

## 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 (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, İşyeri, Arsa, Tarla) edinebilmektedir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları yapısız 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 "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)** Taşınmazın askeri yasak ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığının Tapu Müdürlüğü tarafından yetkili komutanlığa sorulması ve edinim için olumlu cevap alınması gerekmektedir.

Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ölçüm çalışmaları biten **58** ilimizde bu prosedür kaldırılmıştır.

**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 (<https://randevu.tkgm.gov.tr/>)randevu sisteminden sıra numarası alabilir. Ayrıca **ALO 181** hattı ve Yurtdışından arayan Vatandaşlarımız **90312.593 99 00** nolu hat ile de randevu alabilmektedir.

##### **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 Rayiç 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,
- 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 Konsoloslughunca 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 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 Konsoloslughunun tasdiki aranmaz.
- Ayrıca 5 Ekim 1961 tarihli Lahey sözleşmesine taraf olmayan yabancı ülkelerin noterlerinin ülke lisanında ilgilinin onaylı fotoğrafını da içerir şekilde düzenlediği vekaletnamelerdeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu makamın imza ve mührü o yerdeki Türk Konsoloslughunca onaylanır.

### **İşlemin mali yönü:**

**a)** İlgili Belediyeden alınan "Emlak Rayiç Değeri"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. (2018 yılı için en fazla 103,5 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.(2018 yılı için: 483,5 TL)

### **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:**

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. Maddesine göre yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimleri (istisnalar dışında) esasen mümkün değildir.

Yabancı ülkelerde kurulu ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri (6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu vb.) çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir.

Bu ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde sınırlama uygulanmaz.

Yabancı ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler (Vakıf, Dernek...) taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

### **7- Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinimleri:**

Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinimleri, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi, 16/08/2012 tarihli "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 inci Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" ve 2012/13(1735) sayılı genelgemimizle düzenlenmiştir.

Bu şirketler Türkiye'de kurulu olup tüzel kişiliği adına işlem yapıldığından, ortağı veya kurucusunun uyrukluk durumuna veya şahsen ülkemizde taşınmaz edinebilen kişi olmasına bakılmaz. Bu şirketlerin ediniminde herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir.

Bu kapsamda Ticaret Sicil Müdürlüklerinden alınacak yetki belgeleriyle belirlenen Őirketin yabancı sermaye oranı ve ortaklık yapısına göre, ilgili yönetmelik kapsamında Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Mdrlgne başvuru prosedürü izlenip izlenmeyeceği dikkate alınarak iŐlemlere yn verilir.

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