

Mondi b.v.
Vliestroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl

Wonen en kopen in Thailand

Herziene editie 2013

Onmisbaar handboek met juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten bij vestiging, aankoop en bezit van onroerend goed in Thailand.

Rob Smulders, directeur Mond:

“Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Nederlanders en Belgen die een woning in Hongarije willen kopen. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mond het boek 'Wonen en kopen in Hongarije' van harte aanbevelen. Een opmerking is wel op zijn plaats: met het lezen en naslaan van informatie kunt u weliswaar beschikken over een gezonde dosis kennis, maar bent u nog steeds afhankelijk van deskundigen voor, tijdens en na de aankoop. Voor Belgen zijn er voornamelijk fiscaal gezien afwijkingen, maar ook daarvoor kunt u als lid een beroep doen op Mond.”

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- Waarom wil men emigreren?
- Thailand in de top 10 van meest populaire emigratielanden
- Semi permanent emigreren

2. Thailand in vogelvlucht

- Bevolking
- Economie
- Ligging en geografie
- Provincies
- Klimaat
- Het klimaat van Bangkok
- Weertabel Bangkok
- Het klimaat van Chiang Mai
- Weertabel
- Het klimaat van Faket
- Weertabel Faket
- Orkanen en tsunami's
- Overstromingen en stortvloed
- Geschiedenis
- Bestuur, politiek en verkiezingen
- Internationale lidmaatschappen
- Feestdagen in Thailand
- Thaise maten en gewichten

3. Economie in Thailand

- Landbouw
- Thailand: buitenlandse handel & handel met Nederland
- Buitenlandse investeringen in Thailand



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vliestroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

- Binnenlandse economie
- Economische verdragen
- Verdragen met de EU en Nederland
- Inflatie

4. Voor- en nadelen aankoop, vestiging en investeringen in Thailand

- Sterke en zwakke punten bij vestiging en investeren in Thailand
- Positief
- Negatief
- Do's en Dont's in Thailand

5. Oriëntatiefase

- Ontwikkeling Thaise onroerendgoedmarkt
- Meest gemaakte fouten door buitenlandse huiseigenaren
- Motieven voor de vestiging of aankoop/lease van o/g in Thailand
- Waarom wilt u in Thailand wonen of kopen?
- Waar kopen?
- Factoren locatiekeuze
- Internationale vliegvelden
- Checklist waar kopen?
- Tips
- Hoe vindt u onroerend goed?
- Bestaand onroerend goed wordt aangeboden door
- Nieuwbouw wordt aangeboden door
- Wat kopen? En soorten onroerend goed
- Thaise bouwstijlen
- Woonoppervlakte
- Wanneer op huizenjacht?
- Oriëntatie-checklist wat kopen?
- Garages en parkeerplaatsen
- Vraagprijs & checklist vraagprijs
- Tips en waarschuwingen

6. Populaire locaties om te wonen

- Thaise kusten en stranden
- Populaire plaatsen aan de kust
- Pattaya
- Hua Hin en Cha-am
- Koh Samui
- Villabouw en resortontwikkeling in de heuvels ten zuiden
- van Maenam
- Thaise eilanden
- Koh Phuket
- Chonburi
- Chiang Mai

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

7. Aankoop van onroerend goed in Thailand; juridische aspecten

- Enkele fabels ontkracht
- Bezit of eigendom van land in Thailand
- Enkele uitzonderingen
- Welke landtitels kunnen er worden geregistreerd?
- Welke juridische mogelijkheden zijn er voor een tweede huis in Thailand?
- Aankoop van een appartement in een condominium (condo) volledig op eigen naam
- Waaraan dient de buitenlandse koper zich te houden?
- Onderzoeksplicht koper
- Neem een advocaat & taken van een advocaat
- Wat als een appartementencomplex niet geregistreerd staat onder de Condominium Act?
- Verschil appartement en een condominium
- Aan welke voorwaarden moeten buitenlanders voldoen om in Thailand een condominium te kunnen kopen?
- Kan een eigendom in een Thais condominium nagelaten worden aan een buitenlander?
- Bestaan er condominium long-term leases contracten
- De unit title deed
- Wat staat er in een unit title deed?
- House book of Ta. Bian.Baan
- Aankoop van een woning met eigen grond
- De Lease/huurovereenkomst
- Lease periode van het land
- Recht en registratie van recht van opstal
- Aanbeveling
- Uitspraak Thaise Hoge Raad
- Vruchtgebruik over onroerend goed & rechten en plichten
- Eigenaar komt te overlijden wat dan?
- Erfdienstbaarheden (servitude)
- Commerciële landhuur
- Verwar Thais ingezetene niet met Thaise nationaliteit
- Eigendomsclausule
- Kopen op naam van een Thaise huwelijkspartner
- Huidige stand van zaken
- Verwerving van Thais onroerend goed binnen het huwelijk met een Thaise partner
- Sin Suan Tua & Sin Somros
- Huwelijkse gemeenschap van goederen met een Thaise onderdaan
- Welke mogelijkheden heeft een buitenlander (binnen het huwelijk met een Thaise partner) dan wel?

