

# Immobilienwerb in der Türkei

Senem Kathrin Güçlüer

# VORTEILE DES IMMOBILIENKAUFS IN DER TÜRKEI

# VORTEILE DES IMMOBILIENKAUFS IN DER TÜRKEI

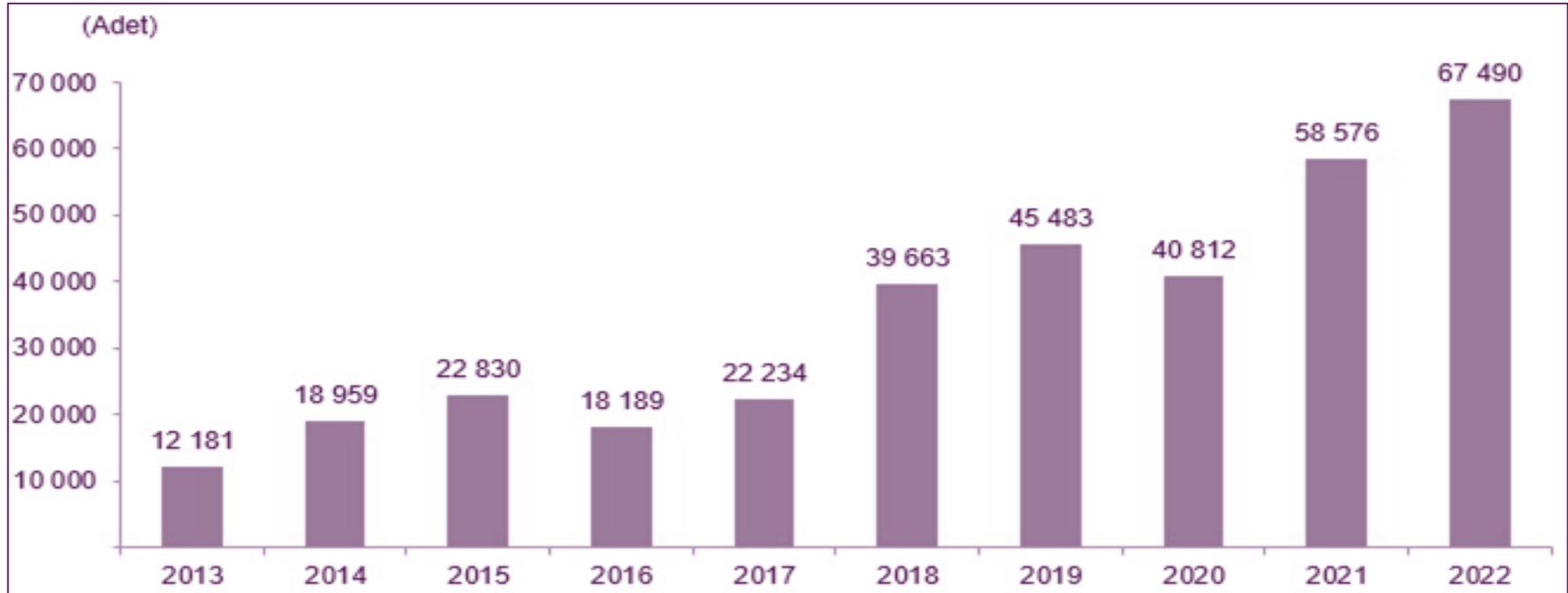
- Niedrige Immobilienpreise, eindrucksvolles Klima und eine eindrucksvolle Kultur sowie eine große Vielzahl an zum Verkauf angebotenen Immobilien
- Die Möglichkeit des Erwerbs einer Aufenthaltsgenehmigung beziehungsweise der türkischen Staatsbürgerschaft durch das Eigentum einer Immobilie
- Die Möglichkeit in der Nähe europäischer Länder zu leben
- Ein solides Investment-Tool, wenn man die hohe Nachfrage auf dem Markt berücksichtigt

