

Immobilienwerb

Immobilien in der Türkei

Kontakt:

Astoria Kempinski, Tower A, Floors 8-10
Büyükdere Street No.: 127
34394 Esentepe Şişli Istanbul | Turkey

Tel.: +90 212 277 4 111
Email: europe@tr.kilicandpartners.com

Das Hauptgesetz bezüglich der Immobilien ist das Katastergesetz, das bei dem Gesetz Nr. 6302 (trat in Kraft am 18 Mai 2012) geändert wurde.

Nach dem türkischen Grundstücksgesetz gibt es eine Beschränkung in Bezug auf den Nationalitäten. Ein Käufer soll (muss) deshalb aus dem Staat sein, deren Staatsbürger dingliches Recht an Immobilien in der Türkei zu erwerben berechtigt sind.

Seit der Reform in 2012 vereinfachte die Türkei die Vorschriften und verlängerte wesentlich die Liste der Länder von 53 zu 129, deren Staatsangehörige Immobilien erwerben können. Zusätzlich sieht es (Gesetz) die Liste die Länder vor, deren Staatsangehörige die Immobilien mit bestimmten Beschränkungen erwerben kann. Zum Beispiel dürfen die Personen aus China, Dänemark oder Israel nur einen Wohnsitz ankaufen und die Personen aus Jordanien dürfen zwei Wohnsitz und eine Geschäftssitz erwerben. Es ist nicht möglich für die Armenier, Kubaner, Nigerianer, Norden Koreaner, Syrer und Jemen in der Türkei Grundbesitz zu haben. Zusätzlich diesem Beschränkungen, es gibt besondere sonstige Begrenzungen (sie sind nachstehend beschrieben).

Die Ausländer, die in der Türkei Immobilien haben, bedürfen keine Aufenthaltsgenehmigung so es ist eine Grundvoraussetzung des Ankaufs.

Die Beschränkungen für den Erwerb

- a) Ein Ausländer/eine Ausländerin darf
 - I. maximal 30 Hektar Land in der Türkei und begrenztes dingliches Recht
 - II. ein Eigentum oder dingliches Recht an Immobilien in den Städten/Gemeinde, das auf maximal 10% beschränkt ist, ankaufen.
- b) Ein Ausländer/eine Ausländerin darf nicht angebotene Immobilien innerhalb der militärischen Sicherheitsgebiete erwerben oder anmieten.
- c) Die Rechtsbeschränkungen gelten nicht für die Einsetzungen der Hypotheken (der Pfandrechte) von den realen oder juristischen Ausländern/ Ausländerinnen.
- d) Die Immobilien unterliegen die Liquidationsvorschriften in den Fällen, wenn;
 - I. die Immobilie bei Gesetzesverletzung angekauft werden;
 - II. die zuständigen Ministerien und Verwaltungsbeamten bestimmen, dass die Immobilien für andere Bezwecke benutzt werden;
 - III. der Ausländer/die Ausländerin einen Antrag zu dem entsprechendem Ministerium innerhalb einer Frist nicht stellt (ob das Eigentum innerhalb vom Projektengagement angekauft wurde); oder/und
 - IV. das Projekt nicht in der bestimmten Zeit zustande kommt.

Für den Erwerb von Immobilien durch ausländische juristische Personen

Das Katastergesetz (Nr. 2644) regelt den Erwerb von Immobilien durch ausländische juristische Personen, die in der Türkei eingetragen (registriert) werden (nach Artikel 35):

- a) Ausländische Handelsgesellschaften dürfen ein Eigentum oder beschränktes dingliches Recht nach den darin vorgesehenen besonderen Gesetzen erwerben: Das türkische Erdölgesetz 6326, Gesetz zur Förderung des Tourismus 2634 und Gesetz über die Industrieentwicklungszonen 4737;

- b) Es gibt keine Beschränkung der Hypotheken für Unternehmen; und
- c) Die sonstigen Unternehmen, zum Beispiel die Stiftungen und Vereine, dürfen Eigentum oder beschränktes dingliches Recht nicht erwerben.

Für den Erwerb von Immobilien durch die Gesellschaften mit ausländischer Kapitalbeteiligung

Nach dem Artikel 36 des Katastergesetzes (2644) und "Verordnung auf den Erwerb des Eigentums und des beschränkten dinglichen Rechts durch die Gesellschaften dürfen die Gesellschaften und Körperschaft im Rahmen vom Artikel 36 des Katastergesetzes" (vom 16. August 2012) dürfen die Gesellschaften mit ausländischer Kapitalbeteiligung Immobilien (Eigentum/Grundbesitz) in der Türkei erwerben;

- a. wenn ausländischer Investor/Investorin einzeln oder gemeinsam die 50% oder mehr der Aktien hält,
- b. wenn ausländischer Investor/Investorin keine Aktien hält aber die Entscheidungsbefugnis, welche Manager/Managerinnen zu benennen oder entlassen, hat (das Recht, Manager/Managerinnen zu benennen oder entlassen).

Punkte, die vor dem Erwerb berücksichtigt werden soll

Die Kaufinteressenten/Kaufinteressentinnen und ausländische Personen sollten sich erkundigen, ob der Grundbesitz, der sie ankaufen wollen, nicht bestimmten Einschränkungen für den Erwerb (z.B. Hypotheken, Verhaftung/Einziehung, und sonstige Hindernisse) unterworfen werden.

