

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2024)

Bu Kılavuz, taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılmasına ilişkin tapu işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları düzenlemek ve yabancı kişileri bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır.

Yabancı kişilerin ülkemizden taşınmaz edinimleri konusunda ilgili mevzuat hükümleri ile bir takım yasaklama, kısıtlama ve şartlar belirlenmiştir.

Öte yandan taşınmaz edinimine dayalı olarak istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanılmasına ilişkin başvurularda muvazaalı işlemlerin önlenmesi ve ülkeye döviz girişinin sağlanması amacıyla Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik hükümleri ve uygulamayı yönlendirmek amacıyla ilgili Kurum temsilcilerinin katılımıyla oluşturulan Komisyon görüşleri doğrultusunda, belirlenmiş olan bu genel edinim şartları düzenlenmiştir.

Taşınmaz edinimine dayalı olarak istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanımına ilişkin başvurularda belirlenen mevzuat uyarınca Genel Müdürlüğümüzün tespiti esas olup bu çerçevede “Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi (TYTB)” verilecektir. **Bu belgeye istinaden vatandaşlık kazanımı ilgili Makamın değerlendirme ve kararına bağlıdır.**

Yabancı kişilerin Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla taşınmaz satın aldığı ancak aranılan şartların tam olarak sağlanamamasının tespiti nedeniyle mağduriyet oluşmaması bakımından satın alma işlemi öncesinde Kılavuz hükümlerinin özenle incelenmesi gerekmektedir. Ayrıca ilgili müdürlüklerden ve vatandaşlık kazanım başvuruları ile ilgili süreci takip etmek amacıyla oluşturulan özel ofislerden de (Ankara, İstanbul) gerekli bilgi temin edilebilecektir.

DAYANAK:

Bu Kılavuz, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20'nci maddesinin 9'uncu fıkrasında yer alan “İkinci fıkrada belirtilen kapsam ve tutarda yatırım şartlarının sağlanıp sağlanmadığının tespitinde uygulanacak usul ve esaslar, tespiti yapan kurumca belirlenir.” hükmü ile verilen yetkiye istinaden düzenlenmiştir.

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20'nci maddesinin 2'inci fıkrasının (b) bendi kapsamında; “En az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarındaki **kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazı** (12.12.2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren değişiklik) tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarı peşin olarak yatırılan ve tapu siciline üç yıl süreyle devir ve terkini yapılmayacağı taahhüdü şerh edilmek şartıyla noterde düzenlenmiş sözleşme ile taşınmazın satışının vaat edildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilen” yabancı kişiler Cumhurbaşkanlığı kararı ile Türk vatandaşlığı kazanabilir.

Yönetmelikte sırası ile 12.01.2017, 19.09.2018, 07.12.2018, 06.01.2022, 13.06.2022 ve **12.12.2023** tarihlerinde yürürlüğe giren değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre Yönetmelik değişikliklerinin yürürlük tarihleri bakımından;

- 1- 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz/taşınmazların 1.000.000 Amerikan Doları tutarında olması,
- 2- 19.09.2018 tarihinden sonra satın alınmış/alınacak taşınmaz/taşınmazların 400.000 Amerikan Doları tutarında olması,
- 3- 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş/düzenlenecek taşınmaz /taşınmazların 400.000 Amerikan Doları tutarında olması,
- 4- 06.01.2022 tarihinde yapılan değişiklik ile “karşılığı Türk Lirası” ibaresi Yönetmelik’ten çıkarılmış olup taşınmaz bedeli döviz tutarının Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması,

Gerekmetedir.

Yönetmelikte istisnai yoldan taşınmaz edinimi suretiyle Türk vatandaşlığı kazanılmasına ilişkin ilk düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarih olan 12.01.2017’den önce satın alınmış taşınmazlar ile 07.12.2018 tarihinden önce satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmazlar Türk vatandaşlığı kazanımında dikkate alınmayacaktır.

BAŞVURU ÖN KOŞULU:

Taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılabilmesi için satış ve satış vaadi sözleşmelerine yönelik işlemlerde öncelikle 2644 sayılı Tapu Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında aranan kişi ve taşınmaza ilişkin edinim şartlarının sağlanmış olması gerekmektedir.