# WERTSTEIGERUNGEN AM IMMOBILIENMARKT

Die **Steigerungsrate der Haus- und Wohnungspreise** an verschiedenen Standorten im Jahr 2022 gemäß den Daten der Türkischen Zentralbank

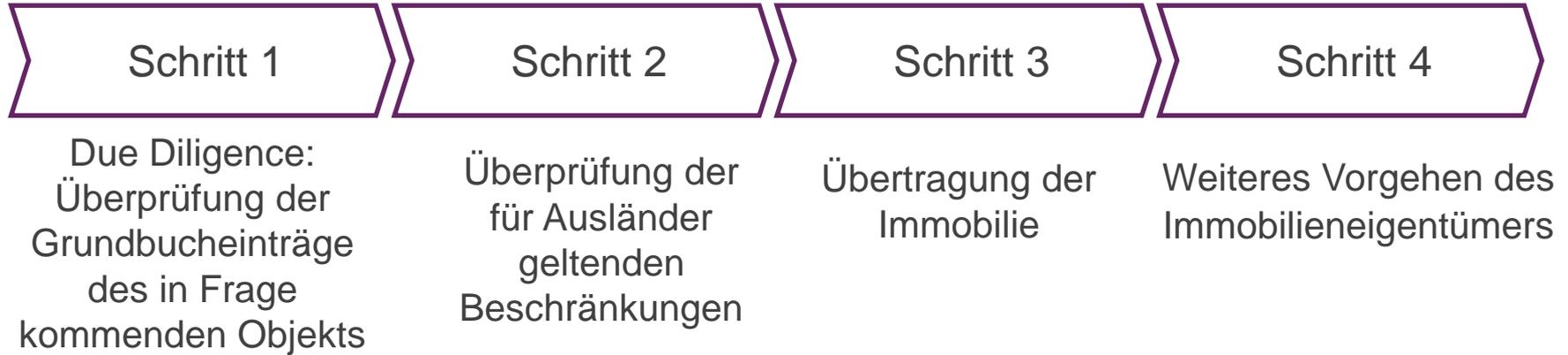
Istanbul	186,3%
Izmir	176%
Antalya	214,5%
Mugla	187,6%

# ANZAHL DER HAUSVERKÄUFE AN AUSLÄNDER ZWISCHEN 2013 UND 2022



# SCHRITTE ZUM KAUF EINER IMMOBILIE IN DER TÜRKEI

# SCHRITTE ZUM KAUF EINER IMMOBILIE IN DER TÜRKEI



# SCHRITT 1

## DUE DILIGENCE

Was ist zu prüfen?

Grundbucheinträge	Einträge der Stadtverwaltung
Eigentumsverhältnisse an der Immobilie (Allein-/Miteigentum)	Bebauungsplan des Grundstücks
Dingliche Beschränkungen wie beispielsweise Lasten	Nutzungsgenehmigung
Alle Arten von Dienstbarkeiten, die Dritten eingeräumt werden	Grundsteuerschulden

# ERWERB EINER AUFENTHALTSGENEHMIGUNG BZW. DER TÜRKISCHEN STAATSBÜRGERSCHAFT DURCH EIGENTUM AN EINER IMMOBILIE

- Immobilien, welche für den Erwerb der türkischen Staatsbürgerschaft gekauft wurden, dürfen innerhalb von drei Jahren nach Erwerb nicht verkauft werden
- Die Immobilie muss einen Wert von zumindest 400.000 \$ haben.

Der Wert wird durch ein von einem Sachverständigen erstelltes Wertgutachten ermittelt

## Beschränkungen für ausländische natürliche Personen

- Die Gesamtfläche der von ausländischen Personen erworbenen Immobilien darf pro Person in Summe 30 Hektar nicht übersteigen.
- Die Gesamtfläche der von einer ausländischen Person erworbenen Immobilie darf zehn Prozent des Bezirks, in dem sich die Immobilie befindet, nicht übersteigen.
  - Diese Regeln gelten auch für dingliche Rechte an Immobilien
- Handelt es sich dabei um landwirtschaftliche Flächen, muss zusätzlich eine Genehmigung für den Erwerb vom Ministerium für Land- & Forstwirtschaft eingeholt werden.

