

HOME**TURKEY**HOME



İSTANBUL
TİCARET
ODASI
— 1882 —

İSTANBUL'DA MÜLK EDİNME REHBERİ

“ “

**TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL ALMAK
ÇOK UYGUN, ÇOK KOLAY, ÇOK HIZLI!**

” ”

İstanbul’da Mülk Edinme Rehberi;

Türkiye gayrimenkul sektörünü ve yatırım süreçlerini anlatmak, Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yurt dışı alıcılara yol göstermek amacıyla İstanbul Ticaret Odası (İTO) tarafından Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği’nin (GİGDER) içerik katkılarıyla hazırlanmıştır.

GİGDER

— Gayrimenkul Yurt Dışı Tanıtım Derneği —

    /gigderorg

+90 212 823 51 54

İÇİNDEKİLER

05	İTO Yönetim Kurulu Başkanı Yazısı
06	Türkiye ile Tanışın!
08	Verilerle Türkiye
10	Yurt Dışı Yatırımcılar Neden Türkiye'yi Tercih Ediyor?
12	Türkiye'de Mülk Sahibi Olmak ve Yatırım Aşamaları
16	Uluslararası Bankacılık İşlemleri
18	Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Süreci
22	Yatırım Yoluyla Türk Vatandaşı Olmak
30	Türkiye'de Yatırım ve Proje Fırsatları
33	Yatırım Fırsatları Sunan Sektörler ve Büyük Projeler





‘İstanbullu’ olmak, daha kolay

İstanbul'dan bir mülk alınca, dünyanız değişecek. Çünkü İstanbul, sadece hayalleri süsleyen bir şehir değil, hayallerinizi ve düşüncelerinizi gerçekleştirebileceğiniz bir şehir... Çünkü insanın mutluluğunu ve rahatını merkeze alan gayrimenkulleri ile size yeni bir hayata kapı aralama fırsatı sunuyor. Çünkü İstanbul, dünyanın en büyükleri arasında yer alan İstanbul Havalimanı, Asya ile Avrupa'yı birleştiren Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Avrasya Tüneli ve Marmaray gibi büyük projelerden sonra, şimdi de asrın projesi Kanal İstanbul ile dikkatleri üzerinde topluyor.

Ticaretin, finansın, turizmin, yatırımın, kültürün, sanatın, tarihin, bilimin ve teknolojinin merkezi İstanbul'da yerinizi en az prosedürle almanız, artık daha kolay... Hayatınızdaki değişimi, satın alma aşamasından itibaren hissetmeye başlayacaksınız.

Asya ve Avrupa kıtalarının orta noktası İstanbul, sizi 8.500 yıllık görkemli tarihi ve birikimiyle buluşmaya çağırıyor.

Geleceğin tercihi İstanbul, sizin de tercihiniz olsun...

Geleceğiniz İstanbul olsun...

Saygılarımla

Şekib AVDAGIÇ
İstanbul Ticaret Odası
Yönetim Kurulu Başkanı

TÜRKİYE İLE TANIŞIN!

**Her şeyin
merkezinde.**



Üç tarafı denizlerle çevrili Türkiye, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı ile birbirinden ayrılan iki yarımadaadan oluşur. Hem Asya hem Avrupa kıtalarında toprakları bulunur ve bu özelliğiyle kıtalararası bir ülkedir.

Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip metropolü İstanbul, Asya ve Avrupa kıtaları arasındaki köprü konumundadır. Bu özel jeopolitik konumuyla İstanbul, uluslararası etkinliklere ev sahipliği yapan, dört mevsim ziyaretçi çeken, yurt dışı yatırımcılarının odağında olan bir ticaret, turizm, finans, sağlık, teknoloji ve kültür-sanat merkezidir.

Dünyanın her noktasına yakın.



İstanbul, 5 kıtada 250'den fazla şehir ile dünyanın en çok destinasyonuna uçulan şehridir. Dünyanın pek çok kentine doğrudan uçuş seçenekleri bulunur ve uluslararası uçuşlar için en önemli bağlantı noktalarından biridir. Yeni otoyolları sayesinde çok gelişmiş bir karayolu ağı bulunmaktadır. Ülke içi ulaşımında da hızlı tren seçeneği çokça tercih edilmektedir.

Eğitimde güçlü.

Güçlü eğitim sistemi, 12 yıllık zorunlu eğitimi ve sürekli artış gösteren nitelikli okul sayısı ile Türkiye güçlü bir eğitim merkezidir. Yabancı uyruklu öğrencilerin eğitim görmesi için dünya dillerinde öğretim veren uluslararası okullar da bulunmaktadır.



Sağlıkta uzman.



Çözümçül ve hızlı sağlık sistemiyle Türkiye, dünya genelinde sağlık hizmetinin yükselen yıldızı olmuştur. Dünyayı vuran koronavirüs salgını ile mücadele sürecinde de aldığı hızlı önlemler ve attığı kararlı adımlarla, süreci en iyi yöneten sağlık sistemlerinden biri olarak görülmektedir. Türkiye'de, devlet hastaneleri, özel hastaneler ve üniversite hastaneleri ile sağlık hizmeti verilmekte ve geniş çaplı sağlık sigortaları bulunabilmektedir. Tüm bunların yanında Türkiye; cerrahi, estetik, saç ekim, tüp bebek gibi alanlarda dünya standartlarının ötesinde sağlık hizmeti verilen, dünyanın en önemli sağlık turizmi merkezlerinden biridir.

Yatırım fırsatlarıyla dolu.

Tüm dünyadan yabancı uyruklu emlak alıcıları ve yatırımcılar Türkiye'den taşınmaz satın alabilmektedir. Güçlü ekonomisi, devlet teşvikleri, sektörel fırsatları ve uygun maliyetli iş gücü ile Türkiye, yatırımcılar için bir fırsatlar ülkesidir. Avrupa'daki en yatırımcı dostu ülkelerden biri olan Türkiye, OECD 2020 Vergi Raporu "Uluslararası Vergi Rekabet Endeksi"nde 36 ülke arasında 11. sırada yer almıştır.



