

THAILAND PROPERTY TRUTH — 2025

Co vám realitky neřeknou.

Průvodce pro české investory do thajských nemovitostí

Všechno, co bych si přál vědět,
než jsem podepsal svou první smlouvu v Thajsku.

58

STRAN

5

KAPITOL

10+

CHECKLISTŮ

Bez provize · Bez skrytých zájmů · Pohled investora, ne agenta

Obsah ověřen nezávislým právníkem

© 2025 · Tento dokument není právní ani daňové poradenství

PRÁVNÍ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument slouží výhradně jako orientační a informační materiál. Nejedná se o právní, daňové ani investiční poradenství.

Autor není advokát, daňový poradce ani licencovaný finanční poradce. Informace v tomto průvodci vycházejí z osobní zkušenosti autora, veřejně dostupných zdrojů a konzultací s thajskými právníky. Thajské zákony a jejich výklad se mohou kdykoli změnit.

Před jakýmkoli rozhodnutím o koupi nemovitosti v Thajsku je nezbytné konzultovat:

- Nezávislého thajského právníka specializovaného na nemovitostní právo
- Daňového poradce znalého českého i thajského daňového systému
- Nezávislého finančního poradce (pokud jde o investiční rozhodnutí)

Autor nenesе žádnou odpovědnost za rozhodnutí učiněná na základě tohoto dokumentu. Všechna čísla, sazby, poplatky a právní informace jsou platné k datu vydání (2025) a mohou se změnit.

Jakékoli zmínky o konkrétních lokalitách, developerech nebo investičních příležitostech nepředstavují investiční doporučení.

Zlaté pravidlo

Nikdy neinvestujte peníze, o které si nemůžete dovolit přijít.

Nikdy nepodepisujte smlouvu, které nerozumíte.

Nikdy nekupujte bez nezávislého právníka.

OBSAH

Přehled kapitol a podkapitol

KAPITOLA 1 — Formy vlastnictví	4
1.1 Condo Freehold (Foreign Quota)	6
Cenová prémie foreign freehold	7
Společné vlastnictví manželů	8
1.2 Leasehold — dlouhodobý nájem	9
1.3 Mýtus 30+30+30	10
1.4 Thai Company — kdy je legální	11
Další formy (BOI, Superficies)	14
Převod peněz a FET formulář	16
Exit strategie — peníze zpět z Thajska	17
Dědičství nemovitosti	18
Due diligence checklist	19
KAPITOLA 2 — Srovnání lokalit	20
Souhrnné srovnání vybraných lokalit	22
Bangkok	23
Phuket	24
Pattaya	26
Hua Hin + Koh Samui	27
KAPITOLA 3 — Developer due diligence	29
Red flags u developera	31
4 otázky pro právníka	32
Otázky na developera	34
Platební struktura	35
KAPITOLA 4 — Správa na dálku	38
Property management	40
Rizika krátkodobého pronájmu	43
Údržba a opravy	45
KAPITOLA 5 — Daně a optimalizace	49
Daň z nájmu v Thajsku	51
Daně při koupi a prodeji	52
Roční daň z nemovitosti	53
PŘÍLOHY	
Zdroje a odkazy	55
Slovníček pojmů	57
Executive Summary	58

Co vám realitky neřeknou.

Průvodce pro české investory do thajských nemovitostí

KAPITOLA 1

Formy vlastnictví

Právní realita, kterou někteří agenti zamlčují

AUTOR

Český investor žijící v Thajsku

Nezávislý pohled bez provize a skrytých zájmů

// ÚVOD

Proč jsem tento průvodce napsal

Nejsem realitní agent a nejsem placený žádným developerem. Jsem nezávislý investor a rentiér. Thajské nemovitosti jsou součástí mého portfolia, které mi dnes generuje stabilitu a svobodu.

Investování do nemovitostí mě dovedlo k finanční nezávislosti. Dnes spravuji vlastní portfolio a nemusím se ohlížet na to, co si o mých textech myslí thajští developeri nebo čeští agenti. Moje nezávislost je vaší zárukou, že v tomto dokumentu najdete fakta, ne prodejní argumenty.

Tento průvodce nepíšu proto, abych na něm zbohatl — cena 990 Kč sotva pokryje náklady na provoz webu a právní revize. Píšu ho proto, že mě nebaví sledovat, jak lidé přicházejí o miliony kvůli lžím, kterým jsem kdysi věřil i já.

Základní pravidlo thajského nemovitostního práva

Cizinec nemůže v Thajsku vlastnit pozemek. Toto je zákonné omezení zakotvené v Land Code (Section 86) a platí až na úzké výjimky (např. BOI investice).

Stavbu na cizím pozemku vlastnit můžete (např. přes superficies) — ale bez pozemku pod ní je vaše pozice vždy slabší.

Nejbezpečnější forma vlastnictví pro cizince je bytová jednotka v kondominiu — v rámci tzv. Foreign Freehold Quota (maximálně 49 % všech jednotek v projektu). Chanote titul přímo na vaše jméno.

Proto existují různé „náhradní“ struktury (leasehold, Thai Company, superficies), které se snaží omezení obejít. Každá má svá rizika. Tato kapitola vám ukáže, která forma je bezpečná a která je past.

Ke koupi nemovitosti nepotřebujete žádné vízum

Nákup nemovitosti v Thajsku je občanskoprávní transakce — stačí platný pas a peníze převedené ze zahraničí (s FET formulářem od thajské banky). Vízum řeší pouze váš pobyt v zemi, ne vlastnictví nemovitosti.

Věděli jste? — V druhém řádku thajské národní hymny se zpívá: „Každý kousek této země patří Thajcům.“ Thajci tuto hymnu slyší dvakrát denně — v 8:00 a v 18:00. Základní právo vlastnictví půdy cizinci není jen právní technikálie — je to součástí thajské národní identity.

Formy vlastnictví — právní realita

Toto je nejdůležitější kapitola průvodce. Forma vlastnictví určuje vše: zda skutečně vlastníte nemovitost, zda ji můžete prodat, co se stane po vaší smrti a zda riskujete, že o ni přijdete úplně.

PŘEHLED FOREM VLASTNICTVÍ PRO CIZINCE

Forma vlastnictví	Legální?	Prodejně?	Dědictví	Doporučení
Foreign Freehold Quota (pouze condo)	ANO	ANO	ANO	JEDINÁ BEZPEČNÁ
Leasehold (30 let)	ANO	Se ztrátou	Složitě	NEDOPORUČENO
Lease + Superficies	ANO	Se ztrátou	ANO	PRO VILY NEJLEPŠÍ
30+30+30 Lease	NEPLATNÉ	---	---	NEBEZPEČNÉ
Thai Company	Podmíněně	Riziko	Složitě	VYSOCE RIZIKOVÉ

1.1 Condo Freehold (Foreign Quota) — jediná doporučená forma

Jako cizinec můžete v Thajsku plně vlastnit bytovou jednotku v kondominiu (condo). Jedná se o skutečné vlastnictví zapsané v katastru nemovitostí — Chanote titul přímo na vaše jméno. Toto je jediná forma, která vám dává plná vlastnická práva srovnatelná s vlastnictvím v ČR.

POZOR: Podmínka 49% kvóty — V každém projektu může být maximálně 49 % jednotek ve vlastnictví cizinců. Zbývajících 51 % musí vlastnit thajští občané. Před koupí vždy ověřte, kolik z kvóty je ještě dostupné — některé populární projekty jsou vyčerpané a prodávají se už jen jako leasehold. Agenti tuto informaci běžně zamlčují.

TIP: Jak ověřit kvótu — Přímo na Pozemkovém úřadu (Land Department) lze ověřit aktuální stav zahraniční kvóty pro konkrétní projekt. Váš právník by to měl udělat automaticky jako součást due diligence.

INFO: Poznámka k ceně foreign freehold jednotek

V rámci jednoho condo projektu není neobvyklé, že jednotky prodávané v tzv. foreign quota (49 %) jsou nabízené za vyšší cenu než identické jednotky určené pro thajské kupující.

Vyšší cena, pokud je uplatněna, vychází z obchodní politiky developera. Jednotky prodávané thajským kupujícím jsou často financovány prostřednictvím místních hypoték a jejich cena musí odpovídat bankovnímu ocenění. U jednotek v foreign quota je cena stanovována samostatně podle mezinárodní poptávky a omezené nabídky.

Investor by měl tento cenový rozdíl vnímat jako vstupní tržní prémii, která se při budoucím prodeji nemusí plně vrátit.

Hypotéka pro cizince prakticky neexistuje. Thajské banky standardně cizincům nepůjčují. Existuje pár výjimek (UOB Singapore, ICBC, MBK Guarantee), ale s přísnými podmínkami: work permit, příjem min. 140 000 THB/měsíc, záloha 30-50 %. V praxi většina cizinců kupuje za hotové.

TIP autora: Jednotky z druhé ruky — smlouvejte

U resale jednotek vřele doporučuji smlouvat. Prodejci (zejména cizinci, kteří potřebují prodat) často akceptují slevu 10-20 % z inzerované ceny. Na rozdíl od developera, který drží ceník, soukromý prodejce má motivaci jednat — zvláště pokud nemovitost delší dobu stojí bez zájmu. Vždy začněte níž a nechte si prostor.

Společné vlastnictví — standardně ne, ale...

Land Department standardně zapisuje condo na jedno jméno. Společné vlastnictví dvou cizinců (50/50) není běžná praxe — většina Land Office to odmítá. To ale NEZNAMENÁ, že druhý manžel nemá žádná práva.

Dva scénáře pro páry

1) MANŽELÉ — oba cizinci:

- Na title deed bude jen jedno jméno
- Kdo bude na title deed, rozhodněte předem

2) MANŽELÉ — cizinec + Thai:

VARIANTA A: Zápis na cizince

- Počítá se do zahraniční kvóty (49 %)
- Thajský partner/partnerka NENÍ na title deed

VARIANTA B: Zápis na Thajce/Thajku

- Cizinec podepisuje confirmation letter, že peníze jsou osobní majetek thajského manžela/manželky
- Pouze s tímto dopisem se jednotka počítá do thajské kvóty (51 %)
- Pokud cizinec nepodepíše → Land Department může registraci odmítnout, nebo jednotku zařadit do zahraniční kvóty (49 %)
- Práva obou manželů řeší pravidlo sin somros — viz box níže

KLÍČOVÉ PRAVIDLO: Sin Somros (manželský majetek)

Podle thajského rodinného práva (Civil and Commercial Code, § 1474): pokud je condo koupeno BĚHEM manželství z příjmů získaných během manželství, je to **sin somros** (manželský majetek) — bez ohledu na to, na koho je zapsáno a bez ohledu na národnost obou manželů.

Co to znamená v praxi:

- Při rozvodu má druhý manžel nárok na **50 % hodnoty** (§ 1533)
- Prodej conda vyžaduje **souhlas obou manželů** (§ 1476) — Land Department má váš marriage certificate a bude vyžadovat podpis obou
- Prodej bez souhlasu je **napadnutelný u soudu** do 1 roku od zjištění nebo do 10 let od úkonu (§ 1480)
- Nejvyšší soud (č. 1523/2565, 2022) rozhodl, že confirmation letter NEURČUJE právní status nemovitosti — soud dělí 50/50 jako sin somros ⁷

Proto Land Department vyžaduje marriage certificate — potřebuje znát rodinný stav kupujícího.

