

# Thailandsboendeguiden

**En guide för dig som vill flytta till Thailand samt för dig som vill köpa hus eller lägenhet i Thailand utan att bli lurad.**

## OM THAILANDSBOENDEGUIDEN

Thailandsboendeguiden är en gratis bok från Slott & Koja ([www.slottochkoja.se](http://www.slottochkoja.se)) för alla som planerar att flytta till och köpa hus eller lägenhet i Thailand. Dela gärna med dig av denna bok till andra intresserade.

För dig som inte redan gjort det och vill ha information om nya byggprojekt i Thailand innan alla andra, kan gratis skriva upp dig på [AssociateSite.com/Thailandsboendeguiden](http://AssociateSite.com/Thailandsboendeguiden). Du kommer då få information om när det finns nya byggprojekt i Thailand.

Hela eller delar av denna bok får publiceras i tryckt eller elektronisk form förutsatt att en referens görs till Slott & Koja med länken [www.slottochkoja.se](http://www.slottochkoja.se) tydligt angiven i anslutning till texten.

Ingen information i denna bok ska ses som juridiska råd. Kontakta en jurist för frågor av juridisk natur.

## OM SLOTT & KOJA

Slott & Kojas hemsida är för dig som är intresserad av heminredning, homestyling/homestaging och bostad utomlands och i Sverige.

Här hittar du massor med information om allt från heminredning som färglära, köksplanering och ljussättning till information om bostadsrätter, lån till din bostad, lån till bostad utomlands, köp av bostad i Thailand, och de juridiska komplikationerna med att köpa boende utomlands.

Du hittar Slott & Kojas hemsida på [www.slottochkoja.se](http://www.slottochkoja.se).

Om Thailandsboendeguiden.....	2
Om Slott & Koja.....	3
Varför Flytta Till Thailand? .....	6
Att Tänka På Vid Flytt Till Thailand.....	7
Att Jobba i Thailand .....	7
Starta Företag i Thailand .....	7
Inkomstskatt i Thailand .....	8
Prisnivån.....	8
Visum .....	9
Thailändska Visumtyper .....	9
Visa Run .....	9
Säkerheten i Thailand .....	9
Sjukvård.....	10
Vaccination .....	10
Körkort.....	10
Skolgång i Thailand.....	10
Boende .....	11
Köp Av Mark & Hus i Thailand.....	12
Thailändska Ytmått .....	12
Olika Landcertifikat.....	12
Anlita En Jurist.....	13
McEvily & Collins .....	13
Utländska Medborgare Kan Köpa Hus i Thailand Men Ej Äga Marken Det Står På.....	13
1. Starta Ett Thailändskt Företag .....	13
2. Hyr Marken (Vanligast) .....	14
3. Skriv Ett Lånekontrakt.....	15
4. Gift Dig Med En Thailändska/Thailändare.....	15
Se Till Att Få Ett “Tor Tor Sam” .....	15
Lån Till Hus & Lägenhet i Thailand .....	17
Lån Till Lägenhet Från Thailändsk Bank .....	17
Belåna Din Bostad i Sverige - Köp Ett Hus i Thailand.....	17
Allmänt Att Tänka På Vid Utlandsflytt.....	18

Viktig Information Om Skatter Vid Flytt Utomlands .....	18
Slipper jag skatten nu? .....	18
Anmälan Till Folkbokföringsregistret & Försäkringskassan .....	18
Tänker du vara utomlands kortare tid än 6 månader? .....	19
Tänker du vara utomlands längre tid än 6 månader men kortare tid än 1 år?.....	19
Tänker du vara utomlands längre tid än 1 år? .....	19
Datum För Avregistrering i Folkbokföringsregistret .....	19
Bor du i Sverige & Utomlands? .....	19
Ditt Svenska Medborgarskap .....	20
Behåll Möjligheten Att Rösta .....	20
Sjuklön Eller Sjukpenning .....	20
Föräldrapenning .....	20
Barnbidrag & Flerbarnstillägg .....	20
Underhållsstöd .....	21
Om rätten till pension utanför EU .....	21
Appendix A – Ambassader & Konsulat .....	22
Ambassader .....	22
Sveriges Ambassad i Bangkok .....	22
Thailands Ambassad i Stockholm .....	22
Thailändska ambassaden i Oslo .....	22
Thailändska ambassaden i Köpenhamn .....	23
Konsulat .....	23
Thailändska konsulatet i Göteborg .....	23
Thailändska generalkonsulatet i Helsingfors .....	23
Svenska Konsulatet i Pattaya .....	23
Svenska Konsulatet i Chiang Mai.....	23
Svenska Konsulatet i Phuket .....	24
Appendix B - Jurister .....	25
McEvily & Collins .....	25
Mer Information Om Thailandsboende .....	26

# VARFÖR FLYTTA TILL THAILAND?

Det finns många anledningar till att man vill flytta till ett annat land:

- Lägre levnadskostnader
- Varmare klimat
- Bättre livskvalitet
- Bättre jobbmöjligheter
- Intresse för andra kulturer
- Kärlek

Att så många svenskar drömmer om att flytta till just Thailand beror förmodligen på det varmare klimatet, lägre levnadskostnader och de vänliga människorna. Man räknar med att det idag finns omkring 5 000 bosfaste svenskar i Thailand.

