

AMAC VE KAPSAM:

Bu kılavuz, taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılması konusunda tapu müdürlüklerinin yapacakları işlemlerde uygulanacak usul ve esasları düzenlemek ve yabancı kişilerin bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Tapu müdürlüklerinde uygulanacak usul ve esaslar aşağıda gösterildiği üzere 13 ana başlık altında incelenecektir.

- A-Dayanak
- B-Kanuni Sınırlamalar
- C-Taşınmazın Niteliği
- Ç-Taşınmaz Sayısı
- D-Değer Tespiti
- E-Taksitli Satış
- F-Yabancılar Arası İşlemler
- G-İpotek ve Haciz
- H-Yetki
- I- Taahhüt Alınması
- İ- Taahhüt Terkini
- J-Taahhütlü Taşınmaz Üzerindeki İşlemler
- K-Arşivleme ve İşlem Sonucunun Bildirilmesi

A-DAYANAK:

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesinin 2'inci fıkrasının b) bendi kapsamında:

“En az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarındaki taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarı peşin olarak yatırılan ve tapu siciline üç yıl süreyle devir ve terkini yapılmayacağı taahhüdü şerh edilmek şartıyla noterde düzenlenmiş sözleşme ile taşınmazın satışının vaat edildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilen”

yabancı kişiler Cumhurbaşkanlığı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilir.

Bu kılavuz, söz konusu yönetmeliğin 20'nci maddesinin 9'uncu fıkrası *“İkinci fıkrada belirtilen kapsam ve tutarda yatırım şartlarının sağlanıp sağlanmadığının tespitinde uygulanacak usul ve esaslar, tespiti yapan kurumca belirlenir.”* ile verilen yetkiye istinaden düzenlenmiştir.

Yine yönetmeliğin 20'nci maddesinin 10'uncu fıkrası *“İkinci fıkranın (b), (ç), (d) ve (e) bentlerinde belirtilen döviz tutarları işlem öncesinde Türkiye’de faaliyet gösteren bir bankaya ve bu bankaca da Merkez Bankasına satılır. ... Bu konuya ilişkin uygulama esasları Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca belirlenir.”* hükmündedir.

Yönetmelikte 12.01.2017, 19.09.2018, 07.12.2018, 06.01.2022 ve 13.06.2022 tarihlerinde yürürlüğe giren değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre yönetmelik değişikliklerinin yürürlük tarihleri bakımından;

- 1- 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz/taşınmazların değerinin 1.000.000 Amerikan Doları (USD) değerinde olması,
- 2- 19.09.2018 tarihinden sonra satın alınmış/alınacak taşınmaz/taşınmazların değerinin 400.000 USD değerinde olması,
- 3-07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş/düzenlenecek taşınmaz /taşınmazların değerinin 400.000 USD değerinde olması,
- 4- 06.01.2022 tarihinde yapılan değişiklik ile “karşılığı Türk Lirası” yönetmelikten çıkarılmış olup taşınmaz bedeli döviz tutarının Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması,
gerekmektedir.

Yönetmelikte yapılan ilk düzenlemenin yürürlük tarihi olan 12.01.2017’den önce satın alınmış taşınmaz/taşınmazlar ile 07/12/2018 tarihinden önce satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmaz/taşınmazlar bu kapsamda dikkate alınmayacaktır.

Yönetmelik değişikliğiyle, en az 250.000 USD değerinde edinilen taşınmaz/taşınmazlarda taahhüt verilerek “Uygunluk Belgesi” düzenleme uygulaması sona ermiştir. (250.000 USD değerindeki son işlem başvurularının tamamlanma şekli ayrıca talimatlandırılmıştır.)

B- KANUNİ SINIRLAMALAR:

6302 sayılı kanun ile değişik Tapu Kanunu’nun 35. maddesi uyarınca alınan Bakanlar Kurulu/Cumhurbaşkanı Kararı ile ülkemizde taşınmaz edinebilecek ülke vatandaşları ve edinim şartları belirlenerek 2012/12 (1734) sayılı genelge ile tüm müdürlüklerimize duyurulmuş ve TAKBİS’e entegre edilmiştir.

Ör: Suriye vatandaşlığı bulunan şahıslar ülkemizde taşınmaz edinemediklerinden, taşınmaz edinim yoluyla vatandaşlık başvurusu yapmaları da mümkün değildir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler kanuni sınırlamalar dahilinde, ülkemizde en fazla 30 hektar ve özel mülkiyete konu olabilen ilçe yüz ölçümlerinin en fazla %10’una kadar taşınmaz edinebilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler “Özel Güvenlik Bölgeleri”ndeki taşınmazları Valilik izni ile satın alabilir ve satış vaadi sözleşmesi düzenleyebilir. Ancak askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde veya yabancı gerçek kişilerin edinimi yasaklanan diğer alanlarda kalan taşınmazları satın alamazlar ve satış vaadi sözleşmesi düzenleyemezler.

Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile yabancı gerçek kişilerin edinimi yasaklanan diğer alanlar taşınmazların siciline işlendiğinden, bu konuda herhangi bir yazışma yapılmaksızın tapu sicilindeki kayıtlara göre işlemler yürütülür.

Bu açıdan satış yoluyla veya satış vaadi sözleşmesi ile (bir ön akit niteliğinde olan satış vaadi sözleşmelerinin satış ile aynı statüde değerlendirilmesi nedeniyle) Türk vatandaşlığı kazanmak isteyen yabancı kişilerin, öncelikle uyruklu ve kanuni sınırlamalar bakımından tüm taşınmaz edinim şartlarını taşıması gerekmektedir.

Yönetmelik, yabancı gerçek kişilerin şahsi taşınmaz edinimlerini kapsadığından, yabancı gerçek kişilerin şahsı dışında eşi, çocuğu vb. adına veya yöneticisi/ortağı oldukları şirket tüzel kişiliği adına yapılan taşınmaz edinimleri bu kapsamda değerlendirilmeyecektir.

C- TAŞINMAZIN NİTELİĞİ:

1-Satış İşleminde:

Satış yoluyla edinilecek taşınmazların niteliğinde (Konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vb.) bir sınırlama bulunmamaktadır.

Ancak 2013/15 (1752) sayılı genelge kapsamında; yabancı kişilerin tarım arazisi edinim taleplerinde tarım mevzuatı kapsamında ön izinlerin alınması ve 2 yıl içinde tarım projesi sunma taahhüdü, arsa nitelikli yapısız taşınmazlarda ise 2 yıl içinde ilgili belediye veya kurumlara inşaat/yapı ruhsatı projesi sunma taahhüdü alınmaktadır.

Hisseli taşınmazlardaki hissenin işleme konu edilmesi durumunda; “*Diğer hissedarların yasal ön alım hakkının varlığını bildiğimi*” ibaresi eklenmek suretiyle resmi senedin tanzim edilmesi ve taraflara bu hususun açıklanması gerekmektedir.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Noterde düzenlenecek satış vaadi sözleşmeleri ise sadece kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar için mümkündür.

Vaade konu bağımsız bölümün, taahhüt talebi sırasında vaad borçlusu (vaadeden) adına kayıtlı olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle vaadin vaadi yapılamaz. Bir bağımsız bölümde birden fazla satış vaadi sözleşmesi için taahhüt verilemez.

C- TAŞINMAZ SAYISI:

Satış yoluyla edinilecek veya satış vaadine konu olabilecek taşınmaz sayısında herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan değer toplamalarının bulunması önemlidir.

Bu kapsamda Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesinden veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden sonra, 1.000.000 USD veya 400.000 USD tutarına ulaşmak amacıyla, Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesi veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi mümkündür.

Ör 1: Yabancı uyruklu A.A; İstanbul ili, Esenler ilçesi, Kültür Mah, 102 ada, 3 parsel, 5 nolu bağımsız bölümün 31.10.2018 tarihinde 205.000 USD değeriyle **satış** yapılmasından sonra, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yeniçeri Mah, 1878 ada, 4 parsel, 7 nolu bağımsız bölümün 05.05.2022 tarihinde Bursa 14.Noterliğinde düzenleme şeklinde **satış vaadi** sözleşme bedeli olarak aynı gün 200.000 USD peşin ödeme ile aranan toplam değere (405.000 USD) ulaşılması mümkündür.

Ör 2: Yabancı uyruklu B.B; Antalya ili, Kemer ilçesi, Sağlık Mah, 105 ada, 9 parsel, 14 nolu bağımsız bölümün 10.12.2018 tarihinde Kemer 1.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış **satış vaadi** sözleşmesi 182.000 USD değerinin peşin ödenmesinden sonra, Antalya ili, Korkuteli ilçesi, Çamlık Mah, 101 ada, 2 parsel, müstakil mesken nitelikli taşınmazın 18.05.2022 tarihinde, 218.000 USD değerinde bir **satış** işlemi ile aranan toplam değere (400.000 USD) ulaşılması mümkündür.

Ör 3: Yabancı uyruklu C.C; Ankara ili, Mamak ilçesi, Akdere Mah, 402 ada, 3 parsel, B blok, 8, 9, 10 nolu bağımsız bölümlerin 24.05.2022 tarihinde Altındağ 7.Noterliğinde düzenleme şeklinde **satış vaadi** sözleşmesi ve 23.05.2022 tarihinde (415.000 USD) ödeme yapılması ile aranan değere ulaşılması mümkündür.

