Häufig gestellte Fragen (FAQ)

IMMOBILIEN IN PATTAYA

Willkommen in unserem umfassenden FAQ-Bereich. Ob Sie daran interessiert sind, in Pattayas lebendige Immobilienlandschaft zu kaufen, zu mieten oder zu investieren – wir haben hier alle wichtigen Informationen für Sie zusammengestellt.

Allgemeine Informationen

Frage 1: Welche Arten von Immobilien gibt es in Pattaya?

- **Eigentumswohnungen:** Moderne Apartments mit Blick auf das Meer oder die Stadt.
- **Villen:** Exklusive Residenzen mit privaten Pools und Gärten.
- **Reihenhäuser:** Preisgünstige Optionen, die sich für Familien oder Investoren eignen.
- **Gewerbeimmobilien:** Perfekt für unternehmerische Vorhaben.

Frage 2: Ist es vorteilhafter, in Pattaya Immobilien zu kaufen oder zu mieten?

- **Kaufen:** Geeignet für langfristige Pläne oder Investitionen.
- **Mieten:** Am besten für kurze Aufenthalte oder für alle, die sich erst einmal umsehen möchten, bevor sie sich festlegen.

Frage 3: Welche sind die bedeutendsten Gegenden oder Stadtteile in Pattaya?

- **Central Pattaya:** Lebhaftes Nachtleben, Einkaufsmöglichkeiten und Strände.
- **Pratumnak Hill:** Ruhiges, gehobenes Viertel mit atemberaubender Aussicht.
- **Jomtien:** Familienfreundlich und entspannt.
- **Naklua/Wong Amat:** Luxuriöses Wohnen direkt am Strand.

Immobilien kaufen

F4. Können Ausländer in Pattaya Immobilien kaufen?

Auf jeden Fall! Ausländer können:

- Eigentumswohnungen vollständig besitzen (unter Einhaltung der 49%-Quote für ausländisches Eigentum).
- Grundstücke oder Häuser langfristig pachten (30 Jahre mit Verlängerungsoptionen).

F7. Wie lange dauert der Kaufprozess?

In der Regel dauert der gesamte Ablauf von der Verhandlung bis zur Übertragung **2 bis 6 Wochen**.

F8. Gibt es Finanzierungsmöglichkeiten für ausländische Käufer?

Finanzierungsmöglichkeiten sind für internationale Käufer begrenzt. Lokale Banken könnten unter bestimmten Voraussetzungen Kredite anbieten, etwa bei Nachweis eines thailändischen Einkommens.

F5. Welche Schritte sind beim Erwerb einer Immobilie erforderlich?

01

Immobilie auswählen

02

Rechtliche und finanzielle Due Diligence durchführen

03

Kaufvertrag unterzeichnen und Anzahlung leisten

04

Eigentumsübertragung beim Land Office abschließen

F6. Welche zusätzlichen Kosten sollte ich erwarten?

Übertragungsgebühren

~2%

Stempelsteuer

0.5%

Quellensteuer

~1%

Rechtskosten

Variabel

Immobilien mieten

Q9. Was ist der Standard-Mietprozess in Pattaya?

1. **Objekt finden**
2. **Bedingungen besprechen**
3. **Vertrag unterzeichnen**
4. **Kaution & erste Monatsmiete zahlen**

ⓘ Die Sicherheitskaution entspricht 2 Monatsmieten, zuzüglich der im Voraus gezahlten ersten Monatsmiete.

Q10. Wie hoch sind die durchschnittlichen Mietkosten?

Eigentumswohnungen

THB 8,000–50,000 pro Monat, je nach Lage und Größe.

Häuser

Ab THB 20,000 pro Monat für Familienhäuser.

Q11. Kurzzeit- vs. Langzeitmieten

- **Kurzfristig:** Bevorzugt von Touristen.
- **Langfristig:** Eine kostengünstige Wahl für Familien und Expats.

Q12. Welche Bestandteile sind in Mietverträgen enthalten?

- Dauer der Miete und Zahlungsbedingungen.
- Sicherheitskautionen.
- Verantwortlichkeiten für Instandhaltung (Vermieter vs. Mieter).