Att flytta till ett annat land kräver en del förberedelse och med denna bok får du information om vad du bör tänka på innan du flyttar till Thailand, eller något annat land för den delen.

Innan du väljer att permanent flytta utomlands bör du åka på semester i några veckor till det land du planerar flytta till. Detta för att få en uppfattning om landets kultur och hur det är att leva i landet.

# ATT TÄNKA PÅ VID FLYTT TILL THAILAND

## ATT JOBBA I THAILAND

Om du tänker söka anställning i Thailand eller finns det några regler du måste följa:

För det första behöver du ett non-immigrant visum för att ha möjlighet att få ett arbetstillstånd i Thailand. Detta visum måste ansökas på en ambassad utanför Thailand. Se adressuppgifter till olika ambassader och konsulat i Appendix A.

Första gången du ansöker om ett non-immigrant visum kan du bara beviljas ett tremånaders visum. Efter dessa tre månader kan du söka ett visum som gäller årsvis. Du måste dock lämna landet var tredje månad genom ett så kallat "visa run". (Se under rubriken "Visum" för mer information om "visa run".)

För att kunna ansöka om ett non-immigrant B visum behöver du ett rekommendationsbrev från det företag som tänker anställa dig. Nu kan du ansöka om arbetstillstånd i Thailand. För det behöver du ett nyutfärdat thailändskt hälsintyg, en CV och tre passfoton.

Räkna med att thailändska löner är betydligt lägre än svenska, men eftersom det mesta är betydligt billigare i Thailand än i Sverige är detta inget större problem.

## STARTA FÖRETAG I THAILAND

För att starta ett företag i Thailand, ett så kallat Thai Private Company Limited (Thai Co., Ltd.) behövs sju stycken aktieägare. Thailändarna måste äga 51% av företaget.

Att sätta upp ett thailändskt företag tar ca. 1,5 timmar och du behöver skriva under med din signatur på 30 ställen.

För att undvika att thailändarna tar över kontrollen av företaget kan du sätta dig som verkställande direktör i företagens "Articles of Association" och thailändarna skriver under "Share Transfer Contracts" vid registreringen av företaget. Detta ger dig 100% kontroll av företaget och dess tillgångar.

De thailändska aktieinnehavarna har ingen som helst kontroll av företaget och de behöver aldrig vara delaktiga i några beslut. De thailändska aktieägarna kan också bytas ut när helst den utländska direktören önskar.

En vanlig missuppfattning som oroar många utlänningar är att dessa företag ägs av utlänningar och kan exponeras för eventuella framtida lagändringar av en eventuellt framtida extremnationalistisk regering med

avsikten att ta ifrån alla utlänningar sina fastighetsinvesteringar i Thailand.

Faktum är att "Limited Companies" ägs av aktieinnehavarna och inte företagets verkställande direktör. På så sätt är "Limited Companies" thailändska juridiska enheter som lyder under de thailändska företagslagarna och en ändring i dessa lagar kommer slå på alla "Limited Companies" och inte enbart de vars verkställande direktörer råkar vara utlänningar.

De thailändska lagarna, både företagslagarna och de lagar som befolkningen lyder under, är inte speciellt annorlunda jämfört med lagar i de flesta andra länder och dessa lagar slår på alla juridiska personer oavsett om de är utländska eller thailändska.

Kapitalinsatsen i ett Thai Private Company Limited måste uppgå till minst två miljoner baht.

Det går att sköta allt pappersarbete själv vid uppsättningen av ett företag men behöver någon som kan thailändska för att fylla i alla ansökningsblanketter. Om man gör allt själv blir kostnaden för uppsättning av företaget drygt 15 000 baht.

Att anlita en advokat för uppsättning av företaget kostar ca. 30 000 – 70 000 baht.

Mer information om start av företag och skatteregler fås från "Revenue Department": [www.rd.go.th](http://www.rd.go.th)

## INKOMSTSKATT I THAILAND

Liksom i Sverige tillämpar man i Thailand en progressiv inkomstskatteskala. Inkomstskatten stiger från 5% till 37% med ökande inkomst.

För alla utlänningar som bor i Thailand gäller att de måste betala skatt med utgångspunkt från en förutbestämd minimiinkomst per månad som för européer, amerikaner, kanadensare, australiensare och japaner är satt till 50,000 THB.

## PRISNIVÅN

Prisnivån i Thailand är väldigt låg jämfört med Sverige. Lite grovt räknat kan man säga att priserna i allmänhet ligger runt en femtedel av svenska priser vilket betyder att en pensionär som har 10 000 kronor i pension kommer leva gott i Thailand med en köpkraft på motsvarande 50 000 kronor per månad i Sverige.

## VISUM

Som svensk medborgare kan du utan visum stanna i Thailand upp till 30 dagar. För att stanna längre tid finns ett antal alternativ. Se Appendix A för ambassadernas och konsulatens kontaktuppgifter.

