



Yabancıların Taşınmaz Edinim Rehberi [1]

TÜRKİYE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİM 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 karşılıklı şart kaldırılmıştır.

Ülkemizde hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı aynı hak ediniminin mümkün olduğu konusunda Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçilikleri/Konsoloslukları ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı)'ndan ve Tapu Müdürlükleri'nden bilgi alınabilir.

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

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları yapı taşınmazda (Arsa, Tarla) geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın (Belediye, Tarım İl Müdürlüğü) 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 "satın vaadi sözleşmesi" imzalanması mümkündür. Ancak noter huzurunda imzalanan "satın vaadi sözleşmesi" veya harici satın 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 aynı hak edinebilir.

b) Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ölçüm çalınmaları biten **81** ilimizde taşınmazın askeri yasak ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığını Tapu Müdürlüğü tarafından yetkili komutanlara sorulması ve edinim için olumlu cevap alınması gerekliliği (**Bazı ilçeler HARÇ**) kaldırılmıştır.

c) Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10'una kadar taşınmaz ve sınırlı aynı 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 amacıyla aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen; proje şartıyla satın almalarında süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen; taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir.

4. Başvuru ve izlenen yöntem:

Alınan "Ülkemizde Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinebilen Ülke Vatandaşlarından Olması ve Edinim Şartları"na taşınması gerekmektedir.



Ba?vuru:

Ta??nmaz maliki veya yetkili temsilcisinin, Tapu Müdürlüğü'ne ön ba?vuru yapması gerekir. (Ön ba?vurular genellikle ö?le tatilinden önce, Tapu Müdürlüğü'nde sıra numarası alınarak yapılır.)

Ön ba?vuru ko?ullarında eksiklik olması ve tamamlanabilecek durumda olması halinde ön ba?vuru dosyası bekletilmektedir.

Online Ba?vuru:

Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları, (<http://turkiye.gov.tr> [2]) veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (<https://randevu.tkgm.gov.tr/> [3]) randevu sisteminden sıra numarası alabilir. Ayr?ca **ALO 181** hattı ve Yurtd??ndan arayan Vatandaşlarımız **90312.593 99 00** nolu hat ile de randevu alabilmektedir.

Gerekli belgeler:

- Ta??nmazın Tapu Senedi Belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bamsız bölüm bilgisi,
- Kimlik belgesi veya pasaport (Gerektiğinde tercümesi ile birlikte),
- İlgili Belediyeden, ta??nmazın "Emlak Rayiç De?eri Belgesi"nin alınması,
- Ta??nmaz De?erleme Raporu,
- Binalar için (konut, işyeri... vb.) zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- Satıcının 1 adet, alıcının 2 adet fotoğrafı (son 6 ay içinde, 6x4 ebatında).
- Türkçe bilmeyen taraf varsa yeminli tercüman,
- Yurtd??nda düzenlenen vekaletname ile işlem yapılması halinde, tercümesiyle beraber vekaletnamenin aslı veya onaylı örneği.

Yurtd??nda düzenlenen vekaletnamelerin özellikleri:

- Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçisi veya Konsolosluğunca düzenlenen vekaletnameler.
- Yabancı ülke noterlerince ülke lisanında ilgilinin onaylı fotoğrafını da içerir şekilde düzenlenen vekaletnameler, 5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesine göre tasdik edilip, tasdik serhinin ülke lisanı yanında Fransızca "Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961)" ibaresini de taşıması halinde bu tür belgeler ve vekaletnameler ile Türkçe tercümelerinde ayr?ca o yerdeki Türk Konsolosluğunun tasdiki aranmaz.
- Ayr?ca 5 Ekim 1961 tarihli Lahey sözleşmesine taraf olmayan yabancı ülkelerin noterlerinin ülke lisanında ilgilinin onaylı fotoğrafını da içerir şekilde düzenlediği vekaletnamelerdeki noterin imzasının bulunduğu makam tarafından, bu makamın imza ve mührü o yerdeki Türk Konsolosluğunca onaylanır.

