



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY
INVESTMENT OFFICE

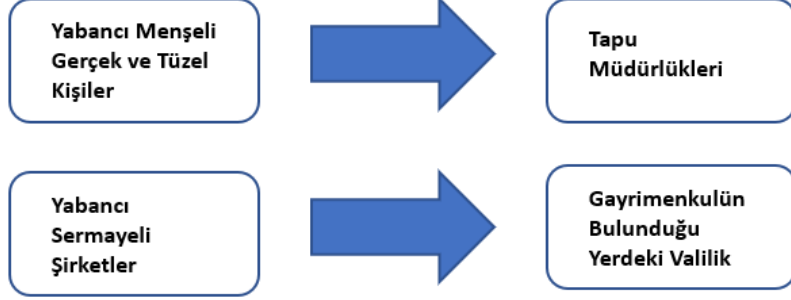
TÜRKİYE'DE YABANCILAR TARAFINDAN GAYRİMENKUL EDİNİMİ

Türkiye'de Gayrimenkul Edinmek İsteyen Yabancıların Bilmesi Gerekenler

- Türkiye'de gayrimenkul tapularının edinimi, sadece tapu müdürlüklerinde yapılacak kayıt yoluyla onaylanmaktadır.
- Noterlerin düzenlediği veya gerçek kişilerle yazılı olarak yapılan gayrimenkul ön sözleşmeleri, gayrimenkul devrini tek başlarına teşkil etmemektedir. Ön sözleşmeler, sadece mülkiyetin devrine ilişkin bir taahhüt görevi görmekte olup söz konusu taşınmaz bu tür belgeler yoluyla el değiştirmemektedir.
- Söz konusu taşınmazın üzerinde satışı engelleyebilecek ipotekler, hacizler ve benzeri türlerde takyidat gibi yükümlülükler bulunabilir ve bunların ilgili tapu müdürlüğünde işlemler başlatılmadan önce kontrol edilmesi gerekmektedir.
- Taşınmazlar ile ilgili sorgulamalar parselorgu.tkgm.gov.tr adresinden çevrimiçi olarak yapılabilmekte ve burada taşınmazı sorgulamak için il, ilçe, mahalle/köy, pafta ve parsel bilgileri kullanılabilir. Böylece güncel durumu dâhil, gayrimenkul hakkındaki temel bilgilere dünyanın her yerinden çevrimiçi olarak ulaşılabilmektedir. Ancak mal sahibinin kişisel bilgilerine ulaşılamamaktadır.
- Yabancı ülke vatandaşlarının Türkiye'de gayrimenkul edinmeleri için ön koşul olarak oturma iznine sahip olmaları gerekmektedir. Ayrıca, Türkiye'de taşınmaz satın alan yabancılara 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu uyarınca yenilenebilir kısa süreli oturma izni verilmektedir.
- Türkiye'de gayrimenkul edinmeyi amaçlayan gerçek veya tüzel bir kişi, taşınmazın sahibiyle birlikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne başvurmalıdır. Ayrıca, günün yirmi dört saati hizmet sunan Alo 181 Çağrı Merkezini arayarak veya randevu.tkgm.gov.tr adresini ziyaret ederek müdürlük ofislerini şahsen ziyaret etmek zorunda kalmadan randevu alabilirler.
- Diğer taraftan yabancı sermayeli Türk şirketler önce gayrimenkulün bulunduğu valilikteki İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne (İPKM) bir başvuruda bulunmalıdır. İPKM'den olumlu bir yanıt alındıktan sonra Tapu Müdürlüğüne başvurulmalıdır. Bu şirketler şahsen, posta veya e-posta yoluyla başvuruda bulunabilmektedir.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE



Genel Bilgiler

Türkiye’de “yabancı” terimi, gayrimenkul edinimi bakımından üç kategoride tanımlanmaktadır:

- Yabancı gerçek kişiler
- Yabancı tüzel kişiler
- Yabancı sermayeli Türk şirketler

2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde yabancı gerçek veya tüzel kişilerin gayrimenkul edinimi hakkındaki hükümler belirtilmektedir. 36. maddede ise yabancı sermayeye sahip şirketler hakkındaki hükümler belirtilmektedir.

Vatandaşları Türkiye’de gayrimenkul edinme hakkına sahip ülkeler Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmekte ve Bakanlar Kurulu, gerekli görüldüğü takdirde gayrimenkul edinme ile ilgili özel koşullar uygulayabilmektedir.

