

Grundstück, Villa oder Condominium? Was Ausländer beim Immobilienerwerb in Thailand wissen müssen

I. Einleitung

Thailand ist ein attraktiver Wohn- und Investitionsstandort für Ausländer. Angenehmes Klima, vergleichsweise niedrige Lebenshaltungskosten und die Gastfreundlichkeit der Thailänder machen das Land besonders für Expats, Ruheständler aber auch Unternehmer besonders interessant.

Wer als Ausländer plant in Thailand eine Immobilie erwerben oder langfristig zu nutzen, muss jedoch die lokalen Rahmenbedingungen kennen – denn diese unterscheiden sich erheblich von denen in Deutschland.

II. Kein Landeigentum für Ausländer

Grundsätzlich gilt, dass Ausländer in Thailand kein Eigentum am Land erwerben können. Dieses Verbot betrifft sowohl ausländische Privatpersonen als auch Unternehmen mit ausländischer Mehrheitsbeteiligung oder ausländischem Kapital von mehr als 50 Prozent.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Deutschland und Thailand besteht darin, dass das Eigentum am Grundstück und das Eigentum an dem darauf errichteten Gebäude rechtlich getrennt sein können. Daraus ergeben sich in Thailand legale Gestaltungsmöglichkeiten, die es Ausländern erlauben, Eigentum an einem Gebäude zu erwerben und sich zugleich ein langfristiges Nutzungsrecht am Grundstück eintragen zu lassen.

In diesem Zusammenhang von entscheidender Bedeutung ist, dass Konstruktionen mit thailändischen Strohmännern (sog. *Thai Nominees*) illegal sind. Dabei handelt es sich regelmäßig um Konstruktionen, bei denen das Land entweder unmittelbar in deren Eigentum gehalten oder thailändische Gesellschaften lediglich zu dem Zweck gegründet werden, das Grundstück "pro forma" für Ausländer zu halten. Die thailändischen Behörden verfolgen derartige Gestaltungen zunehmend strikter. Dies kann zu erheblichen strafrechtlichen Konsequenzen führen, einschließlich der Einziehung und Zwangsveräußerung des Grundstücks.

III. Langfristige Nutzung statt Eigentum

Da der Erwerb von Grundeigentum für Ausländer in Thailand faktisch ausgeschlossen ist, haben sich in der Praxis verschiedene legale Gestaltungsmöglichkeiten etabliert.

Die in der Praxis am häufigsten genutzte Variante ist die Pacht (*Lease*). Für Wohnzwecke kann ein Pachtvertrag für eine Dauer von bis zu 30 Jahren abgeschlossen werden. Häufig wird zusätzlich eine vertragliche Verlängerungsoption um weitere 30 Jahre vereinbart. Diese Verlängerung tritt jedoch nicht automatisch ein, sondern setzt die Mitwirkung des Grundstückseigentümers voraus und kann rechtlich nicht erzwungen werden. Für gewerbliche oder industrielle Zwecke sind gesetzlich auch längere Laufzeiten zulässig. Pachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren müssen zur Wirksamkeit beim Land Office registriert werden.

Daneben besteht die Möglichkeit der Eintragung eines lebenslangen Nießbrauchs (*Usufruct*). Dieses Recht kann zugunsten einer ausländischen Person registriert werden und berechtigt zur Nutzung des Grundstücks sowie zum Bezug von Erträgen. Der Nießbrauch ist nicht übertragbar und nicht vererbbar und endet spätestens mit dem Tod des Berechtigten.

Eine weitere häufig gewählte Gestaltung ist das Baurecht (*Superficies*). Es erlaubt einem Ausländer, auf fremdem Grund und Boden ein Gebäude zu errichten und auch rechtlich dessen Eigentümer zu sein. Abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung kann das Baurecht übertragbar und vererbbar sein. Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit ist das Grundstück grundsätzlich in den ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde.