### THAILÄNDSKA VISUMTYPER

Följande visumtyper finns för Thailand:

- 15 Dagers Transitvisum - Ej för svenska medborgare.
- 30 Dagers Transitvisum - Som svensk medborgare kan du utan visum stanna upp till 30 dagar. Åker du till ett annat land och sedan tillbaka till Thailand får du ytterligare 30 dagar.
- 60 Dagers Turistvisum - Ansök om visum innan avresa på Thailands ambassad i Stockholm.
- 90 Dagers Non-Immigrant Visa - Ansök om visum innan avresa på Thailands ambassad i Stockholm. Du kan få ett 90 dagars non-immigrant visum om du har speciella skäl att stanna länge i Thailand. Speciella skäl kan vara studier eller arbete.
- Immigrant/Resident Visa - De som uppehållit sig i Thailand i minst 3 år med ettårsvisum som förlängts varje år kan söka ett denna typ av visum. För att få ansöka om resident visum måste du ha ett non-immigrant visum.
- Non-Quota Immigrant Visa - Detta visum är för personer som tidigare varit bosatta i Thailand.

Om du har ett turist- eller non-immigrant visum måste du resa in i Thailand inom 90 dagar från utfärdandet.

Kom ihåg att passet måste vara giltigt i minst 6 månader efter inresedagen och kontrollera att tulltjänstemannen stämplat rätt antal dagar i passet när du gått genom passkontrollen i Thailand. Det är enklast att åtgärda felaktigheter direkt på plats. Annars måste du ta dig till Immigration för att rätta till problemet.

### VISA RUN

Du kan förlänga ditt befintliga visum eller söka ett nytt genom att göra en så kallad "visa run", dvs. en resa till, förslagsvis, något av Thailands grannländer: Malaysia, Laos, Kambodja eller Laos.

Du kan förstås också ta en längre resa till något annat land om du känner för att kombinera din "visa run" med en semester i något annat land.

### SÄKERHETEN I THAILAND

Thailand har väldigt låg kriminalitet så du kan i det avseendet känna dig betydligt säkrare där än hemma i Sverige.

När det gäller trafiken är den mycket farligare än hemma i Sverige.

## SJUKVÅRD

De internationella sjukhusen i Thailand håller mycket bra kvalitet. I Bangkok finns några av världens bästa privatsjukhus. De lokala sjukhusen håller lägre standard men fungerar bra för mindre åkommor.

Se till att skaffa en lokal thailändsk sjukförsäkring. En sådan försäkring kostar ca. 10 000-12 000 kronor/år och ger tillgång till internationella sjukhus. Hos de olika sjukhusen kan du få rekommendationer om olika försäkringsbolag.

## VACCINATION

Kommer du från Sverige finns inga krav på vaccination, däremot finns några rekommenderade vaccinationer:

- Dina polio-, stelkramps- och difterivaccinationer bör ses över.
- Hepatit A (epidemisk gulsot).
- Hepatit B-vaccin (vid frekventa eller långvariga vistelser i landet).
- Tyfoid
- Japansk encefalit
- Tuberkulos
- Vaccin mot turistdiarré och rabies kan vara bra för vissa riskgrupper.
- Profylax med malariatabletter kan komma ifråga

Mygg kan sprida vissa tropiska sjukdomar som exempelvis malaria, denguefeber och japansk encefalit. Om det finns mycket mygg i din omgivning bör du alltid använda myggstift/spray på fria hudytor.

Med långärmad skjorta och långbyxor minskar du risken för myggbett ytterligare. Övernattar du på landsbygd eller i djungel bör du använda ett impregnerat myggnät som skydd.

För mer information om vaccination: [www.vaccinationsguiden.se](http://www.vaccinationsguiden.se)

## KÖRKORT

För att köra bil i Thailand bör du ha ett internationellt körkort. Ett internationellt körkort skaffar du hos Motormännen ([www.motormannen.se](http://www.motormannen.se)).

## SKOLGÅNG I THAILAND

Thailands undervisningssystem är uppdelat i fyra nivåer under statlig ledning av undervisningsministeriet:

- Förskolan för barn i åldrarna tre till fem år
- Sex års grundskola,

- Tre år motsvarande vårt högstadium
- Tre år motsvarande vårt gymnasium.

Högre undervisning ligger under universitetsministeriet, och för närvarande finns det 24 allmänna universitet och 22 universitet i privat regi som tillsammans täcker alla regioner i landet.

I Thailand liksom många andra länder i världen är inte skolgången helt gratis som i Sverige. Några exempel på kostnader för skolgång är:

- Terminsavgifter
- Resor till och från skolan
- Skoluniform är obligatoriskt och måste bekostas av eleven själv
- Eleverna måste själva betala sina läroböcker
- Mat måste tas med hemifrån eller köpas på skolans matsservering

I Thailand finns lokala skolor som kostar ca. 2 000 kronor per termin. De internationella skolorna kan kosta runt 20000-30000 kronor per termin. De bästa skolorna finns i Bangkok och i de större städerna.

