

# Türkiye' de Gayrimenkul Satın Almak / YABANCILAR HUKUKU



**Konu : Yabancılar Hukuku Kapsamında ; Yabancıların  
Türkiye'de Gayrimenkul Sahibi Olması**

**ZİRVE**  
LEGAL

**PAPILA**



# Yabancılar Türkiye'de Nasıl Mülk Edinebilir

## 1. Türk Kanunlarına Göre ;

\*2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı kanun ile değiştirilen 35.Maddesi uyarınca , yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı aranması uygulaması kaldırılmıştır.

\* Yabancı uyruklu gerçek kişiler , kanuni sınırlara uyulmak koşuluyla , her türlü taşınmaz için (konut , işyeri , arsa , tarla ...) mülkiyet hakkı kurabilmektedir.



# Kanuni Sınırlamalar:



Ötke genelinde, yabancı uyruklu bir gerçek kişi , en fazla 30 hektar (300.000 metrekare) taşınmaz satın alabilir ve sınırlı aynı hak kurabilir.

\*Yabancı uyruklu gerçek kişiler , özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün %10'una kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir.

\*Gerçek kişilerle yabancı ülkelerde kendi mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde kanuni sınırlamalar uygulanmaz.

\*Yabancı uyruklu gerçek kişiler , satın aldıkları yapısız taşınmazda (arsa,tarla) geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın ( Belediye , Tarım İl Müdürlüğü) onayına sunmak zorundadır.

\*Kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen ; edinim amacına aykırı olarak kullanıldığı ilgili Bakanlık veya İdarelerce tespit edilen ; proje şartıyla satın almalarda süresi içinde başvuruları veya projeleri gerçekleştirilmeyen ; taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir.



# Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinmeleri;

\* 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesine göre yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri (irtifak veya kullanım hakkı haricinde) esasen mümkün değildir.

\*Yabancı ülkelerde kurulu ticaret şirketleri, mevcut uygulamada ancak özel kanun hükümleri (2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ,4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu v.b.) uyarınca irtifak veya kullanım hakkı edinebilmektedir.

\*Bu ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde sınırlama uygulanmaz.

\*Yabancı ticari şirketler dışındaki tüzel kişiler (Vakıf , Dernek....) taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.



# Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinmeleri

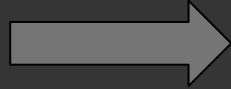
Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinmeleri ,2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36.maddesi , 16/08/2012 tarihli " 2644 sayılı Tapu Kanunu 36.maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik " ve 2012/13(1735) sayılı genelgeyle düzenlenmiştir.

\*Söz konusu şirketler Türkiye'de kurulu olup tüzel kişiliği adına işlem yapıldığından , ortağı veya kurucusunun uyrukluk durumuna veya şahsen Türkiye'de taşınmaz edinebilen kişi olmasına bakılmaz. Bu şirketlerin taşınmaz ediniminde herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir.

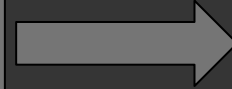
\*Bu kapsamda Ticaret Sicil Müdürlüklerinden alınacak yetki belgeleriyle belirlenen şirketin yabancı sermaye oranı ve ortaklık yapısına göre , ilgili yönetmelik kapsamında Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvuru prosedürü izlenip izlenmeyeceği dikkate alınarak işlemlere yön verilir.

## Başvuru ve İzlenen Yöntem:

Taşınmazı Alacak  
Kişinin Türkiye'de  
Taşınmaz ve  
Sınırlı Aynı Hak  
Edinebilen Ülke  
Vatandaşlarından  
Olmasının Tespiti



