THAILAND IMMOBILIENKÄUFER

Denkst du darüber nach, in Pattaya eine Immobilie zu kaufen?

Erstellt von Eddie Buehler, Property Consultant bei Seaboard Properties.

Damit bist du nicht allein. Pattaya verbindet lebhaftes Nachtleben, entspannte Strände und einen boomenden Mietmarkt – und ist damit einer der beliebtesten Orte Thailands für Immobilienkäufer. Ob du eine Eigentumswohnung kaufen, eine Immobilie am Strand finden oder erschwingliche Optionen erkunden möchtest, es gibt viele Möglichkeiten, wenn du die Grundlagen kennst.

Können Ausländer in Pattaya wirklich Immobilien kaufen?

Ja — aber es gibt Regeln, die du beachten musst. Hier ist, was jeder ausländische Käufer wissen sollte, bevor er den nächsten Schritt macht.

Eigentum an Eigentumswohnungen ✅

Ausländer können Eigentumswohnungen direkt besitzen. Die Regeln für ausländisches Eigentum an Condos in Thailand erlauben, dass **bis zu 49 % der Fläche eines Gebäudes in ausländischem Besitz** sein dürfen. Egal, ob es sich um eine Central-Pattaya condo for sale oder eine Jomtien condo for sale handelt — du solltest keine Probleme haben, solange das ausländische Kontingent noch nicht ausgeschöpft ist.

Häuser & Grundstücke ⚠️

Ausländer können in Thailand kein Land direkt besitzen. Häufige Alternativen sind:

- Langfristige Pachtmodelle (30-Jahres-Pachtverträge)
- Gründung einer thailändischen Firma (rechtliche Prüfung erforderlich)
- Kauf über einen thailändischen Ehepartner (naja...?)

Für Pattaya pool villas oder East Pattaya villas for sale solltest du immer rechtlichen Rat einholen, bevor du weitermachst.

Für die meisten Expats

Eigentum an Condos ist der bevorzugte Weg — unkompliziert, rechtlich klar und in Pattayas begehrtesten Vierteln weit verbreitet.

Pattayas Wohnungsmarkt gewinnt ebenfalls an Dynamik, da sich immer mehr Familien in der Nähe der Eastern Seaboard niederlassen und die Nachfrage nach Villen stetig steigt.

Wie funktioniert der Kaufprozess?

Mit einem zuverlässigen Makler und Anwalt an deiner Seite ist es ziemlich unkompliziert. Hier ist der schrittweise Ablauf von der ersten Interessensbekundung bis zum Eigentum.

Reservierungsanzahlung

Leiste eine Anzahlung, um die Immobilie zu sichern und sie vom Markt zu nehmen.

Sorgfaltsprüfung

Dein Team prüft, ob der Eigentumstitel sauber ist und die Immobilie frei von Belastungen ist.

Vertrag unterschreiben

Unterzeichne einen Kaufvertrag, der Zahlungsbedingungen und Verantwortlichkeiten festlegt.

Übertragung beim Grundbuchamt

Übertrage das Eigentum beim Grundbuchamt, zahle die erforderlichen Gebühren, und die Immobilie gehört dir. In Thailand werden Übertragungsgebühren und Steuern in der Regel zu gleichen Teilen zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt.

Gebühren & Finanzierung: Was Sie erwartet

Gebühren des Land Office

Übertragungsgebühr	2 % des registrierten Werts
Stempelsteuer	0,5 % (fällt manchmal an)
Quellensteuer	Hängt vom Verkäufer & vom Alter der Immobilie ab
Specific Business Tax	3,3 % (bei Verkauf innerhalb von 5 Jahren)

In der Regel teilen sich Käufer und Verkäufer diese Kosten untereinander.

Hypotheken- & Finanzierungsmöglichkeiten

Optionen für Ausländer sind begrenzt, aber verfügbar:

Thailändische Bankhypotheken

Einige thailändische Banken bieten Ausländern Hypotheken an—es gelten bestimmte Voraussetzungen.

Internationale Kreditgeber

Einige internationale Kreditgeber bieten Finanzierung für Immobilienkäufe im Ausland an.

Barzahlung

Für die meisten ausländischen Käufer bleibt die Barzahlung der einfachste und häufigste Weg.

