TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA

KILAVUZ

AMAÇ VE KAPSAM:

Bu kılavuz, taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılması konusunda tapu müdürlüklerinin yapacakları işlemlerde uygulanacak usul ve esasları düzenlemek ve yabancı kişilerin bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Tapu müdürlüklerinde uygulanacak usul ve esaslar aşağıda gösterildiği üzere 14 ana başlık altında incelenecektir.

A-Dayanak
B-Kanuni Sınırlamalar
C-Taşınmazın Niteliği
Ç-Taşınmaz Sayısı
D-Değer Tespiti
E-Dekont
F-Taksitli Satış
G-Yabancılar Arası İşlemler
H-İpotek ve Haciz
I- Yetki
İ- Taahhüt Alınması
J- Taahhüt Terkini
K-Taahhütlü Taşınmaz Üzerindeki İşlemler
L-Arşivleme ve İşlem Sonucunun Bildirilmesi

A-DAYANAK:

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında:

"En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen"

yabancı kişiler Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilir.

Yönetmelikte 12.01.2017, 19.09.2018 ve 07.12.2018 tarihlerinde yürürlüğe giren üç değişiklik yapılmıştır.

Buna göre;

1- 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz/taşınmazların değerinin 1.000.000 Amerikan Doları (USD) değerinde olması,

2- 19.09.2018 tarihinden sonra satın alınmış/alınacak taşınmaz/taşınmazların değerinin 250.000 USD değerinde olması,

3- 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş/düzenlenecek taşınmaz/taşınmazların değerinin 250.000 USD değerinde olması,

gerekmektedir.

Yönetmelikte yapılan ilk düzenlemenin yürürlük tarihi olan 12.01.2017'den önce satın alınmış taşınmaz/taşınmazlar ile 07/12/2018 tarihinden önce satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmaz/taşınmazlar bu kapsamda dikkate alınmayacaktır.

B- KANUNİ SINIRLAMALAR:

6302 sayılı kanun ile değişik Tapu Kanunu'nun 35. maddesi uyarınca alınan Bakanlar Kurulu Kararı ile ülkemizde taşınmaz edinebilecek 183 ülke vatandaşları ve edinim şartları belirlenerek 2012/12 (1734) sayılı genelge ile tüm müdürlüklerimize duyurulmuş ve TAKBİS'e entegre edilmiştir.

Ör: Suriye vatandaşları şahısları adına ülkemizde taşınmaz edinemediklerinden, taşınmaz edinim yoluyla vatandaşlık başvurusu yapmaları da mümkün değildir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler kanuni sınırlamalar dahilinde, ülkemizde en fazla 30 hektar ve özel mülkiyete konu olabilen ilçe yüz ölçümlerinin %10'una kadar taşınmaz edinebilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler "*Özel Güvenlik Bölgeleri*"ndeki taşınmazları Valilik izni ile satın alabilir ve satış vaadi düzenleyebilir. Ancak askeri yasak ve güvenlik bölgelerinde veya yabancı gerçek kişilerin edinimi yasaklanan diğer alanlarda kalan taşınmazları satın alamazlar ve satış vaadi düzenleyemezler.

Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri belirlenen illerimizde 2017/4 (1775) sayılı Genelge kapsamında taşınmazların siciline belirtme yapıldığından, bu illerde yetkili komutanlıklarla yazışma yapılmaksızın, tapu sicilindeki kayıtlara göre işlemler yürütülmektedir.

Bu açıdan satış yoluyla veya satış vaadi sözleşmesi ile (bir ön akit niteliğinde olan satış vaadi sözleşmelerinin satış ile aynı statüde değerlendirilmesi nedeniyle) Türk vatandaşlığı kazanmak isteyen yabancı kişilerin, öncelikle uyrukluk ve kanuni sınırlamalar bakımından tüm taşınmaz edinim şartlarını taşıması gerekmektedir.

Yönetmelik, yabancı gerçek kişilerin şahsi taşınmaz edinimlerini kapsadığından, yabancı gerçek kişilerin şahsı dışında eşi, çocuğu vb. adına veya yöneticisi/ortağı oldukları şirket tüzel kişiliği adına yapılan taşınmaz edinimleri bu kapsamda değerlendirilmeyecektir.

