

Yazarlar: Av. H. Zihni Gönen LL.M., Av. Alperen Fatih Tülek, Gönen Hukuk Bürosu

TÜRK VATANDAŞLIĞININ TAŞINMAZ EDİNME YOLUYLA KAZANILMASI

Anayasa'nın *Türk Vatandaşlığı* yan başlıklı 66'ncı maddesinin ilk fıkrası "Türkiye Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türktür" şeklinde düzenlenmiştir. Bunun yanında 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun *tanımlar* yan başlıklı 3'üncü maddesi ise Türk vatandaşını "Türkiye Cumhuriyeti devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişi" olarak tanımlamıştır. 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu ("**Kanun**")'nun 12'nci maddesinde ise Türk Vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması hususu düzenlenmiştir. Söz konusu madde kapsamında yapılması gereken yatırımın niteliği ve miktarı ise 12.12.2016 tarihli ve 2016/9601 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin ("**Yönetmelik**") 20'nci maddesine yapılan eklemeler uyarınca belirlenmiştir. Buna göre belirli tutarlarda ve şekillerde yatırım yapan yabancılara da Türk vatandaşlığı kazanma hakkı tanınmıştır.

19.09.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 106 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yatırımlar için belirlenen parasal değerler düşürülerek başvuruların artması hedeflenmiştir. Bu bağlamda yabancıların taşınmaz alma yoluyla Türk vatandaşlığı başvurusunda bulunması için 250.000 USD, diğer yollarla vatandaşlığa başvurmaları içinse 500.000 USD ya da buna denk tutarda yatırım yapmaları gerekmektedir.

Yatırım yoluyla Türk vatandaşlığının kazanılması aşağıda belirtilen üç aşamadan oluşmaktadır:

1. Yönetmelik'in 20'inci maddesinde belirtilen yatırım şartlarından birinin yerine getirilmesi ve ilgili kurumdan Uygunluk Belgesi'nin alınması.
2. 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 31nci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca kısa dönem ikamet izni alınması.
3. Yatırım yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılması için başvuru yapılması.

I. YATIRIM ÇEŞİTLERİ VE VATANDAŞLIK BAŞVURUSU

Vatandaşlık başvurusu için yapılacak yatırımın türüne göre alınacak Uygunluk Belgesi ve Belgenin alınacağı makamla birlikte Usul ve Esaslar da değişiklik göstermektedir. Bu kapsamda Yönetmeliğin 20nci maddesinin ikinci fıkrasına göre;

- a. En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tespit edilen,
- b. En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya 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 üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen,

- c. En az 50 kişilik istihdam oluşturduğu Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca tespit edilen,
- d. En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında mevduatı üç yıl tutma şartıyla Türkiye’de faaliyet gösteren bankalara yatırdığı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilen,
- e. En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında Devlet borçlanma araçlarını üç yıl tutmak şartıyla satın aldığı Hazine ve Maliye Bakanlığınca tespit edilen,
- f. En az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen.

Bu maddede ise Yönetmeliğin 20’nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendindeki taşınmaz edinme yoluyla Türk vatandaşlığı kazanma yolu incelenecektir.

II. TAŞINMAZ EDİNME YOLUYLA TÜRK VATANDAŞLIĞININ KAZANILMASI

Yabancılar, 2644 sayılı Tapu Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde yasaklı veya izin alınması gereken haller dışında Türkiye’den taşınmaz almak konusunda otuz hektara kadar serbesttir. Yabancılar tarafından taşınmaz alındıktan sonra Kanun’a göre taşınmazın niteliği (bina, tarla, arsa gibi)¹ fark etmeksizin diğer koşulların sağlanması halinde vatandaşlık başvurusu yapılabilir. Ancak satın alınan taşınmazın yapısız olması halinde geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili İdarenin (Belediye, İl Tarım Müdürlüğü) onayına sunmaları gerekmektedir.

