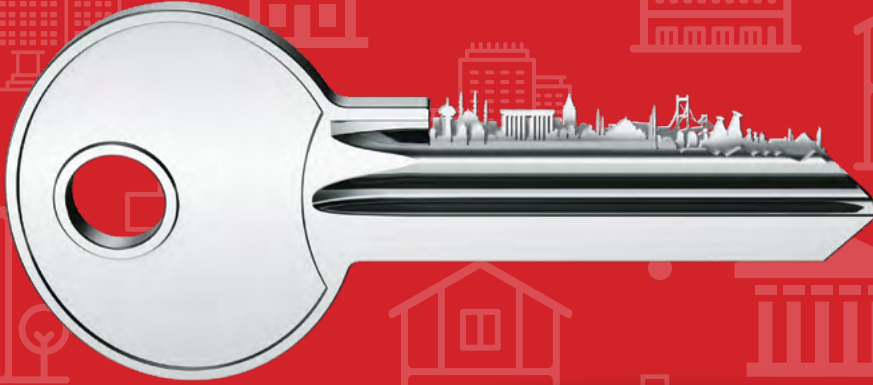


YABANCI LARA YÖNELİK **TAPU VE KADASTRO** **İŞLEM REHBERİ**



YOUR KEY
TURKEY
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

Kadastro İşlemleri

Başvuru ve İzlenen Yöntem	50
İşlemler İçin Gerekli Belgeler	50
Kadastro Müdürlüklerine Başvuru Şablonu	51
Plan Örneği	52
Yer Gösterme	54
Aplikasyon	56

İÇİNDEKİLER

Cins Değişikliği	58
Birleştirme (Tevhit) İşlemi	60
Ayırma (İfraz)	62

Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğüne Verilen Diğer Hizmetler

Your Key Turkey (Yabancılar Bilgi Portalı)	65
Tapu-Takas İşlemi	66
Webtapu	67
Parsel Sorgu	67

Sıkça Sorulan Sorular

Vatandaşlık Kazanımı Hakkında Sıkça Sorulan Sorular	69
Yabancıların Taşınmaz Edinimi Hakkında Sıkça Sorulan Sorular	74

Ek

Yetki Verilen İşlemler Listesi	80
Mevzuat	82



Istanbul, Ortaköy





Antalya



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 Kalemî 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 Müdürlüğü'nün 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.

b

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 aktif ve pasif 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 kadaströ yurt dışı temsilciliklerine başvurulabilir.

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

Türk vatandaşları ile yabancılar arasında tapu ve kadaströ 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 veyahut 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 ve ilzam 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, lke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı 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 Mill Savunma Bakanlığınca, zel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 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 gerekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele vrilir 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.

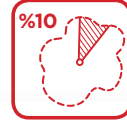
Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler. Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı 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 aynı 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 Bakanlığınca taşınmazın malikine taşınmazı tasfiye etmesi için bir yıllık süre verilir. Verilen süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde anılan Bakanlıkçatasfiye 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 buldukları 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 oldukları 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. (gerekliğinde 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)

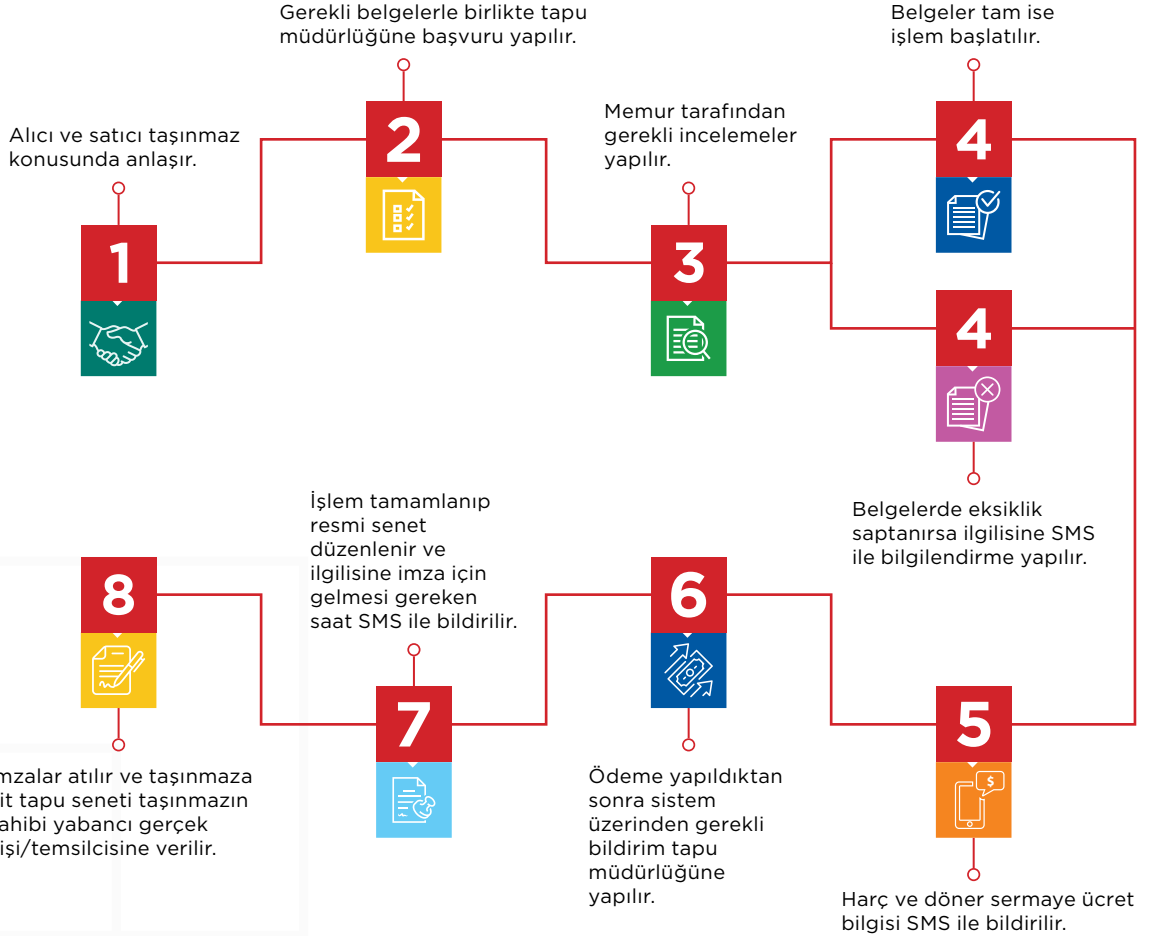
6.1.2 Yabancı Sermayeli Şirketler İçin Satış İşlemi

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.
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.

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 lehdarının mutlaka kredi vermeye yetkili kuruluş olması gerekmektedir.



Marmaris



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 taşınmazla ait tapu senedi	Var olması halinde istenir.

PAYLI MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK) ESASINA GÖRE

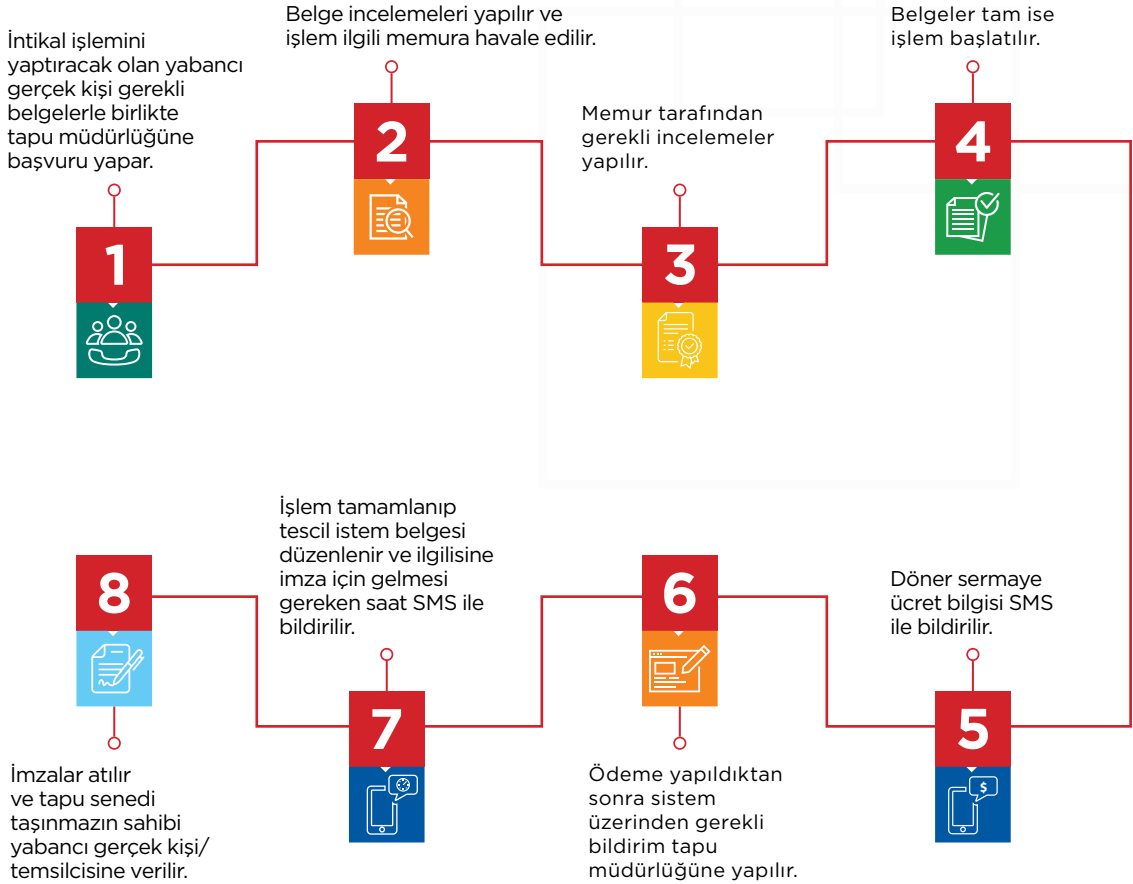
Kimlik Belgesi veya Pasaport	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait yabancı kimlik belgesi ya da pasaport sunulur.
Kimlik Beyan Formu	Yabancı gerçek kişiden “Kimlik Beyan Formu” için 1 adet fotoğraf istenir.
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi..vb. (Yurt 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 Konsoloslğu 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.



