

Køb af en ny eller brugt lejlighed i Thailand

Lovgivningen er forskellig afhængig af, om du køber en lejlighed eller et hus. Denne artikel fokuserer på køb af en lejlighed.

Juridisk ejerskab

De juridiske aspekter er klare, simple og sikre, og det er let for en udlænding at købe en lejlighed og få udstedt et skøde i sit eget navn.

Ejeren kan stole på, at efter hans skøde er registreret og overført i hans navn, så er der gæld eller udestående restancer fra den tidligere ejer.

Udlændinge kan eje op til 49% af lejlighederne i et lejlighedskompleks målt i kvadratmeter. Når du køber en lejlighed er du derfor nødt til at sikre dig sælgers garanti for, at du kan blive registreret som ejer af lejligheden.

Forudsætninger

For at blive registreret som ejer af en lejlighed skal en udlænding opfylde følgende forudsætninger:

Køberen skal overføre beløbet i udenlandsk valuta til en bankkonto i Thailand og få en bekræftelse fra banken, som beviser overførslen og beløbet. Denne bekræftelse skal forevises på det thailandske ejendomskontor (Land Office).

Hvis køberen selv ordner papirerne i Land Office, så skal han forevise et gyldigt pas med et gyldigt indrejsestempel eller et gyldigt visum.

Hvis køberen lader os håndtere papirarbejdet i Land Office, så skal han underskrive en fuldmagt, som desuden skal underskrives af to vidner boende i Thailand, eller af Notaren i det pågældende land. I visse lande skal fuldmagten desuden godkendes af den thailandske ambassade i landet..

På ejendomskontoret (Land Office)

D2 Real Estate Co., Ltd. and VIP Real Estate Co., Ltd. hjælper altid vores kunder med dokumenterne, og følger med kunden til Land Office for at sikre en nem og hurtig overførsel af skødet.

Proceduren på Land Office er temmelig uproblematisk, hurtig og sikker. En officiel kontrakt mellem køber og sælger skal fremvises på kontoret, eller mellem sælger og den person, som præsenterer en fuldmagt fra køberen.

Derefter beregnes skatter og afgifter, og disse skal betales kontant eller med en bank check. Efter betaling registrerer kontoret handlen, og køberen får udleveret skødet i købers navn.

I Thailand kaldes skødet for et CHANOT, og er det originale dokument, som blev udstedt da lejligheden blev bygget. Derefter bliver det samme dokument overbragt fra ejer til ejer, og på dokumentet registrerer kontoret ejerskifteoplysningerne.

Hele procedure tager under en dag, og derefter er der ingen yderligere ventetid for nogen dokumenter.

Allerede eksisterende lejligheder

Hvis en lejlighed er klar til overtagelse (nybygget eller fra en tidligere ejer), betaler køberen normalt et depositum på 10% af beløbet, som er tabt hvis køberen senere ikke betaler det fulde købsbeløb som aftalt. De resterende 90% bliver som regel betalt kontant eller med en bankcheck den dag, hvor lejligheden overføres til den nye ejer på ejendomskontoret (Land Office).

Normalt accepterer sælger 30 dage fra kontraktunderskrivelse til den endelige overførsel af lejligheden. Hvis køber har brug for mere tid, så er depositum typisk højere end de 10%.

En eksisterende lejlighed er altid "købt som beset" og ingen yderligere klausuler kan tilføjes

til kontrakten på Land Office. Kontrakten er en 100% standard kontrakt, som ikke kan modificeres.

Proceduren ved salg af en lejlighed er den samme, og sælgeren kan efter salget umiddelbart overføre beløbet registreret i Land Office til en udenlandsk bankkonto uden problemer.

Udgifter

De ekstra omkostninger ved overførelse af fast ejendom er en kombination af fire eller fem forskellige skatter og afgifter, og som hovedregel udgør disse ca 6,5% af købsprisen. I visse specielle tilfælde kan beløbet være anderledes. Normalt aftales det mellem sælger og køber at disse ekstra omkostninger fordeles med halvdelen til hver.

Hvis en lejlighed er købt fuldt møbleret eller indeholder andre genstande, som der skal betales ekstra for, så kan sælger og køber enes om en ekstra pris for disse, og dette beløb behøver ikke fremgå af kontrakten som præsenteres på Land Office, og vil derfor ikke blive pålagt skatter og afgifter.

Nybyggede lejligheder (under opførelse)

Procedure er essentielt den samme som ved allerede eksisterende lejligheder, men med den forskel, at en nybygget lejlighed først skal færdiggøres og godkendes af myndighederne før Land Office kan udstede skødet. Derfor må køber vente på at hele bygningen er færdiggjort og dokumenterne lavet, før han kan registrere købet på Land Office.

I det tilfælde er der forskellige muligheder mht. kontrakt og betaling, og de følger ikke de samme nemme regler som ved køb af en allerede eksisterende lejlighed.

Køber skal derfor altid være sikker på at han køber fra en sælger han kan stole på, og der er altid en usikkerhed omkring den estimerede byggeperiode for lejlighedskomplekset og den estimerede dato for overtagelse af lejligheden.

Kontakt venligst D2 Real Estate Co., Ltd. eller VIP Real Estate Co., Ltd. direkte hvis du har brug for rådgivning i sådanne tilfælde.

VIP Real Estate Co., Ltd.

VIP Real Estate Co., Ltd. blev etableret i 1988 med en kapital på 200 millioner Thai Baht eller omkring 6.5 millioner USD, og har været involveret i tusinder af ejendomshandler med udenlandske købere.

Forfatter: Jens Brøchner Nielsen, CEO

Thailand, 2015