Yönetmelik, yabancı gerçek kişilerin şahsi taşınmaz edinimlerini kapsadığından, yabancı gerçek kişilerin şahsı dışında eşi, çocuğu vb. adına **yapılan taşınmaz edinimleri Yönetmelikte aranan değer hesabında dikkate alınmayacaktır. Ayrıca bu kişilerin yöneticisi veya ortağı oldukları şirket tüzel kişiliği adına yapılan taşınmaz edinimleri bu kapsamda değerlendirilmeyecektir.**

TAŞINMAZIN NİTELİĞİ:

12/12/2023 tarihinden itibaren vatandaşlık kazanabilmek amacıyla satın alınacak taşınmazların;

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında sicilinde bağımsız bölüm olarak ayrılmış olması veya arsa vasıflı taşınmazlarda ise taşınmazın arsa vasfıyla tescilli olması ve üzerinde yapı kullanma izin belgesini haiz mevzuata uygun kalıcı bir yapının varlığının belirlenmiş olması gerekmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanununun 35' inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen yapısız ve iki yıl içerisinde proje geliştirme zorunluluğu bulunan taşınmazlar ile tarımsal nitelikli arazilerin vatandaşlık kazanabilmek amacıyla edinilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak yapılacak başvurular kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar için geçerlidir.

Devre mülk **hakkına konu olan taşınmazlar**, taşınmaz edinimi yolu ile Türk vatandaşlığı kazanımına konu edilemez.

TAŞINMAZ SAYISI:

Satış yoluyla edinilecek taşınmaz sayısında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Yönetmelikte belirtilen tutarın sağlanması esastır.

Satış vaadine dayalı olarak yapılan başvurularda Yönetmelikte aranılan tutarın tek sözleşme ile sağlanması **ve vaade konu taşınmazların bu sözleşmede belirlenmiş olması** gerekmektedir. Bu çerçevede birden fazla taşınmazın tek sözleşme kapsamında satış vaadine konu edilmesi mümkündür. Ancak birden fazla satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak yapılan başvurular dikkate alınmayacaktır.

Bu Kılavuz hükümlerine uygun olarak edinilmiş taşınmazların vatandaşlık edinimi için aranılan tutarı karşılamadığı durumlarda kalan miktarın satış vaadi sözleşmesi ile tamamlanması mümkün değildir.

Satış vaadi sözleşmelerine ilişkin yapılan başvurularda Yönetmelikte belirtilen tutarın peşin olarak ödenmiş olması şartı aranıldığından, bu miktara tekabül eden bedelin en geç satış vaadi sözleşmesi tarihinde ödenmiş olması gerekir.

Taşınmazın hisseli olarak edinimi ile vatandaşlık başvurusunda bulunulması mümkün değildir. Örneğin bir taşınmazın paylı mülkiyet oluşacak şekilde birden fazla yabancı kişi tarafından edinimi durumunda bu taşınmaz vatandaşlığa konu edilemeyecek iken; birden fazla kişi adına kayıtlı bir taşınmazın tamamının yabancı bir kişi tarafından edinilmesi durumunda bu taşınmaz vatandaşlığa konu edilebilecektir.

YATIRIM TUTARININ TESPİTİ:

Tutar tespitine esas alınan; resmi senette beyan edilen satış bedeli/bedelleri veya satış vaadinde belirlenen bedel/bedeller toplamı, değerlendirme raporundaki değer/değerler toplamı ve bedel transferleri/ödemeleri toplamı ayrı ayrı Yönetmelik ile edinim tarihine göre aranan 1.000.000 Amerikan Doları veya en az 400.000 Amerikan Doları tutarını sağlamalıdır.

1-Taşınmaz Değerleme Raporu:

Taşınmaz değerlendirme raporlarının Tadebis-Web-Tapu (<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>) sistemi üzerinden alınması zorunludur.

Sistem üzerinden düzenlenen değerleme raporları, kontrolü sağlanmış bir şekilde düzenlenmekte ve sistem üzerinden doğrudan TAKBİS'e gönderilmektedir.

Yönetmelik ile aranılan yatırım tutarının tespitinde yararlanılmak üzere piyasa değerini gösteren taşınmaz değerleme raporu aranır.

Zeminde fiilen tamamlanmış yapılar ile zeminde fiilen bitmemiş inşası devam eden veya kat irtifakı tesisli taşınmazlar için değerleme raporundaki piyasa değeri esas alınır.

