Eine Eigentumswohnung in Pattaya kaufen: Der ultimative Leitfaden für Ausländer (2026)

Eine Immobilie in Thailand zu kaufen kann komplex sein, muss aber nicht überwältigend sein. Wenn Sie als Ausländer eine Eigentumswohnung in Pattaya erwerben möchten, müssen Sie die gesetzlichen Anforderungen, das Ausländerkontingent und die erforderlichen Finanzdokumente kennen. Dieser Schritt-für-Schritt-Leitfaden hilft Ihnen, den Prozess sicher und effizient zu navigieren.

Strandnahes Wohnen erleben: Ihre vertrauensvolle Immobilienagentur im View Talay 7, Pattaya

Willkommen bei **Condo7.com**, Ihrem erstklassigen Immobilienpartner im Herzen von Jomtien. Seit 2002 sind wir die engagierten Spezialisten für alle, die den ultimativen Strandlebensstil im ikonischen **View Talay 7** suchen. Direkt am unberührten Sand von Dongtan Beach gelegen, schlagen wir die Brücke zwischen Ihrem Traum von einem luxuriösen Heim am Meer und der Realität, in einer der begehrtesten Eigentumswohnanlagen Pattayas zu leben.

Ob Sie in eine renditestarke Mietimmobilie investieren, einen dauerhaften Wohnsitz mit atemberaubendem Blick auf den Golf von Thailand sichern oder ein komfortables Feriendomizil finden möchten – unsere tiefverwurzelte Expertise garantiert einen reibungslosen, transparenten und sicheren Prozess. Mit über zwei Jahrzehnten lokaler Erfahrung bieten wir mehr als nur Immobilienangebote – wir bieten Ihnen Sicherheit und Vertrauen. Lassen Sie sich von unserem mehrsprachigen, professionellen Team durch jeden Schritt Ihrer Immobilienreise in Pattaya begleiten – von der ersten Auswahl und der rechtlichen Sorgfaltsprüfung bis zur endgültigen Schlüsselübergabe.

Entdecken Sie, warum Investoren und Bewohner uns für ihr Zuhause im View Talay 7 wählen:

Unvergleichliche Standortexpertise

Tiefes, persönliches Wissen über View Talay 7 und die umliegende Gegend von Jomtien und Dongtan Beach.

Gegründet seit 2002

Jahrzehntelange bewährte Zuverlässigkeit auf dem Immobilienmarkt in Pattaya.

Professionelle, rechtliche Beratung

Fachkundige Unterstützung bei der Navigation durch das thailändische Immobilienrecht, ausländische Quoten und Eigentumsübertragungen.

Persönlicher Service

Wir nehmen uns die Zeit, Ihre individuellen Investitions- oder Lifestyle-Ziele zu verstehen, um die perfekte Einheit für Sie zu finden.

Bereit, Ihre Reise zu beginnen? Kontaktieren Sie uns noch heute, um unsere exklusiven Angebote zu erkunden oder eine persönliche Besichtigung der besten verfügbaren Einheiten im View Talay 7 zu buchen. Ihr Strandleben in Pattaya wartet auf Sie!

Der Kauf einer Immobilie in einem anderen Land ist immer eine Mischung aus Aufregung und Nervosität, aber Thailands Regeln können selbst erfahrene Käufer aus dem Gleichgewicht bringen. Wenn Sie als Ausländer eine Eigentumswohnung in Pattaya kaufen möchten, ist das absolut möglich – aber Sie müssen genau wissen, wie der Prozess funktioniert. Wer ohne ein gründliches Verständnis der Details einsteigt, riskiert rechtliche Probleme oder zumindest unangenehme Komplikationen auf dem Weg.

Lassen Sie uns Schritt für Schritt erläutern, was Sie wissen müssen.

1. Können Ausländer in Thailand Eigentum besitzen?

Hier ist die gute Nachricht: Ja, Ausländer können in Thailand legal Eigentumswohnungen vollständig besitzen – dank des thailändischen Wohnungseigentumsgesetzes (Thai Condominium Act). Dieses Eigentumsrecht, auch „Foreign Freehold" genannt, trägt sogar die Chanote-Grundbuchurkunde direkt auf Ihren Namen ein. Es gibt jedoch einen Haken – Ausländer dürfen kein Land besitzen. Wenn Sie also von einer Villa träumen, stehen Ihnen nur langfristige Pachtverträge oder zusätzliche rechtliche Umwege zur Verfügung. Die meisten Ausländer entscheiden sich aus Sicherheitsgründen für Eigentumswohnungen.