Att gå i de finare skolorna i Bangkok kan kosta omkring 100 000 kronor för en elev under ett läsår och för vissa toppskolor i Bangkok kan man behöva betala upp mot en miljon kronor per termin.

För mer information om skolor utomlands:

Svenska Utlandsskolors Förening: [www.suf.c.se](http://www.suf.c.se)

Skolverket: [www.skolverket.se](http://www.skolverket.se)

## BOENDE

Ett sätt att ordna boende är att köpa ett hus eller lägenhet. Mer om detta behandlas i nästa kapitel. Har du inte råd att köpa ett hus eller inte vill göra en så stor investering går det förstås att hyra en lägenhet eller ett hus för en längre tid. Se upp med villkoren så att du inte binder dig under längre tid än du tänkt dig.

# KÖP AV MARK & HUS I THAILAND

Det är många som drömmer om ett paradisoende i Thailand, men det är inte helt enkelt att själv, utan hjälp från en kunnig jurist, undvika alla fallgropar när man ska köpa hus i Thailand.

Ett problem med att köpa hus i Thailand är att personer som inte är thailändska medborgare ej får äga mark i Thailand. Det finns ett antal sätt att lösa detta problem på. Se längre ned för en mer utförlig beskrivning hur du kan gå tillväga för att helt lagligt köpa mark i Thailand.

Lägenheter kan utlänningar köpa i eget namn. Dock får endast maximalt 49% av lägenheterna i en fastighet ägas av utländska medborgare. Du behöver dock ett "Tor Tor Sam" för att de thailändska myndigheterna ska godkänna ditt lägenhetsköp. Se längre ned vad ett "Tor Tor Sam" är och hur du får tag i ett.

Det är väldigt stora skillnader på markpriser i Thailand. I städer som Bangkok och Chiang Mai kan markpriserna vara skyhöga, liksom attraktiva strandtomter i populära turistorter. I mindre städer och på landsbygden kan du ganska enkelt hitta mark med väldigt låga priser i en internationell jämförelse.

## THAILÄNDSKA YTMÅTT

Några thailändska ytmått du förmodligen kommer behöva känna till vid köp av mark och hus i Thailand är:

- 1 Rai = 1600 kvadratmeter
- 1 Ngarn = 400 kvadratmeter
- 1 Tarang Wah = 4 kvadratmeter
- 1 Tarang Mett = 1 kvadratmeter

## OLIKA LANDCERTIFIKAT

Chanote eller Nor Sor 4 Gor kallas det landcertifikat som utfärdas av det officiella land-kontoret och är det mest korrekta landcertifikatet eftersom de är uppmätta med GPS och tydligt utmärkta med betongmarkeringar i naturen.

Nor Sor 3 Gor och Nor Sor 3 heter de certifikat som visar vem som har äganderätten till ett landområde. Eftersom Nor Sor 3 Gor även bekräftar landets ägare är det det mer utförligare och säkrare av de två. Rätten till användande har inte bekräftats ännu i fallet med Nor Sor 3.

Det förekommer andra certifikat och land-definitioner också. I dessa fall bör man ha koll på vad man gör vid eventuellt köp. Om du inte har full koll

på landcertifikaten och dess definitioner bör du anlita en jurist som är expert på detta.

### ANLITA EN JURIST

Se till att anlita en jurist som är expert på thailändska bostadsaffärer och låt honom gå igenom avtalet för att hitta och eliminera eventuella problem innan ni skriver på kontraktet.

Ett inte alltför ovanligt problem med köpekontrakt är när det står att köparen ska stå för alla skatter och avgifter inklusive köparens juristkostnader.

Följande är ett sådant exempel från en paragraf i ett kontrakt:

”All government fees, taxes and expenses including the ‘Lessee’s’ own legal expenses incurred in relation to the registration of the renewals of the Lease shall be borne solely by the ‘Lessee’ “

Ett annat exempel:

”All registration fees and duties in relation to the registration of the lease of the ‘Leased Apartment’ shall be borne solely by the ‘Lessee’.”

Man bör då be att införa ett förtydligande i kontraktet där det uttryckligen står att säljarens vinstskatt EJ ska betalas av köparen. Något som borde vara självklart, men om kontraktet är skrivet som i exemplet ovan innebär det rent juridiskt att du som köpare kan bli skyldig att betala skatt på den vinst säljaren gör.

### McEVILY & COLLINS

En juristfirma vi kan rekommendera är McEvily & Collins:  
[www.legalthai.com](http://www.legalthai.com)

McEvily & Collins har kontor i Bangkok, Phuket och Koh Samui. Se Appendix B för kontaktuppgifter till McEvily & Collins.

### UTLÄNDSKA MEDBORGARE KAN KÖPA HUS I THAILAND MEN EJ ÄGA MARKEN DET STÅR PÅ

Utlänningar får köpa hus i Thailand men får ej äga marken det står på. Det pågår dock förhandlingar med regeringen om att göra detta möjligt, men det ligger i så fall många år framåt i tiden. Det finns dock fyra sätt som gör det möjligt för utlänningar att köpa eller hyra mark i Thailand:

#### 1. STARTA ETT THAILÄNSKT FÖRETAG

Genom att starta ett Thailandskt företag “Limited Company” som ägs till 49% av utlänningen och till 51% av thailändare kan företaget köpa

mark i Thailand. 39% - 61% vid registrering av företaget som senare kan justeras upp till minst 51%.