2019/1 sayılı Genelge (<https://www.tkgm.gov.tr/yabancii-db/genelge>) kapsamında satış veya satış vaadi bedelinin, değerleme raporu değerinden düşük/yüksek olacak şekilde belirlenmesi mümkündür. Değerleme raporlarında takdir edilen değerlerin satış bedeli ve tapu harcı matrahı yönünden bağlayıcılığı bulunmamaktadır.

Başvuru sırasında sunulan değerleme raporları düzenlendiği tarihten itibaren 3 ay süre ile geçerli olup bu süre içerisinde başvurusu yapılan işlemlerde yeni rapor istenilmeyecektir.

Satış vaaadinin noterde düzenlenme tarihi itibariyle en fazla 3 ay öncesi düzenlenmiş değerleme raporları varsa bunlar işleme alınır. Bu halde şerh tarihi öncesi ayrıca bir değerleme raporu aranmaz.

Satış vaadi sözleşmesinin sicile şerhinden sonra taşınmazın vaat alacaklısı tarafından satın alma yoluyla adına tescili sırasında ayrıca yeni bir değerleme raporu aranılmaz.

Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADEBİS) aracılığı ile Web-Tapu üzerinden gönderilen değerleme raporundaki TL değerinin Amerikan Doları cinsinden karşılığının bulunmasında kural olarak rapor tarihinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

Satış veya satış vaadi sözleşmesinin şerhi işlemleri sırasında sisteme yüklenip işleme esas alınan raporlar ile Kurumumuzun talimatı ile düzenlettirilen değerleme raporları dışında kalan raporlar, değer tespitinde dikkate alınmaz.

2- Resmi Senet (Satış), Satış Vaadi Sözleşmesi Bedelinin Belirlenmesi ve Döviz Alım Belgesi:

Taşınmazın satışı için düzenlenen resmi senette yer alan satış bedeli ile taşınmazın satışının vaaadine yönelik noter tarafından düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinde yer alan ve peşin ödenmesi gereken bedelin tespiti 2022/1 sayılı ve "Yabancı Gerçek Kişi Edinimlerinde Döviz Alım Belgesi" konulu Genelgede belirlenen usul ve esaslar kapsamında belirlenecektir.

Bu kapsamda taşınmazın alıcısı, satıcısı, bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından satış bedelinin Amerikan Doları ya da karşılığı döviz tutarının Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması ve banka tarafından düzenlenecek döviz alım belgesinin, KEP üzerinden ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

Satış vaadi sözleşmesinde döviz alım belgesinin en az peşin ödenen kısım için ve en geç sözleşme tarihinde düzenlenmiş olması gerekmektedir.

Döviz alım belgesinde asgari olarak adına döviz bozdurulan kişinin adı soyadı, pasaport numarası ya da yabancı kimlik numarası, taşınmaz numarası, alışı yapılan dövizin Amerikan Doları karşılığı ve bu işlemin Türk vatandaşlığı kazanılması ya da Sermaye Hareketleri Genelgesi'nin 13'üncü maddesi kapsamında gerçekleştirildiğini belirten ifadenin yer alması zorunludur. **Taşınmaz numarasının temin edilemediği durumlarda ada/parsel varsa blok ve bağımsız bölüm numarası bilgilerinin yer alması gerekmektedir.**

Tapu Müdürlüğü tarafından döviz alım belgelerinde gösterilen TL tutarı esas alınarak resmi senet düzenlenecektir. Döviz Alım Belgesi uygulamasından itibaren yapılan işlemlerde satış veya satış vaadi bedeline ilişkin başvuru gününe göre ayrıca herhangi bir kur hesabı yapılmayacak olup tutar tespitinde döviz alım belgeleri esas alınacaktır.

Beyan değerine esas döviz satış tutarı içerisinde taşınmaz satış bedeli veya satış vaadi sözleşmesinde peşin ödenen bedel harici bir ödeme kalemi (KDV, komisyon, masraf, vergi, harç vb.) yer almayacaktır.

