



## Kopen van onroerend goed in Turkije Alanya, op 15 mei 2009

### Wederkerigheids principe

De aankoop van onroerend goed door buitenlanders in Turkije vindt plaats op basis van het wederkerigheids principe. Dit betekent dat alleen inwoners uit landen die Turkse staatsburgers de aankoop van onroerend goed of grond toestaan, de mogelijkheid hebben in Turkije ook onroerend goed of grond aan kunnen kopen. Turkije staat met alle West-Europese landen in een wederkerigheids verhouding.

### Oppervlaktebeperkingen

Buitenlanders kunnen in Turkije tot 2,5 hectare (25.000 m<sup>2</sup>) grond aankopen voor woon- en bedrijfsdoeleinden. Daarnaast mag maximaal 0,5 % van de totale oppervlakte van een provincie, door buitenlanders worden verworven.

### Betalingwijze aankoop vastgoed

De betalingswijze is afhankelijk van het aangekochte object.

-Is het project al geheel afgebouwd en klaar voor bewoning, dan zal in de meeste gevallen direct betaald moeten worden, of de desbetreffende firma moet een ander aanbod hebben.

-Wordt een object aangekocht vanaf de tekening of in de beginfase van de bouw, dan zal de betaling in termijnen plaatsvinden, naarmate de bouw vordert. De eindbetaling zal betaald moeten worden als het klaar is voor bewoning.

### Mogelijke bijkomende kosten bij de aankoop

-Nieuwe aansluiting elektriciteitsmeter , eenmalig € 100,--

-Naamsverandering bestaande meter, eenmalig: € 50,--

-Kosten verbruik: € 0,20 per KWH

-Nieuwe aansluiting watermeter, eenmalig € 60,--

-Naamsverandering bestaande aansluiting , eenmalig € 50,--

-Waterverbruik per m<sup>3</sup> € 0,80

Deze kosten worden meestal door de bouwbedrijven betaald.

### Kosten die uzelf moet dragen:

-indien u een Inboedelverzekering wenst

-Indien u een brandverzekering wenst

-De door de Turkse overheid verplichte DASK verzekering ( natuurrampen verzekering, kosten +/- € 15 per 100m<sup>2</sup> )



## De Aankoopprocedure

Voordat iemand in het bezit kan komen van een eigendomsbewijs ( **Tapu** ) dient er een toestemming aangevraagd te worden bij het plaatselijke Tapukantoor ( **een staatsdepartement** ) De aanvraag wordt door de verkoper gedaan.

Het desbetreffende Tapukantoor stuurt de aanvraag met de nodige gegevens verkregen van het Kadaster, de gemeente en andere lokale instanties ter beoordeling naar de bevoegde instantie in Izmir. Hier onderzoekt men of de aanvraag binnen een militair gebied of een strategische zone valt. De afhandeling van de aanvraag kan een paar maanden op zich laten wachten.

Nadat de toestemming is gekomen, dienen bepaalde betalingen ( **overdrachtsleges** ) plaats te vinden voordat het Tapukantoor de akte daadwerkelijk opstelt en laat passeren. Veel van de door ons te koop aangeboden projecten zijn v.o.n., dus zijn onderstaande leges niet van toepassing.

### De leges

De minimale waarde van uw onroerend goed ( **in Nederland woz waarde** ) wordt bepaald door de Gemeente en is afhankelijk van de ligging, het aantal m<sup>2</sup>, etc. Deze toegekende waarde is de laagst mogelijke waarde die op de tapu vermeldt kan worden en over dit bedrag betaald u 3% overdrachtsbelasting bij de bank.

De kopers en verkopers, of een notarieel geregistreerde verantwoordelijke, zijn de enige die de tapu en andere documenten mogen ondertekenen en dienen persoonlijk aanwezig te zijn bij ondertekening van deze documenten in het tapukantoor.

