



**T.C. DIŞİŞLERİ  
BAKANLIĞI**

## **Yabancılar İçin Rehber**

### **YABANCILAR İÇİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ SATIN ALMA İŞLEMLERİ REHBERİ**

İşbu rehber, yabancı uyruklu gerçek şahısların ülkemizde taşınmaz ediniminde sorunlarla karşılaşmamasına yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır. Bununla beraber, rehber gerekli profesyonel danışmanlık hizmetlerini ikame etmemektedir.

#### **1.Hukuki temel :**

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun Mayıs ayında yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesi uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı aranması uygulaması terk edilmiştir. Ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediminizin mümkün olup olmadığı konusunda ülkenizdeki Türkiye Büyükelçiliği veya Başkonsolosluklarından veya ülkenizin Türkiye'deki temsilciliklerinden bilgi almanız mümkündür. Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz satın alırken zarara uğramamaları maksadıyla aşağıdaki hususlara özen göstermeleri uygun olacaktır:

#### **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 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 30 hektarı geçemez.**

**B. Yabancıların taşınmaz alımı öncesinde, bölgedeki askeri makamlardan izin alınması da gerekmektedir. Bahsekonu taşınmazın güvenlik bölgesi içinde bulunması halinde, yabancılar satış işlemi yapılması mümkün olmayacağından, 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 veya pasaportlarını,**

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

**-Yurt dışından verilen vekaletnameler esas alınarak vekaleten işlem yaptırımları halinde, tercümeleriyle beraber vekaletnamelerin aslını**

**veya onaylanmış bir örneğini beraberlerinde bulundurmaları gerekmektedir.**

**B. Satış sözleşmeleri yapılmadan önce, taşınmazın sınırlı ayni haklarla kayıtlı olup olmadığı,**