

Sn. Dr. Yaşar AKSANYAR
T.C. İstanbul Valiliği
Vali Yardımcısı
İstanbul

24.02.2020

Konu: "Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde, SPK'nın kuruluşuna izin verdiği gayrimenkul yatırım fonlarından yapılacak olan katılma payı satışlarının yabancıların ikamet başvuruları açısından değerlendirilmesi" hususunda GYODER görüşü

Sayın Dr. Yaşar AKSANYAR,

6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 31. Maddesi'nde Türkiye Cumhuriyeti Devleti sınırları içerisinde taşınmaz bulunan yabancı ülke vatandaşlarının taşınmaz değerinden bağımsız olarak kısa dönemli ikamet iznine başvurabileceği hüküm altına alınmıştır.

Bilindiği üzere, SPK mevzuatı hükümlerince Türkiye Cumhuriyeti Devleti sınırları içerisinde kurulan gayrimenkul yatırım fonlarının varlık kompozisyonunun asgari %80 oranında taşınmaz varlıklardan oluşması yasal bir zorunluluktur.

İdarenin taşınmaz alımında yabancı ülke vatandaşlarına tanıdığı kısa dönemli ikamet iznine başvurma hakkının, gayrimenkul yatırım fonlarından katılma payı satın alan yabancı ülke vatandaşlarına da bir hak olarak tanınmasının sektörümüz için aşağıda sıralanan gerekçelerle olumlu neticeler üreteceği kanaatini taşıyoruz.

- 1) Gayrimenkul yatırım fonları, sürekli olarak SPK ve bağımsız denetçi kuruluşun kontrol ve denetimine tabi olması sebebiyle gerek yabancı menşeli alıcı gerekse devletimiz açısından yatırım süreçlerinin daha şeffaf biçimde takibine olanak tanır.
- 2) Gayrimenkul yatırım fonları profesyonel kadrolarca yönetildiği için tekil gayrimenkul yatırımlarıyla mukayese edildiğinde başarı potansiyeli daha yüksek bir enstrümanlardır. Bu yönüyle ülkemizde kazançlı bir yatırım tecrübesi edinen yatırımcının daha fazla yabancı kaynağı ülkemize yönlendirmesine imkân sağlar.
- 3) Gayrimenkul yatırım fonları üzerinden yapılacak iş ve işlemlerde, konvansiyonel satın alma süreçlerinde karşılaşılan vergi kayıpları oluşmadığı için devletimizin potansiyel vergi kayıpları en aza indirilmiş olur.
- 4) Gayrimenkul yatırım fonları üzerinden ülkemize giriş yapan yabancı sermayenin, tekil taşınmaz alımı esnasında ülkeye giriş yapan sermayeden daha kurumsal davranış sergilemesi, sektörün topyekûn kurumsallaşmasına katkı sağlar.

- 5) Yabancı yatırımcının kimi zaman ilgilendiği taşınmazı satın almak için ihtiyaç duyduğu bütçeye sahip olmaması sebebiyle ülkemize getirmekten vazgeçtiği sermayenin parça parça ülkeye girişine imkân verir.
- 6) Konvansiyonel gayrimenkul yatırımlarında olduğu gibi, yabancıların istisnai olarak Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı edinmesine imkân veren bir enstrümanın daha düşük tutarlı yatırım yapılması halinde kısa dönemli ikamet iznine konu edilmesi, meselenin aynı ticari ve adil zeminine oturduğunun anlaşılmasına olanak tanır; kamuoyunda takdirle karşılanır.

Yukarıda sıralanan gerekçelerle, gayrimenkul yatırım fonlarından katılma payı satın alacak yabancı ülke vatandaşlarına kısa dönemli ikamet iznine başvurma hakkı tanınması ve keyfiyetin sürece temas eden paydaşlarıyla paylaşılması hususunu görüş ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

Saygılarımla,



Prof. Dr. Gürsel ÖNGÖREN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı