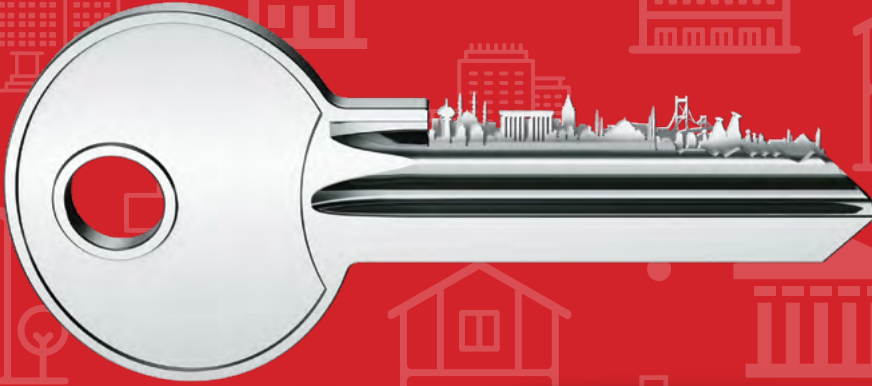


YABANCILARA YÖNELİK **TAPU İŞLEM** **REHBERİ**



YOUR KEY
TÜRKİYE

ACCURATE PORTAL FOR PROPERTY



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

İÇİNDEKİLER

Giriş	7
Görevler	8
Türkiye’de Tapu ve Kadastro Sistemine Genel Bakış	11
Tapu İşlemleri	
Hukuki Dayanak	12
Yabancıların Taşınmaz Edinimi	13
Gerçek Kişiler	13
Tüzel kişiler	14
Yabancı Sermayeli Şirketler	14
Kanuni Kısıtlamalar	20
Miras	21
Tapu İşlemleri İçin Başvuru Yolları	23
Başvuru ve İşlemler İçin Gerekli Belgeler	24
Satış İşlemi	
Gerçek Kişiler İçin Satış İşlemi	26
Yabancı Sermayeli Şirketler İçin Satış İşlemi	28
Yabancı Gerçek Kişilerin Satış İşlemi Şablonu	30

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Satış İşlemi Şablonu	31
İpotek İşlemi	32
Yabancı Gerçek Kişilerin İpotek İşlemi Şablonu	35
İntikal İşlemi	36
Yabancı Gerçek Kişilerin İntikal İşlemi Şablonu	39
Vekaletnameler	40
Taşınmaz Edinimi Yoluyla Vatandaşlık Kazanımı	42
Vatandaşlık Kazanımı Amacı İle Taşınmaz Edinimi Şablonu	44
Mavi Kart Sahiplerinin Taşınmaz Edinimleri	46
Vatansızların Taşınmaz Edinimleri	46
Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri	46
Tapu ve Kadastro Yurt Dışı Temsilcilikleri	47



İstanbul, Ortaköy





Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, hazinenin sorumluluğu altındaki tapu sicilinin düzenli olarak tutulmasını sağlayarak ülkemizdeki taşınmazlarla ilgili akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile her türlü tescil işlerini yürüten, ülkemizin tesis kadastrounu yaparak mekânsal bilgi sisteminin alt yapısının oluşturulmasını sağlayan devlet kurumudur.

Ülkemizde ilk tapu teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemi adıyla kurulmuş olup Cumhuriyete kadar çeşitli isimler altında görevini sürdürmüştür. Cumhuriyetin kurulmasından sonra bağımsız bir tapu teşkilatının oluşturulması konusu; özel bir dal olması, bu hususta özel bir deneyim gerektirmesi ve kapsamının genişliği sebepleriyle önem kazanmıştır. Bunun üzerine 1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü Teşkilatı kurulmuştur. Bu teşkilat bünyesine 1925 yılında 658 sayılı Kanunla kadastro birimi ilave edilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bugünkü yapısı ve hedefleri 29 Mayıs 1936 tarih ve 2997 sayılı Kanunla belirlenmiştir. Zaman içerisinde farklı bakanlıklara bağlı olarak hizmet vermiş, son olarak 08 Temmuz 2011 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

Taşınmazlara ilişkin mülkiyet bilgilerini devlet güvencesi altında muhafaza etmek, güncellemek ve hizmete sunmak misyonu ve taşınmazlara yönelik politikaları belirleyen ve yöneten lider kurum olma vizyonu ile tapu ve kadastro hizmetlerini tek çatı altında sunan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 174 yıllık geçmişi ve biriktirmiş olduğu tecrübesiyle köklü bir yapıya sahiptir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, ülke genelinde 24 Bölge Müdürlüğü, 973 Tapu Müdürlüğü, 81 Kadastro Müdürlüğü ve yurt dışı temsilcilikleri olarak yapılanmış etkin ve geniş bir teşkilata sahiptir. Ülkemizde tapu müdürlükleri ilçe düzeyinde, kadastro müdürlükleri ise il düzeyinde hizmet vermektedir. Tapu ve kadastro yurt dışı temsilcilikleri ise yurt dışında Büyükelçilik/Başkonsolosluklar bünyesinde hizmet vermektedir. Halihazırda sadece Berlin Başkonsolosluğunda hizmet verilmekle birlikte, kısa zaman içerisinde 10 ülkede 12 temsilcilikte daha hizmet verilecektir.

GÖREVLER

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün görevleri şu şekilde özetlenebilir:

- a) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.
- b) Ülkenin kadastrounu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.
- c) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.
- ç) Mekansal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.
- d) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurt dışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.
- e) Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.

f) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

g) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

h) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamaktır.

TAPU

KİMİN?

NASIL?

KADASTRO

NEREDE?

NE KADAR?



Ankara



TÜRKİYE'DE TAPU VE KADASTRO SİSTEMİNE GENEL BAKIŞ

Ülkemizde tapu sicili devletin denetim ve gözetimi ile kusursuz sorumluluğu altında tutulan sicillerdir. Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca **Devlet** sorumludur.