- Ancak tasdik şerhinin, «**Apostille Convention de La Haye Du 5 Octobre 1961**» başlığının kesinlikle **Fransızca** olarak belirtilmesi gerekir.
- Usulüne uygun biçimde doldurulan tasdik şerhi, imzanın doğruluğunu, belgeyi imzalayan kişinin hangi sıfatla imzaladığını ve gerektiğinde, belge üzerindeki mühür veya damganın aslı ile aynı olduğunu teyit eder. Tasdik şerhi üzerindeki imza, mühür veya damga her türlü doğrulama işleminden bağımsızdır.
- Bunun yanı sıra, belge ile buna ilişkin tasdik şerhinin farklı makamlarca düzenlenmiş olması gerektiği hususuna dikkat edilmelidir. Zira tasdik şerhi ile belgeyi düzenleyen makamın imza ve mührü tasdik edildiğinden, tasdik şerhinin ilişkin olduğu belgede yer alan imza ve mühür ile tasdikî mümkün bulunmamaktadır.



Apostille onaylı vekaletname örneği



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.

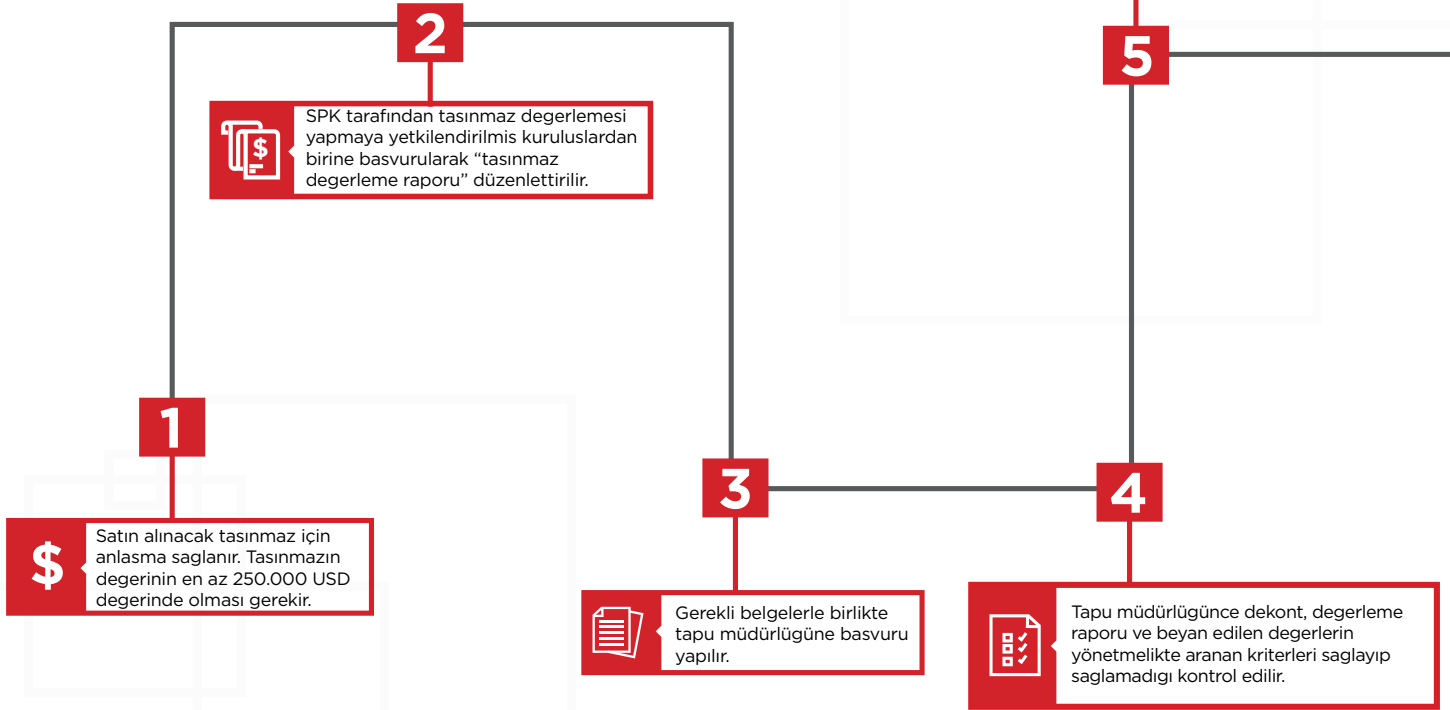
12.01.2017 tarihinden önce satın alınmış taşınmaz/taşınmazlar ve 07.12.2018 tarihinden önce satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmaz/taşınmazlar ile vatandaşlık başvurusunda bulunulması mümkün değildir.

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 konular ve tasınmaza ait tapu senedi ilgisine 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 ilgisine 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 müdürlüğüne yapılması gerekmele 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 buldukları 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 Başkonsoloslukunda 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.



KADASTRO İŞLEMLERİ

Ülkemizde kadastro işlemleri kadastro müdürlüklerince yapılmakta olup, bulunulan yerde Lisanslı Harita Kadastro Bürosu (LİHKAB) bulunması durumunda bu bürolar aracılığıyla da yapılabilmektedir.

5368 sayılı Kanuna göre kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca (LİHKAB) yerine getirilir.

Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) kurulmadan önce kanunlaverilen işler, kadastro müdürlükleri tarafından yerine getirilirken Lisanslı Harita Kadastro Bürolarının uygulamaya girmesinden sonra bu işlemler, büroların kurulduğu yerlerde bürolar tarafından, kurulmadığı yerlerde kadastro müdürlükleri tarafından yerine getirilmektedir.

Örnek: Aplikasyon işlemi yaptırmak isteyen bir kişi taşınmazın bulunduğu il/ilçede LİHKAB var ise bu bürolara başvurur ancak LİHKAB yok ise kadastro müdürlüğüne başvurarak işlemlerini sonuçlandırır.

Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB)'nın buldukları yer bilgisi ve iletişim numaralarına <https://www.tkgm.gov.tr/tr/lihkab> adresinden ulaşabilirsiniz.

1. BAŞVURU VE İZLENEN YÖNTEM

İşlem yaptırmak isteyen yabancılar bizzat veya yetkili temsilcileri vasıtasıyla ne tür işlem yaptırmak istediklerini bildirerek kadastro müdürlüklerine Lisanslı Harita Kadastro Büroları'na başvurur.

2. İŞLEMLER İÇİN GEREKLİ BELGELER

Kadastro işlemlerinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin, tabiiyetinde buldukları ülkelerin yetkili makamları tarafından verilmiş yabancı ülke kimlik belgesi veya pasaport belgeleri kimlik tespitine esastır.

Süresi geçmiş pasaport veya kimlik belgesi kadastro işlemlerine esas alınmamaktadır.

Müdürlükçe taşınmazın ilgilisi olduğunun tespitine dair belgelerdeki bilgiler istem belgesine aktarıldıktan sonra arşivlenmeksizin ilgisine iade edilir.



Kadastro Müdürlüklerine Başvuru Şablonu

Müdürlükçe istemin, taşınmazın ilgisinden geldiği tespit edildikten ve Harç/döner sermaye e-tahsilatı sağlandıktan sonra istem belgesi düzenlenir, fen kaydı yapılır.



İstenen belgelerden eksik olanlar istem belgesinin arka yüzünde belirtilir ve tamamlattırılması sağlanır.



İşlem için gün verilmiş ise, işlemin yapılacağı gün ve saat ile işlemin fen kayıt numarası bilgilerini içeren kaşenin basıldığı kâğıt doldurularak talep sahibine verilir veya cep telefonuna kısa mesajla bildirilir.



Müdür tarafından talep konusu iş memura havale edilir.



