

## Immobilienenerwerb in der Türkei

---

### Einführung

Die Türkei ist bekannt für ihre einzigartige geografische Lage, die sich an der Kreuzung von Europa, dem Nahen Osten und Zentralasien befindet. Die aufstrebende Wirtschaft des Landes und die wachsende Bevölkerung treiben die Expansion des Immobilienmarktes ständig voran. Außerdem gilt die Immobilienwirtschaft als einer der führenden Sektoren für das Wirtschaftswachstum der Türkei.

1

In den letzten Jahren wurden Immobilieninvestitionen von der Regierung durch bemerkenswerte Gesetzesreformen weiter gefördert, die auch für ausländische Investoren ein besseres Klima geschaffen haben.

Im Jahr 2012 wurde eine der strengen Beschränkungen für Ausländer, die sogenannte Gegenseitigkeitspflicht, abgeschafft, wonach nur diejenigen, deren Herkunftsland türkischen Staatsbürgern den Erwerb von Immobilien in diesen Ländern erlaubt, Immobilien in der Türkei erwerben dürfen. Durch diese Änderung wurde die Zahl der Länder ohne Beschränkungen von 89 auf 183 erhöht, während die Bürger einiger weniger Länder aus Gründen der nationalen Sicherheit weiterhin verboten sind oder bestimmten Beschränkungen unterliegen.

Im Jahr 2014 wurde die Aufenthaltserlaubnis für ausländische Immobilienbesitzer aufgrund des Erlasses eines völlig neuen Zuwanderungsgesetzes von 3 Monaten auf 1 Jahr verlängert. Dementsprechend wurde diesen Ausländern das Recht eingeräumt,

ihre Aufenthaltserlaubnis zu verlängern, solange sie weiterhin Immobilien in der Türkei besitzen.

### Erwerb durch Ausländische Personen

Ausländische reale Personen können in der Türkei Immobilien erwerben oder beschränkte Immobilienrechte (z.B. Nießbrauchrecht, Baurecht usw.) an unbeweglichem Vermögen erwerben, vorbehaltlich der nachstehenden Bedingungen;

1. Der Ausländer muss Staatsbürger eines Landes sein, das nicht zu den von der Regierung angekündigten eingeschränkten Ländern gehört.
2. Die Gesamterwerbe durch einen Ausländer darf im ganzen Land 30 Hektar nicht überschreiten.
3. Die Gesamterwerbe aller Ausländer darf 10 % der Privatgrundstücke in einem bestimmten Bezirk nicht überschreiten.
4. Immobilien dürfen sich nicht in einer militärisch verbotenen Zone befinden.

2

Die vorstehenden Beschränkungen gelten jedoch nicht bei der Errichtung von Hypotheken zugunsten ausländischer Personen. Somit werden alle Ausländer, unabhängig von ihrer Staatsbürgerschaft, gleich behandelt wie türkische Staatsbürger und unterliegen keinen Beschränkungen im Falle von Hypotheken, die zu ihren Gunsten errichtet werden.

### Erwerb durch Ausländische Unternehmen

Der Erwerb von Immobilien durch Gesellschaften mit Sitz in ausländischen Rechtsordnungen ist erheblich eingeschränkt. Tatsächlich dürfen nur ausländische Unternehmen, die in bestimmten Branchen tätig sind, Immobilien in der Türkei erwerben.

In diesem Zusammenhang dürfen ausländische Unternehmen, die im Erdöl-, Tourismus- oder Industriesektor tätig sind, Immobilien in der Türkei erwerben, sofern sie die erforderlichen Investitions- und Betriebsgenehmigungen von den zuständigen Ministerien gemäß den Bestimmungen der spezifischen Gesetze erhalten.

Ausländische Unternehmen können keine Immobilien erwerben, die in eine militärisch verbotene Zone fallen, wie dies bei Einzelpersonen der Fall ist.

Ebenso werden Übersee-Unternehmen, unabhängig davon, wo sie ihren Sitz haben, bei der Vergabe von Hypotheken zu ihren Gunsten gleich behandelt wie türkische Unternehmen. Daher gelten beim Erwerb eines Hypothekenrechts keine Beschränkungen.