C- TAŞINMAZIN NİTELİĞİ:

1-Satış İşleminde:

Satış yoluyla edinilecek taşınmazların niteliğinde (Konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vb.) bir sınırlama bulunmamaktadır.

Ancak 2013/15 (1752) sayılı genelge kapsamında; yabancı kişilerin tarım arazisi edinim taleplerinde tarım mevzuatı kapsamında ön izinlerin alınması ve 2 yıl içinde tarım projesi sunma taahhüdü, arsa nitelikli yapısız taşınmazlarda ise 2 yıl içinde ilgili Belediye veya kurumlara inşaat/yapı ruhsatı projesi sunma taahhüdü alınmaktadır.

Hisseli taşınmazlardaki hissenin işleme konu edilmesi durumunda; *"Diğer hissedarların yasal ön alım hakkının varlığını bildiğimi"* ibaresi eklenmek suretiyle resmi senedin tanzim edilmesi ve taraflara bu hususun açıklanması gerekmektedir.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Noterde düzenlenecek satış vaadi sözleşmeleri ise sadece kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar için mümkündür.

Vaade konu bağımsız bölümün, taahhüt talebi sırasında vaad borçlusu (vaadeden) adına kayıtlı olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle vaadin vaadi yapılamaz. Bir bağımsız bölümde birden fazla satış vaadi sözleşmesi için taahhüt verilemez.

Ç- TAŞINMAZ SAYISI:

Satış yoluyla edinilecek veya satış vaadine konu olabilecek taşınmaz sayısında herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan değer toplamlarının bulunması önemlidir.

Bu kapsamda Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesinden veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden sonra, 1.000.000 USD veya 250.000 USD tutarına ulaşmak amacıyla, Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesi veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi mümkündür.

Ör 1: Yabancı uyruklu A.A; İstanbul ili, Esenler ilçesi, Kültür Mah, 102 ada, 3 parsel, 5 nolu bağımsız bölümün 31.10.2018 tarihinde 205.000 USD değeriyle **satış** yapılmasından sonra, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yeniçeri Mah, 1878 ada, 4 parsel, 7 nolu bağımsız bölümün 05.03.2019 tarihinde Bursa 14.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış **satış vaadi** sözleşme bedeli olarak aynı gün 310.000 Türk Lirası (TL) peşin ödenmiş (*ödeme gününden önceki son iş günü olan 04.03.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru: 5,3959 ile 57.451 USD*) ise aranan toplam değere (262,451 USD) ile ulaşılması mümkündür.

Ör 2: Yabancı uyruklu B.B; Antalya ili, Kemer ilçesi, Sağlık Mah, 105 ada, 9 parsel, 14 nolu bağımsız bölümün 10.12.2018 tarihinde Kemer 1.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış **satış vaadi** sözleşmesi 182.000 USD değerinin peşin ödenmesinden sonra, Antalya ili, Korkuteli ilçesi, Çamlık Mah, 101 ada, 2 parsel, müstakil mesken nitelikli taşınmazın 19.03.2019 tarihinde, 94.000 USD değerinde yapılan bir **satış** işlemi ile aranan toplam değere (276.000 USD) ulaşılması mümkündür.

Ör 3: Yabancı uyruklu C.C; Ankara ili, Mamak ilçesi, Akdere Mah, 402 ada, 3 parsel, B blok, 8, 9, 10 nolu bağımsız bölümlerin 14.02.2019 tarihinde Altındağ 7.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış, 16.01.2019 tarihinde 20.000 USD kaparo ve 13.02.2019 tarihinde 1.270.000 TL (*ödeme gününden önceki son iş günü olan 12.02.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru: 5,2812 ile 240.475 USD*) ödemesi yapılmış **satış vaadi** sözleşmesi ile aranan değere (260.475 USD) ulaşılması mümkündür.

Ör 4: Yabancı uyruklu D.D; Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Sanayi Mah, 302 ada, 34 parsel, 1 nolu işyerinin 24.01.2019 tarihinde Kocaeli 6.Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış aynı gün 1.070.000 TL değeri peşin ödenen (*ödeme gününden önceki son iş günü olan 23.01.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru: 5,3317 ile 200.686 USD*) **satış vaadi** sözleşmesi ve Düzce ili, Sedir Mah, 101 ada, 8 parsel, 2 nolu bağımsız bölümün 15.04.2019 tarihinde Düzce 3. Noterliğinde düzenleme şeklinde yapılmış aynı gün 400.000 TL değeri peşin ödenen (*ödeme gününden önceki son iş günü olan 12.04.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru: 5,8018 ile 68.944 USD*) **satış vaadi** sözleşmeleri toplamı ile aranan değere (269.630 USD) ulaşılması mümkündür.

Yönetmelikte aranan değere ulaşılması sonucu son işlemin yapılacağı veya başvurulan Tapu Müdürlüğü tarafından, yetki alanı dışı tapu işlemlerine ilişkin mevzuat kapsamında, işlem dosyaları birlikte değerlendirilmek suretiyle taahhütleri alınır. *(ÖR:İ- Taahhüt Alınması)*

D- DEĞER TESPİTİ:

Resmi senette beyan edilen satış bedeli/bedelleri ve/veya satış vaadinde belirlenen değer/değerler toplamı, değerleme raporundaki değer/değerler toplamı ve bedel transferleri/ödemeleri toplamı, yani değer tespitine esas alınan üç değer türü, ayrı ayrı yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan 1.000.000 USD veya 250.000 USD değerini sağlamalıdır.

Satış işleminde; resmi senet beyan değeri esas alınarak değer tespiti yapılacağından kur hesabı da yapılarak değer beyan edilmesine özellikle dikkat edilmeli ve resmi senet beyan değerinin değiştirilemeyeceği hususu başvuru sahiplerine vurgulanarak açıklanmalıdır.

1-Kur:

Türk Lirası değeri üzerinden yapılan işlemlerin, USD cinsinden karşılığının bulunmasında, resmi web sayfasında yayımlanan, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) efektif satış kuru esas alınır.
http://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Doviz+Kurlari/Gosterge+Niteligindeki+Merkez+Bankasi+Kurlarii/)

TCMB kurları her iş günü, saat 15.30'da belirlenmektedir. Bu nedenle yapılacak işlemlerde, kur riski ve sorunlarına yol açılmaması için, aşağıdaki kurlar esas alınacaktır. Değer tespitiyle ilgili oluşabilecek kur sorunlarının çözümünde Yabacı İşler Daire Başkanlığı yetkilidir.

a) Dekont Kuru:

Dekontun (TL) olarak ödenmesi durumunda; dekont değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında, ödeme gününden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

b) Satış/Satış Vaadi Sözleşmesi Kuru:

Satış veya satış vaadi işleminde üç farklı şekilde değer tespiti yapılması mümkündür.

I. Resmi senet (satış) değerinin veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında; satış işlemi başvurusunun yapıldığı günden önceki veya noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

II. Resmi senet (satış) değerinin veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında; satış işleminden / satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden **önce** ve yönetmelikte aranan USD değerini sağlayan ödeme dekontu (veya aynı gün ödenen dekontlar) için esas alınan kur baz alınarak değer tespiti yapılabilir.

III. Ancak farklı tarihli birden fazla dekont sunulması halinde, resmi senet (satış) değerinin veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında kur farklılığı sorunu söz konusu olabilmektedir.

Bu durumda ayrıca resmi senet (satış) değerinin veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değerinin USD cinsinden karşılığı hesaplanmadan değer tespiti şu şekilde yapılabilir;

Resmi senet (satış) değeri veya satış vaadi sözleşmesinde belirlenen (TL) değeri; (*her ödeme gününden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınarak)* yönetmelikte aranan USD değerini sağlayan dekont (TL) toplamlarından düşük olmamalıdır. Bu şekilde aranan değerin sağlandığı tespitinin yapılması da mümkündür.