De kopers dienen een kopie van hun paspoort, 2 recente gekleurde pasfoto's te overleggen. Ook dient men de volledige tenaamstelling van de vader en de moeder te vermelden en het Turks fiscaalnummer te overleggen ( wordt door MakelaarHome samen met u verzorgd)

Als het object aangekocht wordt door een joint – venture, moeten alle personen een kopie paspoort, pasfoto's in kleur en ook dan de namen van de vaders kenbaar te maken.



**Wetgeving**, op 15 mei 2009

### **De Akte van Splitsing**

Wanneer een bouwproject wordt goedgekeurd door de Gemeente dient de bouwaannemer het nog te bouwen appartementsgebouw of woonpark door middel van een akte van splitsing in appartementen en een bestuursplan te laten registreren als zelfstandige woningdelen bij het Tapukantoor.

De zelfstandige appartementen kunnen dan met een eigen onafhankelijke Tapu verkocht worden.

De akte van splitsing wordt opgesteld naar aanleiding van de bouwplannen en het bestemmingsplan van de bouwgrond. Deze akte geeft het eigendomsaandeel van het appartement naar rato van de netto en bruto oppervlakte van de woning aan. De grootte van het appartement is bepalend voor het eigendomsaandeel in de totale oppervlakte van de bouwgrond. Dit dient ook te worden weergegeven op de Tapu.

### **Het appartement, de villa en het woningpark**

De villa onderscheidt zich van een appartement of een woning in een woningpark door zijn zelfstandige en onafhankelijke aard. De villa is gelegen op een eigen kavel met een zelfstandige en onafhankelijke Tapu. De juridische begrippen zoals een bestuursplan, de akte van splitsing en de vereniging van eigenaren kent de villa niet aangezien er geen sprake is van gemeenschappelijk eigendom. De Appartementen en de woningen in een woonpark (de zogenaamde 'site') daarentegen hebben ook een zelfstandige karakter maar zijn afhankelijk van elkaar voor wat betreft hun gemeenschappelijke grondgebied. Deze woningen zijn zelfstandig in het gebouw of een woonpark omdat ze gesplitst zijn in zelfstandige eigendommen. Ze zijn afhankelijk van elkaar omdat er een mede-eigendomschap heerst op de bouwgrond waarop het gebouw of de woningen zijn gebouwd.

De Appartementenwet is van toepassing, zowel op een appartementsgebouw als op een woonpark die ook wel een 'site' wordt genoemd. Een gebouw of een woonpark heeft juridisch een tweezijdig karakter; namelijk het appartement of de woning heeft een eigen zelfstandigheid (een onafhankelijke Tapu), maar is afhankelijk van de andere woningen wat betreft het mede-eigendomschap in het totale gemeenschappelijke grondgebied.

### **Het woord iskan**

De algemene iskan ( **vergunning tot mogen bewonen** ) dient schriftelijk aangevraagd te worden door de bouwer c.q. de aannemer, dan wel door de grondeigenaar of -eigenaren bij de afdeling bouwzaken van de gemeente in kwestie. Naar aanleiding van het verzoek van de bouwaannemer onderzoekt de gemeentelijke ambtenaar of het bouwwerk (meestal een appartementencomplex) is gebouwd conform de bouwvergunning en de goedgekeurde bouwplannen.

De gemeente onderzoekt verder of de aannemer zijn andere financiële verplichtingen bij de bouw heeft voldaan, zoals het betalen van de elektriciteit- en waterrekeningen, de gemeentelijke leges, de onroerendgoedbelasting en niet te vergeten, de sociale verzekeringspremies van de bouwvakkers. Ook wordt bekeken of het gebouw voldoet aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften zoals een goedgekeurde lift en de aanwezigheid van een brandtrap.

Een bewoner van het gebouw kan alleen in aanmerking komen voor zijn individuele iskan indien reeds een algemene iskan is verkregen voor het gebouw. Zonder de individuele iskan kan de bewoner geen aanspraak maken op goedkopere lokale water- en/of elektriciteitsaansluiting en blijft afhankelijk van gebruik van de algemene openbare nutsvoorzieningen die aanmerkelijk duurder zijn.