Wenn die Ablehnung eines Antrags auf Erfassung bei der Direktion von Grundbuchamt festzulegen wird, können Rechtsmittel gegen sie eingelegt werden.

Im Fall einer Konflikt soll eine Klage vor den türkischen Gerichten erhoben werden.

Die Prozedur

Die förmliche Urkunde und der Eintragung bei der Direktion von Grundbuchamt sind erforderlich um das Eigentum an einem Grundbesitz zu übertragen.

Der Grundeigentümer (oder sein Bevollmächtigter) muss einen Vorantrag an das Grundbuchamt zusammen mit obligatorischen Dokumenten einreichen.

Die Abschluss/Unterzeichnung einer Vereinbarung über die Verpflichtung zum Verkauf (Ein vorläufiger Verkaufsvertrag) vor dem Notar wird vorgeschlagen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass das Eigentum an einer Immobilie ohne spezifische besondere Prozedur nicht übertragen wird.

Aller Ausländergrunderwerb muss bei der türkischen Militärbehörden genehmigt werden.

Registrierungskosten

Sowohl Verkäufer als auch Erwerber müssen 2 % vom Verkaufspreis, der jedoch nicht unter dem Stadt ausgestellten Preis (d. h. "Erklärung zu den Grundstückswerten") sein kann, als die Gebühr der Grundstückseigentumsurkunde entrichten. Außerdem muss die Gebühr des Umlaufkapitals (des Umlaufvermögens), die auf lokaler Ebene bestimmt wird, gezahlt werden. Eine andere Gebühr muss bei Anfragen, ob das Grundstück auf den militärischen Zonen gelegen ist, entrichtet werden.

KILIÇ& Partners ist eine wirtschaftsorientiert Anwaltsboutique, die ein umfassendes Spektrum von Rechtsdienstleistungen durch ein hoch qualifiziertes Team, sowohl in der Türkei als auch in anderen Ländern, bietet. Wir bieten lösungsorientierte Dienstleistungen, die auf die individuellen Bedürfnisse unserer lokalen, internationalen und multinationalen Mandanten abgestimmt sind. Unser globales Netzwerk ermöglicht es uns, für unsere Mandaten bereit zu sein, wann immer und wo immer Sie unsere Hilfe benötigen.

EU & German Desk - Internationale Team aus Anwälte/Anwältinnen aus den EU-Mitgliedstaaten

Bereits seit mehreren Jahren bearbeitet EU & German "Desk" der KILIÇ& Partners Anwaltskanzlei die internationale verschiedene rechtliche Fragestellungen der Betrieb von Unternehmen aus den deutschsprachigen Ländern und der Türkei. Wir als multinationales und mehrsprachiges Team, haben die Fokussierung auf die Energieerzeugung und -verteilung sowie Handelsverträgen, grenzüberschreitende Geschäftsvorgänge, gemeinsame Finanzierung und Finanzmärkte.

EU & German "Desk" ist weithin anerkannt für seine Expertise in der Rechtsberatung von internationalen tätigen Unternehmen in Bezug auf ihre Geschäftstätigkeit, insbesondere von den Unternehmen aus Deutschland, Lichtenstein, Luxemburg, Österreich und der Schweiz.

EU & German "Desk" bietet regelmäßig bestmögliche Beratung und Rechtsangelegenheiten den türkischen Unternehmen in Rahmen der Projekten in EU-Mitgliederstaaten.

Unsere EU & German "Desk" besteht aus Rechtsanwälten, die in den Rechtsordnungen von EU und EU-Mitgliedstaaten zugelassen sind. Sie besitzen auch internationalen geprägten Hintergrund und umfangreiche Erfahrungen im

Umgang mit Aufsichtsbehörden in EU-Mitgliederstaaten. Wir kooperieren aktiv mit einem dichten perfekten Netz von regionalen Korrespondenzanwälten, die ausgezeichneten Ruf in Deutschland, Lichtenstein, Luxemburg, Österreich und der Schweiz genießen.

Die oben-genannten Punkte ermöglichen uns die Eigenheiten der Realitäten von der lokalen Angelegenheiten genau zu kennen und hoch professionelle Rechtsdienstleistungen für die Mandanten zu erbringen.

Bitte zögern Sie nicht KILIÇ & Partner für weitere Details zu kontaktieren [Contact Us](#).

Hier soll EU&German Desk sein. Sie können es auf unserer Website finden : [KILIC & Partners e-Broschüre](#).

Bitte folgen Sie KILIÇ & Partner für aktuelle rechtliche Veränderungen auf [LinkedIn](#)

KILIC & **PARTNERS**
International Law Firm

Astoria Kempinski Tower A, Floors 8-10
Büyükdere Cad. No. 127 - 34394 Esentepe
Şişli - Istanbul - Turkey

T: +90 212 277 41 11
F: +90 212 340 76 01

info@tr.kilicandpartners.com
www.kilicandpartners.com

Disclaimer: Dieses Dokument ist nur zu Informationszwecken bestimmt.

KILIÇ & Partner unternimmt höchste Anstrengungen, um sicherzustellen, dass die aktuellen und richtigen Informationen in diesem Bericht aus zuverlässigen Quellen stammen. KILIÇ & Partner aber kann die Genauigkeit, Eignung und Vollständigkeit der Informationen nicht garantieren. Die oben-genannten Informationen, Anmerkungen und Empfehlungen sollten nicht als das Rechtsgutachten verstanden werden.

KILIÇ & Partner übernimmt keine Haftung für etwaige Verluste oder Schäden