

TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ REHBERİ

Bu rehber, ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen yabancı uyruklu kişilere yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır. Bununla beraber, bu rehber gerekli profesyonel danışmanlık hizmetlerini ikame etmemektedir.

1.Hukuki temel:

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesi uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı kaldırılmıştır.

Ülkemizde hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin mümkün olduğu konusunda Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçilikleri/Konsoloslukları ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nden bilgi alınabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz (Konut, İşyeri, Arsa, Tarla) edinebilmektedir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları yapısız taşınmazda (Arsa, Tarla) geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır.

2.Sözleşmenin şekli:

Türkiye’de yürürlükteki mevzuata göre, taşınmaz mülkiyetinin devri Tapu Müdürlüklerinde imzalanacak resmi senet ve tescil ile mümkündür.

Noter huzurunda “satış vaadi sözleşmesi” imzalanması mümkündür. Ancak noter huzurunda imzalanan “satış vaadi sözleşmesi” veya harici satış sözleşmesi ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılması mümkün değildir.

3. Yabancıların taşınmaz ediniminde kanuni sınırlamalar:

a) Ülke genelinde, yabancı uyruklu bir gerçek kişi, en fazla 30 hektar taşınmaz satın alabilir ve sınırlı ayni hak edinebilir.

b)Yabancıların askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinimi ve kiralaması mümkün değildir.

c)Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10’una kadar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilir.

d)Gerçek kişilerle yabancı ülkelerde kendi mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde kanuni sınırlamalar uygulanmaz.

e) Kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen; edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen; proje şartıyla satın almalarda süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen; taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir.

4. Başvuru ve izlenen yöntem:

Alıcının "Ülkemizde Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinebilen Ülke Vatandaşlarından olması ve Edinim Şartları"nı taşıması gerekmektedir.

Başvuru:

Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisinin, Tapu Müdürlüğü'ne ön başvuru yapması gerekir.

(Ön başvurular genellikle öğle tatilinden önce, Tapu Müdürlüğü'nde sıra numarası alınarak yapılır.)

Ön başvuru koşullarında eksiklik olması ve tamamlanabilecek durumda olması halinde ön başvuru dosyası bekletilmektedir.

Online Başvuru:

Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları, (<http://turkiye.gov.tr>) veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (<http://onlinerandevu.tkgm.gov.tr>) randevu sisteminden sıra numarası alabilir.

Gerekli belgeler:

a) Taşınmazın Tapu Senedi Belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi,

b) Kimlik belgesi veya pasaport (Gerektiğinde tercümesi ile birlikte),

c) İlgili Belediyeden, taşınmazın "Emlak Beyan Değeri Belgesi"nin alınması,

d) Binalar için (konut, işyeri... vb.) zorunlu deprem sigortası poliçesi,

e) Satıcının 1 adet, alıcının 2 adet fotoğrafı (son 6 ay içinde, 6x4 ebadında).

f) Türkçe bilmeyen taraf varsa yeminli tercüman ile iki tanık,

g) Yurt dışında düzenlenen vekaletname ile işlem yapılması halinde, tercümesiyle beraber vekaletnamenin aslı veya onaylı örneği.

Yurt dışında düzenlenen vekaletnamelerin özellikleri:

-Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçliği veya Konsolosluga düzenlenen vekaletnameler.

-Yabancı ülke noterlerince düzenlenen vekaletnameler, 5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesine göre tasdik edilip, tasdik şerhinin ülke lisanı yanında Fransızca “Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961)” ibaresini de taşıması halinde bu tür belgeler ve vekaletnameler ile Türkçe tercümelerinde ayrıca o yerdeki Türk Konsolosluğunun tasdiki aranmaz.

- Ayrıca 5 Ekim 1961 tarihli Lahey sözleşmesine taraf olmayan yabancı ülkelerin noterlerinin düzenlediği vekaletnamelerdeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu makamın imza ve mührü o yerdeki Türk Konsolosluga onaylanır.

İşlemin mali yönü:

a) İlgili Belediyeden alınan "Emlak Beyan Değeri"nden az olmamak üzere satış bedeli üzerinden, hem alıcı hem satıcı tarafından tapu harcı ödenir. (492 sayılı Harçlar Kanununa göre 2013 yılı için belirlenen tapu harcı oranı %2'dir.)

b) Yöresel olarak belirlenen döner sermaye ücreti ödenir. (2013 yılı için en fazla 70x2.5 TL)

c) Taşınmazın askeri ve özel güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığının Tapu Müdürlüğü tarafından yetkili komutanlığa sorulması aşamasında gerekirse Kadastro Müdürlüğünce hazırlanan harita için döner sermaye ücreti (2013 yılı için: 323 TL) ödenir.

5-Ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen yabancıların dikkat edeceği diğer hususlar:

- Taşınmaz üzerinde, ipotek, haciz vb. bir kısıtlama bulunup bulunmadığı veya taşınmazın satışına engel herhangi bir durumun bulunup bulunmadığı gibi hususlar ilgili Tapu Müdürlüğünden kontrol edilmelidir.

- Taşınmaz edinme başvurusunun reddi halinde, işlem yapılan Tapu Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bölge Müdürlüğü'ne itiraz başvurusu yapılabilir.

- Uzman ve güvenilir olduğu bilinmeyen kişi veya firmalar ile çalışılmaması önerilir.

- Yabancı'nın Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için ikamet izni almış olması şartı aranmamaktadır.
- Taşınmaz edinimine ilişkin taraflar arasında herhangi bir uyuşmazlık çıkması halinde, durum adli makamlara intikal ettirilerek Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinde dava açılması gerekmektedir.

6-Yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri:

Yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35.maddesi ile düzenlenmiştir.

a)Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.

İlgili özel kanunlar :

- 6326 sayılı Petrol Kanunu,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu.

b) Bu ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde sınırlama uygulanmaz.

c) Yabancı Ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler (Vakıf, Dernek, vb.) taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez.

7- Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri:

Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip bulundukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip “yabancı sermayeli şirketler” in taşınmaz edinimi, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36.maddesi ve 16/08/2012 tarihli "*2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik*"le düzenlenmiştir.

Konuyla ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün “Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri” konulu, 2012/13 (1735) sayılı genelgesi yayınlanmıştır.