

# TÜRKİYE'DE A'DAN Z'YE MÜLK EDİNME REHBERİ

Mayıs 2019



# Türkiye’de Yatırım Yoluyla Nasıl Türk Vatandaşlığı Alınır?



Yabancı uyruklu kişilerin **Türk vatandaşlığı** alması için gereken **sabit sermaye yatırımları** alt sınırı **500.000 ABD Doları’dır**.



Türkiye’de minimum **250.000 ABD Doları** değerinde **gayrimenkulü olan** yabancı uyruklu kişiler, **Türk vatandaşlığından yararlanabilir**.



**Türk vatandaşlığı** almak için Türk bankalarında **gerekli kılınan depozito miktarı** minimum **500.000 ABD Doları’dır**.



Minimum **50 çalışan için iş imkânı sağlayan yabancı uyruklu kişiler de Türk vatandaşlığı alabilecektir**.



Yabancı uyruklu yatırımcıların **Türk vatandaşlığı** edinme kriterlerini karşılamaları için en az **3 yıl** boyunca mülkleri ellerinde tutmaları veya asgari seviyede finansal yatırımlarına devam etmeleri gerekir.



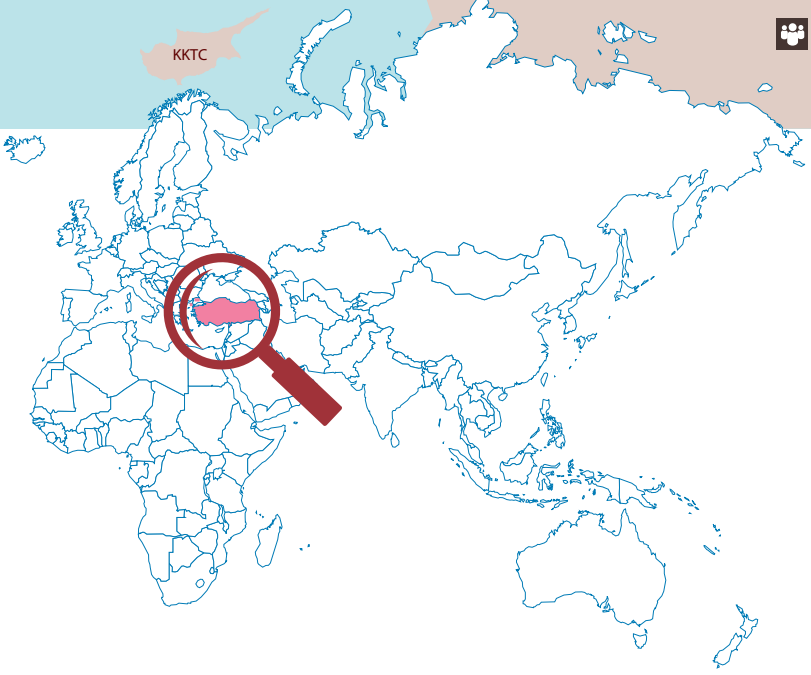
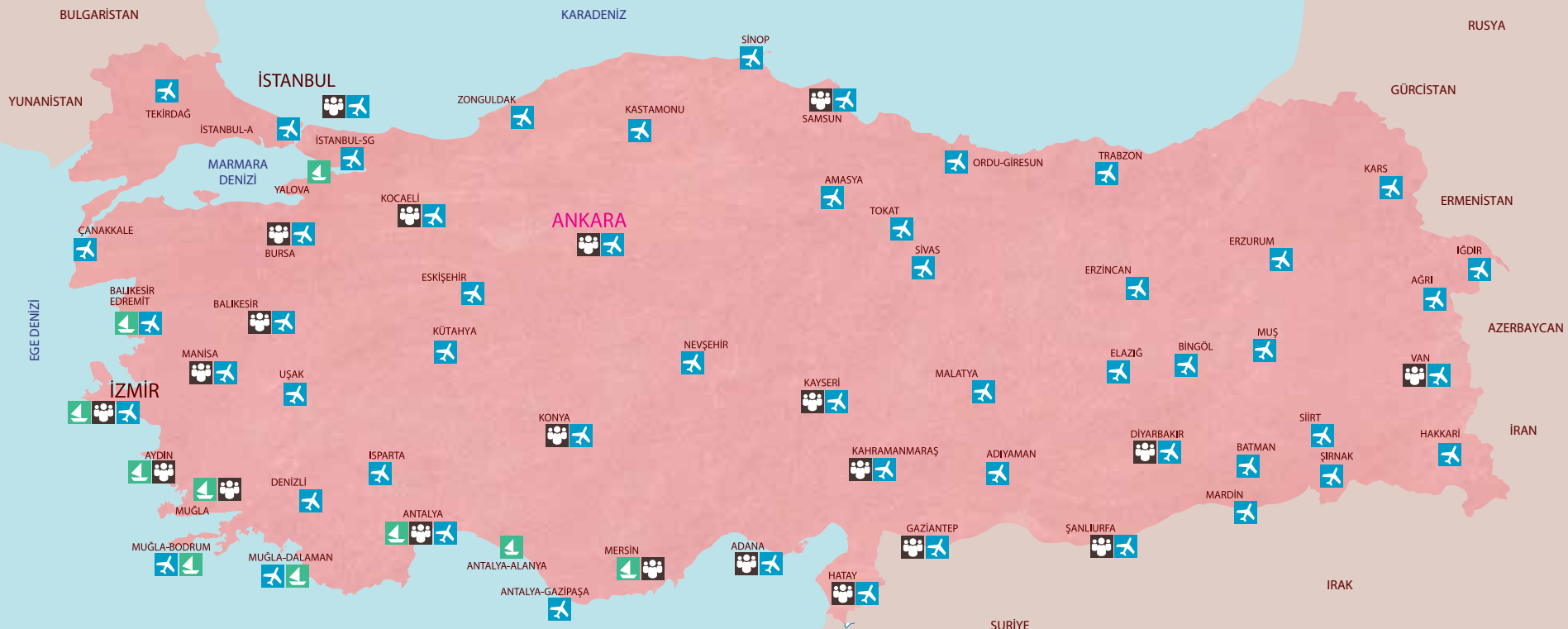
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından “**gayrimenkul yatırım fonu payını**” veya “**risk sermayesi yatırım payını**” en az **500.000 ABD Doları** karşılığında veya bu tutarın eşdeğeri para biriminde veya Türk Lirası cinsinden satın aldığı belirlenen şahıslar da, bu fon paylarını üç yıl boyunca ellerinde tutmaları şartıyla **Türk vatandaşı** olabilirler.



Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından **500.000 ABD Doları** tutarında veya bu tutarın Türk Lirası karşılığında Kamu Borçlanma Aracı satın aldığı belirlenen kişiler de, bunu **üç yıl** süreyle ellerinde tutmak şartıyla **Türk vatandaşı** olabilirler.



**Türk Vatandaşlığı** için belirlenen kriterleri karşılamak için yabancı yatırımcılar; mülklerini, banka hesaplarını ya da elde ettikleri yatırım araçlarını minimum **üç yıl** süreyle ellerinde tutmalı veya asgari finansal yatırım limitini korumalıdır.



# Neden Türkiye’de Yatırım Yapmalısınız?

Türkiye; jeopolitik konumu, doğal ve kültürel zenginlikleri, ulaşım olanakları ve yeni inşa edilmiş köprüleri, havaalanları ve gelişmiş turizmi, ticareti, eğlence hayatı, etkinlik ve kongre turizmi ile yabancı yatırımcılar için çekici bir ülke olmasının yanında istikrarlı ekonomisi ile de güçlü bir ülkedir. Büyüyen ekonomisi, gayrimenkul sektöründeki mega projeleri ve sektör dinamikleri ile Türkiye, yeni fırsatlar barındırmaya, yatırımcılarına katma değer sağlamaya ve gelecekte değerini arttırmaya devam edecektir.

Gayrimenkul sektörünün; Türkiye inşaat ve özellikle konut imalatı ile buna bağlı alt sektörleri ile birlikte ekonomik büyümeye büyük katkısı bulunmaktadır. Türkiye gayrimenkul sektörü 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) istatistiklerine göre, 2018 yılında Türkiye genelinde 1 milyon 375 bin 398 konut el değiştirmiştir. 2019 Nisan sonu itibarıyla ise konut satışı 340 bin 836'dır. 2019 yılsonu konut satışlarının tahmini olarak 2018 yılı ile benzer rakamlarda olacağı düşünülmektedir.

Ayrıca, ülkemizde gayrimenkul satın alan yabancı yatırımcılara vatandaşlık vermek de yabancı yatırımcıları ülkemize çekme yolunda ortaya çıkan sevindirici bir gelişmedir. Yabancı yatırımcıların, en az 250.000 ABD Doları değerinde bir mülk edinerek Türk vatandaşlığı alması mümkün hale gelmiştir. Bu düzenleme aynı zamanda en az 500.000 ABD Doları yatırım yapan yatırımcılar, bankaya 500.000 ABD Doları yatıran şahıslar veya en az 50 Türk vatandaşına iş imkânı sağlayan yatırımcılar için de geçerlidir. Ayrıca, hükümet tarafından çıkarılan yeni yönetmelik ile yabancı yatırımcılara KDV muafiyeti de verilmiştir. Yeni KDV yönetmeliği uyarınca, yabancı yatırımcılar KDV ödemeksizin gayrimenkul satın alabilecek; fakat bu gayrimenkulleri bir yıl boyunca satamayacak.

GYODER olarak, Türkiye'deki gayrimenkul sektörünü, kurumsal ve bireysel yatırımcılara sunulan fırsatları en iyi ve en doğru şekilde tüm dünyaya anlatarak, sektörümüzün yurt dışında tanınmasına katkıda bulunmak ve ülkemizin uluslararası arenada hak ettiği yere gelmesine yardımcı olmak istiyoruz. Bu sebeple özellikle bireysel yatırımcıları yönlendirecek ve Türkiye’de yatırım yaparken nelere dikkat etmeleri gerektiği konusunda onlara yol gösterecek bir rehberlere ihtiyaç duyduklarını fark ettik.

Bu bağlamda, "A'dan Z'ye Türkiye'de Mülk Edinme Rehberi"ni oluşturduk. Bu rehber Türkiye’de mülk edinme ile ilgili tüm soruları yanıtlayan, yatırımcıların gayrimenkul almalarına yardımcı olacak önemli bir kaynaktır. Türkiye’de gayrimenkul sahibi olma konusunda geçerli tüm prosedürleri kolayca ve detaylıca bulabileceğiniz bu rehber, en doğru gayrimenkul yatırımının yapılması, bu yatırıma değer biçilmesi ve doğru fiyata satılması gibi süreçler hakkında dikkate değer temel konuları kapsayan bir başvuru kaynağı olacak.

# Türkiye Hakkında Demografik, Ekonomik Ve Sektörel Veriler

Türkiye nüfusunun **%18,4**'ünün ikamet ettiği İstanbul, **15 milyon 67 bin 724 kişi** ile ülkenin nüfus bakımından en büyük şehridir.

2018'de Türkiye'de yıllık **1.375.398 konut satışı** gerçekleşmiştir. Nisan 2019 sonu itibariyle baktığımızda konut satışları **340.836**'ya ulaşmıştır. 2019 yılsonu verilerinin 2018 yılı verilerine benzer olacağı tahmin edilmektedir.

İstanbul'dan **400 noktaya direkt uçuşlar**, 2 saat içerisinde başkentlere **22 doğrudan ulaşım** mevcuttur.

