Ratgeber für den Immobilienkauf für Expats: Pattaya 2026

Ihr umfassender Leitfaden für sichere, legale und profitable Immobilieninvestitionen in Thailand — von **Seaboard Properties Pattaya**.

Jetzt beraten lassen | Immobilien entdecken

Was können Ausländer tatsächlich kaufen?

Das thailändische Bodenrecht ist klar: Ausländer können kein Land direkt besitzen. Aber es gibt vollständig legale, staatlich abgesicherte Eigentumsstrukturen – und Pattaya bietet einige der besten Möglichkeiten in Thailand.

🏢 Condominium Freehold

Der sicherste Weg. Nach dem thailändischen Condominium Act können Ausländer bis zu **49 % der gesamten Wohnfläche eines Gebäudes** als Freehold besitzen. Ihr Name steht direkt auf dem Chanote-Titel – vollständiges Eigentum, ohne Haken.

🏡 Leasehold Villa

Ein **30-Jahres-Pachtvertrag**, beim Land Office registriert, typischerweise mit zwei zusätzlichen 30-Jahres-Verlängerungen. Offiziell im Chanote eingetragen und rechtlich bindend.

🏢 Thailändische Firma (Co. Ltd.)

Gründung einer thailändischen Firma mit 49 % der Anteile. Mit Preferred Shares und als Direktor behalten Sie **volle Kontrolle**. Eine gängige, weithin akzeptierte Struktur – aber solide rechtliche Beratung ist unerlässlich.

Für die meisten Investoren ist eine Freehold-Condos die einfachste, sicherste Option und am leichtesten weiterzuverkaufen. Villen eignen sich für Lifestyle-Käufer, die einen Garten oder einen privaten Pool wünschen.

Titelurkunden: Nur das Chanote zählt

Thailand hat mehrere Arten von Landtiteln, aber es gibt nur einen, den Sie jemals akzeptieren sollten: das **Chanote (Nor Sor 4 Jor)**.

GPS-vermessene Grenzen

Das Land Department vermisst die Grenzen präzise mit GPS und markiert das Land mit Betonpfosten.

Offizielles Garuda-Siegel

Auf der Vorderseite befindet sich das offizielle staatliche Garuda-Siegel — das Zeichen vollständiger rechtlicher Anerkennung.

Vollständige Eigentumshistorie

Die Rückseite dokumentiert die vollständige Eigentums-, Hypotheken- und Übertragungshistorie — totale Transparenz.