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vliestroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

- Aankoop van een huis in Thailand middels oprichting van een Thaise Ltd
- Anti misbruikregelingen
- Bij exploitatie & verhuur is een Thaise firma wel interessant
- Het eigendomsbewijs

8. De makelaar in Thailand

- Makelaarsorganisatie
- Makelaarscommissie
- Vestigingseisen makelaars
- De verkoopmakelaar
- Het Mandaat & soorten mandaten
- Tips en waarschuwingen
- De aankoopmakelaar
- Opdrachtvormen
- Uitbrengen van een schriftelijk bod
- Bezichtiging (viewing)
- Makelaarscommissie en wie betaalt?

9. Belangrijke aspecten tijdens het koopproces

- Vooronderzoek
- Staat van onderhoud van het huis
- Bouwkundige inspectie / taxatie
- Beetle Certificate
- Onderhandelen over de vraagprijs
- Het koopaanbod

10. Welke documenten zijn nodig bij aankoop van o/g & Ta Bien Baan

- Vereiste documenten bij aankoop, lease
- De Ta Bien Baan
- Huisregistratie, woonregistratie, wie woont waar?
- Bewijs van inschrijving in de Thaise bevolkingsregisters?
- Thailand kent 2 types house books (ta bien baan)
- Wanneer wordt er om een Ta bien Baan gevraagd?
- Aanvraag van een Ta Bien Baan
- U heeft geen Ta Bien Baan, wat dan?

11. Belasting en andere kosten bij aankoop en bezit van o/g in Thailand

- Belastingen bij overdracht van Thais onroerend goed
- Specific Business Tax
- Wanneer is men overdrachtsbelasting verschuldigd?
- Schatting van de waarde van het onroerend goed
- Lease registration fee
- Wie betaalt de overdrachtsbelasting?
- Belasting op onroerend goed bij bezit

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vliestroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

- Onroerendgoedbelasting bij lease-overeenkomsten
- Local development Tax
- Onroerendgoedbelasting hervormingen in Thailand
- Koop via een projectontwikkelaar
- Wat als een verkoper een lagere prijs wil laten registreren
- dan wat u als koper de verkoper moet gaan betalen
- Aankoop middels een vennootschap en de aan te geven
- aankoopwaarde van het onroerend goed
- Verkoop / overdracht van aandelen

12. De koopovereenkomst & de “notariële” overdracht

- Koopovereenkomst & inhoud koopovereenkomst
- Betaling koopsom
- De overdracht
- Volmacht

13. Praktische aspecten bij aankoop en bezit van een condo

- Kosten
- Verzekeringen
- Wat is wel en wat is niet toegestaan?
- Voor- en nadelen van een sectional title unit in een condo
- Checklist

14. Huren & verhuren

- Huur (leasehold) van onroerend goed in Thailand
- Huurprijs
- Verkoop van het verhuurde object
- Inhoud huurcontract
- Borg
- Verhuur via een agentschap
- Aangifte van huurinkomsten
- Checklist voor de keuze van een verhuuragentschap
- Box 3 in Nederland

15. Onderhoud en renovatie

- Thaise monumentenzorg
- Aanvraag bouwvergunning
- Tip
- Nieuwbouw vs. resale homes

16. Bouwgrond

- Wat moet u weten?
- Wat niet leasen?
- Waarom kan grond ongeschikt zijn als bouwgrond?
- Bestemmingsplannen

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl

- Onderzoek bij het leasen van land
- Kadastrale grenzen van uw perceel en de kwaliteit van de grond

17. Het bouwen van een huis

- Waar moet u opletten bij de bouw van een huis?
- De bouwvergunning (bai anoejaat)
- Ervaring van een Nederlander op een Thailand forum
- Aanvraag bouwvergunning
- Bouwcontract
- Een architect in Thailand
- Welke afspraken moet u maken met de architect?
- Bijkomende kosten
- Checklist
- Het contact met de architect & checklist wat te bespreken
- De bouwondernemer & keuze van de bouwondernemer
- Offerte & waar moet u opletten?
- Bouwkosten in Thailand
- Het bouwcontract
- Een reservering
- Advies
- Een optie
- Inhoud van het bouwcontract & checklist inhoud
- Voorbeeld betalingsschema bouwfases
- Alternatief betalingsschema
- Bouwgaranties
- Het kopen van onroerend tijdens de bouwfase
- Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase
- Het kopen van een nieuw onroerend goed
- Aanleg zwembad & onderhoud zwembad