Büro ve arazi kontrol ve ölçüleri yapılarak işin gerektirmesi durumunda tescil bildirim (beyanname) belgesi hazırlanır tescil bildirim kadastro müdürlüğünce güvenli elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

Plan örneği taleplerinde 492 Sayılı Harçlar Kanununda belirtilen harç miktarı ilgilisi tarafından e-tahsilat kapsamında ödemesi sağlanır.



Tescil bildirimine ilgililerin imzaları tescil sırasında tapu müdürlüğünce alınır.



Diğer işlemlerde döner sermaye ücretleri ilgili bankadaki hesaba e-tahsilat kapsamında ödemesi sağlanır.



2.1. Plan Örneği

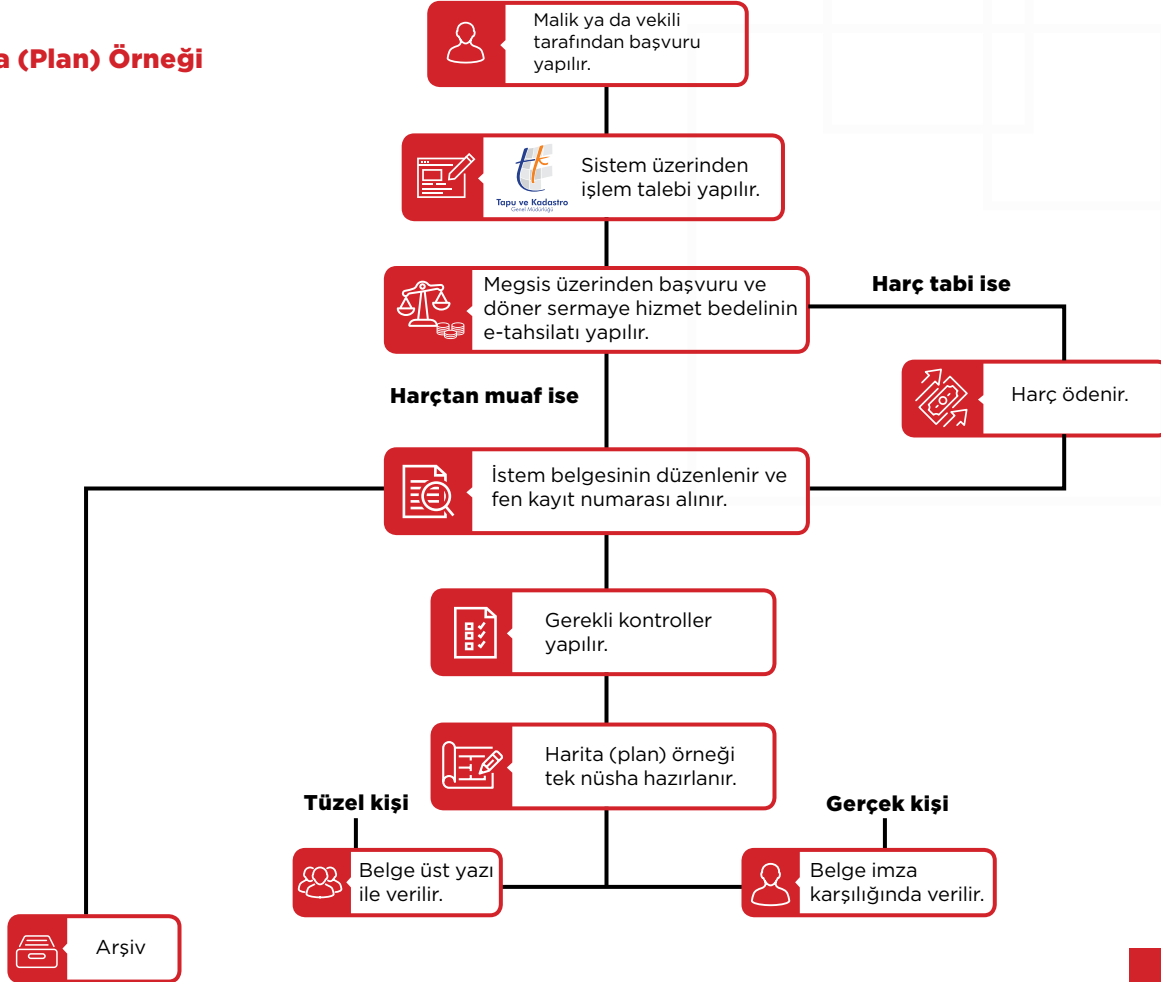
Tanım: Parselin, tapu planından aynen alınan örneğidir.

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Bizzat başvuru yapılacak ise kimlik belgesi veya pasaport	Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport sunulur.(gerektiğinde tercümesi ile birlikte)
İşlemede 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.)
Talep sahibi tüzel kişi ise işin yapılması için yetki verildiğini açıkça belirten yetki belgesi ve imza sirküleri	
İşleme konu taşınmazın tapu kaydı	Var olması halinde istenir.

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Harç	492 sayılı Harçlar Kanununa göre plan örneği harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Taşınmazın bulunduğu yere göre değişiklik göstermektedir.

Harita (Plan) Örneği



2.2. Yer Gösterme

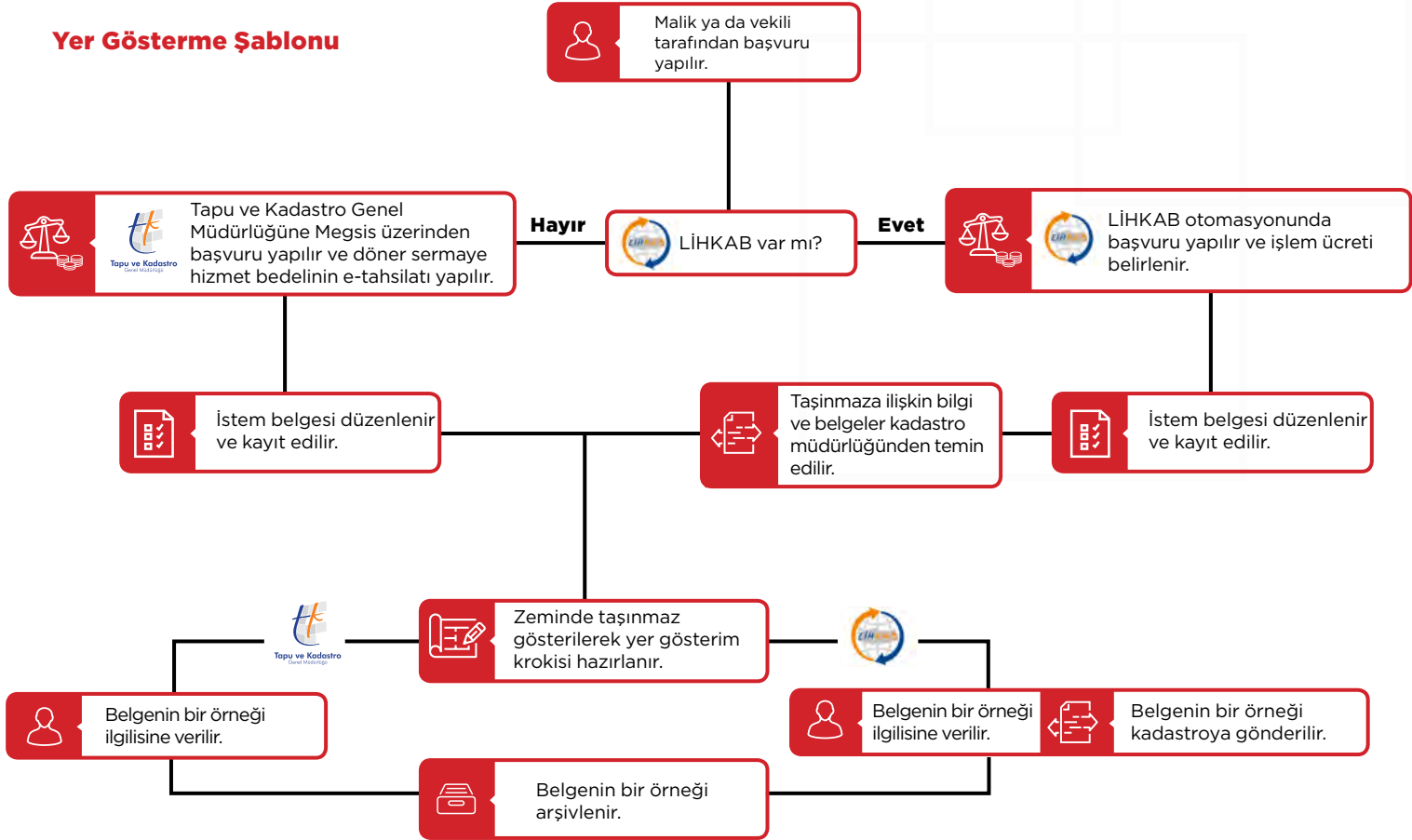
Tanım : Parselin veya bağımsız bölümün bulunduğu yerin, herhangi bir ölçme işlemi yapmadan paftası ile vaziyet ve bağımsız bölüm planındaki şekil ve ölçü değerlerinden faydalanarak mahallinde ilgisine gösterilmesidir.