IV. Der Erwerb eines Condominiums

Rechtlich deutlich einfacher ist der Erwerb eines Condominiums. Ausländischen Privatpersonen ist es nach dem *Condominium Act B.E. 2522 (1979)* erlaubt, Eigentum an einer Wohnung in Thailand zu erwerben, sofern der ausländische Eigentumsanteil eines Projekts 49 Prozent der gesamten verkaufbaren Fläche nicht überschreitet.

Zentrale Voraussetzung ist, dass die Einheit tatsächlich als Condominium im Sinne des Condominium Act registriert ist. Zudem muss der Kaufpreis vollständig aus dem Ausland in Fremdwährung nach Thailand überwiesen werden, mit eindeutigem Verwendungszweck. Gelder, die sich bereits vor dem Kauf in Thailand befinden oder aus lokalen Quellen stammen, können hierfür grundsätzlich nicht verwendet werden.

Nach Eingang der Zahlung stellt die empfangende Bank eine sogenannte *Foreign Exchange Transaction Form (FET)* aus. Diese ist zwingende Voraussetzung für die Eigentumsübertragung und Eintragung des ausländischen Käufers als Eigentümer der Wohnung beim Land Office

V. Bauchrecht und Flächennutzung in Thailand

Im Zusammenhang mit der Nutzung von Immobilien ist zu beachten, dass Thailand nicht über einen landesweit einheitlichen Bebauungsplan verfügt. Stattdessen bestehen regionale Flächennutzungspläne mit farblich gekennzeichneten Zonen für Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Schutzgebiete. Diese Zonen legen fest, welche Nutzung eines Grundstücks rechtlich zulässig ist.

Zusätzlich können weitere spezifische Vorschriften Anwendung finden, etwa Mindestabstände für bestimmte Betriebe zu Schulen, Krankenhäusern oder Wohngebieten. Vor jedem Immobilienerwerb oder Vertragsabschluss sollte daher sorgfältig geprüft werden, ob die geplante Nutzung mit den geltenden Bau- und Flächennutzungsvorschriften vereinbar ist.

VI. Steuern und laufende Kosten

Beim Kauf und Verkauf von Immobilien in Thailand fallen verschiedene Steuern und Gebühren an. Zu den wichtigsten zählen insbesondere die Übertragungsgebühr, die Specific Business Tax, die Stempelsteuer sowie gegebenenfalls die Einkommensteuer auf Veräußerungsgewinne. Welche Abgaben im Einzelfall anfallen, hängt unter anderem von der Haltedauer der Immobilie, der Nutzungsart und der Person des Verkäufers ab.

Zu den laufenden Kosten gehört insbesondere die Grund- und Gebäudesteuer (Land and Building Tax). Für selbstgenutztes Wohneigentum besteht aktuell eine Steuerbefreiung bis zu einem Immobilienwert von 50 Millionen Baht.

Eine wichtige steuerliche Besonderheit gilt seit dem 1. Januar 2024: Im Ausland erzielte steuerpflichtige Einkünfte, die von einer in Thailand steueransässigen Person nach Thailand überwiesen werden, unterliegen grundsätzlich der thailändischen Einkommensteuer und müssen im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung in Thailand angegeben werden.

Dies betrifft grundsätzlich auch Geldmittel, die im Ausland verdient und zum Zweck des Immobilienerwerbs (insbesondere für ein Condominium; siehe oben) nach Thailand überwiesen werden, sofern der Erwerber in Thailand steuerpflichtig ist.

Wir empfehlen daher, steuerliche Aspekte im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb in Thailand frühzeitig mit einem Steuerexperten zu besprechen.

VII. Unsere Ansprechpartner in Thailand



Fabian Lorenz, M.A.
Managing Director, Rechtsanwalt, Partner
Email: fabian.lorenz@luther-lawfirm.com
Mobile: +66614204049



Martin Liebenow
Head of Tax, Steuerberater, Counsel
Email martin.liebenow@luther-lawfirm.com
Mobile: +66612956255