Wie Sie Ihre Immobilie in Pattaya finanzieren

Vollständiger Leitfaden für ausländische Käufer

— von Eddie Buehler, Seaboard Properties Pattaya—

Kann man in Thailand als Ausländer eine Hypothek bekommen? Technisch gesehen ja — aber die Realität ist viel komplizierter, als Sie erwarten würden. Die gute Nachricht: Sie haben mehrere solide Optionen, von Zahlungsplänen der Bauträger bis hin zur Nutzung von Eigenkapital zu Hause. Hier erfahren Sie alles, was Sie wissen müssen.

Realitätscheck: Eine Hypothek bei einer thailändischen Bank ist nahezu unmöglich

Seien wir ehrlich — als Ausländer eine Hypothek von einer thailändischen Bank zu bekommen, ist nahezu unmöglich, es sei denn, Sie leben und arbeiten dort bereits langfristig. Banken wie **Bangkok Bank**, **Kasikorn**, **Krungsri** und **SCB** können Ausländern technisch gesehen Kredite gewähren, aber in der Praxis verlangen sie eine thailändische Arbeitserlaubnis, eine solide Beschäftigungshistorie im Land und ein Einkommen, das offiziell dort verdient wird. Für die meisten ausländischen Investoren ist das ein K.-o.-Kriterium.

Selbst wenn Sie sich qualifizieren...

Die Konditionen sind für die meisten ausländischen Käufer, die in Pattaya in Immobilien investieren möchten, trotzdem nicht attraktiv.

Typische Kreditkonditionen thailändischer Banken

- Das Loan-to-Value-Verhältnis liegt bei höchstens **50%–70%** — Sie benötigen also weiterhin eine hohe Anzahlung
- Die Zinssätze liegen zwischen **5% und 7%** pro Jahr
- Kredite laufen bis zu **30 Jahre**, für Nichtansässige jedoch oft deutlich kürzer
- Eine gültige **thailändische Arbeitserlaubnis** ist praktisch obligatorisch
- Nachweisbares **lokales Einkommen** ist erforderlich — ausländisches Einkommen zählt selten

⚠ Fazit: Wenn Sie Ausländer ohne thailändische Arbeitserlaubnis und nachweisbares lokales Einkommen sind, ist eine Hypothek bei einer thailändischen Bank keine wirklich praktikable Option. Schauen wir uns an, was tatsächlich funktioniert.

Option 1: Bauträger- Zahlungspläne

AM BELIEBTESTEN

Wenn du eine neue Eigentumswohnung kaufst, sind Entwickler-Zahlungspläne ganz klar der häufigste Weg – einfach weil sie für **alle Ausländer** offen sind, keine Bonitätsprüfungen erfordern und die meisten keine Zinsen verlangen. So sieht ein typischer Zahlungsplan aus:

1

Reservierungsanzahlung

50,000–300,000 THB im Voraus gezahlt, um die Einheit zu sichern

2

Vertragsunterzeichnung

20%–30% des Gesamtpreises innerhalb eines Monats fällig

3

Baufortschrittsraten

3–5 Raten, die 30%–50% abdecken, während der Bau voranschreitet

4

Endgültige Übertragung

Die restlichen 20%–40% werden bei Fertigstellung und Übergabe bezahlt

Wenn du also eine **3,000,000 THB Wohnung** sicherst, zahlst du vielleicht weniger als 100,000 THB im Voraus und verteilst die Zahlungen dann über zwei bis drei Jahre, während das Gebäude entsteht – genug Zeit, um zu sparen, andere Vermögenswerte zu verkaufen oder eine separate Finanzierung zu organisieren.