1.2 Leasehold — dlouhodobý nájem, ne vlastnictví

Leasehold je smluvní právo k výlučné držbě a užívání nemovitosti, typicky na 30 let (§ 537 a § 540 Civil and Commercial Code). Pokud je registrovaný na Land Department, je zaznamenaný na title deed a závazný i pro budoucí vlastníky pozemku/jednotky. Stále to ale NENÍ vlastnictví — nezískáváte žádný majetkový podíl na nemovitosti.

POZOR: Tři zásadní problémy leaseholdu

1. LEASEHOLD A PRODEJ — STRUKTURÁLNÍ ZTRÁTA HODNOTY:

Leasehold je časově omezené nájemní právo, nikoli vlastnictví nemovitosti. Při prodeji se nepřevádí byt, ale pouze právo užívání na zbývající dobu lease.

To má zásadní důsledek: při každém dalším prodeji je lease kratší — a hodnota samotného nájemního práva je proto systematicky nižší. Růst cen nemovitostí může tuto ztrátu částečně kompenzovat, ale oproti freeholdu je investor vždy ve strukturální nevýhodě.

Žádný automatický „reset“ lease na 30 let neexistuje. Nový lease může vzniknout pouze se souhlasem vlastníka pozemku/jednotky a není nárokový. Pokud k němu dojde, platba směřuje vlastníkovi pozemku/jednotky — nikoli prodávajícímu.

2. DĚDICTVÍ A LEASE (30 let):

Základní pravidlo: Lease je osobní právo, které standardně zaniká smrtí nájemce (§ 569) a není děditelné.

Výjimka: Nejvyšší soud (č. 11058/2559) připustil, že výjimečně může být lease považován za majetkové právo a přejít na dědice, pokud je smlouva velmi přesně formulována (pevná doba, jednorázová platba, možnost převodu/podnájmu).

Praxe: Nejde o automatické právo. Land Department lease nepřepisuje a dědic se musí případného nároku domáhat u soudu.

Závěr: Na děditelnost lease nelze spoléhat — není náhradou vlastnictví.

Varovný tip: Někdy se doporučuje zapsání manžela/ky jako spolu-nájemce (co-lessee). Teoreticky by druhý nájemce pokračoval v lease. ALE: Land Office standardně odmítá zapsat dvě jména cizinců na jeden title deed. Pokud manžel/ka není zapsán/a na katastru, ale jen uvedena ve smlouvě, jeho/její pozice je vůči majiteli pozemku výrazně slabší. Řešte vždy s právníkem.

3. ZÁVISLOST NA PRODEJCI: Prodloužení po 30 letech je čistě na vůli vlastníka pozemku/jednotky. Nemáte žádný právní nárok.

KDY DÁVÁ LEASEHOLD SMYSL?

Leasehold bývá zpravidla levnější než freehold. Pokud počítáte čistě návratnost investice z pronájmu (yield) a NEPOČÍTÁTE se zhodnocením nemovitosti v čase, může být leasehold výhodnější. Nižší vstupní cena = vyšší roční výnos. Ale musíte počítat s tím, že samotné nájemní právo s časem ztrácí hodnotu — i když růst cen na trhu může tuto ztrátu částečně vyrovnat.

1.3 Mýtus 30+30+30 — soudní rozhodnutí 2025

Jedna z nejrozšířenějších lží na thajském realitním trhu. „90letý leasehold“ nebo „30+30+30“ je prezentován jako vlastnictví na celý život.

POZOR: Nejvyšší soud Thajska — rozhodnutí č. 4655/2566 (vyneseno 2023, publikováno s plným odůvodněním březen 2025) ¹

Nejvyšší soud rozhodl: smlouvy slibující automatické prodloužení leasehold smlouvy nad 30 let jsou právně neplatné a nevymahatelné. Po 30 letech závisí prodloužení výhradně na dobré vůli aktuálního vlastníka pozemku/jednotky zapsaného v katastru. Thajsko má systém civil law — rozhodnutí není formálně závazný precedent, ale nižší soudy jej s nejvyšší pravděpodobností budou následovat.

>> Přesto se to prodává i dnes

Thai Real Estate Association vyzvala k úpravě smluv. Přesto mnoho prodejců 30+30+30 dál nabízí. Před podpisem leasehold smlouvy se ujistěte, že všem těmto omezením rozumíte.

1.4 Thai Company — kdy je to legální a kdy ne (REALITA 2025)

Koupě domu nebo vily přes thajskou společnost (Thai Company) je nejrizikovější a nejčastěji zneužívaná forma vlastnictví pro cizince. Rozhodující není struktura akcií, ale ekonomická realita fungování firmy.

ILEGÁLNÍ STRUKTURA (Nominee company)

Společnost je považována za nelegální nominee, pokud realita neodpovídá papírové struktuře. Typické znaky:

- Cizinec financoval 100 % nákupu
- Thajští společníci vložili nulový nebo symbolický kapitál
- Firma negeneruje skutečné příjmy
- Zisky nejsou reálně vypláceny
- Thajští společníci nenesou ekonomické riziko
- Firma vlastní nemovitost, ve které cizinec bydlí bez tržního nájemného
- Neodpovídající daňové odvody

RAZZIE 2024-2025: 26 000 firem vyšetřováno ²

V roce 2024 vyšetřovalo thajské Ministerstvo obchodu 26 019 firem podezřelých z používání nominee struktury. Kontroly probíhaly v Bangkoku, Phuketu, Pattaye, Chiang Mai, Hua Hin a dalších.

Září 2024 — první rozsudky: Criminal Court odsoudil 23 obžalovaných (Thajce i cizince) za organizování nominee struktur. Původní trest: 10 let vězení, sníženo na 5 let (podmíněno na 2 roky) + pokuta 200 000 THB na osobu. ³

Únor 2025: Kabinet schválil nový zákon, který klasifikuje nominee struktury jako predikátový trestný čin pro praní špinavých peněz. Promlčecí lhůta: 15 let. ⁴

Zdroje: Belaws.com, ThaiLawOnline.com, Bangkok Post

POZOR: Důsledky

Konfiskace nemovitosti, zpětné doměření daní, pokuty 100 000–1 000 000 THB, trestní odpovědnost až 3 roky vězení. Úřady dnes uplatňují princip „substance over form“ – rozhoduje realita, ne papír.

KDY MŮŽE BÝT THAI COMPANY LEGÁLNÍ

Pouze pokud jsou splněny VŠECHNY podmínky:

- Firma skutečně podniká nebo pronajímá
- Generuje reálné příjmy
- Pokud v nemovitosti bydlíš → je vysoce doporučeno mít řádnou nájemní smlouvu a platit tržní nájem (prokazatelně)
- Firma řádně daní všechny příjmy
- Zisky jsou reálně vypláceny společníkům

6. Thajští společníci:

- Vložili skutečný kapitál (prokazatelný bankovními výpisy)
- Nesou ekonomické riziko
- Mají reálný podíl na zisku

VAROVÁNÍ

Pokud některá z podmínek chybí → nominee struktura, bez ohledu na právní formu.

PREFERENCE SHARES — LEGÁLNÍ, ALE NESTAČÍ

Thajské právo umožňuje různé typy akcií (ordinary / preference) s rozdílnými hlasovacími právy, dividendami a prioritou výplaty.

KONTROLNÍ struktura:

- Thajci: 51 % ordinary shares → nárok na 51 % zisku
- Cizinec: 49 % preference shares → kontrola hlasováním, ale jen 49 % zisku

EKONOMICKÁ struktura (nejčastěji doporučovaná):

- Thajci: 51 % preference shares se SNÍŽENOU dividendou (např. 10 %)
- Cizinec: 49 % ordinary shares → dostává 90 % zisku

⚠ POZOR: Klíčový problém

Pokud Thajci neinvestovali skutečné peníze NEBO nejsou reálně vypláceni → nominee struktura, i s preference shares.

Úřady testují ekonomickou realitu. Preference shares NECHRÁNÍ, pokud Thajci nemají skutečný ekonomický přínos.

PROČ SE TYTO STRUKTURY RUŠÍ (2024-2025)

- Zesílené kontroly v turistických oblastech (Phuket, Samui, Pattaya)
- Sdílení dat mezi Land Department a Revenue Department
- AI systémy identifikují „dormant companies“ = firmy bez příjmů vlastníci půdu⁵
- Cílené kontroly vil „na firmu“ bez viditelného byznysu

>> Realita 2025

I formálně „legální“ struktury padají, pokud ekonomická realita neodpovídá. V roce 2024 bylo zkontrolováno přes 26 000 firem podezřelých z nominee struktury.²

AKTUÁLNĚ 2026: Land Office zpřísňuje kontroly

Ředitelé Land Office v některých provinciích odmítají zapisovat thajské společnosti jako vlastníky domů a pozemků, pokud nejsou splněny přísné podmínky. Probíhá podrobná kontrola thajských společníků — musí prokázat dostatečné finanční prostředky na účtu odpovídající kupní ceně nemovitosti. Pokud thajský společník s podílem 51 % nemůže doložit původ peněz, registrace je zamítnuta.

DOPORUČENÍ AUTORA

Pro běžného investora je Thai Company dnes zbytečně složitá a vysoce riziková.

TIP: Nejbezpečnější cesta

- ✓ Nejbezpečnější forma: Condo Freehold (Foreign Quota)
- ⚠ Thai Company POUZE se skutečnými thajskými investory a reálným byznysem
- ✗ Villa „na firmu“ jen pro bydlení = vysoké riziko kontroly a konfiskace

1.5 BOI výjimka

INFO: BOI a výjimečné povolení vlastnictví pozemku

Thajský Board of Investment (BOI) může ve výjimečných případech povolit cizinci nebo zahraničně kontrolované společnosti držet pozemek.

Tato výjimka se vztahuje výhradně na schválené investiční projekty, nikoli na individuální nákup domu nebo vily.

Typické podmínky BOI:

- Vyšší investiční projekty (prahy se liší dle BOI kategorie)
- Schválený business plán se skutečnou podnikatelskou činností
- Povinnost reportingu a splnění podmínek
- Možnost odebrání povolení při nesplnění

Vedle BOI existuje i Land Code § 96 bis, který umožňuje cizinci držet pozemek při investici cca 40 mil. THB — jde však o extrémně výjimečný režim vyžadující individuální schválení.

POZOR: BOI není cesta pro běžného investora

BOI povolení je určeno pro velké průmyslové, komerční nebo hotelové projekty — ne pro nákup jedné vily.

1.6 Superficies — právo stavby (STANDARD PRO VILY)

Superficies (právo stavby) je právní institut podle § 1410–1416 thajského Občanského a obchodního zákoníku. Umožňuje cizinci vlastnit budovu nebo stavbu na pozemku, který patří někomu jinému. Vlastnictví budovy je právně odděleno od vlastnictví pozemku.