Ör 4: Yabancı uyruklu D.D; Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Sanayi Mah, 302 ada, 34 parsel, 1 nolu işyerinin 24.01.2019 tarihinde Kocaeli 6.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış aynı gün 200.000 USD değeri peşin ödenen **satış vaadi** sözleşmesi ve Düzce ili, Sedir Mah, 101 ada, 8 parsel, 2 nolu bağımsız bölümün 15.04.2019 tarihinde Düzce 3. Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış aynı gün 205.000 USD değeri peşin ödenen **satış vaadi** sözleşmeleri toplamı ile aranan değere (405.000 USD) ulaşılması mümkündür.

Yönetmelikte aranan değere ulaşılması sonucu son işlemin yapılacağı veya başvuru Tapu Müdürlüğü tarafından, yetki alanı dışı tapu işlemlerine ilişkin mevzuat kapsamında, işlem dosyaları birlikte değerlendirilmek suretiyle taahhütleri alınır. (ÖR:İ- Taahhüt Alınması)

D- DEĞER TESPİTİ:

Resmi senette beyan edilen satış bedeli/bedelleri ve/veya satış vaadinde belirlenen değer/değerler toplamı, değerlendirme raporundaki değer/değerler toplamı ve bedel transferleri/ödemeleri toplamı, yani değer tespitine esas alınan üç değer türü, ayrı ayrı yönetmelikte aranan **en az 400.000 USD** (veya satış tarihi bakımından 1.000.000 USD) değerini sağlamalıdır.

Değer tespitiyle ilgili oluşabilecek kur sorunlarının çözümünde Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı yetkilidir.

1- Taşınmaz Değerleme Raporu:

Taşınmaz değerlendirme raporları, “weptapu” (<https://weptapu.tkgm.gov.tr/>) başvurusu ile düzenlenmekte ve sistem üzerinden doğrudan TAKBİS’e gönderilmektedir.

Taşınmaz değerlendirme raporlarına ilişkin hususlar, 2021/6 sayılı “Tadebis-Web Tapu Sistemi Üzerinden Yabancı Gerçek Kişilerin Alıcı Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul ve Esaslar” genelgesi ile (<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/>) düzenlenmiştir.

Yönetmelik kapsamında edinim tarihine göre aranan 1.000.000 USD veya **400.000 USD** değerinin tespitinde yararlanmak üzere piyasa değerini (mevcut piyasa değeri/mevcut durum değeri) gösteren taşınmaz değerlendirme raporu aranır.

Değerleme raporunda; zeminde fiilen bitmiş bulunan yapılar için rapor tarihindeki değeri, fiilen bitmemiş veya inşası devam eden ve kat irtifakı tesisli taşınmazlar için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değeri baz alınmalıdır.

2019/1 sayılı genelge (<https://www.tkgm.gov.tr/yabancii-db/genelge>) kapsamında, satış veya satış vaadi değerinin, değerlendirme raporu değerinden düşük/yüksek belirlenmesi mümkündür. Bu kapsamda değerlendirme raporunun, satış bedeli ve tapu harcı matrahı yönünden yürürlükteki mevzuat kapsamında bire bir bağlayıcılığı bulunmamaktadır.

Başvuru sırasında sunulan değerlendirme raporları düzenlendiği tarihten itibaren 3 ay geçerli olup, bu süre içinde **başvurusu** yapılan işlemlerde yeni rapor istenmeyecektir.

Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADEBİS) aracılığı ile “*webtapu*” üzerinden hazırlanan değerlendirme raporundaki TL değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında, standart olarak **rapor tarihinden önceki son iş gününün** TCMB efektif satış kuru esas alınmaktadır.

Ör: 08.04.2019 tarihli satış başvurusunda sunulan 11.03.2019 tarihli değerlendirme raporlarından birinde, taşınmazın mevcut durum değeri: 1.375.000 TL’dir. Rapor tarihinden önceki son iş gününün (08.03.2019) TCMB efektif satış kuru: 5.4724 esas alındığında; $(1.375.000 / 5.4724 = 251,260)$ Taşınmazın Rapor Değeri: 251,260 USD ‘dir.

2- Resmi Senet (Satış) ve Satış Vaadi Sözleşmesi Değerinin Belirlenmesi:

2022/1 sayılı “*Yabancı Gerçek Kişi Edinimlerinde Döviz Alım Belgesi*” genelgesinde belirlenen usul ve esaslar kapsamında düzenlenen resmi senet (satış) veya satış vaadi sözleşmesi değerleri esas alınarak aranan değer tespiti yapılacaktır.

