

Lorenz & Partners

Legal, Tax and Business Consultants

Kanzlei-Information Nr.: 2 (GE)

Immobilienwerb durch Ausländer in Thailand

Oktober 2014

Verehrte Leser,

der Erwerb von Grundeigentum ist in Thailand für Ausländer nur in sehr beschränktem Masse möglich.

Im Wesentlichen ist ein Landerwerb für Ausländer nur zu wirtschaftlichen Zwecken, insbesondere über eine Förderung durch das thailändische Board of Investment gestattet. Zu Wohnzwecken ist der Erwerb von Grundeigentum mit legalen Mitteln kaum zu realisieren, vielmehr wird in diesem Bereich auf die auch für Ausländer bestehende Möglichkeit zurückgegriffen, Eigentumswohnungen (Condominiums) zum Volleigentum zu erwerben.

Auch die Variante, über einen thailändischen Ehepartner Grundstücke zu erwerben, ist entweder nicht legal oder nur ohne Sicherheiten für den ausländischen Ehepartner möglich.

Wir erlauben uns den Hinweis, dass wir trotz aller Bemühungen um die Richtigkeit keine Haftung für den Inhalt dieser Broschüre übernehmen können und uns bezüglich des Copyrights sämtliche Rechte an der Broschüre und ihrem Inhalt vorbehalten. Kopien unter Nennung des Verfassers sind allerdings willkommen.

Für Ihr Interesse bedankt sich

Lorenz & Partners

Gliederung

I. Grundsätzliches	4
II. Eigentumserwerb an Grundstücken und Gebäuden.....	5
1) Privatpersonen	5
1.1 Eigentumserwerb an Grundstücken.....	5
1.2 Eigentumserwerb an Gebäuden.....	9
2) Gesellschaften	10
2.1 Grundstückserwerb außerhalb der Industriezonen.....	10
2.2 Grundstückserwerb innerhalb der Industriezonen	12
2.3 Grundstückserwerb mit BOI-Genehmigung	12
III. Formalitäten	13
1) Landkauf	13
1.1 Kaufvertrag.....	13
1.2 Landdokumente	13
1.3. Registrierung.....	14
1.4 Besonderheiten beim Landkauf in Industriezonen	15
2) Erwerb von Eigentumswohnungen (condominiums).....	15
2.1 Grundsätzliches.....	15
2.2 Eigentumsnachweis	16
2.3 Verfahren zur Übertragung des Eigentums.....	16
IV. Miete von Wohn- und Geschäftsräumen	17
1) Grundstücke für kommerzielle und industrielle Zwecke	17
2) Grundstücke für private Zwecke	17
3) Andere mietrechtsähnliche Rechtsinstitute	18
3.1 Arsai (Sec. 1402 ff. CCC - Wohnrecht).....	18
3.2 Usufruct (Sec. 1417 ff. CCC – Nießbrauch).....	18
3.3 Superficies (Sec. 1410 ff. CCC – Erbbaurecht).....	18
V. Steuerliche Besonderheiten beim Immobilienverkauf.....	19
1) "specific business tax"	19
2) "government transfer fee".....	19
3) "stamp duty"	19
4) "withholding tax".....	20
VI. Jährlich anfallende Steuern für Grundstückseigentümer	23
1) Local Development Tax (Act B.E. 2508).....	23
2) House and Land Tax (Act B.E. 2475).....	23
Annex: Übersicht über die Möglichkeiten des Eigentumserwerbs an Grundstücken in Thailand durch Gesellschaften	24

Verehrte Leserin, verehrter Leser,

es ist sicher nachvollziehbar, dass es großen Aufwand und nicht unerhebliche Kosten verursacht, Broschüren zu erstellen und auf dem neuesten Stand zu halten.

Die Vollversion dieser Publikation ist daher nur für Mandanten, Vereinigungen und öffentliche Organisationen kostenlos. Allen anderen Nutzern berechnen wir eine Schutzgebühr von 50 EUR. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Sollten Sie Interesse an dieser Broschüren haben, senden Sie bitte eine E-Mail an info@lorenz-partners.com mit der genauen Bezeichnung der Broschüre.