



**Konsulat  
der Bundesrepublik Deutschland  
Antalya**

RK 511.00

Stand: Februar 2006  
MJ

Das Konsulat bedankt sich bei Frau Rechtsanwältin Deniz Yıldırım für die Zusammenfassung und Übersetzung der türkischen Vorschriften.

**Erwerb von Grundeigentum in der Türkei**

Das türkische Sachenrecht ähnelt im Grunde dem schweizerischen Sachenrecht, da das türkische Zivilgesetzbuch ursprünglich aus der Schweiz übernommen wurde. Aus diesem Grund sind die Begriffe des Sachenrechts in der Türkei und in der Schweiz fast die gleichen, obwohl in der Türkei im Jahr 2001 das neue türkische Zivilgesetzbuch erlassen wurde.

Auch im Sinne des türkischen Zivilgesetzbuches ( § 704) sind der Gegenstand des Grundeigentums die Grundstücke. Nach dem türkischen Recht sind unter Grundstücken zu verstehen:

- a) die Liegenschaften
- b) die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte,
- c) die im Stockwerkeigentumgrundbuch eingetragene separate Teile

Nach dem Eigentumswohnungsgesetz Nr. 634 (vom 23.06.1965) ist auch das Etagenwohnungseigentum eine Sonderart des Eigentums, das sich auf die Anteile des Bodens und auf die gemeinsamen Teile des Gebäudes bezieht und eine bestimmte Etagenwohnung dem Inhaber vorbehält.

Der Erwerb von Eigentum oder beschränkten dinglichen Rechten an in der Türkei gelegenen Grundstücken, Häusern, Stockwerken (Wohnungen) oder Ferienwohnungen richtet sich ausschliesslich nach türkischen Vorschriften. Danach sind drei Eigentumsformen zu unterscheiden:

1. Das Volleigentum an einer Immobilie und den dazu gehörenden Anlagen und Vorrichtungen entspricht in seiner rechtlichen Ausgestaltung in etwa dem deutschen Grundstückseigentum.
2. Das Stockwerkseigentum, dessen Rechtsgrundlage das Gesetz Nr. 634 vom 23.06.1965 ist, ähnelt dem deutschen Wohnungseigentum und umfasst das Sondereigentum an einem Grundstücksteil, z.B. einer Etage, verbunden mit dem Miteigentum am Gesamtgrundstück; als Vorstufe dient häufig eine Stockwerks-Grunddienstbarkeit.

3. Der periodische Grundbesitz ("time-sharing") wurde durch Gesetz Nr. 3227 vom 10.06.1985 eingeführt. Es handelt sich hier um eine Variante des Stockwerkseigentums, nämlich Miteigentum an einem Objekt, verbunden mit alljährlich wiederkehrenden, jedoch zeitlich begrenzten Wohn- und Nutzungsrechten.

Ausländische natürliche und juristische Personen dürfen in der Türkei nach Art. 35 des Grundbuchgesetzes (Gesetz Nr. 2644 vom 22.11.1934 in der Fassung vom 07.01.2006, in Kraft getreten rückwirkend ab 26.07.2006) unter den unten aufgeführten Voraussetzungen Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte erwerben und erben.

- 1) Die erste Voraussetzung ist das Gegenseitigkeitsprinzip. Die Voraussetzung der Gegenseitigkeit gilt im Verhältnis zur Bundesrepublik Deutschland als erfüllt.
- 2) Eine ausländische natürliche Person kann türkeiweit nur bis zu 2,5 Hektar Eigentum und beschränkte dingliche Rechte und nur zu Wohn- und gewerblichen Zwecken erwerben. Die Regierung ist ermächtigt, diese Grenze bis zu 30 Hektar zu erhöhen. Die Daten über das Grundeigentum und die Nutzungsrechte der ausländischen natürlichen Personen werden im Computersystem registriert. Diese Daten werden allen örtlichen Grundbuchämtern zugänglich gemacht. So wird eine Kontrolle möglich. Zusätzlich müssen natürliche Personen eine Verpflichtungserklärung unterschreiben, in der sie versichern, dass ihr Grundeigentum und ihre Nutzungsrechte landesweit die 2,5-Hektar-Grenze nicht überschreiten und dass sie bedingungslos die Veräußerung des Grundeigentums und der Nutzungsrechte, die diese Grenze überschreiten, akzeptieren. (Rundschreiben des Ministeriums für Bauwesen vom 20.01.2006).
- 3) Eine Ausnahme gilt, wenn der Ausländer gesetzlicher Erbe ist. Bei einem Erwerb durch Verfügung von Todes wegen gelten hingegen diese Einschränkungen. Voraussetzung ist die Gegenseitigkeit, die für deutsche Staatsbürger und Staatsbürgerinnen gegeben ist.
- 4) Ausländische Staatsangehörige können nur in den Gebieten, für die ein qualifizierter Bebauungs- oder Lageplan existiert, Eigentum und Nutzungsrechte von Grundstücken erwerben.
- 5) Für die Einrichtung eines Grundpfandrechts (z.B. Hypothek) gelten diese Einschränkungen nicht. Auch die Gegenseitigkeit wird nicht überprüft.
- 6) Ausländische Handelsgesellschaften können nur im Rahmen von Sondergesetzen, wie z.B. dem Gesetz zur Förderung des Tourismus, dem Gesetz für Industriegebiete oder dem Erdölgesetz in der Türkei Grundeigentum erwerben. Für ausländische juristische Personen gilt die 2,5-Hektar-Grenze nicht.
- 7) Ausländische Stiftungen, Vereine, Genossenschaften oder Gemeinden und Fonds in der Türkei können kein Grundeigentum oder Nutzungsrechte erwerben. Die Anträge von solchen Institutionen werden sofort von den örtlichen Grundbuchämtern abgelehnt.
- 8) In bestimmten Gebieten können ausländische natürliche und juristische Personen kein Grundeigentum und keine Nutzungsrechte erwerben. Diese Gebiete sind: Agrar und Minengebiete, Bewässerungsgebiete, Flora- und Faunagebiete, Energieproduktionsgebiete, Gebiete die wegen kultureller und religiöser