2. Was hat es mit der 49%-Ausländerquote auf sich?

Gehen Sie nicht davon aus, dass Sie einfach jede beliebige Eigentumswohnung irgendwo in Pattaya kaufen können. Das thailändische Recht schreibt vor, dass Ausländer gemeinsam nicht mehr als 49% der verkaufbaren Fläche in einem Wohngebäude besitzen dürfen. Die restlichen 51% müssen bei thailändischen Staatsbürgern oder Unternehmen verbleiben. Diese Aufteilung ist von großer Bedeutung. Wohneinheiten, die unter die Ausländerquote (diese 49%) fallen, lassen sich deutlich leichter weiterverkaufen und erzielen in der Regel einen besseren Preis. Wenn Sie hingegen eine Einheit unter der Thai-Quote erwerben, müssen Sie sich mit Pachtverträgen befassen oder – noch komplizierter – den Kauf über ein thailändisches Unternehmen abwickeln.

Wann immer Sie eine Anzahlung leisten, überprüft ein seriöser Makler (wie wir bei Seaboard Properties) die Quote beim Juristic Office des Gebäudes, um sicherzustellen, dass Sie die Einheit auf Ihren eigenen Namen registrieren können.

3. Das wichtigste Dokument: Das FET-Formular

Sprechen wir nun über das Geld. Um eine Eigentumswohnung im Ausländerkontingent zu erwerben, müssen Sie nachweisen, dass die Kaufmittel aus dem Ausland stammen. Das bedeutet, Sie müssen das Geld von Ihrem ausländischen Bankkonto direkt nach Thailand in Fremdwährung überweisen. Sobald es eingegangen ist, stellt Ihre thailändische Bank Ihnen ein Devisentransaktionsformular aus, das sogenannte FET (früher bekannt als Thor Thor 3). Ohne dieses Formular lässt das Grundbuchamt die Eintragung der Immobilie auf Ihren Namen nicht zu.

Die FET-Richtlinien sind nicht kompliziert, müssen aber genau eingehalten werden:

- Der überwiesene Betrag muss dem vollen Kaufpreis in Thai Baht entsprechen oder diesen übersteigen.
- Der Name des Absenders oder Begünstigten muss Ihrem Namen entsprechen, genau wie er im Kauf- und Verkaufsvertrag (SPA) erscheint.
- Der Überweisungszweck in den Bankaufzeichnungen muss klar angeben: „Für den Kauf der Eigentumswohnung Einheit X bei [Projektname]."

Wenn dies falsch gemacht wird, kann die Eigentumsregistrierung ins Stocken geraten – oder ganz scheitern.

4. Steuern und Gebühren beim Grundbuchamt

Wenn es Zeit ist, das Eigentum rechtlich zu übertragen, sollten Sie auf eine Reihe von Behördengebühren und Steuern vorbereitet sein. In den meisten Fällen werden diese gleichmäßig zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt, aber das ist stets Verhandlungssache.

- Übertragungsgebühr: 2 % des behördlich geschätzten Wertes.
- Quellensteuer: Basiert auf der Art des Verkäufers und der Besitzdauer.
- Gewerbesteuer oder Stempelsteuer: 3,3 % Gewerbesteuer, wenn der Verkäufer die Immobilie weniger als fünf Jahre besessen hat, andernfalls 0,5 % Stempelsteuer.

Besprechen Sie diese Punkte mit Ihrem Makler oder Anwalt vor dem Abschluss, damit es am Übertragungstag keine Überraschungen gibt.

5. Der Schritt-für-Schritt-Kaufprozess in Pattaya

Mit uns ist der Ablauf unkompliziert:

01

Immobilienauswahl

Besuchen Sie eines unserer Büros in Pattaya. Wir zeigen Ihnen geprüfte Angebote, die Ihren Anforderungen entsprechen.

02

Reservierungs - vereinbarung

Sichern Sie sich die Einheit mit einer (in der Regel erstattungsfähigen) Anzahlung von 50.000 bis 100.000 Baht. Wir nehmen sie sofort vom Markt.

03

Due Diligence

Unser Team prüft die Eigentumsurkunde und die Ausländerquote des Gebäudes und stellt sicher, dass keine ausstehenden Schulden auf der Immobilie lasten.

04

Vertragsunterzeichnung & Zahlung

Sobald Sie und der Verkäufer sich auf die Konditionen geeinigt haben, unterzeichnen Sie den Kaufvertrag und überweisen die Mittel ins Ausland, wie oben erläutert.

05

Übertragung & Übergabe

Wir begleiten Sie durch den Prozess beim Grundbuchamt, helfen bei der Fertigstellung der Unterlagen und übergeben Ihnen die Schlüssel.

Sie müssen sich nicht allein durch den Immobiliendschungel von Pattaya kämpfen. Unser mehrsprachiges, lokales Team kümmert sich um jedes Detail und macht den Immobilienkauf für Expats in Pattaya sicher und effizient.