Eşsiz coğrafi konumuyla kıtaları buluşturan, ulaşım imkânlarıyla dünyanın her yerine yakın olan, zengin ve derin tarihinde farklı kültür ve uygarlıklara ev sahipliği yapmış, doğal güzellikleri ve iklim özellikleriyle başlı başına bir hazine sunan bu topraklar; dünyanın her yerinden insanların **yeni bir hayata başlamak, çalışmak, emekliliğini yaşamak** ya da **yatırım yapmak** için tercih ettiği ayrıcalıklı bir seçenektir.

Verilerle Türkiye

Dünyanın
19. büyük
ekonomisi

%55
35 yaşın altında,
Avrupa'nın
en genç
nüfusu

Doğrudan
yabancı yatırım
açısından
Avrupa'nın en popüler
7. ülkesi

Türkiye
finans sektöründeki
toplam varlıkların
%27'si
yurt dışı
yatırımcılarına ait

İstanbul'dan
dünyanın
250 şehrine
direkt uçuş

- 783.562 kilometrekare ile
Batı Avrupa'nın en geniş yüz
ölçümüne sahip kara parçasıdır.

- Türkiye'nin nüfusu **83 milyon**
kişidir.

- Türkiye dünyanın **19. büyük**
ekonomisidir.

- **Nüfusun %55'i** 35 yaşın altındadır
ve bu özelliğiyle Avrupa ülkeleri
arasında en genç nüfusa sahiptir.

- Nüfusun **%90'ı** şehirlerde
yaşamaktadır. Türkiye nüfusunun
%18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul,
15 milyon 67 bin 724 kişi ile ülkenin
nüfus bakımından en büyük şehridir.
İstanbul'u 5,5 milyon nüfusuyla
Ankara takip etmektedir.

- 2013-2018 yılları arasında
Türkiye'de toplam **7,7 milyon konut**
satışı gerçekleşmiştir. Satılan konut
sayısı 2019 için **1.348.729**'dur.

- İstanbul'dan dünyanın **250 şehrine**
direkt uçuşlar ve ortalama 3 saatlik
uçuş mesafesi içinde **22 başkente**
doğrudan ulaşım mevcuttur.

- EY'nin 2018 yılı Avrupa Ülke
Çekiciliği Araştırması'na göre,
doğrudan yabancı yatırım (DYY)
açısından **Avrupa'daki en popüler 7.**
ülke konumuna gelmiştir.

- Ülkedeki uluslararası sermaye
yatırımlarının sayısı 2012'de 5.600
iken 2018 yılı sonunda 65.533'e
ulaşmıştır.

- Türkiye, dünyanın birçok yerinden yatırımcının tercih ettiği global bir iş merkezidir. Türkiye finans sektöründeki toplam varlıkların **%27**'sinin yurt dışı yatırımcılarına ait olduğunu biliyor muydunuz?

- Yurt dışı alıcılara yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla kıyasla **%14,7** oranında arttı. İlk sırayı 20.857 konutla İstanbul alırken onu 8.951 konut satışıyla Antalya izledi.

- 2019 konut satışı rakamlarına göre **en çok alım yapan 20 ülke** şu şekildedir: Irak, İran, Rusya, Suudi Arabistan, Afganistan, Kuveyt, Almanya, Ürdün, Yemen, İngiltere, Azerbaycan, Filistin, Libya, Mısır, Kazakistan, İsveç, Katar, Ukrayna, ABD ve Lübnan.

- Yürütülen kentsel dönüşüm projeleri, İstanbul'un gayrimenkul piyasasını güçlendirmektedir. Önümüzdeki 20 yıl içinde **6,5 milyon yerleşim biriminin** yenilenmesi beklenmektedir. Bu durum da **400 milyar dolarlık bir sektör** anlamına gelmektedir.

- İstanbul'u izleyen yatırım potansiyeline sahip şehirler **Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Kocaeli ve Mersin**'dir.

- 1 milyonun üzerinde nüfusa sahip 23 şehir bulunmaktadır.



Yurt Dışı Yatırımcılar Neden Türkiye'yi Tercih Ediyor?



EŞSİZ KONUM VE KOLAY ULAŞIM

Avrupa ve Asya'nın ortasında, turizm ve ticaret merkezi. Her ülkeye kolayca ve saatler içerisinde seyahat edebilme özgürlüğü.



HIZLI VE KOLAY SATIN ALMA SÜRECİ

Bir haftadan daha kısa sürede tamamlanabilen pratik satın alma süreci.



YÜKSEK YATIRIM POTANSİYELİ

Küresel bir yatırım merkezi. Büyümesini sürekli sürdüren gayrimenkul sektörü. Kısa vadede kârlı sonuçlar. Düşük maliyet avantajı ile nitelikli iş gücü.



KOLAY ÖDEME SEÇENEKLERİ VE DÜŞÜK GİDERLER

120 aya varan ödeme planları. %18'e varan KDV indirimi teşviki. Düşük yıllık emlak vergisi; su, elektrik vb. uygun giderler.



GÜÇLÜ EKONOMİ VE UYGUN FİYATLAR

Dünyanın 19. büyük ekonomisidir. Emlak çeşitliliği. Her bütçeye uygun gayrimenkul bulabilme avantajı.



VATANDAŞLIK VE YATIRIM DESTEKLERİ

En az 250.000 Amerikan doları değerinde bir mülk edinerek veya 500.000 Amerikan doları gayrimenkul yatırım fonu olarak veya banka hesabına 500.000 Amerikan doları yatırarak veya en az 50 Türk vatandaşına istihdam sağlayarak vatandaşlık alabilme. Yurt dışı alıcılara KDV muafiyeti. (Bir yıl boyunca gayrimenkulü elden çıkarmamak koşuluyla) Yatırımcılara özel destek ve teşvikler.



GÜÇLÜ SAĞLIK SİSTEMİ

Çoğu Avrupa ülkesinden daha ucuz, dünya standartlarında nitelikli ve hızlı. Yüksek kapasiteli ve üstün teknoloji hastaneleri. Desteklenen ilaç sektörü ve sağlık Ar-Ge projeleri. Kapsamlı sağlık sigortası paketleri.