Besonderheiten wichtig sind, strategisch wichtige sowie militärische Sicherheitsgebiete.

- 9) Das Verteidigungsministerium ist verpflichtet, binnen drei Monaten nach der Veröffentlichung dieses Gesetzes dem Ministerium für Bauwesen militärische Sperrgebiete mitzuteilen. Die bereits vorliegenden Anträge und die in diesem Zeitraum gestellten Anträge werden nach altem Gesetz bearbeitet, wonach gem. Rundschreiben des Ministeriums für Bauwesen vom 26.07.2005, Nr:2005/13, für jeden Antrag die Genehmigung des Oberkommandos der ägäischen Armee in Izmir eingeholt wird.
- 10) Zusätzlich legt der Ministerrat für jede Provinz eine prozentuale Gesamtquote fest, bis zu der ausländische natürliche Personen innerhalb der Provinz Land erwerben dürfen. Die Quote darf 0,5 % der gesamten Provinzfläche nicht übersteigen.
- 11) Es ist anzunehmen, dass die Grundbuchämter keine Anträge bearbeiten werden, bevor diese Quoten festgelegt sind.
- 12) Gem. Art. 29 des türkischen Staatsbürgerschaftsgesetzes Nr. 403 gelten die oben genannten Einschränkungen nicht für Personen, die durch Geburt die türkische Staatsangehörigkeit erwarben und sie mit Genehmigung des Ministerrates zwecks Erwerbes einer anderen (z.B. der deutschen) Staatsangehörigkeit verloren haben, sowie deren gesetzliche Erben. Diese Personen werden u.a. hinsichtlich des Erwerbes von Grundeigentum nicht als Ausländer behandelt, sie müssen sich mit einer sogenannten "Pembe kart" ausweisen.
- 13) Beim käuflichen Erwerb von Grundeigentum ist zwischen dem Kaufversprechen (Vorvertrag) und dem eigentlichen Kaufvertrag (Auflassung) in einer Urkunde vor dem Grundbuchbeamten zu unterscheiden. Der Kaufvertrag (Auflassung) muss unbedingt beim Grundbuchamt vor dem Grundbuchbeamten abgeschlossen werden. Die Notare in der Türkei sind nicht berechtigt, einen Kaufvertrag abzuschließen bzw. zu beurkunden. Auch der Vorvertrag bedarf der öffentlichen Beurkundung. Dieser wird gewöhnlich vor dem Notar geschlossen, kann aber auch zu Protokoll des Grundbuchamts erklärt werden. Seine Erfüllung sollte durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch abgesichert werden. Trotz alledem ist der Kaufvertrag nicht hundertprozentig sicher. Wenn der Verkäufer den angegebenen Betrag zurückzahlt, kann er vom Kaufvertrag zurücktreten.
- 14) Vor dem Erwerb von Grundeigentum sollten noch folgende Hinweise beachtet werden:
  - i) Es ist zweckmäßig, sich von dem Vorliegen eines Lageplans zu überzeugen und ggf. rechtzeitig für die Erstellung eines solchen Lageplans Sorge zu tragen. Es empfiehlt sich ebenfalls, sich frühzeitig über eventuelle Bebauungs- oder Nutzungsbeschränkungen sowie Belastungen wie z.B. Hypotheken zu informieren.
  - ii) Bei der Bestimmung der Zahlungsmodalitäten ist Vorsicht angebracht. Insbesondere ist darauf zu achten, dass Zahlungen auch abgesichert sind und sich im Falle der Erstellung eines Hauses am Baufortschritt orientieren. Türkische Grundbuchbeamte machen u. U. die Umschreibung im Grundbuch von der vorherigen Begleichung der Steuerschulden des Voreigentümers abhängig. Der neue Käufer trägt die Verantwortung zur Begleichung sämtlicher bis zum Kaufdatum angefallener Steuerschulden, ggfs. auch für vergangene Jahre. Die Zahlungsweise ist eine Vertrauenssache zwischen beiden Seiten. Man kann das

Geld bei der Bank bis zur Aushändigung der Grundbucheintragung sperren lassen oder bei der Unterzeichnung beim Grundbuchamt in bar bezahlen. Auch sollte man darauf achten, dass bei der Übertragung beim Grundbuchamt ein vereidigter Dolmetscher erforderlich ist.

