

KØBERGUIDE FOR THAILAND.

I forbindelse med **køb af bolig i udlandet** er der som ved al anden større investering en række spørgsmål der melder sig.

Vi vil her gennemgå de mest almindelige, men du er naturligvis velkommen til at kontakte os for mere specifikke.

Samtidig anbefaler vi da også altid til at rådføre sig med **egen juridisk/økonomisk rådgiver**.

HVORFOR KØBE I THAILAND ?

De fleste købere angiver følgende punkter som de væsentligste;

Klimaet, med temperaturer på mellem 25-30 grader året rundt.

Priserne på boliger ligger fortsat meget lavt.

Leveomkostningerne hører til de laveste i verden.

Thailænderne er meget gæstfri, smilende og hjælpsomme.

Thailand er et fantastisk land at rejse i, med smuk natur, flotte strande og spændende kultur.

Lav kriminalitet og generelt et fredeligt folkefærd.

Et golfparadis med de flotteste baner spredt ud over landet.

EJERSKAB:

I Thailand skelnes mellem køb af lejlighed og villa.

For så vidt angår lejlighed, har bygherre/sælger mulighed for at sælge indtil 49% af totalarealet i et lejlighedskompleks til udlændinge med evigt ejerskab.

I almindelig tale, betyder det at hvis et lejlighedskompleks indeholder 100 lige store lejligheder, kan bygherre sælge de 49 af lejlighederne med ejerbevis (Foreign Ownership).

Dette iflg. Thailandsk Lov. (Condominiums Act. Af 1992).

De enkelte købere får således udstedt **ejerbevis** på lejligheden, som sikrer ejerskabet til evig tid.

De resterende 51% af lejlighederne sælges normalt med **90-årige leasingaftaler** (3 x 30 år), eller til thailændere, som selvfølgelig godt kan eje lejligheden.

En Leasingaftale er en aftale om langtids leje, og i købskontrakten vil denne være opdelt i perioder af 30 år. (man kan ikke tinglyse længere end 30 år af gangen i Thailand).

Leasingaftalen på de 30 år + optionen på de 2 x 30 år, i alt 90 år er normalt indeholdt i købsprisen.

Omkring **villaer**, kan du som udlænding ikke eje jorden, men du kan godt eje bygningerne der ligger på jorden.

Selve jorden leaser du derfor på de førømtalte Leasingkontrakter (3 x 30 år).

Der er også mulighed for at stifte et selskab i Thailand med det formål at eje jorden.

Dette er dog ikke en metode vi anbefaler, da dette i bedste fald er i strid med intentionerne i thailandsk lovgivning, og samtidig er det en besværlig og dyr metode.

Den billigste og enkleste metode for kunden er leasingaftalen, og denne bliver da også benyttet af stort set alle vore købere.

I leasingaftalen er der samtidig indbygget en klausul om at køber kan ændre leasingaftalen til fuldt ejerskab.

Delejserskab

En anden meget populær mulighed er **delejserskab – eller Fractional Ownership**, hvor boligen der sælges splittes op i andele/aktier. Denne metode benyttes allerede i stor udstrækning i både USA og England.

Du kan da vælge at købe nøjagtig den periode på året der **passer for dig**.

Fordelen her er at du kun betaler for den del af boligen som du har **behov for** - det kan være 2, 4 eller 10 uger om året.

Delejserskab kan udformes på mange måder, enten ved køb af faste uger, eller med rullende uger, hvor perioden du ejer, skifter fra år til år.

Delejserskab skal ikke forveksles med Timeshare, hvor du normalt kun har en brugsret – og ikke ejerskab.

FINANSIERING:

Den normale fremgangsmåde er, at der ydes lån til boligen mod sikkerhed i din **ejendom i Danmark**, enten via kreditforening eller bank.

På en del projekter tilbyder bygherren dog hel eller delvis **finansiering over 3 - 10 år**.

Vi anbefaler at du undersøger markedet, da bankernes risikovillighed til stadighed skifter.

KØBET:

Når du har fundet din drømmebolig, har du mulighed for at **reservere** denne - typisk i 8-10 dage. Du vil herefter modtage den foreløbige kontrakt.

Når du har fået gennemgået kontrakten og evt. ændringer/tilføjelser er indføjet, fremsendes endelig kontrakt til underskrift.

Udbetalingen varierer fra mellem 10% - 40% afhængig af projekt, og fremdriften på dette.

Hvis det er et **"Off-plan"** projekt (endnu ikke bygget), vil der være en udbetaling, og restsummen forfalder i rater efterhånden som byggeriet skrider frem.