Türkiye'de satış, bağış, intikal, ipotek gibi tapu işlemleri yalnızca tapu müdürlükleri aracılığıyla yapılmakta olup taşınmaz mülkiyetinin devri tapu müdürlüklerinde imzalanacak resmi senet ve tescil ile mümkündür.

Noter huzurunda “satış vaadi sözleşmesi” imzalanması da mümkündür. Ancak noter huzurunda imzalanan “satış vaadi sözleşmesi” veya harici satış sözleşmesi sadece taşınmazın satışının yapılmasını isteme hakkı veren, ön akıt niteliğinde bir sözleşmedir. Satış vaadi sözleşmesi ile taşınmaz mülkiyetinin devri mümkün değildir. Tapu işlem talepleri için taşınmazın bulunduğu yer tapu müdürlüğüne başvuruda bulunulabileceği gibi, Türkiye’de bulunan herhangi bir tapu müdürlüğüne ya da yurt dışında bulunan tapu ve kadastro yurt dışı temsilciliklerine başvurulabilir.

Ülkemizde tesis kadastro çalışmaları Cumhuriyetin ilk yıllarında başlamış ve günümüzde ülke kadastro %99,9 oranında tamamlanmıştır. Bununla birlikte taşınmaza yönelik yer gösterme, cins değişikliği, ifraz, tevhid gibi kadastro işlemleri de kadastro müdürlükleri aracılığıyla yapılmakta ancak bu hizmetlerin bir kısmı 5368 sayılı Kanun ile yetkilendirilmiş Lisanslı Harita Kadastro Büroları(LİHKAB) aracılığıyla da yapılabilmektedir.

Türk vatandaşları ile yabancılar arasında tapu ve kadastro işlem süreçleri açısından herhangi bir fark bulunmamaktadır.

TAPU İŞLEMLERİ

1. HUKUKİ DAYANAK

Ülkemizde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin temel hukuki dayanağı 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleridir. Tapu Kanunu'nda verilen yetki doğrultusunda Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşları kanuni sınırlamalar dahilinde ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir.

Mevcut durumda toplam 184 ülke vatandaşı ülkemizden taşınmaz mal edinebilmektedir.

Ülkemiz mevzuatına göre kurulmuş olan ve hissedarları arasında yabancı gerçek kişi, kuruluş veya ticaret şirketi bulunan şirketler “yabancı sermayeli şirket” niteliğinde olup faaliyetlerine uygun olarak taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedir. Bunlardan hisse oranının % 50 ve daha fazlası yabancı kişi, kuruluş veya şirketlerin elinde bulunan veya hisse oranı % 50'den az olsa bile yönetici atama yetkisi yukarıda sayılan yabancıların elinde olan şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri Valilik iznine tabidir.

Örnek: Almanya'da bu ülkenin mevzuatına göre kurulmuş ve ancak hissedarları Alman, Fransız veya Türk vatandaşı olan bir şirket yabancı ticaret şirketi niteliğinde olup ülkemizde mevcut mevzuat hükümlerine göre yalnızca turizm, endüstri ya da petrol faaliyetleri kapsamında sınırlı ayni hak edinebilmektedir, hissedarlarının %50 ve daha fazlası Türk vatandaşı olmayan ve ancak ülkemiz mevzuatına göre kurularak Türk Ticaret Siciline kaydolun bir ticaret şirketi ise “Yabancı Sermayeli Şirket” niteliğinde olup mevcut mevzuat hükümlerine göre taşınmaz mülkiyeti edinebilmektedir.

2. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ

2.1. Gerçek Kişiler:

Ülkemizden taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek kişilerin;

- Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ve ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilen ülke vatandaşlarından olması ve edinim şartlarını taşıması gerekmektedir.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmazı (konut, iş yeri, arsa, tarla vb.) edinebilir.
- Yabancı uyruklu gerçek kişilerce, yapısız taşınmaz edinilmesi durumunda (üzerinde yapı bulunmayan arsa, tarla gibi taşınmazlar) taşınmazın niteliğine uygun olarak proje geliştirilmesi ve bu projenin iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunulması gerekmektedir. İki yıl içinde Bakanlığa başvurulmaması veya projenin süresi içinde bitirilmemesi durumunda söz konusu taşınmaz tasfiye hükümlerine tabi olacaktır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın alacağı taşınmaz;

- Tarım arazisi niteliğinde ise Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan,
- SİT alanında bulunan bir taşınmaz ise bu alanın özelliğine göre Kültür ve Turizm Bakanlığı ya da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan, taşınmazın edinime uygun olduğu yönünde görüş alınır.



2.2. Tüzel Kişiler

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri sadece kanunlarda özel hüküm bulunması durumunda Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir.

**Mevzuatta özel hüküm bulunan kanunlar;
Türk Petrol Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu ve Endüstri Bölgeleri Kanunudur.**

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri dışındaki tüm tüzel kişiliklerin (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat vb.) ülkemizde taşınmaz edinimi ve lehlerine sınırlı aynı hak tesisi mümkün değildir.

2.3. Yabancı Sermayeli Şirketler

Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen **faaliyet konularını yürütmek üzere** taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir. Şirketlerin yabancı sermayeli şirket statüsünde değerlendirilebilmesi için; yabancı uyruklu gerçek kişilerin (Türk vatandaşları ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28. maddesi kapsamındaki kişiler hariç), yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların %50 veya daha fazla oranda hisseye sahip olmaları veya yönetim hakkına haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmaları gerekmektedir.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28.

maddesi çerçevesinde belirlenen (Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde) bölgelerde kalıp kalmadığının tespiti amacıyla taşınmaz edinimlerine ilişkin **valiliklerce** sorgulama yapılır. Valiliklerce yapılan bu sorgulama doğrudan ilgili tapu müdürlüğü ile yapılmakta olup, tapu müdürlüğünce azami üç iş günü içerisinde cevap verilmektedir.

