

Leitfaden zum Kauf einer Immobilie in der Türkischen Republik Nordzypern

Nach den aktuellen Gesetzen der Türkischen Republik Nordzypern (TRNC) sind Nicht-TRNC-Bürger berechtigt, das Eigentum an nur einer Immobilie bis zu einer maximalen Fläche von 5 Donum pro Person zu erwerben, vorausgesetzt, dass die Immobilie nur aus einer Wohnung besteht (früher war es 1 Donum, aber dies wurde nun durch das Gesetz über den Erwerb von Immobilien und langfristige Pacht (Ausländer) 52-2008 erhöht). Eine Baugenehmigung wird nicht erteilt, um weitere Wohnungen zu bauen, nachdem die Genehmigung zum Erwerb erteilt wurde. Nach den neuen Bestimmungen können Ehemann und Ehefrau nun jeweils eine Immobilie in ihrem eigenen Namen erwerben (vorher war dies eine Immobilie pro Haushalt, wobei Ehemann und Ehefrau als ein Haushalt gezählt wurden, aber dies hat sich inzwischen geändert). Bevor die Eigentumsurkunden für die Immobilie auf ihren Namen registriert werden können, benötigen Sie die Genehmigung des Ministerrats der TRNC. Dies wird weiter unten genauer erklärt. Wenn Sie das Eigentum an mehr als einer Immobilie oder an einer Immobilie mit einer Fläche von mehr als 5 Donum erwerben möchten, können wir Sie über die Verwendung von Treuhändern oder die Gründung einer TRNC-Gesellschaft beraten, die das Eigentum an der Immobilie für Sie halt.

Das von Naomi Mehmet & Partner verfolgte Verfahren zur Eigentumsübertragung ist so konzipiert dass Ihre Interessen während der gesamten Transaktion so weit wie möglich geschützt werden. Der erste Schritt wird ein erstes Treffen mit Ihnen sein, um Informationen über die von Ihnen gewählte Immobilie und all informellen Vereinbarungen, die Sie mit dem Verkäufer bezüglich des Preises, des Zahlungsplans und der erhaltenen Gegenstände getroffen haben, zu erhalten. Diese Phase kann auch beinhalten, dass wir eine Vollmacht von Ihnen erhalten, um sicherzustellen, dass wir in Ihrem Namen handeln können, um Dokumente zu unterschreiben, falls Sie für längere Zeit nicht in Nordzypern sind. In dieser Phase kann der Immobilienmakler oder Verkäufer eine Anzahlung von Ihnen verlangen, um die Immobilie für Sie zu reservieren, bis der Kaufvertrag vorbereitet und unterschrieben ist. Die Anzahlung wird in der Regel nicht zurückerstattet, wenn der Käufer vom Kaufvertrag zurücktritt ohne dass es dafür einen triftigen Grund gibt (z.B. wenn eine Belastung auf der Immobilie gefunden wird). Daher sollten Sie sich bewusst sein, dass die Anzahlung in der Regel verfallen würde, wenn Sie Ihre Meinung über den Kauf ändern. Außerdem sollten Sie sich darüber im Klaren sein, dass Sie nach Freigabe der Anzahlung, wenn der Verkäufer vom Verkauf zurücktritt oder der Verkauf aufgrund eines rechtlichen Problems, das Sie zur Rückgabe der Anzahlung berechtigen würde, scheitert, in dem unwahrscheinlichen Fall, dass der Verkäufer sich weigert, die Anzahlung zurückzugeben, ein Gerichtsverfahren einleiten müssen um die Anzahlung zurückzuerhalten, was langwierig und kostspielig sein kann.