18. Vertrek uit Nederland en vestiging in Thailand

- Vertrek vanuit Nederland
- Het bevolkingsregister
- Gevolgen van uitschrijving uit het Nederlandse bevolkingsregister
- Verklaring/bewijs van goed gedrag
- Wat moet u regelen voordat u naar Thailand vertrekt?
- Vestigingseisen in Thailand
- Visumplicht Thailand
- Visa on arrival bij verblijf korter dan 30 dagen
- Visa on arrival (15 dagen)
- Visum voor Thailand/binnenkomst via de luchthaven
- Visum bij open retourticket, enkele reis of ticket dat voor
- 30 dagen of langer geldig is
- Visum voor Thailand / binnenkomst over land



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

- Visum voor stage, werk, pensioen, studie en ander langdurig verblijf
- Non-immigrant visum
- Non-immigrant one entry
- Non-immigrant multiple entries
- Visa runs
- Vereiste documenten
- Categorieën non-immigrant visum
- Benodigde basisdocumenten voor visa
- Meldingsplicht
- Kinderen en paspoort
- Belangrijke waarschuwing
- Wat te doen als uw visum voor Thailand is verlopen?
- Tip
- Permanente verblijfsvergunning
- Quotum
- Thaise staatsburgerschap

19. Trouwen, scheiden en overlijden in Thailand

- Huwelijkse voorwaarden
- Tip
- Registratie huwelijkse voorwaarden
- Aankoop van land door de Thaise huwelijkspartner
- Echtscheiding
- Overlijden in Thailand
- Aangifte van een overlijden, de overlijdensakte
- Inschrijven van buitenlandse huwelijks- en overlijdensaktes in Nederland
- Afdeling landelijke taken

20. Werken in Thailand

- Mogelijkheden om als buitenlander te werken in Thailand
- Arbeidswetgeving & sociaal beleid
- Buitenlands personeel
- Minimumloon

21. De verhuizing

- Invoeren van uw gebruikte inboedel en persoonlijke eigendommen
- Voorwaarden voor wijziging van woonplaats
- Niet-residenten
- Te overleggen documenten voor invoer door non-residents
- Invoer goederen via de douane
- Belastingtelefoon douane in Nederland
- Inschakelen van een verhuisbedrijf

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

- Checklist keuze van & contact met het verhuisbedrijf
- De offerte & de verhuiskosten
- Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in Thailand?
- Opslag
- Huisdieren
- Vereiste invoerdocumenten
- Terugkeer naar Nederland en uw huisdieren
- Gevaarlijke ziektes voor huisdieren

22. Onderwijs in Thailand

- Enkele kengetallen
- Privéscholen & staatscholen
- Twee onderwijsmethodes
- Nederlands onderwijs in Thailand
- KIS International School
- Studeren aan de Thaise universiteit
- Bekende universiteiten in Thailand
- Internationale scholen (lager en middelbaar onderwijs)
- Nederlands onderwijs in het buitenland

23. Gezondheidszorg in Thailand

- Privé ziekenhuizen vs. staatsziekenhuizen
- Medisch toerisme
- Apotheken
- Persoonlijk advies vóór vertrek
- Benodigde vaccinaties voor Thailand
- Malaria in Thailand
- Voorzorgsmaatregelen tegen muggen
- Overige gezondheidsrisico's in Thailand

24. Nutsvoorzieningen

- Telefoneren
- Internet
- Elektriciteit
- Stroomuitval, stekkers & stopcontacten
- Aanvraag elektriciteitsaansluiting
- Elektriciteitsrekening
- Gas
- Water en aansluiting op de waterleiding
- Levering water
- Hoe krijgt u een aansluiting op de waterleiding?
- Contracten en betaling
- Waterbronnen en waterputten
- Warm water en gebruik boiler
- Checklist watervoorziening

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

- Televisie in Thailand
- Nederlandse televisie-programma's in Thailand
- Isoleren van uw huis + waarschuwingen bij isolatie
- Riolering en septic tanks
- Post
- Beveiliging & beveiligingstips

