

Immobilienübertragung in der Türkei

Einleitung

Im vorherigen Artikel *Immobilienwerb* wurden zwei wesentliche Fragen erörtert, nämlich (I) welche Qualifikationen ausländische natürliche und juristische Personen haben müssen, um in der Türkei Immobilien zu erwerben, und (II) in welchem Umfang Immobilien von ausländischen natürlichen und juristischen Personen erworben werden dürfen.

1

Dieser Artikel soll einen Ausblick über die Schritte ermöglichen, welche vor und während des Eigentumsübertragungsprozesses zu unternehmen sind, einschließlich der erforderlichen Unterlagen, Gebühren und Steuern. Der Artikel befasst sich insbesondere mit Eigentumsübertragungen, bei denen der Käufer eine ausländische Privatperson oder ein ausländisch investiertes türkisches Unternehmen ist.

Anfangsphase: Vorläufige Genehmigung

Der potenzielle Verkäufer und der Käufer müssen einen Antrag stellen, um vor der eigentlichen Eigentumsübertragung eine Genehmigung zu erhalten. Im Grunde genommen handelt es sich hier um eine Bewertung der Verwaltungsbehörden bezüglich des Käufers und der Immobilie, bei der festgestellt wird, ob der Käufer für den Erwerb in Frage kommt und die Immobilie für die Übertragung geeignet ist.

Eigentumsübertragungen an ausländische natürliche Käufer

Handelt es sich bei dem Käufer um eine ausländische natürliche Person, wird der Antrag direkt beim Grundbuchamt gestellt. Die Antragsunterlagen sollten eine Reihe von Dokumenten enthalten, die sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer vorzulegen sind.

- A. Der Verkäufer sollte die folgenden Dokumente vorlegen;
- Kopie der Eigentumsurkunde (oder Informationen über die Gemeinschaft/die Gemeinde, den Kartenausschnitt/die Parzelle, das Grundstück und den unabhängigen Abschnitt),
 - Immobilienwertbescheinigung der Gemeinde
 - Steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung der Gemeinde, und
 - Erdbebenversicherungspolice (auch DASK-Zertifikat genannt) für den Fall, dass es sich bei der Immobilie nicht um ein Grundstück, sondern um einen Teil eines Gebäudes (z. B. ein Wohnhaus, ein Büro usw.) handelt.

Wenn der Verkäufer eine Privatperson ist;

2

- 1 Foto des Verkäufers (4 x 6 cm), und
- Ausweisdokument (z. B. Personalausweis, Reisepass usw.).

Wenn der Verkäufer ein gewerbliches Unternehmen ist;

- Zulassungsbescheinigung des Handelsregisteramtes,
- Bescheinigung der steuerlichen Registrierung,
- Firmensiegel,
- Unterschriftszirkular, und
- Ausweisdokument des Unterschriftsberechtigten.

- B. Der ausländische Käufer sollte die folgenden Dokumente vorlegen;

- Reisepass,
- Steuer-ID, und
- 2 Fotos (4 x 6 cm).

Werden die Parteien durch Bevollmächtigte wie Immobilienmakler, Rechtsanwälte, Mitarbeiter von Unternehmen oder sonstigen Dritte vertreten, muss der Bevollmächtigte eine in der gesetzlich vorgeschriebenen Form erstellte und beglaubigte Vollmacht vorlegen.

Bei Einreichung des Antrags prüft das Grundbuchamt zunächst, ob

- a. der Käufer Staatsangehöriger eines verbotenen oder beschränkten Landes ist,
- b. der Käufer die persönliche Erwerbsgrenze ausgeschöpft hat und
- c. der Bezirk die Grenze für den Erwerb durch Ausländer ausgeschöpft hat

Wird kein Hindernis festgestellt, setzt sich das Grundbuchamt mit dem zuständigen Armeekommando in Verbindung, um festzustellen, ob sich die betroffene Immobilie in einer militärischen Sperrzone, einer militärischen Sicherheitszone oder einer strategischen Zone befindet.

In diesem Rahmen schickt das Grundbuchamt dem Armeekommando eine Kopie der Katasterkarte, auf der der genaue Standort der Immobilie verzeichnet ist. Für die Ausstellung einer solchen Karte müssen die Parteien eine Gebühr entrichten.

