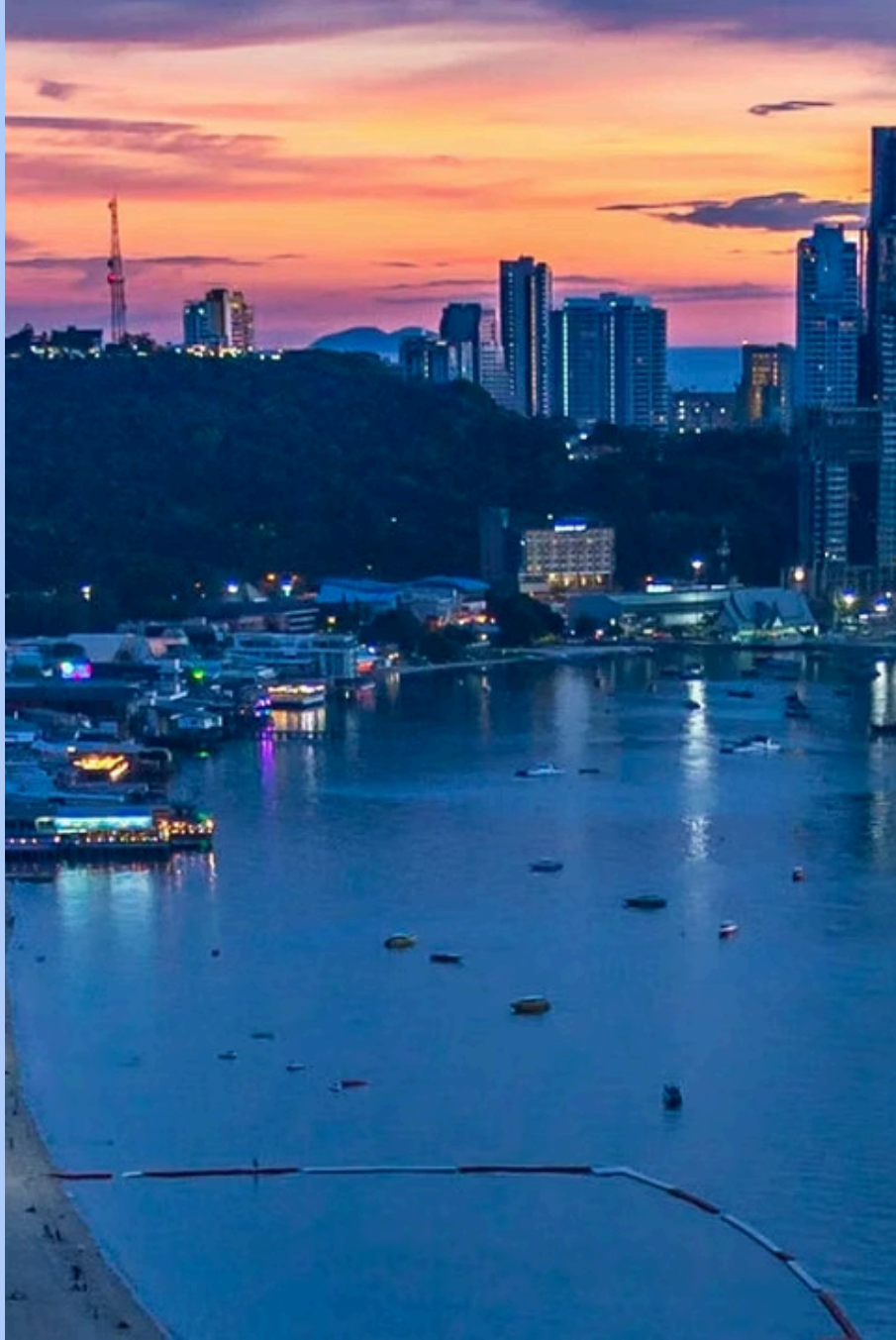
Ihr Thailand-Aufenthaltsplan 2026

Expertenstrategien für Visa für Immobilieninvestoren, Rentner, digitale Nomaden und alle, die Thailand zu mehr als nur einem Urlaubsziel machen möchten.