2018 yılında yaklaşık 13 milyar ABD dolarının üzerinde net doğrudan uluslararası yatırım girişi gerçekleştiği görülmektedir. 2017 aynı dönemine göre **%12,5 oranında bir büyüme** gerçekleşmiştir. 2019 yılı Ocak-Şubat dönemine bakıldığında net doğrudan uluslararası yatırım girişi **1 milyar 584 milyon** ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla **%34,9 büyüme** görülmektedir

Türkiye **%46,9'u 30 yaşın altında** olan **82,0 milyonluk** bir nüfusa sahiptir.

**6,5 milyon yerleşim biriminin** önümüzdeki 20 yıl içinde yenilenmesi bekleniyor; bu da 400 milyar ABD dolarlık bir sektör anlamına geliyor.

2018 yılında Türkiye GSYH'si bir önceki yıla göre yüzde **2,6 büyümüştür.**

2050'ye kadar dünyanın **ilk 15 ekonomisi** içinde olması bekleniyor.

2018 yılında yabancılara satılan konut adedi bir önceki yıla kıyasla **%78,4 artışla 39.663 olmuştur.**

2018 Yılında Türkiye, **Dünyanın en büyük 20. ekonomisine** sahiptir.

Yatırım potansiyeline sahip ikincil şehirler: **Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Kocaeli ve Mersin.**

Türkiye, 2018 yılında **39,4 milyon turist** tarafından ziyaret edildi.

Yürütülen kentsel dönüşüm projeleri, İstanbul'un **gayrimenkul piyasasını güçlendirdi.**

Türkiye'de **1 milyonun üzerinde** nüfusa sahip **22 şehri** mevcuttur.

Türkiye'nin finansal merkezi olan İstanbul, ilave **ofis geliştirme** alanında da büyüme potansiyeline sahiptir.



# Yatırım Sürecinde Nasıl İlerlenmeli?

Satıcıdan size yerel makamlardan alınan yapı kullanım ruhsatını veya iskân belgesini vermesini istediniz mi?

Mülkiyet henüz sadece proje aşamasındaysa, arsa sahibiyle noterde ön satış sözleşmesi yaptınız mı?

Mülkte kiracı varsa, satıcının kiracıya tahliye bildirimini verip vermediğini kontrol ettiniz mi?

Mülkte kiracı varsa, kira sözleşmesini kontrol ettiniz mi?

Mülkiyetin devredilmesi için hem alıcının hem de sizin Tapu Sicil Dairesi'ne karşılıklı beyanınız var mı?

Mülkün yeni sahibi vadesi geçmiş gayrimenkul vergi borçlarını ödemekten de sorumludur. Bu duruma istinaden, gelecekte olası bir tezahürü engellemek adına satış sözleşmesine özel bir madde eklediniz mi?

Sözleşmenin hem İngilizce hem Türkçe nüshalarını notere onaylattınız mı?

Sözleşmenin hem İngilizce hem Türkçe nüshaları elinizde bulunuyor mu?

Mülkiyeti devretmek için Tapu Müdürlüğü'ne başvurduunuz mu?

Tapu Müdürlüğü'ne başvuru sırasında, mülkün tam konumunu gösteren tapu veya belgeyi, pasaport ve nüfus cüzdanınızı ve iki adet güncel pasaport fotoğrafını yanınızda getirdiniz mi?

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde durum tespiti yaptırdınız mı?



# Edinim Aşaması

## **Yabancı uyruklu gerçek kişiler gayrimenkul edinebilir mi?**

Bakanlar Kurulu tarafından tebliğ edilen ülkelerin (Suriye, Ermenistan, Küba, İsrail ve Kıbrıs hariç) vatandaşları olan yabancı uyruklu gerçek kişiler, Türkiye’de mülkiyet hakkı edinme hakkı kazanırlar. Her ne olursa olsun, arazinin toplam boyutu kişi başına 300.000 metrekareyi aşamaz. Buna ek olarak yabancı uyruklu gerçek kişiler, boyutları en fazla ilgili mahallenin toplam yüzey alanının %10’una kadar olan gayrimenkulleri edinme hakkına sahiptirler. Bakanlar Kurulu, kişi başına düşen oranı arttırma yetkisine sahiptir.

Yabancı bir bireyin belli bir mülkü edinip edinemeyeceğini resmi olarak anlayabilmesi için muhtemel alıcının onay almak için tapu idaresine başvurması gerekmektedir. İlgili tapu idaresinin onayının çıkarılmasını takiben edinim işlemi gerçekleştirilebilir.

## **Yabancı uyruklu kişiler tarafından gerçekleştirilen mülk edinimleri için geçerli olan farklı bir prosedür var mıdır?**

Yukarıda bahsedilen prosedür dışında, mülk edinimi konusunda yabancı uyruklu gerçek kişiler ve Türk vatandaşları arasında hiçbir fark yoktur.

## **Türkiye’deki mülkiyet işlemlerine ilişkin vergi uygulamalarında Türk vergi mükellefleri ve yabancı uyruklular arasında herhangi bir fark var mıdır?**

Prensipte Türkiye’de ikamet edenlerle etmeyenler arasında mülk edinimine ilişkin vergilendirme hususunda bir fark bulunmamaktadır. Yabancılar da Türk vatandaşları/Türkiye’de mukim kişiler ile aynı kurallara tabidir. Fakat Mayıs 2017’de, yabancılar için KDV’siz gayrimenkul edinimi ile alakalı bir kanun parlamentodan geçmiştir. (Ayrıntılar için lütfen KDV bölümüne bakınız.) Bu anlamda, konut ve iş yerleri olarak inşa edilen yeni binaların Türkiye’de kullanılan tapu ilk satışı niteliğindeki gayrimenkul alımlarında yabancı uyruklu olmak daha avantajlı olacaktır.



Türkiye’de kullanılan tapu sicili sistemi, her gayrimenkul işleminin resmi olarak tescillendiği sağlam ve güvenli bir sistemdir.

### **Ofis ve villa ya da apartman dairesi edinimi için geçerli olan başvuru prosedürleri arasında bir fark var mıdır?**

Ofis ve villa ya da apartman dairesi edinimini içeren işlemler, aynı resmi prosedürlere tabidir.

## **Yabancı uyruklu mülk sahibinin yabancı uyruklu mirasçılarını mülkü miras yoluyla devralabilir mi?**

Yabancı uyruklu mirasçılar, taşınmaz malı miras yoluyla edinebilirler. Bu durum şu koşullara tabidir; (i) mirasçı, Bakanlar Kurulu tarafından tebliğ edilen ülkelerin vatandaşı olmak zorundadır; (ii) taşınmaz mal, sınırlı giriş sağlanan bölgeler (askeri alanlar, güvenlik bölgeleri vb.) içinde olamaz; (iii) tek bir mirasçı tarafından devralınan taşınmaz malın toplam boyutu 300.000 metrekareyi ve ilgili bölgenin toplam yüzey alanının %10'unu aşamaz. Eğer mirasçının, yukarıda belirtilen kısıtlamaların herhangi birinden ötürü mülkü edinme hakkı yoksa mirasçı, en fazla bir yıl içinde, mülkü makbul bir üçüncü şahsa satmakla mükelleftir. Aksi takdirde mülk, Maliye Bakanlığı tarafından satılacak ve satış bedeli mirasçıya ödenecektir.

## **Mülk bulmak: Mülk bulmak için emlakçıya başvurmak gerekli midir?**

Mülk edinimi doğrudan arazi sahibi ile yapılan bir işlemle tamamlanabilir veya alternatif olarak, bir emlakçıdan hizmet alınabilir ve bu sayede ilgili gereklilikleri karşılayan uygun bir mülk bulunabilir. İşlem bittiğinde emlakçılara komisyon ödenir. Emlakçılar, piyasa teamülleri uyarınca, ücretlerini satın alma bedelinin %3-4'üne (KDV dâhil) denk gelecek şekilde belirleyebilirler. Bu komisyon genelde alıcı ve satıcı arasında eşit olarak paylaşılır.

## **Doğru fiyatı mı ödüyorum?**

Mülklerin güncel piyasa değerini belirleyen gayrimenkul değerlendirme şirketleri mevcuttur. Satın alma bedelinin doğruluğunu ölçmek için bu şirketlerden faydalanılabilir. Alternatif olarak, ilgili bölgedeki mülklerin piyasa değerini anlamak için civarda çalışan emlakçılara ziyaret edilebilir.

## **Türk tapu sicil sistemi ne kadar güvenlidir?**

Türkiye'de kullanılan tapu sicil sistemi, ilk olarak Osmanlı İmparatorluğu tarafından oluşturulmuş ve zamanla değişim geçirerek mevcut halini almıştır. Her bir gayrimenkul işleminin resmi olarak tescillendiği sağlam ve güvenli bir sistemdir. Tapu sicil kayıtları halka açıktır; bu nedenle, tapu kayıtlarında herhangi bir gayrimenkulün mülkiyetine veya menfaatine sahip olan üçüncü şahısların hakları gözetilir.

Taşınmaz malların yasal statüsüne ilişkin bilgiler (mülkiyet hakları, üçüncü şahıslar lehine kayıtlı haklar, iktisaplar vb.), fiziki defterlere

ek olarak Takbis adı verilen bir bilgisayar sisteminde de muhafaza edilmektedir.

## Alan incelemesi yapmak gerekli midir?

Herhangi bir gayrimenkul işlemine devam etmeden önce, hedef mülkün yasal statüsü hakkında bilgi edinmek ve öngörülebilir yasal risklerin ve bunların söz konusu mülkün istenilen amaçlar doğrultusunda kullanımı üzerindeki etkisinin belirlenmesi için alan incelemesi yapılması tavsiye edilir. Bu alan incelemesi yürütülürken değerlendirilecek başlıca bilgi ve belgeler şunlardır:

### • *Hâlihazırdaki mülkiyetin değerlendirilmesi*

Satıcının mülkün yasal sahibi olduğunun doğrulanması için işlem den önce mülke ait mülkiyetin detayları incelenmelidir.

### • *Mülk üzerindeki ipotekler*

Mülkle ilişkili üçüncü tarafların lehine olan; herhangi bir ödenmemiş haciz, ipotek veya başka bir borç olup olmadığının belirlenmesi için mülkün tapu kayıtları incelenmelidir. İrtifak hakkı, taahhüt vb. gibi diğer şerhli hakların olup olmadığı da kontrol edilmelidir. Eğer ipotek veya şerhli hak bulunmuyorsa, mülkün mülkiyeti hiçbir kısıtlama veya yasal risk olmadan devredilebilir.

### • *Kadastro Kayıtları*

Mülkün kadastro kayıtları, ilgili imar planlarına uygun olmalı ve göze çarpan ya da olağan dışı herhangi bir bilgi içermemelidir. Ayrıca, mülkün kadastrodaki sınırları (mülkiyet sınırları) imar planlarında belirtilen mülk sınırlarıyla eşleşir olmalıdır.

### • *Mülkün İmar Durumu*

Yapının hangi faaliyetler için kullanılabileceğini (ikamet, ofis, otel vb. olarak) belirlemek için imar planı ve plan notları belediye nezdinde incelenmelidir.

### • *İnşaat Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni*

İnşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni, yeni bir yapı inşa etmek veya hâlihazırda var olan bir yapı üzerinde değişiklikler yapmak için ilgili belediyelerden alınması gereken başlıca izinlerdir. Mülkün, yapının inşaat ruhsatına uygun olarak inşa edildiğini doğrulayan geçerli bir inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni olmalıdır.