Bu düzenlemeler kapsamında resmi senette beyan edilen bedele ilişkin ödeme bankaya yapılacağından döviz satış tutarına özellikle dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yabancı kişilerin taraf olduğu satış vaadi sözleşmelerinin Amerikan Doları ya da diğer döviz cinslerinden düzenlenmesi mümkündür. Bu durumda döviz cinsinden düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinde harca esas satış vaadi miktarı döviz alım belgesinde yer alan kur dikkate alınarak hesaplanır.

Harç, 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede belirtildiği üzere sözleşmeye konu taşınmazın emlak vergisi değerinden az, emlak vergisi değerinin iki katından fazla olmamak üzere tahsil edilir.

3-Dekont

Yönetmeliğin aradığı asgari tutara ilişkin bedelin taşınmaz satıcısına ya da ilgisine ödendiğini gösterir onaylı banka dekontunun Tapu Müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

Tapu Müdürlükleri tarafından, bedel transferinin/ödemenin alıcı veya ilgili kişiler tarafından satıcı veya ilgili kişilerin (Vekili, Eşi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hak Sahibi, Haciz veya İpotek Alacaklısı, Şirket Sahibinin Hesabı vb.) hesabına yapılıp yapılmadığı hususunda makul ilgi değerlendirmesi yapılacaktır.

Dekont üzerinde, döviz alım belgesinde yer alan taşınmaz bilgilerinin bulunması veya ilgili döviz alım belgesindeki işleme atıf yapılması aranır.

Dekontta belirtilen bedelin döviz alım belgesinde gösterilen tutara eşit olması gerekmekte ise de bu iki bedel arasında farklılık olması durumunda dekontta belirtilen bedelin, döviz alım belgesinde yer alan kur üzerinden Yönetmeliğin aradığı asgari tutarı sağlaması yeterlidir. Ayrıca ödeme dekontunun taahhüde ilişkin beyanın tesis edilmesinden önce sunulması gerekmektedir.

Döviz alım belgesi uygulaması sonrasında yapılan ödemeler bakımından; döviz alım belgesi düzenlenmeden önce gerçekleşen para transferine ilişkin dekontların döviz cinsinden, sonrasında düzenlenen dekontların ise TL cinsinden olması gerekmektedir.

Taşınmaz bedel transferinin/ödemesinin yapılmasında bankalar tarafından sunulan güvenli ödeme sistemlerinin isteğe bağlı olarak kullanılması mümkündür.

TAKSİTLİ SATIŞ:

1-Satış İşleminde:

12.01.2017 tarihinden önce yapılan ödemelere ilişkin dekontlar taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımında dikkate alınmayacaktır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

07.12.2018 tarihinden önce ödenen dekontlar ile peşin ödenmesi gereken tutara yönelik sözleşme tarihinden sonra yapılan ödemelere ilişkin dekontlar dikkate alınmayacaktır.

3-Taksitli İşlemlerde Ödeme:

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği 24.01.2022 tarihinden önce yapılan ödemelere ilişkin dekontlar işlemlerde kabul edilmeye devam edilir. Bu ödeme dekontlarında yer alan bedelin Amerikan Doları cinsinden karşılığının hesaplanmasında ödemenin yapıldığı tarihten bir önceki iş gününün TCMB efektif satış kuru veya çapraz döviz kurları esas alınır.

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce ödemesi yapılan taşınmazların resmi senedinde yer alan bedel, 24.01.2022 tarihinden önceki dekont toplamları ile döviz alım belgesinde yer alan tutarın toplamı kadar olmalıdır.

Örneğin 24.01.2022 tarihinden sonra Tapu Müdürlüğüne beyan tesisi başvurusu yapılan ve toplam 450.000 Amerikan Doları karşılığı satın alınan taşınmazın bedelinin 200.000 Amerikan Dolarlık (TCMB efektif satış kuru 8 TL olarak alınmıştır.) kısmının 24.01.2022 tarihinden önce, kalan kısmının ise bu tarihten sonra ödendiği bir işlemde; dekontta yer alan 1.600.000 TL'lik bedel ile döviz alım belgesinde yer alan 250.000 Amerikan Doları tutara karşılık gelen 4.500.000 TL'lik bedelin toplamı 6.100.000 TL olduğundan Yönetmeliğin aradığı tutar sağlanmış olacaktır. Bu örnekte resmi senet satış bedeli 6.100.000 TL olarak alınacaktır.

