

## SIK SORULAN SORULAR

### ✓ **Başvuru için gereken belgeler nelerdir?**

- Taşınmazın Tapu Senedi Belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgisi,
- Kimlik belgesi/ Pasaport (Gerektiğinde tercümesi ile birlikte),
- BDDK'nın internet sayfasında (<https://www.bddk.org.tr/Kuruluslar-Kategori/Bankalara-Değerleme-Hizmeti-Vermeye-Yetkili-Kuruluslar/11>) yayınlanmış olan değerleme kuruluşlarından alınacak "Taşınmaz Değerleme Raporu"
- Binalar için (konut, işyeri... vb.) zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- Alıcı 1 ve satıcının 2 adet fotoğrafları (son 6 ay içinde, 6x4 ebadında),
- Belediyeden, taşınmazın "Emlak Rayiç Değeri Belgesi"
- Vergi numarası,
- Banka onaylı havale dekontları (Satış öncesi veya sonrası verilebilir.)
- Türkçe bilmeyen taraf için yeminli tercüman (Bölge Adli Yargı Adalet Komisyonunca yetkilendirilen)
- Temsil var ise temsile ilişkin belge (Yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılması halinde, 2015/5 (1767) sayılı genelge ile aranan şartların taşınması gerekmektedir.)

### ✓ **Tapuda vatandaşlık için gerekli taşınmaz satış değeri nasıl belirlenir?**

Resmi senette yer alan satış bedeli ve değerlendirme raporuyla tespit edilen piyasa değerinin (her birinin ayrı ayrı) yönetmelikte aranan bedelden yüksek olması gerekmektedir. Satış günü/son yayınlanan Merkez Bankası efektif satış kuru baz alınarak işlem yapılır.

### ✓ **Değerleme raporu nereden alınır ve geçerlilik süresi var mıdır?**

Değerleme raporu, BDDK'nın internet sayfasında (<https://www.bddk.org.tr/Kuruluslar-Kategori/Bankalara-Değerleme-Hizmeti-Vermeye-Yetkili-Kuruluslar/11>) yayınlanmış olan değerlendirme kuruluşlarından alınacaktır. Edinim başvurusu sırasında sunulan değerlendirme raporunun düzenlenme tarihinin başvuru tarihinden **en fazla üç ay** öncesine ait olması gerekir. Söz konusu değerlendirme raporu işlem tamamlanıncaya kadar geçerli sayılacaktır.

### ✓ **Taşınmazın satış bedeli nasıl transfer edilmelidir?**

Satış bedeli transferinin yabancı ülkeden veya ülkemizdeki bankalar aracılığıyla döviz ya da karşılığı Türk parası olarak gerçekleştirilmesi mümkündür. Bedelinin alıcı hesabından çıktığının ve satıcı hesabına yatırıldığının bankalar tarafından onaylanmış dekontlar ile tevsik edilmesi gerekmektedir.

✓ **“Uygunluk Belgesi” alabilmek için ne yapmak gerekir?**

Taşınmaz satın alarak istisnai vatandaşlık alınması için, taşınmazın 3 yıl satmama taahhüdü alındıktan sonra, Tapu Müdürlüğü tarafından işlem evrakları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü/ Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'na gönderilir. (15.10.2018 tarih ve 2018/12 (1791) sayılı genelgeden sonraki uygulama şeklindedir. Bu tarihten önceki alımlarda süreçler ilgililerin takibiyle yürütülmekteydi.)

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı “Uygunluk Belgesi” düzenler. Sonrasında üst yazı ile Göç İdaresi Genel Müdürlüğü ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne gereği için, ilgisine ise e-mail yoluyla bilgi için gönderilir. “Uygunluk Belgesi” alındıktan sonra Göç İdaresi İl Müdürlüğüne ikamet izni başvurusu ve sonrasında da Nüfus ve Vatandaşlık İşleri İl Müdürlüğüne vatandaşlık başvurusu yapılır.

*İstanbul ilinde; 2019 yılı Şubat ayı sonuna kadar İstanbul Tapu ve Kadastro II.Bölge Müdürlüğü (<https://www.tkgm.gov.tr/tr/istanbul>) tarafından uygunluk belgesi düzenlenecektir.*

✓ **Daha önce alınmış taşınmazlar için istisnai yoldan Türk vatandaşlığı edinimi için başvurulabilir mi?**

12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için taşınmaz/taşınmazların değerinin en az 1.000.000\$; 19.09.2018 tarihi ve sonrası için alınacak taşınmaz/taşınmazların değerinin en az 250.000\$ olması kaydıyla başvuruda bulunulabilir. 12.01.2017 tarihinden önce alınmış taşınmazlar ise kapsam dışındadır.

✓ **Hisseli olarak alınan taşınmazlarla, istisnai yolla Türk vatandaşlığı edinimi için başvurulabilir mi?**

Hisse değerinin 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için en az 1.000.000\$; 19.09.2018 tarihi ve sonrası satın alınmış taşınmaz için en az 250.000\$ olması halinde başvurulabilir.

