

Aanschaf van vastgoed in Turkije

Vastgoed in Turkije

Contact us:

Astoria Kempinski, Tower A, Floors 8-10
Büyükdere Street Nr.: 127
34394 Esentepe Şişli Istanbul | Turkey

Тел.: +90 212 277 4 111
Email: info@kilicandpartners.com

De Land Registratie Wet No. 2644 (geamendeerd bij Wet No. 6302) is op 18 mei 2012 in werking getreden ten einde de aanschaf en overdracht van vastgoed binnen de Turkse Republiek te reguleren.

De Turkse wet voor vastgoed werpt beperkingen op voor bepaalde niet-Turkse staatsburgers die voornemens zijn vastgoed te verschaffen. Een koper dient staatsburger te zijn van het land aan welke de Turkse staat geen beperkingen heeft opgeworpen ten aanzien van de aanschaf van vastgoed.

Sinds de invoering van de nieuwe Turkse Burgerlijk Wetboek in 2012 heeft de Turkse wetgever de regels met betrekking tot de aanschaf van vastgoed in Turkije vereenvoudigd en de lijst van landen wiens burgers recht hebben om in Turkije vastgoed aan te schaffen uitgebreid – van 53 naar 129.

Voorts is een lijst van landen opgesteld wiens burgers vastgoed mogen verschaffen in Turkije, desalniettemin met bepaalde restricties. Zo mogen burgers van China, Denemarken en Israël slechts een enkele woning verschaffen in Turkije, burgers van Jordanië hebben het recht twee woningen te verschaffen en een enkele bedrijfsruimte. Burgers van Armenië, Cuba, Nigeria, Noord Korea, Syrië en Jemen worden daarentegen niet in staat gesteld vastgoed in Turkije te verschaffen.

Alsmede de restricties op grond van nationaliteit, zijn er ook restricties ingevoerd met betrekking tot de grootte en het type vastgoed dat men wil verschaffen (zie onderstaand in: “beperkingen”).

Buitenlanders die vastgoed willen aanschaffen in Turkije behoeven niet in het bezit te zijn van een licentie voor residentie, dit is geen voorwaarde voor de aanschaf. In retro- perspectief, de aanschaf van onroerend goed in Turkije is geen manier om aan een residentie licentie te komen.

Beperkingen

- a) Personen met een niet- Turkse nationaliteit mogen vastgoed in Turkije verschaffen, echter met een maximum van 30 hectare en gelimiteerde zakelijke rechten;
- b) Personen met een niet- Turkse nationaliteit mogen geen vastgoed huren of verschaffen op militair- en beveiligde gebieden;
- c) Personen met een niet- Turkse nationaliteit mogen slechts gelimiteerd (max. 10% van het totale gebied) vastgoed of zakelijke rechten verschaffen in een district of plaats;
- d) Juridische restricties zijn niet van toepassing op de hypotheek voor natuurlijke- of rechtspersonen die woonachtig zijn/ gevestigd zijn in het buitenland;
- e) Het vastgoed is onderwerp van afwikkelingsbepalingen in geval van:
 - I. Het vastgoed is aangeschaft middels een schending van de wet;
 - II. De verantwoordelijke ministeries en bestuurders vaststellen dat het gekochte vastgoed niet worden gebruikt volgens het bestemmingsplan;
 - III. De vreemdeling niet tijdig verzoek bij de relevante ministerie legt ten aanzien van de geplande bestemming voor het vastgoed. En/of;
 - IV. De projecten zijn niet op tijd ten uitvoer gebracht.

Aanschaf door buitenlandse entiteiten

De Land Register Wet No. 2644 artikel 35 regelt de verwerving van vastgoed door buitenlandse rechtspersonen geregistreerd in Turkije:

- a) Buitenlandse commerciële ondernemingen kunnen overeenkomstig speciale wetgeving onroerend goed en beperkte zakelijke rechten verwerven zoals; Petroleum Wet No. 6326, Wet No. 2634 voor de bevordering van Toerisme, Wet betreffende Industriële zones No. 4737;
- b) Er zijn geen hypotheekrechtelijke beperkingen ten aanzien van deze ondernemingen; en
- c) Andere buitenlandse entiteiten zoals stichtingen of verenigingen kunnen geen vastgoed en beperkte zakelijke rechten verwerven.

