

# Der türkische Immobilienmarkt: Der Kauf und Verkauf von Immobilien in der Türkei

TEILEN —



## EINFÜHRUNG - IMMOBILIENANGELEGENHEITEN IN DER TÜRKEI SIND EXPERTEN ZU ÜBERLASSEN

Beim Immobilienkauf in der Türkei ist eine gründliche Analyse und die richtige Entscheidung der Schlüssel zum Erfolg. Die Berücksichtigung vieler Faktoren von der Eigentumsurkunde bis zum Wert der Immobilie und der unten aufgelisteten Maßnahmen bilden die entscheidende Grundlage für den reibungslosen Erwerb einer Immobilie in der Türkei.



## Inhaltsverzeichnis

› Immobilienkauf in der Türkei – Empfehlungen vom Fachanwalt aus der Türkei

› Erstellung eines rechtlichen Prüfberichtes – Immobilien Gutachten in der Türkei

› Gesetzliche Vorschriften für Ausländer

› Der Kaufprozess: Schritt für Schritt sicher zum Kauf einer Immobilie in der Türkei

› Nach dem Kauf: Verwaltung Ihrer Immobilie

## Immobilienkauf in der Türkei – Empfehlungen vom Fachanwalt aus der Türkei

### Vorsichtsmaßnahmen, die beim Kauf eines Hauses beachtet werden sollten!

Es gibt viele wichtige Faktoren, die berücksichtigt werden müssen, um beim Kauf auf der sicheren Seite zu stehen. Hierbei sind einige entscheidende Punkte zu berücksichtigen für einen sicheren und reibungslosen Prozess. Hier sind die wichtigsten Punkte, die Sie beachten sollten, um beim Kauf eines Hauses nicht Vermögens- und Rechtsnachteile zu erleiden:

#### 1. Die erste und wichtigste Phase des Immobilienkaufs ist die Eigentumsurkunde:

- Es sollte geprüft werden, ob die Eigentumsurkunde einen Vermerk oder eine Belastung enthält.
- Es sollte überprüft werden, ob die Angaben in der Eigentumsurkunde mit der Person übereinstimmen, welche die Immobilie verkauft.

#### 2. Beim Kauf eines neuen Hauses sind folgende Kriterien zu beachten:

- Prüfen Sie, ob der Bauunternehmer über eine Baugenehmigung verfügt.
- Es sollte geprüft werden, ob die Baugenehmigung vorliegt und wie der allgemeine Belegungsstatus ist.

#### 3. Ein gebrauchtes Haus erfordert mehr Aufmerksamkeit:

- Es ist wichtig, dass die Baustruktur des Hauses von Experten überprüft

%0

wird.

- Die Richtigkeit der Angaben in der Eigentumsurkunde und die Steuerschulden aus der Vergangenheit sollten überprüft werden.
- Es sollte geprüft werden, ob die Eigentumsurkunde eines vom Vermieter gekauften Hauses auf dem neuesten Stand ist.

#### 4. Wertermittlung des Hauses:

- Immobilienpreisindizes und Preise ähnlicher Wohnungen sollten herangezogen werden.
- Der vom Vermieter oder Immobilienmakler genannte Preis sollte auf Angemessenheit überprüft werden, wobei hierfür ein Sachverständigengutachten eingeholt werden sollte

---

## Erstellung eines rechtlichen Prüfberichtes – Immobilien Gutachten in der Türkei

Wenn unser Mandant beschließt, eine Immobilie in der Türkei zu erwerben, wird ein rechtlicher Prüfungsbericht erstellt, um unsere Mandanten darüber zu informieren, ob es irgendwelche Beschränkungen für die Immobilie gibt. Wenn nach der rechtlichen Prüfung beschlossen wird, die Immobilie zu erwerben, werden die Antragsverfahren für den Erwerb der Immobilie durchgeführt.

**Nach Erstellung des juristischen Kurzgutachtens und mit Zustimmung des Mandanten werden von uns Immobilienverkäufe abgewickelt.** Dieser Vorgang schützt Sie gegen potenzielle Betrugsmaschen in der Türkei.

---

## Gesetzliche Vorschriften für Ausländer

Ausländische Personen, deren Erwerb genehmigt ist, können jede Art von Immobilien in Bereichen erwerben, in denen Privateigentum möglich ist (Wohnung, Büro, Grundstück, Ackerland usw.)

**Jedoch gibt es ein paar Vorschriften die von ausländischen Personen beachtet werden müssen:**

Wenn das erworbene Grundstück nicht strukturiert ist, muss der ausländische Eigentümer bei der zuständigen öffentlichen Verwaltung je nach Gegenstand des Projekts beantragen, dort innerhalb von zwei Jahren ein Projekt zu entwickeln.