III. TÜRKİYE’DEN TAŞINMAZ ALMASI YASAK OLAN MİLLETLER

18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35’inci maddesi ile, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı kaldırılmıştır. Bu doğrultuda Cumhurbaşkanı’nın belirlediği ülkelerin vatandaşları ülkemizden belirli şartlar dâhilinde taşınmaz mal edinebilmektedir. Ancak yine de birtakım yabancıların çeşitli mevzuat gereği Türkiye’den toprak alması yasaklanmış ya da sınırlandırılmıştır. Bu sebeple bahsedilen kişilerin taşınmaz edinme yoluyla Türk vatandaşlığı başvurusu yapmaları da mümkün değildir. Ermenistan, Suriye, Kuzey Kore, Nijerya, Küba ve Yemen uyruklu yabancılar Türkiye’den taşınmaz alamazlar. Rusya ve Ukrayna kökenli yabancılar, Türkiye’nin Karadeniz bölgesinden; Yunan kökenli yabancılar ise Karadeniz bölgesinden ve Ege Bölgesi’nin belirli bölgelerinden taşınmaz edinemezler. Çin, İran, Filistin, Irak ve Hindistan kökenli yabancıların Türkiye’den taşınmaz almaları ise İç İşleri Bakanlığı’ndan alınacak izne bağlanmıştır².

¹ Noterde düzenlenen taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yoluyla yapılacak başvurularda taşınmazın kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş olması şartı aranır.

² <https://www.projekspert.com/who-can-buy-property-in-turkey/>

IV. TAŞINMAZ ALMA YOLUYLA TÜRK VATANDAŞLIĞININ İSTİSNAİ KAZANILMASI SÜRECİ

Türkiye’de taşınmaz alarak Türk Vatandaşlığına başvurma süreci temelinde üç ana adımda yürütülür. İlk olarak taşınmazın satın alınması ya da noterde satış vaadi sözleşmesi yapılır. Satışın ardından tapu müdürlüğüne uygunluk belgesi alınması için gerekli evraklar ilgili birime gönderilir. Ardından kısa süreli ikamet izni alınır akabinde yabancı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Müdürlüğü’ne Türk vatandaşlığı için başvuru yapar.

1. Taşınmazın Satın Alınması

Yürürlükteki mevzuata göre, taşınmaz mülkiyetinin devri Tapu Müdürlüklerinde imzalanacak resmi senet ve tescil ile mümkündür. Bunun için alıcı ve satıcının veya yasal temsilcilerinin Tapu Müdürlüğü’ne ön başvuru yapmaları gerekmektedir. Bu ön başvuru sırasında pasaport ve kimliklerin hazır bulundurulması gerekmekte olup tapu müdürlüğünden sıra alınmak vasıtasıyla yapılır. Ön başvuru sırasında daha sonra tapuya şerh düşüleceğinden taşınmaz satışının Türk vatandaşlığının istisnai olarak elde edilmesi için yapıldığı özellikle belirtilmelidir. Aksi halde tapuda taşınmazın üç yıl satılmayacağı şerhi düşülmeyebilir ve bunun için tekrar tapu müdürlüğüne başvurmak gerekebilir. Vatandaşlık başvurusu için alınacak taşınmazların tapularına “üç yıl satmama” şerhinin düşülmesi gerekmektedir. Başvuru için gereken belgeler ise şu şekildedir;

- a. Taşınmazın Tapu Senedi Belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi,
- b. Kimlik belgesi veya pasaport (Gerektiğinde tercümesi ile birlikte),
- c. İlgili Belediyeden alınacak, taşınmazın "Emlak Rayiç Değeri Belgesi",
- d. Taşınmaz Değerleme Raporu,
- e. Binalar için zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- f. Son altı ay içinde 6x4 ebadında çekilmiş şekilde satıcının 1 adet, alıcının 2 adet fotoğrafı,
- g. Türkçe bilmeyen taraflar için yeminli tercüman,
- h. Yurt dışında düzenlenen vekaletname ile işlem yapılması halinde, tercümesiyle beraber vekaletnamenin aslı veya onaylı örneği,
- i. Banka onaylı dekont.