Özel güvenlik bölgeleri dahilinde yer alan taşınmaz edinimleri söz konusu olduğunda ise taşınmazın bulunduğu yerdeki **valilikten** izin alınması gerekmektedir.

Yabancı sermayeli şirketler, taşınmaz edinim başvurularında şirketin yetkililerini, temsil ilzâm şeklini gösterir “yetki belgesi” sunması gerekmektedir. Yetki belgesinde taşınmaz edinim yetkisi ile şirket yetkililerin kimlik bilgilerinin açıkça yer alması ve işlemin yapıldığı yıla ait olması gerekmektedir.

- Yabancı sermayeli şirketlere ilişkin yetki belgesinde **“2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi Kapsamındaki Yabancı Sermayeli Şirkettir”** ibaresine yer verilmesi ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 36’ncı maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik gereğince gerekli belgeler ile Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü’ne başvurusu gerekmektedir.
- Aksi durumdaki yabancı sermayeli şirketlere ilişkin yetki belgesinde ise **“2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamı dışındaki Yabancı Sermayeli Şirkettir”** ibaresine yer verilmesi gerekmektedir. Söz konusu yetki belgesinde bu ibarenin bulunduğu yabancı sermayeli şirketler 36’ncı madde gereğince yerli sermayeli şirketler gibi değerlendirilir ve bu doğrultudaki talepler genel esaslar çerçevesinde doğrudan tapu müdürlüklerince sonuçlandırılır.

36. madde kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.

Bu madde hükümleri dışında edinilen taşınmaz ve sınırlı aynı haklar, Hazine ve Maliye Bakanlığınca verilen sürede tasfiye edilir. Aksi takdirde taşınmaz veya sınırlı aynı hak bedele çevrilerek bedeli hak sahibine ödenir.

Ülkemizde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi ile yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini düzenleyen 36. maddesi hükümlerine aşağıda yer verilmiştir.

MADDE 35

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşları olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

MADDE 36

36:29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28'inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye'de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28'inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

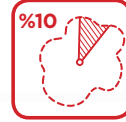
Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir. Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.

3. KANUNİ KISITLAMALAR

Ülkemizde sadece Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belirlenen ülke vatandaşları taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedir. Bununla birlikte;

- Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin edinebileceği taşınmazların toplam miktarı ülke genelinde en fazla **otuz hektardır**.
- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazların toplam alanı özel mülkiyete konu **ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu** geçemez.
- Edinilmek istenen taşınmaz “Özel Güvenlik Bölgeleri” dâhilinde kalan bir taşınmaz ise taşınmazın bulunduğu yer valiliğinden izin alınması gerekmektedir.



Askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde yer alan taşınmazlara ilişkin belirtme taşınmazın sicilde kayıtlı olup tapu müdürlüklerince bilgilendirme yapılmaktadır.

81 ilde askeri yasak ve güvenlik bölgeleri içerisinde kalan taşınmazların tapu siciline kayıt işlemleri tamamlanmıştır.

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerince yapısız taşınmaz edinilmesi durumunda iki yıl içerisinde proje geliştirilmesi ve geliştirilen bu projenin ilgili bakanlığın onayına sunulması gerekmektedir.
- Yabancı ülkelerde kendi mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak kanunlarda özel hüküm bulunması durumunda taşınmaz edinebilir. Bu ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir.

(Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için 2013/15 sayılı genelge, www.tkgm.gov.tr)

4. MİRAS

Yabancıların ülkemizden edindikleri taşınmazlar üzerinde mirasçılarının miras hakları korunmaktadır. Ancak Tapu Kanunu'nun 35. maddesi kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar söz konusu olduğunda Hazine ve Maliye Bakanlığına taşınmazın malikine taşınmazı tasfiye etmesi için bir yıllık süre verilir. Verilen süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde anılan Bakanlık tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.



5. TAPU İŞLEMLERİ İÇİN BAŞVURU YOLLARI

Taşınmaz maliki veya yetkili temsilcisi, gerekli belgelerle birlikte Tapu Müdürlüğüne giderek başvuru yapabilir. (başvurular genellikle öğle tatilinden önce, Tapu Müdürlüğünde sıra numarası alınarak yapılır.)

Ayrıca Türk vatandaşlığı bulunan veya yabancı kimlik numarası bulunan yabancılar, Alo 181 çağrı merkezi aracılığıyla veya e-randevu (<https://randevu.tkgm.gov.tr/>) ve WEBTAPU (webtapu.tkgm.gov.tr) hizmeti aracılığıyla da internet ortamında randevu alabilir.

Tapu Müdürlüklerine yapılacak başvuru, işlem akışları ve diğer hususlar 2014/1 sayılı “Tapu Müdürlükleri İş Akışı ve Yetki Devri Konulu Genelge ve Eki Kılavuz ” hükümlerine göre yürütülmektedir.

(<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx>)



- Ülkemizde tapu işlemleri yalnızca tapu müdürlüklerinde yapılmakta olup, şahsen başvuru yapılabileceği gibi noterde düzenlenen vekaletname ile yetkilendirilen temsilciler aracılığıyla da yapılabilir. Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemler müdürlüklerde bulunan danışma ve başvuru birimleri aracılığıyla kabul edilir ve gerekli bilgilendirmeler bu birimlerden yapılır.
- Tapu müdürlüklerindeki işlemlerin hızlandırılmasına ilişkin vaatte bulunan yetkisiz kişilere itibar edilmemelidir.
- İşlem başvurusundan bitimine kadar işlem sahibi kişi ya da yetkili temsilcisine beyan edilen telefon numarası üzerinden SMS ile bilgilendirme yapılır.