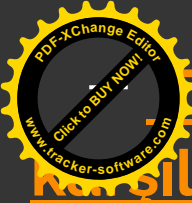
Başvuru



Gerekli  
Belgeler



Harç ve  
Başvuru  
Masrafları



# taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile arasında ta karşılıklık bulunan ülkeler;

1 ABD 2 ALMANYA 3 ARJANTİN 4  
ARNAVUTLUK 5 BELÇİKA 6 BENİN 7  
BREZİLYA 8 BURKİNA FASO 9  
BURUNDİ 10 ÇAD 11 ÇEKYA 12  
DOMİNİK CUMHURİYETİ 13  
ESTONYA 14 FAS 15 FİLDİŞİ SAHİLİ 16  
FİNLANDIYA 17 FRANSA 18 GABON 19  
GAMBIYA 20 GİNE 21 GİNE-BİSSAU 22  
GÜNEY AFRIKA CUMHURİYETİ 23  
GÜRCİSTAN 24 HIRVATİSTAN 25  
HOLLANDA 26 HONDURAS 27  
İNGİLTERE 28 İRLANDA 29 İSPANYA 30  
İSVEÇ 41 31 İTALYA

32 JAMAİKA 33 JAPONYA 35 KANADA  
36 KARADAĞ 37KENYA 38 KOLOMBİYA  
39 GÜNEY KORE 40 LETONYA  
41 LİTVANYA 42 LÜBNAN  
43 LÜKSEMBURG 44 MALEZYA  
45 MALİ 46 MOLDOVA 47 MONAKO  
48 NAMİBYA 49 NİJER 50 NORVEÇ 51  
PERU 52 PORTEKİZ 53 SENEGAL 54  
SİRBİSTAN CUMHURİYETİ 55  
SLOVAKYA 56 SRİ LANKA 57  
SURİNAM 58 UKRAYNA 59  
URUGUAY 60 VENEZUELLA 61  
YEŞİL BURUN ADALARI 62  
YUNANİSTAN



# Değişmez edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklık bulunmayan ülkeler;

1 AFGANİSTAN 2 AZERBAJCAN  
3 BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ (Abu  
Dabi, Acman, Dubai, Fuceyre,  
Resül-Hayme, Şerce, Ummül-Kayveyn)  
4 BANGLADEŞ 5 BELARUS  
6 BRUNEI DARUSSALAM 7  
BULGARİSTAN 8 BUTAN 9 DOMİNİKA  
10 ERİTRE 11 ETYOPYA 12 FİLİPİNLER  
13 GANA 14 HAİTİ 15 İRAK 16 İRAN  
17 KAMBOÇYA 18 KATAR 19 KONGO 20  
KUZEY KORE 21 KOSOVA 22  
KUVEYT 23 KÜBA

24 LAOS 25 LİBYA 26 MALDİVLER  
27 MİKRONEZYA 28 MOĞOLİSTAN  
29 MYANMAR 43 30 NEPAL 31 NİJERYA  
32 PALAU 33 ROMANYA  
34 SİERRA LEONE 35 SOMALİ  
36 St. LUCIA 37 SURİYE 38  
SUUDİ ARABİSTAN 39 TACİKİSTAN 40  
TANZANYA 41 TONGA 42 TUVALU 43  
TÜRKMENİSTAN 44 UGANDA 45  
UMMAN 46 VIETNAM 47 YEMEN





## Vatandaşları, taşınmaz edinimi izne tabi ülkeler:

- 1 ANDORRA PRENSLİĞİ ( en fazla 1000 m2 büyüklükte)
- 2 AVUSTRALYA 3 AVUSTURYA
- 4 BAHAMALAR 5 BAHREYN
- 6 BARBADOS
- 7 BOSNA-HERSEK (6 ay geçerli ikamet izni bulunması) 8
- 9 CEZAYİR 10 FİLİSTİN 11
- 12 GUATEMALA
- 13 HİNDİSTAN ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 14 MALTA(5 yıl geçerli ikamet izni kaydıyla sadece 1 konut)
- 15 KIRGIZİSTAN ( sadece konut veya işyeri)
- 16 LİHTENŞTAYN ( 10 yıl kesintisiz ikamet izni)
- 17 MACARİSTAN 18