Bu kapsamda satış bedelinin, taşınmazın alıcısı, satıcısı, bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından USD ya da karşılığı döviz tutarı cinsinden Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması ve banka tarafından düzenlenecek “*Döviz Alım Belgesi*”nin satış işlemi öncesinde Tapu Müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

“*Döviz Alım Belgesi*”nde; asgari olarak, adına döviz bozdurulan kişinin adı soyadı, pasaport numarası ya da Yabancı Kimlik Numarası, alışı yapılan dövizin ABD Doları karşılığı (TL karşılığı her durumda yer alır.) ve bu işlemin Türk vatandaşlığı kazanılması ya da Sermaye Hareketleri Genelgesi’nin 13.maddesi kapsamında gerçekleştirildiğini belirten bir ifade yer almalıdır.

Tapu Müdürlüğü tarafından, “*Döviz Alım Belgeleri*”nde gösterilen TL değeri esas alınarak resmi senet (satış) düzenlenecektir.

Bu nedenle, beyan değerine esas döviz satış tutarı içinde, taşınmaz satış / satış vaadi sözleşme bedeli harici bir ödeme kalemi (komisyon, masraf vb.) yer almayacaktır.

Bu bakımdan, resmi senette (satış) beyan edilen değer, bu düzenlemeler kapsamında bankaya yapılacağından dolayı, döviz satış tutarına **özellekle** dikkat edilmesi gerekmektedir.

Tapu Müdürlüğü tarafından satış veya satış vaadi değerine ilişkin ayrıca herhangi bir kur hesabı yapılmayacak, değer tespitinde “Döviz Alım Belgeleri” esas alınacaktır. (“Döviz Alım Belgesi” uygulamasından itibaren yapılan işlemlerde başvuru gününe göre resmi senet (satış) veya satış vaadi kur hesabı yapılmayacaktır.)

Satış vaadi sözleşmesi bir ön akit niteliğinde olduğundan, satış vaadi şerh ve taahhüdü ile vatandaşlık kazanma amaçlı edinimlerde şerh tarihi itibariyle planlanan ödeme tutarı esas alınarak “Döviz Alım Belgesi” aranmalıdır.

Yapılacak işlemlerde, satış bedeli ödemesi, döviz satışı ve kur farklılıklarından kaynaklanabilecek masrafların alıcı veya satıcı tarafından üstlenilmesine ilişkin hususlar, tarafların inisiyatif ve sorumluluklarında olup, ödeme tutarlarının buna göre belirlenmesi gerekmektedir.

Yabancı kişilerin taşınmaz edinimlerinde USD ya da diğer döviz cinslerinden satış vaadi sözleşmesi düzenlemesi mümkündür. Bu durumda “Döviz Alım Belgesi”ndeki TL değeri 4 sayılı tarifeye göre harca esas alınır.

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ödeme dekontlarının işleme alınması halinde yapılacak değer tespit şekli Dekont bölümde açıklanmıştır.

3-Dekont

“Döviz Alım Belgesi”nde/belgelerinde belirtilen TL tutarının taşınmaz satıcısına ya da ilgisine havale/EFT yapıldığını gösterir onaylı banka dekontunun Tapu Müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

Genel Müdürlüğümüz tarafından dekont değerine ilişkin ayrıca herhangi bir kur hesabı yapılmayacaktır.

“Döviz Alım Belgesi”nin Tapu Müdürlüğüne satış işlemi öncesinde sunulması zorunlu iken, taşınmaz ödeme dekontunun satış işlemi öncesinde “Döviz Alım Belgesi” ile birlikte ya da ayrıca yapılabilen taahhüt işlemi öncesinde ve en geç uygunluk belgesi düzenlenmesinden önce sunulması mümkündür.

Ör: Yabancı uyruklu H.C’nin Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Gazi Mah, 1085 ada, 9 parsel, 1 nolu (işyeri) bağımsız bölümü, Emlak Konut GYO A.Ş den yapacağı satın alma işleminde, taşınmazın USD bedelinin yabancı kişi tarafından Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması ve bu işlemde çıkan TL tutarının taşınmaz satıcısına havale edilmesine ilişkin onaylı dekontun ve banka tarafından düzenlenen “Döviz Alım Belgesi”nin Tapu Müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

Ör: Yabancı uyruklu J.S’nin yurtdışındaki banka hesabından, Aydın ili, Didim ilçesi, Çamlık mah, 101 ada, 1 parsel, 5 nolu bağımsız bölümün satış bedeli olan 470.000 USD’yi taşınmaz satıcısı Türk vatandaşı B.Z.’nin Ziraat Bankası Didim Şubesinde bulunan USD hesabına havale etmesinden sonra, taşınmaz satıcısı B.Z. tarafından yabancı uyruklu J.S adına bu tutarın (470.000 USD) Merkez Bankasına satılmak üzere bu bankaya satıldığını gösteren “Döviz Alım Belgesi”nin ve yabancı uyruklu J.S tarafından öncesinde gönderilen döviz transferine ilişkin onaylı banka dekontunun Tapu Müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

Kısaca ifade edildiğinde; *Döviz Alım Belgesi* + onaylı TL ödeme dekontu ya da onaylı (USD-Döviz) ödeme dekontu + *Döviz Alım Belgesi* olmak üzere; döviz satış işlemi ve dekont tarih öncelikleri değişebilir.

