Ein Ausländerleitfaden zum Immobilienkauf in Pattaya 2026

Pattaya verbindet Leben am Strand, starke Mietnachfrage und ganzjährige internationale Anziehungskraft und macht es damit zu einem der attraktivsten Immobilienmärkte Thailands für ausländische Käufer. Ob Sie ein Ferienhaus, eine Mietinvestition oder einen langfristigen Wohnsitz am Meer suchen – dieser Leitfaden hilft Ihnen, bei jedem Schritt fundierte und sichere Entscheidungen zu treffen.

Leben am Strand

Küstennähe und Annehmlichkeiten am Meer

Ganzjährige Attraktivität

Internationale Touristen und Expat-Community

Starke Mietnachfrage

Hohe Auslastung und stetige Mieteinnahmen

Kontaktieren Sie noch heute unser Team

Angebote entdecken

Den Immobilienmarkt von Pattaya verstehen

Bevor Sie sich auf die Immobiliensuche begeben, ist es wichtig, den aktuellen Immobilienmarkt in Pattaya zu verstehen. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Immobilientypen, darunter Eigentumswohnungen, Villen und Grundstücke. Der Markt hat ein stetiges Wachstum verzeichnet, angetrieben sowohl von ausländischen als auch von lokalen Investoren. Faktoren wie die touristische Attraktivität der Stadt, die Entwicklung der Infrastruktur und günstige Immobilienpreise machen Pattaya zu einer attraktiven Option für Käufer aus aller Welt.

49%

Ausländisches Eigentumsquoten-Limit

Maximaler ausländischer Eigentumsanteil, der in einem Eigentumswohnungsgebäude erlaubt ist

30yr

Pachtlaufzeit für Land

Maximale Pachtlaufzeit für Grundstücke, die ausländischen Käufern zur Verfügung steht

3

Immobilientypen

Eigentumswohnungen, Villen und Land — alle für internationale Investoren verfügbar

Arten verfügbarer Immobilien

Die Immobilienlandschaft in Pattaya bietet eine breite Palette an Vorlieben und Budgets. Ganz gleich, ob Sie eine abschließbare Eigentumswohnung, eine geräumige private Villa oder ein Grundstück zur Entwicklung suchen – die Stadt hat für jeden Käufertyp etwas zu bieten.

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen gehören zu den beliebtesten Optionen für ausländische Käufer in Pattaya. Sie bieten moderne Annehmlichkeiten, Sicherheit und verfügen oft über einen beeindruckenden Meerblick. Viele Anlagen befinden sich in der Nähe von Strand- und Ausgehvierteln und sind daher ideal zum Wohnen und für Investitionen.

Häuser / Villen

Villen sind eine hervorragende Option für alle, die mehr Platz und Privatsphäre suchen. Pattaya bietet eine Auswahl an luxuriösen Villen mit privaten Pools und Gärten, gelegen in ruhigen Wohngegenden abseits des geschäftigen Stadtzentrums.

Grundstück

Eine Investition in Grundstücke kann eine lukrative Option sein, insbesondere für diejenigen, die ihr Traumhaus bauen oder eine Gewerbeimmobilie entwickeln möchten. Es ist jedoch wichtig, die Bebauungspläne und Vorschriften vor einem Kauf zu verstehen.

Rechtliche Überlegungen für ausländische Käufer

Beim Kauf einer Immobilie in Pattaya ist es wichtig, die gesetzlichen Anforderungen zu kennen, die den ausländischen Erwerb regeln. Wenn Sie diese Regeln im Voraus verstehen, sparen Sie Zeit, Geld und vermeiden mögliche Komplikationen später.

Regeln zum ausländischen Eigentum

Ausländer können bis zu **49 % der Gesamtzahl der Einheiten** in einem Wohngebäude als Eigentum besitzen. Der Erwerb von Land ist komplexer — Ausländer können Land nicht direkt besitzen, es aber für bis zu **30 Jahre** pachten, mit Verlängerungsoptionen.

Sorgfältige Prüfung

Eine gründliche Due Diligence ist vor dem Kauf entscheidend. Dazu gehört die Überprüfung des Eigentumstitels, die Kontrolle auf etwaige Belastungen sowie die Sicherstellung, dass der Bauträger über alle erforderlichen Genehmigungen und Freigaben verfügt.

Lokalen Anwalt beauftragen

Ein seriöser lokaler Anwalt, der auf Immobilienrecht spezialisiert ist, kann Ihnen helfen, sich im rechtlichen Umfeld zurechtzufinden und einen reibungslosen Ablauf der Transaktion sicherzustellen. Dies ist einer der wichtigsten Schritte, die jeder ausländische Käufer unternehmen kann, um seine Investition zu schützen.