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Bizzat başvuru yapılacak ise kimlik belgesi veya pasaport	Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport sunulur.(gerektiğinde tercümesi ile birlikte)
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.)
Talep sahibi tüzel kişi ise işin yapılması için yetki verildiğini açıkça belirten yetki belgesi ve imza sirküleri	
İşleme konu taşınmazın tapu kaydı	Var olması halinde istenir.

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Döner Sermaye	İşlemin yapıldığı yıl için belirlenen Döner Sermaye Bedeli alınır.
Hizmet bedeli	LİHKAB tarafından yapılması durumunda alınır.

Yer Gösterme Şablonu



2.3. Aplikasyon

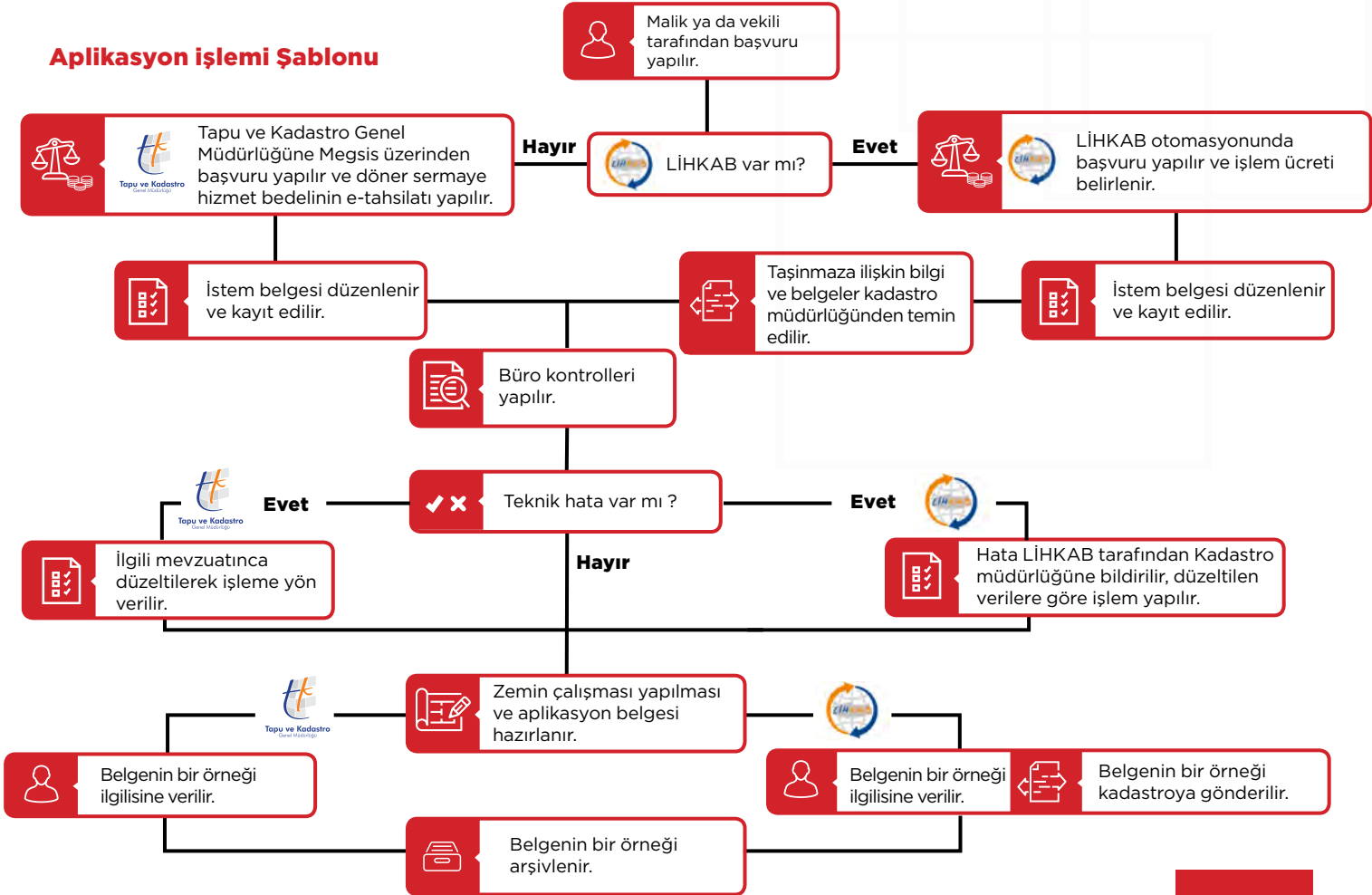
Tanım : Taşınmaza ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının, tapu planındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesidir.

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Bizzat başvuru yapılacak ise kimlik belgesi veya pasaport	Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport sunulur.(gerektiğinde tercümesi ile birlikte)
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.)
Talep sahibi tüzel kişi ise işin yapılması için yetki verildiğini açıkça belirten yetki belgesi ve imza sirküleri	
İşleme konu taşınmazın tapu kaydı	Var olması halinde istenir.

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Döner Sermaye	Parselin bulunduğu il/ilçe ve yüzölçümüne göre değişiklik gösterir.
Hizmet bedeli	LİHKAB tarafından yapılması durumunda alınır.

Aplikasyon işlemi Şablonu



2.4. Cins Değişikliği

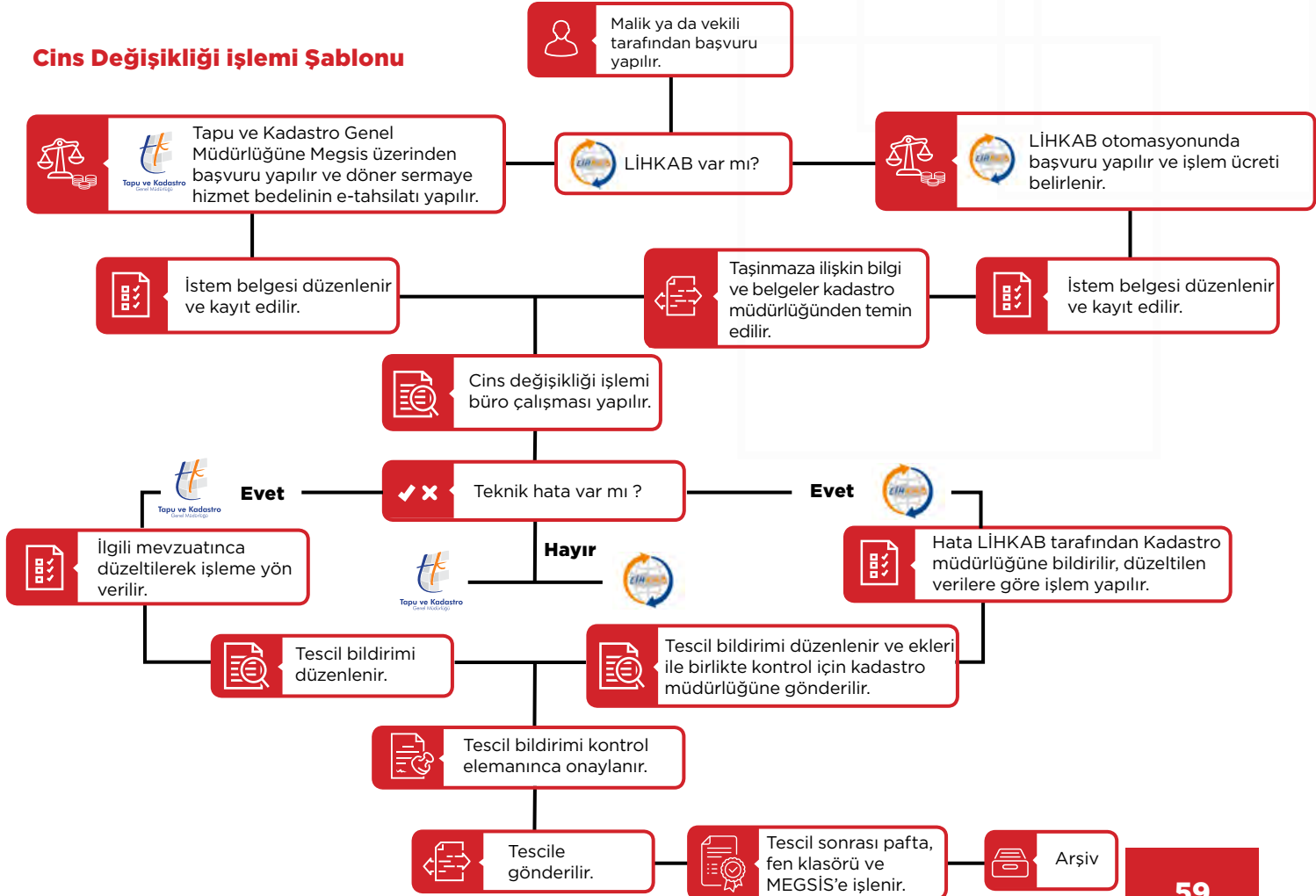
Tanım : Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahęe, tarla vb. iken arsa veya arazi iken, bağ bahęe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemdir.