Yurt dışında düzenlenen vekaletnameler 3 türdür:

- a. Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçliği veya Konsoloslüğünca düzenlenen vekaletnameler.
- b. Yabancı ülke noterlerince ülke lisanında ilgilinin onaylı fotoğrafını da içerir şekilde düzenlenen vekaletnameler, 5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesine göre tasdik edilip, tasdik şerhinin ülke lisanı yanında Fransızca “Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961)” ibaresini de taşıması halinde bu tür belgeler ve vekaletnameler ile Türkçe tercümelerinde ayrıca o yerdeki Türk Konsoloslüğünün tasdiki aranmaz.
- c. Ayrıca 5 Ekim 1961 tarihli Lahey sözleşmesine taraf olmayan yabancı ülkelerin noterlerinin ülke lisanında ilgilinin onaylı fotoğrafını da içerir şekilde

düzenlediği vekaletnamelerdeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu makamın imza ve mührü o yerdeki Türk Konsolosluğunca onaylanır.

1.1. Taşınmaz Değerleme Raporu

Yönetmelik kapsamında edinim tarihine göre aranan değer tespitinde yararlanmak üzere taşınmazın piyasa değerini gösteren rapordur. Taşınmaz Değerleme Raporu ("**Rapor**") Sermaye Piyasası Kurulu'nun veya Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği'nin internet sitelerinde yayımlanmış olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınmalıdır. Rapor, düzenlendiği tarihten itibaren üç aylık süre boyunca geçerlidir.

Değerleme raporunda; zeminde fiilen bitmiş bulunan yapılar için rapor tarihindeki değeri, fiilen bitmemiş veya inşası devam eden ve kat irtifakı tesisli taşınmazlar için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değeri baz alınmalıdır.

2019/1 sayılı Genelge kapsamında satış veya satış vaadi değerinin, değerlendirme raporu değerinden düşük belirlenmesi mümkündür. Bu kapsamda değerlendirme raporunun, satış bedeli ve tapu harcı matrahı yönünden yürürlükteki mevzuat kapsamında bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Ancak satış bedeli her halükârda Yönetmelikle belirlenen değer altında olamayacaktır.

Edinim süreci daha önce tamamlanmış taşınmazların vatandaşlık başvurusu için kullanılmak istenmesi durumunda ise edinim tarihi esas alınarak hazırlanacak bir rapor kullanılacaktır.

Raporda, Türk Lirası değerinin USD cinsinden karşılığının belirlenmesinde, rapor tarihinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

1.2. Satış Bedeli

Satış bedeli transferinin yabancı ülkeden veya ülkemizdeki bankalar aracılığıyla döviz ya da karşılığı Türk parası olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Bedelin taşınmaz satın alan kişi tarafından gönderildiği bankalar tarafından onaylanmış dekont ile ispatlanması gerekmektedir. Bu noktada banka aracılığıyla ödeme yapılırken dekonta "işbu havale/EFT, adresindeki taşınmazın T.C. vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması için ... uyruklu ... adına satın alma bedelidir." şeklinde veya benzeri bir not düşülmesi ispatı kolaylaştırıcaktır. Elden yapılan ödemeler bu bağlamda geçerli değildir. Yurtdışından yapılacak transferlerde bedelin gönderildiği hesaba ait dekont da sunulmalıdır.

Dekont tarihi, satış işleminde satış tarihinden sonra da olabilir. Ancak satış vaadinde dekont tarihi, sözleşmenin noterde düzenlenmesinden önce veya en geç sözleşme düzenleme günü olmalıdır. Noterde satış vaadi sözleşmesi düzenleme tarihinden sonra yapılan ödeme dekontu "peşin" ödeme sayılmayacağı için dikkate alınmayacaktır. Dekontun taahhüt işlemiyle birlikte ve en geç uygunluk belgesi düzenlenmesinden önce sunulması gerekmektedir.