Finanzierung Ihres Immobilienkaufs

Während sich viele Käufer für einen Barkauf ihrer Immobilien in Pattaya entscheiden, gibt es für diejenigen, die sie benötigen, Finanzierungsmöglichkeiten. Einige Bauträger bieten interne Finanzierungspläne mit strukturierten Zahlungsplänen an, wodurch es einfacher wird, die Kosten eines neuen Bauprojekts im Laufe der Zeit zu bewältigen. Banken in Thailand können Ausländern unter bestimmten Bedingungen ebenfalls Hypothekendarlehen gewähren, wobei die Anspruchsvoraussetzungen je nach Institut erheblich variieren können.

Es ist ratsam, alle Finanzierungsmöglichkeiten gründlich zu prüfen, bevor Sie sich für einen Kauf entscheiden. Berücksichtigen Sie Faktoren wie Zinssätze, Kreditlaufzeiten, Währungsrisiken und Ihre langfristigen finanziellen Ziele. Die Wahl der richtigen Finanzierungsstruktur kann einen erheblichen Unterschied für die Gesamtkosten und den Erfolg Ihrer Investition auf Pattayas Immobilienmarkt machen.

Finanzierungsoptionen auf einen Blick

- Barkauf — bei ausländischen Käufern am häufigsten
- Finanzierungspläne des Bauträgers mit gestaffelten Zahlungen
- Hypotheken thailändischer Banken für Ausländer (Bedingungen gelten)
- Auslandsfinanzierung durch Besicherung von Vermögenswerten im Heimatland

Der Kaufprozess: Schritt für Schritt

Der Kaufprozess für eine Immobilie in Pattaya ist unkompliziert, sobald Sie die wichtigsten Phasen verstehen. Von der ersten Suche bis zur endgültigen Eigentumsübertragung erfordert jeder Schritt sorgfältige Aufmerksamkeit für Details.

Der Prozess beginnt damit, Ihre Präferenzen zu definieren — Lage, Budget und Immobilientyp — und mithilfe von Online-Angeboten, Immobilienagenturen und lokalen Ressourcen passende Optionen zu finden. Sobald Sie eine engere Auswahl getroffen haben, vereinbaren Sie Besichtigungen, um den Zustand der Immobilien zu prüfen. Verhandlungen sind auf Pattayas Markt üblich, also seien Sie darauf vorbereitet, die Konditionen bei einem Angebot zu besprechen. Sobald Sie sich auf einen Preis geeinigt haben, wird ein Kaufvertrag ausgearbeitet, der Zahlungspläne und Bedingungen festlegt. Der letzte Schritt — die Eigentumsübertragung — findet in der Regel beim Land Office statt, wo alle Unterlagen vollständig sein und die Gebühren beglichen werden müssen.

Tipps zur Immobiliensuche & Besichtigung

Ein guter Start in die Immobiliensuche kann viel Zeit und Mühe sparen. Beginnen Sie damit, Ihre Prioritäten klar zu definieren: Suchen Sie ein Ferienhaus, eine Kapitalanlage zur Vermietung oder einen dauerhaften Wohnsitz? Die geplante Nutzung beeinflusst maßgeblich die Art, Lage und Preisspanne der Immobilie, die am besten zu Ihnen passt.

Wählen Sie Ihre Lage

Berücksichtigen Sie die Nähe zum Strand, zu Freizeitangeboten, Krankenhäusern und internationalen Schulen – je nach Ihren Lebensstilbedürfnissen.

Nutzen Sie mehrere Quellen

Verwenden Sie Online-Angebote, seriöse Immobilienagenturen und lokale Empfehlungen, um eine umfassende Auswahl potenzieller Optionen zusammenzustellen.

Besichtigungen vereinbaren

Besichtigen Sie ausgewählte Immobilien vor Ort, um Zustand, Ausstattung, Umgebung und die allgemeine Eignung zu prüfen, bevor Sie weiter vorgehen.

Angebot abgeben & der Kaufvertrag

Angebot abgeben

Wenn Sie eine Immobilie gefunden haben, die Ihnen gefällt, können Sie dem Verkäufer oder Bauträger ein Angebot unterbreiten. Verhandlungen sind auf Pattayas Immobilienmarkt üblich, also seien Sie darauf vorbereitet, die Konditionen offen zu besprechen. Ausländische Käufer sind oft überrascht, wie flexibel Verkäufer sein können, insbesondere auf dem Wiederverkaufsmarkt. Es wird dringend empfohlen, eine klare Budgetobergrenze sowie einen lokalen Makler oder Anwalt an Ihrer Seite zu haben.