Bu şekilde değer tespitine esas alınan dekont tutarı içinde; taşınmaz satış / sözleşme bedeli harici bir ödeme kalemi (komisyon, masraf vb.) bulunması halinde, dekont açıklama kısmında bu işlem ve miktarının belirtilmesi şartıyla, toplam dekont tutarından bu tutar düşülerek, kalan dekont tutarı değer tespitine esas alınır.

Ör: 19.04.2019 tarihli 5 nolu BB satış işleminde iki dekont sunulmuş olsun.

Dekont Kurları;

SIRA	TAŞINMAZ	İŞLEM TARİHİ	DEKONT TUTARI (TL)	KUR TARİHİ	KUR (USD)	ÖDEME(USD)
1	5 Nolu BB	20.11.2018	1.250.000	19.11.2018	5,3407	234.051
2	5 Nolu BB	04.12.2018	100.000	03.12.2018	5,2078	19.201
Dekont (USD) Değerleri Toplamı: 234,051 + 19,201 = 253,252 USD						

Her ödeme gününden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınarak, yönetmelikte aranan USD değerini sağlayan (253,252 USD) dekont (TL) değerleri toplamı 1.350.000 TL'dir. 19.04.2019 tarihli satış işleminde 5 nolu BB için en az 1.350.000 TL değer beyan edilmesi durumunda aranan değerin tespiti mümkündür.

c) Taşınmaz Değerleme Raporu Kuru:

Değerleme raporunda; (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında, rapor tarihinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

Ör: 08.04.2019 tarihli satış başvurusunda sunulan 11.03.2019 tarihli değerleme raporunda, taşınmazın mevcut durum değeri: 1.375.000 TL'dir. Rapor tarihinden önceki son iş gününün (08.03.2019) TCMB efektif satış kuru: 5.4724 esas alındığında; (1.375.000 / 5.4724 = 251,260)

Taşınmazın Rapor Değeri: 251,260 USD 'dir.

Değerleme raporunun (*04.03.2019 tarihinden önce yapılan tüm alım satım işlemlerinde zorunlu olmadığından alınmamış olması nedeniyle)* satış işleminden sonra düzenlenmesi durumunda; rapor (TL) değerinin USD cinsinden karşılığının bulunmasında, satış işlemi başvurusunun yapıldığı günden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

Ör: 04.02.2019 tarihli başvuru ve satış işleminde sunulmamış, taahhüt alma aşamasında sunulan 25.04.2019 tarihli değerleme raporunda, taşınmazın mevcut durum değeri: 1.400.000 TL'dir. Satış/başvuru tarihinden önceki son iş günü olan 01.02.2019 tarihli TCMB'nin USD efektif satış kuru: 5.2116 esas alındığında; (1.400.000 / 5.2116 = 268,631)

Taşınmazın Rapor Değeri: 268, 631 USD'dir.

2- Taşınmaz Değerleme Raporu:

Yönetmelik kapsamında edinim tarihine göre aranan 1.000.000 USD veya 250.000 USD değerin tespitinde yararlanmak üzere piyasa değerini (mevcut piyasa değeri/mevcut durum değeri) gösteren taşınmaz değerleme raporu aranır.

Taşınmaz değerleme raporu, "*Sermaye Piyasası Kurulu* (SPK)'nın (http://www.spk.gov.tr/SiteApps/SirketIletisim/List/gds) veya "*Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği* (TDUB)'nin (http://www.tdub.org.tr/Web/CompanyListForm.aspx?UID=a11d0b04-de56-4ab0-9bb8-7c2c8863ba92) internet sayfalarında yayınlanmış olan gayrimenkul değerleme şirketlerinden alınacaktır.

Başvuru sırasında sunulan değerleme raporları düzenlendiği tarihten itibaren 3 ay geçerli olup, bu süre içinde başvurusu yapılan işlemlerde yeni rapor istenmeyecektir.

Değerleme raporunda; zeminde fiilen bitmiş bulunan yapılar için rapor tarihindeki değeri, fiilen bitmemiş veya inşası devam eden ve kat irtifakı tesisli taşınmazlar için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değeri baz alınmalıdır.

2019/1 Sayılı Genelge kapsamında, satış veya satış vaadi değerinin, değerleme raporu değerinden düşük belirlenmesi mümkündür. Bu kapsamda değerleme raporunun, satış bedeli ve tapu harcı matrahı yönünden yürürlükteki mevzuat kapsamında bağlayıcılığı bulunmamaktadır.

04.03.2019 tarihinden önce yabancı kişilerin yaptığı bütün alım satım işlemlerinde değerleme raporu sunulması zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle değerleme raporu alınmamış olan satış işleminde veya düzenlenmiş satış vaadi sözleşmesinde; (varsa) işlemden en fazla 3 ay önce düzenlenmiş değerleme raporu (*rapor tarihinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınarak*) değer tespitine esas alınabilir.

Ör: (*Değerleme Raporu, Kur ve Değer Tespitine İlişkin*)

9 nolu BB satış bedeli için 680.000 TL banka havalesi yapılmış (24.01.2019) ve 680.000 TL beyan değeriyle satışı yapılmıştır (01.02.2019)

Değerleme raporunda (05.03.2019); 9 nolu BB mevcut durum değeri:740.000 TL, 10 nolu BB mevcut durum değeri:790.000 TL'dir.

Ancak 250.000 USD'ye ulaşmak amacıyla 06.03.2019 tarihinde 10 nolu BB için 730.000 TL banka havalesi ve satış başvurusu yapılmıştır. 07.03.2019 tarihinde 730.000 TL bedelle satışı yapıldığında değer tespiti;

TCMB'nin USD Efektif Satış Kurları;

TAŞINMAZ	İŞLEM TARİHİ	KUR TARİHİ	KUR (USD)	İŞLEM
9 Nolu BB	01.02.2019	23.01.2019	5.3317	Satış ve Ödeme
9 Nolu BB	05.03.2019	31.01.2019	5,2281	Rapor
10 Nolu BB	05.03.2019	04.03.2019	5,3959	Rapor
10 Nolu BB	07.03.2019	05.03.2019	5,3848	Satış ve Ödeme

Rapor Değerleri:

9 nolu BB ; 740.000 ÷ 5,2281= 141,542 USD

10 nolu BB ; 790.000 ÷ 5,3959 = 146,407 USD

Toplam= 287,949 USD

Dekont ve Resmi Senet Satış Değerleri:
9 nolu BB ; 680.000 ÷ 5,3317= 127,539 USD 10 nolu BB ; 730.000 ÷ 5,3848= 135,566 USD **Toplam**=263,105 USD

E- DEKONT:

Satış veya satış vaadi sözleşmesi bedel transferinin/ödemesinin banka aracılığıyla gerçekleştirilmesi; bedelin alıcı veya ilgili kişiler tarafından satıcı veya ilgili kişilerin hesabına yatırıldığının bankalar tarafından onaylanmış dekont (Havale, EFT veya bloke çekle birlikte dekontu) ile tevsik edilmesi gerekmektedir. Yurtdışından yapılacak transferlerde bedelin gönderildiği hesaba ait dekont da sunulmalıdır.

Dekont tarihi, satış işleminde satış tarihinden sonra da olabilir. Ancak satış vaadinde dekont tarihi, sözleşmenin noterde düzenlenmesinden önce veya en geç sözleşme düzenleme günü olmalıdır. Noterde satış vaadi sözleşmesi düzenleme tarihinden sonra yapılan ödeme dekontu "*peşin*" ödeme sayılmayacağı için dikkate alınmayacaktır. Dekontun taahhüt işlemiyle birlikte ve en geç uygunluk belgesi düzenlenmesinden önce sunulması gerekmektedir.

Tapu Müdürlükleri, bedel transferinin/ödemenin ilgili kişiler arasında yapılıp yapılmadığı hususunda; makul ilgi değerlendirmesi yapacak (*Vekil, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hak Sahibi, Haciz veya İpotek Alacaklısı, Şirket Sahibinin Hesabı vb.*) ancak tereddüt edilmesi halinde yerindelik değerlendirmesi yapmadan, sunulan dekontu uygunluk belgesini verecek birime gönderecektir.