Benötigen Sie Hilfe beim Einstieg? Wir können Ihnen eine Liste der aktuell verfügbaren Eigentumswohnungen für Ausländer zusenden oder für Sie ein kostenloses Rechtsberatungsgespräch in einem unserer Büros buchen. Fragen Sie einfach!

Grundlegende Landmaßeinheiten in Thailand

Lassen Sie sich nicht verwirren, wenn jemand Grundstücksgrößen in Wah, Ngan oder Rai angibt. Hier eine praktische Übersicht:

- 1 Wah = 4 Quadratmeter (ca. 43 sq. ft.)
- 1 Ngan = 100 Wah = 400 m^2 (4.277 sq. ft.)
- 1 Rai = 400 Wah = 1.600 m^2 (17.109 sq. ft.)
- 1 Acre = 2,5 Rai (4.000 m^2 / 42.772 sq. ft.)
- 1 Hektar = 6,25 Rai

Unterlagen für den Geldtransfer: Was Sie benötigen

Wenn Sie Ihren Transfer durchführen (insbesondere bei Beträgen über 50.000 USD), stellt Ihnen die thailändische Bank Ihr FET aus. Falls Sie Bargeld physisch nach Thailand mitbringen, melden Sie es beim Zoll an und lassen Sie sich eine Quittung ausstellen – Ihre Bank benötigt diese als Nachweis. Der Name des Begünstigten muss auf allen Dokumenten exakt mit dem SPA übereinstimmen. Geben Sie als Verwendungszweck „Purchase of Condominium in Thailand" an und vergessen Sie nicht, vollständige Bankdaten mitzubringen: Bankname, Filiale, SWIFT-Code usw.

So kauft man tatsächlich eine Eigentumswohnung: Der ausführliche Leitfaden

01

Kontaktieren Sie eine seriöse Agentur oder Ihren gewählten Entwickler.

02

Klären Sie, was Sie möchten (Lage, Ausstattung, Größe usw.) und grenzen Sie die Optionen ein.

03

Besichtigen Sie Objekte, bis Sie Ihre ideale Einheit gefunden haben; holen Sie ein klares Preisangebot ein.

04

Zahlen Sie eine Buchungsgebühr (50.000 oder 100.000 Baht, oft per Karte).

05

Leisten Sie die Vertragszahlung (25 % oder 30 %), und Sie erhalten Ihren unterzeichneten SPA – prüfen Sie ihn und bewahren Sie eine Kopie auf.

06

Bereiten Sie alle erforderlichen Unterlagen und Zahlungen gemäß Ihrer Vereinbarung mit dem Entwickler oder Verkäufer vor.

07

Planen Sie die endgültige Übertragung, in der Regel 1–2 Monate im Voraus, und begleichen Sie alle ausstehenden Zahlungen.

08

Erscheinen Sie beim Grundbuchamt für die Unterzeichnung der Dokumente und die Übergabe der Eigentumsurkunde.

Manchmal, wenn Sie nicht persönlich anwesend sein können, unterzeichnen Sie eine Vollmacht für eine Vertrauensperson, die in Ihrem Namen handelt.

Grundsteuern und laufende Kosten

- Übertragungsgebühr: 2% des eingetragenen Wertes, in der Regel gleichmäßig aufgeteilt.
- Stempelsteuer: 0,5 %, oder 3,3 %, wenn der Verkäufer die Immobilie weniger als 5 Jahre besessen hat (als Gewerbesteuer).
- Quellensteuer: Basiert auf dem Schätzwert oder dem tatsächlichen Verkaufspreis, je nachdem welcher höher ist.
- Pachtimmobilien: 1,1 % des gesamten Pachtbetrags.

In Thailand gibt es keine eigenständige Kapitalertragsteuer – die Quellensteuer auf Immobilien deckt dies ab.

Weitere Kosten, die zu beachten sind

- Instandhaltungsrücklage: Ein Einmalbetrag, der beim Kauf fällig wird (500–900 THB/qm), der für größere Gebäudereparaturen verwendet wird.
- Gemeinschaftskostenpauschale (CAM-Gebühr): Monatliche Betriebskosten für das Gebäude (Beleuchtung, Reinigung, Pool, Sicherheit usw.), werden jährlich im Voraus bezahlt und jährlich angepasst.
- Kautionen und Gebühren für Versorgungszähler: Einmalige Kaution bei der Anmeldung, wird beim Verkauf zurückerstattet. Bei Nichtzahlung der monatlichen Rechnungen kann der Zähler entfernt werden.
- Gebäudeversicherung: Der Entwickler übernimmt in der Regel die ersten 1–2 Jahre, danach werden jährliche Zahlungen vom Verwaltungsausschuss basierend auf Ihrem Anteil am Gebäude in Rechnung gestellt.