Vlastnost	Superficies	Leasehold
Co vlastníte	Budovu / stavbu	Nic — právo užívání
Max. doba	30 let nebo doživotně	30 let
Převoditelné	ANO	Omezeně
Děditelné	ANO	Často NE
Registrace	Katastr (Land Office)	Katastr (Land Office)
Pozemek	Stále patří vlastníkovi	Stále patří vlastníkovi

DOPORUČENÁ STRUKTURA PRO VILU: Leasehold + Superficies

Nejbezpečnější struktura pro cizince kupujícího vilu je kombinace registrovaného leaseholdu (právo užívat pozemek) A superficies (vlastnictví budovy). Obě práva se registrují na katastru.

Výhody oproti samotnému leaseholdu:

- Budovu můžete prodat nebo zdědit nezávisle na pozemku
- I když lease skončí, superficies chrání vaše vlastnictví stavby
- Při prodeji převádíte reálný majetek (budovu), ne jen nájemní právo

Výhody oproti Thai Company:

- Žádné riziko nominee klasifikace
- Žádné průběžné náklady na účetnictví a daňová přiznání firmy
- Jednodušší a transparentnější struktura

POZOR: Praktická realita

Ne všechny Land Office mají se superficies běžnou zkušenost. VŽDY potřebujete thajského právníka, který proces zná a dovede vás registrací. Pro nákup condo je superficies irelevantní — tam máte freehold přímo.

Převod peněz a FET formulář

Toto je technické, ale absolutně kritické téma. Bez správně provedeného převodu peněz nelze nemovitost legálně přepsat na vaše jméno. Chyba v této fázi může zablokovat celou transakci.

Co je FET formulář

FET (Foreign Exchange Transaction) formulář vydává thajská banka při příjmu zahraničního převodu. Tento dokument je povinnou přílohou při zápisu condo ve freehold (foreign quota) na katastr. Bez něj katastr přepis nepovolí. U jiných struktur (leasehold, superficies) si požadavky na FET ověřte s právníkem.

INFO: Zásadní pravidla FET

- Celá částka ze zahraničí: Převést 100 % kupní ceny ze zahraničního účtu do Thajska
- Měna: USD nebo EUR (USD vychází lépe na kurzovním poplatku)
- Poslat o 3-5 % více: Kurz se mění, pošlete mírně více
- **Popis platby je klíčový: „Purchase of condominium unit [adresa projektu]“** (příklad pro condo — u jiných typů nemovitostí se popis liší)
- Příjemce převodu: POUZE vlastní thajský účet nebo účet advokátní kanceláře / developera
- NIKDY Wise, Revolut, osobní účet

POZOR: Osobní chyba autora — záloha přes Wise

Poslal jsem zálohu 100 000 THB přes Wise (platební aplikace). Zbytek jsem převedl standardně. Na katastru při přepisu chyběla FET dokumentace pro zálohu — celá transakce se zablokovala a museli jsme přepisovat smlouvu. Poučení: každá platba včetně zálohy musí jít jako zahraniční bankovní převod s FET dokumentací.

POZOR: Podvod se jménem — nikdy nepřevádět na fyzickou osobu

V Thajsku je administrativně jednoduché změnit jméno. Existují podvody, kde „prodávající“ dá číslo účtu vedeného na cizí jméno. Peníze převedete, nemovitost nedostanete, vymáhání je prakticky nemožné.

Používejte POUZE účet advokátní kanceláře nebo firemní účet developera — nikdy osobní účet prodejce.

TIP autora: Jak ušetřit na směně

Poslal jsem CZK na Wise, tam směnil za USD (významně lepší kurz než v bance), USD převedl na svůj USD účet v české bance a odtud odeslal platbu do Thajska. Thajská banka přijala zahraniční převod v USD a vydala FET.

Wise/Revolut slouží pouze ke směně — samotný převod do Thajska musí jít z klasické banky, aby byl FET vydán.

Exit strategie — jak dostat peníze z Thajska zpět

Většina investorů řeší jak peníze do Thajska poslat. Málokdo se ptá, jak je dostat zpět. Při prodeji nemovitosti dostanete peníze v THB na thajský účet. Aby vám thajská banka umožnila odeslat tyto prostředky do zahraničí, musíte prokázat, že peníze původně přišly ze zahraničí. K tomu slouží FET formulář, který jste obdrželi při původním převodu.

POZOR: FET je váš výjezdní lístek pro peníze

Bez původního FET formuláře může banka odmítnout odchozí transfer nebo vyžadovat zdlouhavé alternativní doložení původu peněz.

- FET uchovejte po celou dobu vlastnictví — ideálně v digitální i fyzické kopii
- Pokud jste FET ztratili, kontaktujte banku která ho vystavila — některé banky uchovávají záznamy, ale není to garantováno
- Banka se dívá na měnu: pokud jste poslali 200 000 USD, FET je na 200 000 USD — bez ohledu na aktuální kurz THB
- Pokud kupujete přes více převodů, uchovejte FET ke každému z nich

Jak poslat zpět zisk z prodeje

Pokud prodáte nemovitost se ziskem (např. koupili jste za 5 mil. THB a prodáváte za 7 mil. THB), k odeslání těch 2 milionů navíc už nestačí jen původní FET. Banka po vás bude chtít důkaz, že z tohoto zisku byla v Thajsku zaplacená daň.

INFO: Postup pro odeslání celé částky (investice + zisk)

- 1. Daň při převodu na katastru:** Při prodeji na katastru je vybrána daň (Withholding Tax) a Land Office vydá oficiální potvrzení o jejím zaplacení. Tento dokument je klíčový.
- 2. Žádost o převod:** V bance vyplníte formulář pro odchozí zahraniční převod (často označovaný jako Tor Tor 3 / TT3) a doložíte: původní FET (prokazuje původní investici), prodejní smlouvu potvrzenou katastrem a potvrzení o zaplacení daně z Land Office.
- 3. Ověření bankou:** Banka na základě těchto dokumentů ověří, že zisk byl řádně zdaněn v Thajsku, a umožní vám převést celou částku (investice + čistý zisk) v cizí měně zpět do ČR.

TIP: Při nákupu si FET naskenujte a uložte na bezpečné místo

Cloud, email sobě, séf. FET je de facto váš výjezdní lístek pro peníze — bez něj máte THB v Thajsku, ale nemůžete je legálně poslat domů.

Dědictví nemovitosti — nejvíce podceňované riziko

Absolutní většina kupujících se na toto téma neptá. Realitní kanceláře ho samozřejmě nezmiňují. Přitom jde o jeden z nejkomplikovanějších aspektů vlastnictví thajské nemovitosti.

Co je a co není děditelné

Freehold condo — děditelné, ale dědic (cizinec) musí při zápisu na katastr v praxi často prokázat, že do Thajska převedl ze zahraničí částku odpovídající hodnotě jednotky, formou FET nebo bankovního potvrzení. Pokud tuto podmínku nesplní, má lhůtu (cca 1 rok) na prodej.

Superficies — děditelné a převoditelné (§ 1410–1416 CCC), pokud nebylo sjednáno na dobu života. Dědic získává vlastnictví budovy nezávisle na pozemku.

Leasehold — není automaticky děditelný. Pokud smlouva výslovně neumožňuje převod na dědice, může v praxi zaniknout nebo být nevymahatelný. I při dědění dědic nezískává majetek, ale pouze zbývající dobu nájmu.

POZOR: Jak funguje dědictví thajské condo jednotky

Pokud vlastník condo jednotky zemře a condo má zdědit např. syn (cizinec), musí syn při zápisu na katastru v praxi často prokázat, že převedl do Thajska ze zahraničí částku odpovídající hodnotě jednotky.

Prakticky: syn si pošle peníze do Thajska na vlastní thajský účet, dostane FET formulář, pak si peníze pošle zpět. Jde o administrativní krok bez ekonomického smyslu, sloužící výhradně ke splnění požadavků Land Office.

Pokud tuto podmínku nesplní, má lhůtu (cca 1 rok) na prodej. Pokud neprodá, stát může nařídít nucený prodej; administrativní poplatky se pohybují přibližně kolem 5 % z ceny.

Právní základ: Section 93 Land Code vyžaduje souhlas Ministerstva vnitra, který v praxi není cizincům udělován — proto nastupuje povinnost prokázat FET nebo prodat do 1 roku.

TIP: Řešit dědictví preventivně

Dobře nastavená thajská závěť (Thai Will) sepsaná místním právníkem může dědický proces významně zjednodušit. Právník ji připraví za cca 15 000–30 000 THB. Doporučeno pro každého vlastníka — ať už vlastníte condo nebo máte superficies.

Due diligence checklist

Před podpisem jakékoli smlouvy ověřit:

1	Forma vlastnictví Je to Freehold Condo s Chanote titulem? Ne leasehold, ne thai company.
2	Zahraniční kvóta Je v projektu dostupná zahraniční kvóta (49 %)? Ověřit na Land Department.
3	Klauzule 30+30+30 Pokud smlouva obsahuje tuto klauzuli, je právně neplatná. Odmítnout ji.
4	FET dokumentace Celou částku převést ze zahraničního bankovního účtu (ne Wise/Revolut — standardně nepřijímají pro FET).
5	Popis platby Každý převod musí obsahovat správný popis účelu (u condo např. „Purchase of condo at [adresa]“; u domu/lease se popis liší).
6	Příjemce převodu Převod pouze na vlastní účet nebo účet advokáta/developera. Nikdy na fyzickou osobu.
7	Nezávislý právník Máte nezávislého thajského právníka — ne toho co doporučuje developer?
8	Oddací list Pokud jste ženatý/á: přeložený oddací list do thajštiny. Apostila není vyžadována — Thajsko není signatářem Haagské úmluvy; stačí úřední překlad u certifikovaného překladatele (k dispozici i na Phuketu).
9	Hotovost na poplatky Připravena hotovost min. 4-5 % z kupní ceny pro katastr?
10	Thajská závěť Plánujete sepsání thajské závěti pro zajištění dědictví?

Co vám realitky neřeknou.

Průvodce pro české investory do thajských nemovitostí

KAPITOLA 2

Srovnání lokalit

Bangkok, Phuket, Pattaya, Hua Hin, Koh Samui

Kde v Thajsku investovat — a kde ne

Thajsko není homogenní trh. Bangkok, Phuket, Pattaya, Hua Hin a Koh Samui jsou pět různých světů — s různou likviditou, výnosností, infrastrukturou a typem kupujících. Rozhodnutí kde koupit je stejně důležité jako rozhodnutí co koupit.

V této kapitole sdílím vlastní pohled člověka, který všechny tyto lokality osobně navštívil, investoval na Phuketu a aktivně sleduje vývoj celosvětového trhu. Čísla jsou o reálných výnosech — ne marketingové materiály realitek.

Proč právě těchto 5 lokalit?

Thajsko nabízí desítky zajímavých destinací — Chiang Mai, Chiang Rai, Ko Phangan, Krabi, Ko Chang a další. Tento průvodce se záměrně zaměřuje na pět lokalit, kde se nejvíce koncentruje zahraniční investiční aktivita a kde má investor reálnou šanci na dlouhodobý výnos z pronájmu. Klíčová kritéria výběru: dostupnost mezinárodního letiště, velikost expatské komunity, likvidita sekundárního trhu a objem nové výstavby cílené na cizince.