TOKİ, Emlak Konut gibi kamu kurum ve iştiraklerinin maliki bulunduğu taşınmazların bedel transferinin/ödemesinin yapıldığının onaylı banka dekontu ya da alınan bedel tutarının gösterildiği resmi yazı ile bildirilmesi mümkündür.

15.10.2018 tarih ve 2018/12 (1791) sayılı (mülga) Genelge ile işlemlerde ilk kez dekont ibrazı zorunlu hale getirildiğinden, 15.10.2018 tarihinden önce yapılan satış işlemlerine ait dekont ibraz edilmesi halinde alınmalı, ibraz edilmemesi halinde ibrazı zorunlu tutulmamalıdır.

F- TAKSİTLİ SATIŞ:

1-Satış İşleminde:

Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 12.01.2017 tarihinden sonra yapılan taksitli ödemeler, kur hesabı yapılarak toplanacaktır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Satış vaadi sözleşmesiyle ilgili yönetmelik hükmü 07.12.2018 tarihinde yürürlülüğe girdiğinden, bu tarihten önceki satış vaadi ödemeleri dikkate alınmayacaktır. Bu tarihten sonra olmak kaydıyla, noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden önce ve en son sözleşme imza günü en az 250.000 USD veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutar **peşin** olarak ödenmiş olmalıdır. Sözleşme imza tarihinden sonra yapılan ödemeler peşin ödeme sayılmayacağından kabul edilmeyecektir.

3-Satış ve/veya Satış Vaadi İşlemlerinin Birlikte Yapılması:

Bu kapsamda Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesinden veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden sonra, 1.000.000 USD veya 250.000 USD tutarına ulaşmak amacıyla, Türk vatandaşı bir kişiden bir/birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesi veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi mümkündür.

"Ç-Taşınmaz Sayısı" maddesinde örneklendirilmiştir.

Bu şekilde iki işlem türünün birlikte değerlendirilmesi halinde; satış vaadi ödemesinin peşin yapılması, değer tespitleri ve yapılan ödemeler toplamının yönetmelikte aranan değeri sağlaması gerekmektedir.

G- YABANCILAR ARASI İŞLEMLER:

Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar;

1- Yabancı gerçek kişiler adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır. (Edinecek olan yabancı kişinin eşi ve çocukları dahil)

2- Edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, eşi ve çocukları tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra devredilmiş olmamalıdır.

Ancak 12.01.2017 tarihinden sonra yabancı gerçek kişi adına kayıtlı taşınmazın Türk vatandaşı/şirketine devrinden sonra, başka bir yabancı gerçek kişi tarafından vatandaşlık kazanılması amacıyla edinimi mümkündür.

3- Edinecek olan yabancı gerçek kişinin ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket tüzel kişiliği adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır.

Taşınmaz edinim yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış ve MERNİS kaydında *"5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 12. maddesi b bendi uyarınca Türk vatandaşlığını kazanmıştır."* açıklaması bulunan yabancı gerçek kişiler de taahhüdünün kaldırılmasına kadar bu kapsamda yabancı statüsünde değerlendirilecektir.

(Bu kişilerin, taahhüt süresi boyunca, taahhütlü taşınmazlarının satışı mümkün değildir. Taahhüt süresi boyunca, bu kişilerin (varsa) taahhüt içermeyen taşınmazlarını; Türk vatandaşlığı kazanma amacı olmayan yabancı gerçek kişilere veya Türk vatandaşlarına satışı mümkündür, ancak Türk vatandaşlığı kazanma amacıyla taşınmaz edinmek isteyen yabancı gerçek kişilere satışı mümkün değildir.)

Türk vatandaşlığından izinle çıkan (Mavi Kartlı) kişiler, bu kapsamda yabancı statüsünde değerlendirilmeyecektir.

Türk vatandaşlarının başka bir ülke vatandaşlığının da bulunması halinde (çift uyruklu) yapılacak işlemlerde Türk vatandaşlığı esas alınacaktır.

H- İPOTEK VE HACİZ:

1-Satış İşleminde:

Taşınmazın satış-ipotek işlemi ile edinilmesi halinde; aranan değerin tespitinde satış bedelinden kredi tutarı düşüldükten sonra kalan kısım en az yönetmelikte aranan tutar kadar olmalıdır.