### Beschränkungen für ausländische natürliche Personen

- Befindet sich die Immobilie auf geschütztem Gebiet, muss eine Stellungnahme vom Ministerium für Kultur und vom Ministerium für Tourismus oder vom Ministerium für Umwelt und Urbanisierung eingeholt werden, dass die Immobilie für den Erwerb geeignet ist.
- Ausländer können keine Immobilien erwerben, die sich innerhalb der Grenzen von Militär- beziehungsweise Sicherheitszonen befinden.
- Im Falle des Erwerbs einer unbebauten Immobilie muss innerhalb von zwei Jahren ein Bauprojekt zur Genehmigung eingereicht werden, anderenfalls kann der ausländische Eigentümer enteignet werden.

### Beschränkungen für ausländische juristische Personen

- Ausländische Gesellschaften, die nach dem Recht ihres eigenen Landes gegründet wurden, können Immobilien und dingliche Rechte nur dann erwerben, wenn die geltenden Gesetze besondere Bestimmungen enthalten.
  - Bei diesen Gesetzen handelt es sich um das türkische Erdölgesetz, das Gesetz zur Förderung des Tourismus und das Gesetz über die Industriezonen.
- Ansonsten ist es ausländischen juristischen Personen nicht gestattet, Immobilien zu erwerben oder dingliche Rechte zu ihren Gunsten eintragen zu lassen.
- Der beste Weg um als ausländische juristische Person Immobilien zu erwerben, ist die Gründung einer Gesellschaft in der Türkei.

## Beschränkungen für türkische Unternehmen mit mehr als 50% ausländischem Kapital

- In der Türkei niedergelassene Gesellschaften können Immobilien und beschränkte dingliche Rechte erwerben, um die in ihrer Satzung festgelegten Tätigkeiten auszuüben.
- Befindet sich die Immobilie in militärischem Sperrgebiet oder in einer militärischen Sicherheitszone, ist der Erwerb der Immobilie von der Genehmigung der Militärbehörde abhängig.

# SCHRITT 3

## ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE

- Kaufverträge und Übertragungen von Grundstücken werden direkt beim Grundbuchamt durchgeführt. Darüber hinaus ist mit 01.01.2023 die Ermächtigung für Notare, die Eintragung von Urkundenübertragungen vorzunehmen, in Kraft getreten. Das heißt, dass seit dem 01.01.2023 theoretisch Grundstücksübertragungen auch beim Notar vorgenommen werden können.
- Da jedoch das erforderliche elektronische System noch nicht aufgebaut wurde, ist der Kauf von Immobilien erst ab dem 01.07.2023 beim Notar möglich.

# SCHRITT 3

## ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE

- Natürliche Personen, die beim Grundbuchamt die Übertragung und den Erwerb einer Immobilie beantragen, müssen folgende Dokumente vorlegen:
  1. Personalausweis oder Reisepass
  2. Foto
  3. Formular zur Identitätserklärung
  4. Eigentumsurkunde der Immobilie
  5. Wertgutachten
  6. Obligatorische Erdbebenversicherung
  7. Im Falle des Handelns durch einen Bevollmächtigten eine Vollmacht
  8. Fair-Value Erklärung
  9. Es muss ferner ein zertifizierter Dolmetscher anwesend sein

# SCHRITT 3

## ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE

- Unternehmen mit ausländischem Kapital, die in der Türkei niedergelassen sind, müssen eine Bescheinigung des Handelsregisters vorlegen, aus der hervorgeht, dass das Unternehmen gemäß Satzung Immobilien kaufen darf sowie ein vom Notar unterzeichnetes Dokument, aus dem sich die zeichnungsberechtigten Personen ergeben („Unterschriftenzirkular“).