✅ Keine Zinsen

Die meisten Entwicklerpläne verlangen keine Zinsen auf Ratenzahlungen

✅ Keine Bank nötig

Direkt mit dem Entwickler verhandeln — kein Drittanbieter-Kreditgeber

✅ Keine Bonitätsprüfung

Offen für alle ausländischen Käufer, unabhängig von der Kreditgeschichte

Beispiel: Off-Plan-Studio in Pratumnak

So sieht ein echter Zahlungsplan für ein Studio-Apartment für 2.500.000 THB aus:

Phase	Betrag (THB)	Zeitpunkt
Reservierung	50,000	Tag 1
Vertragsunterzeichnung	250,000	30 Tage
Meilenstein 1	250,000	6 Monate
Meilenstein 2	250,000	12 Monate
Meilenstein 3	250,000	18 Monate
Übergabe bei Fertigstellung	1,450,000	24 Monate

Du hast **zwei volle Jahre** Zeit, um dich auf die letzte große Zahlung vorzubereiten — ungefähr **60,000 THB pro Monat**, wenn du es herunterbrichst.

⚠ ⚠️ **Nachteil:** Wenn der Entwickler nicht fertigstellt, ist es schwierig, dein Geld zurückzubekommen. Recherchiere immer die Erfolgsbilanz des Entwicklers und bereits fertiggestellte Projekte, bevor du irgendetwas unterschreibst.

Option 2: Barkauf

SOFORTIGE BARZAHLUNG KANN DABEI HELFEN, DAS BESTE ANGEBOT ZU SICHERN

Die meisten ausländischen Käufer zahlen in Pattaya bar für Immobilien — nicht, weil sie reich sind, sondern einfach, weil **die Preise erschwinglich sind**. Eine gute 1-Zimmer-Eigentumswohnung kostet 2,500,000 bis 4,000,000 THB (ungefähr **USD 70,000–115,000**). Das ist eine Summe, die viele westliche Käufer mit Ersparnissen, dem Verkauf einer Immobilie zu Hause, Renten oder durch die Liquidation von Investments aufbringen können.

Das FET-Formular — Eine rechtliche Pflicht

Thailändisches Recht verlangt, dass Kaufmittel für eine Freehold-Eigentumswohnung in Foreign Quota von **außerhalb Thailands in ausländischer Währung** überwiesen werden. Wenn Ihr Geld auf einem thailändischen Bankkonto eingeht, stellt die Bank Ihnen ein **Foreign Exchange Transaction (FET)-Formular** aus. Dieses Dokument benötigen Sie für das Land Office, damit die Eigentumsurkunde auf Ihren Namen übertragen werden kann.

Profi-Tipps für Barkäufer

- Überweisen Sie den **gesamten Kaufbetrag auf einmal** — senden Sie keine kleinen Teilbeträge.
- Bitte geben Sie den Zweck der **Überweisung** als **Kauf** der Eigentumswohnung klar an, indem Sie die Details der Wohnung angeben.
- Banken können bei eingehenden Mitteln in mehreren Überweisungen Probleme mit dem Papierkram haben.
- Kein FET-Formular = keine Eigentumsurkunde. So einfach ist das.
- Bewahren Sie eine Kopie des FET-Formulars dauerhaft an einem sicheren Ort auf.

Option 3: Auslandsdarlehen oder Beleihung von Eigenkapital

INTELLIGENTE STRATEGIE

Hier ist ein Ansatz, den zu wenige Käufer in Betracht ziehen: Statt in Thailand zu leihen, **im Heimatland leihen** und dabei Ihre Immobilie oder Vermögenswerte als Sicherheit nutzen. Wenn Sie ein Haus in Deutschland, Australien, dem Vereinigten Königreich oder anderswo besitzen, können Sie eine Nachbeleihung vornehmen, um Eigenkapital freizusetzen, oder eine Kreditlinie eröffnen.

Nachbeleihung im Heimatland

Besitzen Sie eine Wohnung in Deutschland für 400.000 € mit noch 100.000 € Restschuld? Beleihen Sie sie erneut, um **150.000 € zu 3,5 %** freizusetzen, übertragen Sie das Geld nach Thailand und kaufen Sie eine Pattaya-Immobilie direkt. Monatliche Rate: ca. 750 € — möglicherweise weniger als Ihre Mieteinnahmen.

Privatkredite & Wertpapierbeleihung

Manche Käufer nehmen einen Privatkredit auf oder leihen gegen ihr Investmentportfolio im Heimatland. Höhere Zinsen als bei der Eigenkapitalfreisetzung, aber nützlich, um **kleine Lücken zu überbrücken** oder kurzfristige Bedürfnisse zu decken.