Die abschließenden Unterlagen für das Grundbuchamt

Bringen Sie Ihren Reisepass (einschließlich der Visaseite), Ihre Heiratsurkunde (falls zutreffend und ordnungsgemäß übersetzt) sowie Angaben zu Ihren Eltern mit (da die Eigentumsurkunde diese möglicherweise erfordert). Stellen Sie sicher, dass alle Gemeinschaftskostengebühren beglichen sind und ein Nachweis über die Ausländerquote (Foreign Quota) vorliegt – andernfalls ist keine Eigentumsübertragung möglich.

Falls der Verkäufer noch eine Hypothek hat, wird die Bank die Schulden am selben Tag beim Grundbuchamt begleichen.

Abschlusstag beim Grundbuchamt

Käufer, Verkäufer und – manchmal – ihre Banken oder bevollmächtigten Vertreter müssen gemeinsam anwesend sein. Sie unterzeichnen die abschließenden Dokumente, begleichen etwaige Zahlungen per Kassierscheck, und der Grundbuchbeamte überträgt den Titel auf Ihren Namen.

Stellen Sie sicher, dass der Verkäufer die Übergabe der Versorgungsanschlüsse (Strom- und Wasserzähler) an Sie vorbereitet, und erstatten Sie ihm gegebenenfalls geleistete Kautionen zurück.

Nach der Übertragung

Herzlichen Glückwunsch! Sie können jetzt einziehen, die Immobilie vermieten oder einfach Ihre Investition genießen. Das Verwaltungsbüro des Gebäudes stellt Ihnen Schlüssel, Zugangskarten, Parkaufkleber sowie ein Willkommenspaket mit Hausordnung, Gerätegarantien und weiteren Informationen zur Verfügung. Laden Sie die App der Gebäudeverwaltung herunter (z. B. Origin Connect), um stets auf dem Laufenden zu bleiben und gebäudebezogene Zahlungen oder Mitteilungen zu verwalten.

Einige Hinweise: Zahlen Sie Ihre Hausgeldgebühren pünktlich (andernfalls drohen Verzugsgebühren und im Extremfall der Entzug des Zugangs zu Gebäudeeinrichtungen). Auch wenn Sie nicht in der Einheit wohnen, halten Sie diese Zahlungen aufrecht, damit alles reibungslos läuft.

Der Immobilienkauf in Thailand mag auf den ersten Blick überwältigend wirken, aber mit der richtigen Begleitung und dem Wissen um jeden einzelnen Schritt wird es zu einem überschaubaren, ja sogar angenehmen Prozess. Und wenn irgendetwas unklar ist – sprechen Sie uns einfach an. Niemand erwartet, dass Sie alles alleine bewältigen.

View Talay 7 Condo agency, Condo7.com und Seaboard Properties begleiten Sie durch jeden Schritt Ihres Pattaya-Kondokaufs.

Von der ersten Besichtigung bis zum Einzug. Bereit, Ihre Suche zu starten, oder möchten Sie mehr Details zu rechtlichen Fragen oder verfügbaren Immobilien? Kontaktieren Sie uns jederzeit.

E-Mail: **http://info@condo7.com**

Entdecken Sie unsere zusätzlichen Ratgeber für ausländische Immobilienkäufer in Pattaya, präsentiert von Seaboard Properties – seit 2002 im Dienst der Gemeinschaft.

So eröffnen Sie als ausländischer Kondokäufer ein thailändisches Bankkonto

https://www.seaboard-properties.com/en/Article/secure-thai-bank-account-pattaya-property-buyers

Der vollständige Prozess zur Übertragung von Kondoeigentum beim Grundbuchamt in Pattaya, Thailand

https://www.seaboard-properties.com/en/Article/condo-ownership-transfer-pattaya

Thailändische Immobilien und thailändische Ehefrau: Wie ausländisch-thailändische Paare Immobilien sicher erwerben können

https://www.seaboard-properties.com/en/Article/thai-property-thai-wife-ownership-guide

Kondowohnung vs. Haus in Pattaya: Vor- und Nachteile

https://www.seaboard-properties.com/en/Article/condominium-vs-house-living-pattaya-pros-cons

Kontaktinformationen:

Condo7.com - View Talay 7 Condo Agency

Unser Büro befindet sich in der Lobby des View Talay 7 Condominium.
505/31 Moo 12, Thappraya Road, Nongprue, Banglamung, Chonburi 20150, Thailand.

Auf Google Maps anzeigen

Immobilienbüro

Miss Patcharawadee Pansawad (AOM)
Immobilienberaterin

- +66 (0)38 059 528
- +66 (0)93 778 8819
- info@condo7.com
- Line
- Whatsapp

Menschen und Häuser zusammenbringen – seit 2002