Yabancı Gerçek Kişiler Tarafından Gayrimenkul Edinimindeki Yasal Kısıtlamalar

- İzin verilmesi halinde yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete izin verilen alanlarda her türlü gayrimenkulü edinebilmektedir. (konut, ticari, arazi, tarımsal alan vb.)
- Edinilen gayrimenkulün üzerinde önceden inşa edilmiş hiçbir bina bulunmadığı takdirde taşınmazın yabancı uyruklu sahibinin bir proje geliştirmek için iki yıl içinde ilgili kamu idaresine başvurması gerekmektedir.
- Yabancı uyruklu bir gerçek kişi Türkiye’de herhangi bir yerde 30 hektara kadar gayrimenkul ve sınırlı aynı haklar edinebilmektedir. Bakanlar Kurulu, uygun görüldüğü takdirde daha büyük alanlar verebilir.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler yasaklı askeri bölgelerde veya askeri güvenlik bölgelerinde gayrimenkul edinmemekte ve kiralayamamaktadır. Bu kişiler özel güvenlik bölgelerinde ancak valiliğin izniyle gayrimenkul edinebilmekte ve kiralayabilmektedir.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından toplam edinim, özel mülkiyete izin verilen toplam il alanının yüzde onunu geçemez. Yüzde on sınırın aşılması halinde yabancıların gayrimenkul edinme talebine izin verilmeyecektir.

Tüzel Kişiler Tarafından Gayrimenkul ve Sınırlı Ayni Hakların Edinimi

Türkiye’de sadece kendi ilgili ülkelerinin kanunlarına göre kurulan ve tüzel kişiliğe sahip olan ticari şirketler yabancı tüzel kişiler olarak gayrimenkul ve sınırlı ayni haklar edinebilmektedir. Bu tür ticari şirketler dışındaki tüzel kişiler (vakıflar, dernekler, vb.) ise gayrimenkul ve ayni haklar edinmemektedir.

Kendi ülkelerinin kanunlarına göre yabancı ülkelerde kurulan ve tüzel kişiliğe sahip olan ticari şirketler tarafından gayrimenkul edinimine ise istisnai durumlarda izin verilmekte ve sadece uluslararası anlaşmaların veya özel kanunların hükümlerince öngörüldüğü takdirde mümkün kabul edilmektedir. Bu konuya ilişkin hükümleri içeren özel kanunlar arasında 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 4737 sayılı Sanayi Bölgeleri Kanunu yer almaktadır.

NOT: İpotekler ile ilgili olarak, taşınmaz üzerinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin lehine oluşturulacak ipotekler ile ilgili hiçbir sınırlamanın bulunmamasıyla bir istisna öngörülmektedir.

Türkiye’de Kurulan Yabancı Sermayeli Şirketler Tarafından Gayrimenkul ve Sınırlı Ayni Hakların Edinimi

Türkiye’de bir tüzel kişilik olarak kurulan şirketler aşağıdaki koşullar uyarınca yabancılarla ait şirketler kategorisinde kabul edilmektedir:

- Yabancı yatırımcıların, hisselerin yüzde ellisine veya daha fazlasına sahip olması veya
- Yabancı yatırımcıların yönetim kurulunun çoğunluğunu görevlendirme ve görevden alma hakkına sahip olması

Bu şirketler, kendi ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmek için taşınmaz ve sınırlı ayni haklar edinebilmektedir.

Bu amaçla şirketlerin önce taşınmazın bulunduğu valiliğe başvurması gerekmektedir.

Diğer taraftan, edinilmesi amaçlanan gayrimenkulün yasaklı bir askeri bölgede veya bir askeri güvenlik bölgesinde bulunması halinde gayrimenkul edinimi Genel Kurmayın iznine tabi olacaktır ve taşınmazın özel güvenlik bölgesinde bulunması halinde taşınmaz, ilgili bölgedeki valiliğin iznine tabi olacaktır.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE

Gayrimenkul edinme başvurusunun olumlu sonuçlandırılması halinde valilik, şirketi/işletmeyi ve tapu kaydının yapılabilmesi için Tapu Müdürlüğünü yazılı olarak bilgilendirecektir.

Aşağıdaki prosedürler valilikten izin alınmasını gerektirmemektedir; bu sebeple, Tapu Müdürlüğüne yapılacak başvuru izin alınmaksızın doğrudan yapılabilir.

