

Ligesom i Danmark må ingen udlændinge eje jord i Thailand. Det betyder imidlertid ikke, at det er umuligt for udlændinge – faræng – at få skøde på en grund i Smilets Land. Det kræver bare ekstra papirarbejde. Her er – kort fortalt – syv smutveje til at navigere rundt på det thailandske boligmarked. Lovligt.

En omgåelse er nødvendig

Af Anne Kathrine B. Nielsen

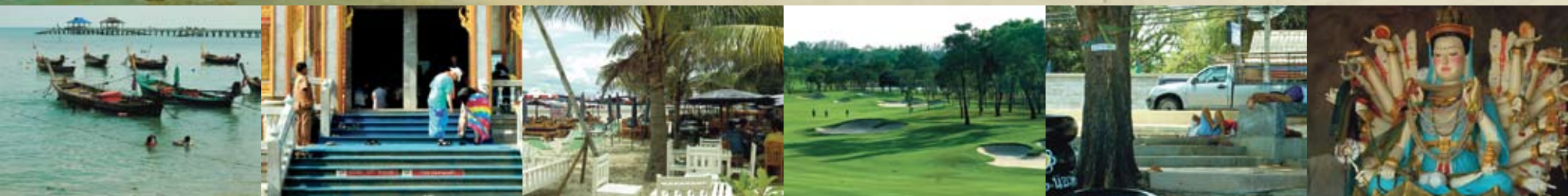
1. Man kan få 100 procent ejerskab af sin lejlighed, hvis man køber en ejendom, hvor 49 procent af ejerlejlighederne ejes af udlændinge. De resterende købes som leasehold – læs mere herom i punkt 3. Ejerformen er populær i Thailand, og de første lejligheder i nye projekter sælges ofte efter den model. Jorden, hvor ejendommen er placeret, ejes typisk af det selskab, der bygger ejendommen, og efter opførelsen dannes en grundejerforening, hvor man som ejer har medindflydelse igennem. Som ejer af en condominium – en ejerbolig – i Thailand får man udstedt et certifikat, der dokumenterer ejerskabet.
2. Til forskel fra privatpersoner må firmaer eje jord i Thailand. Og ved at etablere et Thai Limited firma i Thailand kan man købe sin bolig som "Company freehold ownership". Tvisten er, at 51 procent skal være ejet af en thai. Du kan altså aldrig have aktiemajoriteten. Men du kan lave papirer på, at den thai, der har aktiemajoriteten, fraskriver sig beslutningsretten. Og at det reelt er dig, der står for alt. Den konstellation var indtil for et års tid siden den mest anvendte, når der skulle handles boliger i Thailand. Desværre glemte mange mæglere at fortælle købere, at firmaet, der oprettes, skal indlevere årsregnskab og be-

tale skat til de thailandske myndigheder. Derfor har flere med "sovende firmaer" fået problemer med myndighederne efterfølgende. En fordel ved denne ordning er, at man som selvstændig erhvervsdrivende har mulighed for at oprette et datterselskab af firmaet i Danmark i boligen i Thailand – og derigennem få gavn af de skattefordele, der følger den konstellation. Oprettelse af et CO., Ltd. firma koster 5-8.000 kroner.

3. "Leasehold" er ejerskab af en bolig efter samme principper, som vi kender det fra de danske kolonihavehuse. Her er det et selskab, der ejer grunden og lejer den ud til dig i minimum 30 år. Man har så option på yderligere 30 år. Mange mæglere annoncerer i dag med yderligere 30 år – så man når op på 90 år i alt. Men der findes ingen præcedens for det, så de sidste 30 år er indtil videre kun teori. Til forskel fra de danske regler for kolonihavehuse overtager nye ejere ikke lejekontrakten med de resterende år. Ved salg begynder de nye ejere forfra med en 30-årig kontrakt, forudsat at man har betinget sig det i den oprindelige aftale.
4. Nyeste konstellation, hvorpå man kan erhverve sig en bolig i Thailand, er via et Membership – hvor man køber sig til et evighedsmedlemskab hos et selskab, der bygger og ejer jorden. Kan sammenlignes med andelsboligforeninger i Dan-

mark – dog med den forskel, at det er et selskab, og ikke medlemmerne, der ejer grunden. Man køber simpelthen brugsretten til matriklen – på livstid. En fordel med denne konstellation er, at du ikke skal betale ejendomsværdiskat i Danmark.