### **De vereniging van eigenaren**

Een appartementsgebouw of een woonpark heeft gemeenschappelijke ruimtes en machines die een algemeen onderhoud nodig hebben zoals de tuin, het zwembad, de trappengang, de lift, de kelderruimte of de verwarmingsinstallatie. Alle bewoners van het appartement zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en de kosten van het onderhoud, of de bewoner er gebruik van maakt of niet.

Ieder appartementsgebouw met meer dan 4 verdiepingen is verplicht om een Vereniging van eigenaren (de Vereniging) op te richten. De Vereniging dient tenminste eenmaal per jaar bijeen te komen. Alle besluiten van de Vereniging dienen in een besluitboek te worden genoteerd. Voordat een besluitboek



door de Vereniging kan gebruikt worden dienen alle pagina's van het boek door een notaris te worden bekrachtigd. Het bestuur van de Vereniging is verantwoordelijk voor het bijhouden van het besluitboek.

### Belastingen

Vermogens winstbelasting bent u verschuldigd aan de Turkse staat indien U als particulier binnen een termijn van 5 jaar na aankoop uw woning verkoopt en het totale winstbedrag binnen een kalenderjaar de 6.400 YTL, overschrijdt.

Over de winst van 6.400 tot 7.500 YTL betaald u 15%

Tot 19.000 YTL winst wordt over 7.500 YTL 1.125 betaald en over het meerdere 20%

Tot 43.000 YTL winst wordt over 19.000YTL 3.425 betaald en over het meerdere 27%

Boven 43.000 YTL wordt over 43.000YTL 9.905 YTL betaald en over het meerdere 35%

Voor de belastingplicht in Nederland kunt U zich het best wenden tot uw belastingadviseur.

### Onroerendgoedbelasting

0,12 % per jaar over de waarde vermeldt op de tapu.

### Erfrecht

Na het overlijden van een persoon , kan de tapu ( eigendomsbewijs ) van het onroerend goed op naam van de erfgenamen worden gezet, dit zal moeten gebeuren bij de Turkse rechtbank.

De benodigde papieren zijn:

- Een uittreksel van het bevolkingsregister ( voor iedere erfgenaam apart )
- Een akte van overlijden
- Een notariële verklaring van erfrecht
- Een volmacht voor de advocaat
- Een kopie van de tapu

De documenten 1 t/m 4 dienen voorzien te zijn van een apostille stempel, welke stempel te verkrijgen is bij elke rechtbank, zeer belangrijk is dat deze stukken compleet zijn en in goed Turks worden vertaald. Ook is het mogelijk om de tapu op meerdere personen te zetten, bv echtgenoot (te ) en/of meerderjarige kinderen.

### Bankzaken

Met een belastingnummer kan een bankrekening geopend worden. Het belastingnummer kan verkregen worden bij het plaatselijke belastingkantoor. De aanwezigheid van een eigen bankrekening is handig voor zowel lokale betalingen, zoals de elektriciteit- en waterrekening als voor internationale overmakingen. Wel dient u een internationale SWIFT en IBAN (International Bank Account Number) te vragen bij uw bank. Vergeet niet dat u bij bijna alle banken kunt internet bankieren. Vraag naar de voorwaarden en mogelijkheden bij uw bank.

### Verblijfsvergunning

Bij aankomst bent u verplicht om op het vliegveld een visum a € 15,-- te kopen. Hiervoor heeft u een geldig paspoort of identiteitskaart nodig dat na vertrek uit Turkije nog minimaal 3 maanden geldig dient te zijn. Met dit visum kunt u maximaal 3 maanden in Turkije verblijven.

Wilt u langer in Turkije verblijven dan kunt u een visumverlenging indienen of een verblijfsvergunning ( ikamet ) aanvragen bij de vreemdelingenpolitie in Alanya of bij het Turks consulaat in uw eigen land. Er wordt een verblijfsvergunning afgegeven voor bv een termijn van 1 jaar, de administratiekosten zijn +/- € 40 de kosten om deze periode te mogen verblijven verschillen per land van herkomst.