TARAFLARA İLİŞKİN ŞARTLAR:

1- Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar, tapu sicilinde yabancı kişiler ve/veya alıcı yabancı gerçek kişinin Türk vatandaşı olan birinci derece akrabaları (**akti**, kan veya sıhri hısımlar) adına kayıtlı olmamalıdır.

2- Satış veya satış vaadine konu ikinci el taşınmaz/taşınmazlar, vatandaşlık amacıyla taşınmaz edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, Türk vatandaşı olsun ya da olmasın

birinci derece akrabaları (**akti**, kan veya sıhri hısımlar) tarafından Türk vatandaşı/şirketine devredilmiş taşınmazlardan olmamalıdır.

3- Satış veya satış vaadine konu ikinci el taşınmaz/taşınmazlar, herhangi bir yabancı gerçek kişi veya TVK 12'nci maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi kapsamında vatandaşlık kazanmış olan kişi tarafından son üç yıl içinde Türk vatandaşı/şirketine devredilmiş taşınmazlardan olmamalıdır. Eser sözleşmelerinden kaynaklanan edinimleri bu madde kapsamı dışındadır.

4- Satış veya satış vaadine konu (gerek vatandaşlık kazanma öncesinde edinilmiş gerekse sonrasında edinilmiş) taşınmaz/taşınmazlar, TVK 12'nci maddesinin 1.fıkrasının (b) bendi gereğince istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanmış kişiler adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır.

5- Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar, vatandaşlık talebiyle taşınmazı satın alan yabancı gerçek kişinin kendi ve birinci derece akrabalarının (**akti**, kan veya sıhri hısımlar) ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket tüzel kişiliği adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır.

6- Tapu Kanunu'nun 36'nci maddesi kapsamındaki (yabancı / uluslararası sermayeli) şirket tüzel kişiliği adına kayıtlı olup, satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlarda, kat irtifakı/mülkiyetinin malik şirket adına kurulması ve bağımsız bölümün daha önce herhangi bir devir işlemine konu edilmemiş olması şartı ile;

İnşaat yatırımının tamamının malik şirket tarafından yapıldığının inşaat ruhsatı ile belgelendirilmesi sureti ile (inşaat ruhsatının ilk alındığı tarihten itibaren sahibi ve yüklenicisinin malik şirket olması),

Veya inşaat ruhsat sahibi ile yüklenicisinin farklı olduğu durumda inşaat yatırımının tamamının malik şirket tarafından yapıldığının hizmet sözleşmesi ile belgelendirildiği durumlarda mal sahibi şirket, yatırımcı şirket olarak kabul edilecektir.

Bu şartların sağlanması halinde malik şirket adına tescil edilen bağımsız bölümler bu madde kapsamında vatandaşlık kazanımına konu edilebilecektir.

Ancak, inşaat ruhsatı sahibi ile yüklenicisinin farklı olduğu ve inşaatın kat karşılığı inşaat sözleşmesi mahiyetindeki eser sözleşmesi ile yüklenici firma tarafından yapıldığının belgelendirildiği durumlarda yüklenici firma adına tescil edilen bağımsız bölümler bu madde kapsamında yatırıma konu edilebilecektir. Malik şirket adına kalan bağımsız bölümler ise yatırıma (vatandaşlık amaçlı edinime) konu edilemeyecektir. Eser sözleşmesi kapsamında yüklenici adına yapılan tescil, kat irtifakı/mülkiyetinin yüklenici şirket adına kurulması olarak değerlendirilir.

7- Bir taşınmaz sadece bir kez vatandaşlık edinimine konu edilebilir.

8- Taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış yabancı gerçek kişilerin taahhüt süresi sona erdikten sonra taşınmazın bir önceki malikine devri halinde, vatandaşlık kazanım sürecinin gözden geçirilmesine yönelik olarak Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne intikal ettirilmek üzere Genel Müdürlüğe bildirilir.

9- Türk vatandaşlığından izinle çıkan (mavi kartlı) kişiler, KKTC vatandaşları ile çoklu vatandaşlığa sahip Türk vatandaşları (TVK 12'nci maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi kapsamında vatandaşlık kazanmış olanlar hariç) bu Kılavuz kapsamında yabancı statüsünde değerlendirilmeyecektir.

