

# Immobilienkauf in der Türkei durch Schweizer Privatpersonen und Unternehmen

Ein Aufsatz von Serap Hänggi  
Swisstürk GmbH  
Oktober 2008

## Inhaltsverzeichnis

- I Vorteile einer Immobilie in der Türkei
- II Die gesetzliche Regelung in der Türkei
  - 1. Natürliche Personen
  - 2. Juristische Personen
- III Abwicklung des Immobilienkaufs in der Türkei
- IV Was ist eine türkische Immobilie wert?
- V Steuerrechtliche Aspekte beim Immobilienkauf

## I Vorteile einer Immobilie in der Türkei

- 1.01 Seit den 1980er Jahren hat sich die Türkei zu einer der weltweit wichtigsten Urlaubsregionen entwickelt. Nach Ansicht von Experten handelt es sich hierbei gar um einen längerfristigen Trend. Man erwartet für die nächsten Jahre noch einmal einen kräftigen Anstieg der Besucherzahlen und dies nicht nur in den bekannten Urlaubsorten wie Antalya und Alanya. Auch das Interesse von Ausländern am Immobilienerwerb in der Türkei ist in jüngster Vergangenheit deutlich gestiegen, sei es an den Küsten, um sich in südlicher Sonne ein Feriendomizil oder einen Alterswohnsitz zu suchen (**mildes Mittelmeerklima über das ganze Jahr**) oder in Istanbul, als der Metropole mit dem sich am stärksten entwickelnden Immobiliensektor in der Türkei. Wichtige Entscheidungskriterien sind die vergleichsweise **niedrigen Grundstücks- und Baupreise** sowie die **günstigen Immobiliensteuern**. Die Grundstückspreise dürften aufgrund der zu erwartenden steigenden Nachfrage und der EU-Perspektive der Türkei in relativ kurzer Zeit im Wert steigen (**Wertzuwachs**). Darüber hinaus kommen die Erwerber einer Immobilie in der Türkei in den Genuss von erheblich **niedrigeren Lebenshaltungskosten** als in westeuropäischen Staaten. Schlussendlich liegt die Türkei nur **wenige Flugstunden** von der Schweiz entfernt.

## II Die gesetzliche Regelung in der Türkei

- 2.01 Der Erwerb von Eigentum an in der Türkei gelegenen Grundstücken und Häusern richtet sich ausschliesslich nach türkischem Recht. Das türkische Grundstücksrecht entspricht dabei grundsätzlich dem schweizerischen Recht. Wir wollen Sie jedoch auf einige Besonderheiten und Bedingungen des türkischen Rechts aufmerksam machen.
- 2.02 Die türkischen Gesetze für den Erwerb von Grundbesitz bzw. Immobilien basieren auf dem sogenannten **Gegenseitigkeitsprinzip**. Das heisst, dass Angehörige von Nationen, die den türkischen Staatsangehörigen Grunderwerb gestatten, auch in der Türkei Immobilien erwerben dürfen. Da die Schweiz türkischen Staatsbürgern (natürliche und juristische Personen) den Erwerb von Immobilien grundsätzlich gestattet, **dürfen**

**Schweizer Privatpersonen und Unternehmen in der Türkei grundsätzlich ebenfalls Grundbesitz erwerben;** bestehende gesetzliche Einschränkungen des Erwerbs von Eigentum an Grundstücken durch Türken (Personen aus Drittstaaten) in der Schweiz werden mit der Aufhebung des BewG [lex Friedrich / lex Koller] beseitigt werden (die entsprechende Botschaft des Bundesrates zur Aufhebung der lex Koller wurde am 04.07.2007 verabschiedet, das Aufhebungsgesetz ist jedoch bis dato noch nicht in Kraft getreten), weshalb auch einem Immobilienerwerb in der Türkei durch Schweizer unter dem Gesichtspunkt des Gegenseitigkeitsprinzips nichts mehr im Wege stehen wird. Solange die lex Friedrich jedoch noch gilt, dürften die Einschränkungen des Immobilienerwerbs für Türken in der Schweiz auch für Schweizer in der Türkei gelten.