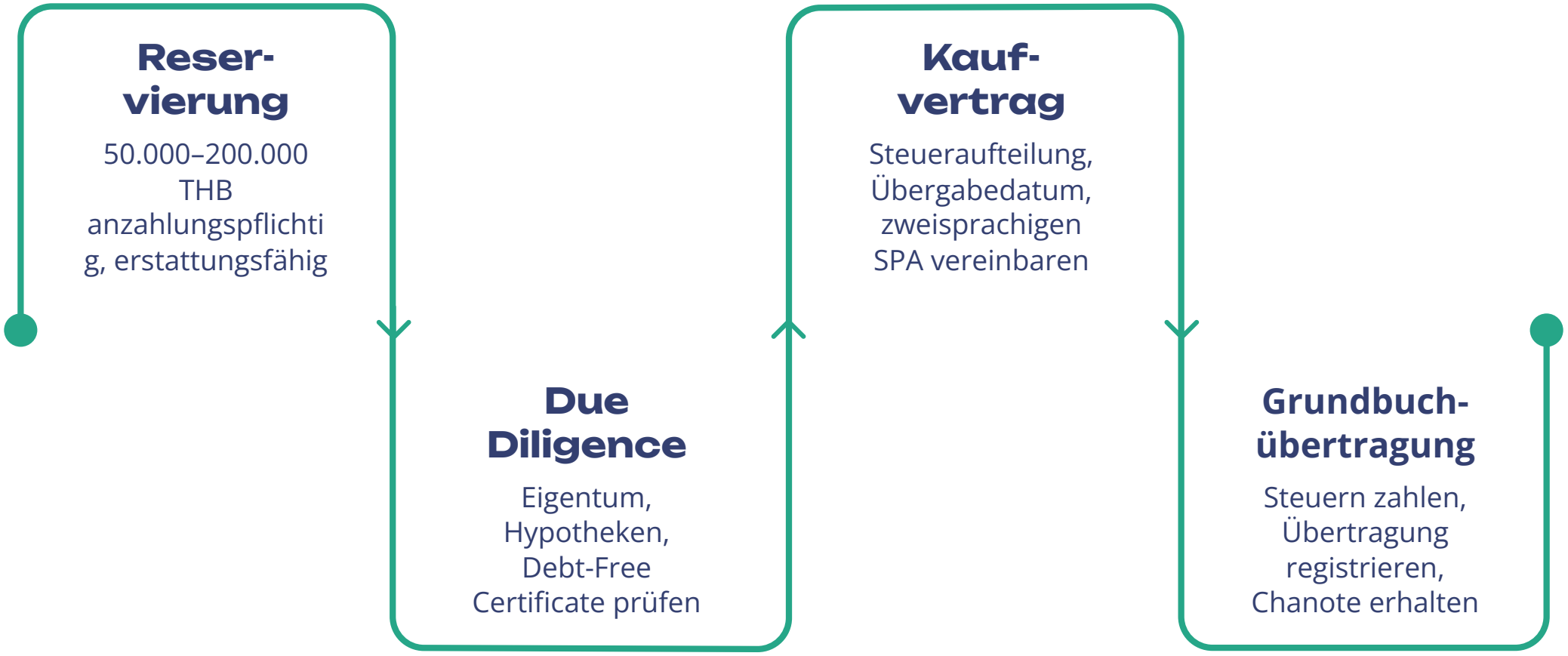
Alle Transaktionen anerkannt

Hypotheken, Erbschaften und Übertragungen werden unter dem Chanote rechtlich anerkannt.

⊗ Akzeptieren Sie niemals Nor Sor 3, Por Bor Tor 5 oder irgendein anderes Landdokument. Diese sind für ausländische Käufer nicht rechtlich sicher und können kein Freehold-Eigentum übertragen.

Der sichere Kaufprozess: Schritt für Schritt

Folgen Sie der richtigen Reihenfolge — wer Schritte überspringt, ist in Thailand schnell benachteiligt.



Jeder Schritt baut auf dem vorherigen auf. Die Due Diligence vor der Unterzeichnung des SPA schützt Sie vor versteckten Hypotheken, rechtlichen Streitigkeiten und unbezahlten CAM-Gebühren — den häufigsten Fallen für ausländische Käufer.

Steuern, Gebühren & Transaktionskosten

Die Gebühren des Land Office in Thailand werden zwischen Käufer und Verkäufer geteilt — die **"Goldene Regel des thailändischen Immobilienmarkts."** Planen Sie ungefähr **2,5–3,15 % des Kaufpreises** für Ihren Anteil an den Kosten des Land Office ein.

Gebühr	Satz	Wer zahlt
Übertragungsgebühr	2 % des geschätzten Werts	50/50 geteilt
Specific Business Tax (SBT)	3,3 % des Verkaufspreises	50/50 geteilt
Stempelsteuer (falls keine SBT)	0,5 % des Verkaufspreises	50/50 geteilt
Quellensteuer	~1 % des Verkaufspreises	50/50 geteilt

CAM-Gebühren

40–80 THB/m^2/Monat. Deckt Pool, Sicherheit, Fitnessraum, Aufzüge und Gebäudeinstandhaltung ab.

Strom

~4–5 THB pro kWh, direkt vom staatlichen Versorger (PEA) abgerechnet.

Instandhaltungsfonds

Einmalige Gebühr beim Kauf: 500–700 THB/m^2. Finanziert größere Gebäudereparaturen.