6. BAŞVURU VE İŞLEMLER İÇİN GEREKLİ BELGELER



Tapu işlemlerinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin, tabiiyetinde bulundukları ülkelerin yetkili makamları tarafından verilmiş yabancı ülke kimlik belgesi veya pasaport belgeleri*, kimlik tespitine esastır ve başvuru sırasında yetkiliye ibraz edilmelidir.

*** Pasaport belgelerinde uyrukluk bilgisi mevcut değilse uyrukluk bilgisini içeren kendi ülke yetkili makamlarınca düzenlenmiş resmi belge ibrazı gerekir. Süresi geçmiş pasaport veya kimlik belgesi tapu işlemlerinde kullanılamamaktadır.**



Süresi geçmiş pasaport veya kimlik belgesi tapu işlemlerinde kullanılamamaktadır.



Filistin Devleti vatandaşlarına özgü olmak üzere; kendi ülkelerince düzenlenmiş kimlik belgesi ve pasaport dışında diğer ülkelerce düzenlenmiş kimlik belgesi veya pasaportun (mülteci, seyahat belgesi v.s.) tapu işlemlerinde kullanılabilmesi için Göç İdaresi Genel Müdürlüğüne düzenlenmiş İkamet İzni Belgesi ile birlikte ibraz edilmesi gerekmektedir.



Yabancı gerçek kişilerin gerek alıcı gerekse satıcı olarak taraf olduğu bütün satış işlemlerinde taşınmazın piyasa değerini gösterir **değerleme raporu** sunulması gerekmektedir. Bu raporun değerlendirme kuruluşunca uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanması ve onaylanması gerekmektedir. (Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için 2019/1 sayılı genelgeye bakabilirsiniz.)

Değerleme raporu gerek Türkiye'den taşınmaz satın alan yabancıların satın aldığı taşınmazın gerçek değerini tam olarak bilmesi amacıyla yabancı yatırımcıyı korumak gerekse Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce taşınmaz değer haritası oluşturmak amacıyla istenilmektedir.



Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde ise bağlı bulundukları ülkelerin yetkili makamları tarafından verilmiş, şirketin usulüne uygun olarak kurulmuş olduğu ve faaliyette bulunduğunu aynı zamanda ilgili tapu işlemlerini yapmaya yetkili olduğunu gösterir yetki belgesinin sunulması gerekmektedir. Bu belgenin ise 5 Ekim 1961 tarihli Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılmasına İlişkin La Haye sözleşmesine uygun olarak **apostille şerhi** içerir aslı ile onaylı tercümesi, apostille şerhi bulunmaması halinde o ülkedeki Türk Konsolosluğunun tasdikini içeren aynı belgelerin aranılması gerekmektedir.



Deprem sonrası oluşabilecek zararlara karşı sigorta şirketlerince düzenlenen zorunlu deprem sigortası poliçesi sunulması gerekmektedir.

Yabancı gerçek kişilerin intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veya kendi yetkili makamlarından verilip de Türk Mahkemelerince tasdik edilen veraset belgelerine istinaden yapılır.

6.1 Satış İşlemi

6.1.1 Gerçek Kişiler İçin Satış İşlemi

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Kimlik Belgesi veya Pasaport	Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport sunulur. (gerektiğinde tercümesi ile birlikte)
Kimlik Beyan Formu	Yabancı gerçek kişiden “Kimlik Beyan Formu” için 1 adet fotoğraf istenir.
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekâletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb (Yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılacaksa, tercümesiyle beraber vekâletnamenin aslı veya onaylı örneğinin sunulması gerekmektedir)
Satışa konu taşınmaza ait tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Taşınmaza ait değerlendirme raporu	SPK'nın veya TDUB'un resmi internet sitesinde yayınlanan değerlemeye yetkili kuruluşlardan alınmalıdır.
Zorunlu deprem sigortası poliçesi	Konut, işyeri vb. binalar için gereklidir.
Yeminli tercüman	Türkçe bilmeyen taraf varsa gereklidir. (Bölge adli yargı adalet komisyonunca yetkilendirilmiş olmalıdır.)

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Tapu Harcı

İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir. (Harç muafiyeti bulunması halinde bu hususa ilişkin Vergi Dairesinden alınacak yazının sunulması gerekir)

Döner Sermaye

Döner Sermaye ücreti alınır. (Taşınmazın bulunduğu yerde uygulanan yöresel katsayıya göre değişiklik göstermektedir)

