



TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNMEK İSTEYEN YABANCILAR İÇİN FAYDALI BİLGİLER

• Türkiye'de taşınmaz mülkiyetinin devrini sağlayan sözleşmeler sadece tapu müdürlüklerinde yapılmaktadır.

• Taşınmaz üzerinde ipotek, haciz vb. bir kısıtlama bulunup bulunmadığı veya taşınmazın satışına engel herhangi bir durum olup olmadığı gibi hususlar ilgili tapu müdürlüğünden kontrol edilmelidir. • <http://parselorgu.tkgm.gov.tr> adresinden il, ilçe, mahalle/ köy,ada ve parsel bilgileri girilerek taşınmaza ilişkin sorgulama yapılabilmektedir. Böylece dünyanın herhangi bir yerinden, internet ortamında, taşınmaza ait kişisel bilgiler dışında kalan temel verilere, zemindeki konumu da dâhil olmak üzere ulaşılabilir.

• Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için ikamet izninin bulunması gerekmez. Bunun yanı sıra Türkiye'de taşınmaz malı bulunan yabancılara 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu gereğince en fazla bir yıl süreli olmak üzere kısa dönem ikamet izni verilmektedir.

• Taşınmaz edinimine ilişkin olarak taraflar arasında herhangi bir uyuşmazlık çıkması halinde, durumun adli makamlara intikal ettirilmesi vetaşınmazın bulunduğu yer mahkemelerinde dava açılması gerekir.

• Yurtdışında yaşayan Türk vatandaşları ve yabancıların tapu ve kadastro işlemlerini buldukları ülkeden yapabilmelerinin temini amacıyla TKGM yurtdışı temsilcilikleri oluşturulmaktadır. Bu kapsamda Berlin Başkonsolosluğu Tapu ve Kadastro Temsilciliği'nde Tapu ve Kadastro işlemleri yapılmakta olup Türkiye'de bulunan taşınmazlar Berlin temsilcilüğimizden alınıp satılabilir.

• Türkiye'de taşınmaz edinmek isteyen gerçek veya tüzel kişi, taşınmaz sahibi ile birlikte tapu müdürlüğüne başvurmalıdır. Bunun yanı sıra 7 gün 24 saat hizmet verev Alo 181 Çağrı Merkezini arayarak; veya <http://randevu.tkgm.gov.tr> internet adresi üzerinden işlemler için müdürlüklere gitmeden randevu alınabilir.

• Yabancı sermayeli Türk şirketleri ise öncelikle taşınmazın bulunduğu yerdeki valilik il planlama ve koordinasyon müdürlüğüne başvuru yapmalı, akabinde aldığı olumlu cevap ile tapu müdürlüğüne başvurmalıdır. Bu şirketler bizzat, posta veya elektronik posta yoluyla da müracaat edebilirler.

• Tereddüt edilen konularda Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçilikleri/Konsoloslukları ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden bilgi alınabilir.



Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişi → **Tapu Müdürlükleri**

Yabancı Sermayeli Şirketler → **Taşınmazın Bulunduğu Yer Valiliği**



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
YABANCI İŞLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

TÜRKİYE'DE
YABANCILARIN
TAŞINMAZ EDİNİMİ



AYRINTILI BİLGİ



Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişiler İçin

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı
Telefon : +90 312 551 42 72 / +90 312 551 42 56
Faks : +90 312 413 68 52
E-posta: bilgiedinme@tkgm.gov.tr / yabanciisler@tkgm.gov.tr
Web: www.tkgm.gov.tr
Adres: Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/Ankara/Türkiye

Uluslararası Sermayeli Türk Şirketleri İçin

Ekonomi Bakanlığı Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü Mevzuat Dairesi Başkanlığı
Telefon : +90 312 204 75 00
Telefon : +90 312 212 88 83
E-posta: tasinmaz@ekonomi.gov.tr
Web: www.ekonomi.gov.tr
Adres : İnönü Bulvarı No:36 06510 Emek/Ankara/Türkiye





GENEL BİLGİ

Türkiye'de taşınmaz edinimi konusunda 3 farklı yabancı kavramı vardır;

- ✓ Yabancı gerçek kişiler,
- ✓ Yabancı tüzel kişiler ve
- ✓ Yabancı Sermayeli Türk Şirketleri.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin hükümler, 36. maddesinde ise yabancı sermayeli şirketlere ilişkin hükümler yer alır.

