

Leitfaden zum Kauf einer Immobilie in der Türkischen Republik Nordzypern

Nach den aktuellen Gesetzen der Türkischen Republik Nordzypern (TRNC) sind Nicht-TRNC-Bürger berechtigt, folgendes zu kaufen:

- Bei unbebauten Grundstücken, eine einzelne Parzelle bis zu einer Fläche von maximal 1338m² (Nicht-Bürger können jedoch keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen erwerben); oder
- Bei einer Wohnung, eine einzige Wohnung (oder drei Wohnungen im Falle von Staatsangehörigen der Republik Türkei); oder
- Bei einem Einzelhaus, ein einziges Haus mit einer Grundstücksgröße von höchstens 3300m²
- Nach dem Kauf können auf dem Grundstück keine weiteren Wohnungen errichtet werden.

Ehemann und Ehefrau können jeweils eine Immobilie auf ihren eigenen Namen erwerben.

Nach den von der TRNZ-Regierung am 21. Mai 2024 verabschiedeten Rechtsvorschriften können Ausländer keine Grundstücke mehr erwerben, für die eine gemeinsame Eigentums-Urkunde vorliegt. Darüber hinaus ist der Verkauf und die Übertragung von Immobilien, die nicht über eine Einzel- oder Stockwerkdienstbarkeit verfügen (auf Türkisch als ‚Kat İrtifak Koçanı‘) bekannt), nicht mehr möglich. Handelt es sich bei der Immobilie jedoch um eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus, so kann diese von bis zu drei Miteigentümern auf der Basis eines gemeinsamen Eigentums erworben werden. Jeder, der ein Verfahren durchführt, das über die im Gesetz festgelegten Erwerbsrecht hinausgeht, und jeder, der eine Immobilie, für die ein gemeinsames Eigentumsurkunde besteht, an einen Nicht-Bürger verkauft, oder jeder, der einen Kaufvertrag über eine Immobilie abschließt, für die keine Einzelurkunde oder Stockwerkdienstbarkeit vorliegt, oder jeder, der den Verkauf oder die Übertragung einer Immobilie, für die keine Einzelurkunde oder Stockdienstbarkeit vorliegt, durchführt oder dabei hilft, begeht eine Straftat und kann mit einer Geldstrafe bis zum 500-fachen des monatlichen Bruttomindestlohns belegt werden.

Bevor die Eigentumsurkunden der Immobilie auf Ihren Namen eingetragen werden können, benötigen Sie eine Genehmigung des Ministerrats der TRNZ. Dies wird im Folgenden näher erläutert.

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 alle 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 alle Grundrisse und Spezifikationen werden dem Vertrag beigelegt, 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.

Nach geltenden Vorschriften müssen alle Kaufverträge für den Erwerb von Immobilien in Nordzypern innerhalb von 75 (fünfundsiebzig) Tagen nach der Unterzeichnung beim Bezirksgrundbuchamt registriert werden. Es ist obligatorisch, dass die Stempelsteuer in Höhe von 0,5% bezahlt wird, bevor die Registrierung stattfinden kann. Darüber hinaus ist nach den neuen Vorschriften seit Februar 2023 für andere Staatsangehörige als Bürger der TRNZ und Staatsangehörige der Republik Türkei die Hälfte der Grundbuchübertragungsgebühren (d.h. 6% des Verkaufspreises oder der Bewertung des Grundbuchamtes, je nachdem welcher Wert höher ist) bei der Registrierung des Kaufvertrags zu zahlen.

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.

Zum Zeitpunkt der Eintragung des Vertrags 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 auf der Immobilie eingetragen sind. Sobald der Kaufvertrag eingetragen ist, ist der Käufer vor dem Verkauf der Immobilie an einen Dritten geschützt, und der Vorgang hat Vorrang vor jeder späteren Belastung.

Nach der Registrierung des Kaufvertrags beim Grundbuchamt werden wir dann den Antrag beim Ministerrat für Ihre Kaufgenehmigung stellen. Bei Antragstellung ist eine Antragsgebühr in Höhe der Hälfte des monatlichen Bruttomindestlohns an das Innenministerium zu entrichten. Während der Bearbeitung Ihres Antrags auf eine Kaufgenehmigung, wird der Ministerrat Suchen beim Grundbuchamt, beim Militär und bei den Einwanderungsbehörden durchführen, und wenn diese 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 TRNZ dahingehend Erklärungen 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 für einen Käufer, dass die Kaufgenehmigung verweigert wird, und es gibt andere Risiken, die mit der Zahlung vor der Eigentumsübertragung verbunden sind, während die Urkunde im Namen des Verkäufers bleibt. 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, darauf zu warten, bis die Kaufgenehmigung von dem Käufer erhalten worden ist. Käufer, die ihren Kauf auf diese Basis fortsetzen, 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.