Yapı kullanma izninin bulunmamasının sebebi tamamlanmış bina ile inşaat ruhsatı arasında bir tutarsızlık olması halinde ise, ilgili belediye yapıyı yıkabilir veya inşaat ruhsatına uygun olarak değiştirilmesini isteyebilir. Bu durumda arazi sahibinin çeşitli para cezalarına çarptırılması da söz konusu olabilir.

#### • *Mülkün Güncel Fiziksel Durumu*

Mülkün ve bulunduğu bölgenin mevcut durumu, mülk ziyaret edilerek değerlendirilmelidir. Herhangi bir anlaşma imzalanmadan önce, mülkün mevcut fiziksel statüsünün orijinal nihai projelerle uyumuna ilişkin durum tespiti yapılmalıdır.

### **Başlıca satın alma anlaşması türleri nelerdir?**

#### • *Satın Alma/Satış Anlaşması (Doğrudan Edinim)*

Türk hukukuna göre, bir mülkün satışı ancak ilgili tapu sicili huzurunda hem satıcı hem de alıcının katılımıyla gerçekleştirilebilir. Mülkiyeti devretmek için tarafların ilgili tapu sicili tarafından hazırlanmış standart bir devir belgesi akdetmesi gerekir. Mülk alımı, doğrudan mevcut toprak sahiplerinden satın alınarak gerçekleştirilebilir.

Yapım aşamasındaki bir binayı satın alacaksınız, yüklenicinin mali açıdan güvenilir ve yasal olarak yetkili olduğundan emin olun.



Emlakçılar, eğer varsa, önceki soruya verdiğimiz yanıtta belirtildiği üzere satın alım sürecine dâhil olmak için bir komisyon talep ederler.

#### • *Satış Vaadi Sözleşmesi*

Mülk satılmadan önce, satıcı ve alıcı bir ön “Satış Vaadi Sözleşmesi” imzalayabilirler. Bu anlaşma, taraflar arasında geçerli bir şekilde imzalanabilecek tek ön anlaşmadır ve bağlayıcı olması için noter tarafından hazırlanmalı ve noter huzurunda imzalanmalıdır.

Üçüncü şahısların hak taleplerine karşı korunmaya hak kazanabilmek için, satış vaadi sözleşmesi tapu siciline tescil edilmelidir. Satış vaadi sözleşmesinin tescil edilmemesi durumunda, iyi niyetle hareket eden üçüncü bir tarafın gerçekleştirdiği satın alma işlemi geçerli olacaktır. Şerh, beş yıllık bir süre için geçerli olacaktır.

### **Mevcut ödeme seçenekleri nelerdir?**

Mülkün alım fiyatı nakit olarak, banka havalesi veya bloke çek yoluyla yapılabilir.

### **Mülk şahsen mi alınmalıdır?**

Satın alan taraf (yabancı uyruklu gerçek kişi) veya yasal temsilcileri mülk edinimi ile ilgili işlemleri yürütebilir. Satın alma işlemlerinin vekâletname ile yapılması durumunda, bu vekâletname noter tarafından hazırlanmalı ve düzenlenmeli ve ayrıca, Türk hukukuna göre bu kişi adına hareket etme yetkisinin uygun şekilde verildiğini denetleme ve onaylama yetkisi olan noter huzurunda imzalanmalıdır. Mülkiyetin alınması için kullanılacak vekâletname, yasal temsilcinin/ temsilcilerin tam adı ve adresinin yanı sıra mülk edinimi için yasal temsilcilere verilen tüm yetkilileri içermelidir.

Vekâletnamenin yurt dışında hazırlanması ve akdedilmesi halinde şu adımlar takip edilmelidir: (i) imza sahibine ait bir fotoğraf dâhil edilmelidir; (ii) fotoğraf, bu vekâletnameyi veren ilgili makam tarafından imzalanmalı, mühürlenmeli veya damgalanmalıdır; (iii) vekâletname, verildiği ülkenin resmi dilinde hazırlanmalıdır ve (iv) vekâletname noter tarafından onaylanmalı ve apostil edilmelidir. Bu tür bir vekâlet belgesinin bağlayıcı olması için Türkiye’de noter onaylı çevirisinin yapılması gerekmektedir.

## **Aynı mülkte yaşayan tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenleyen kurallar mevcut mudur? (Kat Mülkiyeti Kanunu -Yönetim Planı)**

Yönetim planı, ana yapı ve ortak alanların yönetimini düzenleyen ve kat mülkiyeti sahipleri arasında yapılan bir anlaşmadır. Tüm kat mülkiyeti sahipleri ve bunların mirasçıları, yönetim planının hükümlerine bağlıdırlar.

Yönetim planının amacı; aynı mülk içinde yaşayan tarafların birbirlerine yönelik hak ve yükümlülüklerini belirlemek, kullanım amacı ve yöntemine ilişkin mülk yönetimi ile operasyonlar, denetim, bakım, tamirat gibi yönetime dair kuralları oluşturmak ve Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olarak mülkte huzurlu, sağlıklı, güvenli ve düzgün çalışan bir sistemin kurulmasını ve devamlılığını sağlamaktır. Yönetim planının hükümleri, Kat Mülkiyeti Kanunu'na uygun olduğu sürece geçerli olacaktır. Dolayısıyla, kat mülkiyeti sahipleri yönetim planına Kat Mülkiyeti Kanunu'nun zorunlu hükümlerinin yerine geçen veya bunları değiştiren hükümler ekleyemez.

Kat mülkiyeti sahipleri kurulu ("Kurul") ortak alanların yönetiminden sorumludur. Kat mülkiyeti sahipleri, Kurul'un tabii üyeleridir ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun hükümleri gereğince tüm binanın yönetimine katılma hakkına sahiplerdir. Kurul, yönetim yetkilerini profesyonel yönetim şirketlerine devredebilir.

Buna ek olarak, her bir kişinin, aynı mülk içinde yaşayan diğer şahıslara karşı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanun'dan doğan hakları ve yükümlülükleri vardır.

## **Mülk edinmek için vergi numarasına sahip olmak gerekli midir?**

Tapu idaresi nezdinde mülk edinimi sırasında alıcıdan bir vergi numarası istenir. Yabancı uyruklu bir gerçek kişi pasaportu (noter tarafından çevrilmiş ve onaylanmış) ile herhangi bir vergi dairesine başvurarak vergi numarası alabilir.

## **Mülk işlemleriyle ilgili başlıca vergiler nelerdir?**

Prensipite, bireyler tarafından gerçekleştirilen her mülk edinimi "Tapu Harcı", "Katma Değer Vergisi", "Damga Vergisi" ve "Noter Harcı" gibi bazı muamele vergilerine ve "Noter Masrafları" gibi bazı giderlere tabidir. Ayrıca, Türkiye'de mülk sahibi olmak "emlak vergisi" denilen bir servet vergisinin ödenmesini gerekli kılar.

Elde edilen kira geliri veya gayrimenkulün elden çıkarılması sırasında oluşan değer artışı kazancı gibi mülkten edinilen gelirler de “Gelir Vergisi”ne tabi tutulurlar.

Yukarıda bahsi geçen her bir vergi belirli bir hesaplamaya, ödemeye ve beyan kurallarına tabi olup elbette bunların bazılarına ilişkin istisnalar da mevcuttur.

### **“Tapu Harcı” nedir? Nasıl hesaplanır ve ödenir?**

“Tapu Harcı”, mülk alımı/satımı, kira sözleşmesinin tescillenmesi, sicilde yapılan her türlü işlemin şerhi vb. gibi tapu sicilinde gerçekleştirilen işlemler için “Harçlar Kanunu”na göre hesaplanır. Konut ve işyeri edinim zamanında, %2 oranındaki (31 Aralık 2019 tarihine kadar %1,5’e düşürülmüştür. 31 Aralık 2019 sonrasına ilişkin özel bir düzenleme yapılmadığı takdirde 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren konut ve işyeri alım satımında alıcı ve satıcı ayrı ayrı %2 oranında tapu harcı ödenecektir.) Tapu harcı, satış fiyatı üzerinden hesaplanır ve alıcı ile satıcıdan ayrı ayrı tahsil edilir. Bu harç, sicil memuru ile işlem yapılmadan önce vergi dairesine ödenmelidir.

### **KDV, Türkiye’deki tüm mülk edinimleri için geçerli midir?**

Prensipde, Türkiye’de tacirler tarafından yapılan her türlü gayrimenkul satış işlemi KDV’ye tabidir. Bu yüzden, prensip olarak konut, arsa ve işyeri satışları da KDV kapsamına girmektedir. Öte yandan, aşağıdaki hallerde gayrimenkul satışları için KDV uygulanmaz:

Bir konut veya iş yerinin ilk olarak; (i) çalışma veya oturma izni bulunup 6 aydan fazla bir süredir yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, (ii) Türkiye’de ikamet etmeyen yabancı uyruklu kişiler veya (iii) iş merkezi Türkiye’de bulunmayan ve Türkiye’de bulunan bir iş yeri ya da Türkiye’de ikamet eden temsilciler aracılığıyla gelir elde etmeyen tüzel kişilikler konumundaki alıcılara devredilmesi durumlarında KDV istisnası uygulanır. Yabancı uyruklu gerçek/tüzel kişinin bahsi geçen işlemler konusundaki KDV istisnasının ancak bu tarz işlemlerdeki gayrimenkul devir bedelinin Türkiye’ye getirilip döviz cinsinden ödendiği durumlarda geçerli olacağı hususuna dikkat edilmelidir. Buna ek olarak, söz konusu mülkün edinim sonrasında en az bir yıl süre ile elde tutulması gerekmektedir. Gayrimenkulün, edinim tarihinden sonraki bir yıl içinde satılması durumunda, KDV’nin geç ödeme faiziyle birlikte ödenmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen yabancılara (Türkiye’de ikamet etmeyenlere) yapılacak satışlara uygulanacak istisna dışında;

- Eğer gayrimenkulün satıcısı/sahibi ticari faaliyetle uğraşmayan



(yani sürekli olarak gayrimenkul alım satımı yapmayan) bir gerçek kişi ise

Ya da,

- Gayrimenkulün satıcısı, düzenli olarak gayrimenkul ticareti ile uğraşmayan ve söz konusu gayrimenkulü iki seneden fazla bir süredir elinde bulunduran bir şirket ise

Bunlar tarafından yapılacak satışlarda da (satışın kime yapıldığına bakılmaksızın) KDV istisnası uygulanacak, işlem KDV'siz yapılacaktır.

## **Gayrimenkul edinimleri için uygulanacak KDV oranları nelerdir?**

Türkiye'deki genel KDV oranı %18 olup bu oran gayrimenkul satışları için de geçerlidir. Prensipte ofis, konut, arazi edinimi ve benzeri tüm gayrimenkul satışları, prensip olarak satış fiyat üzerinden hesaplanan %18 KDV'ye tabidir. Fakat belirli koşulları karşılayan konut satışları için farklı KDV oranları belirlenmiştir.

## **Konut satışları için belirlenen KDV oranları nelerdir?**

Kural olarak konut satışları (yukarıda "KDV, Türkiye'deki tüm mülk edinimleri için geçerli midir?" başlığı altında belirtilenler hariç) %18 oranında KDV'ye tabidir.

%18'lik normal KDV oranı dışında, net alanı 150 metrekareden az olan konutlar için belli koşullar uyarınca %1 ve %8'lik oranlar da uygulanmaktadır. Oldukça karmaşık olan bu KDV oranları için vergi danışmanınızdan bilgi almanızı öneririz.

Net alanı 150 metrekarenin üzerindeki tüm konutlar ile işyerleri dahil diğer tüm gayrimenkul teslimleri %18 oranında KDV'ye tabidir.