Als Nächstes werden wir in Ihrem Namen die Eigentumsurkunden überprüfen, um nach Beweisen zu suchen, dass der Verkäufer der eingetragene Eigentümer des Grundstücks/der Immobilie ist. Falls zutreffend, werden wir auch überprüfen, ob die Baugenehmigungen für den Bau vorliegen. Wir bereiten dann einen Kaufvertrag vor, um Ihre Interessen zu wahren. Der Kaufvertrag enthält alle wichtigen Angaben wie Grundstücksnummer, Grundstücksgröße, Preis, Zahlungsplan und Fertigstellungstermin. Wenn Sie eine Immobilie kaufen, die sich noch im Bau befindet, enthält der Kaufvertrag in der Regel auch Strafklauseln für eine verspätete Fertigstellung und all Grundrisse und Spezifikationen werden dem Vertrag beigefügt, um sicherzustellen, dass der Verkäufer verpflichtet ist, die Bauarbeiten in Übereinstimmung mit diesen durchzuführen. Der Vertrag wird sowohl an den Verkäufer als auch an den Käufer zur Überprüfung geschickt. Wenn beide Parteien zufrieden sind, wird der Vertrag unterzeichnet.

Neue Vorschriften seit dem 2. Januar 2008 verlangen, dass alle Kaufverträge für den Erwerb von Immobilien in Nordzypern innerhalb von 21 (einundzwanzig) Tage beim Bezirksgrundbuchamt registriert werden. Nach der Unterzeichnung ist es nun obligatorisch, dass die Stempelsteuer in Höhe von 0,5% bezahlt wird, bevor die Registrierung stattfinden kann. Zum Zeitpunkt der Registrierung des Vertrages führt das Grundbuchamt eine Suche durch um zu bestätigen, dass der Verkäufer der eingetragene Eigentümer des Grundstücks/der Immobilie ist und dass keine Hypotheken/Lasten, Unterlassungsklagen oder andere Belastungen auf der Immobilie eingetragen sind. Sobald der Kaufvertrag registriert ist, ist der Käufer davor

geschützt, dass die Immobilie an eine dritte Partei verkauft wird, und der Vertrag hat Vorrang vor jeder späteren Belastung.

Das Grundbuchamt Kyrenia erhebt eine Gebühr für die Eintragung in Höhe von 191 TL. Das Grundbuchamt in Famagusta berechnet ebenfalls 191 TL. Das Grundbuchamt in Iskele erhebt 165 TL. Um die Verträge zu registrieren, benötigt das Grundbuchamt das Original und eine Kopie des Kaufvertrages, die Lage und Sitzpläne und eine Kopie der Besitzurkunde, eine Kopie der Stempelsteuerquittung und Ausweiskopien der Parteien oder, wenn der Verkäufer eine Firma ist, die Firmenunterlagen, und Einblick in die Original-Vollmachtssurkunden der Parteien (wenn der Vertrag in ihren Namen unterzeichnet wurde) zusammen mit einem Antragsformular in zweifacher Ausfertigung und der entsprechenden Gebühr.

Darüber hinaus, wenn wir die Formulare für die Registrierung Ihres Kaufvertrags in Ihrem Namen unterschreiben, berechnet das Grundbuchamt zusätzliche Stempel für die verwendeten Vollmachten. Die zusätzlichen Stempelkosten hängen davon ab, wann die Vollmacht unterzeichnet wurde, und zwar wie folgt:

vor weniger als 1 Monat: 51 TL

1 - 6 Monate vorher für den Bezirk Kyrenia oder 1 - 3 Monate vorher für andere Bezirke: 101TL

über 6 Monate vorher für den Bezirk Kyrenia oder über 3 Monate vorher für andere Bezirke: 152 TL

Sie können die Eintragung beim Grundbuchamt selbst vornehmen oder Sie können uns beauftragen dies für Sie zu tun (vorbehaltlich der Zahlung der entsprechenden Gebühr). Wenn eine andere Person als Sie selbst die Registrierung vornimmt, müssen Sie eine Vollmacht ausstellen, die diese Person ermächtigt, in Ihrem Namen zu handeln.

Außerdem hat die Elektrizitätsbehörde im Dezember 2007 eine neue Regelung eingeführt, wonach Käufer den Anschluss eines Stromzählers an ihre Immobilie nicht mehr beantragen können, wenn sie nicht nachweisen können, dass die Stempelsteuer für ihren Kaufvertrag bezahlt wurde.