Bei allen neuen Wohnanlagen, für die noch keine Baugenehmigung vorlag, oder für die vor dem Gesetz vom 21. Mai noch keine Baugenehmigung beantragt worden war, müssen mindestens 20% der Einheiten an Bürger der TRNZ oder Staatsangehörige der Republik Türkei verkauft werden. Wenn das Projekt aus Wohnungen besteht, darf nicht mehr als die Hälfte der Einheiten an ausländische Käufer, die Verwandte ersten Grades sind, oder an die, die die gleiche Staatsangehörigkeit besitzen, verkauft werden. Darüber hinaus dürfen nicht mehr als 7% der Grundstücksfläche jedes Gebiets und nicht mehr als 3% der Grundstücksfläche des gesamten Landes an Nicht-Bürger verkauft werden. Das Innenministerium hat das Recht, in Situationen, in denen Bedenken hinsichtlich der nationalen Sicherheit, des öffentlichen Interesses und der öffentlichen Ordnung bestehen, eine Richtlinie im Amtsblatt zu veröffentlichen, in der erklärt wird, dass Nicht-Bürger in dem in der Richtlinie genannten Gebiet keinen Grundbesitz (außer im Wege der Erbschaft) erwerben können.

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 TRNZ reisen müssen. Wir werden dann die Eigentumsurkunden für Sie abholen und aufbewahren, bis Sie bereit sind, sie abzuholen.

Der Eigentumsübergang muss innerhalb von 6 Monaten nach Veröffentlichung der Kaufgenehmigung im Amtsblatt erfolgen, andernfalls wird die Kaufgenehmigung ungültig. Wenn jedoch die Zahlungen gemäß den Zahlungsbedingungen des Kaufvertrags, der dem Ministerium mit dem Antrag auf Kaufgenehmigung vorgelegt wurde, zu diesem Zeitpunkt noch laufen, beginnt die sechs Monatsfrist mit dem Datum der letzten Zahlung. In diesem Fall müssen sowohl der Verkäufer als auch der Käufer die Eigentumsübertragungssteuer innerhalb von 60 Tagen nach Veröffentlichung der Kaufgenehmigung im Amtsblatt entrichten, andernfalls wird die Kaufgenehmigung ungültig. Wenn jedoch die Zahlungen gemäß den Zahlungsbedingungen des Kaufvertrags, der dem Ministerium mit dem Antrag auf Kaufgenehmigung vorgelegt wurde, zu diesem Zeitpunkt noch laufen, beginnt die Sechsmonatsfrist mit dem Datum der letzten Zahlung. In diesem Fall müssen sowohl der Verkäufer als auch der Käufer die Eigentumsübertragungssteuer innerhalb von 60 Tagen nach der Veröffentlichung der Kaufgenehmigung im Amtsblatt entrichten, andernfalls wird die

Kaufgenehmigung ungültig. Wenn die Kaufgenehmigung ungültig ist, und der Käufer einen neuen Antrag stellen muss, ist die Antragsgebühr für den zweiten Antrag doppelt so hoch wie die übliche Gebühr. Ein dritter Antrag desselben Käufers für dieselbe Immobilie ist nicht zulässig.

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. Sie sollten sich im Klaren sein, dass das Verfahren zur Erlangung von Rechtsansprüchen in diesen Fällen wahrscheinlich anders ist als in Ihrem Heimatland.

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. Die Verhandlungen über eine Regelung, die die Frage des Eigentums auf beiden Seiten der Insel betrifft, dauern noch an, und, bis die Verhandlungen nicht abgeschlossen sind und eine Regelung von beiden Seiten akzeptiert wird, lässt sich, die Frage, welche Auswirkungen eine künftige Regelung haben könnte, nicht endgültig beantworten.

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.

In einem früheren Fall, der 2009 vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) verhandelt wurde (Apostolides gegen Orams), konnte sich der ursprüngliche griechisch-zypriotische Eigentümer einer von einem englischen Ehepaar im Norden Zyperns erworbenen Immobilie auf die EU-Rechtsvorschriften über die gegenseitige Vollstreckung von Urteilen berufen, um das vor den Gerichten der Republik Zypern ergangene Urteil gegen den englischen Käufer der Immobilie vor den Gerichten des Vereinigten Königreichs zu vollstrecken.