Eine ausländische Person kann im ganzen Land unbewegliches Vermögen und beschränkte dingliche Rechte bis zu 30 Hektar erwerben. Der Bundestag in der Türkei kann diesen Wert bis zum Zweifachen erhöhen.

Ausländische Immobilienbesitzer dürfen keine Immobilien in militärischen Sperrgebieten und militärischen Sicherheitszonen erwerben oder pachten. Mit der Genehmigung des Gouverneurs können sie Immobilien in besonderen Sicherheitszonen erwerben und pachten.

Der Erwerb ausländischer Immobilien ist in einem Bezirk, der für Privateigentum geöffnet ist, auf maximal zehn Prozent der Gesamtfläche begrenzt. Wird diese Grenze erreicht, werden in diesem Bezirk keine weiteren Anträge von ausländischen Personen auf den Erwerb von Immobilien mehr genehmigt. Diese Regelung dient der Wahrung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen inländischem und ausländischem Eigentum und verhindert eine übermäßige Konzentration von Immobilien im Besitz ausländischer Käufer.

---

## Der Kaufprozess: Schritt für Schritt sicher zum Kauf einer Immobilie in der Türkei

### I. Vorbereitung und Recherche

- **Eigentumsurkunde der Immobilie (Informationen über das Eigentum):** Das Wichtigste, was Sie beim Kauf eines Hauses beachten sollten, ist die Prüfung des Grundbucheintrags. Der Eigentumsstatus der Immobilie wird durch den Grundbucheintrag bestimmt. Anhand dieser Aufzeichnungen wird festgestellt, wer Eigentümer ist.
- **Informationen aus der Besitzurkunde:** Die Grundbuchdaten enthalten detaillierte Informationen über die Immobilie, wie z. B. Nummer des Flurstücksplans, Flurkarte, Eingangsdaten und Ausgangsdaten der Urkundenrolle. Diese Informationen helfen bei der Klärung der Eigentumsverhältnisse.
- **Informationen zur Belastung (Grunddienstbarkeit, dinglicher Arrest, Bebauungsvorschriften):** Die Belastungsinformationen, die die Verpflichtungen auf dem Grundstück zeigen, werden geprüft. Falls es Anmerkungen und Erklärungen gibt, wie z. B. Grunddienstbarkeiten, dingliche Arreste oder Bebauungsvorschriften, sollten diese berücksichtigt werden.
- **Hypothekenstatus:** Es wird festgestellt, ob die Immobilie mit einer Hypothek belastet ist oder ein Hypothekeneintrag vorhanden ist. Der Hypothekenstatus gibt Aufschluss über die Rechte am Wert der Immobilie.
- **Bewirtschaftungsplan und Anmerkungen zur Eigentumsurkunde:** Der Bewirtschaftungsplan der Immobilie wird geprüft und die vom Grundstückseigentümer gegenüber dem Auftragnehmer angebrachten Grundbuchvermerke werden berücksichtigt.

- **Letzter Stand der Bebauungsplan:** Der letzte Stand der Bebauung des Grundstücks wird ausgewertet. Diese Information gibt Aufschluss über den Nutzungs- und Baustatus der Immobilie.
- **Steuerschulden-Status:** Es wird geprüft, ob die Immobilie Steuerschulden angehäuft hat. Steuerschulden können eine erhebliche finanzielle Belastung für den Käufer darstellen.
- **Wert der Immobilienerklärung:** Es wird der Wert der letzten Eigentumserklärung der Immobilie ermittelt. Dies kann sich auf die Höhe der Gebühren auswirken, die beim Kauf und Verkauf der Eigentumsurkunde zu zahlen sind. Eine Unterschätzung des Verkaufspreises beim Grundbuchamt kann zu strafrechtlichen Konsequenzen führen.
- **Behördliche Verfügung:** Es wird geprüft, ob eine direkte oder indirekte behördliche Verfügung über das Grundstück besteht.

## II. Abschluss des Kaufprozesses

Der Eigentumsübergang der Immobilie erfolgt mit der Unterzeichnung des verbindlichen Kaufvertrags und der anschließenden Eintragung im Grundbuch. Aus diesem Grund ist es entscheidend, dass der vereinbarte Kaufpreis vor der Unterzeichnung der notariellen Urkunde vollständig gezahlt wird. Sollte zwischen den Parteien Unsicherheit bestehen, empfiehlt es sich, dass der Käufer dem Verkäufer einen beglaubigten Scheck in Höhe des Kaufpreises übergibt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass der Verkauf reibungslos und abgesichert abgewickelt werden kann.