Bitte fordern Sie ein Exemplar unseres Leitfadens zu Steuern auf Immobilientransaktionen an, um weitere detaillierte Informationen zu Steuern zu erhalten.

Nach der Registrierung de Kaufvertrags beim Grundbuchamt werden wir dann den Antrag beim Ministerrat für Ihre Kaufgenehmigung stellen. Während der Bearbeitung Ihres Antrags auf eine Kaufgenehmigung wird der Ministerrat Recherchen beim Grundbuchamt, beim Militär und bei den Einwanderungsbehörden durchführen und wenn die Recherchen positiv ausfallen, wird die Genehmigung erteilt. Das Genehmigungsverfahren kann sehr lange dauern, die aktuelle Schätzung liegt bei etwa zwei Jahren. Dies wird Sie jedoch nicht daran hindern, in die Immobilie einzuziehen oder sie zu vermieten oder möglicherweise sogar zu verkaufen - als Standardpraxis versuchen wir immer, mit dem Verkäufer die Aufnahme einer Klausel in den Vertrag auszuhandeln, die es Ihnen erlaubt, die Immobilie zu verkaufen, bevor Sie das Eigentum an der Immobilie übernehmen. Sie sollten beachten, dass die Regierung der TRNC Erklärungen dahingehend abgegeben hat, dass alle Käufer vor dem Kauf der Immobilie eine Kaufgenehmigung vom Ministerrat einholen sollten, damit die Zahlung gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung erfolgen kann. Es besteht das Risiko, dass die Kaufgenehmigung verweigert wird und es gibt andere Risiken, die mit der Zahlung vor der Eigentumsübertragung verbunden sind, während die Urkunden im Namen des Verkäufers bleiben. Um die Käufer zu schützen, rät die Regierung daher, dass die Kaufgenehmigung eingeholt werden sollte, bevor der Käufer irgendwelche Gelder bezahlt. Aufgrund der langen Bearbeitungszeit von Genehmigungen stellen Käufer jedoch fest, dass es nicht praktikabel ist, diesem Rat zu folgen. Es ist praktisch unmöglich, einen Verkäufer zu finden, der bereit ist auf einen Käufer zu warten, bis die Kaufgenehmigung erhalten worden ist. Käufer, die ihren Kauf auf diese Basis fortsetzten, müssen verstehen, dass der Kauf ohne vorherige Einholung der Genehmigung des Ministerrats und die Zahlung gleichzeitig mit dem Eigentumsübergang mit Risiken verbunden ist, und es besteht auch eine geringe Möglichkeit, dass die Genehmigung zum Kauf verweigert werden könnte. Sie können dieses Risiko verringern, indem Sie sicherstellen, dass sich die Immobilie, die Sie kaufen möchten, nicht in der Nähe von Militärbasen befindet, und Sie sollten sich darüber im Klaren sein, dass Sie gegenüber dem Ministerrat

nachweisen müssen, dass Sie keine Vorstrafen haben. Bitte beachten Sie, dass Sie uns daher ein polizeiliches Führungszeugnis des Landes, dessen Staatsbürgerschaft Sie besitzen, im Original vorlegen müssen, damit wir Ihren Antrag auf Kaufgenehmigung beim Innenministerium in Ihrem Namen stellen können. Für den Fall, dass Ihr Antrag auf Genehmigung abgelehnt wird, können Sie eine andere Person benennen, die das Eigentum an der Immobilie in Ihren Namen übernimmt und die Immobilie treuhänderisch für Sie verwaltet. Wie können Ihnen bei der Erstellung der notwendigen Treuhandurkunden helfen. Wenn Sie es wünschen, können wir auch versuchen, mit dem Verkäufer zu verhandeln, um eine Klausel in den Vertrag einzufügen, die besagt, dass der Verkäufer im Falle der Verweigerung der Kaufgenehmigung den Kaufpreis an Sie zurückzahlen wird.