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Bizzat başvuru yapılacak ise kimlik belgesi veya pasaport	Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport sunulur. (gerektiğinde tercümesi ile birlikte)
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.)
Talep sahibi tüzel kişi ise işin yapılması için yetki verildiğini açıkça belirten yetki belgesi ve imza sirküleri	
LİHKAB'lara yapılan taleplerde Tip Sözleşme	
Yapı kullanma izin belgesi	Yapılaşmaya yönelik cins değişikliklerinde yapı ruhsatı 27/8/2008 tarihi ve sonrasında düzenlenmiş ise vaziyet planı istenmektedir. rKat irtifakından kat mülkiyetine geçişlerde 07/07/2009 tarihinden sonra ise röperli kroki istenmektedir.

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Döner Sermaye	Parselin bulunduğu il/ilçe ve yüzölçümüne göre değişiklik gösterir.
Hizmet bedeli	LİHKAB tarafından yapılması durumunda parselin bulunduğu il ilçe ve yüzölçümüne göre değişiklik gösterir.

Cins Değişikliği İşlemi Şablonu



2.5. Birleştirme (Tevhit) İşlemi

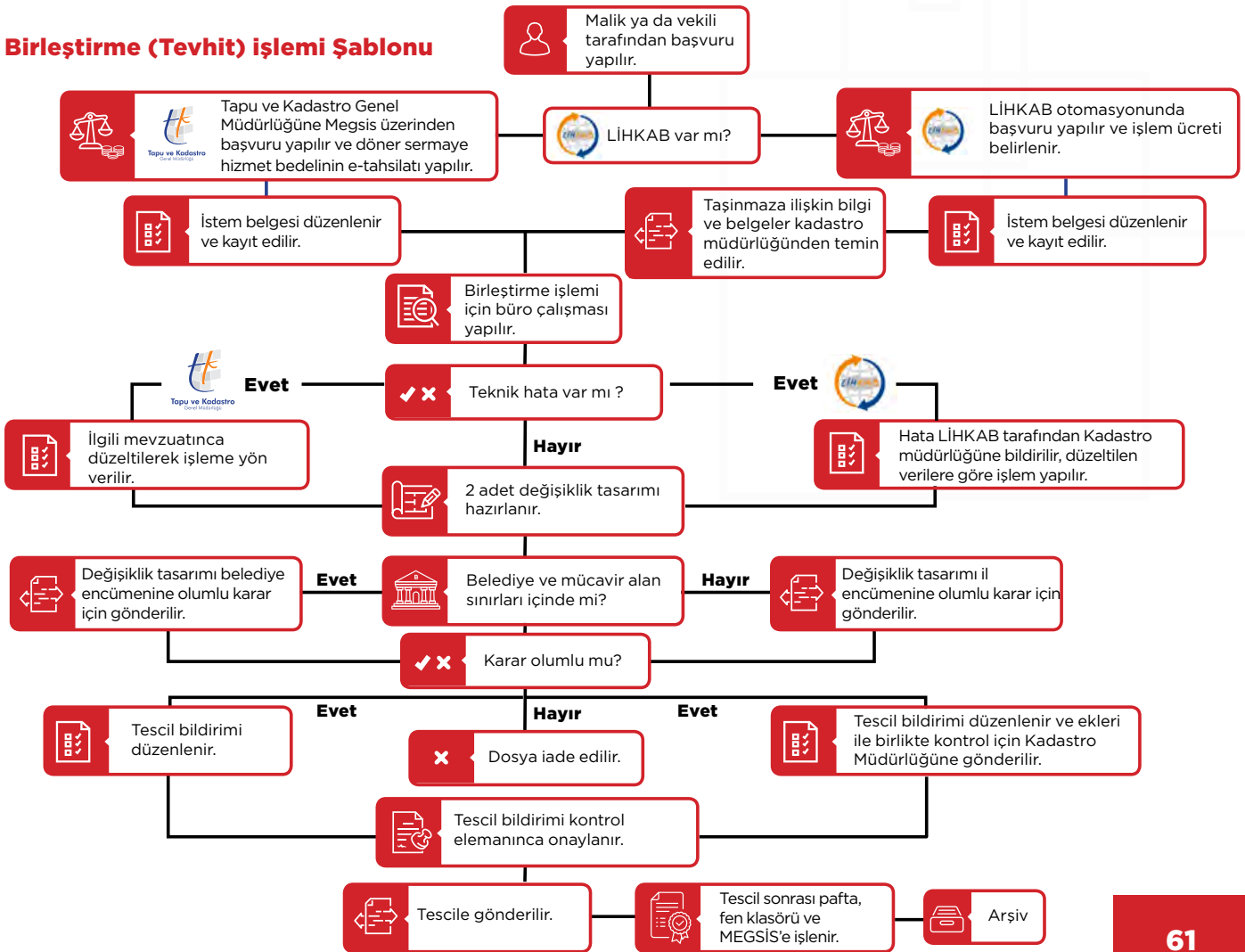
Tanım : Birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dnüştürölmesidir.

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Bizzat başvuru yapılacak ise kimlik belgesi veya pasaport	Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport sunulur. (gerektiğinde tercümesi ile birlikte)
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.)
Talep sahibi tüzel kişi ise işin yapılması için yetki verildiğini açıkça belirten yetki belgesi ve imza sirküleri	
LİHKAB'lara yapılan taleplerde Tip Sözleşme	
Encümen kararı	Belediye ve valilikçe onaylı olmalıdır.
Değışiklik tasarımı	Belediye ve valilikçe onaylı olmalıdır.
İlgili idarenin yazısı	

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Döner Sermaye	Parsel sayısına göre değışiklik gösterir.
Hizmet bedeli	LİHKAB tarafından yapılması durumunda parsel sayısına göre değışiklik gösterir.

Birleştirme (Tevhit) İşlemi Şablonu



2.6. Ayırma (ifraz)

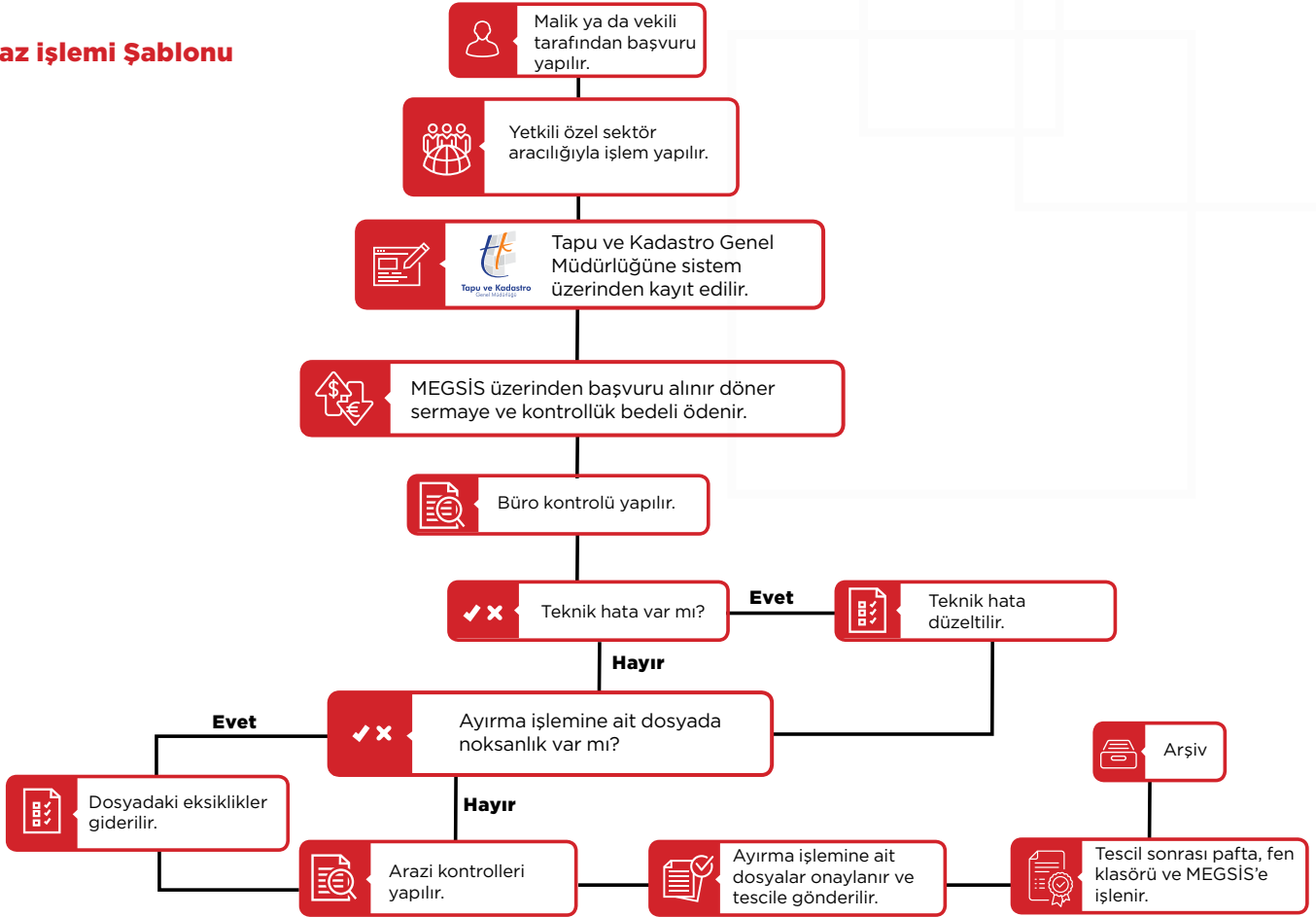
Tanım : Ayırma (ifraz); ilgisinin talebi üzerine, bir parselin İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca iki yada daha fazla parçalara bölünmesi işlemidir.

