

Zusammenfassung der Online-Townhall-Veranstaltung – 09.12.2025

Thema: Kauf und Miete von Immobilien in Thailand für ausländische Staatsangehörige

Datum: 9. Dezember 2025

Zeit: 14:00 bis 15:00 Uhr (Bangkok-Zeit)

Ort: Virtuelle Veranstaltung, organisiert durch die Schweizer Botschaft in Bangkok

Link zur vollständigen Townhall-Veranstaltung:

YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=LrGs9tZuVRA>

Facebook:

https://www.facebook.com/watch/live/?ref=watch_permalink&v=1432864478410268

Inhaltsverzeichnis

A) Einführung.....	1
B) Präsentationen der Podiumsteilnehmer.....	2
C) Reaktionen der Podiumsteilnehmer.....	3
D) Fragen und Antworten (mit YouTube-Zeitstempeln)	4
E) Fazit	5
F) Mahanakorn Partners Group: Investitionen in Immobilien in Thailand	4

A) Einführung

Botschafter Pedro Zwahlen (Botschafter der Schweiz in Thailand, Kambodscha und Laos):

Botschafter Pedro Zwahlen begrüßte die Zuschauerinnen und Zuschauer zu der durch die Schweizer Botschaft in Bangkok organisierten Online-Townhall-Veranstaltung und dankte den Mitgliedern der Schweizer Gemeinschaft in Thailand und dem weiteren interessierten Publikum für die Teilnahme.

Er stellte das Thema der Sitzung vor: **Kauf und Miete von Immobilien in Thailand für ausländische Staatsangehörige**, eine Angelegenheit, die bei in Thailand lebenden Schweizerinnen und Schweizern häufig Fragen aufwirft, sei es für die persönliche Nutzung, den Ruhestand oder zu Investitionszwecken.

Angesichts des grossen Interesses und der erheblichen Unterschiede zwischen den thailändischen Rahmenbedingungen und den Praktiken in der Schweiz oder Europa lud die Botschaft Fachleute aus der Immobilien- und Rechtsbranche sowie einen Schweizer Staatsangehörigen mit Erfahrungen aus erster Hand ein, um wichtige Fragen zu klären und Aspekte hervorzuheben, die vor einer Entscheidung sorgfältig geprüft werden sollten.

Der Botschafter erinnerte daran, dass die Schweizer Botschaft **keine Rechts- oder Immobilienberatung anbieten kann**, aber eine vermittelnde Rolle spielen kann, indem sie eine Plattform schafft, auf der **qualifizierte Fachleute** und erfahrene Personen ihre Erkenntnisse, praktischen Kenntnisse und allgemeinen Ratschläge austauschen können.

Der Botschafter stellte die Podiumsteilnehmer vor:

- **Herr Gerald Enright**, Geschäftsführer bei RE/MAX Executive Homes
- **Herr Luca Bernardinetti**, geschäftsführender Gesellschafter bei Mahanakorn Partners Group
- **Frau Werinorn Manphan**, Rechtsberaterin bei Mahanakorn Partners Group
- **Herr Josef Schnyder**, Immobilienbesitzer in Thailand und gewählter Vertreter der Auslandschweizer-Organisation

Er skizzierte den Ablauf der Veranstaltung: einen Überblick über den Immobilienmarkt, einen rechtlichen Überblick und Details zu persönlichen Erfahrungen beim Kauf von Immobilien, gefolgt von Reaktionen der Experten und einer Fragerunde.

B) Präsentationen der Podiumsteilnehmer

1) Überblick über den Immobilienmarkt in Thailand

Gerald Enright (Geschäftsführer, RE/MAX Executive Homes):

Gerald Enright erklärte, dass der thailändische Immobilienmarkt stark segmentiert ist, mit erheblichen Unterschieden zwischen dem Zentrum von Bangkok, den Vororten, den Touristenzielen und den ländlichen Gebieten. Jedes Segment reagiert auf unterschiedliche Nachfragemuster und bietet ausländischen Kaufinteressenten unterschiedliche Chancen und Risiken.

Er betonte, dass potenzielle Käufer den Zweck ihres Kaufs frühzeitig klar definieren sollten. Der Kauf für die persönliche Nutzung, als langfristiger Wohnsitz, für den Ruhestand oder als Investition führt zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen in Bezug auf Lage, Art der Immobilie und Risikoexposition. Seiner Erfahrung nach treten viele Schwierigkeiten auf, wenn Käufer sich in erster Linie auf die Immobilie selbst konzentrieren und nicht darauf, ob sie ihren langfristigen Zielen entspricht.

Aus Investitionssicht stellte er fest, dass Bangkok im Allgemeinen eine grössere Marktstabilität bietet, aber nicht unbedingt die höchsten Renditen. Die Mietrenditen sind in der Regel moderat, während die Wertsteigerung im Vergleich zu volatileren Tourismuskmärkten relativ stabil bleibt. Er wies auch darauf hin, dass der Wiederverkauf einige Zeit in Anspruch nehmen kann, insbesondere wenn eine Immobilie nicht richtig bewertet ist oder sich in einer Gegend mit begrenzter Mietnachfrage befindet.