Ancak yapılan düzenleme sayesinde 31.12.2019 tarihine kadar %18 oranında KDV'ye tabi her türlü konut ve işyeri teslimlerinde KDV'nin %8 oranında uygulanacağı da unutulmamalıdır.

KDV'siz edinimler hakkında bilgi edinmek için lütfen "Türkiye'deki her mülk edinimi için KDV geçerli midir?" bölümündeki açıklamaları inceleyiniz.

## **"Damga Vergisi" nedir ve gayrimenkul alım satım işlemlerine nasıl uygulanır?**

Prensipte, Türkiye'de imzalanan anlaşmalar, sözleşmede belirtilen veya sözleşmede atıfta bulunulan en yüksek parasal değer üzerinden

%0,948 oranında damga vergisine tabidir.

Öte yandan satış vaadi sözleşmelerinin damga vergisinden istisna tutulduğunu ve peşin ödemeli konut satış anlaşmalarının da %0 damga vergisine tabi olduğunu unutmayınız.

Kira anlaşmaları ise genel damga vergisi oranına değil sözleşmede belirtilen toplam kira süresi üzerinden hesaplanacak toplam kira tutarı üzerinden %0,189 oranında damga vergisine tabidir.

Bununla birlikte ticari faaliyetle uğraşmayan bireyler arasında imzalanan anlaşmalar damga vergisine tabi değildir.

İmzalayan taraflar damga vergisinin ödenmesinden ortak ve karşılıklı olarak sorumludurlar. Alım satım işlemi için tapu sicil memuru önünde imzalanan “resmi senet” damga vergisinden istisnadır.

### **Mülk edinimi için kullanılan finansman modelleri nelerdir?**

Mülk edinimleri için kullanılan en yaygın finansman modeli, finansman sağlayan kuruluşun hedef mülkün piyasa değerinin yaklaşık %80'ine varan bir krediyi göz önüne alarak hedef mülk üzerinde bir ipotek belirlediği finansmandır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler de Türk finans kuruluşları tarafından sunulan bu ipotek finansman modelinden yararlanma hakkına sahiptir.

### **Bana ne tür krediler sunulur?**

Sabit oranlı ve dalgalı kurlu krediler mevcuttur. Fakat Türkiye'de sabit oranlı kredi yaygındır. Bu yüzden, ilkinizi seçerek, kredinizi eşit taksitler halinde ve kredinizin vadesi boyunca sabit faiz oranıyla ödeyebilirsiniz. Bu sayede sabit bir faiz oranı, aylık taksitlerinizi kesin olarak öğrenmenizi sağlar ve krediniz, değişken piyasa koşullarından etkilenmez.

### **İpotek nasıl oluşturulur?**

İpotek ancak belli bir resmi form uyarınca hazırlanmış bir anlaşma ile oluşturulabilir. Resmi ipotek sözleşmesi, taraflarca ilgili tapu sicil hazırlanmış bir anlaşma ile oluşturulabilir. Resmi ipotek sözleşmesi, taraflarca ilgili tapu sicil müdürlüğü huzurunda akdedilmeli ve tescillenmelidir.

Taşınmaz mallar üzerindeki ipoteklerin kurulması ile ilgili yasal plan, yani ipotekler, temel olarak 4721 sayılı “Türk Medeni Kanunu” (TMK) kapsamında düzenlenir. Yerel yönetmelikler gereğince, mevcut veya gelecekteki kredilerin güvenceye alınması için taşınmaz mülk

üzerinde bir ipotek oluşturulabilir. Yalnızca tapu sicil dairesinde sicili olan gayrimenkuller üzerinde ipotek oluşturulabilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, hiçbir onaya tabi tutulmaksızın ipoteye veren kişi olabilirler.

### **Yabancı uyruklu biri olarak, ipotek için hangi gereklilikleri karşılamalıyım? Başvuru şartları nelerdir?**

İpotek dâhil her türlü krediyi almak için 18 yaşını doldurmuş veya 18 yaşından büyük olmak yasal bir zorunluluktur. Her ne kadar tamamlanmamış evler de belli koşullar altında ipotek konusu olsa da, genel uygulama gereği, satın alınacak mülkün içinde oturulmaya müsait olması ve asgari irtifak hakkına sahip olması gerekir.

Maksimum Kredi/Değer Oranı, satın alacağınız mülkün değerinin %80'ine kadar çıkabilir. İpotekler için en çok tercih edilen kredi vadesi 120 ay olmasına rağmen, bu vade 180+ aya kadar uzayabilmektedir. Kredi para birimi olarak TL, USD, AVRO veya mevcutsa diğer konvertibl para birimlerini tercih edebilirsiniz. Ancak, yabancı para birimleri kullanılarak alınan kredilerle ilgili belirli kısıtlamalar mevcuttur.

### **Zorunlu bir mülk sigortası gerekliliği var mıdır?**

“Afet Sigortaları Kanunu” uyarınca mülk için “zorunlu deprem sigortası” (DASK) yaptırılmalıdır. Bu zorunlu sigortanın yaptırılmaması halinde, tapu idareleri ve kamu hizmeti sunan diğer kurumlar mülke ilişkin herhangi bir işlem gerçekleştirmeyecektir. Bu zorunlu sigortanın haricinde, mülk sahibi, kendi takdirine bağlı olarak mülkünü hırsızlık, yangın, fırtına gibi olayları içeren ancak bunlarla sınırlı olmayan risklere karşı sigortalatabilir.

### **Finansman için dikkat edilmesi gereken diğer şartlar nelerdir?**

Mülkünüzü korumak için zorunlu deprem sigortası yaptırmanız gerekmektedir. Diğer olası riskler için hayat sigortası ve konut sigortası yaptırmanız tavsiye edilir.

Başvuru sırasında kefil göstermeniz gerekmez. Bununla birlikte, ek teminat olarak bir kefil veya ortak alıcı gerekli olabilir.

Sabit oranlı ipotekler söz konusu olduğunda, önceden ödenmiş tutarın belli bir yüzdeliği, önceden ödeme cezası olarak ücretlendirilebilir.

## Onay alındıktan sonrasında süreci tamamlamak için geriye hangi aşamalar kalır?

Tapu devrinden önceki süreci tamamlamak için geçilmesi gereken üç kısa aşama vardır.

### • Kıymet Takdiri

Eğer kredi başvurunuz bir finans kuruluşu (FK) tarafından onaylanırsa, alacağınız mülkün değerini belirlemek ve yasal uygunluğunu doğrulamak için bir kıymet takdiri süreci başlatılacaktır. Kıymet takdiri FK tarafından üstlenilecek ve birkaç gün içinde sonlandırılacaktır.

### • Sözleşme Öncesi Bilgi Formu

Kıymet takdiri süreci tamamlandıktan sonra, sözleşme öncesi bilgi formunu imzalamanız gerekmektedir. İpoteğe ilişkin Türk mevzuatına göre, kredi kontratı, sözleşme öncesi bilgi formu imzalandıktan makul bir süre sonra imzalanmalıdır. Sözleşme öncesi bilgi formu kredinize, ödeme planına, faiz oranına, anapara tutarına, aylık taksitlere ve tüm harçlara dair bütün detayları içermektedir.

### • Kredi Sözleşmesinin İmzalanması

Sözleşme öncesi bilgi formu imzalandıktan makul bir süre sonra (uygulamada bir iş günü) kredi sözleşmesini, ödeme planını ve diğer kredi belgelerini imzalayabilirsiniz. Bu belgeleri imzalamanızın ardından teminat belgeleriniz FK tarafından hazırlanır.

Tüm gerekli belgeler eksiksiz ve doğru olup zamanında gönderilirse, bu süreç başvuru tarihinden ödeme gününe kadar ortalama bir hafta sürecektir.

## İşlem Ödeme ve tapu işlemi nasıl yapılır?

Randevu tarihinde, FK, tapu dairesinde tapu sicilinin tescil edilmesinden sonra mülk üzerinde ilk derece ipotek tesis eder. Daha sonra FK, kredi tutarını satıcının banka hesabına gönderir veya satıcıya kredi tutarı için teminatlı bir çek iletir.

İşlem masrafları tapu harcı: Taşınmaz malın satışında %2'lik (31.12.2019'a kadar konut ve işyeri alımlarında %1.5) bir vergi ödenmesi gerekir. Bu tutar hem alıcı hem de satıcı tarafından ayrı ayrı ödenir.

# Elde Tutma Aşaması

## **Mülk edindikten sonra oturma izni almak mümkün müdür?**

“Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu” uyarınca, Türkiye’de mülk edinmiş yabancılar, kısa dönemli oturma iznine başvurma hakkı elde ederler. Kısa dönemli oturma izinleri her bir başvuru için en fazla iki yıllık bir süreyi kapsayacak şekilde verilir. Başvuru sahibinin formları doldururken bir konut adresi beyan etmesi gerekmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından, 15 Şubat 2019 tarihinde, yabancıların taşınmaz ediniminde değerlendirme kapsamında 2019/1 sayılı Genelge yayınlanmıştır. Buna göre, 4 Mart 2019 tarihinden itibaren yabancı gerçek kişilerin sadece Türk vatandaşlığı edinmek amacıyla satın aldığı gayrimenkuller değil, alıcısı veya satıcısı yabancı gerçek kişi olan tüm gayrimenkul satışlarında değerlendirme raporu alma zorunluluğu getirilmektedir. Söz konusu rapor, düzenleme tarihinden itibaren üç ay süreyle geçerli olacaktır.

## **Mülk edindikten sonra vatandaşlık almak mümkün müdür?**

Yukarıda açıklandığı üzere, Türkiye’de mülk edinmiş yabancı uyruklu bireyler, iki yıla kadar kısa dönemli oturma iznine başvurma hakkı kazanır. Türk Vatandaşlık Kanunu ve Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik gereğince, yabancı uyruklu bireyler başvuru tarihinden önce beş yıl boyunca devamlı olarak Türkiye’de ikamet etmiş olmak kaydıyla vatandaşlık alabilir.

Ancak, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik’te son zamanlarda değişiklik yapılmış olup bu yeni değişiklik ile yabancı uyruklu bir kişinin en az 250.000 ABD Doları değerinde bir mülk alarak Türk vatandaşlığı edinmesi mümkün hale gelmiştir. Ayrıca, (i) söz konusu taşınmaz için kat mülkiyeti veya kat mülkiyeti irtifakı kurulması, (ii) başvuru sahibinin önceden en az 250.000 ABD Doları veya eşdeğeri Türk Lirası veya yabancı para tutarı ödemiş olması ve (iii) anlaşmanın, üç yıllığına devredilmemesi veya tescilini sildirmemek taahhüdüyle birlikte, tapu siciline şerh edilmesi şartıyla bir taşınmaz için noter aracılığıyla satış taahhüdü

anlaşması akdedilerek Türk vatandaşlığı elde etmek de mümkün hale gelmiştir. Dolayısıyla, mülkün değeri 250.000 ABD Doları veya daha fazlası ise, bu taşınmazın yabancı uyruklu sahibinin, kısa süreli oturma izni aldıktan sonra Türk vatandaşlığı alması için 5 yıl beklemesi gerekmeyecektir. Bu mülkün sahipliği minimum 3 yıl boyunca elde tutulmalıdır.

Yönetmelik uyarınca, tapu sicili kayıtlarına, söz konusu mülkün 3 yıl boyunca satışa tabi olmayacağını belirten bir şerh düşülmelidir. Bu nedenle, mülkün yabancı uyruklu sahibi, mülkü satın aldıktan sonra vatandaşlık edinirse mülkün 3 yıl içinde satılması mümkün olmayacaktır.