Laufende Kosten des Immobilienbesitzes in Pattaya

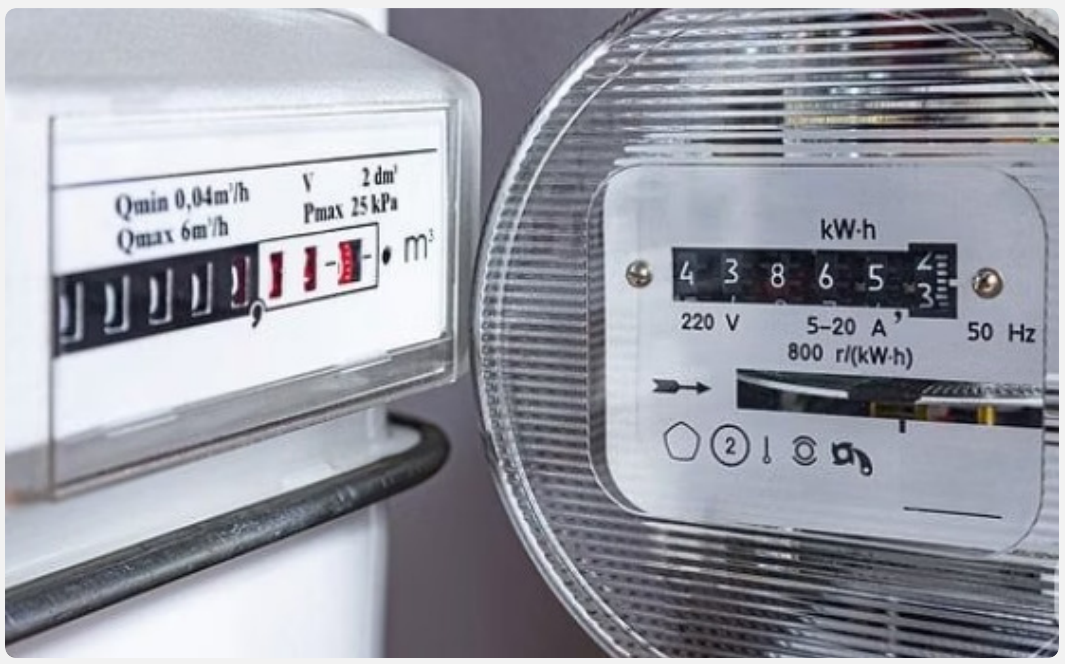
Sobald Sie eine Immobilie besitzen, bleiben die Kosten sehr überschaubar. Hier ist eine Übersicht dessen, was Sie Monat für Monat und darüber hinaus einplanen sollten.

🏢 Haus - Verwaltungsgebühren

40–70 THB pro Quadratmeter monatlich. Deckt die Instandhaltung der Gemeinschaftsbereiche, Sicherheit und gemeinsame Einrichtungen ab.

🏗️ Erneuerungsfonds

Eine **Einmalzahlung** beim Kauf zur Deckung größerer Gebäudereparaturen und langfristiger Rücklagen für Instandhaltung.



💡 Nebenkosten

Strom, Wasser und Internet werden monatlich zu den üblichen thailändischen Tarifen abgerechnet — in der Regel sehr erschwinglich.

🏛️ Grundsteuer

Thailands jährliche Grundsteuer ist im Vergleich zu den meisten westlichen Ländern minimal — ein großer Vorteil für Investoren.

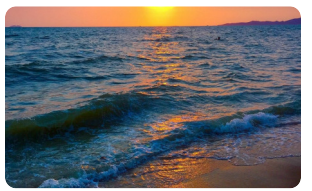
ⓘ Beim Vergleich von Pattaya Condos zum Verkauf mit Häusern zum Verkauf in Pattaya sollten Sie die laufenden Kosten für Immobilienverwaltung und Instandhaltung für eine vollständige Investitionsbewertung berücksichtigen.

Wo ist die beste Gegend, um in Pattaya zu kaufen?

Das hängt davon ab, was Sie suchen. Jede Nachbarschaft hat ihren eigenen Charakter, ihre eigene Preisklasse und ihr eigenes Investitionsprofil.

Central Pattaya & Wongamat

Hochhäuser mit großem Potenzial für Mieteinnahmen. Beliebte Wongamat condo for sale Optionen und starke Pattaya condo rental income machen dies zu einer Top-Wahl für Investoren.