Seaboard Properties kontaktieren

Visa-Optionen entdecken



Warum Ihre Visa-Wahl wichtig ist

Denken Sie darüber nach, Thailand zu besuchen oder es zu Ihrem vorübergehenden Zuhause zu machen? Der erste – und wichtigste – Schritt ist die Wahl des richtigen Visums. Thailand bietet eine breite Palette an Optionen, von einfachen Touristenaufenthalten bis hin zu langfristigen Lösungen für Rentner, Unternehmer und digitale Nomaden. Die richtige Wahl zu treffen, ist nicht nur eine Frage der Bürokratie; sie wirkt sich direkt darauf aus, wie lange Sie bleiben können, was Sie tun dürfen und wie flexibel Sie ein- und ausreisen können.

Wer hier einen Fehler macht, verliert wertvolle Zeit mit Einwanderungsproblemen, statt Thailands Sehenswürdigkeiten zu genießen. Wer von Anfang an alles richtig macht, erlebt einen reibungslosen Ablauf. Ob Sie nur ein paar Wochen am Strand verbringen möchten, ein Unternehmen gründen wollen oder einen dauerhaften Umzug planen – das Verständnis Ihrer Optionen ist die Grundlage für eine erfolgreiche Thailand-Reise.

Aufenthaltsdauer

Ihr Visum bestimmt genau, wie viele Tage Sie in Thailand bleiben dürfen, bevor Sie es verlängern oder das Land verlassen müssen.

Erlaubte Aktivitäten

Arbeiten, studieren, in Rente gehen oder einfach reisen – jede Visumskategorie erlaubt unterschiedliche Aktivitäten in Thailand.

Reiseflexibilität

Wiedereinreisegenehmigungen, Mehrfacheinreisen und Ausnahmeregelungen variieren stark je nach Ihrem Visum.

Das 3-Millionen-Baht-Investitionsvisum

TOP-WAHL FÜR IMMOBILIENINVESTOREN

Wenn Sie Ihre Immobilieninvestition nutzen möchten, um ein Visum zu sichern, ist dies der direkteste verfügbare Weg. Geben Sie mindestens **3.000.000 THB** für thailändische Immobilien aus – speziell für eine neu gebaute ausländische Freehold-Eigentumswohnung, die direkt vom Bauträger gekauft wird, oder für ein eingetragenes langfristiges Leasehold – und Sie qualifizieren sich für ein **1-Jahres-Long-Stay-Visum**, das jährlich verlängert wird, solange Sie die Immobilie besitzen.

In der Praxis kosten die meisten hochwertigen Eigentumswohnungen in Orten wie Pattaya rund 5 Millionen THB, sodass Sie bequem über dem Minimum liegen. Entscheidend ist, das Eigentum zu behalten: Solange Sie die Immobilie besitzen, behalten Sie Ihr Visum. Das ist eine klare, unkomplizierte Regelung, die Ihren Aufenthaltsstatus direkt an Ihre Investition knüpft.

Anforderungen auf einen Blick

- Mindestens 3.000.000 THB in thailändische Immobilien investieren
- Eine neue Eigentumswohnung vom Bauträger kaufen (Foreign Freehold) oder ein eingetragenes langfristiges Leasehold sichern
- Gelder von Ihrem Auslandskonto in Fremdwährung überweisen
- Jährlich das Eigentum behalten, um Ihr Visum zu verlängern

Warum dieses Visum überzeugt

Einfache Zulassungskriterien, die direkt an Ihren Immobilienkauf gekoppelt sind. Keine Altersbeschränkungen, keine Beschäftigungsanforderungen und keine komplexen finanziellen Hürden über den Immobilienwert hinaus.

Verlängern Sie jedes Jahr ganz einfach, indem Sie den fortbestehenden Besitz nachweisen. Die meisten Investoren in Premium-Entwicklungen sind automatisch berechtigt.

Typischer Wohnungspreis in Pattaya: ~5.000.000 THB — also deutlich über der Mindestschwelle.

Touristenvisa & Einreisemöglichkeiten

Für alle, die Thailand ohne langfristige Pläne besuchen, gibt es mehrere Einreisewege – jeweils geeignet für unterschiedliche Nationalitäten und Aufenthaltsdauern. Zu wissen, welcher für Sie gilt, spart Zeit und verhindert Überraschungen an der Grenze.

Touristenvisum für die einmalige Einreise

Bis zu **60 Tage** Aufenthalt, mit möglicher 30-tägiger Verlängerung bei der Einwanderungsbehörde. Beantragen Sie es vor Ablauf Ihres Visums – ein Überbleiben führt zu hohen Geldstrafen oder Abschiebung.