Vatandaşları Türkiye'den taşınmaz edinebilecek ülkeleri Bakanlar Kurulu belirlemektedir. Bakanlar Kurulu edinimler için gerekli görürse özel şartlar da öngörebilir.

1. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNDEKİ KANUNİ SINIRLAMALAR

Edinimine izin verilen yabancı uyruklu gerçek kişiler özel mülkiyetin mümkün olduğu alanlarda (konut, işyeri, arsa, tarla vs.) her türlü taşınmazı edinebilir.

Edinilen taşınmaz yapısız nitelikte ise yabancı uyruklu malikin burada iki yıl içerisinde proje geliştirmek üzere projenin konusuna göre ilgili kamu idaresine başvurması gerekir.

Yabancı uyruklu bir gerçek kişi ülke genelinde 30 hektara kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir. Bakanlar Kurulu dilerse bu miktarı iki katına kadar arttırabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler askeri yasak bölgeler ve askeri güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazları edinemez ve kiralayamazlar. Özel güvenlik bölgelerindeki taşınmazları ise valilik izni ile edinebilir ve kiralayabilirler.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin toplam edinimi bir ilçenin özel mülkiyete açık toplam alanının yüzde onunu aşamaz. Yüzde onluk kotanın dolduğu yerlerde yabancıların yeni edinim talepleri karşılanmaz.

1.1. TASFİYE EDİLECEK TAŞINMAZLAR

- ✓ Yukarıda belirtilen durumlara aykırı olarak edinilen taşınmazlar,
- ✓ Edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen ve süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen yapısız taşınmazlar
- ✓ Yabancı edinimini sınırlayan hükümleri aşan miras yoluyla edinilmiş taşınmaz ve sınırlı aynı haklar,



söz konusu olduğunda Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde malikin taşınmazı devretmesi beklenir, bu mümkün olmazsa tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

2-YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ.

Türkiye'de yabancı tüzel kişi olarak sadece; yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir. Bu ticaret şirketleri dışındaki yabancı tüzel kişiler (vakıf, dernek vb.) ise taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre tüzel kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mal edinimleri ise istisnai olup ancak uluslararası anlaşmalar veya özel kanun hükümleri ile öngörülmüş ise mümkündür. Bu konuda hüküm içeren özel Kanunlardan bazıları 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunudur.

NOT: İpotek konusunda istisnai bir durum öngörülmüş olup yabancı gerçek ve tüzel kişiler lehine taşınmazlar üzerinde kurulacak ipotekler için herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

3-TÜRKİYE'DE KURULMUŞ YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ

Yabancı yatırımcıların;

- Yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya;
- Yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme ve görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulmuş tüzel kişiliğe sahip şirketler yabancı sermayeli şirket olarak kabul edilir.

Bu şirketler ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebilir.

Bunun için öncelikle taşınmazın bulunduğu yer valiliğine izin için başvurmaları gerekir.

Edinilmek istenen taşınmazın askeri yasak bölge veya askeri güvenlik bölgesi içerisinde kalması halinde taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genel Kurmay Başkanlığının, özel güvenlik bölgesi içerisinde kalması halinde ise taşınmazın bulunduğu yer valiliğinin iznine tabidir.

Taşınmaz edinim başvurusunun sonucunun olumlu olması halinde, tescil işleminin yapılması için valilik tarafından şirket/iştirak ile tapu müdürlüğüne yazılı bilgi verilir.



VALİLİK İZİN ALMADAN YAPILABİLECEK İŞLEMLER

- İpotek tesisi,
- İpotek lehtarının ipoteğin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleri,
- Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak nakli,
- Organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgelerdeki edinimler,
- İlgili bankacılık mevzuatı çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacakların tahsili amacıyla gerçekleşen edinimlerde izin almadan doğrudan Tapu Müdürlüğüne başvurulur.