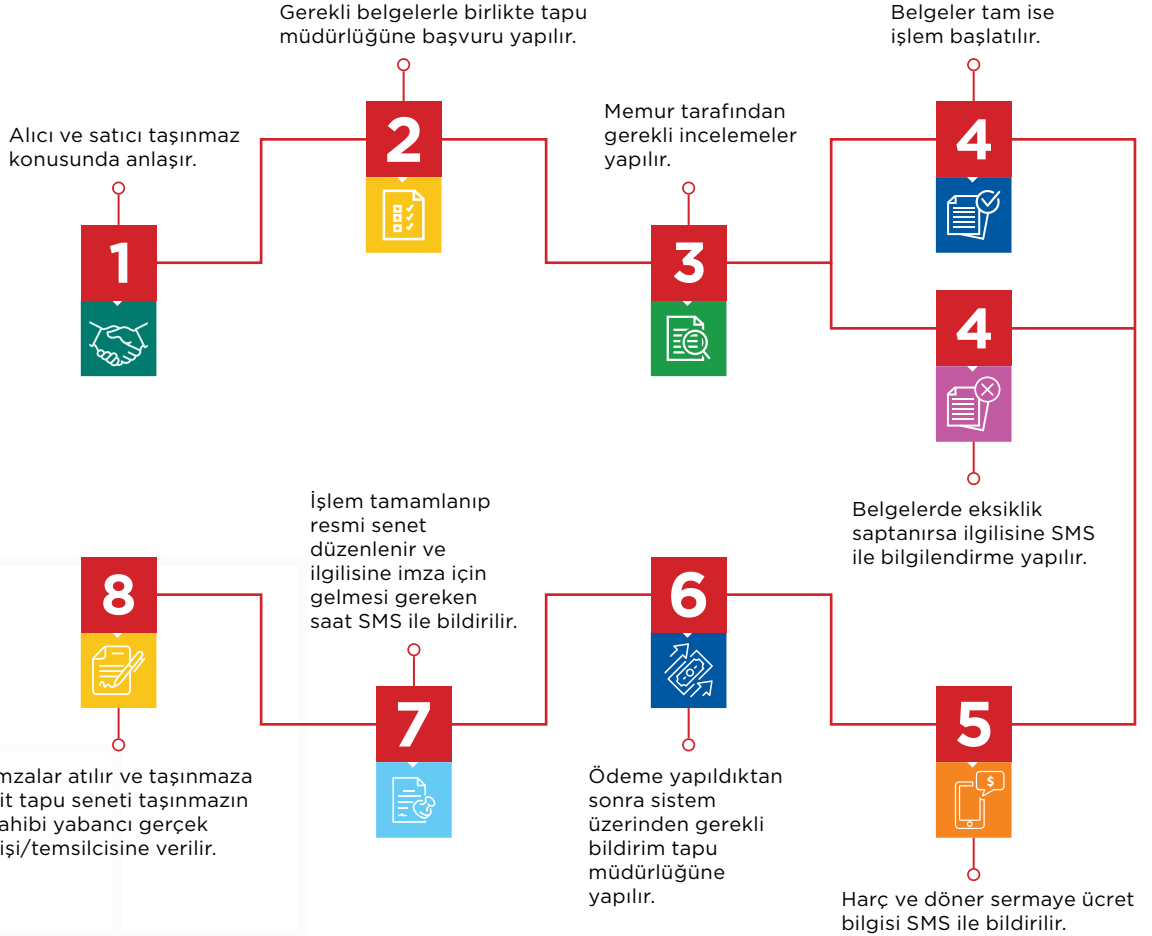
6.1.2 Yabancı Sermayeli Şirketler İçin Satış İşlemi

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Yetki Belgesi	Tapu müdürlüğünden sistem üzerinden alınır.
Şirket yetkilisinin imza sirküleri	
Şirket adına satışta bulunacak vekil ise düzenleme şeklinde yapılmış vekaletin aslı	
Özel bölgeler konusunda alınacak uygunluk yazısı	Taşınmazın bulunduğu yer valiliğinden alınır.

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Tapu Harcı	İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, satış için beyan edilen değer üzerinden satıcı ve alıcı için ayrı ayrı binde 20 oranında tapu harcı tahsil edilir. (Harç muafiyeti bulunması halinde bu hususa ilişkin Vergi Dairesinden alınacak yazının sunulması gerekir)
Döner Sermaye	Taşınmazın bulunduğu yerde uygulanan yöresel katsayıya göre değişiklik göstermektedir.

Yabancı Gerçek Kişilerin Satış İşlemi Şablonu



Yabancı Sermayeli Şirketlerin Satış İşlemi Şablonu



6.2 İpotek İşlemi

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Kimlik Belgesi veya Pasaport	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait yabancı kimlik belgesi ya da pasaport sunulur.
Kimlik Beyan Formu	Yabancı gerçek kişiden “Kimlik Beyan Formu” için 1 adet fotoğraf istenir.
İşlemde temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekâletname, vasi kararı, yetki belgesi..vb. (Yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılacaksa, tercümesiyle beraber vekâletnamenin aslı veya onaylı örneğinin sunulması gerekmektedir.)
Satışa konu taşınmaza ait tapu senedi	Var olması halinde istenir.

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Tapu Harcı	İpotek bedeli (kredi tutarı) üzerinden binde 4,55 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.
Damga Vergisi	İpotek miktarı üzerinden binde 9,48 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.
Döner Sermaye	Taşınmazın bulunduğu yerde uygulanan yöresel katsayıya göre değişiklik göstermektedir.
AÇIKLAMA (Harç Muafiyeti)	Bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, yurt dışı kredi kuruluşları ile uluslararası kurumlarca kullanılan kredilerle ilgili olarak teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri ile zirai krediler, esnaf kredileri, finansal kiralama nedeniyle tesis edilecek ipotekler tapu harcı ve damga vergisinden muaftır. Yabancı para üzerinden ipoteklerde ipotek lehदारının mutlaka kredi vermeye yetkili kuruluş olması gerekmektedir.



Marmaris



Yabancı Gerçek Kişilerin İpotek İşlemi Şablonu



6.3 İntikal İşlemi

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
ELBİRLİĞİ HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLMEDEN) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi veya Pasaport	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait yabancı kimlik belgesi ya da pasaport sunulur.
Kimlik Beyan Formu	Yabancı gerçek kişiden “Kimlik Beyan Formu” için 1 adet fotoğraf istenir.
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekâletname, vasi kararı, yetki belgesi..vb. (Yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılacaksa, tercümesiyle beraber vekâletnamenin aslı veya onaylı örneğinin sunulması gerekmektedir.)
Veraset belgesi	Yabancı gerçek kişilerin intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veya kendi yetkili makamlarından verilip de Türk Mahkemelerince tasdik edilen veraset belgelerine istinaden yapılır.
İşleme konu taşınmaza ait tapu senedi	Var olması halinde istenir.