Utlänningen sätts som verkställande direktör i företagets "Articles of Association" och thailändarna skriver under "Share Transfer Contracts" vid registreringen av företaget. Detta ger 100% kontroll av företaget och dess tillgångar i utlänningens händer.

De thailändska aktieinnehavarna har ingen som helst kontroll av företaget och de behöver aldrig vara delaktiga i några beslut. De thailändska aktieägarna kan också bytas ut när helst den utländska direktören önskar.

Ett thailändskt företag måste ha minst 7 aktieinnehavare, t ex en utlänning och sex thailändare. Att sätta upp ett thailändskt företag tar ca. 1,5 timmar och du behöver skriva under med din signatur på 30 ställen.

En vanlig missuppfattning som oroar många utlänningar är att dessa företag ägs av utlänningar och kan exponeras för eventuella framtida lagändringar av en eventuellt framtida extremnationalistisk regering med avsikten att ta ifrån alla utlänningar sina fastighetsinvesteringar i Thailand.

Faktum är att "Limited Companies" ägs av aktieinnehavarna och inte företagets verkställande direktör. På så sätt är "Limited Companies" Thailändska juridiska enheter som lyder under de thailändska företagslagarna och en ändring i dessa lagar kommer slå på alla "Limited Companies" och inte enbart de vars verkställande direktörer råkar vara utlänningar.

De thailändska lagarna, både företagslagarna och de lagar som befolkningen lyder under, är inte speciellt annorlunda jämfört med lagar i de flesta andra länder och dessa lagar slår på alla juridiska personer oavsett om de är utländska eller thailändska.

## 2. HYR MARKEN (VANLIGAST)

Utlänningar har möjlighet att hyra mark under ett 30-årskontrakt som innehåller en klausul vilken ger utlänningen som hyr marken (the lessee) en option på ytterligare 30 år.

Samma kontrakt som registreras på "The Land Office" (markdepartementet) kan förnyas vart 30:e år ända upp till totalt 90

är. Den som hyr ut marken (the lessor) är enligt lag skyldig att följa avtalet och utlänningen som hyr marken kan testamentera kontraktet till efterlevande.

En potentiell svaghet med denna lösning är till exempel att den som hyr ut marken kan hävda att utlänningen som hyr marken missköter den och kan därmed stämma henne/honom och på så sätt ogiltigförklara kontraktet.

Detta måste förstas bevisas i en rättegång men kommer hur som helst bli en sannolikt långdragen process med all huvudvärk det innebär för utlänningen som hyr marken. Dessutom finns det en möjlighet att kraven i kontrakten ändras genom ären.

### 3. SKRIV ETT LÅNEKONTRAKT

I stället för att hyra marken kan betalningen av marken registreras som ett lån till säljaren och dokumenteras i ett "Contract of Credit" som registreras på "The Land Office".

Värdet av lånet sätt som det registrerade värdet på marken plus byggnadskostnaden för eventuella byggnader på marken. Köparens namn skrivs in i "Title Deed" som långivare, vilket förhindrar den registrerade ägaren från att sälja marken innan lånet återbetalts.

Svagheten med denna lösning är att om fastighetens värde stiger med tiden kan värdet av fastigheten i framtiden bli större än lånet och därmed kan säljaren köpa tillbaka marken till ett mycket lägre pris än dess verkliga värde, helt enkelt bara genom att betala tillbaka lånet.

### 4. GIFT DIG MED EN THAILÄNDSKA/THAILÄNDARE

Detta är det minst vanliga alternativet men inte helt ovanligt. Gift dig med en thailändsk kvinna eller man som du älskar och litat på. Köp marken i hennes/hans namn.

### SE TILL ATT FÅ ETT "TOR TOR SAM"

En utlänning som köper en lägenhet måste överföra pengar i utländsk valuta från ett utländskt bankkonto till ett bankkonto i en thailändsk bank. Namnet på den som överför pengarna måste vara detsamma som namnet på den som kommer stå som ägare i det slutgiltiga köpbeviset.

Överföringarna som görs måste uppgå till minst USD 20 000 eller mer för att kvalificera för ett bankcertifikat kallat "Tor Tor Sam" som utfärdas av

köparens bank. Om köparen ej har ett thailändskt bankkonto dit köparen för pengarna från utlandet kan köparen föra över pengarna direkt till säljarens thailändska bankkonto. Säljarens bank kommer då utfärda detta certifikat.

Detta certifikat är ett bevis för att pengarna kommer från ett annat land än Thailand och i en annan valuta än thailändska baht. Detta bankcertifikat bevisar att pengarna används för köp av lägenhet i Thailand. Markdepartementet "Land Office" vägrar godkänna ägarskap av lägenheten om detta bankcertifikat inte kan visas upp.

