Ein Leitfaden zu Eigentum, Investor-Eigentum und Steuern für Ausländer 2026

von Eddie Buehler, Real Estate Consultant bei Seaboard Properties Pattaya Thailand.

Der Kauf von Immobilien in Pattaya ist einer der spannendsten Meilensteine für einen ausländischen Investor — aber Steuern und rechtliche Strukturen gehören zum Gesamtpaket. Kennen Sie die Regeln, bevor Sie irgendetwas unterschreiben.

Die grundlegenden Regeln verstehen

Beginnen wir mit dem Wichtigsten: **In Thailand können Ausländer kein Land auf ihren eigenen Namen besitzen.** Das ist die Grundlage, auf der alles andere aufbaut.

Was können Sie besitzen?

Sie können eine Eigentumswohnung kaufen und sie zu 100 % als Freehold besitzen – solange Ausländer zusammen nicht mehr als **49% der gesamten verkäuflichen Fläche** in diesem Gebäude gehalten haben (die „Foreign Quota“). Condos sind für die meisten ausländischen Käufer in Pattaya die erste Wahl, weil diese Form des Eigentums einfach, sicher und unkompliziert ist.

Drei Steuerkategorien, die Sie kennen sollten

Jede Immobilienreise in Thailand bringt Steuern und Gebühren mit sich, die sich im Allgemeinen in drei Hauptkategorien einteilen lassen:

- **Kaufen** — Übertragungsgebühren, Stempelsteuer, Quellensteuer
- **Besitzen** — Jährliche Grundstückssteuer, Einkommensteuer auf Mieteinnahmen
- **Verkaufen** — Exit-Steuern, SBT, Quellensteuer auf Kapitalgewinne

Sie sind sich nicht sicher, ob Sie neu oder weiterverkauft kaufen sollten? Lesen Sie unseren ausführlichen Beitrag: **Brand New or Resale Condo? The Real Cost, Risk and Rewards Explained.**

Phase 1: Steuern & Gebühren beim Kauf

Der Kauf einer Immobilie bedeutet, die Transaktion beim örtlichen Land Office registrieren zu lassen — und das bringt unvermeidbare Kosten mit sich. Typischerweise beläuft sich die Gesamtsumme auf etwa **1 % bis 6,3 %** des Immobilienwerts, abhängig davon, wie lange der Verkäufer die Immobilie bereits besitzt und was im Vertrag ausgehandelt wurde.

1

Übertragungsgebühr — 2 %

Deckt die offizielle Übertragung der Eigentumsurkunde (Chanote) auf Ihren Namen ab und wird mit 2 % des **staatlich geschätzten Werts** berechnet. In Pattaya ist die übliche Vereinbarung eine 50/50-Teilung, sodass jede Seite 1 % zahlt.

2

Stempelsteuer — 0,5 %

Wird mit 0,5 % des registrierten Preises oder Schätzwerts berechnet — **je nachdem, welcher höher ist**. Wenn die Specific Business Tax (SBT) anfällt, zahlen Sie keine Stempelsteuer. Fast immer wird sie gleichmäßig zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt.

3

Specific Business Tax — 3,3 %

Die SBT fällt an, wenn der Verkäufer die Immobilie seit **weniger als fünf Jahren** besitzt. Sie beträgt 3,3 % des registrierten oder geschätzten Werts (je nachdem, welcher höher ist). Keine SBT, wenn die Immobilie länger als fünf Jahre gehalten wurde oder ein Jahr lang als Hauptwohnsitz genutzt wurde.

4

Quellensteuer — 1 % bis 3 %

Einkommensteuer auf den Kapitalgewinn. Für Unternehmensverkäufer ist sie pauschal 1 %; für Privatpersonen wird sie nach **Thailands progressivem Steuersatz** berechnet. In Pattaya werden die Abschlusskosten, einschließlich dieser Steuer, typischerweise gleichmäßig geteilt.