MİRAS

Ülkemizde yabancıların miras hakkı korunmuştur. Yabancıların edindiği taşınmaz ölümü halinde mirasçılara intikal eder. Mirasçı taşınmazı edinebilecek durumda ise (uyruk, kişi başına ve ülke geneli toplam sınırlama şartları uygunsa) kendisine kalan taşınmazı elinde tutabilir Aksi halde taşınmazı derhal devretmesi gerekir. Devretmediği takdirde Maliye Bakanlığı taşınmazı satışa çıkarır ve bedeli kendisine öder.

TAŞINMAZ EDİNİMİ YOLUYLA TÜRK VATANDAŞLIĞINI KAZANABİLME HAKKI

Bir milyon dolar ve üzerindeki bir değere sahip taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişiler için istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanabilme hakkı tanınmıştır

Bunun için yabancının;

- Tek seferde en az bir milyon dolar değere sahip bir taşınmaz satın alması,
- Edinim başvurusunda taşınmazı bu amaçla aldığını belirtmesi ve resmi senette bu hususa yer verilerek taşınmazın beyanlar hanesine taşınmazı üç yıl satmayacağına ilişkin belirtme işlenmesi gerekmektedir.
- Tapu işlemlerin tamamlanmasını müteakip malike verilecek olan ayrıntılı tapu kaydı ile ikamet veya vatandaşlık talepleri için ilgili idarelere başvurulabilir. ¹

1 TKGM Yabancı İşler Dairesinin 25/05/2017 tarih ve 1172999 sayılı Talimatı

(https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turk_vatandasligi_kanununun_uygulanmasi_hk.pdf)

TAPU İŞLEMLERİ İÇİN GEREKLİ BELGELER

- a) Taşınmazın tapu senedi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi,
- b) Yabancıların uyruğunda bulunduğu ülke tarafından düzenlenmiş kimlik belgesi veya pasaport, (Latin alfabesi dışındaki alfabelere göre düzenlenen kimlik ve pasaportlarının noter onaylı yeminli tercümeleri sunulmalıdır.)



- c) İşlemlerde temsil mevcut ise temsile ilişkin belge (vasilik kararı, yetki belgesi, vekaletname vs),
- d) İlgili belediyeden alınan taşınmaza ilişkin "emlak rayiç değeri" belgesi,
- e) Binalar için zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- f) Satıcının bir adet alıcının iki adet fotoğrafı (son altı ay içinde çekilmiş, 6X4 ebadında)
- g) Tarafardan birinin Türkçe bilmemesi halinde yeminli tercüman,

YURTDIŞINDA DÜZENLENEN VEKÂLETNAMESER

İşlem yurtdışında düzenlenen vekaletname ile yetkilendirilecek kişi aracılığıyla yapılmak isteniyor ise; vekaletnamenin yapılacak olan işleme ait yetki içerir şekilde ve;

- Türk konsolosluklarınca taşınmaz tasarrufuna uygun şekilde düzenlenmiş olması

Veya;

- Yurtdışında vekaletname düzenlemeye yetkili merciler tarafından

- ✓ Düzenlendiği ülkenin resmi dilinde

- ✓ Fotoğraflı olarak (fotoğrafının üzeri mühürlü istisnai olarak imzalı olacak şekilde düzenlenmiş olması gerekir).^{2,3}

Bunun yanı sıra vekaletname;

- ✓ Lahey Sözleşmesine taraf olan bir ülkede düzenlenmişse apostille serhi içermeli,

- ✓ Lahey Sözleşmesine taraf olmayan ülkelerden birinde düzenlenmişse, vekaletnamedeki resmi görevliye ait imza bağlı bulunduğu makam, bu makamın imza ve mührün ise, Türk Konsolosluğunca onaylanmış olmalıdır.

Başvuruda; aranılan nitelikteki vekaletnamenin noter onaylı Türkçe tercümesi sunulmalıdır.

2 11/08/2015 tarih ve 1767 (2015/5) sayılı Genelge (https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2015-5_sayili_genelge_0.pdf)

3 TKGM Yabancı İşler Dairesinin 02/05/2016 tarih ve 1022012 sayılı Talimatı (https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/yabanci_vekaletname.pdf)