2. Kısa Süreli İkamet İzni Alınması

Gayrimenkul alımının tamamlanmasından sonra vatandaşlık başvuru işlemlerinin tamamlanması sürecini kapsayacak şekilde ayrıca gayrimenkul üzerinden ikamet izninin alınması gerekmektedir. Söz

konusu ikamet izni için İl Göç İdaresi Müdürlüklerine başvuruda bulunmak gerekmektedir. Başvuru için gereken belgeler:

- a. İkamet İzni Başvuru Formu,
- b. Talep edilen ikamet izni süresinden 60 gün daha uzun süreli olmak üzere Pasaport veya yerine geçen belgenin aslı ve fotokopisi (kimlik bilgileri ve fotoğrafın bulunduğu sayfa ile işlem gören sayfalar),
- c. 4 adet fotoğraf (Son 6 ay içinde çekilmiş, fonu beyaz ve biyometrik olmalıdır),
- d. Kalınacak sürede yeterli ve düzenli maddi imkâna sahip olduğuna dair beyan (Başvuru Formunda beyan edilir. İdare destekleyici belge isteyebilir),
- e. İkamet izni süresini kapsayan geçerli sağlık sigortası,
- f. Devlete ödenen harç ücreti ve kart ücretinin ödendiğine ilişkin dekont,
- g. Tapu Senedi.

3. Türk Vatandaşlığına Başvuru Yapılması

Önceki adımları tamamlayan yatırımcı, kısa süreli ikamet izninin alınmasının ardından 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 12nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendindeki atıfla; Kanun'un 31'nci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca kendisinin, eşinin ve ergin olmayan ve bağımlı yabancı çocukları için Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Müdürlüğüne başvurarak vatandaşlık başvurusunu tamamlar. Başvuru için gereken belgeler:

- a. Başvuru Formu (VAT-4),
- b. 2 Adet 50x60 mm boyutunda beyaz fonda, desensiz ICAO tarafından belirlenen ve makinede okunabilen biyometrik fotoğraf,
- c. Kişinin hangi devlet vatandaşı olduğunu gösteren pasaport veya benzeri belge, vatansız ise temininin mümkün olması halinde buna ilişkin belge,
- d. Medenî hal belgesi ve evli ise evlenme belgesi, boşanmış ise boşanma belgesi, dul ise eşine ait ölüm belgesi,
- e. Kişinin kimlik bilgilerini gösteren doğum belgesi veya nüfus kayıt örneği gibi belge ve evli ise eş ve çocuklarının aile bağına kanıtlayan nüfus kayıt örneği veya benzeri belge,
- f. Kişinin doğum tarihinin ay ve günü bulunmuyorsa, doğum tarihinin tamamlanması için ülkesinin yetkili makamlarından alınmış belge, belgenin temin edilememesi halinde ise 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununun 39 uncu maddesi gereğince işlem yapılmasını kabul ettiğine dair imzalı beyanı,
- g. Hizmet bedelinin Maliye veznesine yatırıldığını gösteren makbuz.

V. TAŞINMAZ ALIM SİRASINDA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR

1. Birden Fazla Taşınmaz Alarak Türk Vatandaşlığına Başvuru

Türk vatandaşlığı kazanmak isteyen yabancıların aldığı taşınmaz Kanunda belirlenen 250.000 USD ya da buna denk miktarı karşılamıyorsa 19.09.2018 tarihinden sonra aldığı bütün taşınmazların bu değeri

sağlaması durumunda yine vatandaşlık başvurusu yapılabilir. Ancak burada belirlenen miktarın sağlanması hususunda taşınmazın alındığı zaman önem arz etmektedir. Şöyle ki; 12.01.2017 – 18.09.2018 tarihleri arasında alınmış taşınmazların toplam değerinin en az 1.000.000 USD; 19.09.2018 tarihinden sonra alınmış taşınmazların toplam değerinin 250.000 USD; 07.12.2018 tarihinden sonra taşınmaz satış vaadi düzenlenmiş ya da düzenlenecek taşınmazların değerinin 250.000 USD olması gerekmektedir. Vatandaşlığa başvurmak için alınan taşınmazların sayısı noktasında herhangi bir sınırlama söz konusu olmadığı gibi taşınmazların alındığı yerler konusunda da bir sınırlama yoktur, önemli olan mevzuatın belirlediği parasal limiti yakalamaktır.