Rechtliche und finanzielle Angelegenheiten

Q13. Rechtliche Voraussetzungen für ausländische Käufer

- Nachweis der Überweisung von Geldmitteln nach Thailand in ausländischer Währung.
- Ein Foreign Exchange Transaction Form (FET), erforderlich für Wohnungskäufe.

Q14. Eigentumsregelungen für Ausländer

- **Wohnungen:** Ausländische Staatsangehörige können sie innerhalb der gesetzlichen Grenzen direkt besitzen.
- **Land:** Mietverträge für bis zu 30 Jahre oder Gründung von Unternehmensstrukturen gemäß thailändischem Recht.

Q15. Was ist ein Chanote-Titelurkunde?

Das Chanote ist die sicherste Form des Landtitels und gewährleistet Eigentum mit klar definierten Grenzen.

Q16. Ist die Beauftragung eines Anwalts ratsam?

Ja! Ein Anwalt gewährleistet eine ordnungsgemäße Due Diligence, klare Verträge und die Einhaltung aller rechtlichen Anforderungen.

Immobilienverwaltung

F17. Bieten Sie Immobilienverwaltungsdienste an?

- Verwaltung von Mietern.
- Instandhaltung der Immobilie.
- Finanzberichterstattung für Mietobjekte.

F18. Welche Dienstleistungen sind enthalten?

- Mieteinzug.
- Koordination von Reparaturen.
- Regelmäßige Inspektionen und Wartung.

F19. Wie kann ich meine Immobilie in Pattaya vermieten?

Unser Immobilienagentur-Team unterstützt bei:

- Immobilienanzeigen.
- Mieterprüfung.
- Verwaltung von Mietobjekten und Verträgen.

Pattaya Markttrends und Investitionen

Q20. Ist Pattaya ein lohnendes Investitionsziel?

Auf jeden Fall! Mit einer florierenden Expat-Community, einem Zustrom von Touristen und moderner Infrastruktur bietet Pattaya hervorragende Mietrenditen und gute Aussichten auf langfristige Wertsteigerung.

5–8%

Jährliche Mietrendite

Wettbewerbsfähige Renditen, getrieben von starker Nachfrage durch Touristen und Expats.

30yr

Maximale Landpacht

Sichere langfristige Pachtoptionen für Ausländer verfügbar.

49%

Ausländische Eigentumsquote für Eigentumswohnungen

Gesetzliche Grenze für ausländisches Eigentum pro Eigentumswohnungsgebäude.

Q21. Aktuelle Markttrends

→ Luxusnachfrage steigt

Wachsende Nachfrage nach Luxuswohnungen und Villen in erstklassigen Lagen.

→ Nachhaltiges Design

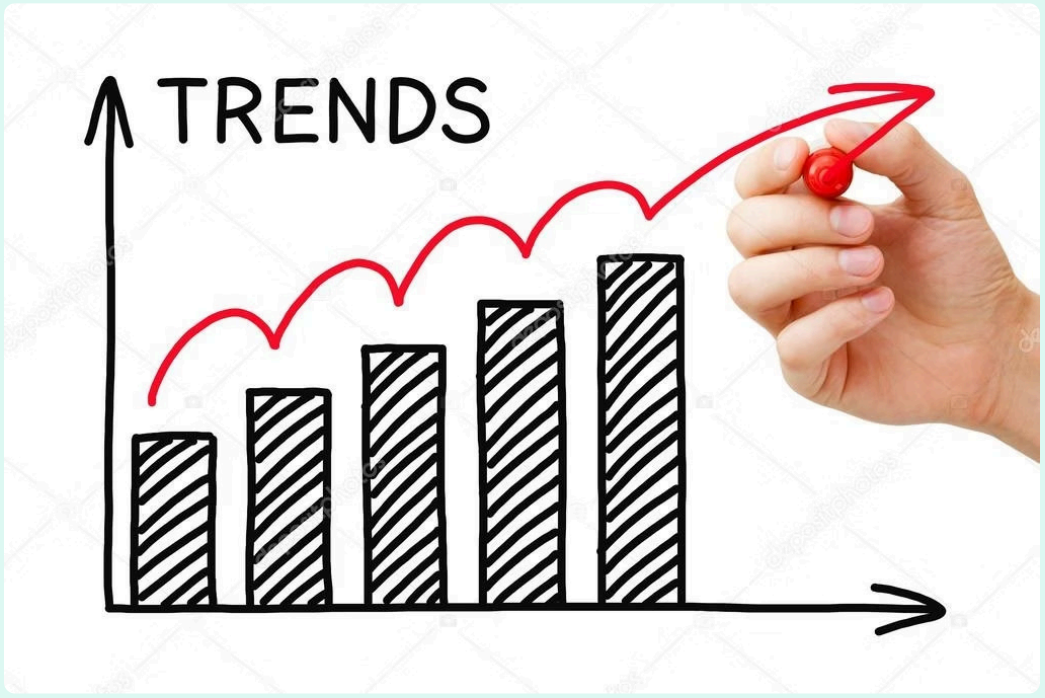
Fokus auf nachhaltiges und modernes architektonisches Design.