- iii) Vom Abschluss eines Treuhandvertrages mit einem türkischen Treuhänder zur Umgehung von gesetzlichen Erwerbsverboten für Ausländer wird auf jeden Fall abgeraten.
- iv) Bei Erwerb von Stockwerkseigentum und bei periodischem Grundbesitz sollte sich der Käufer eingehend über die inhaltliche Ausgestaltung des "Verwaltungsplans" für das Gesamtobjekt erkundigen. Die Bestimmungen des Verwaltungsplans haben im Streitfall Vorrang vor den gesetzlichen Regelungen. Grundsätzlich wird von einem periodischen Grundbesitz ("time-sharing") abgeraten, da entstehende Schwierigkeiten meist nicht lösbar sind.
- v) Es sollte darauf geachtet werden, dass die erforderlichen behördlichen Genehmigungen, wie z.B. Baugenehmigung, Bewohnbarkeitsbescheinigung oder die Genehmigung örtlich zuständiger Militärbehörden, vorliegen.
- vi) Es empfiehlt sich, bei der Abwicklung eines Grundstücksgeschäfts einen türkischen Rechtsanwalt zu beteiligen, dessen Honorar im voraus schriftlich festgelegt werden sollte. Der Rechtsanwalt benötigt zur Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen eine Vollmacht, die notariell zu beurkunden ist und mit dem Passbild des Vollmachtgebers versehen sein muss. Inhaltlich muss sich die notariell beurkundete Vollmacht auf vor dem Grundbuchamt vorzunehmende Erklärungen beziehen.

Eine Liste mit deutschsprechenden Rechtsanwälten ist beim Konsulat erhältlich.

- 15) An Kosten kommen insbesondere die sogenannten "Grundbuch- und Katastergebühren" in Betracht, wobei jede Partei anlässlich des Vertragsabschlusses vor dem Grundbuchamt diese Gebühr in Höhe von 1,25 % des als Kaufpreis angegebenen Betrags zu entrichten hat. Als weitere Abgaben müssen bei Eintragung des Eigentümers einer Immobilie Kapitalsteuer, private Dienstwegesteuer und eine Erziehungsabgabe entrichtet werden. Der Kaufpreis darf nicht unter dem für die Berechnung der jährlich zu zahlenden Grundsteuer massgeblichen Wert liegen.
- 16) Seit 01.01.2005 muss innerhalb von 3 Monaten nach dem Kaufdatum eine Steueranmeldung zur Zahlung von Immobiliensteuer eingereicht werden.
- 17) Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien, die innerhalb von 4 Jahren nach dem Erwerbsdatum weiterverkauft werden, unterliegen der Einkommensteuer. Bei der Errechnung des Gewinns wird der Kostenpreis (der Verkaufsmonat ausgenommen) anhand der Steigerungsrate von TEFÉ (Handelskammer) erhöht.
- 18) Wenn die verkaufte Immobilie geerbt oder durch eine Schenkung erworben wurde, wird bei Wiederverkauf keine Einkommensteuer gezahlt.

- 19) Die türkische Devisengesetzgebung sieht keine Beschränkungen mehr beim Eigentumserwerb durch ausländische Staatsangehörige vor. Der Erlös eines Immobiliengeschäfts kann grundsätzlich frei ins Ausland transferiert werden. Bei einem üblichen Transfer über die Bank ist es nötig, dass eine türkische Steuernummer angegeben wird. Ausländer können diese Steuernummer bei einem Finanzamt unter Vorlage ihres Reisepasses erhalten.
- 20) Für die Bearbeitung des Erwerbs von Grundeigentum in der Türkei sind folgende Unterlagen für das Grundbuchamt erforderlich:
- i) Grundbuchauszug
  - ii) Personalausweis oder Pass von Käufer und Verkäufer (von Ausländern notariell beglaubigte Übersetzung)
  - iii) Steuernummer von Käufer und Verkäufer
  - iv) Bei Immobilien eine Erdbebenpflichtversicherungspolice
  - v) Vom Verkäufer 1, vom Käufer 2 innerhalb der letzten 6 Monate aufgenommene Passfotos der Größe 6 x 4
  - vi) Falls die Grundbuchübertragung durch einen gesetzlichen Vertreter (Vollmacht) erfolgen soll, sind die Vollmacht, der Personalausweis und das Passfoto des Vertreters notwendig.

Zum Schluss ein kurzer Hinweis.

Wie überall bekannt ist, kann manchmal ein Nachbar einem das Leben zur Hölle machen. Deshalb sollte man vor einem Kauf auch die Nachbarn unbedingt kennenlernen.

**Alle Angaben in diesem Merkblatt beruhen auf Erkenntnissen und Einschätzungen des Konsulats im Zeitpunkt der Textabfassung. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit, insbesondere wegen zwischenzeitlich eingetretener Veränderungen, kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.**