

Leitfaden zu Steuern auf Immobilientransaktionen

Es gibt vier Hauptsteuerarten, die bei jedem Immobilienkauf und -verkauf anfallen, diese Steuern sind:

- Die **Stempelsteuer (Pul Parası)**, die an das **Finanzamt** zu entrichten ist
- Die **Übertragungsgebühr (Devir Harçları)**, die an das **Grundbuchamt** zu zahlen ist
- Die **Mehrwertsteuer (KDV)**, die an das **Finanzamt oder an den Verkäufer** zu zahlen ist
- Die **Kapitalertragssteuer (Stopaj)**, die an das **Finanzamt** zu zahlen ist

Hinweis: Für unentgeltliche Schenkungen von Immobilien zwischen Familienmitgliedern gelten unterschiedliche Steuern.

In der Regel ist die **Kapitalertragssteuer** vom Verkäufer und die **Übertragungsgebühr** und die **Stempelsteuer** vom Käufer zu entrichten, obwohl dies von den Parteien jederzeit durch eine ausdrückliche Klausel im Kaufvertrag geändert werden kann. Die **Mehrwertsteuer** ist, falls zutreffend, in der Regel ebenfalls vom Käufer zu entrichten, kann aber auch von den Parteien durch eine ausdrückliche Klausel im Kaufvertrag geändert werden. Informationen darüber, ob Ihr Kauf mehrwertsteuerpflichtig ist oder nicht, finden Sie unten. Es gelten die zum Zeitpunkt der Bezahlung beziehungsweise der Übertragung des Eigentumsrechts gültigen Steuersätze. Die aktuellen Sätze sind in diesem Leitfaden aufgeführt.

Die Prozentsätze, die für jede der vier Steuerarten erhoben werden, sind nachstehend aufgeführt.

STEMPELSTEUER

Nach den geltenden Vorschriften müssen alle Kaufverträge für den Erwerb von Immobilien in Nordzypern innerhalb von 75 (fünfundsiebzig) Tagen nach Unterzeichnung beim Bezirksgrundstücksamt registriert werden, und die Stempelsteuer muss vor der Registrierung entrichtet werden. Die Stempelsteuer beträgt 0,5 % des im Vertrag genannten Verkaufspreises, wenn sie innerhalb 1 (eines) Monats nach Vertragsabschluss bezahlt wird. Unterliegt die Transaktion der Mehrwertsteuer, fällt zusätzlich eine Stempelsteuer in Höhe von 0,5 % des Mehrwertsteuerbetrags an. Darüber hinaus liegt es im Ermessen des Finanzamts, Stempelsteuer auf weitere Posten zu erheben, wenn im Vertrag zusätzliche Posten aufgeführt sind (z. B. Wartungsgebühren oder Beiträge für elektrische Transformatoren usw.). Für den Anschluss eines Stromzählers muss dem Elektrizitätswerk ein abgestempelter Kaufvertrag vorgelegt werden, der auch für Anträge auf eine Aufenthaltserlaubnis erforderlich ist.

ÜBERTRAGUNGSGEBÜHR

Für alle Bürger, die nicht Staatsbürger der TRNZ oder der Republik Türkei sind, beträgt die Grundbuchübertragungsgebühr 12 % des Verkaufspreises, wie im Kaufvertrag angegeben, oder 12% der Bewertung des Grundbuchamts. Die Summe richtet sich nach dem höheren der beiden Preise.

Bei der Bewertung bewertet das Grundbuchamt die Immobilie in jenem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Bewertung befindet. Wenn, zum Beispiel, zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung ein neues Gebäude auf dem Grundstück steht, das zu dem Zeitpunkt der Unterzeichnung des Kaufvertrags nicht dort stand, wird der Wert des neuen Gebäudes in die Bewertung der Immobilie einbezogen. Die Hälfte der Grundbuchgebühren (d.h. 6% des Verkaufspreises oder der Bewertung durch das Grundbuchamt, welcher Wert auch höher ist) wird bei der Eintragung des Kaufvertrags, der Rest bei der Eigentumsübertragung gezahlt.