- İpotek oluşturma
- Bir ipoteğin lehtarından bir ipoteğin tahsil edilmesi kapsamında gayrimenkul edinimi
- Şirket birleşmelerinden ve ayrılımlarından ötürü meydana gelen gayrimenkul sahipliğinin ve sınırlı ayni hakların devri
- Organize sanayi bölgelerinde, sanayi bölgelerinde, teknoloji geliştirme bölgelerinde ve serbest bölgelerde taşınmaz edinimleri
- İlgili bankacılık mevzuatı çerçevesinde kredi olarak kabul edilen işlemlerden kaynaklanan veya alacakların tahsilatı amacıyla tahakkuk eden edinimler

Miras

Türkiye’de yabancıların miras hakkı korunmaktadır. Bir yabancıнын vefatı durumunda sahip oldukları gayrimenkul, mirasçılara geçmektedir. Mirasçının gayrimenkulü edinme hakkına sahip olması (tabiiyet bakımından uygun olmaları ve kişi başına ve ülke genelinde toplam sınırlama koşullarının izin verdiği taktirde) halinde mirasçı, miras bırakılan taşınmazı elinde tutabilmektedir. Aksi halde ilgili şahsın, gayrimenkulü derhal devretmesi gerekmektedir. Aksi halde, Hazine ve Maliye Bakanlığı gayrimenkulü satacak ve bedelini mirasçıya ödeyecektir.

Gayrimenkul Satın Alımı Yoluyla Türk Vatandaşlığı Kazanma Hakkı

Yabancı uyruklu gerçek kişilere 250.000 ABD doları ve üzeri değerinde gayrimenkul satın almaları halinde istisnai prosedürler yoluyla Türk vatandaşlığı kazanma hakkı verilmektedir.

Bu amaçla yabancıların:

- En az 250.000 ABD doları değerinde gayrimenkul satın alması gerekmektedir.
- Vatandaşlık kazanma başvurusunda, gayrimenkulü bu amaçla satın aldıklarını belirtmelidir, tapuda bu amaç belirtilmelidir ve yabancıнын, formda beyanların yapıldığı kısımda gayrimenkulü üç yıl boyunca satmayacağını beyan etmesi gerekmektedir.

Tapu prosedürleri tamamlandığında yabancı, ilgili idarelere başvurup gayrimenkul sahibi için düzenlenecek uygunluk belgesini göndererek ikamet hakkı veya vatandaşlık talep edebilmektedir.



PRESIDENCY OF THE REPUBLIC OF TURKEY INVESTMENT OFFICE

Tapu Prosedürleri için Gereksinimler

- Gayrimenkulün tapu kaydı veya köy/mahalle, pafta, parsel, bina ve bağımsız bölüm bilgileri
- Yabancıнын vatandaşı olduğu ülkenin düzenlediği fotoğraflı kimlik veya pasaport (Latin alfabesi dışındaki alfabelerde düzenlenen kimlik kartları ve pasaportların noter tasdikli ve yeminli çevirileri iletilmelidir)
- İşlemin vekâlet içermesi halinde, temsile ilişkin belge (vasiliğe ilişkin karar, yetki belgesi, vekâletname vb.)
- İlgili belediye tarafından düzenlenen, gayrimenkulün güncel piyasa değeri hakkında belge
- Binalar için zorunlu deprem sigortası poliçesi
- Satıcının bir fotoğrafı ve alıcının iki fotoğrafı (son altı ayda çekilmiş ve 6x4 cm boyutunda olmalıdır)
- Taraflardan birinin Türkçe bilmemesi halinde yeminli tercüman

Yurt Dışında Düzenlenen Vekâletnameler

İşlemin, yurt dışında düzenlenen bir vekaletname yoluyla yetkilendirilmiş bir üçüncü şahıs tarafından yürütülmesi halinde vekaletname, yapılacak prosedür ile ilgili yetkilendirmeyi içermelidir. Ayrıca vekâletnamenin şu koşulları karşılaması gerekmektedir:

- Türk konsoloslukları tarafından gayrimenkul üzerine kendi iradelerine göre düzenlenmiş olmalıdır.
- Yurt dışında vekâletname düzenleme hakkına sahip olan yetkili makamlar tarafından düzenlenmiş olmalıdır.
- Düzenlendiği ülkenin dilinde düzenlenmelidir.
- Fotoğraf içermelidir (fotoğrafın üzerinde okunaklı bir mühür ve imza olmalıdır).
- Lahey Anlaşmasına taraf olan bir ülkede düzenlenmesi halinde apostil içerir.
- Vekâletnamenin ilgili makam tarafından resmi olarak imzalandığını gösteren imza tasdiki ve vekâletnamenin Lahey Anlaşmasına üye olmayan bir ülkede düzenlenmesi halinde ilgili makamın imzası ve mührü Türk Konsoloslugu tarafından tasdik edilmelidir.

Başvuruda ayrıca gerekli kriterleri karşılayan vekâletnamenin noter onaylı ve yeminli Türkçe çevirisi bulunmalıdır.

Türkiye’de yabancıların gayrimenkul edinimi hakkında ayrıntılı bilgi için:

<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/foreigners-0>