**Keyifli bir gezi için
geldiğiniz bu özel
topraklar, sizin için bir ev
ve yatırım merkezi
olabilir!**

Asya ve Avrupa'nın en önemli geçiş noktasında bulunan, pek çok dünya ülkesine kıyasla yaşam maliyetleri düşük olan, rekabet gücü yüksek bir ekonomiye sahip, yatırımların çok kârlı sonuçlara dönüştüğü, kültürü, tarihi ve doğal güzellikleriyle eşsiz bir yaşam sunan bu ülkede ve özellikle bir ekonomi, kültür ve tarih merkezi olan İstanbul'da gayrimenkul sahibi olmak ve yatırımlarınızla kazanmak istemez miydiniz?

Mülk edinme, yatırım ve vatandaşlıkla ilgili merak ettiğiniz her bilgi için bu rehberi takip edebilirsiniz.

Türkiye’de Mülk Sahibi Olmak ve Yatırım Aşamaları

TÜRKİYE’DE GAYRİMENKUL ALMAK ÇOK UYGUN, ÇOK KOLAY, ÇOK HIZLI!

İklimi, uygun fiyatları, yüksek kâr dönüşüyle dünyanın her yerinden yatırımcıların popüler tercihi olan Türkiye’den siz de gayrimenkul almaya karar verdiyseniz, sürecin çok kolay ve hızlı ilerlediğini keşfedeceksiniz.

**Türkiye’de mülk sahibi olma süreci
diğer ülkelere göre çok daha pratik şekilde ilerler:**



**Türkiye’de tam istediğiniz gibi bir
gayrimenkulünüz var!**

Gayrimenkul Satın Alma Adımları

Aşağıdaki detaylı adımları ve ipuçlarını takip ederek satın alma sürecinin nasıl pratik şekilde tamamlanacağı hakkında fikir sahibi olabilirsiniz.

1- İSTEKLERİZİ VE KRİTERLERİNİZİ BELİRLEYİN!

Birkaç ana noktayı göz önünde bulundurarak alternatifleri değerlendirmek, kendinize veya yatırım ihtiyacınıza en uygun mülkü bulmak konusunda büyük işi tamamlamanızı sağlayacaktır.



Satın alma amacı: Tatillerde geleceğiniz ya da uzun süre yaşayacağınız bir mülk mü, yoksa yatırım amacıyla bir gayrimenkul mü almayı düşünüyorsunuz? Kriterleriniz bunlara göre şekillenecektir.



Konum: Yatırım amacıyla mülk ediniyorsanız değer kazanacak bir konumda olmasını istersiniz. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerini takip etmek, yeni havalimanı gibi bulunduğu yere değer katacak projeleri takip etmek değerlidir. Yazlık statüsünde bir evin plajlara yakın olmasını, ailenizle yaşayacağınız bir evin ise çocuklarınızın okuluna yakın olmasını beklersiniz.



Bütçe: İsteklerinizi ve kriterlerinizi oluştururken bütçeniz içerisinde düşünmeniz gerekiyor. Türkiye'de inşaat firmalarının sunduğu ödeme fırsatları ve banka kredileriyle bu aşama diğer ülkelere nazaran çok daha kolay planlanabiliyor. Fakat siz yine de tapu ve belge işlemleri gibi ekstra harcama gerektirecek aşamalar olduğunu aklınızda bulundurmayı unutmayın.



Gayrimenkul özellikleri: Listenizi oluştururken özelliklere de dikkat etmelisiniz. Yaşam stilinize veya yatırım amacınıza göre belirlenecek ekstra özellikler olacaktır. Akıllı bir konut mu arıyorsunuz? Havuz, bahçe gibi ekstra alanlar istiyor musunuz? Mülk özellikleri yatırım değerinize fayda sağlıyor mu? Mülk özelliklerinin isteklerinize uygunluğu, seçiminizde önemli bir kriter olacaktır.

2- DOĞRU EMLAK PROFESYONELİYLE ÇALIŞIN!

Gayrimenkul satın alırken profesyonellerle çalışmak çok önemlidir. Emlak acenteniz deneyimli, profesyonel ve güvenilir olmalıdır. İyi bir emlak profesyoneli, bir önceki adımda belirlediğiniz isteklerinizi kolayca anlar ve arayışınıza göre size doğru tavsiyelerde bulunur. Temsilciniz şehirdeki tüm prosedürlere, konumlara, özelliklere ve yaşama hâkim olur ve işiniz çok kolaylaşır. Doğru gayrimenkul seçimini, daha önemlisi doğru yatırımı yaptığınızdan emin olmak için profesyonel destek aldığınızdan emin olun.

3- GAYRİMENKUL TURU

İstek listenizi oluşturdunuz ve doğru emlak profesyoneli bulundu. Şimdi sırada aradığınız özellikteki mülkleri keşfetmek var. Tur sırasında soru sormaktan, fotoğraf çekmekten ve notlar almaktan çekinmeyin. Daha sonra alternatifleri karşılaştırırken bu detaylara ulaşabilmek ve hâkim olmak seçim yapmanızı çok kolaylaştıracaktır.

4- SEÇENEKLERİ DEĞERLENDİRİN!

Alternatifleri gördükten sonra, aralarından size en uygun olanını seçmelisiniz. Bunun için ilk adıma dönebilir ve oluşturduğunuz istek listesine ne kadar uygun olduklarını değerlendirebilirsiniz. Seçim konusunda emlak profesyonelinizin yardımına da başvurabilirsiniz.

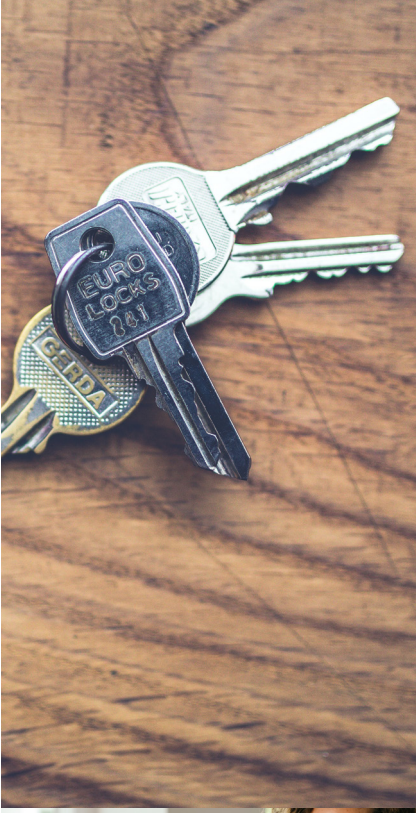
5- TEKLİF VERİN VE ŞARTLARDA ANLAŞIN!