Wenn Sie sich entschließen, die Immobilie zu verkaufen, ohne die Eigentumsübertragung machen zu lassen, müssen Sie die andere Hälfte der Grundbuchübertragungsgebühr nicht bezahlen. Die Hälfte jedoch, die zum Zeitpunkt der Registrierung des Kaufvertrags schon bezahlt wurde, wird nicht zurückerstattet.

Bei den meisten Grundstückskäufen fällt außerdem eine geringe Gemeindesteuer in Höhe von 1% der Übertragungsgebühr an.

Für Bürger der TRNZ beträgt die Grundbuchübertragungsgebühr 6% des im Kaufvertrag erwähnten Verkaufspreises beziehungsweise vom Grundbuch durchgeführten Bewertung (welcher Wert auch höher ist). Jede Person hat jedoch die einmalige Möglichkeit, diese auf 3% zu reduzieren, wenn es sich um ein Grundstück bis zu einer Größe von 1 Donum handelt. Die Grundbuchübertragungsgebühr wird bei der Eigentumsübertragung bezahlt. Bei den meisten Immobilienkäufen fällt noch eine geringe Gemeindesteuer in Höhe von 1% der Übertragungsgebühr an.

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. Bei den meisten Immobilienkäufen fällt noch eine geringe Gemeindesteuer in Höhe von 1% der Übertragungsgebühr an.

MEHRWERTSTEUER BEI IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Die Zahlung der **Mehrwertsteuer** hängt von zwei Faktoren ab:

- **Ob die Transaktion mehrwertsteuerpflichtig ist oder nicht**

Dies hängt davon ab, ob der Verkäufer vom Finanzamt als ‚**Professionelle Verkäufer**‘ eingestuft wird (z.B., wenn der Verkäufer drei Immobilien innerhalb von einem Jahr verkauft hat, wird er bei dem nächsten Verkauf als professioneller Verkäufer eingestuft).

Weiterhin wenn das Finanzamt beschließt, dass der Verkauf kommerzieller Art ist, oder dass der Verkäufer den Kauf und Verkauf von Immobilien als gewinnbringendes Geschäft treibt, dann kann das Finanzamt den Verkäufer als professioneller Verkäufer einstufen.)

Wenn der Verkäufer als professioneller Verkäufer eingestuft wird, unterliegt das Geschäft der Umsatzsteuer.

Handelt es sich bei dem Verkäufer um eine Privatperson und nicht um einen professionellen Verkäufer unterliegt die Transaktion der Umsatzsteuer nicht.

‚Verkäufer‘ bedeutet in diesem Zusammenhang die Person, die das Eigentumsrecht an der Immobilie hat, nicht nur den Besitz/das vertragliche Eigentum an der Immobilie. Bei Weiterverkäufen, zum Beispiel, bei denen die Person, die eine Immobilie verkauft, nicht das Eigentumsrecht an der Immobilie hat, sondern lediglich, seine/ihre vertraglichen Rechte an der Immobilie an den neuen Käufer abtritt, ist die Tatsache, dass es sich um eine Privatperson und nicht um einen professionellen Verkäufer handelt, irrelevant. Wenn die Person, die in den Eigentumsurkunden als Eigentümer eingetragen ist, ein gewerbsmäßiger Verkäufer ist, wird die Umsatzsteuer fällig.

- **Bedingungen des Kaufvertrags**

Wenn die Transaktion umsatzsteuerpflichtig ist, hängt es von den Bedingungen des Kaufvertrags ab, wer die Umsatzsteuer tatsächlich zahlt.