Der Kaufvertrag

Sobald man sich auf den Preis geeinigt hat, wird ein Kaufvertrag aufgesetzt. Dieses rechtsverbindliche Dokument legt alle Bedingungen des Verkaufs fest, einschließlich Zahlungspläne, Konditionen und Zeitrahmen. Es ist unerlässlich, dass Ihr lokaler Anwalt dieses Dokument vor der Unterzeichnung gründlich prüft. Stellen Sie sicher, dass alle mündlichen Vereinbarungen aus den Verhandlungen im schriftlichen Vertrag korrekt festgehalten sind.

⚠ Lassen Sie Ihren Kaufvertrag immer von einem qualifizierten lokalen Immobilienmakler oder Anwalt prüfen, bevor Sie ihn unterschreiben. Verlassen Sie sich niemals ausschließlich auf das Legal Team des Verkäufers, um Ihre Interessen zu schützen.

Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt

Der letzte und wichtigste Schritt im Immobilienkaufprozess ist die Eigentumsübertragung, die in Pattaya in der Regel beim Grundbuchamt stattfindet. Sowohl der Käufer als auch der Verkäufer — oder ihre bevollmächtigten Vertreter — müssen für diesen Vorgang anwesend sein. Alle erforderlichen Dokumente müssen vollständig vorliegen, darunter der Eigentumstitel, der Kaufvertrag, Ausweisdokumente und der Nachweis der Auslandsüberweisung der Gelder (für ausländische Käufer von Eigentumswohnungen).

Ebenso wichtig ist es, alle mit der Übertragung verbundenen Gebühren zu verstehen. Dazu gehören in der Regel eine Übertragungsgebühr, Stempelsteuer, Quellensteuer und gegebenenfalls eine Sondergeschäftssteuer. Ihr Anwalt sollte Ihnen diese Kosten im Voraus transparent aufschlüsseln, damit es am Tag der Übertragung keine Überraschungen gibt. Sobald die Übertragung abgeschlossen ist, erhalten Sie den aktualisierten Eigentumstitel auf Ihren Namen — oder auf den Namen Ihrer benannten Gesellschaft oder Nominee-Struktur, je nach Ihrer Eigentumsregelung.

ⓘ Stellen Sie sicher, dass alle aus dem Ausland überwiesenen Gelder mit einem Foreign Exchange Transaction (FET)-Formular Ihrer thailändischen Bank dokumentiert sind — dies ist eine gesetzliche Voraussetzung für die Registrierung ausländischen Eigentums an einer Eigentumswohnung.

Ihre Traumimmobilie in Pattaya wartet

Der Kauf einer Immobilie in Pattaya kann eine äußerst lohnende Investition sein, egal ob Sie ein Ferienhaus, eine Mietimmobilie oder einen dauerhaften Wohnsitz suchen. Mit seinen wunderschönen Stränden, der lebendigen Kultur und der wachsenden Wirtschaft bietet Pattaya einen einzigartigen Lebensstil, der Käufer aus aller Welt anspricht. Wenn Sie den Markt, die rechtlichen Anforderungen und den Kaufprozess verstehen, können Sie fundierte Entscheidungen treffen und ein reibungsloses Immobilienkauf-Erlebnis genießen.

Ferienhaus

Entfliehen Sie jederzeit in Ihr eigenes Stück Paradies, mit Pattayas Stränden und Unterhaltung direkt vor Ihrer Tür.

Mietinvestition

Nutzen Sie Pattayas florierenden Tourismusmarkt und erzielen Sie mit Ihrer Immobilie das ganze Jahr über konstante Mieteinnahmen.

Dauerhafter Wohnsitz

Werden Sie Teil einer wachsenden internationalen Gemeinschaft und genießen Sie eine hohe Lebensqualität zu einem Bruchteil der Kosten westlicher Städte.

Wenn Sie bereit sind, die Möglichkeiten zu erkunden, kontaktieren Sie noch heute unser Pattaya-Immobilienagentur-Team, um Ihre ideale Immobilie zu finden!

Kontaktieren Sie heute unser Team

Alle Angebote durchsuchen

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.

📞 +66 (0)89 832 0430

✉️ eddie@seaboard-properties.com

🌐 www.seaboard-properties.com

Line

WhatsApp

Bringing People & Homes Together since 2002