

# YABANCILAR İÇİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ SATIN ALMA İŞLEMLERİ REHBERİ

İşbu rehber, yabancı uyruklu şahısların ülkemizde taşınmaz ediniminde sorunlarla karşılaşmamasına yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır. Bununla beraber, gerekli profesyonel danışmanlık hizmetlerini almak için lütfen bizimle irtibata geçiniz.

## 1. Hukuki temel:

Yabancı uyruklu gerçek şahıslar, vatandaşı oldukları ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık varsa ülkemizde taşınmaz satın alabilirler. Karşılıklılık listeleri konusunda ülkenizin Türkiye'deki temsilciliklerinden veya ülkenizdeki Türkiye Büyükelçiliği veya Başkonsolosluklarından bilgi almanız mümkündür.

## 2. Sözleşmelerin resmi şekilde düzenlenmesi:

Türkiye'de geçerli mevzuata göre, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan resmi sözleşmelerin mutlaka taşınmazın bulunduğu Tapu Sicil Müdürlüklerinde yapılması gerekmektedir. Ayrıca, resmi satış öncesinde noter huzurunda "satış vaadi sözleşmesi" imzalanması da mümkündür.

Satış sözleşmesi resmi şekilde yapılan taşınmazın mülkiyetinin kazanılması tapu müdürlüklerinde yapılacak tescil ile mümkün olmaktadır.

## 3. Yabancıların taşınmaz edinimindeki kanuni sınırlamalar:

**A.** Yabancılar, karşılıklılık bulunmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla, **Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, taşınmaz satın alabilirler.** Ancak farklı şehirlerde de olsa, yabancı bir kişinin Türkiye'de satın alabileceği taşınmazların toplam yüzölçümü 25.000 metrekareyi geçemez.

**B.** Yabancıların taşınmaz alımı öncesinde, **bölgedeki askeri makamlardan izin alınması da gerekmektedir.** Bahse konu taşınmazın güvenlik bölgesi içinde bulunması halinde, yabancılar satış işlemi yapılması mümkün olamayacağından, bu konunun ödeme yapılmadan önce açıklığa kavuşturulması önemlidir.

## 4. Pratik bilgiler:

**A. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimleri için ilgili tapu sicil müdürlüklerine başvurularında:**

-Kimlik belgelerini ve pasaportlarını,

-Taşınmaz edinimleri ikamet iznine tabi yabancıların ilgili emniyet müdürlüklerinden verilen ikamet tezkerelerini,

-Yurt dışından verilen vekâletnameler esas alınarak vekâleten işlem yaptırılmaları halinde, tercümeleriyle beraber vekâletnamelerin aslını veya onaylanmış bir örneğini beraberlerinde bulundurmaları gerekmektedir.

**B. Satış sözleşmeleri yapılmadan önce, taşınmazın sınırlı ayni haklarla kayıtlı olup olmadığı, ipotekli veya satışına engel herhangi bir durumun bulunup bulunmadığı gibi hususlar ilgili Tapu Dairesinden kontrol edilmelidir.**

**C. Ülkemizde mülk almak isteyen yabancıların,**

- İlgilisi olduğunu kanıtlaması kaydıyla Tapu Sicil Müdürlüklerinde bahse konu taşınmaz hakkında bilgi edinmeden hukuki bağlayıcılığı olan sözleşmeleri imzalamamaları ve ödeme yapmamaları,

-Satıcı şahıs veya firmalar hakkında araştırma yapmadan işlemlerini başlatmamaları, ciddi ve güvenilir olduklarını ispat edemeyen şahıs veya firmalar ile çalışmamaları uygun olacaktır.