2. Taşınmazın Hisseli Olarak Alınmış Olması Durumunda Türk Vatandaşlığına Başvuru

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde hisse değerinin 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için en az 1.000.000 USD; 19.09.2018 tarihi ve sonrası satın alınmış taşınmaz için en az 250.000 USD olması halinde yabancılar bu hisselerle dayanarak Türk vatandaşlığına başvurulabilir.

3. Taşınmazın Tüzel Kişilik Adına Alınması veya Tüzel Kişilik Tarafından Satılması

Taşınmaz satın alma yoluyla vatandaşlık başvurusundan yalnız gerçek kişiler yararlanabileceğinden satın alma işleminin şahsen yapılması gerekmektedir. Bununla beraber satıcının tüzel kişi olması; taşınmazın, alıcı yabancı gerçek kişinin ortağı ya da yöneticisi olduğu tüzel kişiliğe ait olmaması koşuluyla mümkündür.

4. Taşınmazın Yabancı Gerçek Kişi Tarafından Satılması

Vatandaşlık başvurusu için alınacak taşınmazın, tapuda başvuranın eşi ve çocukları dahil olmak üzere herhangi bir yabancı kişi adına kayıtlı olmaması gerekmektedir. Bununla beraber yine yabancıların kendisi, eşi ve çocukları tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra devredilmiş taşınmazlardan olmaması gerekmektedir.

5. Taşınmazın İpotekli Olması Durumu

Halihazırda üzerinde haciz veya ipotek olan ya da alım sırasında ipotek ile edinilen taşınmazlarla Türk vatandaşlığına başvurmak mümkündür. Ancak taşınmazın satış-ipotek işlemi ile edinilmesi durumunda satış bedelinden kredi tutarı düşüldükten sonra kalan tutarın mevzuatta aranan bedeli karşılması gerekmektedir. Bunlara ek olarak kanuni ipotek bulunan taşınmazların alımında ipotek bedeli dışında peşim ödenen kısmın da mevzuatta gösterilen tutarı karşılması gerekmektedir.

6. Taşınmaz Asgari Bedelinin Belirlenmesi

Resmi senette beyan edilen satış bedeli/bedelleri ve/veya satış vaadinde belirlenen değer/değerler toplamı, değerlendirme raporundaki değer/değerler toplamı ve bedel transferleri/ödemeleri toplamı, yani değer tespitine esas alınan üç değer türü, aranan değeri sağlamalıdır. Aranan değerlin

hesaplanmasında ise işlem tarihlerinin bir önceki iş gününe ait Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın efektif satış kuru esas alınır.

7. Uygunluk Belgesi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın 31.05.2019 tarihli yazısına göre Ankara, İzmir, Bursa, Antalya, Denizli, Hatay, Trabzon, Samsun Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri yetki alanındaki işlemlerde 24.06.2019 tarihine kadar Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından Uygunluk Belgesi verilmeye devam edileceği, 24.06.2019 tarihinden itibaren ise bu Bölge Müdürlükleri tarafından verilmeye başlanacağı, diğer bölge müdürlüklerinin yetki alanındaki işlerde ise uygunluk belgelerinin Yabancı İşler Dairesi tarafından verileceği bildirilmiştir. Bu kapsamda güncel mevzuata göre vatandaşlık başvurusu yapanların uygunluk belgesi almak için atmaları gereken başkaca bir adım bulunmamakta olup süreç tapu müdürlükleri tarafından yürütülmektedir.

VI. SONUÇ

Türk vatandaşlığının istisnai olarak yatırımla kazanılması, gereken parasal sınırların indirilmesinden sonra oldukça rağbet görmektedir. Yatırımın cinsinin taşınmaz olduğu durumlarda taşınmazın üzerindeki üçüncü kişilere ait haklar, alış şekli, ödeme, değerlendirme raporu gibi önem arz eden birçok nokta bulunmaktadır. Taşınmazın alınmasından sonra ise ikamet izni ve vatandaşlık başvurusu gibi önemli süreçler yer almaktadır. Bu sebeple vatandaşlığın yatırım yoluyla kazanılması hususunda destek alınması büyük önem arz etmektedir.

Makaleyle ilgili detaylı bilgi için: zihni@gonen.com.tr – a.tulek@gonen.com.tr