Mülkünüzü seçtiğinize göre şimdi teklif verme ve şartları değerlendirme zamanı! Anlaşma sürecinde amacınız sadece mülkü en düşük fiyata satın almak değil; teslim ve devir tarihi, ödeme planı gibi sözleşmenin tüm şartları için en iyi sonuçları elde etmek olmalıdır.

6- SATIŞ SÖZLEŞMESİ VE DEPOZİTO

Anlaşma sağlandıktan sonraki adım sözleşmenin imzalanmasıdır. Bu aşamada, satıcı ile sözel olarak anlaşmaya vardığınız her şartın sözleşmede belirtilmesine dikkat etmelisiniz. Ayrıca, sözleşme sırasında ödediğiniz depozito da dahil olmak üzere her ödeme, tarihleri ile birlikte satış sözleşmesine açıkça yazılmalıdır. Sözleşmede şartlar açıkça belirtilmemişse beklentileriniz ve sonuçlar birbirinden farklı olabilir. Doğru bir satış sözleşmesi, oluşabilecek tüm anlaşmazlıkları önleyecektir.





7- TAPU İŞLEMLERİNİ KOLAYCA GERÇEKLEŞTİRİN!

Tapu devri, Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine başvurunun ardından hemen **2-3 gün içerisinde**, alıcı ve satıcının birlikte imza atmasıyla gerçekleşir.

Yurt dışı emlak satışlarında genellikle alıcıların paralarını ülkelerinden Türkiye'ye transfer etmeleri gereken bir zaman dilimi vardır. Bu süreye dikkat etmeyi, işlemler öncesinde pasaportunuz ile bir **vergi numarası** almayı ve bir **banka hesabı** açtırmayı unutmayın. Ödemeye hazır olduğunuz durumda, **tapu için gerekli belgeler** ile SPK tarafından yetkilendirilen bağımsız bir değerlendirme kuruluştan tarafından hazırlanacak **değerleme raporunu** temin edin ve bu belgelerle **Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine** başvurun. Tapu dairesi genellikle iki gün içinde randevu için sizi arayacaktır. Evraklarınız Türkçe olarak hazırlanacağından, işlem gününde yeminli bir tercümana ihtiyacınız olacaktır. Tüm bu işlemler için emlak profesyonellerinden destek alabilirsiniz.

8- GAYRİMENKULÜNÜZ ARTIK SİZİN!

Satın alma işleminden sonraki süreç de Türkiye'de diğer ülkelere nazaran daha kolaydır. Elektrik, doğalgaz, internet gibi abonelikleri açtırmak için hizmet ofislerine başvurabilir ve birkaç gün içerisinde her şeyin kullanılabilir hale geldiğini görürsünüz.



Uluslararası Bankacılık İşlemleri

Türkiye’de uluslararası bankacılık sektörü, yurt dışı yatırımcılarının tüm ihtiyaç ve isteklerini karşılayacak niteliktedir. Sürekli artış gösteren uluslararası ticaret ve yabancı yatırım akışı, serbest ekonomi politikaları, uluslararası ekonomik iş birlikleri ve teknolojik gelişmelerin gücüyle Türk bankacılığı en yüksek standartlarda hizmet vermektedir. Türkiye, dünyada örnek gösterilen bankacılık sistemlerinden birine sahiptir.

Türk vatandaşı olan veya sadece Türkiye’de yaşayan yurt dışı yatırımcıları, Türkiye’deki özel bankalar ve kamu bankaları ile çalışabilmektedir. Ayrıca Türkiye’deki bankacılık kurumlarının yurt dışı yatırımcıları için sunduğu birçok avantaj bulunmaktadır. Fatura ödemeleri, emekli aylıkları gibi yurt dışından para transferleri, yüksek getirili tasarruf imkânları bunlardan bazılarıdır.

Aşağıdaki adımları izleyerek dilediğiniz bankadan hesabınızı kolayca açtırabilir ve hizmet almaya başlayabilirsiniz.



Vergi Kimlik Numaranızı Alın

Hesap açtırmak için bir vergi kimlik numarasına ihtiyacınız olacaktır. Bunun için ise bulunduğunuz bölgedeki vergi dairesine giderek sadece pasaportunuzla başvurmanız yeterlidir.



Banka Hesabınızı Açtırın

Hizmet almak istediğiniz banka şubesine aşağıdaki belgeler ile başvurmanız yeterlidir.

- Pasaport ve/veya tercümesi
- Türk vergi kimlik numarası
- Kendi ülkenizden adınızın ve adresinizin yazdığı bir fatura (elektrik, doğalgaz, su faturası vb.)



Kredi Fırsatlarını Değerlendirin

Türkiye’de yurt dışı alıcılar kolayca kredi çekebilmektedir. Satın almak istediğiniz gayrimenkulün değerlendirme raporunun %50’sine kadar finansman kullanabilirsiniz.

Konut kredisine başvurmak için gereken belgeler:

Pasaportun bir kopyası, Satın alınacak taşınmazın tapusu, Teminat, Gelir belgesi, Çalışma ve oturma izni, Yerli kefil veya nakit teminat.

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Süreci



Satın alma, elde tutma ve satış süreçleri için merak ettiğiniz soruların cevabını aşağıda bulabilirsiniz.

SATIN ALMA SÜRECİ

Türkiye’de gayrimenkul alma süreci tam anlamıyla güvenlidir.

Türkiye’de kullanılan tapu sicili sistemi, her gayrimenkul işleminin resmî olarak tescillendiği sağlam ve güvenli bir sistemdir.

Türkiye’de gayrimenkul satın alma işlemi mülkiyet satışı (freehold) şeklindedir.

Mülkiyet hakkı gayrimenkulü satın alan kişiye aittir. Yabancı uyruklu mirasçılar, mülkü miras yoluyla devralabilir.

Satın alma işleminde tapu harcı ödersiniz.

Satın alma işleminde bir kere ödenen tapu harcı toplamda **%4**’tür. **%2 satıcı** ve **%2 alıcıdan** olmak üzere ayrı ayrı tahsil edilir.

Konut alımlarında KDV oranları %1, %8 ile %18 arasında değişmektedir. Yurt dışı alıcılar katma değer vergisi iadesi alabilir.