# SCHRITT 3

## ÜBERTRAGUNG DER IMMOBILIE

### Vorvertrag

- Falls sich die Immobilie noch im Bau befindet oder der Erwerber die Immobilie in Raten bezahlt, kann auf einen Vorvertrag zurückgegriffen werden. Dieser Vorvertrag muss vor dem Notar abgeschlossen werden.
  - Grund hierfür ist, dass das Grundbuchamt und der Notar die Transaktion erst abschließen, wenn ihnen bestätigt wurde, dass der Gesamtbetrag für die Immobilie gezahlt wurde.

Um die vertraglichen Rechte gegenüber Dritten geltend machen zu können, sollte der Vertrag beim Grundbuchamt als Vormerkung in die Eigentumsurkunde eingetragen werden. Vorrangige Anmerkungen hinsichtlich von Vorverträgen sind gegenüber Dritten fünf Jahre wirksam.

# TRANSAKTIONSgebühren

- Bei allen Verkaufstransaktionen wird für den Verkäufer und den Käufer getrennt eine Grundbuchgebühr von 2% auf den für den Verkauf angegebenen Kaufpreis erhoben.
- Bei Geschäften, die beim Notar durchgeführt werden, wird zusätzlich eine Notargebühr eingehoben.

Nach Abschluss des Immobilienverkaufs ist der Eigentümer verpflichtet Steuern zu zahlen:

- **Grundsteuer**

- Die Grundsteuer wird jährlich gezahlt, es ist möglich, diese in zwei Raten zu zahlen. Die Grundsteuer wird auf Grundlage des von den kommunalen Schätzungsausschüssen alle vier Jahre ermittelten Verkehrswerts der Immobilie erhoben. Die Grundsteuer für Wohnimmobilien beträgt 1 Promille des Verkehrswerts, liegt die Wohnimmobilie in einer Großstadt, so beträgt die Grundsteuer 2 Promille.

- **Einkommensteuer**

- Wird die erworbene Immobilie innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb verkauft, fällt die Einkommensteuer auf den Wertzuwachs an. Die Einkommensteuer beträgt zwischen 15% und 40%.

- **Mehrwertsteuerbefreiung für Ausländer**

- Handelt es sich bei der Immobilie um einen Neubau und handelt es sich beim Verkauf an einen ausländischen Staatsbürger um einen Erstverkauf dieser Immobilie, so ist dieser Erstverkauf von der Mehrwertsteuer befreit, wenn der Ausländer keinen Wohnsitz in der Türkei hat und den Kaufpreis in Devisen in die Türkei verbringt.

- **Mehrwertsteuernachzahlung**

- Hat der Eigentümer beim Erwerb von der Mehrwertsteuerbefreiung profitiert und die Immobilie innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb verkauft, so muss er die Mehrwertsteuer inklusive anfallender Zinsen nachzahlen.

# IMMOBILIENERWERB DURCH ERBSCHAFT

# IMMOBILIENERWERB DURCH ERBSCHAFT

- Nach dem türkischen Recht hindert eine ausländische Staatsangehörigkeit nicht daran, in der Türkei als Erbe oder Vermächtnisnehmer aufzutreten.
- Es gelten dieselben Beschränkungen wie beim Erwerb einer Immobilie durch Ausländer.
- Hinsichtlich der Erbfolge gilt gemäß dem türkischen internationalen Privatrecht türkisches Recht.

# IMMOBILIENERWERB DURCH ERBSCHAFT

- Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer werden fällig, wenn eine Immobilie auf die Erben übergeht oder ein ausländischer Erblasser seine Immobilie zu Lebzeiten auf seine Erben überträgt.
- Es gibt hier verschiedene Freibeträge, die jedes Jahr angepasst werden.
- Es gibt ferner zwischen der Türkei und 85 Ländern Doppelbesteuerungsabkommen.
  - Mit diesen Abkommen soll vermieden werden, dass in beiden Ländern für denselben Steuerfall Steuern gezahlt werden müssen, wodurch eine Doppelbesteuerung vermieden wird.