Beispiel: Kauf einer Wiederverkaufs-Eigentumswohnung in Jomtien

Stellen Sie sich vor, Sie kaufen eine Wiederverkaufs-Eigentumswohnung in Jomtien für **฿3,000,000 THB**. Der Verkäufer hat sie vor sechs Jahren gekauft (kein SBT fällt an). Der staatlich geschätzte Wert liegt bei ฿2,800,000 THB.

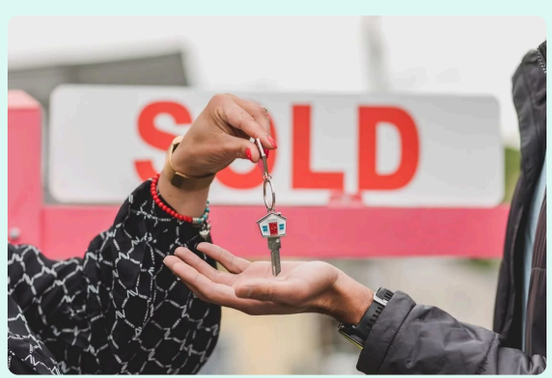
Kostenpunkt	Gesamt	Ihr Anteil
Übertragungsgebühr (2% von ฿2.8M)	฿56,000	฿28,000
Stempelsteuer (0.5% von ฿3M)	฿15,000	฿7,500
Withholding Tax (~1% von ฿3M)	฿30,000	฿15,000
Gesamte Abschlusskosten	**฿101,000**	**฿50,500**

Das sind etwa **฿50,500** — also ungefähr **1.7% Ihres Kaufpreises**. Das ist eine überschaubare und planbare Ausgabe, wenn Sie frühzeitig kalkulieren.

Wichtiger Hinweis

Lassen Sie die Vereinbarung zu den Abschlusskosten immer **schriftlich festhalten**, bevor Sie unterschreiben. In den meisten Fällen liegt der Käuferanteil bei **1.5%–2%**, also sollten Sie diesen Betrag von Anfang an einplanen.

Profi-Tipp: Bitten Sie Ihren Makler, vor jeder Preisverhandlung eine vollständige Schätzung der Abschlusskosten vorzulegen.



Phase 2: Steuern & Kosten, die mit dem Eigentum einhergehen

Grund- und Gebäudesteuer

Thailand hat vor Kurzem seine jährliche Immobiliensteuer eingeführt, aber die Sätze sind **deutlich niedriger** als in den meisten westlichen Ländern. Für Wohn-Condos (die nicht als Hotelzimmer vermietet werden) liegt der Satz bei etwa **0,02 % des Schätzwerts** pro Jahr.