## **Elektrik ve su gibi hizmetlerinden faydalanmaya nasıl başlanır?**

Bir mülk sahibi, ancak bina kullanım izninin verilmesini takiben kamu hizmetlerinin (elektrik, su ve kanalizasyon sistemi bağlantısı gibi) aboneliği için başvurabilir. Bu nedenle, eğer bina kullanım izni mevcut ise, mülkün devralınması veya kiraya verilmesinin ardından, yeni mülk sahibi veya kiracı ilgili kuruluşa başvurmalı ve ilgili kamu hizmetinin kullanımına ilişkin bir anlaşma yapmalıdır. Yeni mülk sahibi veya kiracı, hizmet anlaşmasının akdini takiben ve abonelik veya depozito ücretinin ödenmesinin ardından bu hizmetlerden faydalanabilir.

## **Mülkü yalnızca kendi kullanımım için elimde tuttuğum takdirde hangi vergi yükümlülüklerim olacak?**

Gelir vergisi, yalnızca mülkünüzü kiralıyor ve “kira geliri” kazanıyor ya da mülkünüzü satıyor ve “sermaye kazancı” elde ediyorsanız geçerlidir. Dolayısıyla, mülkünüzü Türkiye’de yalnızca kendi kullanımınız için elinizde tutuyor ve başka gerçek ya da tüzel kişilerle kiraya vermiyorsanız, Türkiye’de herhangi bir gelir vergisine tabi tutulmayacaksınız.

## **Mülkümü üçüncü şahıslara kiralayabilir miyim?**

Türk vatandaşları ve yabancı uyruklu gerçek kişiler mülklerinin devri konusunda özgürdür. Mülklerini üçüncü şahıslara satabilir, kiralayabilir veya teminat olarak verebilirler.

**Kamu hizmeti anlaşmasının akdini takiben ve abonelik veya depozito ücretinin ödenmesinin ardından kamu hizmetlerinden faydalanmaya başlayabilirsiniz.**

## **Taraflar kira tutarlarını özgürce belirleyebilirler mi?**

Sözleşme hürriyeti, kiraya ilişkin mevzuatların başlıca ilkelerinden biridir. Bu yüzden, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) zorunlu hükümleri ve kambiyo mevzuatı dışında, taraflar Türk Lirası üzerinden kira tutarları da dâhil olmak üzere tüm sözleşme şartlarını özgürce belirleyebilirler.

Ancak, 13 Eylül 2018 tarihinden itibaren Türkiye'de yerleşik kişiler arasında düzenlenen ve konusu serbest bölgeler dâhil olmak üzere yurt içinde yer alan gayrimenkul olan kira sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz ya da dövize endeksli olarak belirlenmesi mümkün değildir. Böyle olmakla birlikte, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de (No. 2008-32/34) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ("Tebliğ") (No. 2018-32/52), uyarınca, Türkiye dışında ikamet eden kişilerin ya da kurulu şirketlerin Türkiye'de bulunan şubeleri, temsil büroları, ofisleri ya da irtibat büroları ya da bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak %50 ya da daha fazla hissedarı olduğu Türk iştirakleri ve/veya müşterek kontrol ve/veya kontrol altında tuttukları; ya da anlaşma, serbest bölgelerdeki faaliyetleriyle ilgili olduğu sürece serbest bölgelerdeki şirketlerin kiracı oldukları kira sözleşmelerinde yer alan bedellerin döviz ya da dövize endeksli olarak belirlenmesi mümkündür.

## **Kira bedelinde artış yapmak mümkün müdür?**

Kira anlaşmasının tarafları, kira bedeli artış oranını düzenleyebilir. Türk Borçlar Kanunu'na (TBK) göre, Türk Lirası ile ödenen kiralara için artış oranları, Tüketici Fiyat Endeksi'ni (TÜFE) aşamaz. Kira bedelinin döviz olarak belirlenmesinin mümkün olduğu durumlarda, ilk 5 yıl içinde kira bedelinde değişiklik yapılamaz.

Ancak, kiracının TTK'da belirtilen bir tacir veya özel/kamu tüzel kişisi olması durumunda bu kısıtlama, çatılı iş yerlerinin kiralınması için 1 Temmuz 2020'ye kadar uygulanmayacaktır.

## **Dövizle kiralama mümkün müdür?**

Yukarıda belirtildiği üzere, yürürlüğe giren 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile "Türkiye'de ikamet eden kişiler tarafından imzalanan gayrimenkul kira sözleşmeleri kapsamındaki bedellerin, Bakanlıkça belirlenen durumlar haricinde, herhangi bir yabancı para cinsinden ifade edilemediği veya herhangi bir yabancı paraya endekslenemeyeceği" belirtilmektedir. Mevzuat Türk vatandaşları olmayan mukimler için geçerli değildir.

İkincil bir mevzuat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de (No. 2008-32/34) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ("Tebliğ") (No. 2018-32/52), Karar'a dair istisna ve detayları sunmak üzere yayınlanmıştır. Tebliğ, anlaşma bedelini ve gayrimenkul için kira anlaşmalarından kaynaklanan ve yabancı para cinsinden olan veya yabancı para birimlerine endekslenmiş herhangi bir ödeme yükümlülüğünün belirtilmesine dair kısıtlamayı yinelemektedir. Ancak bu Tebliğ, söz konusu kısıtlamaya bir istisna getirmiştir.

Buna göre, gayrimenkul kira sözleşmeleri artık, Türkiye'de ikamet eden fakat vatandaş olmayan şahıslar, Türkiye dışında ikamet eden kişilerin Türkiye'de bulunan şubeleri, temsil büroları, ofisleri ya da irtibat büroları ya da bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak %50 ya da daha fazla bir çıkarı olduğu Türk iştirakleri ve/veya müşterek kontrol ve/veya kontrol altında tuttukları; ya da anlaşma, serbest bölgelerdeki faaliyetleriyle ilgili olduğu sürece serbest bölgelerdeki şirketler tarafından kiracı olarak icra edilmeleri halinde yabancı para kısıtlamalarına tabi tutulmayacaktır.

### **Azami kira süresi ne kadardır?**

Kira sözleşmesinin feshine dair hiçbir kısıtlama bulunmamaktadır. Taraflar, karşılıklı mutabakata varmak suretiyle kira sözleşmesinin süresini belirleyebilirler. Taraflar arasında mutabakata varılamaması durumunda TBK, kira anlaşmasının süresinin uzatılmasına ilişkin hususları düzenler ve fesih şartlarını belirler.

**Bağımsız bir avukat, görüşmeleri sizin adınıza yürütecek ve ödeme zamanının geçirilmesi veya diğer gecikmelerde karşılaşılabileceğiniz cezalar konusunda sizi bilgilendirecektir.**

### **Kira sözleşmelerinin üçüncü taraflar için bağlayıcılığı var mıdır?**

Kira sözleşmeleri, ilgili tapu kaydından önce şerh edilebilir. Böyle bir durumda, kiracılar, mülkün yeni sahibi gibi üçüncü taraflara karşı hak iddiasında bulunabilirler. Kira sözleşmesinin şerh edilmesi, eğer mülk üçüncü bir tarafa devredilirse veya devredildiğinde kiracının (sözleşmede belirtilen kira süresi içinde) taşınmaz mülkten tahliye edilmesini engeller.



## Kira gelirim Türkiye’de nasıl vergilendirilir?

Gerçek kişilerce elde edilen kira geliri “Gelir vergisi”ne tabidir.

Gelir vergisi, takvim yılı boyunca toplanan tüm kira gelirleri göz önüne alınarak yıllık olarak hesaplanır. Geçmiş yıllarda ve içinde bulunulan yılda toplanan kira bedelleri, kira bedelinin toplandığı yılın geliri olarak vergiye tabidir. Gelecek yıllar için önceden toplanan kira bedelleri ise ilgili oldukları yılın geliri olarak vergiye tabi tutulur. İzin verilen durumlarda döviz bazında yapılan kira işlemi zamanında elde edilen gelir, Türkiye Merkez Bankası’nın kiranın alındığı gün geçerli olan döviz alım oranı kullanılarak Türk Lirası’na çevrilir ve vergi de buna uygun olarak hesaplanır.

Yıllık kira geliri, yıllık gelir vergisi beyannamesi yoluyla kira gelirininde elde edildiği yıldan sonraki yılın 1-25 Mart tarihleri arasında beyan edilir ve %15 ila %35’lik oranlarda vergilendirilir. Gelir vergisi, Mart ve Haziran aylarında iki eşit taksitle ödenir.

Konut kira gelirininde belirli bir kısmı, Gelir vergisi’nden istisna tutulur. 2019 yılı için bu istisna tutarı 5.400 TL’dir. Stopaja (detaylar için lütfen diğer soruya bakınız) tabi olan bir kira geliri (işyeri kira geliri) elde eden vergi mükellefleri için, söz konusu kira gelirininde brüt tutarının, 2019 yılı için 40.000 TL’yi aşması durumunda beyanı zorunludur. Bu beyan sonrasında kiracı tarafından stopaj suretiyle kaynaktan kesilerek vergi dairesine ödenen tutarlar kiraya veren tarafından beyan edilen kira geliri üzerinden hesaplanacak Gelir vergisi tutarından indirilecek bakiye tutar vergi dairesine ödenecektir.

Takvim yılı boyunca elde edilen kira gelirininde beyanı kapsamında, bireyler bazı giderlerini vergiden indirebilirler.

Vergilendirilecek kira geliri matrahı belirlenirken vergiden indirilebilecek giderler açısından vergi mükelleflerinin kullanabileceği iki yöntem mevcuttur. Bunlar “gerçek” ve “götürü” gider yöntemleridir.

### • Gerçek Gider Yöntemi

Gerçek gider yönteminin kullanılması durumunda, kiralanan gayrimenkullerle ilişkili olarak ortaya çıkan ve belgelendirilen aşağıdaki giderler, brüt kira tutarından düşülebilir:

- Aydınlatma, ısınma, su ve asansör giderleri
- İdari giderler,
- Kiraya verilen mülkler ve haklar için sigorta giderleri,

- Kiraya verilen mülkler ve haklar için yapılan ve harcanan borcun faiz gideri,
- Beş yıl süreyle yerleşim amaçlı kiraya verilen mülkün alım miktarının %5'i (alım miktarının %5'ine denk gelen bu indirim, ancak ilgili mülkten elde edilen gelire uygulanacak, düşülmeyen kısım, fazla harcama olarak değerlendirilmeyecektir.)
- Emlak vergisi, tapu harcı gibi gayrimenkulle ilgili vergi ve harçlar ile belediyelere ödenen gayrimenkulle ilgili vergi, harç ve katılma payları,
- Amortismanlar,
- Tamirat masrafları
- Mülk kiraya verenler tarafından ödenen kiralar
- Konutuna kiraya vermiş kişiler tarafından oturlan konuta ait kira bedelleri (yurt dışında ikamet eden vergi mükelleflerinin ödediği kira bedelleri hariç)
- Hasarlar, kayıplar ve tazminatlar.

Bu giderlerin, vergiden istisna tutulan (2019 yılı için 5.400 TL) gelir tutarına karşılık gelen kısmı düşülemez.

#### • *Götürü Gider Yöntemi*

Götürü gider yöntemini tercih eden vergi mükellefleri, kira gelirinden istisna muafiyet tutarının indirilmesinden sonra kalan tutarın %15'ine karşılık gelen tutarı herhangi bir belge şartı aranmaksızın götürü gider olarak indirirler.

Bu yöntemi tercih eden vergi mükellefleri, gelecek üç yıl boyunca gerçek gider yöntemini kullanamazlar.

