

RATGEBER ZU STEUERN BEIM IMMOBILIENKAUF

Es gibt vier Hauptsteuern in bezug auf den Immobilienkauf und die Abwicklung, diese sind:

- Die **Überschreibungsgebühr (Devir Harçları)** die beim Grundbuchamt zu zahlen ist.
- Die **Kapitalertragsteuer (Stopaj)** die beim Steueramt zu zahlen ist.
- Die **Mehrwertsteuer (KDV)** zahlbar zum Verkäufer oder Steueramt.
- Die **Grundwerbersteuer (Pul Parası)** die beim Steueramt zahlbar ist.

Verschiedene Steuern fallen auch an bei einer Schenkung ohne Berücksichtigung der Überschreibung von Immobilien zwischen Familienmitgliedern.

Als Richtlinie gilt, dass die **Kapitalertragsteuer** vom Verkäufer getragen werden muss und **Überschreibungsgebühr** und **Grunderwerbsteuer** vom Käufer; dies kann variieren durch eine Klausel der Parteien im Kaufvertrag.

Die Zahlung der **Mehrwertsteuer** ist abhängig von zwei Faktoren:

1. Ob die Überschreibung mehrwertsteuerpflichtig ist.

Das hängt davon ab, ob der Verkäufer professioneller/beruflicher Verkäufer ist (ob die Transaktion von kommerzieller Natur und für Profit). Falls der Verkäufer als professionell angesehen wird, ist die Transaktion mehrwertsteuerpflichtig. Wenn der Verkäufer eine Privatperson ist, muss keine Mehrwertsteuer bezahlt werden. Verkäufer ist in diesem Kontext eine Person, die den Rechtstitel für die Immobilie hat und nicht nur Besitz/Kontrakt - wie zum Beispiel beim Wiederverkauf einer Immobilie, bei der der Eigentümer noch nicht den Rechtstitel hat, aber einfach die Vertragsrechte dem neuen Käufer überschreibt. Die Frage, ob jemand Privatperson ist oder professionell handelt, spielt hier keine Rolle. Falls die Person, die den Rechtstitel hält, ein professioneller/beruflicher Verkäufer ist, muss Mehrwertsteuer bezahlt werden.

2. Bedingungen des Kaufvertrages.

Falls die Transaktion mehrwertsteuerpflichtig ist, hängt von den Bedingungen des Kaufvertrages ab, wer die Mehrwertsteuer bezahlen soll, d.h. ob es festgesetzt ist, dass der Verkaufspreis die Mehrwertsteuer einschließt oder nicht.

Bis jetzt werden **Überschreibungsgebühr** prozentweise je nach dem Wert der Immobilie erhoben. Das Grundbuchamt schätzt den Wert, bevor der Rechtstitel überschrieben wird. Das Grundbuchamt schätzt die Immobilie in dem Zustand des Tages der Schätzung, d.h. falls das Gebäude neu ist, wird es in der Schätzung mit einbezogen. Aber seit Januar 2007, kalkuliert das Grundbuchamt die Überschreibungsgebühr auf dem Verkaufspreis oder der Schätzung (je nach dem höchstem Betrag).

Die **Mehrwertsteuer** und die **Kapitalertragsteuer** basierten auf dem geschätzten Wert der Immobilie. Aber unter neuen Bestimmungen braucht das Steueramt jetzt

eine Kopie des Kaufvertrags vor der Überschreibung des Rechtstitels. Es wird dann die Mehrwertsteuer und Kapitalertragsteuer erhoben, basierend auf der Schätzung oder dem Kaufspreis (je nach dem höchstem Betrag)

Grunderwerbsteuer fiel normalerweise nicht an. Aber da das Steueramt es zur Pflicht machte, die Kaufverträge dem Steueramt vorzulegen vor Erhalt des Rechtstitels, wurde die Pflicht, die Grunderwerbsteuer zu zahlen, eingeführt. Die Höhe dieser Steuer richtet sich nach dem Kaufpreis. Unter neuen Regulierungen, braucht jetzt das Elektrizitätswerk eine Fotokopie von dem Kaufvertrag und von der Quittung des Grundwerbsteuerers vom Steueramt vor die Elektrizität angeschlossen werden kann.

Zusammengefasst: bei allen diesen Steuern ist ungewiss, welche Werte genau gelten; deshalb ist es schwierig, genaue Kosten vorauszusagen.