Gerald Enright wies ferner darauf hin, dass neue Immobilien oft einen Preisaufschlag haben, während Gebrauchtimmobilien unter Umständen ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis und realistischere Renditen bieten, sofern ihr Zustand und ihre Lage sorgfältig geprüft werden. Abschliessend betonte er die Bedeutung lokaler Kenntnisse, beispielsweise in Bezug auf Hochwasserrisiken, Infrastruktur und Nachbarschaftsdynamik, da diese Faktoren sowohl die Lebensqualität als auch die Investitionsrendite erheblich beeinflussen können.

2) Rechtliche Überlegungen für ausländische Käufer und Mieter (allgemeiner Überblick)

Luca Bernardinetti (geschäftsführender Gesellschafter) und Werinorn Manphan (Rechtsberaterin), Mahanakorn Partners Group:

Luca Bernardinetti und Werinorn Manphan gaben einen strukturierten, allgemeinen Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien und die Mietverhältnisse für ausländische Staatsangehörige in Thailand und hoben dabei sowohl gesetzliche Beschränkungen als auch in der Praxis übliche Wege zur Einhaltung der Vorschriften hervor.

Sie erklärten, dass ausländische Staatsangehörige in der Regel legal Eigentumswohnungen in Thailand erwerben können, vorbehaltlich der gesetzlichen Obergrenze für ausländischen Eigentumserwerb (derzeit 49 % der gesamten verkaufbaren Fläche eines Wohnkomplexes) und strenger Vorschriften für Devisenüberweisungen. Im Gegensatz dazu ist der direkte Erwerb von Grundstücken durch ausländische Staatsangehörige nach thailändischem Recht verboten, sodass alternative rechtliche Mechanismen wie langfristige, ordnungsgemäss registrierte Mietverträge, Nutzniessungs- oder Baurechte oder gegebenenfalls sorgfältig strukturierte familienrechtliche oder vermögensrechtliche Lösungen erforderlich sind.

Die Referenten betonten, dass die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften allein ohne ordnungsgemässe Umsetzung nicht ausreicht. Besonders hervorgehoben wurde die Bedeutung folgender Punkte:

- Durchführung einer gründlichen rechtlichen und eigentumsrechtlichen Due Diligence-Prüfung vor dem Kauf oder der Anmietung,
- die ordnungsgemässe Registrierung beim Land Department, insbesondere bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren,
- die genaue Dokumentation eingehender ausländischer Gelder (z.B. Devisentransaktionsformulare) und
- die Ausrichtung der Eigentums- oder Nutzungsstrukturen auf die langfristigen Ziele des ausländischen Käufers (Wohnnutzung, Investition, Nachfolgeplanung oder Ausstiegsstrategie).

Aus Sicht des Risikomanagements warnten sie eindringlich vor informellen, aggressiven oder nicht konformen Vereinbarungen – insbesondere vor Nominee-Strukturen oder Scheinbeteiligungen an thailändischen Unternehmen – die nach thailändischem Recht illegal sind und Investoren schwerwiegenden Konsequenzen aussetzen können, darunter die Nichtdurchsetzbarkeit von Rechten, Zwangsveräußerung oder Vermögensverlust.

In einem breiteren strategischen Kontext betonten die Referenten, dass erfolgreiche ausländische Immobilieninvestitionen in Thailand einen Perspektivenwechsel erfordern. Anstatt zu versuchen, ausländische Eigentumsmodelle zu kopieren, sollten Investoren jurisdiktionsspezifische und rechtlich fundierte Lösungen wählen, die Kontrolle, Nutzbarkeit und Durchsetzbarkeit in Einklang bringen. Sie kamen zu dem Schluss, dass eine frühzeitige rechtliche Strukturierung – unter Berücksichtigung von steuerlichen, nachfolgerelevanten und regulatorischen Überlegungen – entscheidend ist, um Werte zu erhalten, Rechte zu schützen und kostspielige Streitigkeiten im späteren Verlauf des Investitionszyklus zu vermeiden.

Für Leser, die weitere Details wünschen, enthält der Anhang eine Präsentation der Mahanakorn Partners Group mit detaillierten rechtlichen Erläuterungen und Fallstudien.

3) Persönliche Kauferfahrung in Thailand

Josef Schnyder (Schweizer Staatsbürger, Immobilienbesitzer, gewählter Vertreter der Auslandschweizer-Organisation):

Josef Schnyder berichtete von seinen persönlichen Erfahrungen beim Kauf einer Eigentumswohnung in Bangkok, nachdem er sich entschlossen hatte, sich nach seiner Frühpensionierung in Thailand niederzulassen. Da er zu diesem Zeitpunkt keine Vorkenntnisse über den thailändischen Immobilienmarkt hatte, führte er zunächst umfangreiche Marktforschungen durch, darunter mehrere Besuche in Thailand und Besichtigungen zahlreicher Immobilien, bevor er eine Entscheidung traf.