INFO: Thajský přístup k použitým nemovitostem

V thajské kultuře existuje rozšířený názor, že použitá nemovitost může nést negativní historii nebo energii. Část thajských kupujících proto preferuje nové projekty od developera. Nejde o univerzální pravidlo — v Bangkoku se second-hand nemovitosti běžně prodávají — ale v turistických lokalitách (Phuket, Pattaya, Koh Samui) je tento efekt výraznější.

Praktický důsledek: V těchto lokalitách bude budoucím kupujícím vaší nemovitosti s vysokou pravděpodobností opět cizinec. Bez stabilní přítomnosti zahraničních rezidentů to znamená nižší likviditu a obtížnější exit.

SOUHRNNÉ SROVNÁNÍ VYBRANÝCH LOKALIT

Kritérium	Bangkok	Phuket	Pattaya	Hua Hin	Koh Samui
Reálné hrubé výnosy (dlouhodobý 30+)	4-6 %	6-8 %	5-7 %	4-6 %	4-6 %
Likvidita	Vysoká	Vysoká	Střední	Nízká	Nízká
Mezinár. letiště	ANO	ANO	ANO (U-Tapao)	BKK ~3h	ANO
Expatri komunita	Velká	Velká	Střední až velká	Malá	Malá
Školy / nemocnice	Nejlepší	Dobré	Dobré	Malé	Malé
Sezónnost	Nízká	Ano	Částečná	Ano	Silná
Doporučení	Diverzif.	INVEST.	Opatrně	NE	Bydlení

>> Jak číst tabulku

Výnosy jsou REÁLNÉ hrubé výnosy před odečtením nákladů na správu, údržbu a vakanci. Čistý výnos snižte o 1,5-2 % pro realistické očekávání. Cokoli nad 9 % co vám někdo slibuje je marketing.

BANGKOK — diverzifikace portfolia

Bangkok je největším a nejlíkvidnějším realitním trhem v Thajsku. Pro úspěšnou investici musíte rozlišovat mezi dvěma typy lokalit:

Prime lokality (Asok, Phrom Phong, Thong Lo): Nejdražší půda, omezená nová výstavba, nejvyšší likvidita. Dlouhodobý pronájem i budoucí prodej reálně proveditelný.

Sekundární lokality (Rama 9, On Nut): Nižší ceny, ale obrovská konkurence tisíců identických jednotek. Na nájemce se můžete čekat i několik měsíců.

Typ nemovitosti	Reálné hrubé výnosy	Zdroj
Studio / 1+kk v centru	5-6 %	CBRE Thailand 2024
2-3 pokoje	3-5 %	CBRE Thailand 2024
Luxury / velké byty	3-4 %	CBRE Thailand 2024

TIP autora: Pravidlo 500 metrů

V tropickém horku zapomeňte na české vnímání vzdálenosti. Cokoli nad 7-10 minut chůze od BTS/MRT dramaticky snižuje zájem nájemníků. Nejstabilnější výnosy mají byty do 300-500 metrů od stanice.

⚠ POZOR: Degradace budov v tropickém podnebí

Toto není problém jen Bangkoku — platí pro celé Thajsko. V tropickém podnebí se nemovitosti bez dobré správy rychle znehodnocují. Vlhkost, teplo a monzunové dešťové srážky dělají své. Plno kondominium má špatného správce — společné prostory chátrají, bazény jsou zanesené, výtahy neopravené.

Před koupí prozkoumejte správce budovy minimálně tak pečlivě jako samotný byt. Ptejte se: Kolik let je budově? Kdo ji spravuje? Jaké jsou měsíční náklady na údržbu? Můžete nahlížet do účetnictví svazu vlastníků?

>> Proč kupovat v Bangkoku — pohled autora

Výnosy 3-5 % dosáhne investor i v ČR bez nutnosti řešit zahraniční právo, převody peněz a vzdálenou správu. Osobně vidím hlavní důvod pro koupi v Bangkoku v geografické diverzifikaci portfolia — ochranná funkce při problémech v domácí ekonomice. Každý investor může mít důvody své, ale jako čistou investici za účelem výnosu Bangkok nedoporučuji.

PHUKET — DOPORUČENO PRO INVESTICI

Phuket je moje osobní volba a lokalita kde jsem investoval. Patří dlouhodobě mezi nejvýnosnější investiční lokality v Thajsku, se silnou mezinárodní poptávkou, mezinárodním letištěm, vynikající soukromou infrastrukturou a dostatečně velkou expatskou komunitou pro celoroční pronájem.

Typ / lokalita	Reálné hrubé výnosy (30+ dní)	Poznámka
Condo v expat lokaci (Rawai, Chalong, Naiharn)	6-8 %	Celoroční dlouhodobý nájem díky expatům
Bang Tao / Laguna	6-8 %	U kvalitních projektů v blízkosti Laguny; celoroční poptávka od rodin a expatů
Kata, Karon, Kamala	5-7 %	Turistické lokality; sezónnost zejména u kratších kontraktů
Patong	5-7 %	Výnosy dosažitelné spíše při aktivní správě; vysoká sezónnost, slabý long-term expat zájem
Luxusní vila / resort	5-6 %	Vyšší vstupní náklady, složitější správa
Slibované výnosy realitek (krátkodobý pronájem)	10-15 %	Založeno na pronájmu <30 dní — v běžném condu mimo zákonný rámec; viz níže

⚠ Krátkodobý pronájem — Hotel Act platí pro všechny nemovitosti

Pronájem jakékoliv nemovitosti (condo, vila, dům) na dobu kratší než 30 dní je v Thajsku považován za hotelovou službu (Hotel Act B.E. 2547). Běžná rezidenční kondominia ani soukromé vily tento typ licence zpravidla získat nemohou — jsou schváleny jako rezidenční stavby a nesplňují požadavky hotelové legislativy. Výjimku tvoří pouze projekty typu „condo-hotel“ nebo licencované resorty schválené jako hotel již ve fázi výstavby.

Nabídky krátkodobých pronájmů v běžných condo projektech i vilách zpravidla fungují mimo zákonný rámec. Tresty: pokuta 20 000 THB + 10 000 THB/den + vězení do 1 roku.

Realisticky počítat DLOUHODOBÝ PRONÁJEM: 6-8 % hrubý výnos, minus 1,5-2 % náklady = 4,5-6,5 % čistý výnos. Detaily v Kapitole 4.

Proč Phuket — více než jen výnosy

Phuket není jen investiční destinace. Je to místo kde se dá dlouhodobě žít — a to je klíč k vysoké obsazenosti nemovitosti. Expaty nepřijíždějí jen na dovolenou: zůstávají na měsíce až roky.

✓ **Nemocnice**

Bangkok Hospital Phuket, Bangkok International Hospital (soukromé); Vachira Phuket Hospital (státní) — mezinárodní standard péče

✓ **Mezinárodní školy**

British International School, ISP, HeadStart, QSI — plný výběr pro rodiny s dětmi

✓ **Letiště**

Phuket International Airport — přímé a sezónní mezinárodní spoje (Evropa, Rusko, Blízký východ)

✓ **Expat komunita**

Desítky tisíc dlouhodobých expatů ze západní Evropy, Austrálie, USA — celoroční poptávka po nájmu

✓ **Okolí**

Nejkrásnější pláže Thajska + ostrovy Phi Phi, Similan, Racha — lifestyle motivace pro přilet

>> Které lokality na Phuketu vybrat

Rawai, Chalong a Naiharn: klidné, expatské, celoročně obývané. Ideální pro dlouhodobý pronájem.

Bang Tao / Laguna: rychle se rozvíjející oblast s rostoucí expatskou komunitou, kvalitní infrastrukturou a blízkostí pláží. Vhodné pro dlouhodobý i střednědobý pronájem.

Kata a Karon: turistické, vyšší výnosy v sezóně, větší vakance mimo sezónu — zejména u kratších kontraktů.

Patong: silně turistická lokalita orientovaná na krátkodobý pobyt; pro dlouhodobý nájem a stabilní investici méně vhodná.

PATTAYA — dlouhodobý pronájem

Pattaya nabízí slušné výnosy z dlouhodobého pronájmu expatům a pracovníkům EEC zóny (5-7 %). Má však dvě zásadní omezení oproti Phuketu: letiště U-Tapao má omezený mezinárodní provoz a menší expatská komunita.

Typ / lokalita	Reálné hrubé výnosy (30+ dní)	Poznámka
Studio/1+kk dlouhodobý nájem	5-7 %	Expat segment, ne turisté
Beachfront v Jomtien	5-6 %	Rostoucí poptávka od EEC pracovníků
Luxusní Wong Amat	5-6 %	Dlouhodobý expat segment

POZOR: Hlavní omezení Pattaye oproti Phuketu

1. Letiště U-Tapao má omezený mezinárodní provoz: většina letů přes Suvarnabhumi (2h jízdou).
2. Menší a méně stabilní expatská komunita: jiný typ poptávky (EEC pracovníci vs. mezinárodní turistika).
3. Nižší likvidita sekundárního trhu pro cizince.

Pozitiva: Nižší vstupní ceny, rostoucí poptávka díky EEC — techničtí pracovníci z Číny/Japonska. Pro investory, kteří chtějí nižší vstupní náklady a věří v rozvoj EEC zóny, může být Pattaya zajímavá volba.

INFO: Razzie proti krátkodobému pronájmu bez licence ⁶

V březnu 2025 proběhly v Pattaye razzie proti krátkodobému pronájmu. Z 9 671 Airbnb listingů byla naprostá většina bez licence. Pokud někdo nabízí „garantované výnosy 10 % z krátkodobého pronájmu“, ověřte, zda má projekt hotelové oprávnění — většina ho nemá.

INFO: EEC (Eastern Economic Corridor) — nové příležitosti od 2026

Thajská vláda investuje miliardy do rozvoje průmyslové zóny Eastern Economic Corridor již od 2026. To přináší Pattaye novou skupinu potenciálních nájemníků: technické pracovníky a manažery z čínského a japonského průmyslu.

HUA HIN — pro investici nedoporučeno

⚠ **POZOR: Hua Hin: nelikvidní trh, daleko od letiště**

Hua Hin je oblíbený u thajských retirees a části zahraničních expatů. Nemá však to co potřebujete pro úspěšnou investici: mezinárodní letiště je daleko (Bangkok ~3 hod.), expatská komunita je malá a tvořena převážně důchodci, turistický ruch je mírný.

Důležitý dopad: při prodeji jste odkázáni na velmi úzký okruh kupců. Likvidita sekundárního trhu je výrazně omezena — viz box níže.

Doporučení: Hua Hin přeskočit. Stejně výnosy dosáhnete s vyšší likviditou na Phuketu nebo v Bangkoku.

KOH SAMUI — pro bydlení / dlouhodobý pronájem

Koh Samui je jednou z nejkrásnějších destinací Thajska. Mezinárodní letiště existuje — ale provozuje je soukromá společnost (Bangkok Airways) která má monopol a udržuje vysoké ceny letenek. To omezuje spontánní návštěvy.