Türkiye’de genel KDV oranı %18’dir. Bunun dışında, net alanı 150 metrekareden az konutlar için belirli koşullar uyarınca %1 ve %8’lik oranlar uygulanmaktadır.

Türkiye’de yurt dışı alıcılara özel olarak KDV’siz gayrimenkul satın alma fırsatı sunulmaktadır.

Gayrimenkulün; çalışma veya oturma izni bulunup 6 aydan fazla süredir **yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları, Türkiye’de ikamet etmeyen yurt dışı alıcılar** veya iş merkezi Türkiye’de bulunmayan ve Türkiye’de bulunan bir iş yeri ya da temsilciler aracılığıyla **gelir elde etmeyen tüzel kişiliklere** devredilmesi durumunda KDV istisnası uygulanır. Ödemenin yurt dışından geldiğinin belgelenmesi şartıyla gayrimenkul satın alımında KDV iadesi alınabilir. Buna ek olarak, gayrimenkulün en az 1 yıl süre ile elde tutulması şartı vardır. KDV iadesi, sadece inşaat firmalarından fatura ile yapılan satın alma işlemlerinde geçerlidir. Şahıstan alınan gayrimenkullerde fatura gösterilemeyeceğinden KDV iadesi almak mümkün değildir.

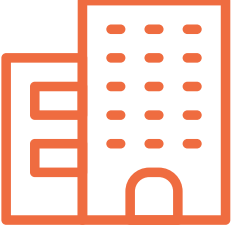
Zorunlu deprem sigortası (DASK) zorunludur.

Tapu ve kamu işlemleri için DASK belgesinin ibrazı zorunludur. Bunun dışındaki hırsızlık, yangın vb. sigortaları yaptırap yaptırmamak alıcının isteğine tabidir.

Gayrimenkul alımında önce ödemenin tamamı yapılır.

Yasal süreci sorunsuz şekilde bitirebilmek için tüm ödemenin tapu devri öncesinde yapılmış olması gerekmektedir. Satıcı, ödemenin tamamını aldığını tapu işlemleri öncesinde kabul eder.

Oluşabilecek herhangi bir sorunda İstanbul Ticaret Odası’ndan destek alabilirsiniz. Mülk İTO’ya kayıtlı bir satıcıdan alınıyorsa herhangi bir sorunda İTO Tahkim Kuruluna başvurarak çözüm bulabilirsiniz.



ELDE TUTMA SÜRECİ

Türkiye’de sahip olduğunuz tüm mülkler için yıllık emlak verginizi ödemelisiniz.

Belediyelere ödenen emlak vergisi oranları aşağıdaki gibidir:

Büyükşehirlerde; Konut binde 2, iş yeri binde 4, tarıma elverişli arazi binde 6, arsa binde 2
Diğer şehirlerde; Konut binde 1, iş yeri binde 2, tarıma elverişli arazi binde 3, arsa binde 1

Mülk sahibi olarak oturma izni alabilirsiniz.

Gayrimenkul satın alarak kısa dönemli oturma iznine başvurma hakkı kazanırsınız. Tapunuzu elinizde tuttuğunuz sürece ikamet izniniz yenilenir.

Mülk edindikten sonra vatandaşlık alabilirsiniz.

Vatandaşlık alma ile ilgili detaylı bilgiyi, rehberin bir sonraki bölümünde bulabilirsiniz.

Mülkü yalnızca elinizde tutuyorsanız gelir vergisi yükümlülüğünüz bulunmamaktadır.

Türkiye’de gelir vergisi sadece bir kazanç elde edildiği, yani evin kiraya verildiği veya daha yüksek bir bedelle satıldığı durumlarda geçerlidir.

Mülkünüzü kiraya verebilir ve kazanç sağlayabilirsiniz.

Mülkünüzü üçüncü şahıslara kiraya verebilir, bir kira bedeli belirleyebilir ve her sene 12 aylık TÜFE ortalaması üzerinden kira artışı yapabilirsiniz. Kira geliriniz, gelir vergisine tabidir.

SATIŞ SÜRECİ

Bir mülkün yabancı uyruklu kişi veya Türk vatandaşı tarafından satılmasına ilişkin prensipler arasında hiçbir fark bulunmamaktadır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin sahip olduğu mülklerin satışında birebir standart prensipler uygulanmaktadır. Farklı bir süreç yoktur.

Satış işleminde tapu harcı ödersiniz.

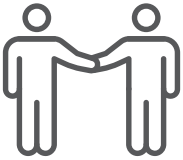
Satış işleminde bir kere ödenen tapu harcı toplamda **%4**'tür. **%2 satıcı** ve **%2 alıcı**dan olmak üzere ayrı ayrı tahsil edilir.

Mülkü satarken gelir vergisi ödersiniz.

Gerçek kişiler tarafından belirli bir bedel karşılığında elde edilen ve beş yıldan az bir süreliğine elde tutulan gayrimenkullerin elden çıkarılmasında oluşan değer artışı gelir vergisine tabidir.

Mülkünüzü 5 yıl elinizde tuttuktan sonra satarsanız, gelir vergisi ödemezsiniz.

Gayrimenkulünüzle ilgili vergi ödemelerinizi muhasebecinize ve/veya vergi uzmanınıza danışarak yapmanızı öneririz.



Yatırım Yoluyla Türk Vatandaşı Olmak





Türk vatandaşı olma prosedürlerinde yurt dışı yatırımcılarına birden fazla yol sunulmaktadır. Türkiye’de yatırım yoluyla Türk vatandaşı olmak, diğer ülkelere kıyasla çok daha kolaydır ve süreç çok daha hızlı ilerler.