Er beschrieb die wichtigsten Überlegungen, die ihn dazu bewogen haben zu kaufen, statt zu mieten, darunter die damals hohen Mietkosten, seine langfristige Absicht in Thailand zu bleiben und der Wunsch, sein Vermögen zu diversifizieren. Er erklärte, warum er sich letztendlich für eine zentral gelegene Eigentumswohnung entschieden hat, und hob dabei die Erreichbarkeit, das Wiederverkaufspotenzial und die Rechtssicherheit als entscheidende Faktoren hervor.

Josef Schnyder betonte die entscheidende Rolle professioneller rechtlicher Unterstützung, insbesondere bei der Due Diligence-Prüfung, der Überprüfung der Ausländerbeteiligungsquoten, der Vertragsvorbereitung und der Unterstützung bei der Überweisung von Geldern. Er erklärte, dass eine ordnungsgemässe Dokumentation der Herkunft und des Verwendungszwecks der Gelder sowohl für die Einhaltung der thailändischen Bankvorschriften als auch für den späteren Wiederverkauf oder die Rückführung der Erlöse unerlässlich sei.

Er berichtete auch von praktischen Herausforderungen, die nach dem Kauf auftraten, darunter Baumängel und Streitigkeiten mit Nachbarn, und verdeutlichte damit, dass der Erwerb von Eigentum auch bei einer rechtlich einwandfreien Transaktion mit unerwarteten Problemen verbunden sein kann. Diese Erfahrungen unterstrichen seiner Meinung nach die Bedeutung einer gründlichen Vorbereitung, realistischer Erwartungen und der Bereitschaft, Probleme bei Bedarf über formelle Kanäle anzugehen.

C) Reaktionen der Podiumsteilnehmer

Bevor er zur Fragerunde überging, bat Botschafter Pedro Zwahlen die Podiumsteilnehmer, kurz auf die von den anderen Rednern angesprochenen Punkte zu reagieren. Die Diskussion bekräftigte mehrere wiederkehrende Aspekte: die Wichtigkeit, sich gesetzeskonform zu verhalten, professioneller Beratung einzuholen, Transaktionen ordnungsgemäss zu dokumentieren und informelle oder riskante Vereinbarungen zu vermeiden.

D) Fragen und Antworten (mit YouTube-Zeitstempeln)

1. (1:09:05)

Ist Geld, das aus der Schweiz zum Kauf von Immobilien überwiesen wird, in Thailand steuerpflichtig?

Luca Bernardinetti erklärte, dass die Besteuerung von verschiedenen Faktoren abhängt: einem allfälligen thailändischen Steuerwohnsitz, der Art der Gelder und davon, ob im Ausland bereits Steuern gezahlt wurden. Doppelbesteuerungsabkommen und eine ordnungsgemässe Dokumentation der Geldzuflüsse sind unerlässlich.

Kernaussage: Holen Sie vorab steuerliche Beratung ein und stellen Sie sicher, dass Geldtransfers klar dokumentiert sind.

2. (1:13:07)

Ist es möglich und legal, eine thailändische Firma zum Kauf einer Eigentumswohnung zu nutzen, wenn die Ausländerquote erreicht ist?

Luca Bernardinetti erklärte, dass dies nur möglich ist, wenn das Unternehmen ein echtes operatives Geschäft betreibt. Die Nutzung von Nominee- oder Briefkastenfirmen ausschliesslich zum Erwerb von Immobilien ist illegal und es wird dringend davon abgeraten.

Kernaussage: Nicht konforme Strukturen können schwerwiegende rechtliche und finanzielle Folgen haben.

3. (1:14:38)

Wenn eine Immobilie, die im Rahmen eines 30-jährigen, ordnungsgemäss registrierten Mietvertrags gehalten wird, verkauft wird, kann der Erlös dann in die Schweiz zurücktransferiert werden?

Ja. Sofern der ursprüngliche Kauf und der Verkauf ordnungsgemäss dokumentiert sind, kann der Erlös nach Zahlung der in Thailand geltenden Steuern zurückgeführt werden.

Kernaussage: Die Dokumentation sowohl der Zu- als auch der Abflüsse von Geldern ist von entscheidender Bedeutung.

4. (1:17:12)

Kann ein Joint Venture gegründet werden, bei dem ein Thailänder das Grundstück und ein Schweizer Staatsangehöriger das Haus besitzt?

Grundsätzlich sind solche Vereinbarungen nicht zulässig, da sie als Umgehung der Beschränkungen für ausländisches Eigentum angesehen werden.