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ödeme dekontları işlemlerde kabul edilmeye devam edilir. Bu ödeme dekontları (*son iş gününün TCMB efektif satış kuru veya çapraz döviz kurları esas alınarak*) USD cinsinden karşılığı bulunarak değer tespitine esas alınmaya devam edilir.

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ödeme dekontlarının işleme alınması halinde; resmi senet (satış) değeri veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen TL değeri, yönetmelikte **aranan en az** 400.000 USD değerini sağlayan dekont tutarı/toplamı ya da dekont+*Döviz Alım Belgesi* toplam tutarları kadar olmalıdır.

Ör: Yabancı uyruklu Z.A tarafından, Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Seçil Mah,108 ada, 2 parsel, 14 nolu bağımsız bölümün satış bedeli olarak, 150.000 USD'yi Merkez Bankası'na satılmak üzere Halk Bankası Gölbaşı Şubesine 13,5986 kuru ile satıldıktan sonra, $150.000 \times 13,5986 = 2.039.790$ TL tutarın taşınmaz satıcısı Mehmet Y. nin aynı bankadaki hesabına havale edilmesine ilişkin onaylı dekontun ve banka tarafından düzenlenen "*Döviz Alım Belgesi* ile,

+ *Döviz Alım Belgesi* uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce (14.01.2022) yapılan ödeme (250.000 USD) dekontu işleme alındığında, (*son iş günü olan 13/01/2022 tarihli TCMB efektif satış kuru: 13.5847 esas alındığında*) $250.000 \text{ USD} \times 13.5847 = 3.396.175 \text{ TL}$ ile toplandığında, taşınmazın resmi senet (satış) değeri; $2.039.790 \text{ TL} + 3.396.175 \text{ TL} = 5.435.965 \text{ TL}$ 'dir.

Alternatif olarak ödemenin TL değeri ile yapılması halinde;

+ *Döviz Alım Belgesi* uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce (14.01.2022) yapılan ödeme 3.396.175 TL dekontu işleme alındığında, taşınmazın resmi senet (satış) değeri; $2.039.790 \text{ TL} + 3.396.175 \text{ TL} = 5.435.965 \text{ TL}$ 'dir. (*son iş günü TCMB efektif satış kuru: 13.5847 esas alındığında*) $3.396.175 \text{ TL} / 13.5847 = 250.000 \text{ USD}$ ile toplandığında taşınmazın satış değerinin USD karşılığı $150.000 \text{ USD} + 250.000 \text{ USD} = 400.000 \text{ USD}$ 'dir.

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ödeme dekontlarının işleme alınması halinde, kur hesabı yapılarak, yönetmelikte **aranan en az** 400.000 USD değerinin sağlanması mümkündür.

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ödeme dekontları yanında ayrıca "*Döviz Alım Belgesi*" talep edilmez.

Tapu Müdürlükleri tarafından, bedel transferinin/ödemenin alıcı veya ilgili kişiler tarafından satıcı veya ilgili kişilerin hesabına yapılıp yapılmadığı hususunda; makul ilgi değerlendirmesi yapılacak (*Vekili, Eşi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hak Sahibi, Haciz veya İpotek Alacaklısı, Şirket Sahibinin Hesabı vb.*) ancak tereddüt edilmesi halinde yerindelik değerlendirmesi yapılmayacaktır.

Taşınmaz bedel transferinin/ödemesinin yapılmasında bankalar tarafından sunulan güvenli ödeme sistemlerinin, isteğe bağlı olarak, kullanılması mümkün bulunmaktadır.

F- TAKSİTLİ SATIŞ:

1-Satış İşleminde:

Vatandaşlık kazanma amaçlı ilk uygulamanın başladığı 12.01.2017 tarihinden sonra yapılan taksitli ödeme dekontları işlemlerde kullanılabilir.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Satış vaadi sözleşmesiyle ilgili yönetmelik hükmü 07.12.2018 tarihinde yürürlüğe girdiğinden, bu tarihten önceki satış vaadi ödemeleri dikkate alınmayacaktır. Bu tarihten sonra olmak kaydıyla, noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden önce ve en son sözleşme imza günü taşınmaz bedeli **peşin** olarak ödenmiş olmalıdır. Sözleşme imza tarihinden sonra yapılan ödemeler peşin ödeme sayılmayacağından kabul edilmeyecektir.