✓ **Türk vatandaşlığı almak için satın alınacak taşınmaz sayısı birden fazla olabilir mi ?**

Tek bir taşınmazın olması gerekmez, birden fazla taşınmaz bedelleri toplamı 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için en az 1.000.000 \$ değerinde; 19.09.2018 tarihi ve sonrası için ise taşınmaz/taşınmazların değerinin en az 250.000\$ olması aranır.

✓ **Taşınmazların hepsinin aynı anda mı alınması gerekir?**

Hayır. Farklı zamanlarda alınan taşınmazlar için başvuruda bulunulabilir. Ancak 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için taşınmaz/taşınmazların değerinin en az 1.000.000\$; 19.09.2018 tarihi ve sonrası alınan taşınmaz/taşınmazların değerinin ise en az 250.000\$ olması gerekmektedir.

✓ **Taşınmazın niteliği ne olmalıdır ?**

Satın alma yoluyla taahhüt konulması işleminde taşınmazın niteliğinin bir önemi yoktur. (Konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vs. olabilir.) Noter onaylı satış vaadi yoluyla taahhüt konulması işleminde ise kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmaz niteliğinde olmalıdır.

✓ **Daha önce tapusu alınmış taşınmazlar için sonradan alınacak değerlendirme raporunun nasıl düzenlenmiş olması gerekir?**

Edinim süreci tamamlanmış (Tapusu alınmış) taşınmazlar için 3 yıl satmama taahhüdü talebinde bulunulmuş ise taşınmaz/taşınmazların satış/edinim tarihindeki değerini gösteren taşınmaz değerlendirme raporu aranır.

✓ **Yabancı sermayeli şirket sahibi veya ortağı olan yabancılar, şirkete ait taşınmaz ile vatandaşlık için başvurabilir mi?**

Başvuramazlar, çünkü taşınmaz satın alma yolu ile istisnai yoldan vatandaşlık edinim hakkı, gerçek kişilerin aldıkları taşınmazlar için geçerlidir.

✓ **Taşınmazın kimden alındığının vatandaşlık başvurusunda bir önemi var mıdır?**

Edinime konu taşınmazın/taşınmazların; yabancı kişinin eşi ve çocukları dahil herhangi bir yabancı gerçek kişi adına tapuda kayıtlı olmaması ya da yabancı kişinin kendisi, eşi, çocukları veya herhangi bir yabancı gerçek kişi tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra devredilmiş taşınmazlardan olmaması gerekmektedir.

Ayrıca edinime konu taşınmazın, edinecek olan yabancı gerçek kişinin ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket adına kayıtlı taşınmazlardan olmaması gerekmektedir.

✓ **Tapuya konulan şerhin (3 yıl) süresi dolmadan taşınmazın satışı mümkün müdür?**

Mümkün olmakla birlikte söz konusu durum Tapu Müdürlüğü tarafından Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğüne bildirilecek olup vatandaşlık ile ilgili durum yeniden değerlendirmeye alınacaktır.

✓ **Satın alınan taşınmazın ipotekli olması halinde de vatandaşlık başvurusu yapılabilir mi?**

Başvurulabilir ancak edinilecek taşınmazın ipoteğe konu olması ya da ipotekli olarak satın alınması hallerinde aranan değer tespitinde **ipotek bedeli düşülmek suretiyle** kalan kısım dikkate alınır. (Kalan kısmın aranan değerleri karşılaması gerekir.) Ancak ipotekli satışlarda, ipoteğin satış işlemini takiben en geç 5 iş günü içerisinde terkin edilmesi halinde ipotek miktarı dikkate alınmayacaktır.

✓ **Taşınmazın konut kredisi ile alınması halinde vatandaşlık başvurusu yapılabilir mi?**

Bankadan çekilen kredi tutarı düşülmek suretiyle kalan kısmın aranan değerleri karşılaması gerekir.

✓ **İstisnai yoldan Türk vatandaşlığı edinimi amacı ile yapılan taşınmaz edinim başvuruları vekaletle olabilir mi?**

Bu hususun vekaletnamede açıkça yazılmış olması halinde mümkündür.

✓ **Şirkete ait taşınmazın satın alınmasında bir engel var mıdır?**

Edinime konu taşınmazın, edinecek olan yabancı gerçek kişinin ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket adına kayıtlı taşınmazlardan olmaması gerekmektedir.

✓ **Satış vaadi sözleşmesi ile Türk vatandaşlığına başvurulabilir mi?**

07.12.2018 tarihi ve sonrasında olmak üzere; kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş taşınmazlarda en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı tutar **peşin olarak** ödenmek kaydıyla taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterde düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdü tapu siciline şerh edilmesi sonrası başvuru yapılabilir.

✓ **Taksitli satış mümkün müdür?**

Taksitle satın alınmış olup da satış işlemi 19.09.2018 tarihinden sonra yapılan taşınmazlar için her bir taksit bedelinin bu tarihten sonra olması kaydıyla yatırıldıkları tarihteki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru dikkate alınacaktır. 19.09.2018 tarihinden önceki taksitli ödemeler dikkate alınmayacaktır.