Bei einer positiven Antwort des Armeekommandos erteilt das Grundbuchamt die vorläufige Zustimmung zur Übertragung und vergibt einen Termin für die eigentliche Eigentumsübertragung. Ansonsten wird der Antrag der Parteien auf Eigentumsübertragung abgelehnt.

3

Die Erteilung der vorläufigen Genehmigung kann aufgrund des Schriftverkehrs zwischen dem Grundbuchamt und dem Armeekommando bis zu 2 Monate dauern.

Die Armeekommandantur beurteilt jedoch nicht die konkrete Immobilie, sondern nur den Kartenausschnitt/die Parzelle, in dem die Immobilie liegt. Nach einer positiven Beurteilung des Armeekommandos für einen Kartenausschnitt/einer Parzelle, stellt das Grundbuchamt keine zusätzlichen Anfragen mehr zu den in diesem Kartenausschnitt/auf dieser Parzelle liegenden Immobilien.

Eigentumsübertragungen an Ausländisch- Investierte Türkische Unternehmen

Handelt es sich bei dem Käufer um ein türkisches Unternehmen, an dem ausländische Investoren mindestens 50 % der ausstehenden Aktien halten oder die Mehrheit der Mitglieder des Leitungsorgans ernennen oder abberufen können, stellt der Käufer allein den Erstantrag beim zuständigen Gouverneursamt.

Die Antragsunterlagen sollten folgende Dokumente enthalten;

GURULKAN ÇAKIR

- Antragsschreiben,
- Kopie der Eigentumsurkunde (oder ein vom Grundbuchamt erhaltener Grundbuchauszug)
- Katasterkarte, welche die geografischen Koordinaten zeigt
- Verpflichtungserklärung, die besagt, dass die Immobilie im Einklang mit dem in der Satzung des Unternehmens festgelegten Tätigkeitsbereich und den dort genannten Zielen erworben und genutzt wird,
- Zulassungsbescheinigung des Handelsregisteramtes,
- Unterschriftszirkular
- Satzung der Gesellschaft
- Bescheinigung über die gegenwärtigen ausländischen Aktionäre;
 - o erhalten vom Handelsregisteramt, wenn das Unternehmen in Privatbesitz ist, und
 - o erhalten bei der zentralen Wertpapierverwahrungsstelle (Merkezi Kayit Kuruluđu, MKK), wenn das Unternehmen börsennotiert ist.

4

Nach der Einreichung des Antrags korrespondiert das Gouvernement mit dem zuständigen Armeekommando, um festzustellen, ob der Standort der betroffenen Immobilie in einer militärischen Sperrzone, einer militärischen Sicherheitszone oder einer strategischen Zone liegt. Wenn das Armeekommando eine positive Antwort gibt oder eine bestimmte Zeit lang schweigt, erteilt das Gouvernement die Genehmigung für die geplante Übertragung.

Gibt das Armeekommando jedoch eine ablehnende Antwort, bittet das Gouvernement das Armeekommando um eine Einschätzung, ob der Erwerb eine Bedrohung für die nationale Sicherheit darstellen würde. Gibt das Armeekommando eine positive Bewertung ab oder schweigt für eine bestimmte Zeit, erteilt das Gouvernement die Genehmigung für die geplante Übertragung.

Das genaue Verfahren wird gleichzeitig zwischen dem Gouvernement und der Provinzpolizei oder der Gendarmerieabteilung durchgeführt, um festzustellen, ob die Immobilie in eine besondere Sicherheitszone fällt.

Wird der Antrag, aus welchen Gründen auch immer, vom Gouvernement abgelehnt kann das antragstellende Unternehmen gegen die Entscheidung auf höheren Verwaltungsebenen Berufung einlegen und als letzte Instanz das Gericht anrufen.

Die Erteilung der vorläufigen Genehmigung kann aufgrund des Schriftverkehrs bis zu 2 Monate dauern.

Nach Abschluss der oben genannten Untersuchungen teilt das Gouvernement dem Unternehmen und dem Grundbuchamt mit, dass es die Übertragung genehmigt.