Eigenheimkreditlinie

Eine HELOC bietet Ihnen flexiblen Zugriff auf Mittel zu **niedrigeren lokalen Zinssätzen**. Sie entnehmen nur, was Sie brauchen, wann Sie es brauchen — ideal für gestaffelte Zahlungen oder zur Deckung unerwarteter Kosten während des Kaufprozesses.

Die Zinssätze in Europa, den USA oder Australien sind meist **niedriger als das, was thailändische Banken Ausländern anbieten** — das macht eine Auslandsfinanzierung zu einem wirklich klugen finanziellen Schritt.

Option 4: Von Entwicklern arrangierte Finanzierungspakete

Einige große Entwickler – insbesondere solche, die internationale Käufer ansprechen – bieten eine eigene **interne Finanzierung** für fertige Einheiten an. Das sind Ratenzahlungen direkt mit dem Entwickler, nicht mit einer Bank.

Typische Konditionen

Anzahlung

30%–50% im Voraus erforderlich

Restlaufzeit

Über 12–36 Monate verteilt

Zinssatz

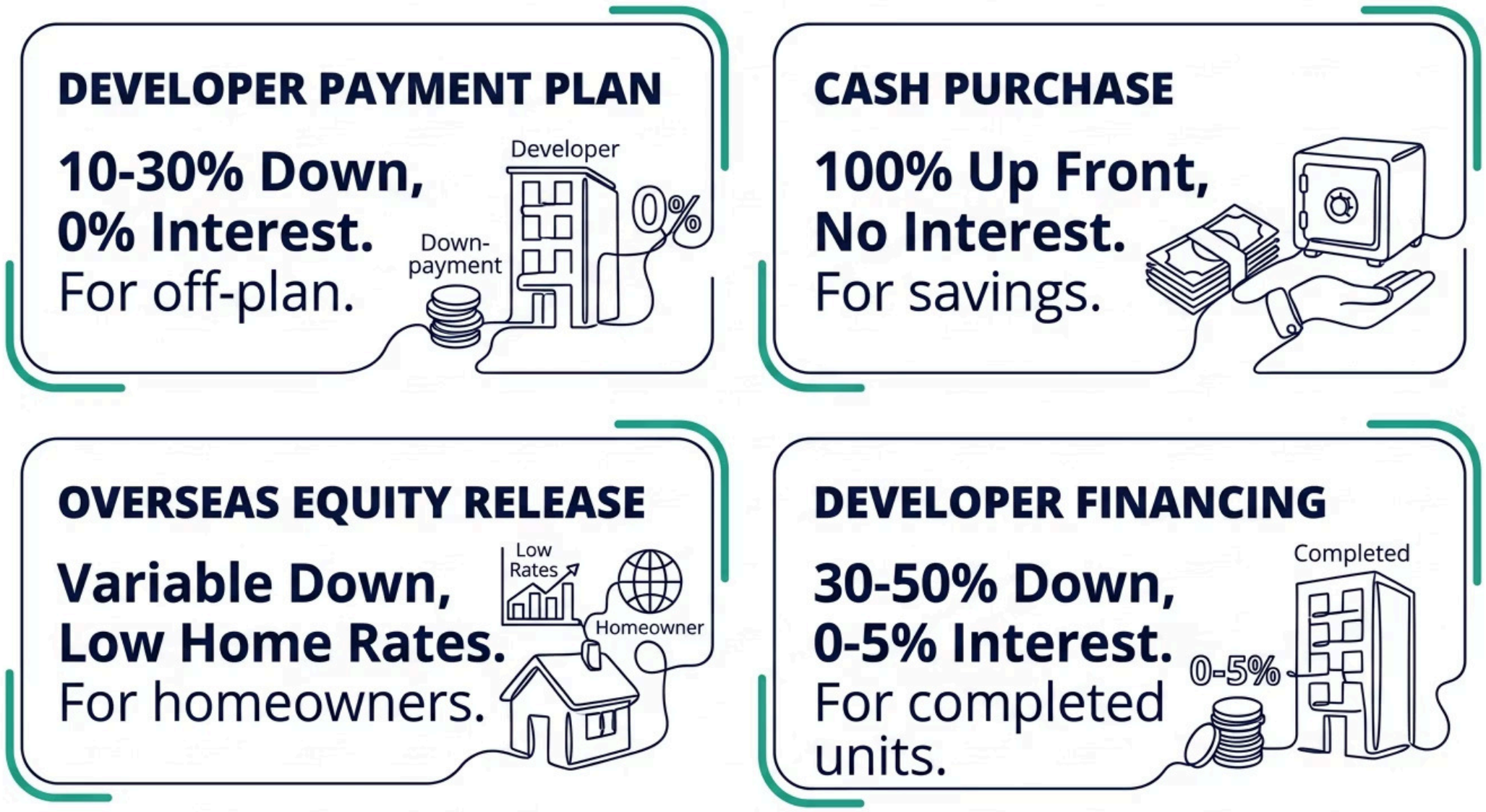
0%–5% pro Jahr (variiert je nach Entwickler)