Yurt Dışı Yatırımcıları İçin 6 Vatandaşlık Yolu



1- En az 250.000 Amerikan doları değerinde bir gayrimenkulü 3 yıl satılmaması şerhi ile satın almak (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayıyla)

2- En az 500.000 Amerikan doları değerinde gayrimenkul yatırım fonu katılma payı ve girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını 3 yıl elinde tutma şartıyla satın almak (Sermaye Piyasası Kurulu onayı)

3- En az 50 kişilik istihdam oluşturmak (Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı onayıyla)

4- En az 500.000 Amerikan doları değerinde mevduatı 3 yıl tutma koşuluyla Türkiye’de faaliyet gösteren bankalara yatırmak (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu onayıyla)

5- En az 500.000 Amerikan doları değerinde devlet borçlanma araçlarını 3 yıl tutma şartıyla satın almak (Hazine ve Maliye Bakanlığı onayıyla)

6- En az 500.000 Amerikan doları değerinde sabit sermaye yatırımı gerçekleştirmek (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onayıyla)

Gayrimenkul Yatırımı Yoluyla Türk Vatandaşı Olmak İçin İzlenmesi Gereken Süreç

01

Planlama:

Gayrimenkul yatırımı yoluyla vatandaşlık alma sürecinin uzman bir danışmanlık firması ve uzman avukatlarla planlanması ve sürecin bu doğrultuda ilerletilmesi işinizi çok kolaylaştıracaktır. Çünkü süreçte yapılması gereken işlemler ve izlenmesi gereken adımlar; ödeme yöntemi, medeni durum gibi etmenlere göre durumdan duruma farklılık gösterebilmektedir.



02

Gayrimenkulü satın alma:

Vatandaşlık kriterlerini karşılayacak değerde bir mülk satın alarak vatandaşlık başvurusu yapmaya hak kazanırsınız.

03

Uygunluk belgesini alma:

Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine başvurarak uygunluk belgenizi almanız gerekmektedir.

04

Vatandaşlık başvurusu:

Son olarak nüfus, vergi, tapu, göç işleri gibi tüm işlemlerinizi tek çatı altında kolayca gerçekleştirebileceğiniz Vatandaşlık Başvuru Ofisi'ne giderek vatandaşlık başvurunuzu tamamlayabilirsiniz.

Gayrimenkul Yatırımı Yoluyla Türk Vatandaşlığı Başvurusu Hakkında Merak Edilenler

Bu kısımda süreçle ilgili aklınıza gelebilecek muhtemel soruların cevaplarını vermeye çalışarak, Türk vatandaşlığı alma konusunu netleştireceğiz.

Süreç kaç günde sonuçlanır?

250.000 Amerikan doları değerinde gayrimenkul satın aldıktan sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne vatandaşlık için başvurabilirsiniz. Başvuru sonrasında değerlendirme raporu ve ödeme bilgileri kontrol edilir. Tapu ofisi, 3 ile 7 gün arasında başvuru onayı verir. Bu onay ile, randevu beklemeden aynı gün içerisinde Göçmenlik Bürosu'na giderek oturma izni için başvurabilirsiniz. Göçmen Bürosu'nun onayından sonra yine aynı gün içerisinde vatandaşlık onayı ve oturma izni belgeleriyle Nüfus ve Vatandaşlık Genel Müdürlüğü'ne başvurmalısınız. Başvurunuz 2 ile 6 ay arasında sonuçlanacaktır. Ankara ve İstanbul'da tüm bu süreci tek bir noktada yapabileceğiniz "Vatandaşlık Ofisleri" bulunmaktadır.

Ailem de Türk vatandaşı olabilir mi?

Evet, yatırımcının eşi, 18 yaşın altındaki çocukları Türk vatandaşı olabilir. 18 yaşın üzerindeki çocuklar vatandaşlık alamaz. Yalnızca, 18 yaşın üzeri bakıma muhtaç çocuk olması durumunda, bakıma muhtaç olduğu belgelenerek vatandaşlığa hak kazanabilir.

Türk yasaları çifte vatandaşlığa izin veriyor mu?

Evet, Türk yasaları ikili veya çoklu vatandaşlığa müsaade etmektedir. Vatandaşı olduğunuz devlet yasalarının da müsaade etmesi durumunda çifte vatandaşlık kazanabilirsiniz.

Türkiye'ye gelmeden vatandaşlık alabilir miyim?

Evet, güvenilir bir danışmanlık şirketine vekalet vererek işlemleri gerçekleştirebilirsiniz.

İnşaat halindeki projelerden gayrimenkul aldığım zaman vatandaşlık alabilir miyim?

Evet, inşaat halinde gayrimenkul aldığınız durumda, noter tasdikinden geçecek satış vaadi sözleşmenizin tapuya şerh edilmesi suretiyle de vatandaşlık başvurusunda bulunabilirsiniz.

250.000 Amerikan doları şartını birden fazla gayrimenkul alarak sağlayabilir miyim?

Evet, birden fazla mülk satın alarak değeri sağladıysanız hepsi için aynı anda başvuru yapmanız gerekir.



Bu noktada gayrimenkulünüzün SPK lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından değerlendirileceğini ve satış fiyatı ile değerlendirme raporu arasında %20'ye varan sapmalar olabileceğini göz önünde bulundurun.

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırımı Hakkında

Yanlış Bilinenler

Yanlış: “Gayrimenkul satın alma prosedürleri, dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi Türkiye’de de çok karmaşık ve zaman alıcıdır.”

Gerçek: Türkiye’de mülk satın almak dünyadaki birçok ülkeye kıyasla çok daha kolay ve daha hızlıdır. Türkiye’de 3 gün içerisinde satın alma sürecini sonuçlandırabilirsiniz. Tapu devir başvurularından sonra bekleme süresi yoktur.

Yanlış: “Öldüğümde mülkümün sahibi Türk devleti olur.”

Gerçek: Türkiye’de yatırımlar, mülkiyet satışı (freehold) şeklindedir ve mülkiyet hakkı gayrimenkulü satın alan kişiye aittir. Bu, ailenize miras hakkını getirir. Böylece ölümünüzün ardından mülkünüz ailenize miras kalır.

Yanlış: “Daha önce Türkiye’de bir mülk satın almadım. O yüzden emlakçılara güvenebilir miyim bilmiyorum.”

Gerçek: Türkiye, birçok yurt dışı alıcının tercih ettiği bir yatırım merkezidir. Türk gayrimenkul sektörünün bu başarısına katkıda bulunan birçok profesyonel ve itibarlı gayrimenkul danışmanlık şirketi bulunmaktadır.

Yanlış: “Yasal prosedürlerle uğraşmak için zamanım yok. Bu nedenle Türkiye’de emlak satın alamıyorum.”