Ett Tor Tor Sam är viktigt vid försäljning av din bostad eftersom du då inte behöver skatta för de pengar du fört in i landet. Utan Tor Tor Sam måste du skatta för hela försäljningsbeloppet.

## LÅN TILL HUS & LÄGENHET I THAILAND

Sedan ett år tillbaka har thailändska banker beviljat lån till utlänningar som investerar i lägenheter och ger ett lånekapital på mellan 50% och 70% med en återbetalningstid på 10 år. Lån till hus är ej möjligt i dagsläget.

### LÅN TILL LÄGENHET FRÅN THAILÄNSK BANK

Thailands banker har sedan ett år tillbaka börjat ge lån till utlänningar som investerar i lägenheter och ger ett lånekapital på mellan 50% och 70% med en återbetalningstid på 10 år. Lån till hus är ej möjligt i dagsläget.

Vilken procentandel man får låna till beror lite på vilken bank man går till. Lånet ger de dock först när hela projektet man är intresserad av är färdigt.

### BELÅNA DIN BOSTAD I SVERIGE - KÖP ETT HUS I THAILAND

Har du en villa eller bostadsrätt där din belåning ligger långt under marknadsvärdet på din bostad? Då kan du självklart belåna din bostad ytterligare och med dessa pengar köpa ditt drömboende i Thailand.

**Varför inte flytta lite kapital från din bostad och låta pengarna jobba åt dig i Thailand i stället för att inte generera några som helst intäkter i din nuvarande bostad?**

Låt Skandiamäklarna göra en gratis värdering av din lägenhet genom att gå till <http://associatesite.com/GratisVardering!>

Genom att hyra ut din bostad i Thailand kan du enkelt få mellan 5% och 10% återbäring på ditt investerade kapital. Om räntan på ditt lån efter skatteavdrag (som idag, 2006) inte är högre än 2% - 3% har du mycket pengar att tjäna på en sådan omfördelning av ditt kapital.

Det finns byggprojekt som garanterar 10% avkastning de första åren och eftersom dom kan ge en sådan garanti är det rimligt att anta att en 10 procentig årlig avkastning är lätt att uppnå.

Dessutom har du betydligt större möjligheter till en kraftig värdehöjning på din bostad i Thailand än i Sverige eftersom priserna där fortfarande ligger på relativt låga nivåer och stiger kraftigt varje år.

# ALLMÄNT ATT TÄNKA PÅ VID UTLANDSFLYTT

Du bör noga tänka igenom vad det innebär att flytta utomlands och inte bara ekonomiskt och skattemässigt, utan även hur det fungerar socialt. Ta kontakt med personer som flyttat till det land du vill flytta till och fråga dem hur de trivs och även vad de skulle ha gjort annorlunda innan de tog beslutet att flytta.

Hos föreningen Svenskar i Världen (<http://www.sviv.se/>) kan du få hjälp och information om att flytta från Sverige till ett annat land.

## VIKTIG INFORMATION OM SKATTER VID FLYTT UTOMLANDS

### SLIPPER JAG SKATTEN NU?

Skatterätt och folkbokföring har olika regler för bosättning. Det kan t.ex. innebära att du fortfarande ska betala skatt på vissa inkomster i Sverige, trots att du flyttat utomlands och blivit avregistrerad från folkbokföringen.

Om du har klippt alla band med och helt saknar anknytning till Sverige kan du bli begränsat skatteskyldig. Du behöver då endast betala 25 procent skatt på dina svenska inkomster.

Skattemässigt anses du bosatt i Sverige och ska lämna deklaration om du har kvar viss anknytning, till exempel

- om din make/maka och barn bor kvar i Sverige
- om du behåller din bostad i Sverige
- om du har kvar ditt företag i Sverige.

Mer information om skatteregler vid utflyttning hittar du t.ex.

- på webbplatsen [www.rsv.se](http://www.rsv.se)
- i broschyren "Skattskyldighet för personer som bor utomlands" (RSV 442)
- i foldern "Skattskyldighet vid arbete utomlands" (RSV 339).

### ANMÄLAN TILL FOLKBOKFÖRINGSREGISTRET & FÖRSÄKRINGSKASSAN

Ring folkbokföringen på Skatteverket och anmäl att du flyttar utomlands senast en vecka innan du flyttar. Om du arbetar utomlands kan du i vissa fall bli befriad från att betala skatt i Sverige på den inkomst som du tjänar utomlands.

Det är också andra saker som du ska tänka på när du flyttar utomlands som t.ex. att kontakta Försäkringskassan.

**TÄNKER DU VARA UTOMLANDS KORTARE TID ÄN 6 MÅNADER?**  
I så fall ska du betala skatt för din utlandsinkomst i Sverige, och din utländska skatt räknas av.

**TÄNKER DU VARA UTOMLANDS LÄNGRE TID ÄN 6 MÅNADER MEN KORTARE TID ÄN 1 ÅR?**

Om du är anställd och vistas i utlandet under minst sex månader men kortare tid än 1 år, och betalar skatt i arbetslandet. Då kan du bli befriad från att betala skatt i Sverige.