Kernaussage: Auch scheinbar kreative Strukturen können nach thailändischem Recht rechtswidrig sein.

5. (1:18:36)

Gibt es neben den Beschränkungen für Kurzzeitvermietungen (z. B. Airbnb) noch andere wesentliche Einschränkungen für die Vermietung von Immobilien?

Kurzzeitvermietungen sind die wichtigste Einschränkung. Langzeitvermietungen sind in der Regel zulässig, vorbehaltlich der Regeln für Eigentumswohnungen, der Vertragsbedingungen und der steuerlichen Verpflichtungen.

Kernaussage: Vermietungen sind in der Regel möglich, müssen jedoch den Gebäudevorschriften und den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

E) Fazit

Botschafter Pedro Zwahlen (Botschafter der Schweiz in Thailand, Kambodscha und Laos):

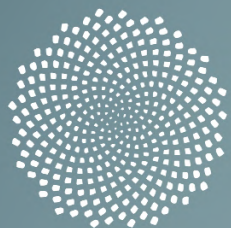
Botschafter Pedro Zwahlen dankte den Diskussionsteilnehmern für ihre Zeit, ihr Fachwissen und ihre klaren Erläuterungen und dem Publikum für das Interesse und die relevanten Fragen.

Er kam zu dem Schluss, dass der Kauf oder die Vermietung von Immobilien in Thailand für ausländische Staatsangehörige möglich ist, jedoch eine sorgfältige Vorbereitung, die Einhaltung der lokalen Gesetze und die Inanspruchnahme professioneller Beratung erfordert.

Die Aufzeichnung der Townhall-Veranstaltung bleibt online auf Facebook und YouTube verfügbar.

Anhang: Mahanakorn Partners Group – Investitionen in Immobilien in Thailand

Die Präsentation der Mahanakorn Partners Group finden Sie auf den folgenden Seiten.



MPG

MAHANAKORN
PARTNERS
GROUP

Investing in Real Estate in Thailand

Copyright © 2025 Mahanakorn Partners Group. All rights reserved.



Overview of Real Estate Investment Framework in Thailand



Top Destinations for Foreign Buyers

Thailand continues to attract foreign investors seeking real estate opportunities in dynamic urban centers and resort destinations. The most popular locations include:

1. **Bangkok**
2. **Pattaya**
3. **Phuket**
4. **Chiang Mai**
5. **Samut Prakan**



Foreign Ownership Restrictions

Under Thai law:

1. **Foreign nationals cannot own land** in Thailand.
2. **Land ownership is strictly regulated**, with only limited exceptions under special investment promotion schemes.



Ownership of Buildings

While land ownership is restricted:

1. **Foreigners** may own buildings, including condominiums, in their own name.
2. **Condominium ownership** by foreigners is limited to 49% of the total floor area of all units in a building (per Condominium Act B.E. 2522).



Alternatives to Land Ownership

Foreign investors may structure land usage through:

1. **Long-Term Leases:** Up to 30 years, renewable once for an additional 30 years.
2. **Corporate Ownership:** A Thai limited company (with **no more than 49% foreign shareholding** and Thai majority headcount) may hold land, though this must be structured carefully to avoid nominee issues.



Use Rights without Ownership

Legal mechanisms granting usage rights include:

1. **Superficies Agreement:** Grants the right to build or use structures on land owned by another party. May be granted for **up to 30 years**, the lifetime of the landowner, or the superficiesary.
2. **Usufruct Agreement:** Grants the right to use and derive income from land (e.g., rentals or agriculture) for **up to 30 years** or the lifetime of the usufructuary.

Real Estate Project Development in Thailand

Key Regulatory Framework Governing Property Development



Town Planning Act B.E. 2562 (2019)

Establishes zoning classifications and defines land-use parameters. Land is categorized into specific zones, each with tailored development criteria:

1. **Commercial Zones** – Business and retail activity
2. **Residential Zones** – Housing developments of varying density
3. **Infrastructure Zones** – Utilities, transport, and public facilities

Each zone governs allowable land use, density, and permitted building types.



Building Control Act B.E. 2522 (1979)

Regulates construction activities nationwide. Developers must comply with:

- Licensing requirements for construction and modification
- Technical regulations on building height, structure, spacing, and safety



Environmental Impact Assessment (EIA)

Mandatory for specific large-scale or high-risk developments. EIA approval is required before construction begins for:

1. **Aviation facilities**
2. **Hospitality and tourism projects** (e.g., hotels)
3. **High-rise or large residential/commercial buildings**

House Ownership & Long-Term Leases

- **No land ownership for foreigners**, but **structures (houses) can be owned separately**
- **Common structure:** 30-year land lease + separate house ownership agreement
- **Lease term limit:** Maximum **30 years** under Thai law
 - “30+30+30” renewals are **not legally binding**; automatic extensions **invalid**
- **Renewals not guaranteed:** Must be renegotiated and re-approved by the landowner
- **House ownership:**
 - House can be **registered in the foreigner’s name**
 - Ownership ends with the lease unless renewed
 - Does **not** confer land ownership
- **Alternative protection tools:**
 - **Usufruct:** right to use property (30 years or lifetime)
 - **Superficies:** right to own a building on Thai-owned land (stronger protection for construction investments)