Gerçek: Türkiye’deki tüm yasal işlemleri vekaletname ile tamamlayabilirsiniz. Ayrıca isterseniz, gayrimenkul danışmanlık hizmetini online sunan profesyonel firmalar sayesinde konutu bilgisayarınızın başında gezebilir, satın alma aşamalarına dahil olabilirsiniz.

Yanlış: “Yabancı bir ülkede yaşamak maliyetlidir.”

Gerçek: Aylık yaşam maliyeti Türkiye’de çoğu Avrupa ülkesinden çok daha ucuzdur. Türkiye İstatistik Kurumu’nun 2019 yılına ilişkin hane halkı nihai tüketim harcamalarına göre satın alma gücü paritesi sonuçları neticesinde, Avrupa’da yaşamının en ucuz olduğu ülkenin Türkiye olduğu açıklanmıştır.



Yanlış: “Nüfusun çoğunluğunun Müslüman olduğu bir ülkede yabancı olarak yaşam tarzıma devam edebilir miyim emin değilim.”

Gerçek: Türkiye, sadece kıtaları değil dünya kültürlerini de birbirine bağlayan bir köprüdür. Bu hoşgörülü ülkede birçok kültür ve dini inanç barış içinde yaşamaya devam etmektedir.

Yanlış: “Çocuklarım Türkçe bilmedikleri için eğitim sıkıntısı yaşarlar.”

Gerçek: Türkiye’de uluslararası eğitim veren birçok nitelikli okul bulunmaktadır. Bu okullarda eğitim dili çoğunlukla İngilizcedir. Türkiye, ülkede yaşayan yurt dışı yatırımcılarına iyi eğitim fırsatları sunmaktadır.

Yanlış: “Bir konuta sahip olmak her yıl çok fazla vergi ödeme zorunluluğunu beraberinde getirir.”

Gerçek: Türkiye’de yıllık emlak vergisi çok düşüktür. Bu oran, konutlar için şehirlerde binde 1 ve büyükşehirlerde binde 2 olup, dünya ülkelerinin çoğunun vergi oranlarından çok daha düşüktür.

Yanlış: “Türkiye emlak piyasasında yatırım oranlarının geri dönüşü yeterince iyi değil.”

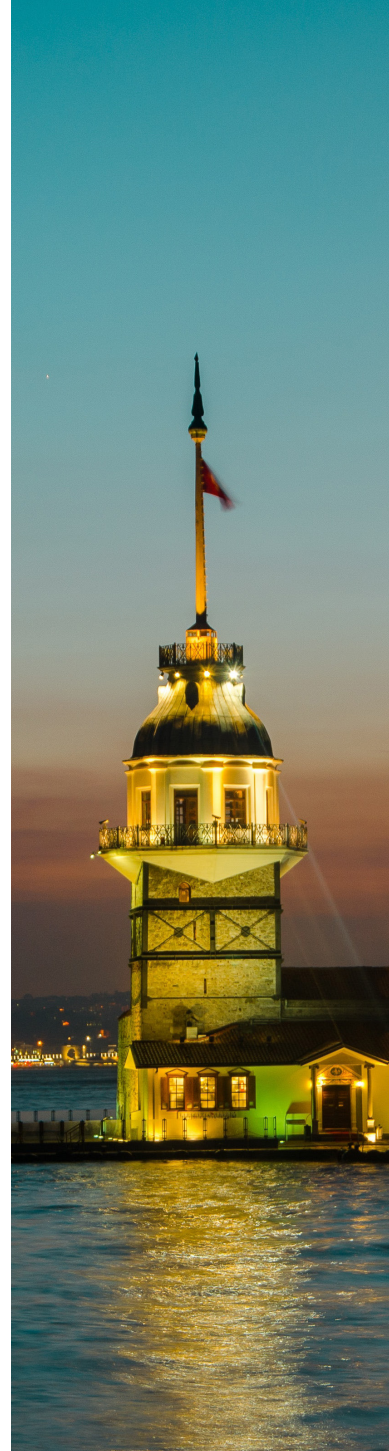
Gerçek: Türkiye’de gayrimenkul satışında değer artış kazancı oldukça fazladır. Türkiye, emlak yatırımı için dünyanın her yerinden birçok insanın tercih ettiği bir merkezdir.

Türkiye’de Yatırım ve Proje Fırsatları

Nitelikli eğitim sistemi, yüksek standartlı, hızlı ve kolay erişilebilir sağlık sistemi, konforlu yaşam imkânlarıyla **ailenizle birlikte yaşamak**,

Doğal güzellikleri, tarihi, kültürü, nitelikli sağlık hizmetleri ve huzurlu ortamıyla **emekliliğinizi rahatça geçirmek**,

Güçlü ve büyümesini sürdüren ekonomisi, büyük çaplı projeleri, kârlı yatırım fırsatları ile **ticaret ve iş merkeziniz olmak** için Türkiye dünyadaki en ideal ülkelerden biridir.



Türkiye'nin parlayan yatırım merkezi İstanbul, sizi çağırıyor!

Yüzyıllardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış İstanbul, günümüzde de uluslararası yatırımcılara sunduğu fırsatlar, dünyanın her yerine kolayca ulaşabileceğiniz ideal konumu, dinamik ve sürekli gelişen ekonomisiyle yatırımcıların yönünü çevirdiği ilk adres oluyor.

İstanbul'un ekonomisinin tek başına yaklaşık 130 ülkenin ekonomisinden daha büyük olduğunu biliyor muydunuz?



İstanbul

Kişi başına düşen GSYİH: 31.000 Amerikan doları (2019, Ülke ortalamasının 2 katından fazla, 2001'deki değerinin tam 5 katı)

Uluslararası ticaret yapan şirket sayısı: 75.000 (TÜİK, 2017)

Dış ticaret hacmi: 216 milyar Amerikan doları (TÜİK, 2017)

Ulaşımda bir numara: 5 kıtada 250'den fazla şehir ile dünyada en çok destinasyona uçulan şehir, deniz ticaretinde en önemli durak noktalarından biri, tren ile Avrupa'ya ulaşım imkânı

İş gücü: Avrupa'nın en genç nüfusu (Ortalama yaş 31), 60 üniversite ve 711 mesleki ve teknik okul, birçok Avrupa ülkesine kıyasla nitelikli ve uygun maliyetli iş gücü



Yatırım Fırsatları Sunan Sektörler ve Büyük Projeler

Türkiye ve özellikle İstanbul, her alandaki mega projeleriyle olağanüstü bir değişim geçirmiş ve geçirmeye devam etmektedir. Bu dev projeler, hayatı kolaylaştırmanın, İstanbul'un gücüne ve ekonomisine güç katmanın yanında yeni iş fırsatları, yeni istihdamlar ve yurt dışı yatırımcıları için iş alanları sunmaktadır.