Sobald die Kaufgenehmigung erteilt wurde, werden wir Sie benachrichtigen. Wenn Sie wünschen, dass wir im Zusammenhang mit den Eigentumsübergang für Sie tätig werden, füllen wir dann alle notwendigen Grundbuchbewertungsformulare für die Bewertung der Immobilie aus. Die bei der Eigentumsübertragung fälligen Steuern werden bezahlt und Eigentumsurkunden werden auf Ihren Namen eingetragen (weitere Informationen zu Steuern finden Sie in unseren Leitfaden zu Steuern). Wenn Sie uns eine Vollmacht hinterlassen haben, kann all dies erledigt werden, ohne dass Sie in die TRNC reisen müssen. Wir werden dann die Eigentumsurkunden für Sie abholen und aufbewahren, bis Sie bereit sind, sie abzuholen.

Jeder, der eine Immobilie in Nordzypern kaufen möchte, sollte sich bewusst sein, dass es wie in vielen anderen Ländern auch Risiken gibt. Es hat Fälle gegeben, in denen Menschen Probleme aufgrund von irreführender Werbung, Nichtfertigstellung oder verspäteter Fertigstellung von Off-Plan-Immobilien oder falsch berechneten Steuern hatten. Das Verfahren zur Erlangung von Rechtsmitteln kann in Zypern im Vergleich zu Großbritannien sehr langwierig sein. Sie sollten auch beachten, dass das zypriotische Rechtssystem nicht dasselbe ist wie das in Großbritannien.

Das Eigentum an vielen Immobilien ist auf der ganzen Insel umstritten, was auf die Kämpfe zwischen den Gemeinden in den 1960er und 1970er Jahren zurückzuführen ist. Es ist unmöglich, mit Sicherheit vorherzusagen, welche genauen Auswirkungen dies in der Zukunft haben wird. Die Verhandlungen über eine Regelung, die die Frage des Eigentums auf beiden Seiten der Insel betrifft, dauern noch an, und solange die Verhandlungen nicht abgeschlossen sind und eine Regelung von beiden Seiten akzeptiert wird, kann es keine endgültige Antwort auf diese Frage geben. Käufer sollten akzeptieren, dass das Risiko besteht, dass sie mit Gerichtsverfahren vor den Gerichten der Republik Zypern konfrontiert werden könnten, sowie mit Versuchen, Urteile dieser Gerichte anderswo in der EU, einschließlich des Vereinigten Königreichs, zu vollstrecken, obwohl es hierzu noch kein endgültiges Urteil gibt. Potenzielle Käufer sollten auch bedenken, dass ein zukünftiger Vergleich Konsequenzen für Immobilien haben könnte, die sie in Zypern erwerben. Nach den Gesetzen im Süden Zyperns ist es eine Straftat, eine Immobilie zu kaufen, zu verkaufen, zu vermieten zu fördern oder mit einer Hypothek zu belasten, die einem griechischen Zyprioten vor 1974 gehörte. Dokumente, die sich auf den Kauf von Immobilien in Nordzypern beziehen, können beim Überschreiten der Grünen Linie beschlagnahmt werden.

Es ist ratsam für Käufer, die Ratschläge des Außenministeriums Ihres Heimatlandes oder ihres örtlichen Konsulats/Ihrer Botschaft in Zypern zu beachten. Für britische Staatsbürger ist die entsprechende Website: <http://ukincyprus.fco.gov.uk/>. Es ist auch ratsam, regelmäßig die Website des Presseamtes der TRNC zu besuchen, um sich über mögliche Aktualisierungen in Bezug auf den Kauf von Immobilien in Nordzypern zu informieren. Die Adresse lautet: <http://www.trncinfo.com/TANITMADAIRES/index.htm#1>.

IMMOBILIENKAUF IN DER TRNC - HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Ich bin kein Bürger der TRNC, aber ich möchte zwei Immobilien in der TRNC kaufen? Wie kann ich das tun?

