

Condominium Kauf in Thailand durch Ausländer

15.11.2012, 14:33 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *Thairecht*

Ein Erwerb von Immobilieneigentum ist in Thailand, nicht ohne weiteres und in mit Deutschland vergleichbarer Form für Ausländer möglich.

Einem Ausländer ist es in Thailand, bis auf wenige Ausnahmen untersagt, Eigentum an einem Grundstück zu erwerben.

Eine rechtssichere Möglichkeit für Ausländer Wohneigentum in Thailand in eigenem Namen zu erwerben, ist der Kauf eines Condominiums.

Durch den sogenannten Condominium Act aus dem Jahr 1979 in der momentan aktuellen Fassung aus dem Jahr 2008 (B. E. 2522) ist festgelegt, dass Ausländer in mehrstöckigen Gebäuden Wohnungen, also sogenannte Condominiums oder Appartements, welche für Wohnzwecke geeignet sind im eigenen Namen erwerben können. Ein Erwerb ist sowohl durch Privatpersonen, wie auch durch juristische Personen möglich.

Wie und unter welchen Voraussetzungen Ausländer ein Condominium erwerben können, wird im Condominium Act geregelt.

So schreibt dieses Gesetz u.a. vor, dass Ausländer in der Regel maximal 49% der Gesamtwohnfläche besitzen dürfen. In Bangkok und in einigen anderen Provinzen ist unter vom Ministerium festgelegten Bestimmungen Condominiumbesitz bis zu 100% möglich.

Der Erwerb eines Condominiums, also einer „Eigentumswohnung“ ist somit in Thailand für Ausländer möglich.

Der Vorteil des Erwerbs eines Condominiums ist, dass der Käufer in eigenem Namen kauft und registriert wird und somit nicht auf einen Thai Partner angewiesen. Bei einer Verwertung des Apartments wie Verkauf, Vererben oder Verschenken er daher auch von keinem Dritten abhängig ist.

Voraussetzung für den Erwerb eines Condominiums ist, dass das Geld für den Kauf des Condos aus dem Ausland in Fremdwährung transferiert wurde, also nicht in Thailand verdient wurde.

Weitere gesetzliche Voraussetzung ist, dass der Erwerber eine dauerhafte Aufenthaltsgenehmigung gemäss des Immigration Law besitzt.

Nach erfolgtem Kauf erhält der Käufer einen Eigentumsnachweis. Diese als „unit title deed“ oder „unit certificate ownership“ bezeichnete Urkunde wird für die jeweilige Wohneinheit ausgestellt.

Die Urkunde enthält den Vornamen und Namen des Eigentümers, die Lage und die Größe des Landes sowie die Lage und Größe der Wohnung.

Für den Kauf bzw. Verkauf und die notwendige Registrierung ist das Land Department Office zuständig.

Dieses Verfahren ist wie folgt geregelt; alle erforderlichen Nachweise für die Registrierung der Übertragung des „Condominium unit document of title“ werden zusammen mit dem zuständigen Beamten des Land Departments ausgefüllt.

Ein bereits vorbereiteter Vertrag, selbstverständlich auf Thai, wird in Anwesenheit des Beamten von Käufer und Verkäufer unterschrieben.

Sollte eine Belastung des Eigentumsanteils vorliegen, also das Condominium mit einer Hypothek belastet sein, so werden auch diese Unterlagen durch das Land Office vorbereitet und in Gegenwart des Beamten unterschrieben.

Für den Kauf eines Condominiums fällt entweder die sogenannte Übertragungsgebühr, die sogenannte „transfer fee“ in Höhe von 2% des Schätzpreises des Eigentumsanteils und eine sogenannte Stempelsteuer (stamp duty) in Höhe von 0,5% der Kaufsumme oder des vom Land Department festgesetzten Schätzwertes der Immobilie an.

Für den Fall, dass eine Hypothek bestellt werden soll, fallen hierfür nochmals Gebühren in Höhe von 1% des abzusichernden Wertes an.

Portrait

Deutscher Rechtsanwalt Marcus Scholz berät gemeinsam mit seinen thailändischen Kollegen in Fragen des thailändischen Rechts.

News-ID: 679285 • Views: 1093 (Stand: 29.07.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/679285/Condominium-Kauf-in-Thailand-durch-Auslaender.html>