- 19 MARİTUS ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 20 MEKSİKA ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 21 MISIR ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 22 PAKİSTAN 23 POLONYA 24
- 25 SİNGAPUR ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut)
- 26 SLOVENYA
- 27 TOGO ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)
- 28 TUNUS
- 29 ÜRDÜN ( sadece 2 konut ve 1 işyeri, )
- 30 YENİ ZELANDA ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması)



# Vatandaşları, geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla taşınmaz edinebilen ülkeler;

1 ÇİN HALK CUM. ( 1 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, 634 sayılı yasaya tabi )

2 DANİMARKA ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, )

3 ENDONEZYA ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, )

4 İSRAİL (6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla 1 konut, 634 sayılı yasaya tabi)

5 İSVİÇRE ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması, her türlü taşınmaz mal )  
SORULMUYOR

6 KAZAKİSTAN ( 5 yıl geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece bir konut/işyeri)

7 KONGO CUMHURİYETİ ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması) SORULMUYOR

8 ÖZBEKİSTAN ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla konut veya işyeri)  
SORULMUYOR

9 RUSYA FEDERASYONU ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla konut veya işyeri)SORULMUYOR

10 ŞİLİ ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması, her türlü taşınmaz mal ) SORULMUYOR

11 TAYLAND ( 6 ay geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla sadece konut, 634 sayılı yasaya tabi) SORULMUYOR



# Başvuru

- \* Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisinin, Tapu Müdürlüğü'ne ön başvuru yapması gerekir. (Ön başvurular Tapu Müdürlüğü'nde sıra numarası alınarak yapılır.)
- \* Ön başvuru koşullarında eksiklik olması ve tamamlanabilecek durumda olması halinde ön başvuru bekletilmektedir.

# Harç ve Diğer Masraflar



- İlgili Belediyeden alınan "Emlak Rayiç Değeri"nden az olmamak üzere satış bedeli üzerinden, hem alıcı hem satıcı tarafından tapu harcı ödenir. (492 sayılı Harçlar Kanununa göre belirlenen tapu harcı oranı %2'dir.)
- Yöresel olarak belirlenen döner sermaye ücreti ödenir. (2019 yılı için en fazla 157 x 2.5 TL )
- 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesine göre yapılan mülkiyeti devir borcu doğuran işlemlerde hizmet bedeli, işlem sırasında ve işlem için belirlenen döner sermaye bedeline ilave maktu olarak tapu müdürlüğünce tahsil edilir.(2019 yılı için: 733.25 TL)



# Gerekli Evraklar



- a) Taşınmazın Tapu Senedi Belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi,
- b) Kimlik belgesi veya pasaport (Gerektiğinde tercümesi ile birlikte),
- c) İlgili Belediyeden, taşınmazın "Emlak Rayiç Değeri Belgesi"nin alınması,
- d) Taşınmaz Değerleme Raporu,
- e) Binalar için (konut, işyeri... vb.) zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- f) Satıcının 1 adet, alıcının 2 adet fotoğrafı (son 6 ay içinde, 6x4 ebadında).
- g) Türkçe bilmeyen taraf varsa yeminli tercüman,
- h) Yurt dışında düzenlenen vekaletname ile işlem yapılması halinde, tercümesiyle beraber vekaletnamenin aslı veya onaylı örneği.

Yurt dışında düzenlenen vekaletnamelerin özellikleri:

- Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçisi veya Konsoloslğunca düzenlenen vekaletnameler.
- Yabancı ülke noterlerince ülke lisanında ilgilinin onaylı fotoğrafını da içerir şekilde düzenlenen vekaletnameler, 5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesine göre tasdik edilip, tasdik şerhinin ülke lisanı yanında Fransızca "Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961)" ibaresini de taşıması halinde bu tür belgeler ve vekaletnameler ile Türkçe tercümelerinde ayrıca o yerdeki Türk Konsoloslğunun tasdiki aranmaz.
- Ayrıca 5 Ekim 1961 tarihli Lahey sözleşmesine taraf olmayan yabancı ülkelerin noterlerinin ülke lisanında ilgilinin onaylı fotoğrafını da içerir şekilde düzenlediği vekaletnamelerdeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu makamın imza ve mührü o yerdeki Türk Konsoloslğunca onaylanır.