Sie können den Kaufvertrag für die beiden Immobilien in Ihrem eigenen Namen unterschreiben; allerdings können Sie nur für eine Immobilie eine Kaufgenehmigung beantragen und das Eigentum daran übernehmen. Daher müssen Sie eine Bevollmächtigten finden (diese Person sollte ein Freund oder

Verwandter sein oder jemand, den Sie kennen und dem Sie vertrauen), der das Eigentum an der Immobilie übernimmt und die Immobilie treuhänderisch für Sie verwaltet, oder Sie müssen eine TRNC-Gesellschaft gründen. Bitte fragen Sie uns nach einer ausführlichen Beratung zu Treuhandgesellschaften und Unternehmen.

Können mein Ehepartner und ich jeweils eine Immobilie kaufen?

Ja. Nach den neuen Regeln können Ehemann und Ehefrau nun jeweils eine Immobilie in ihren alleinigen Namen erwerben.

Wie lange dauert das Kaufgenehmigungsverfahren und was beinhaltet es?

Dieser Prozess kann einige Zeit in Anspruch nehmen - aktuelle Schätzungen gehen von etwa zwei Jahren aus. Der Prozess beinhaltet Recherchen beim Grundbuchamt, der Einwanderungsbehörde und dem Militär.

Muss ich auf meine Kaufgenehmigung warten, bevor ich in meine Immobilie einziehen kann?

Nein Sobald Ihre Immobilie fertiggestellt ist, können Sie sie in Besitz nehmen und einziehen. Beachten Sie jedoch unsere obigen Hinweise auf den Rat des Ministerrats und die damit verbundenen Risiken.

Kann ich meine Immobilie verkaufen, bevor ich meine Kaufgenehmigung erhalte?

Dies hängt von den Bedingungen Ihres Kaufvertrags ab. Als Standardverfahren bei Naomi Mehmet & Partner versuchen wir immer, mit dem Verkäufer zu verhandeln, um eine Klausel einzufügen, die es Ihnen erlaubt, die Immobilie zu verkaufen, bevor Sie das Eigentum erhalten. Wir würden dann einfach eine Vertragsabtretung vorbereiten, die zwischen Ihnen, dem Verkäufer und den neuen Käufern zu unterzeichnen ist und all Ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertrag an die neuen Käufer abtritt.

Welche Steuern sind beim Kauf zu zahlen und wann sind diese fällig?

Steuern, abgesehen von der Stempelsteuer, die innerhalb von 21 Tagen nach Vertragsabschluss zu zahlen ist, sind normalerweise direkt am Ende der Transaktion zu zahlen, nachdem Ihre Kaufgenehmigung erteilt wurde und die Eigentumsurkunden auf Ihren Namen übertragen werden. Einige Verkäufer verlangen jedoch, dass die Mehrwertsteuer auf den Verkaufspreis zum Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie gezahlt wird. Weitere Einzelheiten zu diesem Thema finden Sie in unserem Leitfaden zu Steuern. Die Steuersätze sind die zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs gültigen Sätze. Die aktuellen Sätze sind jedoch wie folgt:

- Grundbuchübertragungsgebühr - **6%** Allerdings hat jede Person ein einmaliges Optionsrecht, diese Steuer auf **3%** zu reduzieren. Wenn Sie sich entscheiden, von Ihrem Optionsrecht Gebrauch zu machen, werden Sie **3%** zahlen.
- Mehrwertsteuer - **5%**
- Stempelsteuer - **0,5%**

Dieser Leitfaden wurde von Rechtsanwältin Naomi Mehmet von Naomi Mehmet & Partner erstellt. Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Naomi unter den unten angegebenen Kontaktdaten:

Email: naomi@nmplegal.com
Telefon: 0090 392 816 0440
Fax: 0090 392 815 0702
Web: www.nmplegal.com

Dieser Leitfaden dient nur zu allgemeinen Informationszwecken und stellt keine rechtliche oder professionelle Beratung dar. Naomi Mehmet & Partner übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden, die einer Person dadurch entstehen, dass sie sich auf diese Informationen verlässt oder diese anderweitig verwendet.