Das FET-Formular: Lassen Sie sich dadurch Ihren Kauf nicht blockieren

Beim Kauf einer Freehold-Eigentumswohnung müssen Sie der thailändischen Regierung nachweisen, dass Ihre Gelder aus dem Ausland stammen. Dafür benötigen Sie das **Foreign Exchange Transaction (FET) form**, ausgestellt von Ihrer thailändischen Bank. Ohne dieses Formular wird das Land Office Sie nicht als ausländischen Eigentümer auf dem Chanote eintragen — **keine Ausnahmen.**

1

Überweisung aus dem Ausland

Senden Sie das Kaufgeld aus Ihrem Heimatland in einer Fremdwährung (EUR, USD, GBP, CHF usw.).

2

In Thailand umtauschen

Lassen Sie das Geld erst **nachdem** es auf Ihrem thailändischen Bankkonto eingegangen ist, in Thai Baht umtauschen.

3

FET-Formular erhalten

Die Bank stellt es nach der Umwechslung automatisch aus. Bewahren Sie es gut auf — Sie benötigen es beim Land Office.

Warum Pattaya Thailands Immobilienmarkt im Jahr 2026 anführt

Drei strukturelle Vorteile machen Pattaya im Vergleich zu anderen thailändischen Märkten einzigartig stabil und attraktiv.

Ganzjährig Saison

Im Gegensatz zu Phuket — mit starken Monsunen und 3–4 langsamen Monaten — ist Pattaya das ganze Jahr über belebt und liefert **stetige Mieteinnahmen** ohne Flauten.

Östlicher Wirtschaftskorridor (EEC)

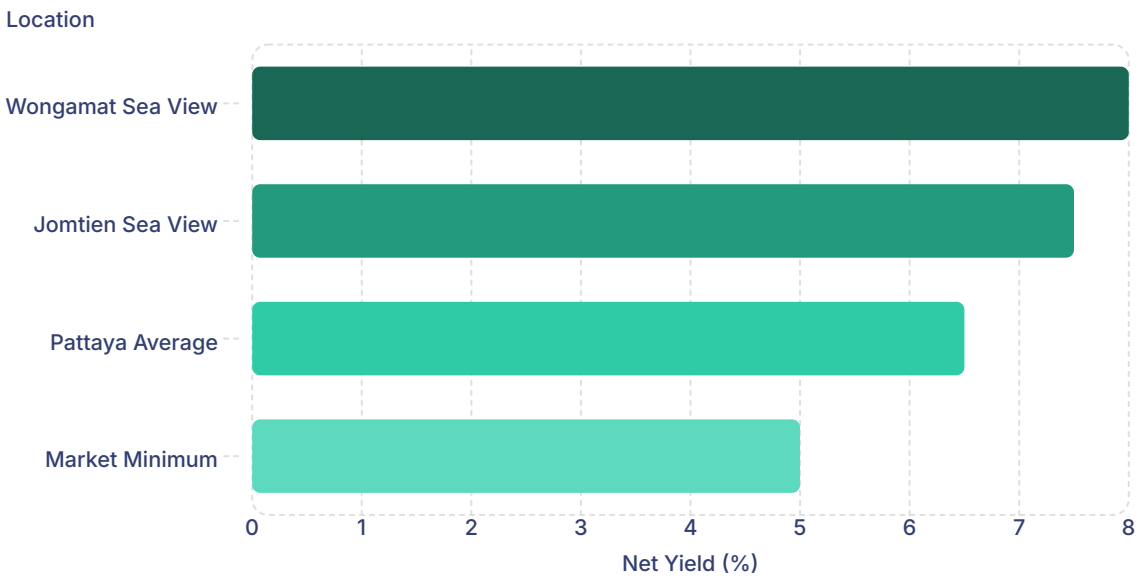
Thailands Vorzeige-Infrastrukturprojekt verändert die Eastern Seaboard. Der Ausbau des U-Tapao Airports und die Schnellbahnverbindung nach Bangkok **treiben die Grundstückspreise in Pattaya nach oben**.