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Bizzat başvuru yapılacak ise kimlik belgesi veya pasaport	Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport sunulur. (gerektiğinde tercümesi ile birlikte)
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.)
Talep sahibi tüzel kişi ise işin yapılması için yetki verildiğini açıkça belirten yetki belgesi ve imza sirküleri	
İfraz işlem dosyası	Belediye ve valilikçe onaylanan bilgi ve belgelerin içinde bulunduğu dosya sunulur.
Serbest harita mühendislik bürolarında yapılan tip sözleşme	

İŞLEMİN MALİ YÖNÜ

Döner Sermaye	Parselin bulunduğu il/ilçe ve yüzölçümüne göre değişiklik gösterir.
----------------------	---

İfraz işlemi Şablonu







TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE VERİLEN DİĞER HİZMETLER



YOUR KEY
TURKEY
ACCURATE PORTAL FOR PROPERTY

1. YOUR KEY TURKEY (YABANCILAR BİLGİ PORTALI)

Your Key Turkey, Türkiye'ye yerleşme veya yatırım yapma kararı veren yabancılar ile gayrimenkul yatırımı yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmak isteyen yabancıların karar verme süreçlerinden taşınmaz edinim süreçlerine kadar ihtiyaç duyacağı tüm bilgiye en güvenli yoldan, en hızlı ve kolay şekilde ulaşmasını sağlamak amacıyla hizmet veren bir web sitesidir. (www.yourkeyturkey.gov.tr)

Your Key Turkey, yabancıların, Türkiye'den taşınmaz edinimine ilişkin tüm süreç boyunca yönlendirmesinin yapılarak, eksik ve yanlış bilgilendirmelerin önüne geçilmesini sağlayan ve devlet güvencesine sahip bir sitedir.

Taşınmazın edinim süreçlerinin yanında parsel sorgu sistemi ile taşınmazın konumsal bilgilerine de ulaşılabilmesi sağlayan site, karar verme süreçlerinde yatırım yapılacak bölgeye ilişkin bilgilendirmeler, istatistiki veriler, gayrimenkul piyasasına ilişkin gelişmelerin yer aldığı ve gerektiğinde soru ve sorunların iletilebildiği dinamik bir yapıya sahiptir.

2. TAPU - TAKAS UYGULAMASI

Genel Müdürlüğümüz ile Takasbank arasında yapılan protokol kapsamında taşınmaza yönelik alım-satım işlemlerinde, alıcı ve satıcıların talep etmesi halinde taşınmazın devrine ilişkin bedelin güvenli bir yöntemle el değiştirmesini sağlayan bir uygulamadır.

Bu uygulama sayesinde, satış işleminin tamamlanıp, taşınmazın alıcı adına tescil edilmesinden sonra alıcının hesabındaki para Takasbank aracılığıyla anlık olarak satıcının hesabına transfer edilir.

Böylece paranın sahte çıkması ve dolandırıcılık gibi riskler ile taraflar arasındaki güven problemi ortadan kalkmaktadır.

 Tapu Takas
sayesinde güvenli
gayrimenkul alışverişi



3. WEB-TAPU



Web-Tapu sistemi, taşınmazların internet ortamında takip edilebildiği ve yönetilebildiği bir sistemdir. Web-Tapu ile tapu müdürlüklerine gitmeden internet üzerinden işlem başvurusu yapılabilir ve gerekli belgeler tapu müdürlüğüne gönderilebilir. Tapu müdürlüğünde işlemlerin hangi aşamada olduğu takip edilebilir, harç ve döner sermaye bedelleri ödenebilir.

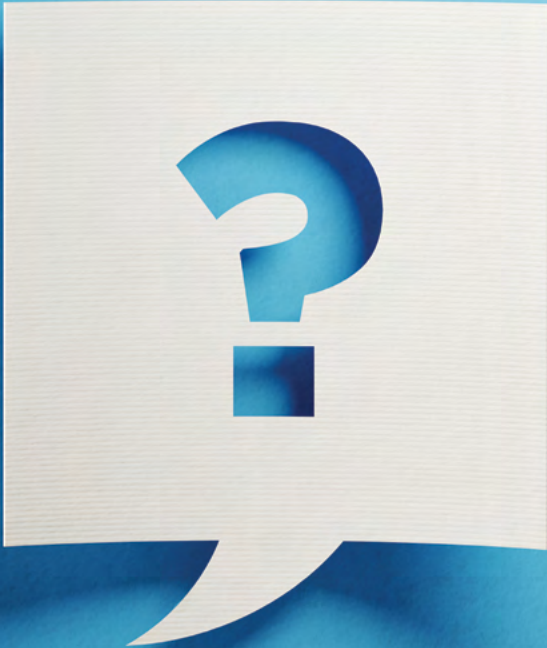
Bunun yanı sıra, Web-Tapu ile taşınmazların tapu kayıt ve konum bilgileri görüntülenebilir ve taşınmazlara ait bilgilerin başkası tarafından incelenmesine yetki verilebilir, Tapu müdürlüğüne gitmeden taşınmazlara yönelik işlem yapılmaması için beyan tesis edilebilir veya kaldırılabilir.

Yapılan tüm bu işlemlerden SMS yolu ile işlem sahiplerine gerekli bilgilendirme yapılır. Böylelikle işlemler internet üzerinden kolay, hızlı ve güvenilir bir şekilde son aşamaya kadar getirilir.

(<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>)

4. PARSEL SORGU

Yurt içi veya yurt dışında olması fark etmeksizin taşınmazı olan kişilerin kendilerine ait parseller ile yatırım yapmayı planladıkları parsellere ait konumu, tapu alanı, niteliği ve pafta bilgisi gibi temel mülkiyet bilgilerine tapu müdürlüğüne gitmeden cep telefonundan veya tabletinden erişim imkânı sunan bir uygulamadır.





VATANDAŞLIK KAZANIMI HAKKINDA SIKÇA SORULAN SORULAR

Başvuru için gereken belgeler nelerdir?

GEREKLİ BELGELER	AÇIKLAMA
Kimlik Belgesi veya Pasaport	Yabancı uyruk bilgisini gösteren ülke kimlik belgesi veya pasaport (gerekliğinde 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 Müdürlüğünce 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 adeta komisyonunca yetkilendirilmiş olmalıdır.)

Tapuda vatandaşlık için gerekli taşınmaz/taşınmazlar için değer tespiti nasıl hesaplanır?

Ödemelere esas dekontların toplamının, yatırıldığı tarihten bir önceki TCMB efektif satış kuru dikkate alınarak USD cinsi karşılığı 250.000 USD değerini sağlamalıdır.

Değerleme raporu ve resmi senette belirtilen bedeller dekontta yer alan değer toplamından az olmamalıdır.

Ödemelerin yapıldığına dair sunulan banka dekontlarında hangi gün kuru dikkate alınır?

Dekontun Türk Lirası olarak ödenmesi durumunda; dekont değerinin USD cinsinden karşılığının hesabı için, ödeme gününden bir önceki iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

Farklı tarihli birden çok dekont sunulması halinde (Türk Lirası olarak ödenmiş) değer tespiti nasıl hesaplanır?

Her bir dekontun düzenlendiği tarihten bir önceki iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınarak hesaplanan değerler toplamı 250.000 USD'yi sağlamalıdır.

Ödemelerin satış işleminden sonra yapılması durumunda değer tespiti nasıl hesaplanır?

Dekont için ödeme gününden önceki son iş gününün; resmi senetteki değer içinse satış işleminin yapıldığı günden bir önceki iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır. Bu durumda her iki değer de ayrı ayrı 250.000 USD yi sağlaması gerekmektedir.

Değerleme raporu nereden alınır ve geçerlilik süresi var mıdır?

Değerleme raporu, SPK'nın veya TDUB'un internet sayfasında (<http://www.spk.gov.tr/SiteApps/Sirketiletisim/List/gds> | <https://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a11d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92>) yayınlanmış olan değerlendirme kuruluşlarından alınacaktır. Düzenlenme tarihinden itibaren üç ay geçerli sayılmaktadır.

Taşınmazın satış bedeli nasıl transfer edilmelidir?

Alıcı veya yetkili temsilcisi tarafından satıcı veya yetkili temsilcisi banka hesabına havale, EFT vb. şekillerde yatırılmalı ve belgelenmelidir.

TOKİ, Emlak Konut gibi kamu kurum ve iştiraklerinin maliki bulunduğu taşınmazların bedel transferinin/ödemesinin yapıldığının onaylı banka dekontu ya da alınan bedel tutarının gösterildiği resmi yazı ile bildirilmesi de mümkündür.

“Uygunluk Belgesi” alabilmek için ne yapmak gerekir?

