

Ratgeber zum Kauf von Immobilien in der Türkischen Republik Nord Zypern

Nach den Gesetzen der Türkischen Republik Nord Zypern (TRNC) nicht einheimische Bürger des TRNC haben nur Erlaubnis für eine Immobilie mit Maximum 5 Donum Land per Haushalt.

Der Grund dieses Gesetzes ist, Ehemann und Ehefrau zählen als ein Haushalt. Vorher war es 1 donum ist aber jetzt nach dem neuen Gesetz 52-2008 zu 5 Donum per Haushalt mit einem Gebäude geändert worden.

Bevor die Erwerbsurkunde für das Eigentum in ihrem Namen registriert werden kann, brauchen sie Erlaubnis vom TRNC Kabinett der Ministers. Das ist alles mehr erläutert siehe unten. Falls sie mehr als ein Eigentum kaufen wollen, oder größer als fünf 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 designiert ihre Interessen zu schützen während der ganzen Transaktion. Der erste Schritt wird ein erstmaliges Treffen mit ihnen um mehr Information über die Immobilie die sie gewählt haben und unverbindliche 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 Vollmach (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 bewahren. Der Kaufvertrag wird alle wichtigen Bestimmungen, sowie Grundstücksnummer, Grundstücksgröße, Preis, Zahlungstermine, Fertigstellungstermin mit Strafen für verspätete Fertigstellung und alle Baupläne und Spezifikationen werden in den Vertrag beinhaltet um zu sichern, dass der Verkäufer beim Bau an die Bestimmungen hält. Der Vertrag wird an Käufer und Verkäufer gesendet zwecks Übereinstimmung. Wenn beide Parteien übereinstimmen wird der Vertrag unterschrieben.

Unter neuen Bestimmungen vom zweiten Januar 2008 sollen alle Kaufverträge bei dem Grundbuchamt innerhalb 21 Tagen eingetragen werden. Grundsteuer von 0,5 % muss dann bezahlt werden. Sobald der Kaufvertrag beim Grundbuchamt registriert ist haben Sie Sicherheit dass das Land verkauft wird oder mit Hypothek belastet wird.

Das Grundbuchamt verlangt 59.00TL (Kyrenia Bezirk), 58.00 TL für eine Eintragung und 10.00 TL für eine zusätzliche Eintragung (Famagusta Bezirk). Es besteht die Möglichkeit das Ihre Immobilie mehrere Titel hat. Um den Kaufvertrag zu registrieren braucht das Grundbuchamt Kopien und Originale sowie Grundsteuereintragung und Identifikation der Parteien und Antrag mit Kosten.

Sie können die Eintragung selbst vornehmen oder uns beauftragen und wir werden Sie dafür extra berechnen. Falls Sie jemanden beauftragen müssen Sie dieser Person eine Vollmacht ausschreiben.

Seit Dezember 2007 verlangt das Elektrizitätswerk die Eintragung des Kaufvertrags ins Grundbuchamt und Bezahlung der Grundsteuer bevor ein Stromzähler beantragt werden kann.

Bitte fragen Sie nach einem Ratgeber für Steuern beim Immobilienkauf.

Als nächstes werden wir eine notwendige Suche des Grundbucheintrags für sie vornehmen, um sicher zu stellen das der Verkäufer der tatsächliche Eigentümer des Grundstücks ist und dass keine Bausparverträge, Belastungen oder andere Schulden vorhanden sind.

Wir werden auch prüfen ob Bauerlaubnis für das Gebäude bezogen sind.

Danach werden wir einen Antrag an das Kabinett der Minister machen um Kaufserlaubnis für sie zu bekommen. Während des Prozess um Ihre Kaufserlaubnis zu erhalten werden auch Suche für Grundbucheintragung, das Militär und die Einwanderungsbehörde kontaktiert. Wenn dies alles positiv ausfällt werden sie ihre Kaufserlaubnis bekommen. Der Erlaubnis Antrag 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, oder sie verpachten sowie verkaufen da wir dies dem Verkäufer anraten es als eine Klausel in den Vertrag einzubeziehen um somit möglich zu machen das Haus zu verkaufen bevor sie den Rechtstitel haben.

Wir können sie auch beraten ihr Interesse zu wahren bevor sie ihren Rechtstitel bekommen wie zum Beispiel eine Belastung auf das Eigentum.

Sie sollten wissen, dass die Regierung des TRNC eine Verlautbarung gemacht 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. Deswegen um Käufer zu schützen rät die Regierung, dass Kaufserlaubnis sollte erhalten sein bevor jedweder Bezahlung bei dem Käufer.

Wie auch immer wegen der Länge um die Kaufserlaubnis zu erhalten, 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 die unter diesen Umständen fortsetzen, müssen ein Risiko in Kauf nehmen, dass die Möglichkeit besteht Kaufserlaubnis nicht zu erhalten. Sie können dieses Risiko reduzieren, bei sichern, dass die Immobilie nicht in Nähe einer Militärstation ist und sie sollten wissen, dass das Kabinett der Minister sie prüft ob sie welche Vorbestrafungen haben. 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 verhandeln, sollte Kaufserlaubnis abgelehnt werden, das nach dem Vertrag er den Verkaufspreis zurück erstatten muss.