PAYLI MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK) ESASINA GÖRE

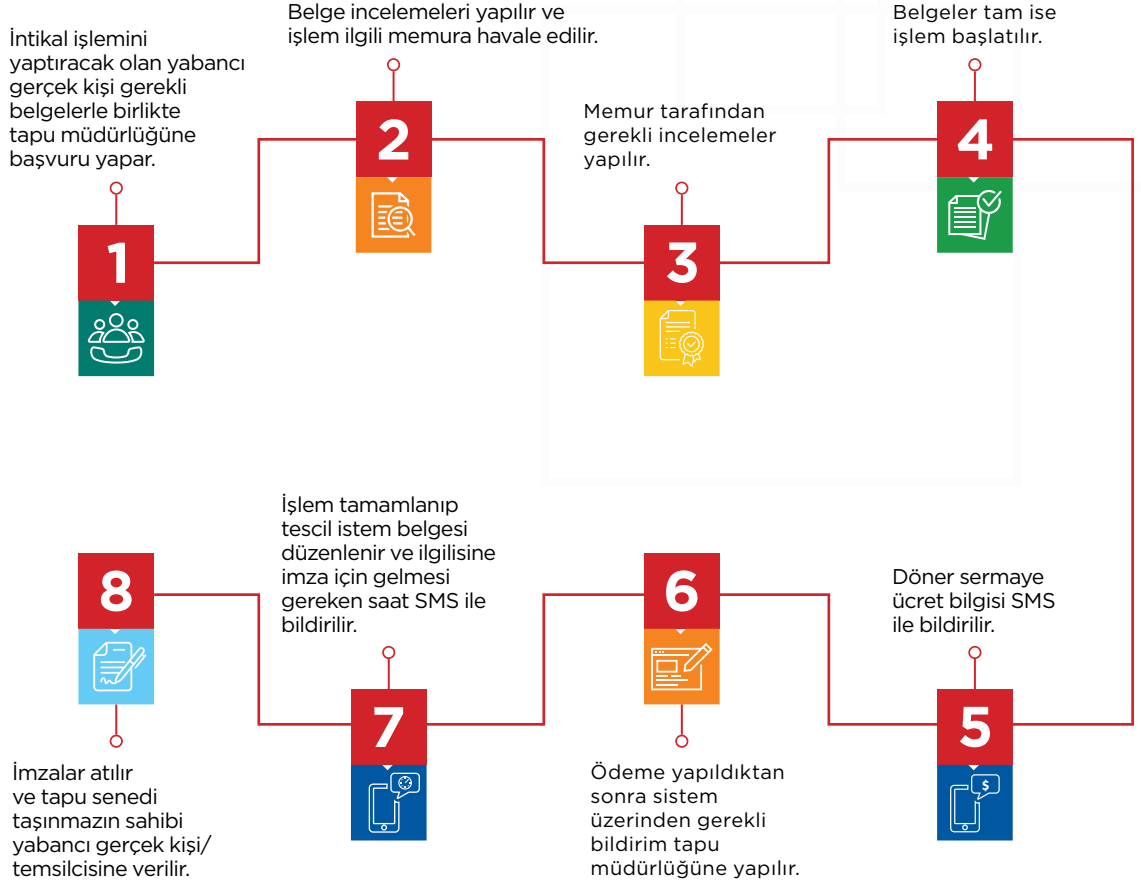
Kimlik Belgesi veya Pasaport	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait yabancı kimlik belgesi ya da pasaport sunulur.
Kimlik Beyan Formu	Yabancı gerçek kişiden “Kimlik Beyan Formu” için 1 adet fotoğraf istenir.
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi..vb. (Yurt dışında düzenlenen vekaletname ile işlem yapılacaksa, tercümesiyle beraber vekaletnamenin aslı veya onaylı örneğinin sunulması gerekmektedir.)
Veraset belgesi	Yabancı gerçek kişilerin intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veya kendi yetkili makamlarından verilip de Türk Mahkemelerince tasdik edilen veraset belgelerine istinaden yapılır.
İşleme konu taşınmaza ait tapu senedi	Var olması halinde istenir.

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Tapu Harcı	Tapu harcı alınmamaktadır.
Döner Sermaye	Taşınmazın bulunduğu yerde uygulanan yöresel katsayıya göre değişiklik gösterir.
Diğer Vergiler	Taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ilişkisi ile var olması halinde vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.

NOT: Bu işlemler dışında yapılacak işlemler için Tapu Dairesi Başkanlığınca yayınlanan Tapu İşlem Rehberine bakabilirsiniz.

Yabancı Gerçek Kişilerin İntikal İşlemi Şablonu



7. VEKÂLETNAMESLER

Türk Konsolosluklarında düzenlenen vekâletnameler hariç olmak üzere yabancı ülkelerde düzenlenen vekâletnamelerin aşağıdaki şartları taşıması gereklidir.

- Düzenlendiği ülkenin resmi dilinde ve ilgilinin fotoğrafını içerir bir şekilde düzenlenmiş olması,
- Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi (Lahey Sözleşmesi gereği “Apostille” şerhi içermesi veya vekaletnameyi düzenleyen noterin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluğu tarafından onaylanmış olması,
- Talep konusu işleme ilişkin yetki içermesi,
- Noter onaylı Türkçe çevirisi ile birlikte tapu müdürlüğüne sunulmalıdır

Yabancı ülkelerde düzenlenen vekâletnamelerin yukarıda belirtilen genel şartları taşımasının yanı sıra vekaletnameyi düzenleyen yetkiliye göre; vekaletnamedeki fotoğrafın, düzenleyen yetkili tarafından; mühür veya soğuk damga ile ya da imza veya kaşe ile onaylanmış olması gerekmektedir.

Apostille şerhi içeren vekaletnamelerde bulunması gereken hususlar;

- Tasdik şerhi, bizzat belgenin veya buna eklenecek bir kağıdın üzerine konulabilir. Tasdik şerhinin ayrı bir belgede yer alması halinde şerhin tasdik edilen belge ile birleştirilerek tasdik eden makamın mührünün birleşme yerine basılmış olması gerekir.
- Tasdik şerhi, bunu koyan makamın resmi dilinde yazılabileceği gibi ikinci bir dilde de yazılmış olabilir.