→ Küstenimmobilien

Hohes Interesse an Strand- und Meerblickimmobilien.

Q22. Erwarteter ROI für Mietobjekte

- Der ROI liegt in der Regel zwischen **5% und 8% jährlich**, beeinflusst von Lage, Immobilientyp und Verwaltungsqualität.



Lebensstil und Annehmlichkeiten

Q23. Immobilienausstattungen

- Schwimmbäder.
- Fitnessbereiche.
- 24/7-Sicherheit.
- Bequemer Zugang zu Einkaufszentren, Stränden und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Q24. Wie ist das Leben in Pattaya?

- **Nachtleben:** Lebhafte Bars und Clubs.
- **Entspannung:** Traumhafte Strände und Spas.
- **Familienfreundlich:** Freizeitparks, Wasserparks und kulturelle Einrichtungen.

Q25. Internationale Schulen und Krankenhäuser

- **Schulen:** Regents International School, St. Andrews.
- **Krankenhäuser:** Bangkok Hospital Pattaya, Pattaya Memorial Hospital.

Verschiedenes

Q26. Können Ausländer in Thailand Land besitzen?

Ausländer können Land nicht direkt besitzen, aber sie können:

- Für maximal 30 Jahre pachten.
- Unternehmensstrukturen nutzen (mit rechtlicher Beratung).

Q27. Wie wird Eigentum übertragen?

Die Eigentumsübertragung erfolgt beim Land Office und umfasst:

- Überprüfung der Dokumente.
- Zahlung von Gebühren.
- Unterzeichnung der endgültigen Vereinbarung.

Q28. Instandhaltungskosten für Immobilien in Pattaya

- **Eigentumswohnungen:** Instandhaltungsgebühren variieren zwischen THB 30–50 pro Quadratmeter monatlich.
- **Häuser:** Die Instandhaltungskosten hängen von Versorgungsleistungen, Gartenpflege und Reparaturen ab.

Q29. Was sollte ich vor einem Umzug beachten?

- Visabestimmungen.
- Lebenshaltungskosten.
- Zugang zu Annehmlichkeiten und Lebensstilpräferenzen.
- Langfristige Ziele (Wohnsitz versus Investition).

Meet Your Pattaya Property Consultants

Your trusted partners for foreign property investment on Thailand's Eastern Seaboard — Seaboard Properties Pattaya

YOUR PROPERTY CONSULTANT

Eddie Buehler

Managing Director

Seaboard Properties Real Estate Agency, Pattaya, Thailand

With 25+ years in Pattaya real estate, Eddie helps buyers and investors find the right property in English & German.

📞 +66 (0)89 832 0430
✉️ eddie@seaboard-properties.com
🌐 www.seaboard-properties.com

Bringing People & Homes Together since 2002

LINE

WHATSAPP

Eddie
WhatsApp contact

YOUR PROPERTY CONSULTANT

Ladda Seasad

Property Consultant

Seaboard Properties Real Estate Agency, Pattaya, Thailand

Ladda brings local expertise and a warm approach to help families find their perfect home in Pattaya in Thai & English.

📞 +66 (0)61 291 7306
✉️ ladda@seaboard-properties.com
🌐 www.seaboard-properties.com

Bringing People & Homes Together since 2002

LINE

WHATSAPP

Ladda