, od jakiej podstawy liczona jest prowizja i czy obejmuje VAT. Poproś o przykładowy raport bez danych osobowych: przychód, potrącenia, rezerwy i kwota wypłacana właścicielowi. Nie traktuj obłożenia całego portfela jako wyniku Twojego lokalu.

Symulacja roczna

W kalkulatorze wpisz roczny potencjalny przychód przy pełnej dostępności i osobno pustostan. Jeśli używasz przychodu już pomniejszonego o brak gości, nie odejmuj go drugi raz. Podatki właściciela policz odrębnie z doradcą.

Aktualny artykuł: wdubaju.pl/poradniki/najem-dlugi-czy-krotki

Źródło: FTA — inwestycje w nieruchomości osób fizycznych

Złota Wiza w Dubaju — nieruchomości, warunki i koszty

Zakup może umożliwić złożenie wniosku o pobyt. Nie oznacza automatycznej decyzji wizowej ani zmiany rezydencji podatkowej.

Ścieżka DLD dla inwestora

DLD opisuje odnawialny pobyt 10-letni przy nieruchomości lub nieruchomościach o wartości zakupu co najmniej 2 mln AED, należących do wnioskodawcy. Urząd ocenia dokumenty; próg ceny sam w sobie nie gwarantuje decyzji.

Kredyt i nieruchomość w budowie

Przy hipotece karta usługi wymaga dokumentu banku: NOC, informacji o wpłaconej kwocie i saldzie; opis wskazuje także potwierdzenie 2 mln AED wpłaty. Przed rezerwacją potwierdź kwalifikację w DLD. Nie zapewniamy, że każdy off-plan i sama wpłata rezerwacyjna wystarczą; opisana ścieżka wymienia dokument własności.

Dokumenty i koszt

DLD wymienia paszport, dokument własności, zdjęcie i posiadane dokumenty pobytu; wnioskodawca ma być w ZEA. Opublikowana suma opłat głównego wnioskodawcy to 9 884,75 AED, obejmująca badanie, Emirates ID, potwierdzenie pobytu, opłaty DLD i administracyjne. Rodzina i dodatkowa obsługa wymagają osobnej kalkulacji.

Czas i dalsze kroki

Karta podaje 7–10 dni roboczych jako czas usługi, nie gwarancję dla każdego wniosku. Zbierz dokumenty i potwierdź aktualną taryfę przed opłatą. Inne ścieżki pobytu mają odrębne warunki. Nie opieraj decyzji na niepotwierdzonym zapewnieniu o zniesieniu progu dla wizy dwuletniej.

Osobno: podatki

Wiza jest dokumentem pobytowym. Rezydencję podatkową i zobowiązania w Polsce trzeba ustalić oddzielnie, na podstawie sytuacji właściciela i właściwych przepisów.

Aktualny artykuł: wdubaju.pl/zlota-wiza-dubaj

Źródło: DLD — Golden Visa dla inwestora

Lista przed rezerwacją

- Potwierdzona cena, data, identyfikator i dostępność lokalu.
- Pełny koszt zakupu i wyposażenia; rozpisany płatnik i termin każdej opłaty.
- Dokument własności lub rejestracji wstępnej oraz dane projektu.
- Podmiot obsługujący zakup, licencja, osoba prowadząca i pisemne wynagrodzenie.
- Harmonogram rat, warunki opóźnienia, odstąpienia i odsprzedaży.
- Service charge, model najmu i realistyczny scenariusz pustostanów.
- Ocena banku i doradcy podatkowego, jeśli są potrzebne.

Porównaj dzielnice i policz założenia

wdubaju.pl/dzielnice

wdubaju.pl/kalkulator-inwestycji

Kontakt: biuro@housine.pl