

## **Leitfaden zu Steuern auf Immobilientransaktionen**

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

- Die **Übertragungsgebühr** (Devir Harçları), die an das **Grundbuchamt** zu zahlen ist
- Die **Kapitalertragssteuer** (Stopaj), die an das **Finanzamt** zu zahlen ist
- Die **Mehrwertsteuer** (KDV), die an das **Finanzamt** oder an den **Verkäufer** zu zahlen ist
- Die **Stempelsteuer** (Pul Parası), die an das **Finanzamt** zu entrichten 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. Es gelten die zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs gültigen Steuersätze. Die aktuellen Sätze sind jedoch in diesem Leitfaden aufgeführt.

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 (d.h. ob die Transaktion gewerblicher Natur oder auf Gewinn ausgerichtet ist).  
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 das Geschäft der Umsatzsteuer nicht.  
‚Verkäufer‘ bedeutet in diesem Zusammenhang die Person, die das Eigentumsrecht an der Immobilie hat, nicht nur den Besitz/das verträgliche Eigentum an der Immobilie. Bei Weiterverkäufen zum Beispiel, bei denen die Person, die eine Immobilie verkauft, nicht das Eigentum an der Immobilie hat, sondern lediglich, 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.

Bisher wurde die **Übertragungsgebühr** in der Regel als Prozentsatz des **geschätzten Wertes** der Immobilie gezahlt, der vom Grundbuchamt kurz vor der Eigentumsübertragung berechnet wird. Das Grundbuchamt bewertet die Immobilie in dem Zustand, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Bewertung befindet d.h. wenn es einen Neubau auf der Immobilie gibt, wird dieser in die Bewertung des Immobilienwertes einbezogen. Nach neuen Vorschriften verlangt das Grundbuchamt jedoch die Einsichtnahme in den Kaufvertrag vor dem Eigentumsübergang und berechnet die Übertragungsgebühr auf der Grundlage des höheren Wertes, d.h. entweder auf der Grundlage des Schätzwertes oder des Vertragspreises.

Die **Mehrwertsteuer** und die **Kapitalertragssteuer** basierten früher ebenfalls auf dem geschätzten Wert der Immobilie. Nach den neuen Vorschriften verlangt das Finanzamt nun jedoch, dass eine Kopie des Kaufvertrags, die vor dem Eigentumsübergang vorgelegt wird. Das Finanzamt berechnet dann die Mehrwertsteuer und die Kapitalertragssteuer entweder auf der Grundlage des festgestellten Wertes oder des Vertragswertes, je nachdem, welcher Wert höher ist.

**Stempelsteuer:** Die Stempelsteuer wird auf den Vertragspreis berechnet. Neue Vorschriften seit dem 2. Januar 2008 verlangen, dass alle Kaufverträge für den Erwerb von Immobilien in Nordzypren innerhalb von 21 (einundzwanzig) Tagen nach der Unterzeichnung beim Bezirksgrundbuchamt registriert werden müssen und es ist nun obligatorisch, dass die Stempelsteuer in Höhe von 0,5% bezahlt wird, bevor die Registrierung stattfinden kann.

Darüber hinaus hat die Elektrizitätsbehörde im Dezember 2007 eine neue Regelung eingeführt, nach der Käufer nicht mehr beantragen können, dass ein Stromzähler an ihre Immobilie angeschlossen wird, wenn sie nicht nachweisen können, dass die Stempelsteuer für ihren Kaufvertrag bezahlt wurde.

Prozentsätze, die für jede der drei Steuerarten erhoben werden, sind unten aufgeführt:

- **ÜBERTRAGUNGSGEBÜHR** - Die Übertragungsgebühr beträgt 6%. 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. Wenn ein Käufer diese Option beim Kauf nutzt, zahlt er oder sie nur 3%. Ist das Grundstück größer als 1 Donum, dann kann die 3%-Option in Bezug auf den ersten Donum genutzt werden und für den Rest des Grundstücks wird die Übertragungsgebühr in Höhe von 6% fällig. Sobald das 3%-Optionsrecht genutzt wurde, beträgt die Übertragungsgebühr für alle zukünftigen Käufe dieser Person 6%. Bei den meisten Grundstückskäufen fällt außerdem eine geringe Gemeindesteuer in Höhe von 1% der Transfergebühr an.
- **MWST. FÜR IMMOBILIENTRANSAKTIONEN** - 5%. Die Mehrwertsteuer wird normalerweise vom Käufer an den Verkäufer am Tag der Übergabe der Immobilie an den Käufer gegen eine offizielle Mehrwertsteuerrechnung (auf Türkisch „fatura“ genannt) gezahlt, die dann dem Finanzamt bei der Eigentumsübertragung als Nachweis für die Zahlung der Mehrwertsteuer vorgelegt wird. Informationen darüber, ob die Mehrwertsteuer auf Ihren Kauf noch anwendbar ist oder nicht, finden Sie oben.
- **KAPITALERTRAGSSTEUER** - Wie oben erwähnt, wird diese normalerweise vom Verkäufer bezahlt. Der zu zahlende Betrag hängt davon ab, ob der Verkäufer ein professioneller Verkäufer oder eine Privatperson ist, wie im obigen Abschnitt über die Mehrwertsteuer definiert. Wenn der Verkäufer ein professioneller Verkäufer ist, beträgt der Satz 4,7% (wobei 4% vom Verkäufer bei der Eigentumsübertragung zu zahlen ist). Wenn der Verkäufer eine Privatperson ist, beträgt der Steuersatz 2,8%, es sei denn, er nutzt seine einmalige Steuerbefreiung (siehe Details unten).
- **STEMPELGEBÜHR** - Diese beträgt 0,5% des Vertragspreises, sofern sie innerhalb eines Monats nach Vertragsdatum bezahlt wird. Nach der neuen Gesetzgebung muss diese Gebühr jedoch vor der Registrierung des Vertrags gezahlt werden, wodurch sich die Frist auf 21 Tage verkürzt.

## HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

### Mehrwertsteuer für Immobilientransaktionen:

#### *Muss ich für meinen Immobilienkauf Mehrwertsteuer zahlen?*

Um festzustellen, ob Sie für Ihren Immobilienkauf mehrwertsteuerpflichtig sind, müssen Sie Folgendes feststellen:

- Ob der Verkäufer ein professioneller Verkäufer ist, wie oben definiert
- Ob Ihr Vertrag Sie zur Zahlung der Mehrwertsteuer verpflichtet.

## **Kapitalertragssteuer**

### ***Muss ich für meinen Kauf Kapitalertragssteuer zahlen?***

Im Allgemeinen nicht. Die Kapitalertragssteuer wird normalerweise vom Verkäufer gezahlt, es sei denn in ihren Vertrag ist etwas anderes vereinbart.

### ***Muss ich für den Verkauf meiner Immobilie Kapitalertragssteuer zahlen?***

#### ***Wenn ja, wie hoch wird diese sein?***

Dies hängt davon ab, ob Sie eine Privatperson oder ein professioneller Verkäufer (wie oben definiert) sind:

Jede Privatperson hat einmal im Leben die Möglichkeit, ein Haus und ein Grundstück, das nicht größer ist als 1 Donum ist (14.400 Quadratfuß oder ca. 1.338 Quadratmeter), steuerfrei zu verkaufen, vorausgesetzt, es sind keine Bäume in der Eigentumsurkunde eingetragen. Sollte das Land eine Größe von 1 Donum überschreiten, kann die einmalige steuerfreie Verkaufsoption in Verbindung mit der Immobilie und dem ersten 1 Donum genutzt werden, so dass für den Rest des Landes Kapitalertragssteuer in Höhe von 2,8% zu zahlen ist. Sollte sich die Eigentumsurkunde auf Bäume beziehen, kann die Option zum einmaligen steuerfreien Verkauf in Verbindung mit der auf dem Grundstück befindlichen Immobilie genutzt werden, aber es kann Kapitalertragssteuer auf den Wert des Grundstücks in Höhe von 2,8% anfallen.

Bei allen nachfolgenden Verkäufen wird die Kapitalertragssteuer in Höhe von 2,8% fällig vorausgesetzt, Sie verkaufen nicht mehr als 3 Immobilien in einem Jahr, was Sie zu einem professionellen Verkäufer macht.

Für professionelle Verkäufer gibt es keine Steuerbefreiungsrechte. Die Kapitalertragssteuer ist bei jedem Verkauf zu einem Satz von 4,7% zu zahlen.

### ***Was passiert wenn ich meine Immobilie vor der Eigentumsübertragung verkaufe? Muss ich dann trotzdem Kapitalertragssteuer zahlen?***

Wenn Sie Ihre Immobilie 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 frühere Eigentümer wahrscheinlich Einspruch gegen die Zahlung der Kapitalertragssteuer auf den neuen höheren Preis erheben, da der frühere Eigentümer dieses Geld nicht erhalten hat. Der frühere Eigentümer 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.

Dieser Leitfaden wurde von Rechtsanwältin Naomi Mehmet von Naomi Mehmet & Partner erstellt.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Naomi unter den folgenden Kontaktdaten

Email: [naomi@nmplegal.com](mailto:naomi@nmplegal.com)

Tel: 0090 392 816 0440

Fax: 0090 392 815 0702

Web: [www.nmplegal.com](http://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.