3-Satış ve/veya Satış Vaadi İşlemlerinin Birlikte Yapılması:

Bu kapsamda Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesinden veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden sonra, 1.000.000 USD veya **400.000 USD** tutarına ulaşmak amacıyla, Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesi veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi mümkündür.

“Ç-Taşınmaz Sayısı” maddesinde örneklendirilmiştir.

Bu şekilde iki işlem türünün birlikte değerlendirilmesi halinde; satış vaadi ödemesinin peşin yapılması, değer tespitleri ve yapılan ödemeler toplamının yönetmelikte aranan değeri sağlaması gerekmektedir.

G- YABANCILAR ARASI İŞLEMLER:

1-Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar; yabancı gerçek kişiler adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır. (Yabancı kişinin eş ve çocukları dahil)

2-Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar, vatandaşlık amacıyla taşınmaz edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, eşi ve çocukları tarafından veya aynı uyruklu yabancı bir gerçek kişi tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra Türk vatandaşı/şirketine devredilmiş taşınmazlardan olmamalıdır.

Ancak 12.01.2017 tarihinden sonra yabancı gerçek kişi adına kayıtlı taşınmazın Türk vatandaşı/şirketine devrinden sonra, farklı bir uyruktan yabancı gerçek kişi tarafından vatandaşlık kazanılması amacıyla edinimi mümkündür.

3- Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar; edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, eşi ve çocuklarının ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket tüzel kişiliği adına ya da aynı uyruklu yabancı gerçek kişilerin ortağı olduğu Tapu Kanunu'nun 36. maddesine tabi (*yabancı / uluslar arası sermayeli*) şirket tüzel kişiliği adına kayıtlı olmamalıdır.

4- Satış ya da satış vaadi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanıldıktan sonra aynı taşınmaz veya taşınmaz hissesi tekrar vatandaşlık kazanımına konu edilemez.

Ör 1: Yabancı uyruklu M.T; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yeniçağ Mah, 102 ada, 3 parsel, 27 nolu bağımsız bölümün 252.000 USD değerindeki **tam** hissesini, 02.11.2020 tarihinde, Türk vatandaşı R.D ile yaptığı Büyükçekmece 11.Noterliğinde düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin 3 yıl boyunca devir ve terkin etmeyeceği taahhüdü ile tapuda şerh edilmesinden sonra uygunluk belgesi olarak Türk vatandaşlığını kazanmıştır. Taahhüt süresi dolduktan sonra aynı taşınmaz maliki değişse dahi başka bir yabancı kişi tarafından satış ya da satış vaadine konu edilerek Türk vatandaşlığı amaçlı edinimi ve uygunluk belgesi verilmesi mümkün değildir.

Ör 2: Yabancı uyruklu A.K; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mutlu mah, 103 ada, 4 parsel, 5 nolu bağımsız bölümün **1/2** hissesini 03.11.2020 tarihinde 255.000 USD değeri ile satış suretiyle ediniminden sonra 3 yıl satmama taahhüdü vermiş ve uygunluk belgesi olarak Türk vatandaşlığını kazanmıştır. Taahhüt süresi dolduktan sonra taşınmaz hisse maliki değişse dahi aynı hissenin başka bir yabancı kişi tarafından satış ya da satış vaadine konu edilerek Türk vatandaşlığı amaçlı edinimi ve uygunluk belgesi verilmesi mümkün değildir.

5- Taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış yabancı gerçek kişilerin taahhüt süresinin sona ermesinden sonra (*mahkeme kararı veya cebri icra vb. yollarla yapılan zorunlu devirler hariç*) taşınmazın satın alındığı şirket tüzel kişiliğine veya Türk vatandaşı kişiye devri (*geri satılması*) halinde ya da satış vaadi sözleşmesi şerhinin terkin edilerek taşınmazın üçüncü bir şahsa devri halinde konu Genel Müdürlüğe intikal ettirilir ve Türk vatandaşlığı kazanımına esas teşkil eden uygunluk belgesi durumu yeniden değerlendirilir.

Taşınmaz edinim yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış ve MERNİS kaydında “5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 12. maddesi b bendi uyarınca Türk vatandaşlığını kazanmıştır.” açıklaması bulunan yabancı gerçek kişiler de taahhüdünün kaldırılmasına kadar bu kapsamda yabancı statüsünde değerlendirilecektir.