**TÄNKER DU VARA UTOMLANDS LÄNGRE TID ÄN 1 ÅR?**

Om du flyttar utomlands och ska vara borta i ett år eller mer, ska du normalt sett inte längre vara folkbokförd i Sverige. Du ska anmäla flyttningen senast en vecka före avresan. Anmälan om flytt till utlandet gör du på Skatteverkets blankett SKV7665.

Har du från början planerat att vara borta en kortare tid, men förlänger vistelsen? Då ska du anmäla flyttning till utlandet så snart du bestämt dig för att vistas utomlands minst ett år.

Kom också ihåg att anmäla din utlandsvistelse till Försäkringskassan innan du reser.

Om du har rätt till förmåner från socialförsäkringen under perioden i utlandet beror på hur länge du planerar att stanna utomlands och anledningen till din utlandsvistelse. Om din utlandsvistelse förlängs ska du så snart du vet om det anmäla det till Försäkringskassan.

Stannar du så lång tid att du ej har rätt till förmåner från socialförsäkringen, tillhör du antingen ditt nya lands socialförsäkringssystem eller så bör du ha en privat försäkring.

## **DATUM FÖR AVREGISTRERING I FOLKBOKFÖRINGSREGISTRET**

När du flyttar utomlands upphör du att vara folkbokförd i Sverige på utresedagen (flyttningdagen) om du anmält flyttning senast den dagen. Om du anmäler flyttningen senare upphör din folkbokföring den dag anmälan kommer in till skattemyndigheten.

## **BOR DU I SVERIGE & UTOMLANDS?**

Om du bor både i Sverige och utomlands kan det vara fråga om så kallad *dubbel bosättning*. I detta sammanhang innebär dubbel bosättning att du

- varje vecka övernattar minst en gång i Sverige och minst en gång i utlandet, *eller*

- under en fjortondagarsperiod övernattar minst två gånger i Sverige och minst två gånger i utlandet, *eller*
- under en månad övernattar minst fyra gånger i Sverige och minst fyra gånger i utlandet *osv.*

Den dubbla bosättningen – tillsammans med andra omständigheter, till exempel dina familje- och arbetsförhållanden påverkar var du ska vara folkbokförd. Normalt sett avregistreras en person från folkbokföringen om han under utlandsvistelsen bor tillsammans med sin familj.

### DITT SVENSKA MEDBORGARSKAP

Du förlorar inte ditt svenska medborgarskap för att du flyttar utomlands och avregistreras från folkbokföringen. Du förlorar inte heller ditt svenska medborgarskap eller personnummer om du blir medborgare i ett annat land.

### BEHÅLL MÖJLIGHETEN ATT RÖSTA

Du blir automatiskt införd i röstlängden om du är svensk medborgare och har fyllt 18 år senast på valdagen. Dina uppgifter i röstlängden gäller i tio år från utflyttningsdagen. En ny tioårsperiod startar om du anmäler att du vill vara kvar i röstlängden, eller anmäler adressändring.

Kom i håg att meddela skattemyndigheten i Sverige om du byter bostad i utlandet. Det är viktigt för att kunna rösta.

### SJUKLÖN ELLER SJUKPENNING

Om du flyttar och bor utanför EU eller EES har du inte rätt till sjukpenning. Om du är utsänd av din arbetsgivare gäller den svenska socialförsäkringen. Läs mer under " Utsänd av arbetsgivare " i menyn till vänster.

### FÖRÄLDRAPENNING

Du kan ha rätt till föräldrapenning om barnet är bosatt i Sverige.

### BARNBIDRAG & FLERBARNSTILLÄGG

En tillfällig utlandsvistelse som varar längst 6 månader påverkar inte din rätt till barnbidrag. Är däremot vistelsen planerad att sträcka sig längre än 6 månader upphör rätten till barnbidrag från Sverige redan vid utresan.

Genom bland annat överenskommelser mellan Sverige och vissa andra länder utanför EU, kan du i vissa fall få barnbidrag och flerbarnstillägg från Sverige även om utlandsvistelsen varar mer än 6 månader. Det gäller till exempel dig som sänds utomlands av en statlig arbetsgivare och för studerande. I de fallen kan du ha rätt till barnbidrag under hela perioden du vistas utomlands.

## UNDERHÅLLSSTÖD

Underhållsstöd betalas inte ut till barnet eller en förälder som har lämnat Sverige. Är utlandsvistelsen längst 6 månader påverkas inte utbetalningen av underhållsstöd. Då räknas ni fortfarande som bosatta i Sverige. Men är utlandsvistelsen avsedd att vara mer än 6 månader upphör rätten till underhållsstöd redan vid utresan från Sverige. Se också undantagen som beskrivs ovan under barnbidrag och flerbarnstillägg.

## OM RÄTTEN TILL PENSION UTANFÖR EU

Var du än bor har du rätt till inkomstbaserad pension d.v.s. inkomstpension, tilläggs pension och premiepension.