## Sözleşmenin Şekli:

\*Türkiye'de yürürlükteki mevzuata göre, taşınmaz mülkiyetinin devri Tapu Müdürlüklerinde imzalanacak resmi senet ve tescil ile mümkündür.

\*Noter huzurunda "satış vaadi sözleşmesi" imzalanması mümkündür. Ancak noter huzurunda imzalanan "satış vaadi sözleşmesi" veya harici satış sözleşmesi ile taşınmaz mülkiyetinin kazanılması mümkün değildir.



## Türkiye'de taşınmaz edinmek isteyen yabancıların dikkat etmesi gereken diğer hususlar ;

- \*Taşınmaz üzerinde ipotek , haciz v.b kısıtlılık hali veya satışa engel teşkil eden başka bir durumun bulunup bulunmadığı ilgili Tapu Müdürlüğünden kontrol edilmelidir.
- \*Taşınmaz edinme başvurusunun reddi halinde , işlemin yapıldığı Tapu Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bölge Müdürlüğü'ne itiraz başvurusu yapılabilir.
- \*Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için ikamet izni şartı aranmamaktadır.
- \*Taşınmaz edinimine ilişkin taraflar arasında herhangi bir uyuşmazlık olması halinde , Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinde dava açılması gerekmektedir.
- \*Uzman ve güvenilir olduğu bilinmeyen firmalarla çalışılmaması önerilir.

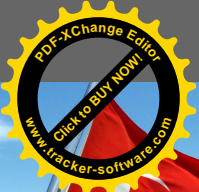
- Tapu Kanunu 35. Maddesinde yapılan değişiklikle karşılıklı şartı ortadan kaldırılmıştır. Değişiklikle birlikte Arap ve İslam Ülkeleri dahil (Suriye Hariç) 183 ülke vatandaşları Türkiye'de taşınmaz mal edinebilmektedir.

- Yabancı gerçek kişi başına 30 hektara kadar edinim hakkı tanınmıştır. Bu rakam Cumhurbaşkanı kararıyla iki katına çıkartılabilir.

- Boş arazi edinimlerinde sonraki 2 yıl içinde geliştirilmesi ve Bakanlıkça ibraz edilmesi zorunludur. Aksi halde arazinin tasfiye hükümlerine tabi tutulması söz konusu olabilir.





- Taşınmazların toplam alanı bir ilçedeki özel mülkiyete konu alanın %10'unu aşamaz.
- İlgili Tapu Müdürlüğü'ne ön başvuru yapılmaktadır. Yukarıda belirtilen gerekli evrakların toplanılması ve başvurunun bu şekilde yapılması gerekmektedir.

- Taşınmazın bulunduğu ilin askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ölçümünün bitmediği 10 ilden birinde olması durumunda askeri ve özel güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinimi için izin almak gerekmektedir. Ön başvurunun yapılması ile askeri makamlara, yabancı gerçek kişiye taşınmaz malın satışının sakıncalı olup olmadığı sorulmaktadır. Resmi makamlardan gelecek cevapların süresi değişkenlik göstermektedir (1 ay – 3 ay sürebilir).
- Resmi senet ilgili Tapu Müdürlüğü'nde yapılmaktadır.



Detaylı bilgi ve hukuki hizmetlerimiz için bize ulaşabilirsiniz ;

**İstanbul Ofis :** Topkapı Mh. Millet Cd. No:168/8 A Blok  
Murat Apt. 34093 Fatih / İSTANBUL ( Zirve Legal Hukuk  
Bürosu )

**İletişim:**+90 530 348 8787     
+90 533 716 1573  

**Web:** [www.zirvelegal.com](http://www.zirvelegal.com)



**Ankara Ofis :** Mebusevleri Mah. Döğol Cad. 37/5  
Çankaya/Ankara

**İletişim:**+90 555 085 7706   

**Web:** [www.papilahukuk.com](http://www.papilahukuk.com)