ⓘ Weniger üblich als Off-Plan-Zahlungspläne, aber wenn Sie eine **fertige Einheit** kaufen und kurzfristige Finanzierung wünschen, ist dies eine praktische Option, nach der Sie fragen sollten.

Welche Finanzierungsoption passt zu Ihnen?

Die Situation jedes Käufers ist anders. Hier ist ein klarer Side-by-Side-Vergleich aller vier echten Optionen, die ausländischen Käufern in Pattaya zur Verfügung stehen:

Option	Am besten geeignet für	Anzahlung	Zinssatz	Schwierigkeit
Developer Payment Plan	Käufer von Off-Plan-Objekten	10%–30%	0% (meistens)	Einfach
Barkauf	Käufer mit Ersparnissen oder liquidierten Vermögenswerten	100%	Keine	Einfach
Ausländische Eigenkapitalfreisetzung	Immobilieneigentümer im Ausland	Variiert	Zinssatz des Heimatlandes	Mittel
Developer Financing	Käufer fertiger Einheiten	30%–50%	0%–5%	Einfach–Mittel



Ratschläge für potenzielle Käufer

Bevor Sie etwas unterschreiben oder auch nur einen Baht überweisen, stellen Sie sicher, dass Sie diese Grundlagen abgedeckt haben. Diese vier Prinzipien schützen Ihre Investition und sorgen dafür, dass der Prozess reibungslos verläuft.

1 Früh ein thailändisches Bankkonto eröffnen

Bangkok Bank und **Kasikorn Bank** sind für Ausländer am einsteigerfreundlichsten. Sie brauchen ohnehin eines für Condo-Gebühren und Stromrechnungen — richten Sie es ein, bevor Sie es benötigen.

2 Auf Währungsschwankungen achten

Wenn Ihr Einkommen in USD, EUR oder GBP ist, sind Wechselkurse wichtig. **Überweisen Sie mehr, wenn Ihre Währung stark ist** gegenüber THB, um Ihre Kaufkraft zu maximieren.

3 Rechnen Sie vor der Verpflichtung alles durch

Prüfen Sie Ihren ROI sorgfältig, um sicherzustellen, dass sich Ihre Investition lohnt — **nach Berücksichtigung aller Finanzierungsgebühren**, Steuern, Übertragungskosten und laufenden Instandhaltungskosten.

Häufig gestellte Fragen

Die häufigsten Fragen, die wir von ausländischen Käufern hören, die sich mit der Immobilienfinanzierung in Pattaya beschäftigen—ehrlich beantwortet.

Können Ausländer in Thailand eine Hypothek bekommen?

Technisch ja, aber in der Praxis—fast nie. Thailändische Banken verlangen eine Arbeitserlaubnis und nachweisbares Einkommen, das in Thailand verdient wurde. Die meisten Käufer nutzen Zahlungspläne des Bauträgers, Barkäufe oder greifen auf Eigenkapital aus einer Immobilie in ihrer Heimat zurück.

Was ist die beliebteste Finanzierungsform in Pattaya?