Pratumnak & Jomtien

Ruhiger mit schönen Stränden – ideal für einen ausgewogenen Lebensstil. Große Auswahl an Pratumnak property for sale Angeboten und ein stabiler Markt für Jomtien condo for sale homes.

East Pattaya & Mabprachan Lake

Poolvillen, familienfreundliche Wohnanlagen, nah an Schulen und Golfplätzen. Beliebt für East Pattaya villa for sale Suchanfragen und größere Pattaya houses for sale.

Bang Saray & Na Jomtien

Ruhige Strandlagen mit Wachstumspotenzial. Bang Saray beachfront property bietet ruhigere Küsteninvestitionen mit starkem langfristigem Aufwärtspotenzial.

Ist Immobilien in Pattaya eine solide Investition?

Absolut. Die Grundlagen sind stark und werden immer stärker.

Warum Pattaya heraussticht

- Konstante Mietnachfrage das ganze Jahr über
- Boomender Tourismus treibt die Auslastungsraten an
- Das Investitionsgebiet Eastern Economic Corridor (EEC) liegt in der Nähe
- Nähe zu internationalen Flughäfen
- Neue Infrastrukturprojekte steigern die Immobilienwerte
- Starker Wiederverkaufsmarkt in wichtigen Vierteln

Dokumente, die Sie benötigen

01

Reisepass

Gültiger Reisepass als Ihr primäres Ausweisdokument während des gesamten Prozesses.

02

Foreign Exchange Transaction Form (FET)

Weist nach, dass Sie ausländische Gelder von außerhalb nach Thailand gebracht haben – erforderlich für die Eigentumsübertragung von Eigentumswohnungen. (Verwendungszweck auf dem Bankbeleg)

03

Unterzeichnete Vereinbarungen & Quittungen

Alle Kaufverträge, Zahlungsbelege und zugehörigen Dokumente.

Viele Käufer sehen sich derzeit **Pattaya property investment 2026-27**-Möglichkeiten an – besonders in Gegenden mit starkem Wiederverkaufs- und Mietpotenzial wie Central Pattaya, Wongamat, Jomtien und Bang Saray.

Warum mit Seaboard Properties Pattaya zusammenarbeiten?

Überspringen Sie nicht die Zusammenarbeit mit einem Immobilienmakler – sie öffnen Türen zu den besten Angeboten, verhandeln für Sie, übernehmen den Papierkram und helfen, häufige Fallstricke zu vermeiden.

25+ Jahre Erfahrung

Seaboard Properties hat Tausende von Käufern erfolgreich bei Verkäufen und Vermietungen in Pattaya begleitet. Wir haben Unterstützung bei Neubauimmobilien, Off-Plan-Projekten, Wiederverkaufsimmobilien und Mietobjekten in Pattaya geleistet.

Expaten-Spezialisten

Vertrauenswürdige Pattaya-Immobilienmakler für Expats – ein Team, das Englisch, Deutsch und Thai spricht und Ihnen gerne hilft.

Umfassender Full-Service

Von Pattaya-Immobilien zum Verkauf bis zu Pattaya-Immobilien zur Miete – Verkauf, Vermietung und Immobilienverwaltung alles unter einem Dach.

Alle wichtigen Gebiete abgedeckt

Central Pattaya, Wongamat, Jomtien, Pratumnak, East Pattaya, Bang Saray – wir kennen jede Nachbarschaft in- und auswendig.

Der Kauf von Immobilien in Pattaya ist unkompliziert, und die Vorteile – ob für den Lebensstil oder als Investition – sind real. **Bereit für den nächsten Schritt?**

Lernen Sie unser Team kennen

Ihre Immobilienberater — Seaboard Properties Real Estate Agency Pattaya, Thailand

IHR IMMOBILIENBERATER

Eddie Buehler

Geschäftsführender Direktor

Seaboard Properties Real Estate Agency 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

Menschen & Häuser zusammenbringen seit 2002

LINE

WHATSAPP

IHR IMMOBILIENBERATER

Ladda Seasad

Immobilienberaterin

Seaboard Properties Real Estate Agency Pattaya, Thailand

Ladda bringt lokales Fachwissen und eine herzliche Art mit, um Familien dabei zu helfen, ihr perfektes Zuhause in Pattaya zu finden.

📞 +66 (0)61 291 7306

✉️ ladda@seaboard-properties.com

🌐 www.seaboard-properties.com

Menschen & Häuser zusammenbringen seit 2002

LINE

WHATSAPP