#ULAŞIM

İSTANBUL HAVALİMANI

Küresel bir transfer merkezi olan İstanbul Havalimanı'nın tüm fazları tamamlandığında yıllık yolcu kapasitesinin **200 milyon kişiye** ulaşması beklenmektedir. Bu durum, İstanbul Havalimanı'nı **yolcu sayısı bakımından dünyanın en büyüğü** yapmaktadır.

Şehir merkezine yalnızca **35 km** mesafededir ve birçok kolay ulaşım alternatifi bulunmaktadır.

Bugün 120'den fazla ülke, 60'tan fazla başkente, 250'den fazla dış hat ve 50'den fazla iç hat noktasına ulaşım sağlanmaktadır.

Aynı zamanda İstanbul Havalimanı, **53.000 m²** büyüklüğünde dünyaca ünlü markaların ve mağazaların yer aldığı çok özel bir **Duty Free** alanına sahiptir.

İstanbul Havalimanı istihdam sağlamaya, çevresinde yeni projeleri tetiklemeye ve yeni iş fırsatları yaratmaya devam etmektedir.

YÜKSEK HIZLI TREN

Türkiye'de 2009 yılından bu yana hizmet veren yüksek hızlı trenler en çok tercih edilen ulaşım seçeneklerinden biridir.

Saatte 250-300 kilometre hızlara ulaşabilen yüksek hızlı tren ile, **İstanbul ile Türkiye'nin başkenti ve en önemli iş merkezlerinden biri olan Ankara arasında 4 saat** gibi kısa bir sürede seyahat edilebilmektedir.

Yüksek hızlı tren, özellikle toplantılar ve iş seyahatleri için sıklıkla tercih edilen bir yolculuk yöntemidir ve hâlen proje gelişimini sürdürmektedir.



#ENERJİ

ÇOK KAYNAKLI ENERJİ ÜRETİMİ VE ENERJİ SEKTÖRÜ DÖNÜŞÜMÜ

Türkiye;

88,5 GW kurulu kapasite ile **Avrupa elektrik pazarında 5.**,
155 Mtoe ile **Avrupa enerji tüketiminde 5.**,
1,3 GW ile **küresel jeotermal güç üretim kapasitesinde 4.**,
49,3 bcm ile Türkiye'nin **Avrupa'da doğal gaz tüketiminde 4. sırada**
yer almaktadır.

Artan ihtiyaçları karşılamak için özel sektör yatırımlarının artırılarak mevcut kapasitenin 2023 yılına kadar 110 GW'a ulaşması beklenmektedir. Türkiye'de elektrik sektöründe özel yatırımların önünü açma stratejisi izlenmekte ve yatırımcılar teşviklerle desteklenmektedir. Ülkede elektrik üretim varlıklarının %78'i özel sektörde bulunmaktadır.

Ciddi miktarda yenilenebilir enerji potansiyeline sahip Türkiye, enerji ithalatını azaltmak ve arzı karşılamak için yerel ve yenilenebilir enerji kaynaklarını devreye alma planı uygulamaktadır. Yenilenebilir enerji kaynaklarının pazar konumunu güçlendirmek için devlet farklı yatırımcı türlerini hedef alan kazançlı teşvik programları tasarlamıştır ve bu alanda desteğini sürdürmektedir.

#SAĞLIK

İLAÇ SEKTÖRÜ AR-GE PROJELERİ VE BÜYÜK ŞEHİR HASTANELERİ

Türkiye, nitelikli ve hızlı hizmet sunan güçlü sağlık sistemine ek olarak yaptığı yatırımlarla da sağlık alanındaki güçlü ilerleyişini sürdürmektedir.

"Yaşam kalitesinin yükseltilmesi" hedefi doğrultusunda Türkiye'de ilaç sektörüne yönelik araştırma ve geliştirme projeleri **destek ve teşviklerden** yararlanmaktadır. Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu (TÜBİTAK); Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı; Türkiye Teknoloji Geliştirme Vakfı (TTGV); Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı (KOSGEB); Kalkınma Ajansları özel şirketlerin proje bazlı Ar-Ge çalışmalarına **geri ödemesiz destek (hibe)** sağlayan kuruluşlardan bazılarıdır.

Türkiye'de, sağlık sektörünü geleceğe taşıyan; teknolojik altyapıları, yatak kapasiteleri ve yetkinlikleriyle dünya standartlarında sağlık hizmeti sunan **şehir hastaneleri** bulunmaktadır. **12** tanesi hizmete giren, **6** tanesinin 2020-2021'de tamamlanması beklenen şehir hastanelerinin sayısının proje bitiminde **30'a** ulaşması hedeflenmektedir.

#FİNANS

İSTANBUL FİNANS MERKEZİ

Türkiye'nin genç nüfusu, nitelikli iş gücü ve stratejik konumuyla çok hızlı gelişen pazarları İstanbul'u uluslararası bir finans merkezi haline getirmektedir. 3 milyon 200 bin metrekarelik bir alana yayılacak İstanbul Finans Merkezi; Londra, New York, Hong Kong gibi merkezlerle yarışacak nitelik taşıyor. Türkiye'nin en önemli finans kurumlarının genel merkezlerinin taşındığı ve taşınmaya devam ettiği merkez, İstanbul'u finans sektörünün kalbi hâline getirmiştir.



Türkiye, her alanda büyük projeler geliştirmeye, yatırımcılara sunduğu destek ve teşviklerle sektörleri büyötmeye, global bir yatırım merkezine dönüşmeye devam ediyor. **Ulaşım, enerji, sağlık, Ar-Ge, oyun endüstrisi ve teknoloji** alanlarında gösterdiği atılımlar ve birbirini tetikleyen projelerle yatırım yapmak için birçok yurt dışı yatırımcısı ve şirketin ilk adresi oluyor.



İSTANBUL
TİCARET
ODASI
— 1882 —