TAKYİTLİ TAŞINMAZLAR:

1- Taşınmazın döviz kredisi kullanılarak satın alınması halinde aranan tutarın tespitinde satış bedelinden kredi tutarı düşülerek kalan kısmın en az Yönetmelikte aranan tutarı sağladığı durumda taahhüt talebi kabul edilir. Öte yandan ipotek borcunun ödenerek ipotegİN terkin edilmesi halinde ise döviz alım belgesi/belgelerinde yer alan miktarın Yönetmelikte aranan tutarı sağlamaşı koşulu ile taahhüt talebi karşılanır.

2- İpotekli veya hacizli taşınmazların satış veya satış vaadi sözleşmelerine konu edilmesi mümkün olup buradaki bedeller taşınmaz yatırım tespiti belgesine ilişkin hesaplamalarda dikkate alınmayacaktır. İpotekli veya hacizli olarak edinilen taşınmazların cebri satış sureti ile elden çıkması durumunda verilen taşınmaz yatırım tespit belgeleri iptal edilmek amacıyla ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne intikal ettirilmek üzere Genel Müdürlüğe bildirilir.

3- Yabancı gerçek kişilerin satın aldıkları taşınmaza ilişkin ödeme yükümlülüklerini (kamu kurumlarınca yapılan borçlandırmalar hariç olmak üzere) kanuni ipotek yoluyla sağlamaları mümkün bulunmadığından kanuni ipotekli olarak satın alamayacaktır. Önceki edinimden kaynaklanan kanuni ipotekler de aynı şekilde değerlendirilecektir. Kanuni ipotekli taşınmazlar vatandaşlık edinimine konu edilmeyecektir.

4- Satış veya satış vaadine konu edilen taşınmaz üzerinde mülkiyet değişikliğine neden olabilecek (satış vaadi, 150-c, davalıdır, belirtmesi vb.) takyidat bulunması durumunda vatandaşlık edinimine konu edilmeyecektir. Tereddüt halinde konu Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'na intikal ettirilerek alınacak görüş doğrultusunda işleme yön verilecektir.

TAAHHÜT ALINMASI VE TAŞINMAZ YATIRIM TESPİTİ BELGESİ:

Beyan belirtmesi talepleri, kural olarak sadece taşınmaz edinilmiş olan tapu müdürlükleri tarafından tek yevmiye ile karşılanır. Taşınmaz edinimi bulunmayan müdürlükte beyan/taahhüt alınmaz.

Satış işlemi ile birlikte taahhüt belirtmesi talep edilmesi durumunda, diğer müdürlüklerdeki taşınmaz edinim sayısı dikkate alınmaksızın satış işlemi yapan tapu müdürlüğü tarafından taahhüt belirtmesi tesis edilir.

Taahhüt belirtmesinin satış işleminden sonraki tarihte farklı bir başvuru ile talep edildiği durumlarda, birden fazla taşınmaz ediniminin söz konusu olması halinde en fazla sayıda taşınmazın edinildiği, eşitlik halinde edinim olan herhangi bir tapu müdürlüğü tarafından taahhüt alınır.

Taşınmaz yatırım tespit belgesi, taahhüt belirtmesini tesis eden müdürlüğün bağlı olduğu yetkili bölge müdürlük tarafından verilir.

Farklı müdürlüklerdeki taşınmazların birlikte taahhüt belirtmesine konu olduğu ve işlemi yapan tapu müdürlüğünün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğünün taşınmaz yatırım tespit incelemesi yetkisi bulunmadığı durumlarda en fazla sayıda taşınmazın edinildiği veya bir önceki satış/satış vaadi şerhi işlemi yapan tapu müdürlüğünün bağlı olduğu yetkili bölge müdürlüğünce yapılır.

Tapu müdürlüklerince, taahhüt alınması esnasında değerlendirme raporundaki bedel/bedeller toplamı, resmi senet/senetlerde yer alan satış tutarları ile dekontlarda yer alan bedeller, vekâletnamelerdeki yetki, yapısız taşınmaz edinimi, edinimi izne tabi taşınmazlar, dekontlarda makul ilgi ve onaylar, taşınmaz yatırım tespitine ilişkin belgeler ile kimlik tespitine esas alınan belgeler özellikle dikkatlice incelenmek sureti ile işlemler karşılanır.

Eksik bilgi ve belge ile işlem yapılmamasına yönelik olarak tapu müdürü/yetkili müdür yardımcısı tarafından gerekli önlemler alınır.