(Bu kişilerin, taahhüt süresi boyunca, taahhütlü taşınmazlarının satışı mümkün değildir. Taahhüt süresi boyunca, bu kişilerin (varsa) taahhüt içermeyen taşınmazlarını; Türk vatandaşlığı kazanma amacı olmayan yabancı gerçek kişilere veya Türk vatandaşlarına satışı mümkündür, ancak Türk vatandaşlığı kazanma amacıyla taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek kişilere satışı mümkün değildir.)

Türk vatandaşlığından izinle çıkan (Mavi Kartlı) kişiler, bu kapsamda yabancı statüsünde değerlendirilmeyecektir.

Türk vatandaşlarının başka bir ülke vatandaşlığının da bulunması halinde (çift uyruklu) yapılacak işlemlerde Türk vatandaşlığı esas alınacaktır.

H- İPOTEK VE HACİZ:

1-Satış İşleminde:

Taşınmazın satış-ipotek işlemi ile edinilmesi halinde; aranan değer in tespitinde satış bedelinden kredi tutarı düşüldükten sonra kalan kısım en az yönetmelikte aranan tutar kadar olmalıdır.

Kanuni ipotekli satışlarda; ipotek bedeli haricinde peşin ödenen kısım en az yönetmelikte aranan tutar kadar olmalıdır.

Mevcut ipotekle birlikte veya hacizli olarak satış yapılması mümkündür. Bu durumda işlemi yapan personel tarafından yabancı kişiye, taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ve/veya hacizle ilgili bilgilendirme yapılmalıdır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

İpotekli veya hacizli taşınmazda satış vaadi sözleşmesiyle taahhüt verilmesi mümkündür. Bu durumda işlemi yapan personel tarafından yabancı kişiye, taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ve/veya hacizle ilgili bilgilendirme yapılmalıdır.

I-YETKİ:

1-Satış İşleminde:

Vekaleten yapılacak işlemlerde satın alma yetkisi ile birlikte vekaletnamede; taşınmazı üç yıl satmayacağına yönelik taahhüt verme yetkisi ya da bu edinimin Türk Vatandaşlığı Kanunu'ndan yararlanmak amacıyla olduğunun belirtilmesi veya Türk Vatandaşlığı Kanununu ve ilgili mevzuat çerçevesinde vatandaşlık başvurusu ya da vatandaşlık işlemlerine yönelik bir yetki bulunmalıdır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Noterlik Kanununun 89'uncu maddesi gereğince düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesinde; bu sözleşmenin vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığına ilişkin bir ifadenin bulunması halinde [vaat borçlusu (taşınmaz sahibi Türk vatandaşı/şirket) tarafından vaat alacaklısının (yabancı gerçek kişi) söz konusu bağımsız bölümü bu amaçla almak istediği bilindiğinden] ve diğer şartları taşıması kaydıyla, ayrıca vaat borçlusunun muvafakati aranmaksızın, vaat alacaklısının talebi ile taahhüt alınır.

Sözleşmede; taşınmazın vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığına ilişkin bir ifade bulunmaması halinde ise iki tarafın da tescil istem talebi ile taahhüt alınır.

İ- TAAHHÜT ALINMASI:

Değer Tespiti esaslarına göre yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan değer in sağlandığı tespit edilmeli ve aranan değeri sağlayan taşınmazın (birden fazla ise taşınmazlar birlikte değerlendirilerek tek yevmiye ile) taahhüdü alınmalıdır. Belirtilen tarihlerde aranan değere ulaşılmadan taahhüt alınmamalı ve uygunluk belgesi düzenlenmesi amacıyla ilgili makama gönderilmemelidir.

Ör: Yabancı uyruklu G.G tarafından; Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Sahil Mah, 101 ada, 7 parsel, 3 nolu bağımsız bölümün 10.04.2019 tarihinde, 108.000 USD değeriyle satın alınması ve işlem sonucunda “bu taşınmazı Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla aldığı daha sonra başka bir taşınmaz daha satın alarak aranan değeri sağlayacağını” ifade edilmesi üzerine veya “bu taşınmazı Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla aldığı İstanbul/Eyüpsultan’da satın aldığı diğer taşınmazı üzerine 3 yıl satmama taahhüdünü 2 ay önce verdiğini ya da daha sonra verebileceğini” ifade etmesi üzerine taahhüt alınmamalı ve uygunluk belgesi düzenlenmesi amacıyla ilgili makama gönderilmemelidir.

1- Satış İşleminde:

Satış işlemi beyan edilen değerler yönetmelikte aranan değeri karşılıyor ise resmi senette;

“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmazı/taşınmazları 3 yıl süre ile satmayacağımı taahhüt ederim. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 31. maddesi “Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir.” kapsamında işlem yapılacağını biliyorum.” ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; *“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında edinim/beyan tarihinden itibaren (tescil istem belgesi ile talep edilmişse beyan tarihinden itibaren) 3 yıl içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.”* şeklinde belirtme yapılır.

