



## 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/Konsolosluklar 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) 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 çalınmaları biten **76** ilimizde (**Bazı ilçeler HARÇ**) bu prosedür 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 amacına 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



ta??mas? gerekmektedir.

## Ba?vuru:

Ta??nmaz maliki veya yetkili temsilcisinin, Tapu Müdürlü?ü'ne ön ba?vuru yapmas? gerekir.  
(Ön ba?vurular genellikle ö?le tatilinden önce, Tapu Müdürlü?ü'nde s?ra numaras? al?narak yap?l?r.)

Ön ba?vuru ko?ullar?nda eksiklik olmas? ve tamamlanabilecek durumda olmas? halinde ön ba?vuru dosyas? bekletilmektedir.

## Online Ba?vuru:

Türkiye Cumhuriyeti vatanda?lar?, (<http://turkiye.gov.tr> [2]) veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü?ü'ne (<https://randevu.tkgm.gov.tr/> [3]) randevu sisteminden s?ra numaras? alabilir. Ayr?ca **ALO 181** hatt? ve Yurtd??ndan arayan Vatanda?lar?m?z **90312.593 99 00** nolu hat ile de randevu alabilmektedir.

## Gerekli belgeler:

- Ta??nmaz?n Tapu Senedi Belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, ba??ms?z bölüm bilgisi,
- Kimlik belgesi veya pasaport (Gerekti?inde tercümesi ile birlikte),
- ?lgili Belediyeden, ta??nmaz?n "Emlak Rayiç De?eri Belgesi"nin al?nmas?,
- Binalar için (konut, i?yeri... vb.) zorunlu deprem sigortas? poliçesi,
- Sat?c?n?n 1 adet, al?c?n?n 2 adet foto?raf? (son 6 ay içinde, 6x4 ebad?nda).
- Türkçe bilmeyen taraf varsa yeminli tercüman,
- Yurt d??nda düzenlenen vekaletname ile i?lem yap?lmas? halinde, tercümesiyle beraber vekaletnamenin asl? veya onayl? örne?i.

Yurt d??nda düzenlenen vekaletnamelerin özellikleri:

- Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçi?i veya Konsoloslu?unca düzenlenen vekaletnameler.
- Yabancı ülke noterlerince ülke lisan?nda ilgilinin onayl? foto?raf?n? da içerir ?ekilde düzenlenen vekaletnameler, 5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözle?mesine göre tasdik edilip, tasdik ?erhinin ülke lisan? yan?nda Frans?zca "Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961)" ibaresini de ta??mas? halinde bu tür belgeler ve vekaletnameler ile Türkçe tercümelerinde ayr?ca o yerdeki Türk Konsoloslu?unun tasdiki aranmaz.
- Ayr?ca 5 Ekim 1961 tarihli Lahey sözle?mesine taraf olmayan yabancı ?lkelerin noterlerinin ülke lisan?nda ilgilinin onayl? foto?raf?n? da içerir ?ekilde düzenledi?i vekaletnamelerdeki noterin imzas?n?n ba?l? bulundu?u makam taraf?ndan, bu makam?n imza ve mührü o yerdeki Türk Konsoloslu?unca onaylan?r.

## ??lemin mali yönü:

- ?lgili Belediyeden al?nan "Emlak Rayiç De?eri"nden az olmamak üzere sat?? bedeli üzerinden, hem al?c? hem sat?c? taraf?ndan tapu harc? ödenir. (492 say?l? Harçlar Kanununa göre belirlenen tapu harc? oran? %2'dir.)
- Yöresel olarak belirlenen döner sermaye ücreti ödenir. (2019 y?l? için en fazla 128 x 2.5 TL )
- 2644 say?l? Tapu Kanununun 35 inci maddesine göre yap?lan mülkiyeti devir borcu do?uran i?lemlerde hizmet bedeli, i?lem s?ras?nda ve i?lem için belirlenen döner sermaye bedeline ilave maktu olarak tapu müdürlü?ünce tahsil



edilir. (2019 yılı için: 598,25 TL)

#### **5-Ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen yabancılar dikkat edeceği diğer hususlar:**

- Taşınmaz üzerinde, ipotek, haciz vb. bir kısıtlama bulunup bulunmadığı veya taşınmazın satılmasına 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.
- Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için ikamet izni alınması şart 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 Tevvik 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 nci Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve Yatırımcıların 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 olması bakılmaz. Bu şirketlerin ediniminde herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir.

Bu kapsamda Ticaret Sicil Müdürlüklerinden alınacak yetki belgeleriyle belirlenen şirketin yabancı sermaye oranı ve ortaklık yapısına göre, ilgili yönetmelik kapsamında Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne



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/>