Inheritance, Succession & Minors

- **Statutory succession:**

- Thai Civil & Commercial Code §§1629–1639 define legal heirs
- A **foreign spouse is a legal heir** and may inherit land or a house
- **Land Code §94:** Foreign heirs must **sell or transfer inherited land within 1 year**
- Failure to comply may result in **state seizure and auction**

- **Protection of the surviving foreign spouse:**

- **Usufruct:** Lifetime or up to 30 years right to live in and use the property (registered at Land Office; ~1% fee + stamp duty)
- **Superficies:** Right to own the house on Thai heirs' land (up to 30 years or lifetime; renewable)
- **Thai will & estate planning:** Can direct land sale, distribution of proceeds, or grant usufruct while preserving ownership for Thai children

- **Minors as heirs:**

- Must have a **legal guardian**
- **Court approval required** for property management or sale
- **Guardianship planning essential** in estate structuring



Land and Building Tax & Registration Fee



Annual Tax Payment Schedule

- The Land and Building Tax must be paid annually between January and April.
- Local authorities issue tax assessment notices in February, and payment must be made by the end of April each year.



Tax Base Determination

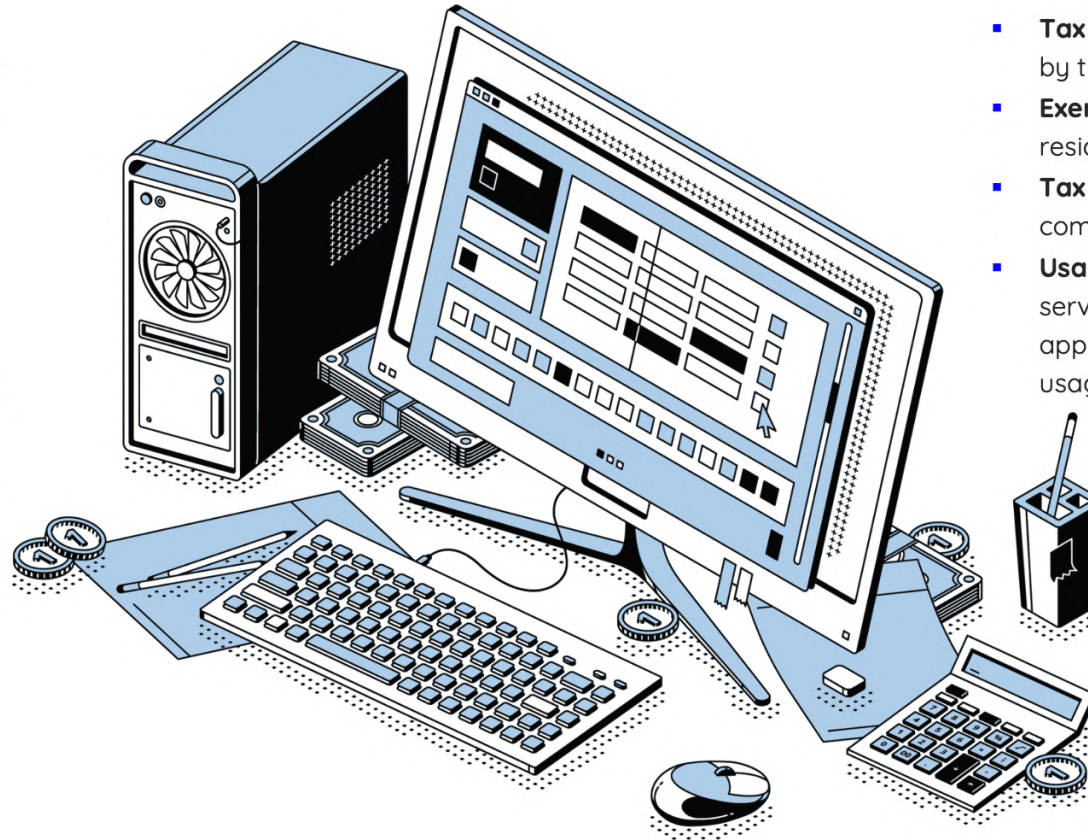
- The tax is calculated based on the official appraised value of land and/or buildings, as assessed under the Land Code and determined by the Treasury Department.