12.01.2017 tarihinden sonra satış yoluyla edinilmiş ve taahhüt alınmamış taşınmaz/taşınmazların üzerine; değerlendirme raporu, dekont ve resmi senet bedeli ile yönetmelikte aranan değerlerin tespit edildiği durumda malik talebi ile tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle taahhüt alınır ve belirtme yapılır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Satış vaadi sözleşmesinde belirlenen değerler yönetmelikte aranan değeri karşılıyor ise tescil istem belgesinde;

“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla taşınmaz/taşınmazları edinmeme yönelik sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkinini yapmayacağımı taahhüt ederim. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 31. maddesi “Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir.” kapsamında işlem yapılacağını biliyorum.” ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; *“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.”* şeklinde belirtme yapılır.

3- Tamamlayıcı İşlemlerde:

12.01.2017 tarihinden sonra satış yoluyla edinilen veya 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara ek olarak yönetmelikte aranan değerın tamamlanması mümkündür.

Tamamlayıcı son işlemin yapılmasından sonra; değerlendirme raporu, dekont ve resmi senet satış bedelleri ve/veya satış vaadi bedelleri toplamının yönetmelikte aranan değeri sağlaması halinde, birlikte değerlendirilen tüm taşınmazlar için (gerektiğinde yetki alanı dışı tapu işlemleri de kullanılarak) tescil istem belgesiyle taahhüt alınır ve gerekli belirtme yapılır.

4-Satış Vaadinin Satışa Dönüşmesinde:

Satış vaadinin 3 yıllık taahhüt sürecinde satış yapılması halinde, kalan süre için resmi senette:

"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmaz/taşınmazları ... süre (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) ile satmayacağımı taahhüt ederim." ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında edinim tarihinden itibaren ... (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklinde belirtme yapılır.

Daha önce taşınmazın sicilinde yer alan; *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklindeki belirtme terkin edilir.

Satış vaadinin 3 yıllık taahhüt süresi dolduktan sonra satış yapılması halinde ise herhangi bir taahhüt alınmaz.

J- TAAHHÜT TERKİNİ:

Taahhüdün alınmış olduğu, ancak *Uygunluk Belgesi* şartları sağlanmadığından verilmediği durumlarda, *Uygunluk Belgesi* vermeye yetkili makam tarafından talep edilmesi halinde taahhüt terkin edilir.

"Uygunluk Belgesi" verilmesinden sonra ve 3 yıllık taahhüt süresi dolmadan önce, malik ya da satış vaadi alacaklısı tarafından terkin talep edilmesi halinde yabancı kişinin talebi Nüfus ve Vatandaşlık İl Müdürlüğüne soru konusu yapılır. Taahhüdün terkin edilmesi halinde de Nüfus ve Vatandaşlık İl Müdürlüğüne ivedilikle bilgi verilir.

Yönetmelik kapsamında beyanlar hanesine işlenen taahhüt, üç yıllık sürenin dolması halinde malik ya da satış vaadi alacaklısının talebi üzerine terkin edilir.

K- TAAHHÜTLÜ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İŞLEMLER:

Taahhütlü taşınmazlarda her türlü şerh ve sınırlı ayni hak tesisi mümkündür. Ancak taahhüt süresince malikin talebi dışında taşınmazın mülkiyetini değiştiren işlem (Cebri satış, intikal, kamulaştırma vb.) sonuçları Genel Müdürlüğe bildirilir.

L-ARŞİVLEME VE İŞLEM SONUCUNUN BİLDİRİLMESİ:

İşlem belgeleri, (*Örneğin Dekont ve Döviz Alım Belgesi*) ilgili genelge esasları kapsamında tam ve okunaklı şekilde ivedilikle arşivlenir.

Aşağıdaki bilgilerin yer aldığı üst yazı “*Uygunluk Belgesi*” verecek makama gönderilir:

- Uygunluk belgesi talep eden yabancı gerçek kişinin adı ve soyadı,
- Edinilen/satış vaadine konu taşınmaz/ların zemin sistem numarası,
- Vatandaşlık taahhdününün tarih ve yevmiye numarası (*Satış/lara ait tarih-yevmiye/ler belirtilmez*),
- *İletişim bilgileri (özellikle okunaklı olarak e-mail, telefon numarası).*

EBYS'de mükerrer arşiv oluşumu ve gereksiz kapasite kullanımına yol açılmaması, iş yükünün azaltılması ve işlemlerin hızlandırılması amacıyla uygun olarak TAKBİS e-arşiv sisteminin etkin kullanılması bakımından işlem evrakı kontrolleri yapılır ve **sistemde bulunan belgeler** “*Uygunluk Belgesi*” verecek makama gönderilmez.