#### **Kiracım bir şirket ya da tacir ise ne olur?**

Tüzel kişi kiracılar ve tacirler, gerçek kişilere yapacakları kira ödemelerinden %20 oranında kesinti (stopaj) yaparak bunu kiralayan adına vergi dairesine yatırmak zorundadırlar. Yukarıda belirttiğimiz gibi gayrimenkulünü ticari kazanç sahibi gerçek kişiye ya da bir şirkete kiraya veren gayrimenkul sahibi, kiraladığı gayrimenkulünden elde ettiği brüt (kesinti öncesi) kira gelirinin yıllık beyan sınırı aşması durumunda bunu yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan etmek, beyanı yaparken yine yukarıda belirttiğimiz giderleri indirim konusu yapmak ve indirimler sonrası kalan tutar üzerinden hesaplanacak olan vergi tutarından kendisinden yıl içinde kiracısı tarafından kesilen tutarları indirdikten sonra bakiye kısmı iki taksit

halinde bağılı bulunduğu vergi dairesine beyan ederek ödemekle yükümlüdür.

### **Kira gelirime KDV uygulamalı mıyım?**

Hayır. Herhangi bir ticari faaliyet ile uğraşmayan veya ticari işletmenin bir parçası olmayan gayrimenkullerin kiraya verilmesi KDV'ye tabi değildir. Dolayısıyla, bireysel bir mal sahibi olarak bu gelire KDV eklemeniz gerekmemektedir.

### **Eğer kira anlaşması imzalarsam damga vergisi geçerli olur mu?**

Yukarıda belirtildiği üzere uygulamada, kira anlaşmaları dâhil parasal değeri olup Türkiye'de imzalanan anlaşmalar, anlaşmada belirtilen toplam kira tutarı üzerinden %0,189 oranında "Damga vergisi"ne tabidir. Öte yandan, iki gerçek kişi arasında imzalanan kira anlaşmaları damga vergisinden istisna olduğu için herhangi bir vergi hesaplanmaz.

### **Kira anlaşmasını tapu kaydına tescilletmek mecburi midir? Tescil işlemini gerçekleştirsek bunun mali sorumluluğu ne olur?**

Hayır. Kira sözleşmesinin tapuya tescili zorunlu değildir. Ancak bu anlaşma tescil ettirilmek istenirse söz konusu tescil işlemi sırasında toplam kira bedeli tutarı üzerinden %0,683 oranında tapu h arcı ödenmesi gerekir.

### **Türkiye'de sahip olduğum tüm mülkler için emlak vergisi ödemeli miyim? Nasıl ve ne zaman?**

Evet. Türkiye'deki arsa, arazi ve binalar emlak vergisine tabi olup vergi mükellefi yapının sahibidir.

Emlak vergisi oranları, mülk türüne ve konumuna bağlı olarak (mülkün bir büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde olup olmamasına göre) çeşitlilik göstermektedir. Bu kriterlere göre hâlihazırda yürürlükte olan vergi oranları aşağıdaki gibidir:

	Yerleşim birimi	İş yeri	Tarıma elverişli arazi	Diğer Araziler
Sıradan bölgeler	1%	2%	3%	1%
Büyükşehir belediyesi sınırları ve civardaki alanlar	2%	4%	6%	2%

Emlak vergisi, emlakın bulunduğu yerdeki belediye tarafından sokak ve caddeler bazında belirlenen değerler üzerinden hesaplanır. Dolayısıyla, mülkünüze ait emlak vergisi tutarını ilgili belediyeden kontrol etmeniz gerekmektedir.

Mülk satın alan şahıslar için emlak vergisi yükümlülüğü, satışın yapıldığı yılı takip eden yılın başında başlar.

Emlak vergisi, ilki Mart, Nisan veya Mayıs; ikincisi de Kasım ayında ödenmesi gereken iki eşit taksit şeklinde ödenir.

Ayrıca, ek bir yükümlülük olarak, “taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına ait katkı payı” da emlak vergisi ile birlikte tahsil edilen yıllık emlak vergisinin %10’u oranında tahsil edilir.

# Elden Çıkarma Aşaması

## **Yabancı uyruklu gerçek kişilerin sahip olduğu mülklerin satışında geçerli olan farklı prensipler mevcut mudur?**

Bir mülkün yabancı uyruklu gerçek kişi veya Türk vatandaşı tarafından satılmasına ilişkin prensipler arasında hiçbir fark bulunmamaktadır.

Ancak, eğer alıcı yabancı uyruklu gerçek kişiye, yukarıda “edinim” başlığı altında öne sürülen prosedür geçerli olacaktır.

## **Mülkümü satmaya karar verirsem gelir vergisini ben mi ödemeliyim?**

Evet. Gerçek kişiler tarafından belirli bir bedel karşılığında elde edilen ve beş yıldan az bir süreliğine elde tutulan gayrimenkullerin elden çıkarılmasında oluşan değer artışı gelir vergisine tabidir.

Bir bedel karşılığı edinilmeyen (yani bağış ya da miras yoluyla edinilen) ya da bir bedel karşılığı edinilmiş olmakla birlikte 5 yıllık elde tutma süresinden sonra elden çıkarılan gayrimenkul satışından elde edilen değer artışları ise vergilendirilmez.

## **Türkiye’de sermaye kazancı nasıl vergilendirilir?**

Gayrimenkul satışlarından değer artış kazancı elde eden gerçek kişiler, gelirlerini yıllık olarak gelir vergisi beyanı ile beyan etmek zorundadırlar. Vergi matrahı, satış fiyatı ve edinim değeri arasındaki pozitif farktır. (Eğer bu fark negatif ise beyan edilmesine gerek yoktur.) Vergilendirilecek kazançları belirlerken gayrimenkulün edinim değerine ek olarak “elden çıkarma sebebiyle ortaya çıkan ve satıcının sorumluluğunda kalan giderler” ile “ödenen vergiler ve ücretler” de satış fiyatından indirilir. Edinim değeri alım ile satım

arasında geçen döneme ilişkin Üretici Fiyat Endeksi'ndeki artışın %10 ve fazla olması durumunda söz konusu artış oranı ile arttırılır. (Buna maliyet endekslemesi denir.) Bunlara ek olarak, bir takvim yılı boyunca elde edilen sermaye kazançlarından 14.800 TL'si 2019 yılı için gelir vergisinden istisnadır. Yani alım ve satım arasındaki fark bu tutarın altında ise beyan edilmesine gerek yoktur.

### **Elden çıkarma zamanında tapu harcı nasıl hesaplanır?**

Eldinim zamanında hesaplanan ve ödenen harç gibi benzer olarak, %2 oranındaki (31 Aralık 2019 tarihine kadar konut ve işyeri teslimlerinde %1,5'a düşürülmüştür.) tapu harcı, satış fiyatı üzerinden hesaplanır ve alıcı ile satıcıdan ayrı ayrı tahsil edilir. Bu harç, sicil memuru ile işlem yapılmadan önce vergi dairesine ödenmelidir.

### **Satış fiyatıma KDV eklemeli miyim?**

Eğer mülkün satıcısı/sahibi herhangi bir ticari faaliyet ile uğraşmayan (yani sürekli olarak gayrimenkul alım satımı ile uğraşmayan) bir gerçek kişi ise KDV uygulanmaz. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın, bir takvim yılı içinde birden fazla satış yapan veya birbirini izleyen yıllarda birer adet satış yapan gerçek kişileri tacir olarak sınıflandırdığını ve tacirlerce yapılacak satışların yukarıda anlatıldığı gibi KDV'ye tabi olduğunu unutmayınız.

### **Eğer Türkiye'de mülkü olan bir şirketin hissedarıysam, vergi yükümlülüğüm değişir mi?**

Evet. Bir Türk şirketinin Türkiye'de ikamet etmeyen bireysel hissedarı iseniz, Türkiye'deki yatırımınızdan "temettü (kar payı )" elde edebilirsiniz. Veya hisse senetlerinizi elden çıkarma zamanında, Türk şirketi hisselerinizin satışından "değer artış kazancı" elde edebilirsiniz.

Türkiye'de mülkü olan Türk şirketiniz, yıllık kazancı üzerinden Kurumlar Vergisine (2019 ve 2020 için %22; takip eden yıllar için %20 oranında) tabi olacaktır. Birinci ve ikinci derece kanuni ihtiyat ayrılmasını takiben, vergi sonrası kâr hissedarlara dağıtılabilir.

Kâr dağıtımı sırasında, Türk şirketleri, Türkiye'de ikamet etmeyen hissedarları için %15 oranında Gelir Vergisi stopajı yapmak zorundadır. Türkiye ve hissedarın ikamet ettiği ülke arasında Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması bulunuyorsa, bu oran %10'a hatta %5'e düşürülebilir. Dağıtım yapan Türk şirketi tarafından hesaplanan stopaj gelir vergisi, Türkiye'de ikamet etmeyen hissedarlar için Türkiye'deki nihai vergi yükü olacaktır.

Türkiye’de ikamet etmeyen hissedar, Türk şirketindeki hisselerini satmaya kadar verirse, oluşan değer artışı vergilendirilebilir hale gelmektedir.

Kamuya açık şirketler için stopaj vergisi %0’dır. Dolayısıyla, Türk şirketlerine ait hisselerin Türkiye’de ikamet etmeyen bireyler tarafından elden çıkarılması durumunda herhangi bir değer artış kazancı vergisi hesaplanmayacaktır. Hisselerin bunun dışındaki biçimlerde elden çıkarılması durumunda, %35’e varan oranlarla gelir vergisi uygulanabilir. Bununla birlikte Türkiye ve hissedarın ikamet ettiği ülke arasında “Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması” var ise, söz konusu vergiden kaçınmak mümkündür. Anlaşmaların çoğunda, Türk şirketi hisselerinin en az 1 yıl elde tutulmasından sonra satılması, Türkiye’nin vergilendirme haklarını kısıtlamaktadır. Fakat herhangi bir işlem yapmadan önce, çifte vergilemeyi önleme anlaşmasının hükümleri konusunda tavsiye almak için danışmanınıza başvurunuz.

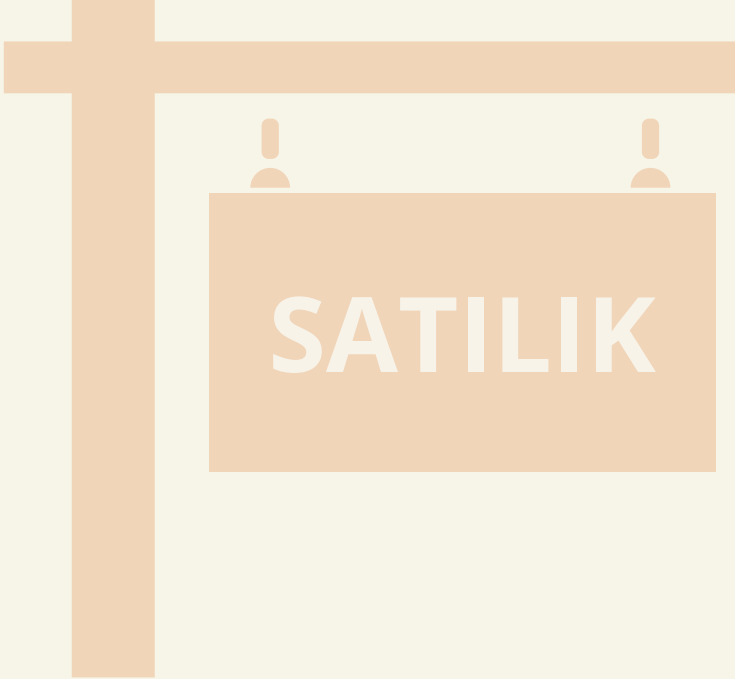
Türkiye’de kurulu gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ya da Borsa İstanbul’da işlem gören bir gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) normal bir şirket vergilemesinden farklı bir rejime sahiptir ve bu fon katılma belgesine ya da ortaklık hissesine sahip olanlara vergi avantajı sağlar.