Sidste rate betales ved færdiggørelse og gennemgang af boligen sammen med bygherre.

Eventuel **mangelliste** udfærdiges og underskrives af begge parter.

Du vil i alle tilfælde modtage **nøjagtig kontrakt** med angivelse af forfaldsdatoer og beløb, afhængig af projektet som

købes.

Ved køb af **allerede færdige boliger**, forfalder hele købesummen som oftest ved overtagelse – nøjagtig som herhjemme.

Der kan dog være særlige tilfælde hvor bygherre tilbyder dig at betale den færdige bolig over en længere periode.

UDGIFTER I THAILAND:

Afhængig af hvilken boligtype du vælger, vil der være en række faste og variable årlige udgifter.

Fællesudgifter - som dækker vedligehold af fællesområder så som swimmingpool, fitness, fælles have/park områder, 24 timers vagtservice mv. , ligger typisk omkring DKK 400 - 800,- pr. måned.

Har du egen have og **privat swimmingpool**, koster dette som regel ekstra til gartneren og pool-manden, som skal passe dette for dig.

Forsikring af hus og indbo er forholdsvis billigt i Thailand, og koster mellem DKK 700-1.200,- pr. år.

Forbrugsafgifter i Thailand er ligeledes meget lave, og vil kun udgøre en ubetydelig post på budgettet.

Den største del er el, og afhænger mest af hvor meget du bruger air-con.

Det danske skattevæsen vil også gerne have en bid af kagen, og du må betale 1% af ejendommens værdi (dog tilbagediskonteret til 2001 værdi) i **ejendomsværdiskat**.

I praksis betyder dette, at køber du en bolig til DKK 1 mio, værdiansættes denne til ca. 500.000,- , og du skal derfor betale 5.000,- årligt i ejendomsværdiskat.

Generelt er prisniveauet i Thailand meget lavt, og hvis du regner med **en fjerdedel af danske priser**, er det ikke helt forkert.

En middag for to på en helt almindelig restaurant – inklusive drikkevarer koster omkring DKK 60-80 kroner.

Husk altid at behandle Thaierne med **høflighed og respekt** - de behandler dig på samme respektfulde måde.

Arbejdskraft er billigt, og mange vælger da også at ansætte personale til mindre gøremål som rengøring, havearbejde, transport mv. En ufaglært thailænder tjener omkring DKK 1.000,- om måneden.

UDLEJNING:

Mange købere ønsker at udleje deres bolig i de perioder, hvor de alligevel ikke selv benytter den.

Dette administreres ofte **direkte på projekterne**, eller du kan selv indgå aftale med et udlejningsbureauer.

Kommission vil normalt ligge på mellem 20 og 40 %.

Efterspørgslen på udlejningsboliger i Thailand er meget høj, og du vil ofte kunne opnå en forrentning på mellem 7-10 %, naturligvis afhængig af hvor meget du benytter boligen selv.

Flere og flere rejsende vælger at booke deres ferie selv, og ønsker ofte at **bytte hotelværelset** ud med en lækker lejlighed eller villa.

De bedste **udlejningspriser** får du i højsæsonen, (mellem 1. November og 1. April).

Der er også forskel på om du benytter dig at **korttidsleje eller langtidsleje**.

Korttidsleje, mellem 1 – 14 dage har den fordel at den giver dig de **bedste satser**, men du skal finde flere lejere.

Ved langtidsleje er satsen lavere, til gengæld **er lejeindtægten sikret** i en længere periode.

Har du allerede ejendom i Thailand, er du meget velkommen til at kontakte **Tursiden.dk** for et tilbud.

Vi har gennem årene opbygget en meget stor kundegruppe, ligesom vi løbende deltager på alle de store ferie – og boligmesser i Danmark.

VALUTARISIKO:

På de fleste projekter afregnes købsprisen i Baht, og evt. danske priser vil således være vejledende.

Kursen svinger en del, og køber du en bolig med løbende afdrag i Baht, vil du således have en **kursrisiko**.

Du kan vælge at sikre denne ved at indgå **en terminskontrakt** med banken, men der vil være en del omkostninger forbundet med dette. Check evt. med din egen bank.

Der kan dog også være tilfælde, hvor bygherre tilbyder afregning direkte i DKK, og kursproblematikken dermed undgået.

Du kan følge kursen på Baht på forsiden af **Tursiden**.

Nærværende er ment som en vejledning og hjælpemiddel ved køb af bolig i Thailand, og Tursiden kan ikke gøres ansvarlig for evt. uoverensstemmelser med gældende lovgivning.

Vi anbefaler da også altid at du rådfører dig med egen uvildig juridisk/økonomisk rådgiver.