Typ pronájmu	Výnosy (30+ dní)	Realita
Dlouhodobý pronájem expatům	4-6 %	Malá komunita, omezená poptávka
Sezónní dlouhodobý (6+ měsíců)	5-7 %	Vysoká sezóna, náročná správa

>> Koh Samui — ideální pro bydlení, ne pro krátkodobý pronájem

Pokud chcete bydlet v ráji a mít vlastní nemovitost pro osobní užívání, Koh Samui dává smysl. Jako investice na pronájem je problematická: malá expat komunita, drahé letenky (Bangkok Airways monopol), krátkodobý pronájem bez licence mimo zákonný rámec. Dlouhodobý pronájem (30+ dní) má nízkou poptávku.

Důležitý strukturální faktor trhu: sekundární prodej

V mnoha lokalitách Thajci preferují nákup nových nemovitostí přímo od developerů. Zároveň mají přístup k nižším cenám než zahraniční kupující (kupují v Thai quota bez cenové prémie).

Při dalším prodeji tak mohou nabízet nemovitosti za ceny, které jsou pro ně stále ziskové, ale pro zahraniční investory již nedosažitelné.

To výrazně omezuje likviditu sekundárního trhu pro cizince, zejména v lokalitách s malou zahraniční poptávkou (např. Hua Hin, Koh Samui).

// ZÁVĚR KAPITOLY 2

Finální doporučení — kde investovat

Lokalita	Verdikt	
PHUKET	DOPORUČENO	Nejlepší kombinace výnos + likvidita + infrastruktura + mezinárodní letiště. Ideální lokality: Rawai, Chalong, Naiharn, Bang Tao. Pouze dlouhodobý pronájem (30+ dní).
BANGKOK	PODMÍNĚNĚ	Zejména pro geografickou diverzifikaci portfolia. Výnosy neodpovídají složitosti zahraniční investice. Bezpodmínečně vybrat správce budovy před koupí.
PATTAYA	OPATRNĚ	Dlouhodobý pronájem. Omezeno letištěm U-Tapao s omezeným provozem. Sledovat rozvoj EEC zóny pro dlouhodobé nájemníky.
HUA HIN	NEDOPORUČENO	Nelikvidní trh, daleko od letiště, malá expat komunita. Omezená likvidita sekundárního trhu pro cizince.
KOH SAMUI	PRO BYDLENÍ	Krásná destinace pro vlastní bydlení. Jako investice problematická: malá poptávka po dlouhodobém nájmu, drahé letenky.

i INFO: Proč mluvíme o dlouhodobém pronájmu (30+ dní)

Krátkodobý pronájem (<30 dní) je v Thajsku považován za hotelovou službu. Realitky často prezentují výnosy z krátkodobého pronájmu (10-15 %), ale:

- Běžná rezidenční kondominia ani soukromé vily hotelovou licenci zpravidla získat nemohou
- Tresty: 20 000 THB + 10 000 THB za každý den + až 1 rok vězení
- Razzie probíhají: Bangkok, Pattaya (březen 2025), Phuket
- Většina condo správ zakazuje <30 dní v pravidlech budovy

Proto v této kapitole uvádíme pouze výnosy z DLOUHODOBÉHO pronájmu (30+ dní), který je legální.

Co vám realitky neřeknou.

Průvodce pro české investory do thajských nemovitostí

KAPITOLA 3

Developer due diligence

Jak poznat seriózního developera od podvodníka

Krok 1: Najít si nezávislého právníka

Due diligence developera není něco co uděláte sami. Prvním a jediným nezastupitelným krokem je najít si nezávislého thajského právníka — ne toho co doporučuje developer, ne toho co doporučuje realitka. Vašeho vlastního.

Právník ověří právní dokumenty, Chanote titul, stavební povolení, condo licenci a zařídí bezpečný převod peněz. Ale před tím než právníkovi zaplatíte, musíte vědět NA CO SE PTÁT. Tato kapitola vám ukazuje varovné znaky, red flags a praktické kroky jak poznat seriózního developera.

TIP: Cena právníka: 80 000 - 120 000 THB za kompletní proces

To zahrnuje: ověření vlastnictví pozemku, ověření stavebního povolení a condo licence, kontrolu smluv, asistenci při převodu na katastru, asistenci při FET dokumentaci. Tato investice je povinná — bez ní nekupujte.

Varovné signály — red flags u developera

Ne každý developer je podvodník, ale thajský trh je plný developerů kteří vybírají zálohy a pak pošlou firmu do insolvence. Investoři nikdy své peníze nevidí. Zde jsou nejčastější varovné znaky.

Sales agenti v Thajsku často ani neznají rozdíl mezi Freeholdem a Leaseholdem — jejich úkolem je dostat z vás rezervační poplatek, ne vás chránit před právním průšvihem.

KRITICKÉ VAROVÁNÍ — okamžitě stop

Garantované výnosy 7-10 % bez vysvětlení JAK

Nikdo neukazuje reálná čísla obsazenosti. Odpověď typu „dont worry, we guarantee“ je vždy podezřelá.

Tlak na rychlý podpis

„Poslední jednotka“, „zítra se zvyšuje cena“, „rezervace jen dnes“ — klasické high-pressure prodejní techniky.

Developer bez historie

První projekt, žádné dokončené reference. Riziko že vybere zálohy a zmizí je velmi vysoké.

Příliš hezké rendery

Rendery jako z Dubaje za nízkou cenu — podezřelý nesoulad.

Nejasný vlastník pozemku

Pozemek „pronajatý“, „v holdingu“ — bez jasné dokumentace riziko že nepatří developerovi.

VAROVNÉ SIGNÁLY — zpozornit, ověřit

Neochota dát dokumenty před rezervací

Odpovědi typu „lawyer will explain later“ jsou podezřelé.

Vše řeší jen sales, žádný právník

Pokud se sales snaží odpovědět na právní otázky sám — špatný znak.

Sliby typu „guaranteed ROI but depends“

Buď je garance nebo není.

POZOR: Konkrétní quasi-podvody — legálně vás obořou

V Thajsku se málokdo krade napřímo. Častější jsou tyto praktiky:

- (1) Garantovaný nájem vyplácený z peněz nových kupujících (ponziho schéma)
- (2) Správa je katastrofa a nájem po skončení garance o 30-50 % nižší
- (3) Změna smluvních podmínek přes dodatky které nikdo nečte

4 otázky které doporučuji položit právníkovi developera

Než podepíšete cokoli, požadujte písemné odpovědi na tyto otázky. Pokud developer nebo jeho právník odmítá odpovědět — odejděte.

(A) Jak jsou drženy zálohy kupujících?

Jdou na escrow účet? Jsou oddělené od provozních peněz developera? Nebo jdou rovnou do cash flow firmy?

→ **Zálohy téměř nikdy nejsou na escrow účtu.** Jdou přímo do cash flow developera. V případě insolvence o své peníze přijdete.

(B) Co se stane, když developer zkrachuje?

Kdo vlastní rozestavěnou stavbu? Mají kupující přednostní právo?

→ **Většinou: nezajištění věřitelé.** Thajské právo nedává kupujícím off-plan projektů přednostní postavení.

(C) Kdo bude spravovat budovu po dokončení?

Developer? Externí property management? Existuje SLA?

→ **„We will decide later“ = červená vlajka.** Správa budovy přímo určuje hodnotu vaší investice (viz Kapitola 2).

(D) Je ve smlouvě exit / resale restriction?

Zákaz prodeje během garance? Povinnost prodat zpět developerovi?

→ **Časté, ale zamlčované.** Řada guaranteed return programů má skrytý lock-in. Vždy čtěte celou smlouvu.

Garantované výnosy — proč je to problém

Mnoho thajských developerů nabízí „garantované výnosy“ — typicky 7-10 % ročně po dobu 3-5 let. To vypadá lukrativně. Realita je složitější.

1. Nejde o skutečný výnos — ale o odloženou slevu

Garantovaný nájem není generovaný trhem. Developer ho často započítá do vyšší prodejní ceny. Kupující si výnos de facto předplatí dopředu. Byt BEZ garance by byl levnější.

INFO: Příklad

Byt stojí 5 mil. THB. Developer slibuje 8 % ročně = 400 000 THB/rok po dobu 5 let = 2 mil. THB celkem.

Ale reálná tržní cena bytu bez garance je jen 3,5 mil. THB.

Výsledek: zaplatili jste si svůj vlastní „garantovaný výnos“ dopředu.

2. Garance platí jen dokud je developer finančně silný

Garance není pojištěna. Pokud developer nemá cashflow, projekt není obsazen nebo přijde krize (COVID byl typický příklad) — výplaty se pozastaví, sníží nebo ukončí.

3. Smlouvy obsahují únikové klauzule

Typické klauzule které umožňují developerovi ukončit garanci: force majeure, změna zákonů, „mimořádné okolnosti“, možnost jednostranné změny modelu. „Garance“ není právně pevná jistota.

4. Po skončení garance přijde tvrdá realita

Skutečný tržní nájem bývá výrazně nižší, sezónní, závislý na lokalitě a konkurenci. Cena bytu často neodpovídá reálnému nájemnému. ROI po garanci dramaticky klesne.

5. Omezení pro majitele

Často je limit osobního využití, povinný rental pool, žádná kontrola nad správou. Majitel není skutečný investor — je pasivní účastník schématu.

Kdy dává garantovaný nájem smysl

Krátkodobě — pokud developer je extrémně silný, lokalita má prokázatelnou poptávku a kupující chápe že nejde o „výnos“, ale o časově omezený bonus.

NENÍ vhodné jako dlouhodobá investiční strategie. Pokud vás developer tlačí garantovaným výnosem — buďte obezřetní.

Otázky na developera

Před podpisem rezervační smlouvy (a před zaplacením rezervačního poplatku) se zeptejte developera na tyto otázky. Pokud na nějakou není jasná odpověď — stop.

- 1. Kolik projektů jste dokončili? Kde?**
- 2. Mohu je navštívit a prohlédnout si kvalitu?**
- 3. Kdo vlastní pozemek? Máte Chanote na jméno své firmy?**
- 4. Je projekt registrován jako kondominium podle Condo Act?**
- 5. Je jednotka kterou kupuji v foreign quota (49 %)?**
- 6. Kdo bude spravovat pronájem po skončení garance?**
- 7. Máte building permit? Mohu vidět?**
- 8. Jaká je struktura plateb? Kam se platí (firemní účet nebo escrow)?**

POZOR: Pokud cokoli „bude později“ — STOP

Žádný dokument není „dostupný později“. Chanote, building permit, registrace kondominia, smlouvy — VŠE musí být dostupné PŘED zaplacením rezervace.

Pokud developer odpovídá „až podepíšete“, „až zaplatíte“, „lawyer vám to vysvětlí“ — odejděte. To není due diligence, to je risk.

Bezpečná platební struktura

Způsob jak platíte developerovi určuje vaše riziko. Zde je standardní struktura pro off-plan projekty (projekty ve výstavbě).