Die Prozentzahlen für die verschiedenen Steuern sind folgende:

- **Überschreibungsgebühr** ist 6%. Jede Person hat das Recht, einmalig reduziert 3% zu bezahlen. Falls ein Käufer diese Option in Anspruch nimmt, braucht er nur 3% zu bezahlen. Wenn diese Option verbraucht ist, kosten zukünftige Käufe 6% Gebühr. Es gibt auch die Stadtratgebühr. Die ist 1% von der Überschreibungsgebühr
- **Mehrwertsteuer** für Immobilien Käufe ist 5%. Sie sollten wissen, dass manche Verkäufer darauf bestehen, dass die Mehrwertsteuer zu der Zeit zu zahlen sind, wenn der Käufer die Immobilie übernommen hat (je nach Bedingungen im Kaufvertrag). Sie sollten die Bedingungen im Vertrag kontrollieren.
- **Kapitalertragsteuer** – Wie oben erwähnt, muss sie normalerweise vom Verkäufer bezahlt werden. Der Betrag hängt davon ab, ob der Verkäufer beruflich handelt oder eine Privatperson ist (definiert oben unter Mehrwertsteuer). Falls er ein beruflicher Verkäufer ist, ist die Gebühr 6.25%. Anderenfalls 3.5%.
- **Grunderwerbsteuer** – ist 0,5% des Preises im Kaufvertrag in der Zeitspanne von einem Monat ab Vertragsdatum. Falls sie nicht in dieser Zeitspanne bezahlt wird, erhöht sie sich in Abschnitten bis zu 6 Monaten und steigt dann bis zu 1,5%.

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Mehrwertsteuer für Immobilienkauf

Muss ich Mehrwertsteuer für den Kauf meiner Immobilie bezahlen?

Um heraus zu finden, ob Sie Mehrwertsteuer für den Kauf der Immobilie zahlen müssen, brauchen Sie das folgende feststellen:

- Ob der Verkäufer als beruflicher Verkäufer definiert ist.
- Ob der Vertrag Sie als Mehrwertsteuer pflichtig definiert

Kapitalertragsteuer

Bin ich bei dem Kauf Kapitalertragsteuer pflichtig?

Normalerweise nicht. Allgemeinerweise muss der Verkäufer Kapitalertragsteuer bezahlen, es sei denn andere Vereinbarungen sind im Vertrag.

Muss ich Kapitalertragsteuer bezahlen, wenn ich mein Eigentum verkaufe? Wenn ja, wie viel?

Das hängt davon ab, ob Sie eine Privatperson sind oder ein beruflicher Verkäufer (wie oben definiert). Jede Privatperson hat einmal im Leben eine Steuerfreie Option (für ein Haus und Land nicht größer als ein donum). Falls Sie diese Option in Anspruch nehmen, brauchen Sie keine Kapitalertragsteuer bezahlen. Bei allen anderen Verkäufen muss die Kapitalertragsteuer von 3.5% bezahlt werden. Solange Sie nicht mehr als 3 Immobilien pro Jahr verkaufen. Wenn Sie mehr als drei Immobilien pro Jahr verkaufen, werden Sie als professioneller Verkäufer angesehen und müssen 6.25% Kapitalertragsteuer bezahlen.

Was passiert, wenn ich meine Immobilie verkaufe, bevor ich den Rechtstitel erhalten habe? Muss ich trotzdem kapitalertragsteuer bezahlen?

Falls Sie Ihre Immobilie für einen höheren Preis als den Kaufpreis verkaufen, könnte es möglich sein, dass Sie Gewinnsteuer beizutragen haben. Falls sie den Rechtstitel nicht erhalten haben, bleibt der Rechtstitel in dem Namen des früheren Besitzers. Deshalb wird die Überschreibung von dem vorigen Besitzer direkt in den Namen des neuen Käufers stattfinden. Falls Sie Ihre Immobilie für einen höheren Preis als den Kaufpreis verkaufen, kann der vorige Besitzer beanstanden Gewinnsteuer zu bezahlen, da er Tatsächlicherweise kein Geld bekommen hat. Der letzte Besitzer könnte deshalb zustimmen die Gewinnsteuer für den von Ihnen bezahlten Kaufpreis zu zahlen, wird Sie aber bitten die Gewinnsteuer für den Unterschied zwischen dem Kaufpreis und dem Preis für den Sie die Immobilie verkaufen zu zahlen.

Dieser Ratgeber wurde bei Advokat Naomi Mehmet von Naomi Mehmet & Partners erstellt.
Für weitere Informationen bitte nehmen Sie Kontakt mit Naomi auf:

Email: Naomi@nmplegal.com

Tel. 0090 392 8160440

Fax: 0090 392 8150702

Web : www.nmplegal.com

Dieser Ratgeber dient nur zur Information und beinhaltet keinen rechtlichen oder professionellen Rat. Naomi Mehmet & Partners akzeptiert keine Verantwortlichkeit oder sonstigen Verlust der aufgrund dieses Ratgebers oder dem Inhalt entstehen könnte.