The background features a light gray gradient with several 3D diamond-shaped elements. These elements are rendered in various shades of gray, from light to dark, and are arranged in a pattern that suggests depth and perspective. Some diamonds are positioned as if they are floating or attached to the surface, creating soft shadows. The overall aesthetic is clean, modern, and architectural.

KONTAKT

# KONTAKT



**Senem Kathrin Güçlüer**

Head of German Desk, Partnerin

GEMS Schindhelm

TR-34381 Istanbul,

Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Maya

Akar Center No:102

Tel. +90 212 274 20 20

Fax +90 212 217 87 26

[senem.gucluer@schindhelm.com](mailto:senem.gucluer@schindhelm.com)

## AUSTRIA

### SCWP SCHINDHELM

#### GRAZ

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
graz@scwp.com

#### LINZ

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
linz@scwp.com

#### WELS

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
wels@scwp.com

#### WIEN

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
wien@scwp.com

## BELGIUM

### SCWP SCHINDHELM

#### BRÜSSEL

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
brussels@scwp.com

## BULGARIA

### SCHINDHELM

#### SOFIA

Cornelia Draganova Law Firm  
sofia@schindhelm.com

## CHINA

### SCHINDHELM

#### SHANGHAI

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
shanghai@schindhelm.com

#### TAICANG

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
taicang@scwp.com

## CZECH REPUBLIC

### SCWP SCHINDHELM

#### PILSEN

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s  
advokátní kancelář  
plzen@scwp.com

#### PRAG

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s  
advokátní kancelář  
praha@scwp.com

## FRANCE

### SCHINDHELM

#### PARIS

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
paris@schindhelm.com

## GERMANY

### SCHINDHELM

#### DÜSSELDORF

Schmidt Rogge Thoma Rechtsanwälte  
Partnergeseellschaft mbB  
duesseldorf@schindhelm.com

## FRANKFURT

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
frankfurt@schindhelm.com

## HANNOVER

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
hannover@schindhelm.com

## MÜNCHEN

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
muenchen@schindhelm.com

## OSNABRÜCK

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH  
osnabrueck@schindhelm.com

## HUNGARY

### SCWP SCHINDHELM

#### BUDAPEST

Zimányi & Fakó Rechtsanwälte  
budapest@scwp.hu

## ITALY

### DIKE SCHINDHELM

#### BOLOGNA

DIKE Associazione Professionale  
bologna@schindhelm.com

#### IMOLA

DIKE Associazione Professionale  
imola@schindhelm.com

## POLAND

### SDZLEGAL SCHINDHELM

#### BRESLAU / WROCŁAW

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
gliwice@sdzlegal.pl

#### GLEWITZ / GLIWICE

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
gliwice@sdzlegal.pl

#### WARSCHAU / WARSZAWA

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
warszawa@sdzlegal.pl

## ROMANIA

### SCHINDHELM

#### BUKAREST

Cabinet de Avocat Bernhard  
Konrad Heringhaus  
bukarest@schindhelm.com

## SLOVAKIA

### SCWP SCHINDHELM

#### BRATISLAVA

Saxinger, Chalupsky & Partner s.r.o.  
bratislava@scwp.com

## SPAIN

### LOZANO SCHINDHELM

#### BILBAO

Lozano Schindhelm SLP  
bilbao@schindhelm.com

#### DENIA

Lozano Schindhelm SLP  
denia@schindhelm.com

#### MADRID

Lozano Schindhelm SLP  
madrid@schindhelm.com

#### PALMA DE MALLORCA

Lozano Schindhelm SLP  
palma@schindhelm.com

#### VALENCIA

Lozano Schindhelm SLP  
valencia@schindhelm.com

## TURKEY

### GEMS SCHINDHELM

#### ISTANBUL

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte  
istanbul@schindhelm.com

#### BODRUM

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte  
bodrum@schindhelm.com