Om du flyttat och bor utanför EU har du inte rätt till garantipension. Det finns dock ett undantag. Du som omfattas av konventionen om social trygghet mellan Sverige och Kanada kan få garantipension vid bosättning och vistelse i Kanada.

## APPENDIX A – AMBASSADER & KONSULAT

### AMBASSADER

#### SVERIGES AMBASSAD I BANGKOK

**Besöksadress:**

Embassy of Sweden 20th Floor  
First Pacific Place  
140 Sukhumvit Rd  
BANGKOK 10112  
(Bakom Landmark Hotel, mellan soi 4 och 6.)

**Postadress:**

P.O. Box 1324  
Nana Post Office  
BANGKOK 10112  
Thailand

Telefon: +66 (0)2-302 0360

Fax: +66 (0)2-254 4914

E-post: [ambassaden.bangkok@foreign.ministry.se](mailto:ambassaden.bangkok@foreign.ministry.se)

Telex: 81174 SVENSK TH

Telegram: svensk bangkok

**Öppettider:**

Måndag - Torsdag: 07.30 - 16.15

Lunch 12.30 - 13.30

Fredag: 07.30 - 13.00

**Besökstider:**

Måndag - Fredag: 08.00 - 12.00

#### THAILANDS AMBASSAD I STOCKHOLM

**Adress & Kontaktuppgifter:**

Royal Thai Embassy  
Floragatan 3  
Box 26220  
100 40 STOCKHOLM

Telefon: 08-791 73 40

Fax: 08-791 73 51

#### THAILÄNDSKA AMBASSADEN I OSLO

**Adress & Kontaktuppgifter:**

Eilert Sundts Gate 4  
0244 Oslo

Tel: 212 86 60 70  
Fax: 204 99 69  
E-Post: [thaioslo@online.no](mailto:thaioslo@online.no)

#### THAILÄNDSKA AMBASSADEN I KÖPENHAMN

**Adress & Kontaktuppgifter:**

Norgesmindevej 18  
2900 Hellerup

Tel: 396 250 10  
Fax: 396 250 59  
E- Post: [thai-dk@inet.uni2.dk](mailto:thai-dk@inet.uni2.dk)

**Öppettider:**

Visumansökan: Vardagar 09.00-12.00

#### KONSULAT

#### THAILÄNDSKA KONSULATET I GÖTEBORG

**Adress & Kontaktuppgifter:**

NCC Huset  
Gullbergs Strandgata 2

Tel: 031-771 50 00  
Fax: 031-311 532 40

#### THAILÄNDSKA GENERALKONSULATET I HELSINGFORS

**Adress & Kontaktuppgifter:**

Georgsgatan 30  
SF-00100 Helsinki

Tel: (358 09) 603585  
Fax: (358 09) 603412

#### SVENSKA KONSULATET I PATTAYA

**Adress & Kontaktuppgifter:**

75/128-29 Soi Sukasem  
Moo 12  
Jomtien Beach Road  
PATTAYA 20260

Telefon: +66 (0)38-231 630  
Telefax: +66 (0)53-232 227

**Öppettider:**

Måndag & Fredag: 09.00 - 11.30

#### SVENSKA KONSULATET I CHIANG MAI

**Adress & Kontaktuppgifter:**

11 Sermsuk Road  
Mengrairasmi  
CHIANGMAI 50300

Telefon: +66 (0)53-220 844

Telefax: +66 (0)53-210 877

**Öppettider:**

Måndag & Torsdag: 14.30 - 16.30

**SVENSKA KONSULATET I PHUKET****Adress & Kontaktuppgifter:**

Pearl Village Hotel  
Nai Yang Beach and National Park  
PHUKET 83140

Telefon: +66 (0)76-327 006

Telefax: +66 (0)53-327 338

**Öppettider:**

Måndag & Torsdag: 14.30 - 16.30

## APPENDIX B - JURISTER

McEVILY & COLLINS

[www.legalthai.com](http://www.legalthai.com)

### **BANKOK**

---

Two Pacific Place  
21st Floor, , Suite 2100  
142 Sukhumvit Road  
Klongtoey  
Bangkok 10110

Tel: +66 (2) 305-2300

Fax: +66 (2) 653-2163

E-Post: [info@Legalthai.com](mailto:info@Legalthai.com)

### **PHUKET**

---

6/1 Prabaramee Road  
Patong  
Kathu  
Phuket 83150

Tel: +66 (076) 296-881-4

Fax: +66 (076) 296-885

E-mail: [phuket@Legalthai.com](mailto:phuket@Legalthai.com)

### **KOH SAMUI**

---

101/21 Moo 2  
Chaweng Beach Road  
Bophut, Koh Samui  
Surat Thani 84320

Tel: +66 (077) 414-083

Fax: +66 (077) 414-047

E-mail: [samui@Legalthai.com](mailto:samui@Legalthai.com)

## MER INFORMATION OM THAILANDSBOENDE

För mer information om thailandsboende kan du besöka [www.slottochkoja.se](http://www.slottochkoja.se) där information om boende i Thailand och andra länder fortlöpande publiceras.