8. TAŞINMAZ EDİNİMİ YOLUYLA VATANDAŞLIK KAZANIMI

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte yapılan değişiklik ile birlikte 18.09.2018 tarihinden sonra en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası değerinde taşınmazı tapu kayıtlarına 3 yıl satılmaması şerhi konulmak kaydıyla satın alan yabancılar istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanabilmektedir. (12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmazlar için taşınmazın/taşınmazların değerinin en az 1.000.000 Amerikan Doları değerinde olması gerekmektedir.)

07.12.2018 tarihinden sonra olmak kaydıyla kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkini yapılamayacağı taahhüdü ile tapu siciline şerh edilmesi halinde de Türk vatandaşlığı kazanılabilmektedir.

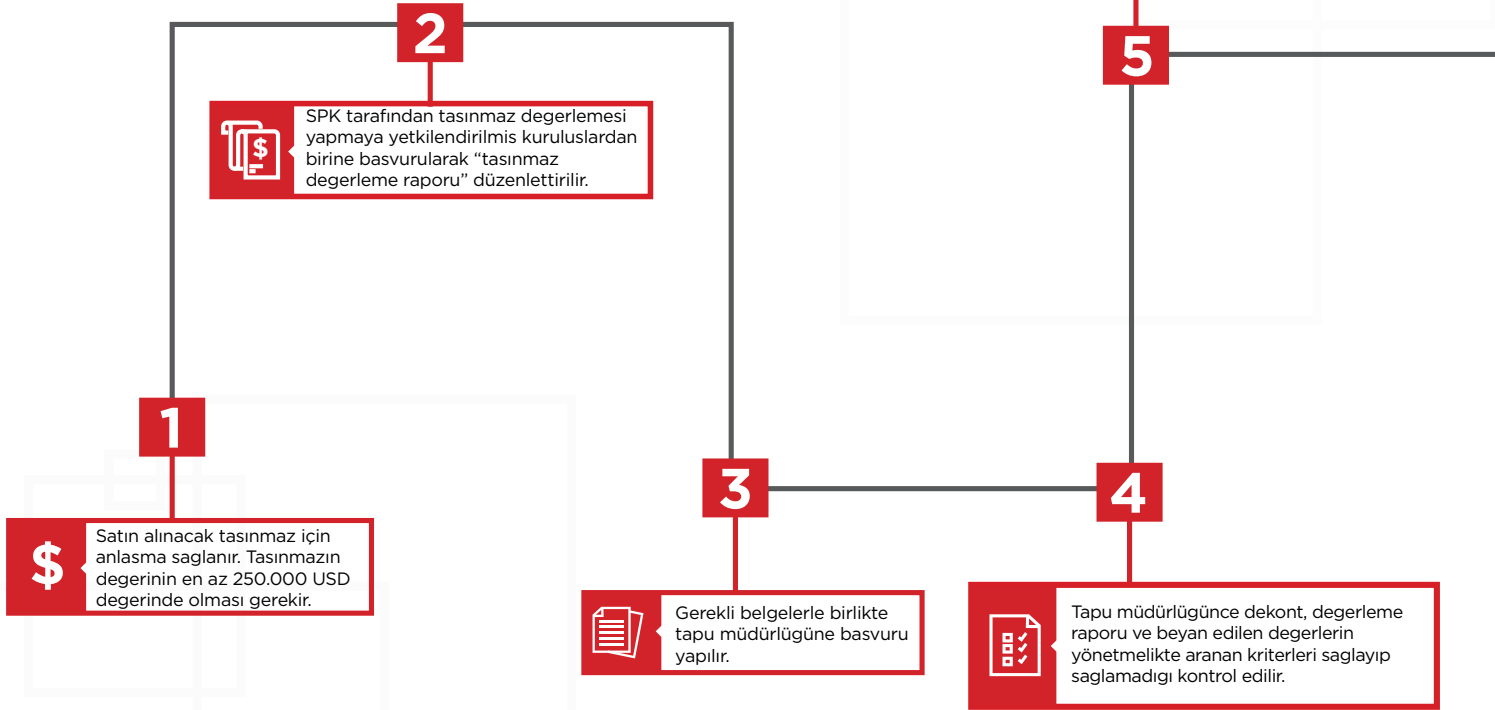
12.01.2017 tarihinden önce satın alınmış taşınmaz/taşınmazlar ve 07.12.2018 tarihinden önce satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmaz/taşınmazlar ile vatandaşlık başvurusunda bulunulması mümkün değildir.

250.000 Amerikan Doları değerinde taşınmaz/taşınmazları **satın alarak 3 yıl** satılmayacağına yönelik taahhütte bulunulması veya taşınmazın satışının vaat edildiğine dair **noterden düzenlenen sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkini** yapılmayacağı taahhüdünde bulunulması durumunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne ya da ilgili Bölge Müdürlüğüne vatandaşlık talebine esas belge niteliğinde **“Uygunluk Belgesi” düzenlenir.**

Uygunluk belgesini alan yabancılar, öncelikle **İl Göç İdaresi Müdürlüğüne** ikamet izni başvurusu ve sonrasında da **Nüfus ve Vatandaşlık İşleri İl Müdürlüğüne** vatandaşlık başvurusunda bulunur.