Wenn anwendbar, beträgt die Mehrwertsteuer 5 % für Immobilien mit einer Innenfläche von weniger als 300 m² und 10 % für Immobilien mit einer Innenfläche von 300 m² oder mehr. Die Mehrwertsteuer wird in der Regel vom Käufer an den Verkäufer an dem Tag gezahlt, an dem der Besitz der Immobilie an den Käufer übergeben wird, und zwar im Gegenzug für eine offizielle Rechnung mit Mehrwertsteuer (auf Türkisch „Fatura“ genannt), die dann dem Finanzamt vorgelegt wird. Dies dient als Nachweis dafür, dass die Mehrwertsteuer entrichtet wurde; doch manchmal wird sie bei der Eigentumsübertragung fällig.

KAPITALERTRAGSSTEUER

Wie schon oben erwähnt, wird diese normalerweise vom Verkäufer bezahlt, sofern der Vertrag nichts anderes vorsieht.

Jede Privatperson hat einmal im Leben die Möglichkeit, ein Haus und ein Grundstück, das nicht größer als 1 Donum ist (14.400 Quadratfuß oder ca. 1.338 Quadratmeter), steuerfrei zu verkaufen. Bei Nicht-Staatsangehörigen der TRNZ kann dieses Recht jedoch nur dann in Anspruch genommen werden, wenn der Verkäufer während eines Zeitraums von einem Jahr vor der Eigentumsübertragung mindestens sechs Monate lang in der TRNZ gewohnt hat.

Übersteigt die Größe des Grundstücks einen Donum, kann die einmalige Option des steuerfreien Verkaufs nur in Verbindung mit der Immobilie und dem ersten Donum des Grundstücks in Anspruch genommen werden, so dass für die restliche Fläche des Grundstücks eine Kapitalertragssteuer von 2,8 % zu entrichten ist.

In Fällen, in denen die Option des einmaligen steuerfreien Verkaufs nicht in Anspruch genommen werden kann (oder bereits bei einem früheren Verkauf in Anspruch genommen wurde), ist eine Kapitalertragssteuer in Höhe von 2,8% des Verkaufspreises oder der Bewertung des Grundbuchamts zu zahlen, je nachdem, welcher Wert höher ist.

Für gewerbliche Verkäufer besteht kein Anspruch auf Steuerbefreiung. Bei jedem Verkauf ist eine Kapitalertragssteuer in Höhe von 4,7 % des Vertragspreises oder der Bewertung des Grundbuchamts zu zahlen, je nachdem, welcher Wert höher ist (4 % sind vom Verkäufer bei der Eigentumsübertragung zu zahlen, der Restbetrag von 0,7 % ist vom Verkäufer mit dem Jahresabschluss zu zahlen).

Wenn Sie Ihre Immobilie, bevor sie das Eigentumsrecht übernommen haben, für mehr verkaufen als Sie dafür bezahlt haben, müssen Sie möglicherweise zur Kapitalertragssteuer beitragen. Wenn Sie das Eigentum nicht übernommen haben, verbleiben die Eigentumsurkunden im Namen des vorherigen

Eigentümers. Daher erfolgt die Übertragung vom vorherigen Eigentümer direkt auf den neuen Erwerber. Wenn der Preis, zu dem Sie die Immobilie verkaufen, höher ist als der Preis, den Sie für die Immobilie bezahlt haben, wird der Vorbesitzer wahrscheinlich Einspruch gegen die Zahlung der Kapitalertragssteuer auf den neuen höheren Preis erheben, da der Vorbesitzer dieses Geld nicht erhalten hat. Der Vorbesitzer kann daher zustimmen, die Kapitalertragssteuer auf den Preis zu zahlen, den Sie für die Immobilie bezahlt haben, und von Ihnen verlangen, die Kapitalertragssteuer auf die Differenz zwischen dem Preis, den Sie für die Immobilie bezahlt haben, und dem Preis, zu dem Sie die Immobilie jetzt verkaufen, zu zahlen.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns bitte unter den folgenden Kontaktdaten:

Email: naomi@nmplegal.com

Tel: 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. Sie schließt ausdrücklich jede Haftung aus.