Tax Calculation Formula

Tax Payable = (Tax Base – Exemption) × Tax Rate × Usage Proportion

- **Tax Base:** The appraised value issued by the Treasury Department
- **Exemption:** May apply for qualified residential or agricultural use
- **Tax Rate:** Varies by use (e.g., residential, commercial, agricultural, or vacant)
- **Usage Proportion:** If the property serves multiple purposes, the tax is applied proportionally based on each usage type



Land and Building Tax Rates by Usage Type

Usage Type	Maximum Tax Rate	Exemption (if applicable)	Conditions / Notes
Agricultural Use	0.15%	Up to THB 50 million (individuals only)	<ul style="list-style-type: none"> Must involve rice farming, crop farming, orchards, livestock, or aquaculture. Juristic persons not eligible for exemption.
Residential Use (own land + house)	0.3%	Up to THB 50 million	Owner's name must appear in the house registration as of January 1.
Residential Use (own building only)	0.3%	Up to THB 10 million	Applies when renting land. Owner's name must appear in the house registration as of January 1.
Other Uses (e.g., commercial, industrial)	1.2%	None	No exemption applies.
Vacant / Underutilized Land or Buildings	1.2% (base rate)	None	If unused for 3 consecutive years, 0.3% is added every 3 years, up to a max of 3%.
Mixed Use (multiple usage types)	Proportional	Based on applicable usage category	Tax calculated proportionally by usage type, each with its own rate and exemption.

Selling Property as a Foreigner

- **Right to sell & repatriate:**
 - Foreigners may freely sell their **condominium unit or house**
 - Sale proceeds may be **repatriated abroad**
- **Foreign quota check (condos):**
 - Buyer's eligibility under the **49% foreign quota** must be confirmed
 - If the quota is full, the buyer may register only via **leasehold or a Thai company**
- **Taxes & fees on sale (individual sellers):**
 - **Withholding tax:** 1% of registered value or progressive rates
 - **Specific Business Tax (SBT):** 3.3% if sold within 5 years
 - **Stamp duty:** 0.5%
 - **Corporate sellers:** Subject to **corporate income tax on profits**
- **Repatriation of proceeds:**
 - Original **FET form or credit advice required**
 - Bank issues outward remittance form for **tax-free transfer abroad**



SCENARIO 1: Mr. A – Buying a Luxury Condominium in Bangkok or Pattaya

Under the Condominium Act, **foreigners CAN own condominium units outright in Thailand**. However, there are key legal requirements:

1. Foreign Quota Limit (49% Rule)

- **Maximum 49% of the total saleable area** in any condominium building can be owned by foreigners
- The remaining 51% must be owned by Thai nationals
- If the 49% quota is full, you cannot register ownership as a foreigner

Recommendations: Ask the developer or juristic person for confirmation that foreign quota is still available

2. Foreign Currency Requirement

- You must bring funds **from outside Thailand** to purchase the condo
- Obtain a **Foreign Exchange Transaction (FET) Form** from your bank
- This form must state: "*For purchase of condominium unit no. [-], condominium project name*".

Remark: Please be advised that without this document, the Land Department will *not proceed* with the condominium unit ownership transfer.

3. Due Diligence Before Purchase:

- Verify the **condominium title deed** is free from encumbrances or mortgages
- Check that the seller is the registered owner
- Confirm the unit is not subject to any liens, court orders, or disputes
- Verify unpaid common fees, maintenance fund status
- Check building permits and occupancy certificates are in order

SCENARIO 1: Buying a Luxury Condominium in Bangkok or Pattaya, cont'd

Common Pitfalls:

- **Off-plan purchases:** Ensure the developer has proper licenses and construction permits; many projects face delays or cancellations
- **Using Thai nominee structures:** Some agents suggest buying in a Thai person's name—*this is illegal and highly risky*, you could lose everything
- **Undisclosed debts:** Common area fees or sinking fund contributions may be unpaid

Taxes and Fees:

The general tax implications involved with the registration of transfer of ownership of the condominium unit would be as follows:

- **Transfer Fee** – 2% based on appraised value of the property (appraised by the Land Office);
- **Withholding Tax (WHT)** – 1% based on registered transaction value or appraised value, whichever is higher;
- **Stamp Duty** – 0.5% based on registered transaction value (Stamp duty is only applicable in cases where specific business tax is not applied);
- **Specific Business Tax (SBT)** – 3.3% based on registered transaction value or appraised value, whichever is higher (if applicable).

Under the CPA, the condominium developer shall be solely responsible for withholding tax and other necessary expenses, if any, incurred in relation to the registration of transfer ownership of the condominium unit. However, the condominium developer and the purchaser may equally share the cost of the transfer fee. As such, it is advisable for the company to clearly confirm with the purchasers in the SPA and reservation form as to whom will be responsible for transfer fees and all taxes and/or at what percentage.

Bottom line for Mr. A: Buying a condo as a foreigner is straightforward /F you follow the rules, verify foreign quota availability, and bring funds properly documented from abroad.

SCENARIO 2: Ms. B – Buying an Old Townhouse in the Bangkok Suburbs or a Province

This is where things get more complex, because **foreigners generally CANNOT own land in Thailand**.