Hem GYO’lar hem de GYF’ler kurumlar vergisinden istisna olduklarından normal şirketleri gibi %22’lik kurumlar vergisi yüküne tabi değildirler. Yasal yedekler sonrası tüm kazancı ortaklarına/katılma payı sahiplerine dağıtabilirler.

Kar dağıtımında temettü (kar payı) stopaj oranları da avantajlıdır. GYO’lardan temettü alan Türkiye’de yerleşik olmayan gerçek ve tüzel kişilere uygulanacak olan stopaj/kesinti oranı %0’dır. Söz konusu oran GYF’lerden katılma payı sahiplerine dağıtılacak temettülerde %10’dur. Bu oranlar nihai oranlardır. Ayrıca bu kar paylarının Türkiye’de beyanı gerekmez.

Değer artış kazançları açısından da her iki enstrüman yine avantajlıdır. GYO’lar halka açık şirket olduklarından GYO hissesi alım satımında vergileme stopaj suretiyle yapılır ve stopaj oranı %0’dır. Yani bir GYO hissesini elinde tutan hissedar ne zaman isterse satsın ve ne kadar kazanç sağlarsa sağlasın bu hisseyi sattığında herhangi bir vergi ödemez. GYF’ler açısından ise katılma payının devredilmesinden elde edilecek kazanç %10 oranında stopaj suretiyle vergilendirmeye tabidir ve bu vergiler sonrası kazanın Türkiye’de beyanı gerekmez.

Eğer Türkiye’de mülkü olan bir şirketin hissedarıysanız, vergi yükümlülüğünüz değişir.





# Türkiye’de Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Alma Prosedürü

## **Türkiye’de Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Alma Prosedürü**

19.09.2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan karar ile Türk vatandaşlığına geçiş sürecindeki mali ve yatırım bedelleri düşürüldü. Buna göre, Türkiye’de en az 250.000 ABD Doları değerinde gayrimenkul alan yabancılar doğrudan Türk vatandaşı olabilecekler.

## **Türk vatandaşlığına başvuru süreci nasıl işliyor?**

En az 250.000 ABD Doları üzerinde gayrimenkul satın aldığınız takdirde, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne tapu devri işlemi sırasında yapacağınız başvuruyla Türk vatandaşlığı talebiniz işlemeye koyulur. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, satılan gayrimenkullerin en az 250.000 ABD Doları değerinde olduğunu kontrol eder. (250.000 ABD Doları değerinde mülk aldığınızı SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) lisanslı bir gayrimenkul şirketinden aldığınız değerlendirme raporuyla ispat etmeniz gerekir. Herhangi bir emlakçıdan ya da danışmanlık şirketinden aldığınız rapor geçerli sayılmaz.) Tapu Sicil Müdürlüğü, vatandaşlık için 3 ila 7 gün arasında uygunluk onayı verir. Başvurunuz onaylanır onaylanmaz randevu almadan ikamet izni için Göçmenlik Bürosu’na başvuruda bulunmalısınız. Göçmenlik Bürosu’nun onayından sonra, yine aynı gün içinde onay kağıdı ve ikamet izni ile Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü’ne başvuruda bulunmalısınız. Tapu başvurusundan sonraki tüm işlemleri, İstanbul ve Ankara’daki Vatandaşlık Ofislerinde tek bir yerde takip edebilirsiniz. Başvurunuz 45 ila 60 gün arasında sonuçlanır.

## Ailem de Türk vatandaşı olabilir mi?

Evet. Siz, eşiniz ve 18 yaşın altındaki tüm çocuklarınız Türk vatandaşı olabilir.

## 250.000 USD sınırına ulaşmak için birden fazla gayrimenkul alabilir miyim?

Toplam değeri en az 250.000 ABD Doları olacak şekilde birden fazla gayrimenkul satın alabilirsiniz. Fakat hepsi için aynı anda başvurmalısınız. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne beyan edilen değerler 250.000 ABD Doları'nın üzerindeyse vatandaşlık başvurunuz kabul edilir.

## Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın sorumluluğu nedir?

Gayrimenkulün tapuda beyan edilen değerinin 250.000 ABD Doları'nın üzerinde olup olmadığını gayrimenkul değerlendirme uzmanları doğrular. Bakanlık "satılamaz şerhi tesisini" Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden talep eder. Satın aldığınız gayrimenkullerin ödemesi banka havalesi ile mülk sahibine yapılmalıdır.

## Dolar ve TL kurlarını nasıl hesaplamalıyım?

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, taşınmazın Dolar cinsinden değerini, işlemin yapıldığı tarihteki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın efektif satış kuru üzerinden hesaplar.

## Vatandaşlık işlemleri ne kadar sürede sonuçlandırılır?

Vatandaşlık başvurularında aranan belgelerin eksiksiz olması durumunda başvurunuz 45 ila 60 gün içerisinde sonuçlandırılmaktadır. Hükümet bu zamanı azaltmak için özel ofisler açmıştır.

## Tüm şartları yerine getirdiğimde kesin olarak vatandaşlık alacak mıyım?

Vatandaşlık onayı süreci, ulusal güvenlik için bir tehdit oluşturmadığınızın, ulusal güvenlik arşivleri aracılığıyla doğrulanması ve kesinleşmesiyle bağlantılıdır.

## Kira garantili ticari bir mülk satın alarak Türk vatandaşlığı alabilir miyim?

Toplam değeri 250.000 ABD Doları'ndan fazla olan istediğiniz gayrimenkulü satın alabilirsiniz.

## **Türkiye'ye gelmek için zamanım yok. Türk vatandaşlığını nasıl alabilirim?**

Güvenilir bir danışmanlık şirketine vekalet vererek, Türkiye'ye gelmeden de bu işlemleri yaptırabilirsiniz.

## **Bir tapu için kaç kişi başvuru yapabilir?**

Sadece bir kişi ve birinci dereceden yakınları (eşi ve 18 yaş altı çocukları) vatandaşlık alabilir.

## **Daha önce Türkiye'de gayrimenkul satın aldım. Şimdi vatandaşlık başvurusunda bulunabilir miyim?**

18.09.2018 tarihinden sonraki gayrimenkul alımları ve yatırımları ile başvuru yapılabilir.

## **Türk Vatandaşı olduğumda mevcut olan vatandaşlığımdan feragat etmek zorunda mıyım?**

Hayır, kendi devlet yönetmeliğinize bağlı olarak Türk yasaları ikili veya çoklu vatandaşlığa izin vermektedir.

## **Eğer Türk vatandaşlığı alırsam zorunlu askerlik yapmam gerekir mi?**

18 yaşından küçük çocuğunuz asker çağına geldiğinde, askerlik yapmakla yükümlüdür. Çifte vatandaşlık hakkına sahip kişiler, askerlik hizmetini vatandaşı olduğu iki ülkeden birinde yapabilirler. Eğer askerlik hizmetinizi tamamladıysanız bunu belgeyle kanıtlanmanız gerebilir. 22 yaşından büyük kişilerin ise özel bir koşul olup olmadığı ile ilgili Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne başvuruda bulunmaları gerekir.

## **Türk pasaportu için hangi milletlerden başvuru kabul ediliyor?**

Türkiye'de gayrimenkul satın alan bütün vatandaşlar başvuru yapabilir.

## **18 yaş üstü çocuğum da vatandaşlık hakkından yararlanabilir mi?**

Hayır.

## 18 yaş üzeri engelli çocuğum için vatandaşlık alabilir miyim?

Çocuğunuzun bakıma muhtaç olduğunu belgeleyerek vatandaşlık alabilirsiniz.

## İnşaat halinde veya taksitle aldığım gayrimenkuller vatandaşlık başvurusunda geçerli olur mu?

Evet. Noter onaylı Satış Vaadi Sözleşmesi yaptıysanız ve ödemeleriniz 250.000 ABD Doları üzerindeyse (ödemelerinizin 19.09.2018 tarihinden sonrası sayılmak üzere) taksitle inşaat halindeki bir gayrimenkul ile başvuruda bulunabilirsiniz.

## Vatandaşlık süreci 2 ay sürebilir. Bu süreç içinde oturma izni alabilir miyim?

Başvurunuz onaylanır onaylanmaz size ve 1. derece aile bireylerinize herhangi bir bekleme süresi olmadan aynı gün içinde oturma izni verilir. (No:6458/31-J)

## Türkiye’de çifte vatandaş olmam mümkün mü?

Evet, Türkiye çifte vatandaşlığa izin veriyor fakat kendi vatandaşlığınızla ait konsolosluğunuzla görüşmelisiniz. Hindistan, Çin ve Suudi Arabistan gibi bazı ülkeler çifte vatandaşlığa kısıtlama getirebiliyorlar.

## Herhangi bir ülkenin vatandaşı değilsem (vatansız, haymatlos) nasıl Türk vatandaşı olabilirim?

Vatansızlığınızı kanıtlayan bir belge (Birleşmiş Milletler tarafından verilen seyahat belgesi) ile en az 250.000 ABD Doları değere sahip bir mülk satın aldığınızda Türk vatandaşlığına başvuru yapabilirsiniz.

## Bilinmesi gereken herhangi kritik bir nokta var mı?

Bakanlık, minimum değer 250.000 ABD Doları olduğundan emin olmak istemektedir. Yeminli gayrimenkul değerlendirme uzmanları, fiyat sahtekarlığını önlemek için gayrimenkul değerler. Bu yüzden satış fiyatı ile değerlendirme arasında %20’ye kadar sapmalar olabilir. Bu nedenle, bu durumu göz önünde bulundurarak hesaplama yapmanızı ve gayrimenkul almanızı öneririz.

## Yatırım Yaparak Türk Vatandaşı Olma Süreci

**1.Banka Hesabı Açma:** Yatırımcı adına hesap açılmalıdır.

**2.Yatırım Yapma:** Tapu devri, nakit depozito, devlet tahvili /hisse alımı gibi gerekli yatırım işlemleri gerçekleştirilmelidir.

**3.Oturma İzni Başvurusu:** Başvuru sahiplerinin vatandaşlık başvurusu sırasında oturma izni almaları gerekmektedir. Bu süre zarfında oturma izni sahipleri, istedikleri sürece yurtdışında yaşamaya devam edebilirler.

**4.Türk Vatandaşlığı Başvurusu:** Oturma izni aldıktan hemen sonra Türk vatandaşlığına başvuruda bulunabilirsiniz. Başvuru sürecinde Türkiye’de bulunmanız veya görüşme için gelmeniz gerekli değildir.