Touristenvisum für mehrfache Einreisen

Gültig für **6 Monate** mit unbegrenzten Einreisen. Jeder Aufenthalt ist auf 60 Tage begrenzt, mit einer möglichen 30-tägigen Verlängerung pro Reise. Die Regeln müssen strikt eingehalten werden.

Visum bei Ankunft

Verfügbar für Staatsangehörige aus **31 berechtigten Ländern**. Gewährt 15 Tage in Thailand. Bringen Sie einen gültigen Reisepass, einen Nachweis über die Weiterreise und Bargeld für die Gebühr in Thai-Baht mit.

Visumfreie Einreise

Staatsangehörige aus **93 Ländern** (einschließlich der USA, der meisten europäischen Länder und Australien) können bis zu **60 Tage** ohne Visum einreisen. Verlängerbar um 30 Tage. Nach 90 Tagen ist ein korrektes Visum erforderlich.

⚠ Fehlende Unterlagen können schnell für Chaos sorgen. Für Touristenvisa benötigen Sie: ausgefülltes Antragsformular, Reisepass (mind. 6 Monate Gültigkeit), Passfoto, Nachweis finanzieller Mittel (10.000 THB für Einzelpersonen / 20.000 THB für Familien), Reiseverlauf, Flugtickets und Unterkunftsdetails. Dokumente, die nicht auf Thai oder Englisch verfasst sind, müssen offiziell übersetzt werden.

Das 90-Tage-Non-Immigrant-Visum

Planen Sie in Thailand zu arbeiten, zu studieren, in den Ruhestand zu gehen oder geschäftliche Angelegenheiten zu erledigen? Das **Non-Immigrant-Visum** ist Ihr Ausgangspunkt und gewährt Ihnen zunächst 90 Tage. Mit den richtigen Unterlagen können Sie es in ein einjähriges Visum umwandeln. Beantragen Sie es über eine thailändische Botschaft, ein Konsulat oder die offizielle E-Visa-Website. Dieses Visum ist flexibel, aber Sie müssen Fristen genau einhalten und Verlängerungen sorgfältig verfolgen, um Probleme zu vermeiden.

Non-Immigrant B — Geschäftsvisum

Für Personen, die in Thailand angestellt sind oder ein Unternehmen gründen. Zu den Anforderungen gehören ein Reisepass mit 6 Monaten Gültigkeit, ein Finanzierungsnachweis (20.000 THB allein / 40.000 THB mit Familie), ein Arbeitsangebot oder Einladungsschreiben eines thailändischen Unternehmens sowie zusätzliche Unterlagen wie ein Geschäftsplan für Gründer. Sobald Sie vor Ort sind, beantragen Sie eine Arbeitserlaubnis und wandeln Sie das Visum in eine einjährige Verlängerung um. Vergessen Sie nicht die verpflichtende 90-Tage-Adressenmeldung.

Non-Immigrant O — Ehevisum

Für Personen, die mit einem thailändischen Staatsbürger verheiratet sind. Sie benötigen die originale thailändische Heiratsurkunde, 400.000 THB auf einem thailändischen Bankkonto (oder 40.000 THB/Monat Einkommen über internationale Banküberweisungen), einen gültigen Reisepass und aktuelle Passfotos. Beginnen Sie mit einem 90-Tage-Non-Immigrant-O und verlängern Sie es dann innerhalb Thailands zu einem einjährigen Ehevisum. Melden Sie sich alle 90 Tage und holen Sie vor Auslandsreisen eine Wiedereinreisegenehmigung ein.

Thailand-Rentenvisum

FÜR PERSONEN AB 50

Über 50 und davon träumend, in Thailand in Rente zu gehen? Das **Non-Immigrant OA (Renten-)Visum** ist Ihr Ticket. Die Anforderungen sind streng — verpassen Sie auch nur eine, und Ihr Antrag ist von Anfang an zum Scheitern verurteilt. Wenn Sie sich bereits in Thailand befinden und einen Fehler machen, könnten Sie Ihr Visum verlieren und abgeschoben werden.

Altersanforderung

Sie müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung **50 Jahre oder älter** sein. Keine Ausnahmen.