Kanuni ipotekli satışlarda; ipotek bedeli haricinde peşin ödenen kısım en az yönetmelikte aranan tutar kadar olmalıdır.

Mevcut ipotekle birlikte veya hacizli olarak satış yapılması mümkündür. Bu durumda işlemi yapan personel tarafından yabancı kişiye, taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ve/veya hacizle ilgili bilgilendirme yapılmalıdır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

İpotekli veya hacizli taşınmazda satış vaadi sözleşmesiyle taahhüt verilmesi mümkündür. Bu durumda işlemi yapan personel tarafından yabancı kişiye, taşınmaz üzerinde yer alan ipotek ve/veya hacizle ilgili bilgilendirme yapılmalıdır.

I-YETKİ:

1-Satış İşleminde:

Vekaleten yapılacak işlemlerde satın alma yetkisi ile birlikte vekaletnamede; taşınmazı üç yıl satmayacağına yönelik taahhüt verme yetkisi ya da bu edinimin Türk Vatandaşlığı Kanunu'ndan yararlanmak amacıyla olduğunun belirtilmesi veya Türk Vatandaşlığı Kanununu ve ilgili mevzuat çerçevesinde vatandaşlık başvurusu ya da vatandaşlık işlemlerine yönelik bir yetki bulunmalıdır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Noterlik Kanununun 89'uncu maddesi gereğince düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesinde; bu sözleşmenin vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığına ilişkin bir ifadenin bulunması halinde [vaat borçlusu (taşınmaz sahibi Türk vatandaşı/şirket) tarafından vaat alacaklısının (yabancı gerçek kişi) söz konusu bağımsız bölümü bu amaçla almak istediği bilindiğinden] ve diğer şartları taşıması kaydıyla, ayrıca vaat borçlusunun muvafakati aranmaksızın, vaat alacaklısının talebi ile taahhüt alınır.

Sözleşmede; taşınmazın vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığına ilişkin bir ifade bulunmaması halinde ise iki tarafın da tescil istem talebi ile taahhüt alınır.

İ- TAAHHÜT ALINMASI:

Değer Tespiti esaslarına göre yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan değerin sağlandığı tespit edilmeli ve aranan değeri sağlayan taşınmazın (birden fazla ise taşınmazlar birlikte değerlendirilerek tek yevmiye ile) taahhüdü alınmalıdır. Belirtilen tarihlerde aranan değere ulaşılmadan taahhüt alınmamalı ve uygunluk belgesi düzenlenmesi amacıyla ilgili makama gönderilmemelidir.

Ör: Yabancı uyruklu G.G tarafından; Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Sahil Mah, 101 ada, 7 parsel, 3 nolu bağımsız bölümün 10.04.2019 tarihinde, 108.000 USD değeriyle satın alınması ve işlem sonucunda *"bu taşınmazı Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla aldığını daha sonra başka bir taşınmaz daha satın alarak aranan değeri sağlayacağını"* ifade edilmesi üzerine veya *"bu taşınmazı Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla aldığını İstanbul/Eyüpsultan'da satın aldığı diğer taşınmazı üzerine 3 yıl satmama taahhüdünü 2 ay önce verdiğini ya da daha sonra verebileceğini"* ifade etmesi üzerine taahhüt alınmamalı ve uygunluk belgesi düzenlenmesi amacıyla ilgili makama gönderilmemelidir.

1- Satış İşleminde:

Satış işleminde beyan edilen değerler yönetmelikte aranan değeri karşılıyor ise resmi senette;

"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmazı/taşınmazları 3 yıl süre ile satmayacağımı taahhüt ederim." ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında edinim/beyan tarihinden itibaren (tescil istem belgesi ile talep edilmişse beyan tarihinden itibaren) 3 yıl içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklinde belirtme yapılır.