## **Türk Vatandaşlığına Yatırım Yoluyla Başvurabilmek için Gerekli Belgeler**

- Başvuru formu
- Vatandaş olduğunuz devlete ait kimlik belgesi (pasaport, kimlik, doğum belgesi, nüfus kayıt örneği vs.)
- Her aile üyesine ait 4 adet vesikalık fotoğraf
- Doğum belgesi
- Pasaportunuzun üzerine kayıtlı ikamet izni veya geçerli turist vizesi
- Evli ise, eşinin ve varsa 18 yaşından küçük çocukların kimlikleri ve aile bağlarını kanıtlayan resmi belgelerin aslı (evlilik cüzdanı veya evlilik belgesi, çocukların doğum belgeleri).
- Eşi veya yakınları T.C. vatandaşı iseler, nüfus cüzdan fotokopileri ve Türkiye’de ikamet adresleri
- Başvuru için yapılan ödeme makbuzu
- Değerleme raporu
- 250.000 ABD Doları değerinde ödeme yapıldığını gösteren dekont
- Tapu veya noter tasdikli mülk satın alma taahhüdü



---

# GYODER Üye Profilleri

## 300'e Yakın Kurumsal Üye

---

- GYO'lar,
- Proje Geliştiriciler,
- İnşaat Şirketleri,
- Mimarlık Ofisleri,
- Yükleniciler,
- Danışmanlık Şirketleri,
- Değerleme Şirketleri,
- Bankalar,
- Finans Kuruluşları,
- Sigorta Şirketleri,
- Perakendeciler,
- Hizmet Sektörü,
- Hukuk Büroları,
- Medya,
- Yatırımcılar,

---

# GYODER Komiteleri

---

- Gayrimenkul Teknolojileri Komitesi
- Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi
- GYO Komitesi
- Uluslararası İlişkiler Komitesi
- Yasal Düzenlemeler Komitesi
- Organizasyon ve İletişim Komitesi
- Gayrimenkul İhracat Komitesi
- Sürdürülebilirlik ve Yeşil Binalar Komitesi
- Turizm ve Turizm Yatırımları Komitesi
- Kentsel Dönüşüm ve Şehir Planlama Komitesi
- Genç Platform

## İstanbul ve Diğer Dünya Şehirleri Arasındaki Mesafeler

Berlin 2 sa 55 dk

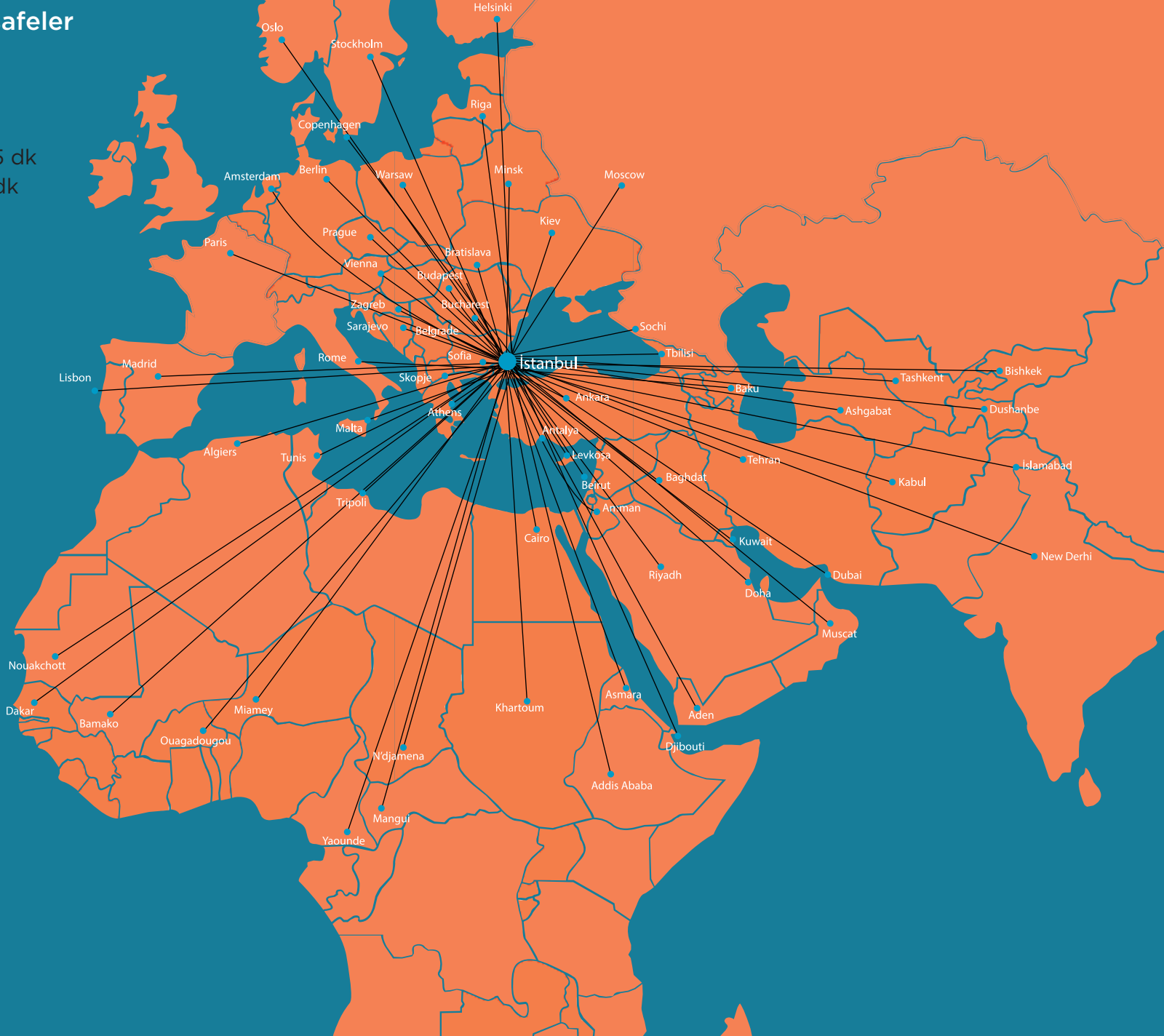
Dubai 4 sa 20 dk

Londra 4 sa 5 dk

New York 10 sa 35 dk

Moskova 2 sa 50 dk

Paris 3 sa 40 dk





## GYODER HAKKINDA

Türkiye gayrimenkul sektöründe 20. Yılıni kutlayan GYODER; 2 Ağustos 1999 tarihinde, Türkiye'deki mevcut ve kurulmakta olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) temsilcileri tarafından, gayrimenkul sektörünün temsil ve gelişimini teşvik etmek, gayrimenkul yatırımlarının önündeki zorlukların kolaylaştırılması adına **kanun - mevzuat çalışmaları yapmak**, gayrimenkul sektörüne yabancı yatırımcıların ilgisini çekmek, sektörün önündeki sorunların iyileştirilmesine katkı sağlamak ve sektörü bilgilendirerek amacı ile kurulmuştur.

GYODER'in gayrimenkulün ana ve yan sektörlerini kapsayan 300'e yakın kurumsal üyesi bulunmaktadır. GYODER, sivil toplum kuruluşları ve kamu kurumları ile yürüttüğü işbirlikleriyle, sektöre ilişkin tüm süreçlerde etkin görevler üstlenmektedir. Ulusal ve uluslararası platformlarda sektörü temsil eden GYODER sektörde iletişimi güçlendirerek gerekli network ağının oluşmasına katkı sağlamaktadır.

GYODER tarafından hazırlatılan verilerin, sayısal göstergelerin ve gelişmelerin sunulduğu raporlar, düzenli endeksler ile gayrimenkul sektörü ve Türkiye ekonomisi için çok önemli bir veri tabanı oluşturulmaktadır. Düzenlediği Gayrimenkul Zirvesi, Gelişen Kentler Zirveleri, Anadolu buluşmaları, konferanslar, seminerler, sohbet toplantıları ve eğitimlerle, gayrimenkul sektörünün, sorunların tespiti ve çözümü, eğitim ve bilgi paylaşımı gibi birçok önemli ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

Kuruluşundan bu yana Türkiye'nin yanı sıra uluslararası alanda da platform misyonu üstlenen GYODER; Türkiye gayrimenkul sektöründeki tüm paydaşları ve üyelerini bir araya getirerek, MIPIM, Cityscape Global gibi dünya gayrimenkul pazarının en önemli fuarlarına katılım sağlamaktadır.

"Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu" GYODER; eğitim, yüksek lisans, doktora, MBA programlarını ve rapor ve yayın çalışmalarını kurumsal bir çatı altında toplamak için GYODER Akademi'yi kurmuştur. Sektörü ilgilendiren önemli konularda da, alanında uzman birçok sektör profesyoneli ile eğitimler gerçekleştirilmektedir.

GYODER'in 2000 yılından bu yana düzenlediği sektörde ilk ve tek olan Gayrimenkul Zirvesi, her geçen yıl artan başarısıyla gayrimenkul sektörünü bir araya getiren en önemli platformlardan birisi olmuştur. Türkiye'nin İstanbul, Ankara gibi gelişmiş şehirlerinin yanı sıra Anadolu'da gelişmekte olan kentlerinin de hem güçlü potansiyellerini hem de özellikle gayrimenkul yatırım fırsatlarını ön plana çıkarmak amacıyla Gelişen Kentler Zirvelerini düzenlemektedir. Gelişen Kentler Zirveleri daha önce Bursa, Konya, Gaziantep, İzmir, Samsun, Kayseri, Balıkesir ve Erzurum ve Antalya'da Büyükşehir Belediyeleri işbirlikleriyle düzenlenmiştir. Aynı zamanda 2018 yılı itibarıyla GYODER Anadolu Buluşmaları'na başlamış ve Mardin ve Konya'daki sektör temsilcileri ile bir araya gelmiştir.

GYODER'in 15 Temmuz darbe girişiminin ardından başlattığı 'Gayrimenkulde Güç Birliği Daha Güçlü Türkiye' kampanyası sektöre önemli bir ivme kazandırmıştır. Ayrıca GYODER, sosyal sorumluluk bilinciyle 15 Temmuz darbe girişimi sırasında hasar gören Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin onarımını 30 üye firması ile birlikte üstlenerek, 2 yıllık bir çalışması sonucunda büyük bir gururla Meclis'i yenilemiştir.

## Değerli katkıları için teşekkür ederiz:

**ANTALYA HOMES®**  
ANTALYA HOMES EMLAK A.Ş.

**epos**  
23

10 YIL  
**eva**  
GÜVENİLİRLİK  
DEĞERLENE  
DANIŞMANLIK

**Hergüner Bilgen Özeke**  
Avukatlık Bürosu  
Agency Partnership

**pwc**

---

Burada yer verilen bilgiler yalnızca bilgilendirme amaçlıdır; hiçbir suretle hukuk, vergi ya da yatırım tavsiyesi değildir ve bu şekilde değerlendirilemez. Bu kitapçık, her şeyi kapsadığına veya olası bir yatırımcının isteyebileceği veya ihtiyacı olabilecek tüm bilgileri içerdiğine dair bir iddia taşımamaktadır.

Burada aksi belirtilmediği sürece, sağlanan bilgiler, gelecekteki herhangi bir tarihten ziyade hazırlık tarihi itibarıyla mevcut olan konulara ve mevzuatlara dayanmakta olup daha sonra ortaya çıkacak bilgilerin, var olacak koşulların veya bu tarihten sonra meydana gelen değişikliklerin yansıtılması için güncellenmeyecek veya başka şekilde revize edilmeyecektir.

---

- 1.baskı 10.000 kopya (İngilizce)
2. baskı 5.000 kopya (İngilizce)
3. baskı 3.000 kopya (İngilizce / Arapça)
4. baskı 1.000 kopya (İngilizce)
5. baskı 500 kopya (İngilizce)
6. baskı 700 kopya (İngilizce)
7. baskı 600 kopya (Türkçe)



Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi Yonca Apt.

C Blok No:151 D:43 Zincirlikuyu - Şişli / İstanbul - Turkey

**Tel:** 0 (212) 282 53 65 - 0 (212) 325 28 25 **Fax:** 0 (212) 282 53 93

**[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr) [info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)**