

RATGEBER ZUM KAUF VON IMMOBILIEN IN DER TÜRKISCHEN REPUBLIK NORD ZYPERN

Nach den Gesetzen der Türkischen Republik Nord Zypern (TRNC) haben nichteinheimische Bürger des TRNC nur die Erlaubnis für den Kauf einer Immobilie mit Maximum 1 donum Land per Haushalt. Der Grund dieses Gesetzes ist, Ehemann und Ehefrau zählen als ein Haushalt. Bevor die Erwerbsurkunde für das Eigentum in Ihrem Namen registriert werden kann, brauchen Sie die Erlaubnis vom TRNC Kabinett der Ministers. Das ist alles ist unten erläutert. Falls Sie mehr als ein Eigentum kaufen wollen, oder größer als ein Donum in Land, können wir ihnen Rat geben mit Hilfe von Vertrauten oder Gründung einer Firma in der TRNC, welche die Erwerbsurkunde für Sie bereit hält.

Das Eigentumsübertragungsverfahren bei Naomi Mehmet & Partners ist bemüht, Ihre Interessen während der ganzen Transaktion zu schützen. Der erste Schritt wird ein erstmaliges Treffen mit Ihnen sein für mehr Information über die von Ihnen gewählte Immobilie und über die unverbindlichen Vereinbarungen, die Sie mit dem Verkäufer gemacht haben in Bezug auf Preis, Bezahlungstermine und Gegenstände mit inbegriffen. Zu diesem Zeitpunkt wäre es auch angebracht, eine notarielle Vollmacht (power of attorney) zu geben, sodass wir während Ihrer Abwesenheit Dokumente für Sie unterschreiben können.

Wir werden dann einen Kaufvertrag vorbereiten um Ihre Interessen zu wahren. Der Kaufvertrag wird alle wichtigen Bestimmungen, sowie Grundstücksnummer, Grundstücksgröße, Preis, Zahlungstermine, Fertigstellungstermin mit Strafen für verspätete Fertigstellung enthalten. Alle Baupläne und Spezifikationen wird der Vertrag beinhalten, um zu sichern, dass der sich der Verkäufer beim Bau an die Bestimmungen hält. Der Vertrag wird an Käufer und Verkäufer gesendet zwecks Übereinstimmung. Wenn beide Parteien zufrieden sind, wird der Vertrag unterschrieben. Es wird Ihnen zu diesem Zeitpunkt offen gelassen, ob sie Grundsteuer bezahlen wollen. Unter neuen Bestimmungen will das Steueramt vor der Übertragung eine Kopie des Vertrags sehen und zu diesem Zeitpunkt muss die Grundsteuer Völlig bezahlt sein. Die Grundsteuer ist 0.5% des vereinbarten Kaufpreis, wenn sie innerhalb eines Monats vom Datum des Kaufvertrags an bezahlt wird. Würde sie nicht in dieser Zeitspanne bezahlt, erhöht sie sich bis zu 1.5% nach 6 Monaten. Sie haben die Möglichkeit vorher zu bezahlen, oder zu höherem Tarif später bei der Überschreibung des Vertrags. Bitte, verlangen Sie den 'Ratgeber Steuern für die Überschreibung von Eigentümern' für mehr detaillierte Information.

Als nächstes werden wir für Sie den Rechtstitel examinieren, um sicher zu stellen, dass der Verkäufer der tatsächliche Eigentümer des Grundstückes ist und dass keine Bausparverträge, Belastungen oder andere Schulden vorhanden sind. Wir werden auch prüfen, ob eine Bauerlaubnis für dieses Gebäude vorhanden ist. Danach werden wir einen Antrag an das Kabinett der Minister machen, um die Kaufserlaubnis für Sie zu bekommen. Während des Prozesses um Ihre Kaufserlaubnis und der Einsicht in die Grundbucheintragung, wird auch das Militär und die Einwanderungsbehörde kontaktiert. Wenn dies alles positiv ausfällt, werden Sie Ihre Kaufserlaubnis bekommen. Der Erlaubnisantrag kann aber eine lang Zeit in Anspruch nehmen, im Moment bis zu ca. zwei Jahren. Wie auch immer, Sie können trotzdem in Ihre Wohnung einziehen, sie verpachten oder verkaufen. Wir raten dem Verkäufer, dies

als eine Klausel in den Vertrag einzubeziehen, um somit möglich zu machen, das Haus zu verkaufen, bevor Sie den Rechtstitel haben. Bevor sie ihren Rechtstitel bekommen, können wir Sie auch weiter beraten, wie Sie zum Beispiel eine Belastung auf das Eigentum aufnehmen. Sie sollten wissen, dass die Regierung des TRNC eine Verlautbarung erlassen hat zu dem Zweck, dass alle Käufer eine Kaufserlaubnis vom Kabinett der Minister beantragen, bevor sie die Immobilie kaufen. Das Risiko ist sehr niedrig, dass eine Kaufserlaubnis abgelehnt wird. Trotzdem - um Käufer zu schützen - rät die Regierung dem Käufer, vor jedweder Bezahlung die Kaufserlaubnis abzuwarten. Wie auch immer, wegen der Länge um die Kaufserlaubnis, finden Käufer diesen Rat nicht praktisch. Es ist fast unmöglich für einen Verkäufer zu warten, bis der Käufer seine Kaufserlaubnis erhalten hat und dann den Kaufvertrag vorzunehmen. Käufer müssten das Risiko in Kauf nehmen, die Kaufserlaubnis evt. nicht zu erhalten. Sie können dieses Risiko reduzieren, beim Kauf einer Immobilie, die nicht in der Nähe einer Militärstation ist. Sie sollten auch wissen, dass das Kabinett der Minister Sie auf Vorstrafen prüft. Falls Ihre Kaufserlaubnis abgelehnt wird, können Sie eine andere Person nominieren, um den Rechtstitel und das Eigentum in ihrem Auftrag entgegen zu nehmen. Wir können ihnen helfen, die notwendigen Papiere für dies zu erstellen. Wir können auch mit dem Verkäufer so verhandeln, dass nach dem Vertrag der Verkaufspreis zurück erstattet werden muss, sollte die Kaufserlaubnis nicht erteilt werden.