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Kimlik Belgesi veya Pasaport	Yabancı uyruk bilgisini gösteren ülke kimlik belgesi veya pasaport (gerektiğinde tercümesi ile birlikte) sunulması gerekir.
Kimlik Beyan Formu	Yabancı gerçek kişiden “Kimlik Beyan Formu” için 1 adet fotoğraf istenir.
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekâletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb (Yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılacaksa, tercümesiyle beraber vekâletnamenin aslı veya onaylı örneğinin sunulması gerekmektedir.)
Yabancı kimlik numarası	Yabancı kimlik numarasının olmaması durumunda başvuru sırasında Tapu Müdürlüğüne tahsili sağlanır.
Satışa konu taşınmaza ait tapu senedi	Var olması halinde istenir
Taşınmaza ait değerlendirme raporu	SPK’ nın veya TDUB’un internet sitesinde yayınlanan değerlemeye yetkilendirilmiş kuruluşlardan alınmalıdır.
Banka onaylı havale dekontları	Satış öncesi veya sonrası verilebilir.
Zorunlu deprem sigortası poliçesi	Konut, işyeri vb. binalar için gereklidir.
Yeminli tercüman	Türkçe bilmeyen taraf varsa gereklidir. (Bölge adli yargı adalet komisyonunca yetkilendirilmiş olmalıdır.)

Vatandaşlık Kazanımı Amacı İle Tasınmaz Edinimi Şablonu





Harçlar ödendikten sonra sözleşmenin imzalanması için SMS yolu ile randevu saati bildirilir.

6

7



İmzalar atılıp sözleşme tamamlandıktan sonra tasınmazın siciline üç yıl satılmayacağına ilişkin beyan konulur ve tasınmaza ait tapu senedi ilgilisine teslim edilir.



Gerekli kontroller yapıldıktan sonra düzenlenen “uygunluk belgesi” gereği için Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü ve Göç İdaresi Genel Müdürlüğü’ne resmi yazı ile bilgi için ise ilgilisine e-posta yolu ile gönderilir.

9

8



İslemin tamamlanmasını müteakip tapu müdürlüğünce işlem belgeleri sistem üzerinden vatandaşlık başvurusuna yönelik “uygunluk belgesi” düzenlenmek üzere Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğü’ne gönderilir.

9. MAVİ KART SAHİPLERİNİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve kendileri ile birlikte işlem gören çocuklarının taşınmaza yönelik her türlü talepleri, yabancılara uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi sonuçlandırılır.

Mavi kart düzenlemeye yetkili kurumlar yurt dışında dış temsilcilikler, yurt içinde ise ilçe nüfus müdürlükleridir.

10. VATANSIZLARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

Vatansızlar, genel kanuni sınırlamalar dahilinde ülkemizden taşınmaz edinebilmektedir. Ülkemizde taşınmaz edinebilen herhangi bir ülke vatandaşı gibi değerlendirilir ve özel bir sınırlama getirilmemiştir. Ancak tapu müdürlüklerinde işlem yapabilmeleri için valiliklerce düzenlenen vatansız kişi kimlik belgelerini başvuru sırasında ibraz etmeleri gerekmektedir.

11. YETKİ ALANI DIŞI TAPU İŞLEMLERİ

Ülkemizde tapu işlemlerinin taşınmazın bulunduğu yer tapu müdürlüğünce yapılması gerekmekle birlikte “Yetki Alanı Dışı Tapu İşlemleri” ile bu gereklilik ortadan kaldırılarak taşınmazın bulunduğu yer dışında herhangi bir tapu müdürlüğünden de işlem yapma imkanı getirilmiştir.

Mevcut durumda yetki alanı dışı tapu işlemleri kapsamında işlem yapabilmek için alıcı ve satıcının aynı tapu müdürlüğünde/yurtdışı temsilciliğinde bulunması gerekmekte iken 01.01.2020 tarihinden itibaren bu zorunluluk ortadan kaldırılmış olup, alıcı ve satıcının farklı müdürlükte/temsilcilikte bulunması durumunda da işlem yapılabilmektedir.

Örneğin; Berlin'de bulunan bir yabancı, İstanbul'daki taşınmazın satış işlemini İstanbul'a gitmeden, Berlin Tapu ve Kadastro Temsilciliğinde gerçekleştirebilir.

Yetki alanı dışında yapılabilecek işlemlerin listesi EK'te yer almaktadır.

12. TAPU VE KADASTRO YURT DIŞI TEMSİLCİLİKLERİ

Yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları ile ülkemizde taşınmazı bulunan veya yatırım yapmak isteyen yabancıların tapu ve kadastro işlemlerini taşınmazın bulunduğu yere gitmesine gerek olmaksızın bulundukları ülkeden yapabilmeleri mümkündür.

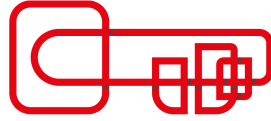
Örneğin; Almanya'da yaşayan yabancı uyruklu bir kişi, İstanbul'da bulunan taşınmazı satın almak istediğinde, Berlin Tapu ve Kadastro Temsilciliğine başvurarak Türkiye'ye gelmesine gerek olmaksızın işlemlerini yapabilmektedir.

Şuan sadece Berlin Başkonsolosluğunda hizmet verilmekle birlikte kısa zaman içerisinde 10 ülkede 12 farklı temsilcilikte de tapu ve kadastro işlemleri yapılabilecektir.

Tapu vekadastro yurt dışı temsilcilikleri ile yurt dışında taşınmaz edinimine yönelik işlemlerin yapılabilmesinin yanı sıra ülkemizdeki gayrimenkul mevzuatı ve taşınmaz edinimine yönelik süreçlerle ilgili resmi bilgilendirme ve danışmanlık hizmeti de sunulmaktadır. Yurt dışı temsilciliklerde EK'te yer alan yetki alanı dışı işlemler yapılabilmektedir.



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



YOUR KEY
TÜRKİYE
ACCURATE PORTAL FOR PROPERTY

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

☎ 0 312 551 42 56

@ yourkeyturkiye@tkgm.gov.tr

📍 Dikmen Caddesi No:14 (06100) Bakanlıklar / ANKARA

© f yourkeyturkiye

Tapu Müdürlükleri

<http://modules.tkgm.gov.tr/tr/Default.aspx>