TAŞINMAZ YATIRIM TESPİTİ İNCELEMESİ:

Taşınmaz yatırım tespit incelemesi esnasında sonradan tamamlanması mümkün olan aşağıda belirtilen şekli eksikliklerin tespiti halinde taahhüt terkin edilmeden ilgisine eksikliklerin tamamlanmasına yönelik bilgi verilir.

- Vekâletnamedeki yetki eksiklikleri,
- Yapısız taşınmaz ediniminde taahhüt eksikliği (**12/12/2023 tarihinden önceki edinimlerde**),
- Edinimi izne tabi taşınmazlarda aranılan izin eksiklikleri,
- Dekontlarda makul ilgi ve onay eksiklikleri,
- Uyrukluk tespitine ilişkin belge eksiklikleri,
- Kimlik tespitine esas alınan belgelere ilişkin eksiklikler vb.

Eksikliklerin tamamlanması halinde taşınmaz yatırım tespitine ilişkin yeniden değerlendirme yapılır.

Bölge müdürlüklerince Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca uygulamaya alınan sistem üzerinden incelemeler yapılacak olup, sistemin taşınmaz yatırım tespitini yaptığı durumda taşınmaz yatırım tespit belgesi düzenlenecektir.

1- Satış İşlemlerinde:

Döviz alım belgesi, değerlendirme raporu ve dekontta yer alan tutarlar ayrı ayrı Yönetmelikte aranan tutarı karşılıyor ise resmi senette;

“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmazı/taşınmazları 3 yıl süre ile satmayacağımı taahhüt ederim. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 31.maddesi “Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir.” kapsamında işlem yapılacağını biliyorum.” ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline ise “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında edinim/beyan tarihinden itibaren (tescil istem belgesi ile talep edilmişse beyan tarihinden itibaren) 3 yıl içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” şeklinde belirtme yapılır.

2- Satış Vaadi İşlemlerinde:

Satış vaadi sözleşmesinde peşin ödenen bedel ile döviz alım belgesi, değerlendirme raporu ve dekontta yer alan bedeller ayrı ayrı Yönetmelikte aranan asgari tutarı karşılıyor ise tescil istem belgesinde;

“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla taşınmaz/taşınmazları edinmeme yönelik sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkinini yapmayacağımı taahhüt ederim. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 31. maddesi “Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir.” kapsamında işlem yapılacağını biliyorum.” ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline ise “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” şeklinde belirtme yapılır.

Vaade konu bağımsız bölümün, taahhüt talebi sırasında vaat borçlusu (vaat eden) adına kayıtlı olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle vadin vaadine istinaden başvuru yapılamaz. Bir bağımsız bölümde birden fazla satış vaadi sözleşmesi için taahhüt verilemez.

3- Satış Vaadinin Satışa Dönüşmesi İşlemleri:

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış yabancı gerçek kişilerin satış vaadine konu taşınmazın mülkiyetinin vaat alacaklısına satışı esastır.

Satış vaadine konu taşınmazın 3 yıllık taahhüt süresi içerisinde vaat alacaklısına satışının yapılması halinde, kalan süre için resmi senette:

“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmaz/taşınmazları ...süre (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) ile satmayacağımı taahhüt ederim.” ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline ise “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında edinim tarihinden itibaren... (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” şeklinde belirtme yapılır.

Daha önce taşınmazın sicilinde yer alan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” şeklindeki belirtme terkin edilir.

3 yıllık taahhüt süresi dolduktan sonra satış vaadine konu taşınmazın vaat alacaklısı adına satışının yapılması halinde ise herhangi bir taahhüt alınmaz.

4- Vekaleten yapılacak Satış İşleminde Yetki :

Vekâleten yapılacak işlemlerde vekâletname ile taahhüt belirtmesinin tesisine ilişkin açık yetki verilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda vekâletnamede satın alma yetkisi ile birlikte “taşınmazın üç yıl süre ile satılmayacağına yönelik taahhüt verme” ya da “Türk Vatandaşlığı Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde vatandaşlık başvurusu yapma” veya “işlemi Türk Vatandaşlığı Kanunu’ndan yararlanmak amacıyla yapma” yetkisine ilişkin bir ifadenin yer alması yeterlidir.