The Land Code allows only narrow exceptions—most notably Section 96 bis, under which a foreigner may own up to one rai (1,600 m²) of land for residential purposes if they invest at least THB 40 million in Thai government bonds or other approved assets; such ownership requires approval by the Minister of Interior. In practice, these approvals are rare.

What Are Ms. B's Options?

Since she cannot own land directly, here are the **legal alternatives**:

Option 1: 30-Year Lease (Most Common for Foreigners)

- Foreigners can lease land for up to **30 years**, renewable for additional 30-year terms (though renewals are not guaranteed)
- The lease must be **registered at the Land Department** to be enforceable. A lease not registered at the Land Department is enforceable only for 3 years maximum.
- Ms. B can own the **house/structure** on the land, but only lease the land itself

Recommendations: Ensure the lessor (Thai owner) has clear title and authority to lease

Option 2: Thai Company Structure

- Some foreigners set up a Thai limited company with 51% Thai shareholders and 49% foreign ownership
- The company owns the land, and the foreigner controls management
- **Major legal risk:** Nominee structures (where Thais hold shares but have no economic interest) are **illegal** under the Foreign Business Act
- Authorities can investigate and confiscate land if nominees are discovered
- **We generally do NOT recommend this approach** for residential purposes due to high risk

SCENARIO 2: Buying an Old Townhouse in the Bangkok Suburbs or a Province, cont'd

Option 3: Thai Spouse Ownership

- If Ms. B is married to a Thai national, her spouse can own the land and register a lifetime usufruct in favour of Ms. B. A usufruct grants the right to use and occupy land for a specified period—often the holder's lifetime—without ownership. This ensures Ms. B's ability to reside in and enjoy the property throughout her life
- Ms. B can own the house structure

Recommendations: All funds used for purchasing the land and building the house should be documented as Ms. B's separate property. At the Land Office, Ms. B should sign a declaration confirming he does not claim ownership of the land; this demonstrates that the transaction is not a nominee arrangement, which is illegal.

Additional Checks for Townhouse Purchases:

- Verify title deed type (Chanote is best; Nor.Sor. 3 Gor is acceptable; avoid Nor.Sor. 3)
- Check for easements, rights of way, or access issues
- Confirm building permits were obtained for the structure
- Assess property boundaries (survey if necessary)

Bottom line for Ms. B: Ms. B cannot own the land, but she can lease it (30 years) or have her Thai spouse own it.

SCENARIO 3: Mr. C – Renting a Condominium

Key Legal Considerations:

1. Lease Term Options:

- **Short-term (less than 3 years):** No registration required; simple rental agreement
- **Long-term (3 years or more):** Lease must be registered at the Land Department to be enforceable beyond 3 years
- **Maximum term:** 30 years (same as land leases)

2. What to Check in the Rental Agreement:

Rent and Payment Terms:

- Confirm monthly rent, payment schedule, and deposit (typically 2 months' rent). Landlords sometimes withhold deposits for minor wear and tear; thus, we recommend taking photos/video at move-in
- Clarify utilities: Are water, electricity, internet included or separate?
- Understand common area fees: Who pays? (Usually tenant, but confirm)

Termination Clauses:

- Can you terminate early? What's the penalty?
- What notice period is required (typically 30 days)?
- Are you liable for the full lease term if you leave early?

SCENARIO 3: Renting a Condominium, cont'd

Maintenance and Repairs:

- Who is responsible for repairs? (Major repairs usually landlord; minor repairs often tenant)
- What condition must you return the unit in?

Deposit Return:

- Under what conditions is the deposit refundable?
- Timeline for return (typically 15 days after moving-out)

3. Common Pitfalls:

- **No written contract:** Always insist on a written lease agreement in both Thai and English
- **Undisclosed rules:** Some condos have strict rules (no pets, no overnight guests, quiet hours); review condo regulations
- **Subletting restrictions:** Most leases prohibit subletting without landlord consent

4. Registration (for leases 3+ years):

- Both parties must appear at the Land Department
- Registration fee: 1.1% of the total rental amount for the entire lease term, consisting of a 1% registration fee and a 0.1% stamp duty.
- **Benefit:** A registered lease is enforceable against future owners if the property is sold

Bottom line for Mr. C: Renting is simpler and more flexible than buying, but always use a written contract, understand your deposit rights, and register leases over 3 years for full legal protection.

SCENARIO 4: Ms. D – Renting a Townhouse

Renting a townhouse is very similar to renting a condo, but there are a few additional considerations:

Key Differences from Condo Rentals:

1. Utilities and Bills:

- Unlike condos, there's no juristic person managing common areas
- Foreigners will need to deal directly with utility providers (water, electricity, internet)

Recommendations: Confirm utilities are properly registered and paid up-to-date

2. Neighborhood and Access:

- Check access rights if the townhouse is in a gated community or private soi
- Understand any village rules or fees
- Verify parking availability

3. Landlord Verification:

- Ask to see the **title deed and building permit** and check the name
- If signing with an agent, ensure they have proper **Power of Attorney** from the owner

Recommendations: Verify the landlord actually owns the property

Bottom line for Ms. D: Renting a townhouse is straightforward, but verify the landlord's ownership, thoroughly inspect the property, and clearly define maintenance responsibilities in writing.