Fáze	% ceny	Poznámka
Rezervace	5-10 %	Vratná pouze pokud je to výslovně uvedeno ve smlouvě. Standardně nevratná.
Podpis smlouvy	20-30 %	Standardní pro off-plan projekty
Průběh výstavby	postupně	Navázané na milníky (základ, stropy, fasáda)
Dokončení	doplatek	Platí se při převodu na katastr

POZOR: PODEZŘELÉ platební požadavky

- 30 % HNED bez historie developera — extrémně rizikové
- 50 % před zahájením stavby — nebezpečně vysoké
- Tlak na rychlé převody „abychom mohli začít stavbu“ — podezřelé
- Platba přímo na osobní účet ředitele developera — NIKDY

Bezpečné: Platit postupně podle milníků stavby. Čím méně zaplatíte před dokončením, tím menší riziko.

DOPORUČENÍ AUTORA: OFF-PLAN — vysoké riziko, pouze pro zkušené investory

Nebo si minimálně počkat až bude postaveno 80 % projektu.

Rizika off-plan nákupu:

- Developer nedokončí projekt — insolvence, stavba se zastaví, peníze ztraceny
- Kvalita horší než na renderech
- Zpoždění 1-2 roky je běžné
- Změny projektu během výstavby

Nejbezpečnější: Kupovat už HOTOVÉ condo s title deed.

INFO: Escrow účet — ideální, ale vzácný

Escrow je neutrální účet který drží peníze dokud není splněna podmínka (například dokončení stavby). Pokud developer nedokončí projekt, peníze se vrátí.

REALITA: Většina thajských developerů escrow NEAKCEPTUJE — potřebují peníze přímo na financování stavby. Escrow je rarita, ne standard.

Pokud developer escrow nabízí — velmi dobrý znak. Pokud ne — není to automaticky red flag, ale zvyšuje to riziko.

// ZÁVĚR KAPITOLY 3

Due diligence checklist — před podpisem

1. Mám nezávislého thajského právníka (ne od developera)?
2. Viděl jsem alespoň 2-3 dokončené projekty tohoto developera a mohu ověřit kvalitu správy?
3. Developer mi ukázal Chanote (title deed), building permit a potvrzení, že projekt je registrován jako kondominium (vč. EIA, pokud je relevantní)?
4. Ověřil jsem že developer skutečně vlastní pozemek?
5. Přečetl jsem si kompletní Sale & Purchase Agreement?
6. Chápu strukturu plateb a platím na firemní účet (ne osobní)?
7. Pokud je tam garantovaný výnos — chápu že nejde o skutečný tržní výnos?
8. Nenutil mě nikdo na rychlý podpis?
9. Pokud je to off-plan — je projekt minimálně 70-80 % hotový?
10. Jsem připravený dát developerovi peníze i když existuje riziko že je neuvídím?

Finální rada autora

Developer due diligence není paranoia — je to racionální ochrana investice. V Thajsku je legální rámec slabší než v EU a soudní vymáhání je pomalé a nákladné. Prevence je vše.

Pokud máte pochybnosti — nekupujte. Existují desítky dalších projektů.

Další kapitola: Správa nemovitosti na dálku — property management, krátkodobý vs. dlouhodobý pronájem, reálné náklady na správu.

Co vám realitky neřeknou.

Průvodce pro české investory do thajských nemovitostí

KAPITOLA 4

Správa nemovitosti na dálku

Property management, rizika Airbnb, reálné náklady

Nemovitost v Thajsku není pasivní investice

Realitní kanceláře prodávají „pasivní příjem“. Realita je jiná: nemovitost v Thajsku je podnikání na dálku. Tropické klima, geografická vzdálenost a lokální specifika dělají správu výrazně složitější než v ČR.

Tato kapitola ukazuje REÁLNÉ náklady na správu, proč je Airbnb většinou nelegální, co vyžaduje nejčastější opravy a jak vybrat správce nemovitosti.

Upřímný závěr autora — přečtěte si to před koupí

Bez správného property managementu ztratíte výnos i nervy. Pokud nechcete aktivně řídit nemovitost na dálku, nekupujte. Tohle není ČR, kde zavoláte „pana Malého“ a za 2 hodiny je hotovo.

V Thajsku máte dvě možnosti: buď mít spolehlivého lokálního partnera (firmu nebo jednotlivce), nebo v Thajsku aktivně pobývat minimálně několik měsíců v roce. Cokoli jiného — a koupíte si starost, ne investici.

// PROPERTY MANAGEMENT

Property management firmy — realita

Bez property managera byste nemovitost na dálku neudrželi. V thajských podmínkách je lokální správa nutností, ne luxusem.

Kolik to stojí — reálné ceny

Typ pronájmu	Management fee	Poznámka
Dlouhodobý nájem	10-15 %	Z měsíčního nájmu
Krátkodobý (např. Airbnb)	20-30 %	Z příjmu — často + extra poplatky (cleaning, marketing)

POZOR: Cokoli pod 10 % je podezřelé

„Full service za 5 %“ — téměř jistě něco chybí. Property management má náklady (platy lidí, komunikace, koordinace oprav). Pod 10 % není možné poskytovat kvalitní full-service správu. Pokud to někdo nabízí — ptejte se, CO přesně dělají a CO nedělají.

Výjimkou mohou být velmi jednoduché služby (např. jen inkaso nájmu bez správy).

Co property manager DĚLÁ

- ✓ Hledá nájemníka
- ✓ Řeší smlouvy
- ✓ Inkasuje nájem
- ✓ Komunikuje s nájemníkem
- ✓ Řeší drobné opravy
- ✓ Koordinuje úklid (u krátkodobého pronájmu)

Co property manager NEDĚLÁ (a lidé to často nevědí)

- ✗ Negarantuje obsazenost
- ✗ Nehlídá váš výnos
- ✗ Neřeší kvalitu stavby
- ✗ Nenese finanční odpovědnost
- ✗ Neoptimalizuje ROI

Property manager spravuje provoz — nevydělává peníze za vás

Jeho práce je udržovat nemovitost v provozu. Není to investiční partner, který sleduje váš ROI. To je VAŠE odpovědnost — on jen exekuuje.

Povinnost hlášení cizinců (TM30)

Jako majitel (nebo váš property manager) musíte každého cizince ubytovaného ve vaší nemovitosti nahlásit na imigrační úřad do 24 hodin přes formulář TM30. Platí pro všechny typy pronájmu — krátkodobý i dlouhodobý.

Hlášení lze podat online přes systém imigračního úřadu. Je to administrativní drobnost, ale při zanedbání hrozí pokuta až 10 000 THB. Profesionální property manager toto řeší automaticky.

Red flags u property managera

- ! Nejasné vyúčtování — žádné detaily, jen „trust me“
- ! Žádné fotky oprav — jak víte, že oprava byla provedena?
- ! Zpožděné odpovědi — více než 24 hodin na e-mail
- ! Neochota poslat smlouvu předem
- ! Inkaso nájmu na OSOBNÍ účet (ne firemní)

TIP: Jak vybrat správce

Osobní doporučení od expatriotů, reference od jiných investorů, 1-2 měsíce testovací spolupráce. Sledujte: rychlost reakcí, transparentnost vyúčtování, fotodokumentaci oprav.

// RIZIKA KRÁTKODOBÉHO PRONÁJMU

Proč je krátkodobý pronájem (např. přes Airbnb) většinou mimo zákonný rámec

Viděli jste ve výtazích cedule „Airbnb is illegal“? Není to jen odstrašení — je to právní realita. Krátkodobý pronájem v Thajsku je většinou mimo zákonný rámec — a platí to pro všechny typy nemovitostí: kondominia, vily i domy.

POZOR: Hotel Act B.E. 2547 (2004) — zákon je jasný

Pronájem kratší než 30 dní = hotelová služba. Tu nesmíte provozovat bez hotelové licence — bez ohledu na typ nemovitosti (condo, vila, dům). Běžná rezidenční kondominia ani soukromé vily hotelovou licenci zpravidla nemají a v praxi ji pro individuální jednotky či vily nelze získat, protože jsou schváleny jako residential building.

Zákonné (teoretické) tresty: pokuta až 20 000 THB + 10 000 THB za každý den provozu + možnost vězení do 1 roku. Realita: vězení je extrémní případ, běžně pokuta + zákaz provozu.

Proč to dlouho fungovalo — a co se změnilo

Thajsko dlouho krátkodobý pronájem nekontrolovalo. Policie to řešila selektivně, turistický tlak byl silnější než zákon. Co se změnilo po covidu: stížnosti rezidentů, bezpečnostní incidenty, tlak hotelové lobby. Města (Bangkok, Phuket, Pattaya) začala zákon vymáhat — výsledek: cedule, kontroly, pokuty.

Kdy MŮŽE být krátkodobý pronájem legální

- ✓ Budova má platnou hotelovou licenci podle Hotel Act B.E. 2547 (hotel, resort, hotel-condo).
- ✓ Projekt byl od počátku schválen jako serviced apartment, condo-hotel nebo licencovaný resort a má odpovídající licenci.

☐ Individuální jednotky v běžných kondominiích ani soukromé vily tyto podmínky zpravidla nesplňují, i když jsou nabízené na Airbnb.

Proč vám to realitka často neřekne

Protože krátkodobý pronájem prodává — vyšší slibované výnosy, rychlejší prodej jednotky. Právní realita by snížila ROI na papíře a zkomplikovala prodej. Vždycky se ptejte PŘÍMO: „Je v tomto projektu krátkodobý pronájem legální? Máte hotelovou licenci?“

Krátkodobý vs. dlouhodobý pronájem — upřímné srovnání

Parametr	Krátkodobý pronájem (např. Airbnb)	Dlouhodobý nájem
Hrubý výnos	Vyšší na papíře	Nižší, ale stabilní
Práce	Extrémně více	Minimum
Management fee	20-30 %	10-15 %
Opotřebení	Vyšší	Nižší
Legalita	Většinou mimo zákonný rámec	ANO

INFO: Čistý rozdíl po nákladech je často menší, než realitní kanceláře tvrdí

Krátkodobý pronájem má vyšší hrubý výnos, ale také vyšší management fee (20-30 %), vyšší opotřebení, vyšší vakanci a vyšší riziko konfliktu se správou domu. Po odečtení všech nákladů je rozdíl oproti dlouhodobému nájmu často jen 1-2 %, ne 5-7 % jak slibují agenti.

Destination Thailand Visa (DTV) — nová příležitost pro dlouhodobý pronájem

Od roku 2024 Thajsko zavedlo DTV víza pro digitální nomády a remote workers (až 5 let, cena cca 10 000 THB). To masivně zvýšilo poptávku po střednědobých pronájmech (3-6 měsíců), zejména na Phuketu a v Bangkoku.

Pro investory to znamená: legální pronájem na 30+ dní má rostoucí cílovou skupinu. DTV držitelé hledají kvalitní byty na 3-6 měsíců — přesně segment, který je legální a nevystavuje vás rizikům Hotel Act.

// ÚDRŽBA A OPRAVY

Údržba — tropické klima má vysoké nároky

Tropické klima s celoročně vysokou vlhkostí, teplem a UV zářením je na materiály a technologie náročnější než evropské podmínky. To, co v Česku řešíte jednou za několik let, řešíte v Thajsku každoročně.