Die Genehmigung ist 6 Monate lang gültig. Daher müssen der Verkäufer und der Käufer innerhalb von 6 Monaten nach Erhalt der Genehmigung beim Grundbuchamt die Vollstreckung der Eigentumsübertragung beantragen; andernfalls ist die Genehmigung null und nichtig.

Letzte Phase: Tatsächliche Eigentumsübertragung

Sobald das vorläufige Genehmigungsverfahren abgeschlossen ist, können der Käufer und der Verkäufer die Eigentumsübertragung vornehmen.

5

Die Parteien oder ihre Vertreter müssen beim Grundbuchamt anwesend sein, um das Rechtsgeschäft zu vollziehen. Der zuständige Grundbuchbeamte stellt die Übertragungsurkunde in der gesetzlich vorgeschriebenen Form aus. In der Zwischenzeit werden die Parteien aufgefordert, die Grunderwerbsteuer und die vom Beamten berechnete Gebühr zu zahlen.

Nach der Zahlung können die Parteien die Übertragungsurkunde im Beisein des Grundbuchbeamten durchlesen. Wenn die ausländische Partei der türkischen Sprache nicht mächtig ist, muss auch ein beglaubigter Übersetzer anwesend sein, der den Inhalt der Urkunde mündlich übersetzt

Die Parteien werden dann gefragt, ob die Bedingungen der Urkunde mit ihrem Willen übereinstimmen. Wenn beide Parteien dies bejahen, können der Käufer und der Verkäufer ihre Unterschriften auf die Übertragungsurkunde setzen. Nach Abschluss des Rechtsgeschäftes wird die Eigentumsurkunde auf den Namen des neuen Eigentümers ausgestellt.

Steuern und Gebühren

Grunderwerbsteuer

Die Parteien müssen eine Grunderwerbssteuer entrichten. Die Grunderwerbsteuer wird nach der mündlichen Erklärung der Parteien über den Kaufpreis berechnet und erhoben. Der angegebene Kaufpreis darf nicht unter dem Betrag liegen, der in der von der Gemeinde ausgestellten Immobilienwertbescheinigung angegeben ist.

Die Grunderwerbsteuer wird an das zuständige Finanzamt gezahlt. Grundsätzlich sind Verkäufer und Käufer verpflichtet, die Steuerlast gleichmäßig zu tragen. In der Praxis trägt jedoch in der Regel der Käufer die gesamte Last.

Dienstleistungsgebühr

Die Dienstleistungsgebühr wird an das Grundbuchamt als Gegenleistung für die Durchführung der Rechtsgeschäfte und die Eintragungsdienste gezahlt. Die Parteien können jedoch unter sich vereinbaren, wer die Dienstleistungsgebühr zahlen soll. Grundsätzlich wird in der Praxis die Gebühr vom Käufer gezahlt.

GURULKAN ÇAKIR AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Beybi Giz Plaza, Office 43
Maslak 34398
Istanbul, TURKEY

T +90 212 215 30 00
M info@gurulkan.com
W www.gurulkan.com



Gurulkan Çakır Avukatlık Ortaklığı ("Gurulkan Çakır") ist eine Anwaltspartnerschaft, die bei der Istanbul Bar Association mit der Lizenznummer 105 und bei der Union der türkischen Anwaltskammern mit der Lizenznummer 206 registriert ist.

Diese Veröffentlichung enthält nur allgemeine Informationen und sollte bei keiner Entscheidung herangezogen werden. Es ist nicht vorgesehen, rechtliche oder andere Ratschläge zu erteilen. Gurulkan Çakır und seine Partner haften nicht für Verluste oder Schäden, die dadurch entstehen, dass sie sich auf die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen verlassen.

Bevor Leser auf Informationen reagieren, sollten sie die Angemessenheit der hier bereitgestellten Informationen unter Berücksichtigung ihrer rechtlichen und finanziellen Lagen, ihrer Ziele und Bedürfnisse prüfen. Insbesondere sollten Leser vor jeder Entscheidung unabhängigen professionellen Rat einholen.

Diese Veröffentlichung darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung von Gurulkan Çakır weder ganz noch teilweise veröffentlicht werden.