Eine weitere Möglichkeit, die Transaktion abzuwickeln, besteht darin, das Grundbuchtauschsystem Taputakas zu nutzen, welches einem notariellen Verfahren in Deutschland ähnelt. Über dieses System können die Parteien sicherstellen, dass der Kaufpreis an die Takasbank überwiesen und dort gesperrt wurde. Sobald der Verkäufer bestätigt, dass der Betrag blockiert wurde, kann er die Urkunde im Grundbuchamt unterzeichnen. Nach der Unterschrift erfolgt die automatische Überweisung des Kaufpreises auf das Konto des Verkäufers. Diese Methode gewährleistet eine hohe Sicherheit für beide Parteien. Zudem werden sie über den Fortschritt der Transaktion durch eine Kurznachricht (SMS) über die einzelnen Schritte im Grundbuchamt informiert.

Nach der offiziellen Beurkundung des Immobilienkaufs im Grundbuchamt erfolgt die Übertragung des Eigentums an den Käufer. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung im türkischen Grundbuchamt bestätigen beide Parteien gegenseitig, dass der Käufer den vollen Kaufpreis entrichtet hat und der Verkäufer den Betrag vollständig erhalten hat. In Folge dessen ist der Käufer

verpflichtet, sich innerhalb von drei Monaten nach dem Erwerb der Immobilie bei der zuständigen Gemeindeverwaltung zu melden, um die Grundsteuer zu bezahlen.

---

## Nach dem Kauf: Verwaltung Ihrer Immobilie

### **I. Anmeldung bei Behörden und Instandhaltung (Regelmäßige Wartung und Reparaturen)**

Die Organisation sämtlicher weiterer behördlicher Anmeldungen, etwa bei der Gemeinde sowie für Strom, Wasser und ähnliche Dienstleistungen. Zudem umfasst die Verwaltung der Immobilie während der Abwesenheit die Vertretung bei Eigentümerversammlungen, die Koordination von Wartungsdiensten, die Hausverwaltung sowie die Durchführung von Renovierungsmaßnahmen und Reparaturen.

### **II. Vermietung (Rechtliche Rahmenbedingungen der Vermietung, Strategien zur Maximierung der Mieteinnahmen)**

Ausländische Investoren können ihre Immobilien in der Türkei nach Belieben vermieten, ohne dabei Einschränkungen unterworfen zu sein. Wird die Immobilie für gewerbliche Zwecke genutzt, sind sowohl ausländische Investoren als auch türkische Staatsbürger mit Wohnsitz im Ausland von der Einkommensteuer befreit. Bei der Vermietung als Wohnraum profitieren diese Gruppen ebenfalls von einer Steuerbefreiung.

### **III. Verkauf der Immobilie (Markteinschätzung)**

Unsere Anwaltskanzlei begleitet Sie bei Ihrem Immobilienverkauf von der ersten Stufe bis zum Ende. Wir kümmern uns um die Erstellung unabhängiger Gutachten über den Wert und Zustand Ihrer Immobilie, sorgen für die komplette Abwicklung des Verfahrens und gewährleisten eine reibungslose Gestaltung des Kaufvertrags bis hin zur Überweisung des Kaufpreises.

# Trending Content

Deutsch - Türkischer Unfallbericht bei Verkehrsunfällen in der Türkei

Aufenthaltserlaubnis durch Immobilienkauf in der Türkei

Der Verkauf von Immobilien im Besitz von Ausländern in der Türkei:  
Erforderliche Dokumente und Antragsverfahren

# ERHALTE EINE ERSTE JURISTISCHE EINSCHÄTZUNG KOSTENLOS & UNVERBINDLICH!

Wir bieten Ihnen **verschiedene Beratungsmodelle** an. Sie können gerne persönlich in unsere Kanzlei vorbeikommen, ein Video-Beratungstermin oder eine telefonische Beratung vereinbaren. Wenn Sie im Besitz einer **Rechtsschutzversicherung** sind, sprechen wir mit Ihrer Versicherung, **ob die Anwaltskosten in der Türkei gedeckt werden**.

Ihr Anliegen können Sie uns gerne per **E-Mail**, **telefonisch**, durch Ausfüllen des nebenstehenden **Formulars** oder uns über unsere **Whatsapp-Hotline** mitteilen und eine Kostenschätzung anfordern.



## Kontaktformular

Name *	Vorname *
E-Mail *	Telefon
Frage und/oder Problemstellung *	
Rechtsschutzversicherung *	
Expertise *	
<input type="checkbox"/> Ich stimme der <u>Datenschutzerklärung zu</u> *	
<div><div></div><div>CLOUDFLARE Privatsphäre Nutzungsbedingungen</div></div>	
NACHRICHT SENDEN	



[Home](#)

[Über Uns](#)

[Team](#)

[Expertise](#)

[Rechtsblog](#)

[Karriere](#)

[Service](#)

[Kontakt](#)

---

[Impressum](#)

[Datenschutzerklärung](#)

[Termin online vereinbaren](#)

[Häufig gestellte Fragen](#)

---



Copyright © 2023 ALN Law - All rights Reserved