Ebenso werden ausländische Unternehmen, unabhängig davon, wo sie ihren Sitz haben, bei der Vergabe von Hypotheken zu ihren Gunsten gleich behandelt wie türkische Unternehmen. Daher gelten beim Erwerb eines Hypothekenrechts keine Beschränkungen.

Es ist erwähnenswert, dass ausländische juristische Personen, die keine Handelsunternehmen sind, wie z. B. Vereine, Stiftungen, öffentliche Einrichtungen oder ähnliche gemeinnützige Organisationen, nicht direkt Immobilien oder beschränkte Immobilienrechte in der Türkei erwerben können.

3

### Übernahme durch Ausländisch-Investierte Türkische Unternehmen

Ob ein nach türkischem Recht gegründetes Unternehmen als ausländisch-investiertes Unternehmen angenommen wird oder nicht, hängt von der Höhe der ausländischen Beteiligung an der Beteiligungs- und Managementstruktur des türkischen Unternehmens ab.

In dieser Hinsicht gelten in der Türkei ansässige Unternehmen als ausländisch-investiert, wenn;

- ▶ 50 % oder mehr Aktien sich im Besitz ausländischer Investoren befinden; oder
- ▶ Ausländische Anleger befugt sind, die Mehrheit der Personen im Leitungsorgan zu ernennen oder abuberufen.

Der Begriff „ausländische Investoren“ umfasst;

- ▶ Ausländische Personen (unabhängig vom Land ihrer Staatsbürgerschaft),

- ▶ Ausländische Handelsgesellschaften (unabhängig davon, wo sie gegründet sind oder ihren Hauptsitz haben),
- ▶ sonstige ausländische juristische Personen (z.B. Vereine, Stiftungen, öffentliche Einrichtungen, gemeinnützige Organisationen etc.) und
- ▶ Internationale Institutionen.

Ausländisch investierte türkische Unternehmen können volles Eigentum oder beschränkte Immobilienrechte an Immobilien in der Türkei erwerben, sofern dieser Erwerb dem in ihrer Satzung festgelegten Umfang der Aktivitäten und Ziele entspricht.

Allerdings müssen diese Unternehmen vor dem Erwerb die Genehmigung der zuständigen Behörde einholen, wenn sich die betreffenden Immobilien in bestimmten Zonen befinden, die gemäß den Gesetzen zur nationalen Sicherheit festgelegt sind.

Genauer gesagt erfordert der Erwerb des vollständigen Eigentums oder der beschränkten Immobilienrechte an Immobilien, die sich in (i) militärisch verbotene Zonen, (ii) militärischen Sicherheitszonen, (iii) strategischen Zonen befinden, die Erlaubnis der Armeekommandanten; und Immobilien, die in (iv) spezielle Sicherheitszonen fallen, erfordern eine Genehmigung durch die Gouvernements.

Ausländisch-investierte türkische Unternehmen unterliegen nicht den oben genannten Beschränkungen in den Fällen, in denen;

- ▶ Eine Hypothek zu ihren Gunsten errichtet wird,
- ▶ Der Erwerb aufgrund einer Zwangsvollstreckung einer Immobilienhypothek erfolgt,
- ▶ Durch Fusion oder Spaltung das volle Eigentum an Immobilien oder beschränkte Immobilienrechte daran übertragen wird,
- ▶ Die Immobilie sich in Sonderinvestitionszonen (z. B. Zollfreigeiete, organisierte Industriegebiete, Industriegebiete, Technologieentwicklungsgebiete usw.) befindet,

► Ein solches Unternehmen eine Bankgesellschaft ist und der Erwerb mit dem Ziel, einen Kredit zu besichern oder eine Forderung einzuziehen erfolgt.

Hingegen werden in der Türkei ansässige Unternehmen, an denen ausländische Investoren weniger als 50 % der Anteile halten und die Gesellschaft nicht kontrollieren können, nicht als ausländisch-investierte Unternehmen im Sinne des Immobilienerwerbs angenommen. Daher werden solche Unternehmen so behandelt, als wären sie vollständig im Besitz türkischer Staatsangehöriger und können uneingeschränkt Immobilien und beschränkte Immobilienrechte erwerben.

## GURULKAN ÇAKIR AVUKATLIK ORTAKLIĐI

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.

---