Zahlungspläne des Bauträgers stehen an erster Stelle: keine Bonitätsprüfung, null Zinsen und die Zahlungen werden über die Bauzeit der Eigentumswohnung verteilt. Bargeld ist wahrscheinlich die zweithäufigste Methode unter ausländischen Käufern.

Was ist das FET-Formular und warum ist es wichtig?

Es ist ein Bankdokument, das Sie erhalten, wenn Sie Geld aus dem Ausland überweisen. Nach thailändischem Recht benötigen Sie es, um eine Freehold-Eigentumswohnung der Foreign Quota auf Ihren Namen zu registrieren. **Kein FET-Formular, keine Eigentumsurkunde**—so einfach ist das.

Kann ich das Eigenkapital aus meiner Immobilie im Heimatland nutzen, um in Pattaya zu kaufen?

Absolut. Eine Umschuldung Ihrer Immobilie oder die Aufnahme einer Home-Equity-Kreditlinie ermöglicht es Ihnen, zu niedrigeren lokalen Zinssätzen zu leihen, die Mittel nach Thailand zu transferieren und eine Immobilie in Pattaya direkt zu kaufen. Das funktioniert besonders gut für europäische oder australische Käufer.

Wie hoch ist die Anzahlung, um eine Eigentumswohnung in Pattaya zu kaufen?

Das hängt von der Methode ab. Zahlungspläne des Bauträgers verlangen im Voraus **10–30%**. Eine Finanzierung durch den Bauträger erfordert normalerweise **30–50%**. Barkäufe bedeuten, den gesamten Preis auf einmal zu bezahlen.

Du hast mehr Möglichkeiten, als du denkst

Trotz der Hürden bei Hypotheken thailändischer Banken ist der Kauf einer Immobilie in Pattaya als Ausländer **flexibler, als die meisten erwarten**. Egal, ob du Eigenkapital aus einem Haus in der Heimat nutzt, Zahlungen über einen Bauträger verteilst oder einfach bar bezahlst – du musst nicht mit deinen gesamten Ersparnissen im Koffer anreisen.

Vorausschauend planen

Kenne deine Finanzierungsmöglichkeiten, bevor du dich in eine Immobilie verliebst. Vorbereitung ist alles.

Kennt deine Optionen

Für ausländische Käufer gibt es vier echte Wege. Wähle den, der zu deinem Budget und deinen Anlagezielen passt.

Expertenhilfe holen

Bei Seaboard Properties Pattaya arbeiten wir mit Käufern in jeder Preisklasse und bei jeder Finanzierungsart.

Egal, ob du einen Zahlungsplan möchtest, einen Barkauf planst oder dein Auslandseigenkapital regelst – wir helfen dir, einen Weg zum Eigentum zu strukturieren, der zu deiner Situation passt.

Kontakt Eddie & Ladda

Ihre vertrauenswürdigen Immobilienberater in Pattaya
Seaboard Properties Pattaya Thailand

IHR IMMOBILIENBERATER

Eddie Buehler

Geschäftsführender Direktor — Seaboard Properties Immobilienagentur Pattaya, Thailand

Mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt von Pattaya hilft Eddie Käufern und Investoren, die richtige Immobilie zu finden.

📞 +66 (0)89 832 0430

✉️ **eddie@seaboard-properties.com**

🌐 **www.seaboard-properties.com**

Bringing People & Homes Together seit 2002

IHRE IMMOBILIENBERATERIN

Ladda Seasad

Immobilienberaterin — Seaboard Properties Immobilienagentur Pattaya, Thailand

Ladda bringt lokale Expertise und eine herzliche Art mit, um Familien bei der Suche nach ihrem perfekten Zuhause in Pattaya zu helfen.

📞 +66 (0)61 291 7306

✉️ **ladda@seaboard-properties.com**

🌐 **www.seaboard-properties.com**

Bringing People & Homes Together seit 2002

Verbinde dich mit Eddie auf Deutsch & Englisch

📱 LINE

Für LINE scannen

💬 WhatsApp

Für WhatsApp scannen

Verbinde dich mit Ladda auf Thai & Englisch

📱 LINE

Für LINE scannen

💬 WhatsApp

Für WhatsApp scannen