25. Bankzaken

- Munteenheid
- Bankpassen & creditcards
- Geldautomaten & geld wisselen
- Betalingsverkeer (restricties & mogelijkheden)
- Invoer valuta voor aankoop condominium
- Openen van een bankrekening in Thailand
- Vereisten documenten voor het openen van een bankrekening
- Internetbankieren
- Gezamenlijke bankrekening
- IBAN Code
- Uw Nederlandse bankrekening bij vestiging in Thailand
- Checklist keuze Thaise bank
- Websites Thaise banken

26. Financiering Thais onroerend goed

- Algemene voorwaarden
- Rente
- Looptijd
- Status van de aanvrager
- Credit-check
- Type en waarde onroerend goed
- In welke valuta kunt u de hypotheek het beste afsluiten?
- Vereiste documenten bij de aanvraag van een hypotheek
- Thaise hypotheekregel- en wetgeving
- Bij welke (Thaise) banken kunt u een hypotheek afsluiten?
- Variabele of vaste rente?
- Hypotheek bij nieuwbouw
- Hypotheekkosten
- Overige financieringsmogelijkheden
- Hypotheekofferte + inhoud hypotheekofferte

27. Verzekeringen

- Inboedel- en opstalverzekeringen
- Een appartement en de opstalverzekering (condo insurance)
- Verzekering bij huren van onroerend goed
- Aansprakelijkheidsverzekering
- Aandachtspunten bij Thaise verzekeringscontracten

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

- Enkele internationale verzekeringsmaatschappijen in Thailand
- Checklist bij het afsluiten van een verzekering

28. Uw (Nederlandse) zorgverzekering bij vestiging in Thailand

- Situatie vanuit Nederland
- Het College voor Zorgverzekeringen
- De Nederlandse ZVW bij vestiging in het buitenland
- Thailand geen verdragsland als het gaat om de Nederlandse Zvw
- Voor- en nadelen geen verplichte Nederlandse ZVW-verzekering
- Werken in het buitenland
- Studeren of stage lopen in het buitenland
- Belangrijke adressen inzake de Nederlandse ZVW
- Uw ziektekostenverzekering bij vestiging in Thailand
- Een ziektekostenverzekering bij een Nederlandse maatschappij
- Checklist keuze ziektekostenverzekering

29. Het Belastingstelsel in Thailand

- Belangrijkste Thaise belastingen
- Thaise belastingdienst
- Inkomstenbelasting
- Fiscaal ingezetene in Thailand
- Belastbare personen
- Inkomenscategorieën
- Vermogenswinst
- Belastbaar inkomen
- Vrijstellingen
- Tabel Thaise inkomstenbelasting
- Thaise vennootschapsbelasting
- Repatriëring van de winst naar het buitenland
- Thaise BTW
- Vrijstelling BTW
- Vereisten aan BTW-factuur
- Specific Business Tax
- Nederlands-Thais belastingverdrag
- Uw fiscale positie gezien vanuit Nederland bij nalaten-
schappen en schenkingen
- Uw tweede huis in Thailand en het Nederlandse belastingstelsel
- Rekenvoorbeeld

30. Verhuur vakantiewoning als bedrijfsactiviteit

31. Zakendoen in Thailand

- Hoe begin ik op de Thaise markt?
- Nederlandse ambassade in Bangkok
- Agenten en distributeurs

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A

- Joint ventures
- Franchising
- Directe verkoop
- Websites met informatie over zaken doen in Thailand

32. Thaise vennootschapsvormen

- Bedrijfsvestiging & bedrijfsvormen
- Eenmanszaak
- Voordelen
- Partnerschap firma
- Naamloze vennootschappen
- Private Limited Company
- Oprichtingsvereisten
- Ltd in eigendom van niet-Thaise onderdanen
- Registratie
- Public Limited Company
- Vennootschap partnerschap
- Joint venture

33. Thailand: zakencultuur

- Omgangsvormen
- Zakelijke en sociale contacten
- Contractonderhandelingen

34. Opstellen Thais testament

- Rechtskeuze
- Wettelijke verdeling volgens Thaise wet als u geen testament heeft
- Opstellen Thais testament
- Bezittingen in een vennootschap
- Erfpacht en uw testament
- Successie-clausule

Bijlagen

Gedragscodes Thaise makelaars

Isolatie tips

Requirements for the importation of dogs and cats

Belangrijke adressen

Thailand info service

Nederlands-Thaise websites

Mondi b.v.
Vlietstroom 17
5032 ZC Tilburg

t +31 (0)13 578 4100
e info@mondi.nl



Raadpleeg voor meer informatie:
www.mondi.nl
www.mondi.be

BTW Nr. NL8099.17.294.B01
K.v.K. Nr. 180 63 680
Bankrelatie
ABN AMRO bank 59 65 81 068
IBAN-code NL08ABNA0596581068
BIC-code ABNANL2A