İlemin mali yönü:

a) İlgili Belediyeden alınan "Emlak Rayiç De?eri"nden az olmamak üzere satış bedeli üzerinden, hem alıcı hem satıcı tarafından tapu harcı ödenir. (492 sayılı Harçlar Kanununa göre belirlenen tapu harcı oranı %2'dir.)

b) Yöresel olarak belirlenen döner sermaye ücreti ödenir. (2019 yılı için en fazla 157 x 2.5 TL)

c) 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesine göre yapılan mülkiyeti devir borcu doğuran işlemlerde hizmet bedeli, işlem sırasında ve işlem için belirlenen döner sermaye bedeline ilave maktu olarak tapu müdürlüğünce tahsil



edilir.(2019 yılı için: 733,25 TL)

5-Ülkemizde ta??nmaz edinmek isteyen yabanc?lar?n dikkat edece?i di?er hususlar:

- Ta??nmaz üzerinde, ipotek, haciz vb. bir k?s?tlama bulunup bulunmad??? veya ta??nmaz?n sat???na engel herhangi bir durumun bulunup bulunmad??? gibi hususlar ilgili Tapu Müdürlü?ünden kontrol edilmelidir.
- Ta??nmaz edinme ba?vurusunun reddi halinde, i?lem yap?lan Tapu Müdürlü?ü'nün ba?l? oldu?u Bölge Müdürlü?ü'ne itiraz ba?vurusu yap?labilir.
- Uzman ve güvenilir oldu?u bilinmeyen ki?i veya firmalar ile çal???lmamas? önerilir.
- Yabanc?n?n Türkiye'de ta??nmaz edinebilmesi için ikamet izni alm?? olmas? ?art? aranmamaktadır.
- Ta??nmaz edinimine ili?kin taraflar aras?nda herhangi bir uyu?mazl?k ç?kmas? halinde, durum adli makamlara intikal ettirilerek Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinde dava aç?lmas? gerekmektedir.

6-Yabanc? tüzel ki?ilerin Türkiye'de ta??nmaz edinimleri:

2644 say?l? Tapu Kanunu'nun 35. Maddesine göre yabanc? tüzel ki?ilerin Türkiye'de ta??nmaz edinimleri (irtifak veya kullan?m hakk? d???nda) esasen mümkün de?ildir.

Yabanc? ülkelerde kurulu ticaret ?irketleri, mevcut uygulamada ancak özel kanun hükümleri (2634 say?l? Turizmi Te?vik kanunu, 4737 say?l? Endüstri Bölgeleri Kanunu vb.) çerçevesinde irtifak veya kullan?m hakk? edinebilmektedir.

Bu ticaret ?irketleri lehine ta??nmaz rehni tesisinde s?n?rlama uygulanmaz.

Yabanc? ticaret ?irketleri d???ndaki tüzel ki?iler (Vak?f, Dernek...) ta??nmaz edinemez ve lehlerine s?n?rl? aynı hak tesis edilemez.

7- Yabanc? sermayeli ?irketlerin Türkiye'de ta??nmaz edinimleri:

Yabanc? sermayeli ?irketlerin Türkiye'de ta??nmaz edinimleri, 2644 say?l? Tapu Kanununun 36. Maddesi, 16/08/2012 tarihli "2644 Say?l? Tapu Kanununun 36 ?nc? Maddesi Kapsam?ndaki ?irketlerin ve ??tiraklerin Ta??nmaz Mülkiyeti Ve S?n?rl? Aynı Hak Edinimine ?li?kin Yönetmelik" ve 2012/13(1735) say?l? genelgemizle düzenlenmi?tir.

Bu ?irketler Türkiye'de kurulu olup tüzel ki?ili?i ad?na i?lem yap?ld???ndan, orta?? veya kurucusunun uyruklu? durumuna veya ?ahsen ülkemizde ta??nmaz edinebilen ki?i olmas?na bak?lmaz. Bu ?irketlerin ediniminde herhangi bir k?s?tlama söz konusu de?ildir.

Bu kapsamda Ticaret Sicil Müdürlüklerinden al?nacak yetki belgeleriyle belirlenen ?irketin yabanc? sermaye oran? ve ortakl?k yap?s?na göre, ilgili



yönetmelik kapsamında Valilik ?l Planlama ve Koordinasyon Müdürlü?üne ba?vuru prosedürü izlenip izlenmeyece?i dikkate al?narak i?lemlere yön verilir.

Kaynak adresi: <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi>

Linkler

[1] <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi>

[2] <https://www.turkiye.gov.tr/>

[3] <https://randevu.tkgm.gov.tr/>