Jeder Käufer sollte wissen das bestimmte Risiken in Nord Zypern bestehen wie auch in anderen Ländern. Wie zum Beispiel irreführende Reklame und Verkäufer die den Vertrag oder Termine der Fertigstellung nicht einhalten. Rechtstreite in Nord Zypern können sehr langwierig und kompliziert werden. Man sollte das Rechtssystem in Nord Zypern nicht mit England vergleichen.

Das Eigentumsrecht ist kontrovers durch die Zerstreitungen zwischen 1960 und 1970. Es ist sehr schwer voraus zu sagen wie sich das in Zukunft auswirkt. Verhandlungen um Zusammenschluss und Immobilien ist immer noch unterwegs. Käufer sollten Risiken in Betracht ziehen die Republik of Cyprus Gerichte einbezogen werden. Nach Gesetzen von Süd Zypern ist es strafbar eine griechische Immobilie zu kaufen, mieten oder Verkauf zu unterstützen. Dokument könnten konfisziert werden bei Überschreitung der Grenze. Es ist ratsam die Botschaft für Beratung zu konsultieren. Oder Nord Zypern Webseite <http://www.trncinfo.com/TANITMADAIRESI/index.htm#1>

Wenn Ihre Kaufserlaubnis bewilligt ist werden wir sie benachrichtigen um dann alle notwendigen Anträge für Grundbucheintragung und Schätzung der Immobilie. Es ist normal zu diesem Zeitpunkt Steuern zu bezahlen. Die Steuern sind basiert je nach Landschätzung und sind zur Zeit wie folgend:

- Grundbucheintrag 6% (jeder Käufer hat eine einmalige Möglichkeit von 6% zu 3% zu reduzieren)
- VAT 5% (Mehrwertssteuer)
- Grundsteuer (Stampe Duty) 1.5% (falls noch nicht bezahlt zu vermindertem Preis von 0.5% siehe oben)

Die Steuer 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 nicht ein Bürger des TRNC, würde aber gerne zwei Immobilien kaufen?

Wie kann ich das machen?

Sie können den Kaufvertrag für beide Immobilien in ihrem Namen machen, 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 denn sie kennen und vertrauen sein) um den Rechtstitel in ihrem Auftrag zu nehmen, oder sie müssen eine Firma eröffnen. Bitte fragen sie uns zwecks Firmen und Treuhand.

Kann meine Ehefrau und ich je eine Immobilie erwerben?

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

Wie lange dauert die Kaufserlaubnis und was man mit Einbeziehen?

Es kann eine ganze Weile in Anspruch nehmen ungefähr zwei Jahre. Man muss Land Suche mit Einbeziehen sowie Militärstationen und die Einwanderungsbehörde.

Brauch 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 unsere Ratgeber Ministers des Kabinett und einbezogene Risiken.

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

Je nach Vertragsbedingungen ihres Kaufvertrags. Normalerweise bei Naomi Mehmet & Partners werden wir immer mit dem Verkäufer verhandeln die Klausel, Erlaubnis von Verkauf bevor Erhaltung des Rechtstitels als Zusatz hinzufügen. Wir würden dann einfacherweise eine Übertragungsurkunde erstellen die von Ihnen und dem Verkäufer sowie dem neuen Käufer unterschrieben werden. Überschreibung alle Ihre Rechte und Pflichten unter dem Vertrag mit dem neuen Käufer. Der Verkauf vor Erhaltung des

Rechtstitels hat auch steuerlich Vorteile, da Steuern nur pflichtig sind bei der Erhaltung des Rechtstitels.

Welche Steuern muss ich bezahlen wenn ich den Rechtstitel erhalte und wann muss ich sie bezahlen?

Steuern muss man normalerweise am Ende einer Transaktion bezahlen, wenn ich meine Kaufserlaubnis erhalten habe und der Rechtstitel ist in meinen Namen transferiert. Wie auch immer, manche Verkäufer verlangen das (VAT) Mehrwertsteuer muss zu dem Verkaufspreis bei Bezugnahme des Eigentums dazu geschlagen werden.

Die Taxsätze sind wie folgend:

- Grundbucheintrag
- VAT – 5% (Mehrwertsteuer)

Es ist ein neues Gesetz in Kraft für Grundbuchsteuer (Stamp Duty) – Das Steueramt braucht jetzt den Kaufvertrag bevor Überschreibung des Rechtstitels und Grundbuchsteuer muss bezahlt werden.

Grundbuchsteuer ist 0.5 % des Kaufpreises innerhalb eines Monats des Vertragsdatums. Falls es nicht bezahlt ist in dieser Zeitspanne erhöht es sich nach 6 Monaten 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.