Seitdem hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) in der Rechtssache Demopoulos gegen die Türkei im Jahr 2010 entschieden, dass die Kommission für unbewegliches Vermögen (Immovable Property Commission (IPC)), die von den Behörden der Türkischen Republik Nordzypern im Jahr 2005 eingerichtet wurde, um den griechischen Zyprioten die Möglichkeit zu geben, eine Entschädigung und/oder Rückgabe ihrer Immobilien im Norden zu erhalten, einen zugänglichen und wirksamen Rechtsbehelfsrahmen für Beschwerden über Eingriffe in das Eigentum griechischer Zyprioten bietet und dass alle künftigen Klagen griechischer Zyprioten vor den EGMR, die diesen Mechanismus nicht in Anspruch genommen haben, wegen Nichterschöpfung des innerstaatlichen Rechtswegs abgewiesen werden. Jede Entschädigung, die griechisch-zypriotischen Antragstellern von der IPC zugesprochen wird, wird von der Regierung der TRNZ bezahlt. Ein Prozentsatz der Grundbuchübertragungsgebühren, die von Käufern beim Kauf von Immobilien in der TRNZ, gezahlt werden, wird zur Finanzierung der IPC verwendet.

Es ist für Käufer ratsam, die Frage des Eigentums an Immobilien in der TRNZ mit ihrem Anwalt zu besprechen, und die Ratschläge des Außenministeriums Ihres Heimatlandes oder ihres örtlichen Konsulats/Ihrer Botschaft in Zypern zu beachten.

IMMOBILIENKAUF IN DER TRNZ - HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Können mein Ehepartner und ich jeweils eine Immobilie kaufen?

Ja. Nach den derzeitigen Vorschriften können Ehemann und Ehefrau 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?

Weitere Einzelheiten zu diesem Thema finden Sie in unserem Leitfaden zu Steuern. Die Steuersätze sind die am Tage des Eigentumsübergangs geltenden Sätze. Die aktuellen Sätze lauten jedoch wie folgt:

- Grundbuchgebühren

Für andere Bürger als Bürger der TRNZ und der Republik Türkei:

12% des im Kaufvertrag angegebenen Verkaufspreises oder der Bewertung des Grundbuchamtes, (je nachdem, welcher Wert höher ist) wird bei der Eintragung des Kaufvertrags und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung gezahlt.

Für Bürger der TRNZ:

6% des im Kaufvertrag angegebenen Verkaufspreises oder der Bewertung des Grundbuchamtes (je nachdem welcher Wert höher ist). Jede Person hat jedoch einmal im Leben die Möglichkeit, diesen Satz auf 3% für ein Grundstück mit einer Fläche von bis zu 1 Donum zu senken.

Für Staatsbürger der Türkei:

Beim ersten Kauf, beträgt die Grundbuchübertragungsgebühr 6% des im Kaufvertrag erwähnten Verkaufspreises beziehungsweise vom Grundbuch durchgeführten Bewertung (welcher Wert auch höher ist). Beim zweiten Kauf, beträgt die Grundbuchübertragungsgebühr 9% des im Kaufvertrag erwähnten Verkaufspreises beziehungsweise vom Grundbuch durchgeführten Bewertung (welcher Wert auch höher ist) und beim dritten Kauf, 12%. Bei der Eintragung des Kaufvertrags, wird 3% des im Kaufvertrag erwähnten Verkaufspreises

beziehungsweise vom Grundbuch durchgeführten Bewertung (welcher Wert auch höher ist) gezahlt und der Rest wird bei der Eigentumsübertragung gezahlt.

- Mehrwertsteuer - 5% für Immobilien mit einer Innenfläche von weniger als 300m² und 10% für Immobilien mit einer Innenfläche von 300m² und mehr. Die Mehrwertsteuer, sofern sie zu zahlen ist, wird in der Regel vom Käufer an den Verkäufer am Tag der Übergabe der Immobilie an den Käufer gegen eine offizielle Mehrwertsteuerrechnung ,(auf Türkisch ‚fatura‘ genannt) gezahlt, die dem Finanzamt bei der Eigentumsübertragung als Nachweis für die Zahlung der Mehrwertsteuer vorgelegt wird, obwohl sie manchmal bei der Eigentumsübertragung zu zahlen ist.
- Stempelsteuer - 0,5% ist bei der Eintragung des Kaufvertrags im Grundbuchamt an das Finanzamt zu zahlen.

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.