Wenn Ihre Kaufserlaubnis vorliegt, werden wir Sie benachrichtigen, und dann alle notwendigen Anträge für Grundbucheintragung und Schätzung der Immobilie für Sie stellen. Die Steuern werden bezahlt und der Rechtstitel wird in Ihrem Namen registriert. Falls Sie uns eine Vollmacht überlassen haben, kann dies alles gemacht werden, ohne den Umstand für Sie, hierher in die TRNC zu kommen. Wir werden den Rechtstitel für sie abholen und aufbewahren, bis sie ihn abholen können.

IMMOBILIENKAUF IN DER TRNC – HÄUFIGE FRAGEN

Ich bin kein Bürger des TRNC, würde aber gerne zwei Immobilien kaufen? Wie kann ich das machen?

Sie können den Kaufvertrag für beide Immobilien in Ihrem Namen abschließen, aber Sie können nur die Kaufserlaubnis und den Rechtstitel für eine Immobilie beantragen. Deswegen müssen Sie jemanden nominieren (diese Person sollte ein Freund oder ein Verwandter sein, den Sie kennen und dem Sie vertrauen), um den Rechtstitel in ihrem Auftrag entgegenzunehmen - oder Sie müssen eine Firma eröffnen. Bitte, fragen sie uns zwecks Firma und Treuhand.

Können meine Ehefrau und ich je eine Immobilie erwerben?

Nein, Ehemann und Ehefrau zählen als ein Haushalt und die diesbezüglichen Gesetze lauten: eine Immobilie per Haushalt.

Wie lange dauert das Verfahren zur Kaufserlaubnis und was ist damit verbunden?

Es kann eine ganze Weile in Anspruch nehmen, z.Zt. ungefähr zwei Jahre. Man muss bedenken, dass das Grundbuch eingesehen werden muss und dass die Militärstationen und die Einwanderungsbehörde gefragt werden müssen.

Brauche ich meine Kaufserlaubnis, bevor ich in meine Immobilie einziehen kann?

Nein, sobald Ihr Eigentum fertig ist, können Sie einziehen und ihr Eigentum in Anspruch nehmen. Wie auch immer, lesen Sie unseren Ratgeber Ministers des Kabinetts und einbezogene Risiken (oben).

Kann ich meine Immobilie verkaufen, bevor ich die Käuferlaubnis erhalten habe?

Je nach Vertragsbedingungen ihres Kaufvertrags. Normalerweise wird bei Naomi Mehmet & Partners immer mit dem Verkäufer so verhandelt, dass die Klausel mit der Erlaubnis zum Verkauf vor Erhaltung des Rechtstitels als Zusatz hinzugefügt wird. Am einfachsten wäre es, wenn wir eine Übertragungsurkunde erstellen, die von Ihnen und dem Verkäufer sowie dem neuen Käufer unterschrieben werden zur Überschreibung all Ihre Rechte und Pflichten unter dem Vertrag mit dem neuen Käufer. Der Verkauf vor Erhaltung des Rechtstitels hat auch steuerliche Vorteile, da Steuern nur fällig sind bei Erhalt des Rechtstitels.

Welche Steuern muss ich bezahlen und wann muss ich sie bezahlen?

Steuern sind normalerweise am Ende einer Transaktion zu zahlen, wenn die Käuferlaubnis vorliegt und der Rechtstitel auf den Namen transferiert ist. Wie auch immer, manche Verkäufer verlangen, dass die (VAT) Mehrwertsteuer zu dem Verkaufspreis bei der Bezugnahme des Eigentums dazu geschlagen wird.

Die Taxsätze sind wie folgt:

- Überschreibungsgebühr - 6% (jeder Käufer hat eine einmalige Möglichkeit von 6% zu 3% zu reduzieren). Bei der Übertragung werden wir Ihnen offen lassen, ob sie davon Gebrauch machen wollen. Falls ja, werden Sie nur 3% bezahlen
- Mehrwertsteuer (VAT) – 5%

Es ist ein neues Gesetz in Kraft bezüglich der Grunderwerbsteuer (Stamp Duty) – Das Steueramt braucht jetzt den Kaufvertrag vor Überschreibung des Rechtstitels und die Steuer muss dann bezahlt werden. Grunderwerbsteuer beträgt 0.5% des Kaufpreises innerhalb eines Monats ab Vertragsdatums. Falls sie in dieser Zeitspanne nicht bezahlt wird, erhöht sie sich nach 6 Monaten bis zu 1.5% des Kaufpreises.

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.