Bangkoks Wochenend-Hotspot

Wohlhabende Thais aus Bangkok sorgen für eine stetige Nachfrage nach Wochenendhäusern in Pattaya — das hält den Markt stabil und macht den **Weiterverkauf schnell**.

Pattayas Mietrenditen: Die Zahlen

Gut gelegene Eigentumswohnungen in Pattaya liefern starke, konstante Erträge. Einheiten mit Meerblick in **Jomtien und Wongamat** übertreffen zuverlässig die Marktdurchschnitte.



Wichtigste Erkenntnis

Pattayas durchschnittliche Mietrenditen liegen für gut gelegene Eigentumswohnungen bei **5 % bis 8 % netto pro Jahr** — damit gehören sie für ausländische Investoren zu den stärksten in Südostasien.

In Kombination mit ganzjähriger Auslastung und EEC-bedingter Wertsteigerung ist das Investment überzeugend.

Häufige Fehler ausländischer Käufer

Der Unterschied zwischen einem erfolgreichen Kauf und einem kostspieligen Fehler hängt oft davon ab, diese Fallstricke zu vermeiden.

1

Das falsche Eigentumsdokument akzeptieren

Nur ein Chanote garantiert vollständigen rechtlichen Schutz. Akzeptieren Sie niemals Nor Sor 3 oder andere minderwertige Dokumente.

2

Die Due Diligence überspringen

Prüfen Sie vor der Unterzeichnung einer Vereinbarung immer Eigentum, Hypotheken und unbezahlte CAM-Gebühren im Land Office.

3

Geld auf die falsche Weise senden

Die Mittel müssen aus dem Ausland in Fremdwährung eingehen und in Thailand umgetauscht werden — sonst erhalten Sie das FET-Formular nicht.

4

Die Gesamtkosten des Eigentums ignorieren

Berücksichtigen Sie die Gebühren des Land Office (2,5–3,15 %), CAM-Gebühren, den Instandhaltungsfonds und laufende Nebenkosten, bevor Sie den ROI berechnen.

Sicherheit durch den richtigen Partner

Immobilien in Thailand zu kaufen ist eine unglaubliche Möglichkeit, Vermögen aufzubauen und den Lebensstil zu verbessern — **wenn Sie sich an die Regeln halten.** Der rechtliche Rahmen ist klar, der Pattaya-Markt ist stark, und die Renditen sind real.

> Der Unterschied zwischen Gewinnern und Verlierern? Einen professionellen, lokalen Partner zu haben, der Klarheit schafft, strenge Due Diligence durchführt und Sie sicher bis zur Übergabe begleitet.

Rechtliche Klarheit

Umfassende Beratung zu Eigentumsstrukturen, Eigentumstiteln und FET-Konformität.

Strenge Due Diligence

Überprüfungen im Land Office, schuldenfreie Bescheinigungen und SPA-Prüfung bei jedem Deal.

Lokale Expertise

Tiefes Pattaya-Marktverständnis — von Jomtien bis Wongamat und darüber hinaus.

Seaboard Properties Pattaya — Bringt Menschen & Häuser zusammen

Jetzt beraten lassen | Angebote ansehen

About the Author

Eddie Buehler

Eddie Buehler ist ein engagierter Immobilienberater bei Seaboard Properties in Pattaya. Mit umfassendem lokalen Wissen hat sich Eddie darauf spezialisiert, Expats durch die Komplexitäten des thailändischen Immobilienmarktes zu führen und dabei sichere und erfolgreiche Investitionen zu gewährleisten. Er setzt sich dafür ein, seinen Kunden klare, fachkundige Beratung zu bieten, während sie ihren Immobilienweg in Pattaya navigieren. Kontaktiere Eddie unter **eddie@seaboard-properties.com**.