Finanzielle Mindestanforderung

800.000 THB auf einem thailändischen Bankkonto für mindestens 2 Monate vor der Antragstellung ODER ein monatliches Einkommen von **65.000 THB** ODER eine Kombination, die 800.000 THB pro Jahr ergibt.

Reisepass & Versicherung

Der Reisepass muss noch mindestens **12 Monate gültig** sein. Eine thailändische, konforme Krankenversicherung ist verpflichtend.

Laufende Verpflichtungen

Melden Sie Ihre Adresse alle **90 Tage**. Holen Sie vor der Ausreise aus Thailand eine Re-Entry Permit ein, sonst erlischt Ihr Visum. Beantragen Sie es über die Botschaft Ihres Heimatlandes oder wandeln Sie es in Thailand aus einem 90-Tage-Non-Immigrant-Visum um.

Thailand Privilege Visa: VIP-Zugang für bis zu 20 Jahre

Möchten Sie den ganzen Papierkram loswerden? Das **Thailand Privilege Visa** (früher das Elite Visa) bietet bis zu 20 Jahre unkomplizierten Aufenthalt – wenn Sie sich den Preis leisten können. Die Anforderungen sind erfreulich einfach: ein gültiger Reisepass, kein Strafregister und keine Insolvenzgeschichte sowie eine Mitgliedsgebühr zwischen 900.000 und 5.000.000 THB, je nach gewählter Stufe. Entscheidend: Dieses Visum ist **nicht an eine Immobilie gebunden** – kaufen, verkaufen oder modernisieren Sie Ihr Zuhause frei, ohne dass sich Ihr Visa-Status ändert.

🥉 Bronze

650.000 THB — 5 Jahre. Einstiegsstufe, verfügbar bis März 2026.

🥇 Gold

900.000 THB — 5 Jahre, plus 20 jährliche Privilegienpunkte.

💎 Platin

1.500.000 THB — 10 Jahre, Premium-Concierge und Flughafen-Fast-Track inklusive.

💠 Diamant

2.500.000 THB — 15 Jahre, vollständiges VIP-Servicepaket.

👑 Reserve

5.000.000 THB — 20 Jahre, nur auf Einladung. Das ultra-premium Erlebnis.

Beantragen Sie es über die Thailand Privilege Card Company oder einen autorisierten Agenten (Agenten erheben keine Gebühr). Bestehen Sie die Hintergrundprüfung, und schon sind Sie startklar. Es gelten keine Alters- oder Beschäftigungsanforderungen. Sie müssen Thailand entweder einmal pro Jahr verlassen oder eine Verlängerung beantragen, um den aktiven Status zu behalten.

LTR-Visum & DTV-Visum: Für Gutverdiener & Digitale Nomaden

LTR — Langzeit-Aufenthaltsvisum

Das LTR-Visum richtet sich an Gutverdiener, erfahrene Fachkräfte und vermögende Personen. Es bietet ein **5-Jahres-Visum, das um weitere 5 Jahre verlängerbar** ist, mit lediglich jährlicher Meldepflicht. Anträge werden über das Board of Investment von Thailand eingereicht. Eine Krankenversicherung mit einer Deckung von 50.000 USD (oder 100.000 USD auf einem thailändischen Konto) ist verpflichtend. Angehörige können unter weniger strengen Versicherungsregeln mitkommen.

Zulässige Kategorien und wichtige Schwellenwerte:

- **Vermögende Weltbürger:** Vermögen ab 1 Mio. USD, jährliches Einkommen 80.000 USD, 500.000 USD Investition in Thailand
- **Vermögende Rentner:** 50+, jährliches Einkommen 80.000 USD (oder 40.000 USD + 250.000 USD in thailändischen Investitionen)
- **Remote-Profis:** jährliches Einkommen 80.000 USD (oder 40.000 USD mit Masterabschluss oder relevanten Qualifikationen)
- **Hochqualifizierte Fachkräfte:** ähnliche Schwellenwerte, mit Bezug zu Zielbranchen

DTV — Destination Thailand Visa

Ausgelegt für **digitale Nomaden, Freelancer** und Teilnehmende an thailändischen Soft-Power-Aktivitäten – etwa Muay-Thai-Training, Kochkurse oder Kulturfestivals. Das DTV erlaubt Aufenthalte von bis zu **180 Tagen pro Einreise**, einmal pro Einreise verlängerbar.