İlgili Yönetmelik ve uygulanmasına ilişkin genelgeler çerçevesinde yönetmeliğin öngördüğü taahhüdün işlenmesini takiben işlemi gerçekleştiren tapu müdürlüğü bütün belgeleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne ya da ilgili bölge müdürlüğüne gönderir.

Genel Müdürlük/Bölge Müdürlüğüne işleme ilişkin belgeler incelendikten sonra Uygunluk Belgesi düzenlenerek, Göç İdaresi Genel Müdürlüğü ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne resmi yollarla, ilgisine ise e-mail yoluyla gönderilir.

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

Hisseli olarak alınan taşınmazlarla, istisnai yolla Türk vatandaşlığı edinimi için başvurabilir mi?

Hisse değerinin en az 250.000 USD olması halinde başvurulabilir.

Türk vatandaşlığı almak için satın alınacak taşınmaz sayısı birden fazla olabilir mi ?

Olabilir.

Taşınmazların hepsinin aynı anda mı alınması gerekir?

Hayır. Farklı zamanlarda alınan taşınmazlar için başvuruda bulunulabilir.

Taşınmazın niteliği ne olmalıdır?

Satın alma yoluyla taahhüt konulması işleminde taşınmazın niteliğinin bir önemi yoktur. (Konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vs. olabilir.) Ancak, noter onaylı satış vaadi yoluyla taahhüt konulması işleminde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmaz olması gerekmektedir.

Yabancı sermayeli şirket sahibi veya ortağı olan yabancılar, şirkete ait taşınmaz ile vatandaşlık edinimi için başvurabilir mi?

Başvuramaz. Taşınmazın başvuru yapacak gerçek kişi adına kayıtlı olması gerekmektedir.

Kişi hissedarı olduğu şirketin taşınmazını satın alarak vatandaşlık edinimi için başvuruda bulunabilir mi?

Bulunamaz. Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar edinecek olan yabancı gerçek kişinin ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket tüzel kişiliği adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır.

Taşınmazın kimden alındığının vatandaşlık başvurusunda bir önemi var mıdır?

Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar; Türk vatandaşlarının adına kayıtlı olmalıdır. Ayrıca yabancı bir gerçek kişi tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra devredilmiş taşınmazlardan olmamalıdır. (Edinecek olan yabancı kişinin kendi, eşi ve çocukları dahil)

Tapuya konulan şerhin (3 yıl) süresi dolmadan taşınmazın satışı mümkün müdür?

Nüfus ve Vatandaşlık İl Müdürlüğünden alınacak cevaba göre işlem yapılır.

Satın alınan taşınmazın ipotekli veya hacizli olması halinde de vatandaşlık başvurusu yapılabilir mi?

Mevcut ipotekle birlikte veya hacizli olarak satış yapılması mümkündür.

Taşınmazın konut kredisi ile alınması halinde vatandaşlık başvurusu yapılabilir mi?

Bu durumda kredi tutarından arta kalan peşin ödeme dikkate alınır. Kanuni ipotekli satışlarda da peşin ödenen kısım 250.000 USD değerini sağlamalıdır.

İstisnai yoldan Türk vatandaşlığı edinimi amacı ile yapılan taşınmaz edinim başvuruları vekaletle olabilir mi?

Bu hususun vekâletnamede açıkça yazılmış olması halinde mümkündür.

Satış vaadi sözleşmesi ile Türk vatandaşlığına başvurulabilir mi?

07.12.2018 tarihi ve sonrasında olmak üzere; kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı tutar peşin olarak ödenmek kaydıyla noterde düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdünde bulunularak başvuru yapılabilir.

YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ HAKKINDA SIKÇA SORULAN SORULAR

Yabancıların taşınmaz ediniminde ne gibi sınırlamalar vardır?

- Öncelikle taşınma edinmek isteyen yabancı kişinin uyruğunda bulunduğu ülkenin, 35. madde gereği belirlenmiş olan ülkemizden taşınmaz edinimine izin verilen ülkeler arasında yer alması gerekir.
- 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi gereği yabancı gerçek kişilerin edinimleri ancak kanuni sınırlamalar dâhilinde mümkündür.
- 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gereği askeri yasak bölgelerde yabancıların taşınmaz edinimi mümkün bulunmamaktadır.
- Yabancı uyruklu gerçek bir kişi ülke çapında en fazla 30 hektara kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir. Cumhurbaşkanı bu miktarı iki katına arttırmaya yetkilidir.
- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu (%10) geçemez.
- Cumhurbaşkanı'nca yabancı gerçek ve tüzel kişilerin edinemeyecekleri alan olarak belirlenen stratejik alan ve özel güvenlik bölgelerinde bulunan yerlerde yabancı edinimi mümkün bulunmamaktadır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimi için ikamet izni gerekir mi?

- 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı kanunla değişik 35.maddesinde "Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslar arası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilir" hükmü düzenlenmektedir. Belirlenen ülke listesinde bulunan ülke vatandaşı gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmesi için ayrıca ikamet izni almasına gerek bulunmamaktadır.

Askeri yasak bölge sorgusu devam ediyor mu?

- 2017/4 Sayılı Genelgemizle 81 İlde Askeri Yasak bölge sorgulaması kalkmıştır. Böylelikle yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinim sürecinin Türk vatandaşlarının edinimlerinde izlenen süreçle aynı olması sağlanmıştır.

Mavi kart kimlik belgesi yerine kullanılabilir mi?

- Mavi Kart düzenlemesine ilişkin Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğünce 12.04.2013 tarihinden itibaren uygulama başlatıldığından bu tarihten sonra düzenlenmiş olan Mavi Kartlar tek başına kimlik belgesi olarak kullanılacaktır.
- 12.04.2013 tarihinden önce verilmiş olan 4112/5203 sayılı kanunda saklı tutulan hakların kullanılmasına ilişkin belgelerin (Mavi/Pembe kart) ise yenilenmedikleri sürece ülke kimliği veya pasaport ile birlikte değerlendirilmesine devam edilecektir.
- 5901 sayılı kanunla tanınan hakları haiz olup Mavi Kartını ibraz etmeden pasaportu veya uyuşunda bulunduğu ülke kimliği ile başvuruda bulunan kişilerin MERNİS ortamında mavi kart kütüğünden sorgulamasının yapılması veya nüfus müdürlüğünden bu kapsamda alınacak nüfus kaydının sunulması ile mavi kart sahibi olduklarının teyidi halinde işlemleri gerçekleştirilecektir.

Yapısız taşınmaz edinen yabancı uyruklu kişilerin tabii oldukları herhangi bir yükümlülük var mıdır?

Yapısız taşınmaz satın alan yabancı bir kişinin edindiği taşınmaz üzerinde edinim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde bir proje geliştirmesi ve projenin konusuna göre ilgili bakanlığın onayına sunması gerekmektedir. Projenin tamamlanma süresi ilgili Bakanlıkça belirlenecektir.

Şirketler yapısız taşınmaz edindiklerinde proje geliştirmek zorunda mıdır?

- Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ülkemizde özel kanun hükümlerine göre taşınmaz edinebilmektedir. Bu nedenle edinilen taşınmaz referans kanun hükümlerinde belirtilen amaca uygun kullanılacağı için proje geliştirme zorunluluğu bulunmamaktadır.
- Yabancı Sermayeli Şirketler 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36.maddesinde düzenlenmiş ve ayrıca taşınmaz edinim prosedürü 2012/13 sayılı genelgemizde belirtilmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesinde düzenlenen proje geliştirme zorunluluğu yabancı sermayeli şirketler için aranılmamaktadır.

Türkiye'de Kurulu şirket ortağının 35. madde gereği belirlenen listede yer almaması durumu şirketin taşınmaz edinimine engel midir?

Yabancı sermayeli şirketler Türkiye'de Türk kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliklerdir ve Tapu Kanunu'nun 36.maddesinde düzenlenmiştir. Taşınmaz ediniminde şirket ortaklarının 35. madde ile belirlenen ülkemizden taşınmaz edinebilecek ülkelerin belirlediği listede yer almaması taşınmaz edinimine engel değildir.

Yabancı sermayeli şirketlerin tamamı taşınmaz edinimine ilişkin işlemlerde valiliğe başvurmak zorunda mıdır?

- 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36.maddesinde ve 2012/13 sayılı "yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri" konulu genelgemizde düzenlendiği üzere; yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ediniminde Ticaret Sicil Müdürlüklerince verilen yetki belgesinde "36.madde kapsamındadır" veya "36.madde kapsamında değildir" ibareleri dikkate alınır. Sadece 36.madde kapsamında olan şirketlerin taşınmaz edinimi valilik sürecine tabidir. Bu nedenle 36.madde kapsamında olmayan şirketlerin valiliğe başvurma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Tapu işlemlerinin mali yönü açısından yabancı ile Türk vatandaşı arasında fark var mıdır?

- Tapu harcı bakımından yabancı ve Türk ayırımı bulunmamaktadır. Buna karşılık 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 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.

Yabancı uyruklu gerçek kişilere taşınmazın miras yolu intikali mümkün müdür?