Aanschaf van vastgoed door bedrijven met een buitenlands kapitaal

Bedrijven met een buitenlands kapitaal;

- a. Buitenlandse investeerders die alleen of gezamenlijk meer dan 50% van de aandelen van het betreffende bedrijf bezitten,
- b. Buitenlandse investeerders die geen aandeelhouder zijn van het betreffende bedrijf, maar wel zeggenschap hebben om het bestuur te benoemen of ontslaan. Het betreffende bedrijf is een rechtspersoon naar Turks recht;

Zijn gerechtigd vastgoed in Turkije verschaffen in overstemming met artikel 36 van het Turkse Kadasterwet No. 2644 en de decreet inzake de verwerving van onroerend goed en beperkte zakelijke rechten door bedrijven in het kader van artikel 36 van het Turkse Kadasterwet No. 2644 gedateerd op 16.08.2012

In acht te nemen zaken

De toekomstige niet- Turkse koper dient alvorens de aankoop te informeren of het aan te schaffen vastgoed niet onderworpen is aan bepaalde wettelijke restricties waardoor koop niet tot de mogelijkheden behoort (zoals bezwaring door hypotheekrecht).

Wanneer een aanvraag door het directoraat van het Turkse Kadaster wordt afgewezen kan er in beroep worden gegaan bij de regionale registratiekantoor. In geval van een geschil, moet een zaak voor de Turkse rechtbank worden gebracht.

Procedure

Eigendomsoverdracht van onroerend goed in Turkije is alleen mogelijk door middel van een officiële akte en registratie in het Landsregister. De eigenaar van het betreffende goed (of gemachtigde) dient een voorlopige aanvraag in bij het Land Registratie Directoraat met de noodzakelijke documenten.

Vereist is om een “koopovereenkomst” bij de notaris te ondertekenen ten tijde van de overdracht, desalniettemin kan een overdracht niet plaatsvinden aan de hand van slechts de “koopovereenkomst” zonder de benodigde procedures te volgen bij het Kadaster.

De Turkse militaire autoriteiten moeten alle aankopen van onroerend goed door buitenlandse nationaliteiten autoriseren, om vast te stellen dat het goed niet een afgesloten gebied betreft.

Kosten

Zowel de koper als de verkoper worden geacht de vergoeding voor de eigendomsakte van 2% te betalen, berekend op basis van de verkoopprijs; desalniettemin kan de waarde van het goed niet onder de berekende “Waardering Onroerende Zaken” uitgegeven door de gemeente. Verder moet ook de lokale “Kapitaal Vergoeding” betaald worden. Ook het onderzoek dat het Land Registratie Kantoor verricht met betrekking tot de militaire of speciale zones, wordt geacht betaald te worden.

KILIÇ & Partners International Law Firm is gevestigd in Istanbul, Turkije. Wij zijn gespecialiseerd in alle rechtsgebieden gerelateerd aan het bedrijfs- en handelsrecht, in specifiek de grensoverschrijdende transacties. Wij zijn een meertalig en multi- culturele groep van juristen, met decennia ervaring waar u beroep op kunt doen. Wij bieden individuele oplossingen aan cliënten op ieder gebied van het commercieel- en bedrijfsrecht. Onze advocaten focussen zich zowel op M&A vraagstukken, almede Financiële Zekerheden, Bankwezen, Mededingingsrecht, Bemiddeling en Juridische Processen. KILIÇ & Partners werkt samen met een globaal netwerk aan juristen, waardoor cliënten overal ter wereld van juridisch advies voorzien kunnen worden.

Voor meer informatie; [e- Brochure](#)

Disclaimer: This Guide has been prepared by KILIÇ & Partners for information purposes only.

KILIÇ & Partners exerts maximum effort to ensure that the information published in this report is obtained from reliable sources, is up-to-date and accurate. However, KILIÇ & Partners cannot guarantee the accuracy, adequacy or integrity of the data or information. Information, comments and recommendations should not be construed as legal advice.

KILIÇ & Partners does not accept any responsibility for any losses or damages.