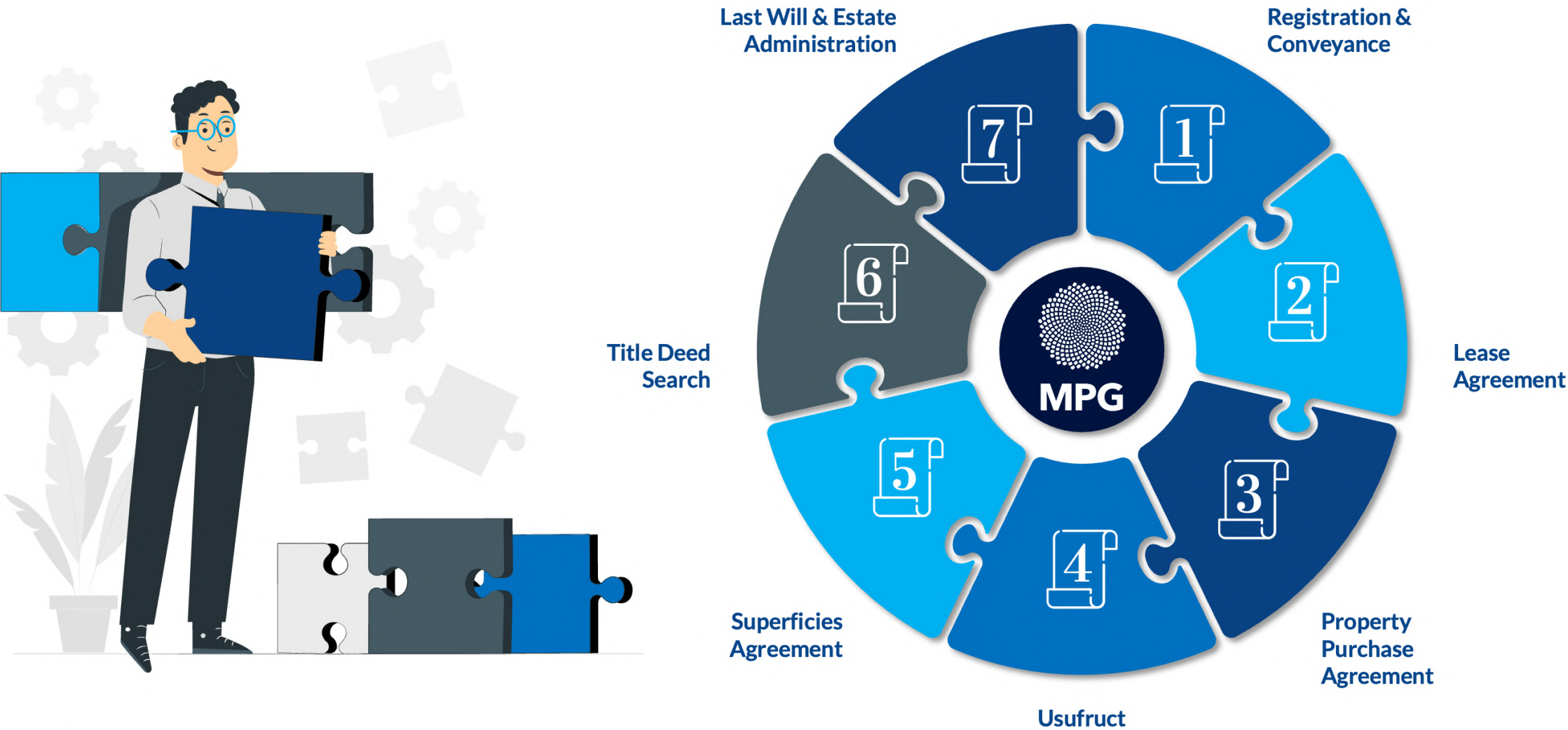
Download the December 2025 Thailand Foreign Property Report

The report covers:

- Land & Lease Rules
- Buying Through Companies
- FET & Purchase Documentation
- Market Outlook
- Inheritance & Succession
- Taxes & Money Transfers
- Selling Property



How MPG Supports Your Thailand Property & Investment Strategy





MPG

MAHANAKORN
PARTNERS
GROUP



Kian Gwan House III, 152 Wireless Road



+66 (0) 2651 5107 – 5108



mahanakornpartners.com



info@mahanakornpartners.com



Follow our hashtags

#MahanakornPartnersGroup



#MahanakornPartners #MPG

for more insights

Exceeding expectations.

Legal Services | Accounting & Tax Advisory | Corporate Services | Banking & Finance