5. Hvis du er gift med en thailænder, kan du lovligt købe ejendom i Thailand. Men ejerskabet falder til din thailandske mand eller kone, hvis I bliver skilt.
6. Ifølge BOI-ordningen, The Board of Investment & Industrial Authority, kan man, hvis man investerer 40.000.000 bat – cirka 6.650.000 kroner – i thailandske virksomhedsaktier eller statsobligationer, få dispensation til at købe en raj, som svarer til 1.600 kvadratmeter – som man har fuldt ejerskab over.
7. I Thailand er der ingen hjemløse, og ingen behøver gå i seng uden mad. I hvert fald kan alle – også udlændinge – livslangt og gratis få kost og logi på templerne, hvis man ikke kan sørge for sig selv. I pagt med den tankegang, kan udlændinge også få dispensation til at købe en grund og et hus i Thailand – betingelsen er, at du aldrig sælger boligen, og at du skal bo der, til du dør. Boligen kan arves af en ægtefælle, men kan ikke gå i arv til børn eller børnebørn.



Tag fornuften med, når du ser på bolig

– tjekliste med gode råd

» Køb hellere ejendom i et resort end en bolig, der ligger alene. I et resort holdes der opsyn med din bolig, når du ikke er i landet. Den bliver vedligeholdt, og der ydes hjælp til eventuel udlejning. I et resort er du også med i et ejerskab og har indflydelse på fællesarealer.

» Stil spørgsmål til: Bygningens konstruktion lige fra fundament, tagkonstruktion, kloakering, dræningsforhold og el-tilførsel – herunder HFI-relæ. Thailandsk byggestandard er noget forskellig fra den, vi kender i Danmark, og opgraderinger som bløde fuger, der bevæger sig med materialerne, forstærket kloakering, tagkonstruktion i galvaniseret stål og et fundament, som er termitsikret, er værd at tage med, når du ser på bolig i landet. Så pas på, hvis du falder for den lokale Bali-stil, der ofte er opført med kokosstrør.

» Spørg ind til projektet: Hvem ejer jorden til venstre og højre, og hvad med grunden foran? Forvent altid, at der opføres noget, og pas på med at lade dig gribe af stemningen og udsigten fra grunden lige nu. Vær lige så realistisk og kritisk, som du ville være, hvis du skulle handle bolig hjemme i Danmark.

» Byg aldrig med et firma, du ikke har tillid til. Sørg for, at betalingen af boligen sker i rater, som byggeriet skrider frem – eksempelvis i fire. Første rate er den mest "risikofyldte", fordi den sker før byggestart. Få eventuelt en uvildig til at tjekke, om byggeriet skrider frem som planlagt.

» Betal raterne med danske kroner – de har en større værdi i Thailand, end hvis du sender baht. Forskellen er fem-seks procent – 60.000 kroner på en million kroner. For de penge kan du købe en lille bil eller få boligen møbleret.

» Pengestrømmen, du betaler din bolig med, skal øremærkes, så du kan påvise, at de er brugt i relation til et ejendomskøb. Det er især vigtigt under et eventuelt salg. Kan du ikke bevise, hvor pengene kommer fra, kan du blive tvunget til at betale skat af summen til den thailandske regering.

» Få indskrevet en passus i kontrakten, så den kan ændres i forhold til fremtidige lovændringer, der begunstiger dit ejerforhold.

» Indskriv både en A- og en B-ejer i skødet. Hvis der er børn, der skal arve, og I begge dør i et uheld, er der med B-ejere ingen tvivl om ejerskabet.

» Brug en thailandsk advokat ved købet. Vær opmærksom på, at titlen advokat ikke er beskyttet i Thailand. Man skal derfor være sikker på, at den advokat, der benyttes, har en godkendt licens.

» En købskontrakt skal som minimum både være på engelsk og thai. Det er vigtigt at tjekke, at alle oplysninger er på den engelske udgave. Sørg for, at der i begge udgaver står, at den både findes på engelsk og thai. Findes kontrakten kun på thai, skal den oversættes af et godkendt oversættelsesbureau, translator eller advokat – få en bekræftelse på oversættelsen, og få advokatkontoret til at skrive under som vidende på kontrakterne, på begge sprog.

» Lav testamenter både i Thailand og i Danmark. Hvis der er en tvist i dine forhold, er det thailov, der gælder – så det er bedre at være sikker.