Co vyžaduje nejčastější opravy

Klimatizace

Zanášení plísní a bakterií, únik chladiva, doporučený servis 2-4x ročně.

Vlhkost a plísně

Silikonové spáry (koupelny, kuchyně), stěny bez dostatečné ventilace, skříně u vnějších zdí.

Ohřev vody (bojler)

Poruchy topných spirál, vodní kámen.

Elektroinstalace

Vypínače, zásuvky (vlhkost + levnější komponenty), klimatizační jističe.

Nábytek a interiér

Bobtnání dřeva, hmyz, rychlejší opotřebení u krátkodobého pronájmu.

Jak rychle musíte reagovat

Klimatizace: OKAMŽITĚ — tropické klima bez klimatizace je nezvládnutelné.

Voda/elektřina: TENTÝŽ DEN — jinak nájemník odejde nebo dostanete špatné recenze.

Ostatní opravy: do 2-3 dní.

POZOR: Dá se to řídit z Česka?

ANO, ale POUZE pokud máte lokálního člověka. Ideálně property managera nebo osobní kontakt (technika). Bez lokální přítomnosti je to neřiditelné — rozdíl časových pásem, jazyk, rychlost reakce.

// REÁLNÉ NÁKLADY

Náklady na správu — to, co agenti vynechávají

Agenti prezentují „čistý výnos 7 %“. Realita: z hrubých 7 % odečtete management fee, údržbu, opravy a vakanci. Zde jsou REÁLNÉ náklady.

Pravidelné náklady (dlouhodobý nájem)

Položka	Náklady	Poznámka
Management fee	10–15 %	Z měsíčního nájmu
Maintenance fund	fixní/m ²	Příklad: 42 000 THB/rok za 61m ² byt
Drobné opravy	20–50 000 THB/rok	Závisí na stáří a stavu nemovitosti
Pojištění	doporučeno	Ochrana před poškozením

Vila vs. condo — obrovský rozdíl v nákladech na údržbu

Udržovat vilu je daleko náročnější než condo. Bazén, zahrada, střecha, fasáda, termity, odtoky — to vše řešíte sami. U condo za společné prostory platíte maintenance fund a správce se stará. U vily jste správcem vy.

Když je byt prázdný — i prázdný byt stojí peníze

Elektřina (klimatizace proti vlhkosti): běží. Voda: minimálně. Úklid: pravidelný. Pravidelná kontrola: nutná. I prázdný byt má provozní náklady.

Skryté náklady, které agenti nezmínují

- Výměna nábytku po čase
- Opravy po Airbnb hostech (vyšší opotřebení)
- Ztracené měsíce bez nájemníka
- Slabý management = nižší výnos (špatná cena, špatná propagace)

Elektřina a voda — konkrétní ceny

Služba	Cena
Elektřina	4–8 THB/kWh
Voda	15–50 THB/m ³

Vládní sazba v roce 2025 je přibližně 4-5 THB/kWh. Mnoho condo si ale účtuje vlastní přírážku — běžně až dvojnásobek vládní sazby, tedy 7-8 THB/kWh. Při podepisování nájemní smlouvy VŽDY ověřte cenu za jednotku (kWh). Typický měsíční účet za byt 50 m² s klimatizací: 1 500-3 000 THB.

INFO: Voda — nízká, ale ne nulová

Vládní sazba je 15-50 THB za kubický metr. Typický měsíční účet za byt: 100-500 THB. Některá condo účtují paušál 300-500 THB měsíčně bez ohledu na spotřebu.

INFO: Depozit a platební podmínky

Standardní depozit: 2 měsíční nájmy + 1 měsíc nájmu dopředu (celkem 3 měsíce). Depozit drží property manager nebo majitel. Vrací se, pokud není poškození — v praxi se často krátí na úklid a drobné opravy.

// ZÁVĚR KAPITOLY 4

Upřímný závěr — je to investice, nebo starost?

Nemovitost v Thajsku může být dobrá investice — POKUD víte, do čeho jdete. Není to pasivní příjem. Je to podnikání na dálku s lokálními specifiky: tropické klima, právní omezení (krátkodobý pronájem), vyšší náklady na údržbu, závislost na property managerovi.

Doporučení autora — před koupí si položte tyto otázky

- (1) Jsem připravený aktivně se zapojovat do správy nebo delegovat na property managera?
- (2) Rozumím tomu, že krátkodobý pronájem je většinou mimo zákonný rámec a počítám s dlouhodobým nájmem?
- (3) Mám rezervu na neočekávané opravy (klimatizace, bojler, vlhkost)?

Pokud na všechny otázky ANO — investice dává smysl. Pokud NE — zvažte, jestli nechcete peníze investovat jinač.

Další kapitola: Daně a optimalizace — co platit v Thajsku, jak legálně minimalizovat daně, co musíte hlásit.

Co vám realitky neřeknou.

Průvodce pro české investory do thajských nemovitostí

KAPITOLA 5

Daně a optimalizace

Co platit v Thajsku, jak legálně minimalizovat

// KAPITOLA 5 — ÚVOD

Daňové povinnosti v Thajsku

Daňové povinnosti při investici do thajské nemovitosti jsou složitější, než by se zdálo. Thajsko má vlastní daňový systém, který se průběžně mění. Tato kapitola ukazuje CO platit, KDY platit a jak využít daňového poradce.

Důležité: toto není právní ani daňové poradenství. Vždy konzultujte s daňovým poradcem, který zná thajský daňový systém. Tato kapitola slouží jako orientační rámeček.

POZOR: Daňové riziko je reálné

I když je kontrola u menších investorů (1-5 bytů) nízká, daňové povinnosti EXISTUJÍ. Pokud nedodržíte povinnosti, můžete čelit pokutám. Nejbezpečnější je vše přiznat správně.

// DAŇ Z NÁJMU V THAJSKU

Zjednodušený přehled

Příjem z pronájmu nemovitosti v Thajsku podléhá thajské dani z příjmu (PIT).

Daňoví rezidenti

Daňoví rezidenti Thajska (180+ dní ročně) obvykle podávají daňové přiznání a zdaňují čistý příjem podle progresivních sazeb PIT (0–35 %). Mohou uplatnit paušální nebo skutečné náklady.

Progresivní sazby PIT — daňoví rezidenti (2025)

Roční čistý příjem (THB)	Daňová sazba
do 150 000	0 %
150 001 - 300 000	5 %
300 001 - 500 000	10 %
500 001 - 750 000	15 %
750 001 - 1 000 000	20 %
1 000 001 - 2 000 000	25 %
2 000 001 - 5 000 000	30 %
nad 5 000 000	35 %

Daňoví nerezidenti (praxe)

U daňových nerezidentů je v praxi často uplatňován zjednodušený srážkový režim z hrubého nájemného, bez uplatnění nákladů. Tento postup se běžně používá zejména u zahraničních investorů, kteří v Thajsku nežijí.

⚠ Daňové zákony se mění

Thajské daňové předpisy se průběžně mění a výklad se liší případ od případu. Vždy konzultujte aktuální situaci s thajským daňovým poradcem.

// DANĚ PŘI KOUPI A PRODEJI

Daně při koupi a prodeji v Thajsku

PŘI KOUPI

Poplatek / Daň	Sazba	Kdo platí
Transfer fee	2 %	50/50
Stamp Duty	0,5 %	50/50 (NEBO SBT)
Specific Business Tax (SBT)	3,3 %	Ze zákona prodávající, v praxi často 50/50
Withholding Tax	1-5 %	Ze zákona prodávající, v praxi často 50/50

INFO: Celkově cca 2,5-6,3 % z ceny, obvykle děleno 50/50

Transfer fee se počítá z kupní ceny NEBO katastrální hodnoty — z té vyšší. Stamp Duty a SBT se neplatí OBOJE — platí se buď jedno, nebo druhé. SBT platí prodávající, pokud vlastnil méně než 5 let, jinak Stamp Duty. Withholding Tax je u fyzických osob progresivní — závisí na hodnotě a délce vlastnictví. U firem je to flat 1 %.

PŘI PRODEJI

Poplatek / Daň	Sazba	Podmínka
Specific Business Tax	3,3 %	Pokud prodáváte DO 5 let od koupě
Withholding Tax	1-5 %	Závislé na délce vlastnictví
Stamp Duty	0,5 %	Pokud se neplatí SBT

TIP: Daně při prodeji můžete optimalizovat

Pokud vlastníte nemovitost DÉLE NEŽ 5 let, neplatíte Specific Business Tax (3,3 %) — jen Stamp Duty (0,5 %) a Withholding Tax. Rozdíl je 2,8 % z prodejní ceny. Pokud proto plánujete prodat, zvažte, zda nepočkat, až vyprší 5 let.

→ Praktická rada: platit v hotovosti na místě

Poplatky se platí přímo na Pozemkovém úřadu v den převodu. Katastr kartou ani převodem nepřijímá. Doporučuji mít s sebou o 10-15 % více než je odhadovaná částka.

ROČNÍ DAŇ Z NEMOVITOSTI (Land and Buildings Tax)

Od roku 2020 platí v Thajsku roční daň z nemovitosti. Základem daně je úřední hodnota (appraised value), která je u condo běžně 60-80 % tržní ceny — ne cena, za kterou jste kupovali.

Typ využití	Sazba	Poznámka
Bydlení (vlastní)	0 %	Do 50 mil. THB úřední hodnoty — většina majitelů neplatí nic
Pronájem (rezidenční)	0,02-0,1 %	Progresivní sazba z úřední hodnoty — obvykle stovky až nízké tisíce THB ročně
Komerční využití	0,3 %	Hotel, obchod — neaplikuje se na běžný dlouhodobý pronájem
Prázdná nemovitost	0,3-0,7 %	Sazba roste s dobou nevyužívání

INFO: Jak to funguje v praxi

Daň nepřiznáváte sami — místní úřad ji sám vypočítá, vystaví daňový výměr a pošle ho na adresu nemovitosti (condo juristic office vám info přepošle). Platí se jednou ročně, typicky do dubna. Neplacení vede k penále 10-40 %.

U běžných bytů v dlouhodobém pronájmu se roční daň obvykle pohybuje v řádu stovek až nízkých tisíc THB.

// ZÁVĚR KAPITOLY 5

Shrnutí — co dělat prakticky

Daňové povinnosti v Thajsku EXISTUJÍ — i když je kontrola u menších investorů nízká, riziko je reálné. Nejbezpečnější cesta: přiznat příjem v Thajsku, využít místního daňového poradce a udržovat si pořádek v dokumentaci od prvního dne.

PRAKTICKÉ KROKY

1. Příjem z nájmu v Thajsku

Nerezidenti: srážková daň na hrubý příjem. Rezidenti: progresivní PIT 0-35 % s možností odpočtů.

2. Konzultace s poradcem

Najděte daňového poradce, který zná thajský daňový systém — minimálně první rok.

3. Dokumentace

Uchovávat VŠECHNY doklady: FET formulář, smlouvy, daňové přiznání, potvrzení o zaplacení daně.