12.01.2017 tarihinden sonra satış yoluyla edinilmiş ve taahhüt alınmamış taşınmaz/taşınmazların üzerine; değerleme raporu, dekont ve resmi senet bedeli ile

yönetmelikte aranan değerin tespit edildiği durumda malik talebi ile tescil istem belgesi düzenlenmek suretiyle taahhüt alınır ve belirtme yapılır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

Satış vaadi sözleşmesinde belirlenen değerler yönetmelikte aranan değeri karşılıyor ise tescil istem belgesinde;

"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla taşınmaz/taşınmazları edinmeme yönelik sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkinini yapmayacağımı taahhüt ederim." ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklinde belirtme yapılır.

3- Tamamlayıcı İşlemlerde:

12.01.2017 tarihinden sonra satış yoluyla edinilen veya 07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara ek olarak yönetmelikte aranan değerin tamamlanması mümkündür.

Tamamlayıcı son işlemin yapılmasından sonra; değerleme raporu, dekont ve resmi senet satış bedelleri ve/veya satış vaadi bedelleri toplamının yönetmelikte aranan değeri sağlaması halinde, birlikte değerlendirilen tüm taşınmazlar için (gerektiğinde yetki alanı dışı tapu işlemleri de kullanılarak) tescil istem belgesiyle taahhüt alınır ve gerekli belirtme yapılır.

4-**Satış Vaadinin Satışa Dönüşmesinde:**

Satış vaadinin 3 yıllık taahhüt sürecinde satış yapılması halinde, kalan süre için resmi senette:

"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmaz/taşınmazları ... süre (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) ile satmayacağımı taahhüt ederim." ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline de; *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında edinim tarihinden itibaren ... (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklinde belirtme yapılır.

Daha önce taşınmazın sicilinde yer alan; *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklindeki belirtme terkin edilir.

Satış vaadinin 3 yıllık taahhüt süresi dolduktan sonra satış yapılması halinde ise herhangi bir taahhüt alınmaz.

J- TAAHHÜT TERKİNİ:

Taahhüdün alınmış olduğu, ancak *Uygunluk Belgesi* şartları sağlanmadığından verilmediği durumlarda, *Uygunluk Belgesi* vermeye yetkili makam tarafından talep edilmesi halinde taahhüt terkin edilir.

"*Uygunluk Belgesi*" verilmesinden sonra ve 3 yıllık taahhüt süresi dolmadan önce, malik ya da satış vaadi alacaklısı tarafından terkin talep edilmesi halinde, yabancı kişinin talebi Nüfus ve Vatandaşlık İl Müdürlüğüne soru konusu yapılır. Vatandaşlık kazanma süreci başlatılmış ise terkin talebi karşılanmaz.

Yönetmelik kapsamında beyanlar hanesine işlenen taahhüt, üç yıllık sürenin dolması halinde malik ya da satış vaadi alacaklısının talebi üzerine terkin edilir.

K- TAAHHÜTLÜ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İŞLEMLER:

Taahhütlü taşınmazlarda her türlü şerh ve sınırlı ayni hak tesisi mümkündür. Ancak taahhüt süresince malikin talebi dışında taşınmazın mülkiyetini değiştiren işlem (Cebri satış, intikal, kamulaştırma vb.) sonuçları Genel Müdürlüğe bildirilir.

L-ARŞİVLEME VE İŞLEM SONUCUNUN BİLDİRİLMESİ:

İşlem sonucunda; resmi senet, satış vaadi sözleşmesi, tescil istem belgesi ve yabancı kişinin kimliği/pasaportu 2017/3 sayılı genelge esasları kapsamında arşivlenir.

Değerleme raporu ve onaylı dekont 2017/3 sayılı genelgeye göre taranarak elektronik ortama aktarılır ve fiziksel olarak arşivlenmez. Başvuru belgesinde adres, telefon ve özellikle okunaklı olarak e-mail bilgileri alınır.

(Satış veya satış vaadi sözleşmesi bedel transferi/ödeme dekontları gönderilecek ancak tapu harcı ve döner sermaye ödeme dekontları ile kur bilgileri çıktısı gönderilmeyecektir.)

İşlem belgeleri üst yazı ile EBYS üzerinden (otomatik iç dağıtıma dikkat edilmelidir.) "*Uygunluk Belgesi* " verecek birime gönderilir.