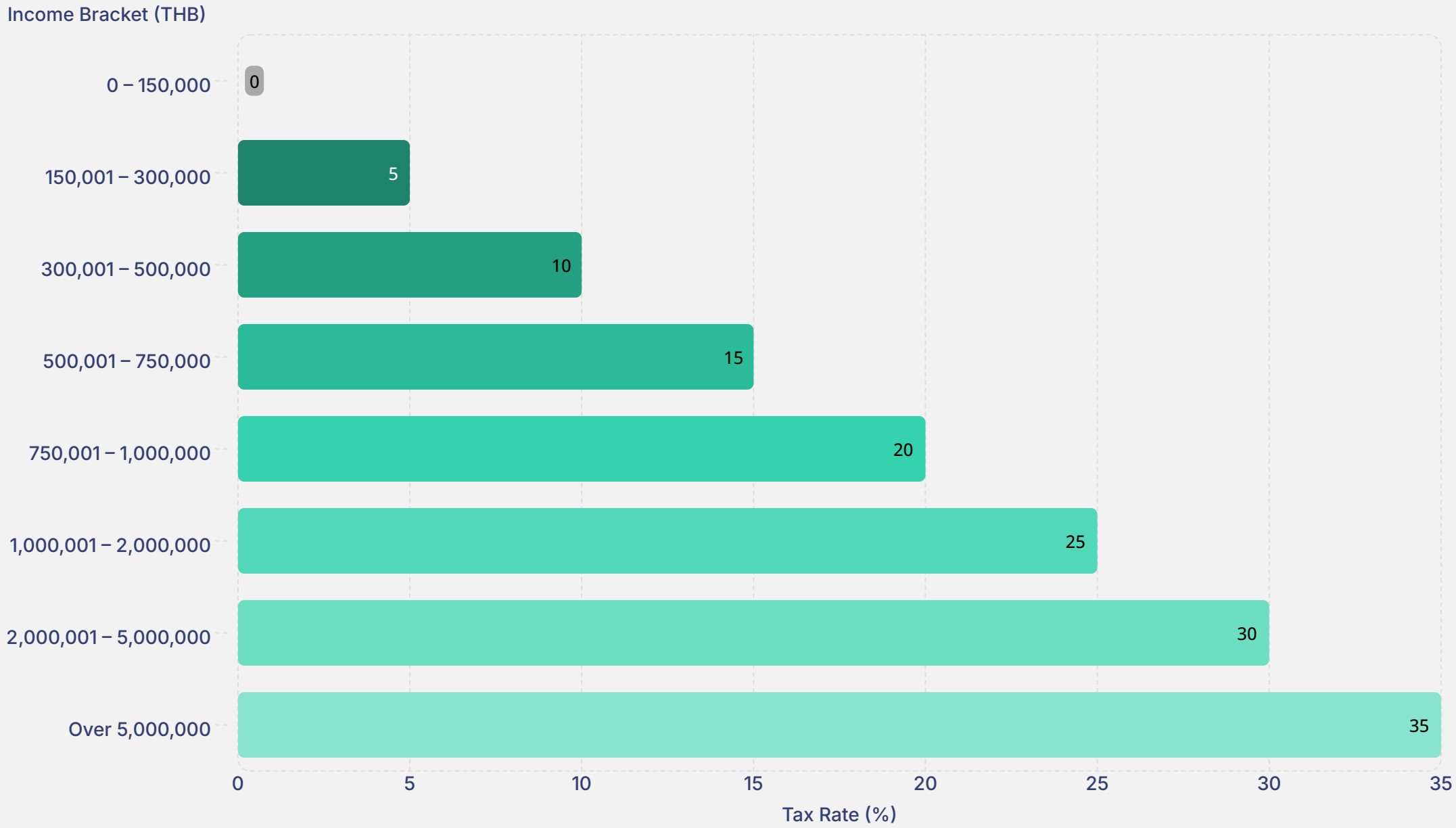
Wenn Ihr Condo einen Wert von ฿3,000,000 hat, können Sie mit einer jährlichen Steuer von etwa **฿600** rechnen — kaum $20. Das ist im Vergleich zu Ihren jährlichen Instandhaltungsgebühren ein Tropfen auf den heißen Stein.

Persönliche Einkommensteuer auf Mieteinnahmen

Wenn Sie Ihr Condo vermieten, unterliegen die erzielten Einnahmen der **thailändischen persönlichen Einkommensteuer**, selbst wenn sie direkt auf ein Auslandskonto überwiesen werden. Als Nichtansässiger, der in Thailand Einkünfte erzielt, müssen Sie jährlich eine Steuererklärung einreichen (PND 90 oder 91).

Sie dürfen automatisch **30 % Ihrer Bruttomieteinnahmen** als „Ausgaben“ abziehen, ganz ohne Belege — ein erheblicher Vorteil für ausländische Vermieter.

Thailändische progressive Einkommensteuersätze



Beispiel: Mieteinkommensteuer in Pratumnak

Du vermietest eine Eigentumswohnung in Pratumnak für **฿20,000 pro Monat**. Hier ist genau aufgeschlüsselt, wie sich deine Steuerpflicht im thailändischen System berechnet.

01

Bruttojahreseinkommen

฿20,000/Monat × 12 = **฿240,000** gesamtes Mieteinkommen für das Jahr.

02

30% Pauschalabzug anwenden

฿240,000 × 30% = ฿72,000 automatisch abgezogen. **Keine Belege nötig.**

03

Zu versteuerndes Einkommen berechnen

฿240,000 − ฿72,000 = **฿168,000** zu versteuerndes Einkommen.