Vekâletnamede asgari olarak "...tapu müdürlüklerinde her türlü taahhütname ve muvafakatname vermeye" şeklinde bir ifadenin bulunması da yetkinin tespiti açısından yeterlidir.

5- Satış Vaadi İşleminde Yetki :

Üç yıl süreyle devir ve terkin yapılmayacağı taahhüdü belirtmesinin sicile tescili işlemlerinde; sözleşmede “bu sözleşmenin vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığı” na ilişkin bir ifadenin yer alması halinde vaat alacaklısının tek taraflı başvurusu yeterli iken bu ifadenin yer almadığı sözleşmelerde ise tarafların birlikte başvurması gerekmektedir.

TAAHHÜT TERKİNİ:

Yönetmelik kapsamında beyanlar hanesine işlenen taahhüt belirtmesi üç yıllık sürenin dolması halinde malikin talebi üzerine terkin edilir. Ancak, satış vaadi şerhi suretiyle Türk vatandaşlığı kazanmış yabancı gerçek kişiler adına satış işlemi yapılmadan beyan belirtmesi terkin edilmez.

Taahhüdün alınmış olduğu, ancak taşınmaz yatırım tespit belgesi şartları sağlanmadığından verilmediği durumlarda, taşınmaz yatırım tespit belgesi vermeye yetkili makam tarafından talep edilmesi halinde taahhüt terkin edilir.

“Taşınmaz Yatırım Tespit Belgesi” verilmesinden sonra ve 3 yıllık taahhüt süresi dolmadan önce, malik ya da satış vaadi alacaklısı tarafından taahhüt belirtmesinin terkininin talep edilmesi halinde yabancı kişinin talebi karşılanarak, Nüfus ve Vatandaşlık İl Müdürlüğüne ivedilikle bilgi verilir.

TAAHHÜTLÜ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İŞLEMLER:

Taahhütlü taşınmazlarda satış vaadi hariç her türlü şerh ve sınırlı aynı hak tesisi mümkündür. Ancak taahhüt süresi içerisinde malikin talebi dışında vuku bulan mülkiyete ilişkin değişiklikler (Mahkeme kararı, cebri satış, kamulaştırma vb.) Genel Müdürlüğe intikal ettirilerek alınacak cevap doğrultusunda işlemlere yön verilir. Bu tür durumlarda ayrıca mahkeme kararı, cebri icra kararı vb. nin varlığı tapu siciline işlenir.

Taahhütlü taşınmazlarda intikal işlemi talep edilmesi durumunda, taahhüt beyanın mirasçılar adına taşınması şartıyla işlem karşılanacaktır.

DİĞER HUSUSLAR:

Bu Genelgenin uygulanmasına ilişkin sorunların çözümünde Genel Müdürlük (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı) yetkilidir.

ARŞİVLEME VE İŞLEM SONUCUNUN BİLDİRİLMESİ:

İşlem belgeleri (dekont, döviz alım belgesi vb.), 2019/12 sayılı Genelge esasları kapsamında tam ve okunaklı şekilde ivedilikle arşivlenir. Aşağıdaki bilgilerin yer aldığı üst yazı “Taşınmaz Yatırım Tespit Belgesi” verecek makama gönderilir:

- Taşınmaz Yatırım Tespit Belgesi talep eden yabancı gerçek kişinin adı ve soyadı,
- Edinilen/satış vaadine konu taşınmaz/ların zemin sistem numarası,
- Vatandaşlık taahhdününün tarih ve yevmiye numarası (Satış/lara ait tarih-yevmiye/ler belirtilmez),
- İletişim bilgileri (özellikle okunaklı olarak e-mail, telefon numarası).

EBYS'de mükerrer arşiv oluşumu ve gereksiz kapasite kullanımına yol açılmaması, iş yükünün azaltılması ve işlemlerin hızlandırılması amacıyla uygun olarak TAKBİS e-arşiv

sisteminin etkin kullanılması bakımından işlem evrakı kontrolleri yapılır ve sistemde bulunan belgeler “Taşınmaz Yatırım Tespit Belgesi “ verecek makama gönderilmez.

YÜRÜRLÜK TARİHİ:

Bu Kılavuz hükümleri 01/02/2024 tarihinden itibaren geçerlidir

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda gereğinin teminini önemle rica ederim.