4. Optimalizace při prodeji

Pokud vlastníte déle než 5 let, ušetříte 2,8 % na SBT. Plánujte prodej s ohledem na daňové důsledky.

⚠ Daňové riziko NENÍ paranoia

Je to racionální ochrana investice. Thajsko sdílí daňové informace s desítkami zemí včetně EU. Lepší je vše přiznat správně od začátku než pak řešit pokuty a dohledávky.

Toto je poslední kapitola průvodce Thailand Property Truth. Nyní máte kompletní obraz: formy vlastnictví, srovnání lokalit, developer due diligence, správa na dálku a daňové povinnosti. Máte všechny informace — rozhodnutí je na vás.

ZDROJE A ODKAZY

Číslované odkazy na klíčová tvrzení v průvodci

[1] Nejvyšší soud Thajska — rozhodnutí č. 4655/2566

Rozhodnutí potvrzující neplatnost smluv slibujících automatické prodloužení leaseholdu nad 30 let. Vyneseno 2023, publikováno s plným odůvodněním březen 2025. Číslo 2566 odpovídá thajskému kalendáři (= 2023 CE). Původní případ: Phuket Provincial Court → Court of Appeal Region 8 → Supreme Court. Zdroje: Duensing Kippen (The Phuket News), Addleshaw Goddard, Formichella & Sritawat (Lexology).

[2] Ministry of Commerce — kontroly nominee struktur 2024

Tisková zpráva MoC: 26 019 firem vyšetřováno pro podezření z nominee struktury. Zdroj: Belaws.com - Thailand Nominee Crackdown 2024, ThaiLawOnline.com, Bangkok Post.

[3] Criminal Court — rozsudek Phuket nominee case, září 2024

23 obžalovaných odsouzeno za organizování nominee struktur přes právníckou a účetní firmu na Phuketu. Původní trest 10 let, sníženo na 5 let podmíněně + pokuta 200 000 THB/os. Zdroj: Bangkok Post, Belaws.com

[4] Nový zákon o nominee strukturách — únor 2025

Kabinet schválil klasifikaci nominee struktur jako predikátový trestný čin pro praní špinavých peněz. Promlčecí lhůta 15 let. Zdroj: Bangkok Post, ThaiLawOnline.com

[5] AI systémy pro identifikaci dormant companies

Thajské Revenue Department a Ministry of Commerce zavedly systémy pro křížovou kontrolu firem vlastnících nemovitosti bez vykazovaných příjmů. Zdroj: ThaiLawOnline.com, Belaws.com - analýza nominee crackdown 2024-2025.

[6] Razzie proti ilegálnímu Airbnb — Pattaya, březen 2025

Z 9 671 Airbnb listingů v Pattaye byla naprostá většina bez hotelové licence. Zdroj: Bangkok Post, Pattaya News, březen 2025.

[7] Nejvyšší soud — rozhodnutí č. 1523/2565 (2022), sin somros

Soud rozhodl, že confirmation letter podepsaný na Land Office neurčuje právní status nemovitosti nabyté během manželství. Podle § 1474 Civil and Commercial Code je taková nemovitost předpokládána jako manželský majetek (sin somros), pokud není prokázáno jinak. Zdroj: samuiforsale.com, ThaiLawOnline.com, Supreme Court of Thailand.

Další zdroje podle kapitol

Kapitola 1 — Formy vlastnictví

- ▶ Condominium Act B.E. 2522 (1979), ve znění pozdějších novel
- ▶ Civil and Commercial Code, § 1410-1416 — Superficies
- ▶ Civil and Commercial Code, § 1465-1493 — Manželský majetek (Sin Somros / Sin Suan Tua)
- ▶ Foreign Exchange Transaction (FET) — Bank of Thailand (bot.or.th)
- ▶ Foreign Business Act B.E. 2542 (1999)

Kapitola 2 — Srovnání lokalit

- ▶ CBRE Thailand — Market Report 2024 (cbre.co.th)
- ▶ Hotel Act B.E. 2547 (2004)
- ▶ Eastern Economic Corridor (eeco.or.th)

Kapitola 3 — Developer due diligence

- ▶ Land Code B.E. 2497 (1954) — Chanote title deed
- ▶ Condominium Act — condo licence a stavební povolení

Kapitola 4 — Správa nemovitosti na dálku

- ▶ Hotel Act B.E. 2547 (2004)
- ▶ Provincial Electricity Authority (pea.co.th) — sazby 2025

Kapitola 5 — Daně a optimalizace

- ▶ Revenue Code — Personal Income Tax sazby (rd.go.th)
- ▶ Smlouva o zamezení dvojího zdanění ČR-Thajsko
- ▶ Land and Buildings Tax Act B.E. 2562 (2019)

Poznámka: Zákony a předpisy se mohou kdykoli změnit. Všechny odkazy a informace jsou platné k datu vydání průvodce (2025). Vždy ověřte aktuální stav s právníkem.

SLOVNÍČEK POJMŮ

Přehled klíčových termínů používaných v průvodci

Chanote (chanote)

Nejvyšší forma vlastnického titulu v Thajsku. Pozemek/jednotka je přesně zaměřena GPS souřadnicemi. Jediný titul vhodný pro investici.

Condo Freehold

Plné vlastnictví bytové jednotky v kondominiu zapsané na katastru na jméno cizince. Jediná doporučená forma vlastnictví pro zahraniční investory.

EEC (Eastern Economic Corridor)

Vládní investiční program pro rozvoj průmyslové zóny ve východním Thajsku (Chonburi, Rayong, Chachoengsao). Přináší nové nájemníky do oblasti Pattaye.

Escrow účet

Neutrální účet třetí strany, který drží peníze, dokud nejsou splněny smluvní podmínky. V Thajsku vzácný, ale ideální ochrana kupujícího.

FET formulář (Foreign Exchange Transaction)

Dokument vydaný thajskou bankou při příjmu zahraničního převodu. Povinná příloha při zápisu condo na katastr. Bez FET nelze přepsat vlastnictví.

Foreign Quota (zahraniční kvóta 49 %)

Maximální podíl jednotek v kondominiu, které mohou vlastnit cizinci. Zbývajících 51 % musí vlastnit thajští občané.

Hotel Act B.E. 2547 (2004)

Zákon definující pronájem kratší než 30 dní jako hotelovou službu vyžadující licenci. Základ pro zákaz Airbnb v běžných condo.

Land Department / Land Office / Pozemkový úřad

Thajský katastrální úřad. Registruje vlastnictví nemovitostí, provádí převody, vydává title deedy. V průvodci používáme tyto termíny zaměnitelně.

Leasehold

Dlouhodobý pronájem (typicky 30 let). Nejde o vlastnictví — kupujete právo užívat nemovitost po dobu nájmu. Po uplynutí závisí prodloužení na vlastníkovi pozemku.

Maintenance Fund (fond údržby)

Jednorázový poplatek placený při koupi condo. Slouží k financování údržby společných prostor budovy.

Nominee Company

Nelegální struktura, kdy thajská firma s figurantskými thajskými společníky slouží k obcházení zákazu vlastnictví pozemku cizinci. Od 2025 klasifikována jako predikátový trestný čin.

Off-plan

Projekt ve výstavbě, který ještě není dokončen. Kupující platí zálohy během stavby. Vyšší riziko — developer může nedokončit nebo zbankrotovat.

PIT (Personal Income Tax)

Daň z příjmů fyzických osob v Thajsku. Progresivní sazba 0–35 %.

PND.90 / PND.94

Formuláře thajského daňového přiznání. PND.94 = pololetní (do 30. září), PND.90 = roční (do 31. března).

Rental Pool

Systém, kdy developer sdružuje pronájem všech jednotek a rozděluje příjmy mezi vlastníky. Často součást garantovaných výnosů.

SBT (Specific Business Tax)

Daň 3,3 % z prodejní ceny, pokud prodávající vlastnil nemovitost méně než 5 let.

Stamp Duty

Kolkovné 0,5 % z prodejní ceny. Platí se, pokud se neplatí SBT (tj. vlastnictví delší než 5 let).

Superficies (□□□□□□□□□□□□□□□□)

Právo stavby — právní institut umožňující cizinci vlastnit budovu na cizím pozemku. Reguluje se na katastru. Maximální doba 30 let nebo doživotně. Převoditelné a děditelné.

Thai Will (thajská závěť)

Závěť sepsaná podle thajského práva. Doporučeno pro každého vlastníka nemovitosti v Thajsku. Cena: 15 000–30 000 THB.

Title Deed

Listina osvědčující vlastnictví nemovitosti. Chanote je nejvyšší forma title deed v Thajsku.

Transfer Fee

Poplatek za převod vlastnictví na katastru. Sazba 2 % z kupní ceny nebo katastrální hodnoty (z té vyšší). Standardně děleno 50/50.

Withholding Tax (srážková daň)

Daň srážená při převodu nemovitosti (1–5 %, progresivně dle délky vlastnictví). Pro nerezidenty: 15 % z hrubého nájmu.

EXECUTIVE SUMMARY

10 věcí, které musíte vědět před koupí nemovitosti v Thajsku

1. Kupujte pouze Foreign Freehold Condo (Chanote na vaše jméno)

Je to jediná forma vlastnictví, která vám dává plná práva srovnatelná s ČR. Leasehold, Thai Company a 30+30+30 smlouvy nesou zásadní rizika.

2. Zahraniční kvóta 49 % je limitující

V každém projektu může být maximálně 49 % jednotek ve vlastnictví cizinců. Před koupí ověřte dostupnost kvóty na Land Department.

3. FET formulář je kritický — každá platba musí být dohledatelná

Celou kupní cenu převedte ze zahraničního účtu klasickým SWIFT převodem. Bez FET dokumentace katastr přepis nepovolí. Nepoužívejte Wise ani Revolut.

4. Bez nezávislého právníka nekupujte

Ne právníka od developera, ne od realitky. Vašeho vlastního. Cena 80 000–120 000 THB za kompletní proces je povinná investice.

5. Off-plan projekty kupujte s extrémní opatrností

Ideálně kupujte hotové condo s title deed. Pokud off-plan, počkejte minimálně na 70–80 % dokončení stavby.

6. Krátkodobý pronájem (<30 dnů) je bez hotel licence nelegální

Slibované výnosy 10–15 % z Airbnb jsou postavené na nelegální činnosti. Počítejte s dlouhodobým nájmem: reálný čistý výnos 4,5–6,5 %.

7. Thai Company = vysoké riziko nominee struktury

Od roku 2024 probíhají masivní kontroly. Nominee firma hrozí konfiskací nemovitosti, pokutami a trestní odpovědností. Nový zákon 2025 klasifikuje nominee struktury jako predikátový trestný čin.

8. Garantované výnosy od developera nejsou skutečný výnos

Garance je většinou započítaná do vyšší prodejní ceny. Po jejím skončení reálný nájem bývá výrazně nižší.

9. Správa nemovitosti na dálku vyžaduje lokálního partnera

Tropické klima klade vysoké nároky na údržbu. Bez property managera je správa z ČR prakticky nemožná. Počítejte s management fee 10–15 %.