04

Progressive Steuersätze anwenden

0% auf die ersten ฿150,000 + 5% auf die nächsten ฿18,000 = **฿900 Gesamtsteuer.**

Das Fazit

Deine gesamte Einkommensteuer für das Jahr auf ฿240,000 Mieteinkommen beträgt nur **฿900**. Das entspricht einem effektiven Satz von weniger als 0,4 % — eine außergewöhnlich geringe Belastung im Vergleich zu Mietsteuern in den meisten westlichen Ländern.

Die Kombination aus dem automatischen 30%-Abzug und Thailands großzügigen unteren Steuerstufen macht Pattaya-Immobilien zur einer der steuereffizientesten Investitionen, die ausländischen Käufern zur Verfügung stehen.

Möchtest du die Rendite noch weiter maximieren? Schau dir unseren **Umfassenden ROI-Berechnungsleitfaden.** an

Phase 3: Verkauf & Umgang mit Exit-Steuern

Wenn Sie verkaufen, werden Sie für dieselben verkäuferseitigen Steuern verantwortlich, die zuvor besprochen wurden: Stempelsteuer, Quellensteuer und — außer Sie besitzen die Immobilie seit fünf Jahren oder haben sie für ein Jahr als Ihren Hauptwohnsitz registriert — die Specific Business Tax (SBT).

5+ Jahre halten

Wenn Sie Ihre Immobilie mindestens fünf Jahre besitzen, fällt beim Verkauf **keine SBT** an. Sie zahlen dann nur Stempelsteuer, Ihren Anteil an der Übertragungsgebühr und Quellensteuer auf Ihren Gewinn — das senkt Ihre Exit-Kosten deutlich.

Als Hauptwohnsitz registrieren

Alternativ können Sie die Immobilie für mindestens ein Jahr als Ihren **offiziellen Wohnsitz** registrieren. Dadurch sind Sie ebenfalls von der SBT befreit und haben einen legalen und unkomplizierten Weg zu einem kostengünstigeren Exit.

Was Sie weiterhin zahlen

Auch mit SBT-Befreiung sollten Sie budgetieren für: **Übertragungsgebühr (Ihr 1%-Anteil)**, Stempelsteuer (0,5 %) und Quellensteuer basierend auf Ihrem Kapitalgewinn. Diese Kosten sind unvermeidbar, aber mit guter Planung gut beherrschbar.

Der beste Steuerschritt? Halten Sie die Immobilie mindestens fünf Jahre oder registrieren Sie sie für ein Jahr als Ihren offiziellen Wohnsitz. So umgehen Sie die SBT und halten Ihre Exit-Kosten auf ein Minimum.

Eigentumsstrukturen: Was ist das Richtige für Sie?

Eine entscheidende Frage, die sich jeder ausländische Käufer stellen muss: **Wie sollten Sie Ihre Immobilie rechtlich halten?**

Jede Struktur hat unterschiedliche Vorteile, Risiken und rechtliche Auswirkungen.

Direktes Freehold-Eigentum

EMPFOHLEN

Kaufen Sie ein Condo innerhalb der 49% Ausländerquote — Ihr Name wird direkt auf das Chanote beim Land Office eingetragen. Die sauberste und sicherste Methode für ausländische Investoren.

- **Vorteile:** Vollständig sicheres Eigentum, leicht zu verkaufen oder an Erben zu übertragen
- **Nachteile:** Funktioniert nur für Condos — nicht für Villen oder Land

Leasehold-Eigentum

ALTERNATIVE OPTION

Wenn die Ausländerquote eines Condos voll ausgeschöpft ist oder wenn Sie eine Villa oder ein Haus möchten, können Sie ein 30-jähriges Mietrecht auf die Immobilie sichern.

- **Vorteile:** Eröffnet mehr Immobilientypen, manchmal bessere Preise
- **Nachteile:** Der Vermögenswert gehört Ihnen nicht für immer; eine Verlängerung nach 30 Jahren ist gesetzlich nicht garantiert

Eigentum über eine thailändische Firma

KOMPLEXE STRUKTUR

Gründen Sie eine thailändische Gesellschaft mit beschränkter Haftung, um Land oder Häuser zu kaufen. Mindestens 51% müssen Thailändern gehören, während der Ausländer bis zu 49% hält.