Voraussetzungen:

- 20 Jahre oder älter
- Keine Geschichte von Überziehungen oder Einwanderungsverstößen
- 500.000 THB an liquiden Mitteln
- Ein glaubhafter Grund: Arbeitsvertrag mit ausländischem Arbeitgeber, Einladung des Veranstalters usw.

Beantragung außerhalb Thailands über die Botschaft oder das Online-E-Visum-Portal. Die Gebühr beträgt **10.000 THB**. Überziehung kann zu einer mehrjährigen Einreisesperre führen – halten Sie sich genau an die Regeln.

Thailand Visa-FAQs

Wie lange kann man in Thailand bleiben?

Das hängt von Ihrem Visum ab. Touristenvisa erlauben **60 Tage** (plus eine 30-tägige Verlängerung, wenn sie rechtzeitig beantragt wird). Nicht-Immigranten-Visa erlauben jeweils **90 Tage**. Bei Überschreitung der Aufenthaltsdauer fällt selbst für einen einzigen Tag eine Strafe von **500 Baht pro Tag** an. Wiederholungstäter können ganz aus Thailand ausgeschlossen werden.

Brauchen alle Länder ein Visum?

Nein. Viele Nationalitäten haben Anspruch auf Visumbefreiungen oder Visa-Exemptions und können als Touristen ohne vorherigen Antrag einreisen. Für längere Aufenthalte, Arbeit, Studium oder Ruhestand benötigen Sie jedoch fast immer die passende Visakategorie.

Touristenvisum vs. Nicht-Immigranten-Visum — was ist der Unterschied?

Touristenvisa sind für kurze Urlaube und Freizeitreisen gedacht. Nicht-Immigranten-Visa sind für die größeren Lebenspläne gedacht: Arbeit, Studium, Ehe, Geschäft und Ruhestand. Die Nicht-Immigranten-Kategorie eröffnet Wege zu jahreslangen Verlängerungen und Optionen für die dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung.

Wie lange dauert die Bearbeitung?

Standard-Touristenvisa dauern in der Regel **3–5 Werktage**. Nicht-Immigranten-Visa benötigen meist **7–10 Werktage**, manchmal länger, abhängig von der Botschaft und der Jahreszeit. Planen Sie voraus und beantragen Sie frühzeitig.

Bereit, Thailand Ihr Zuhause zu machen?

Mit dem richtigen Visum ist Thailand nicht nur ein Reiseziel – es ist ein Ort, an dem Sie ein Leben aufbauen, ein Unternehmen gründen oder eine Reihe unglaublicher Erinnerungen schaffen können, die ein Leben lang bleiben. Vom unkomplizierten 3-Millionen-Baht-Investitionsvisum für Immobilienkäufer über den VIP-Komfort des Thailand Privilege Visums bis hin zur Flexibilität des DTV für digitale Nomaden gibt es für nahezu jeden Lebensstil und jedes finanzielle Profil einen passenden Weg.

Entscheidend ist, dass die Unterlagen von Anfang an korrekt sind. Wählen Sie die falsche Visumskategorie, verpassen Sie eine finanzielle Schwelle oder übersehen Sie eine 90-Tage-Meldepflicht, riskieren Sie Strafen, Abschiebung oder ein Einreiseverbot in das Land, das Sie lieben. Wer sich richtig entscheidet, kann alles andere – die Strände, das Essen, die Kultur, die Renditen aus Investitionen – deutlich entspannter genießen.

Investitionsvisum

Ein Immobilienkauf über 3 Mio. THB sichert ein verlängerbares 1-Jahres-Visum. Einfach, direkt und an Ihr Vermögen gebunden.

Privilege-Visum

Bis zu 20 Jahre sorgenfreier Aufenthalt. Nicht an Immobilien gebunden. Die ultimative Flexibilitätslösung.

Fachkundige Beratung

Das Team von Seaboard Properties unterstützt Sie gerne. Kontaktieren Sie uns für individuelle Visa- und Investitionsberatung.

Seaboard Properties kontaktieren

Verfügbare Immobilien ansehen

IHR IMMOBILIENBERATER

Eddie Buehler

Geschäftsführer — Seaboard Properties

Immobilienagentur Pattaya, Thailand

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

📞 +66 (0)89 832 0430

✉️ eddie@seaboard-properties.com

🌐 www.seaboard-properties.com

LINE

WHATSAPP

Eddie

WhatsApp contact

Bringing People & Homes Together since 2002