- Yabancı uyruklu gerçek kişilere taşınmazın miras yolu intikali mümkündür. Ancak eğer intikal eden taşınmaz yabancı gerçek kişinin edinemeyeceği bölgede bulunuyorsa intikalin yapılmasının ardından taşınmazın elden çıkarılması, aksi takdirde tasfiyesi gerekmektedir. Ayrıca 35. madde kapsamında belirlenen listede yer almayan yani Türkiye'den taşınmaz edinimi mümkün bulunmayan ülke vatandaşlarına miras yolu ile taşınmaz intikal etmesi durumunda ilgili taşınmazın intikalin ardından elden çıkarılması, aksi takdirde ise tasfiyesi gerekmektedir.

Türkiye'de taşınmaz edinebilen ülkelerin listesine nasıl ulaşabilirim?

- 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesine göre Türkiye'de taşınmaz edinebilecek ülke listesi kamuya açık olmayıp edinim durumunun münferiden ülke bazında herhangi bir müdürlüğümüzden öğrenilmesi mümkündür.

Pasaportun tercümesi gerekir mi?

- 2013/13 sayılı ve "yabancılara ilişkin tapu işlemlerinde kimlik tespiti" konulu genelgemizde düzenlendiği üzere Latin alfabesi dışındaki alfabelerin kullanıldığı pasaport ve yabancı ülke kimlik belgelerinin Türkçe tercümesi Tapu müdürlüğünce gerekli görülürse istenilebilecek ancak Latin alfabesine göre düzenlenmiş pasaport veya ülke kimliklerinin Türkçe tercümesi istenmeyecektir.

Taşınmaz ediniminde hangi belgeler gereklidir?

- a.** Taşınmazın Tapu Senedi Belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi,
- b.** Kimlik belgesi veya pasaport (Gerektiğinde tercümesi ile birlikte sunulmalıdır ve kişinin uyruğunu belirtir şekilde düzenlenmiş olmalıdır),
- c.** SPK'nın veya TDUB'un resmi internet sitesinde yayınlanan değerlemeye yetkili kuruluşlardan alınmalıdır. (<http://www.spk.gov.tr/SiteApps/Sirketiletisim/List/gds> | <https://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a1d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92>)
- d.** İlgili Belediyeden, taşınmazın “Emlak Rayiç Değeri Belgesi”,
- e.** Binalar için (konut, işyeri... vb.) zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- f.** “Kimlik Beyan Formu” için 1 adet fotoğraf,
- g.** Türkçe bilmeyen taraf varsa yeminli tercüman,
- h.** Yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılması halinde, tercümesiyle beraber vekâletnamenin aslı veya onaylı örneği.

Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimindeki sınırlamalar nelerdir?

- Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimlerinde herhangi bir sırlama bulunmamakta ve faaliyetlerine uygun olmak kaydıyla diledikleri kadar taşınmaz edinebilmektedirler.

Yurtdışında düzenlenen bir vekâletname ile tapu işlemleri yapabilir miyim?

Yurt dışında bulunan Türk Konsoloslukları ve bulunulan ülkede vekaletname düzenlemeye yetkili makamlar tarafından düzenlenen vekaletnameler ile tapu işlemlerinin yapılması mümkündür. Ancak bunun düzenlenen vekaletnamenin aranılan şartları taşıyor olması gerekir.

Yabancı ülke noterliklerince düzenlenen her vekaletname ile tapu işlemlerimi yapabilir miyim?

Yurt dışında Yabancı ülke noterliklerince düzenlenen her vekaletnamelerin tapu müdürlüklerince kabulü için öncelikle vekaletnamenin;

- Düzenlendiği ülkenin resmi dilinde,
- İlgilinin fotoğrafını içerir bir şekilde düzenlenmiş olması ve fotoğrafın mühürlü olması gerekir.
- Bunun yanı sıra vekaletnamenin, düzenlendiği ülkenin Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi (Lahey Sözleşmesi)'ne taraf olup olmamasına dikkate alınarak, "Apostille" şerhi içermesi veya vekaletnamede bulunan imza ve mührün düzenleyen noterin bağlı bulunduğu makam, o makamın imza ve mührünün ise bulunulan ülkedeki Türk Konsololuğu tarafından onaylanmış olması,
- Talep konusu işleme ilişkin yetki içermesi,
- Noter onaylı Türkçe çevirisinin de tapu müdürlüğüne sunulması, gereklidir.

EK

YETKİ VERİLEN İŞLEMLER LİSTESİ

1. Tapu Sicil Müdürlüğü İşlemleri (Aktif)

1. Mülkiyet İşlemleri (Aktif)

1. İntikal İşlemleri (Aktif)

1. İntikal (Aktif)

2. İntikal Değişikliği (Aktif)

3. Elbirliği Mülkiyet Sona Erdirilmesi (Aktif)

4. Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal (Aktif)

5. İntikal Ve İntifa Tesisi (Aktif)

6. Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal ve İntifa (Aktif)

2. Satış İşlemleri (Aktif)

1. Satış (Aktif)

2. Satış Suretiyle Pay Temliki (Aktif)

3. İntifa Hakkını Üzerinde Tutarak Çıplak Mülkiyet Satışı (Aktif)

4. Çıplak Mülkiyet Satışı ve 3. Kişiyeye İntifa Devri (Aktif)

3. 4706 S.Y. 7/B Maddesine Göre Hazine Mallarının Satışı (Aktif)

9. İştirak ve Paylı Mülküyette İştirakliye Satış (Aktif)

10. Katmülkiyetli/Kat İrtifaklı Taşınmazlarda Ana Gayrimenkule Şuyulanan Hissenin

Satışı (Aktif)

15 Satış ve İpotek (Aktif)

3. Bağış (Hibe) İşlemleri (Aktif)

1. Bağış (Aktif)

2. Bağış Süratiyle Pay Temliki (Aktif)

4. Çıplak Mülkiyetin Bağışı ve 3. Kişiyeye İntifa Devri (Aktif)

5. İntifa Hakkını Üzerinde Tutarak Çıplak Mülkiyet Bağışı (Aktif)

- 4. Trampa (Aktif)
 - 1. Trampa (Aktif)
- 5. Taksim(Paylaşma) (Aktif)
 - 1. Mirasın Taksimi (Aktif)
 - 2. Paylaşma (Taksim) (Aktif)
- 6. Ölünceye Kadar Bakma Akdi (Aktif)
 - 1. Ölünceye Kadar Bakma Akdi (Aktif)
 - 2. Ölünceye Kadar Bakma Akdinin İptali (Hükmen) (Aktif)
 - 3. Ölünceye Kadar Bakma Akdi Suretiyle Pay Temliki (Aktif)
 - 4. Malik Dışında 3.Kişi Lehine Ölünceye Kadar Bakma Akdi (Aktif)
- 15. Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması
- 18. Tahsis
 - 15. Diğer Tahsis
- 19. Düzeltme (Tashih) İşlemleri
 - (24) 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun Geçici 12. Maddesine Göre Devir
- 4. İrtifak Hakları İşlemleri
 - 2. İntifa Hakkı (Aktif)
 - 1. İntifa Hakkının Tesisi (Aktif)
- 5. Rehin İşlemleri
 - 1. İpotek İşlemleri (Aktif)
 - 1. İpotek Tesisi (Aktif)
 - 2. İpotekte Değişiklik (Aktif)
 - 7. İpotek Terkini
 - 1. İpotek Alacaklısının Talebi ile
 - 2. Mirasçılarının Talebi (Belge Gerekli)
- 8. Rapor ve Belgeler (Aktif)
 - 1. Tapu Senedi (Aktif)
 - 2. Tapu Kaydı (Hisse) (Aktif)
 - 3. İpotek Belgesi (Aktif)
 - 4. Tapu Kaydı (Taşınmaz) (Aktif)

- 1.** Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri Hakkında 2012/13 sayılı Genelge (www.tkgm.gov.tr adresinden ulaşılabilir.)
- 2.** Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimleri Hakkında 2013/15 sayılı Genelge (www.tkgm.gov.tr adresinden ulaşılabilir.)
- 3.** Yurt dışında Düzenlenen Vekaletnameler Hakkında 2015/5 sayılı Genelge (www.tkgm.gov.tr adresinden ulaşılabilir.)
- 4.** Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hakkında 2019/5 sayılı Genelge ve Eki Klavuz (www.tkgm.gov.tr adresinden ulaşılabilir.)
- 5.** Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Aranılması Hakkında 2019/1 sayılı Genelge (www.tkgm.gov.tr adresinden ulaşılabilir.)
- 6.** Tasdik Şerhi (Apostille) Hakkında 2019/2 sayılı Genelge (www.tkgm.gov.tr adresinden ulaşılabilir.)
- 7.** Tapu Müdürlükleri İş Akışı ve Yetki Devri Hakkında 2014/1 sayılı Genelge (www.tkgm.gov.tr adresinden ulaşılabilir.)



Tapu ve Kadastro
Genel Mdrlg



YOUR KEY TURKEY

ACCURATE PORTAL FOR PROPERTY

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

☎ 0 312 551 42 56

@ yourkeyturkey@tkgm.gov.tr

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

📱 f yourkeyturkey

Tapu Müdürlükleri

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