- **Vorteile:** Kontrolle über Land oder ein Haus über Ihre Firma
- **Nachteile:** Behördliche Prüfung, Gründungskosten, komplexe rechtliche Compliance

Für die große Mehrheit unserer Kunden ist **direktes Freehold-Condo-Eigentum** die beste Wahl, wenn Sie Sicherheit, Einfachheit und soliden langfristigen Wert möchten. Sie sind sich nicht sicher, welcher Teil von Pattaya zu Ihrem Plan passt? Sehen Sie sich unseren **Kompletten Pattaya-Nachbarschaftsführer 2026.** an.

Warum das FET-Formular wichtig ist

Es gibt ein einziges, absolut unverzichtbares Dokument für jeden ausländischen Käufer: das **Foreign Exchange Transaction (FET) form.**

Was ist das FET-Formular?

Um eine Eigentumswohnung in der Foreign Quota rechtmäßig zu kaufen, müssen die Kaufmittel **aus dem Ausland in ausländischer Währung** kommen. Wenn Ihre Bank in Thailand die Gelder erhält, stellt sie ein FET-Formular aus.

Kein FET-Formular = keine Eigentumsübertragung. Im Land Office ist dieses Dokument nicht verhandelbar. Sie können das Chanote nicht auf Ihren Namen übertragen lassen, ohne es vorzulegen.

Stellen Sie immer sicher, dass Ihre Überweisung klar vermerkt: *"For the purchase of condominium unit [Number] in [Condo Name] project."*

Abschließende Gedanken: Kluge Planung, weniger Stress

Das Steuersystem in Thailand ist für Immobilieninvestoren freundlicher als in den meisten Ländern — die jährlichen Halte-Steuern sind niedrig, und die Einkommensteuersätze sind im globalen Vergleich angemessen. Der eigentliche Trick ist, **die Regeln zu kennen und zu planen, bevor Sie irgendetwas unterschreiben.**

→ Rücklagen für Übertragungsgebühren bilden

Planen Sie von Anfang an 1,5 %–2 % des Kaufpreises für Ihren Anteil an den Abschlusskosten ein.

→ Mindestens 5+ Jahre halten

Planen Sie, Ihre Immobilie mindestens fünf Jahre zu behalten, um die Specific Business Tax beim Verkauf zu vermeiden.

→ Bei der Freehold-Quote bleiben

Nutzen Sie die sichere Freehold-Struktur der ausländischen Quote und vermeiden Sie riskante rechtliche Abkürzungen.

Bei **Seaboard Properties Pattaya** begleiten wir Sie von Ihrer ersten Besichtigung bis zum Tag des Verkaufs — und sorgen dafür, dass Ihre Renditen stimmen und Ihre Verträge sowie Steuern stets in Ordnung sind.

Lernen Sie Ihre Pattaya-Immobilienberater kennen

Ihre vertrauenswürdigen Partner für ausländische Immobilieninvestitionen in Pattaya, Thailand

Seaboard Properties Pattaya

IHR IMMOBILIENBERATER

Eddie Buehler

Managing Director

Seaboard Properties Real Estate Agency, Pattaya, Thailand

Mit über 25 Jahren Erfahrung im Pattaya-Immobilienmarkt hilft Eddie Käufern und Investoren, die passende Immobilie auf Deutsch & Englisch zu finden.

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

Bringing People & Homes Togther since 2002

LINE

WHATSAPP

IHR IMMOBILIENBERATER

Ladda Seasad

Property Consultant

Seaboard Properties Real Estate Agency, Pattaya, Thailand

Ladda bringt lokale Expertise und eine herzliche Herangehensweise mit, um Familien dabei zu helfen, ihr perfektes Zuhause in Pattaya auf Thai & Englisch zu finden.

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

LINE

WHATSAPP

Kostenlose Beratung buchen

Verfügbare Immobilien ansehen