2.03 Mit Änderungsgesetz Nr. 5444 vom 29.12.2005 zum Grundbuchgesetz Nr. 2644 (Tapu Kanunu), veröffentlicht in der Resmi Gazete am 07.01.2006, wurde das Recht von ausländischen Privatpersonen und Unternehmen, in der Türkei Grundstücke zu erwerben, neu geregelt. Die Neuregelung ist rückwirkend zum 26.07.2005 in Kraft getreten und gestaltet sich, abgesehen von der genannten Voraussetzung der Gegenseitigkeit, wie folgt:

1. Natürliche Personen

2.04 Nach der neuen Regelung dürfen Schweizer Staatsangehörige (als natürliche Personen) in der Türkei genehmigungsfrei **bis zu 2,5 Hektar (25'000 m<sup>2</sup>) Grundeigentum zu Wohn- und Gewerbebezwecken** erwerben. Für den Erwerb grösserer Grundstücke bis zu 30 Hektar ist hingegen die Genehmigung des Ministerrates einzuholen. Der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer ist nur in Gebieten möglich, für die ein **qualifizierter Bebauungs- oder Lageplan** existiert (der Wohn- oder Gewerbebezug muss im Bebauungsplan vermerkt sein); ausserhalb dieser Gebiete ist ein Immobilienerwerb durch Ausländer nicht erlaubt. Ausländer dürfen ausserdem **keine Grundstücke erwerben in militärischen Sperr- und Sicherheitszonen sowie in Schutzgebieten** (Gebieten, die wegen ihrer Bedeutung für die Bewässerung, Energieproduktion, Landwirtschaft, Bergbau, sowie wegen religiöser und kultureller Besonderheiten oder ihrer besonderen Flora und Fauna unter Schutz stehen). Zusätzlich legt der Ministerrat für jede Provinz eine prozentuale Gesamtquote fest, bis zu der ausländische natürliche Personen innerhalb der Provinz Land erwerben dürfen. Die Quote darf 0,5 % der Provinzfläche nicht übersteigen (**keine Quotenüberschreitung**). Bis zur ministerrätlichen Festlegung der Gebiete, in denen Ausländer kein Grundeigentum erwerben dürfen, müssen die Grundbuchämter wie bisher vor der Eintragung eines Ausländers ins Grundbuch die Genehmigung der zuständigen Militärbehörden einholen (bezüglich gewisser Vereinfachungen siehe nachfolgend). Des Weiteren bestehen allgemeingültige, nicht nur auf Ausländer beschränkte **Bebauungsverbote an Meeresküsten** (vgl. Küstengesetz Nr. 3621). Abhängig von den örtlichen Gegebenheiten dürfen in einem Abstand von 50 bis 100 Metern vom Küstenstreifen keine privaten oder gewerblichen Bauwerke, Zäune oder sonstige Begrenzungen errichtet werden. Schliesslich können Ausländer gemäss Gesetz zur Förderung des Tourismus Nr. 2634 **Immobilien in Tourismusregionen nur mit einer speziellen Genehmigung** der Generaldirektion für Grundstücks- und Katasterwesen erwerben. So soll verhindert werden, dass für die türkische Wirtschaft attraktive Gebiete durch den Bau privater Ferienhäuser verloren gehen.

- 2.05 Exkurs für in der Schweiz lebende türkischstämmige Deutsche: Gemäss Art. 29 des türkischen Staatsangehörigkeitsgesetzes Nr. 403 gelten die oben genannten Einschränkungen nicht für Personen, die durch Geburt die türkische Staatsangehörigkeit erworben und sie mit Genehmigung des Ministerrates zwecks Erwerbs einer anderen (z.B. der deutschen) Staatsangehörigkeit verloren haben, sowie deren gesetzliche Erben. Diese Personen werden u. a. hinsichtlich des Erwerbs von Grundeigentum nicht als Ausländer behandelt, sie müssen sich mit einem Ausweis „**Mavi Kart**“ (früher „Pembe Kart“) ausweisen. Die Personen, die mit der Geburt die türkische Staatsangehörigkeit erworben, diese aber gemäss Art. 25 des türkischen Staatsangehörigkeitsgesetzes nicht per Antrag, sondern durch einen einseitigen Beschluss des Ministerrates verloren haben, werden als Ausländer betrachtet. Bei den Flüchtlingen, die mindestens 3 Jahre ihren Wohnsitz in der Türkei hatten, wird das Gegenseitigkeitsprinzip nicht überprüft.

## 2. Juristische Personen

- 2.06 Schweizerische Handelsgesellschaften (AG, GmbH etc., nicht aber Stiftung, Verein oder Genossenschaft) können **ausschliesslich im Rahmen von Sondergesetzen** (z.B. Gesetz zur Förderung des Tourismus und Gesetz über Industriegebiete) Immobilien erwerben (vgl. Änderungsgesetz Nr. 5444). Die erwähnten **Flächenbegrenzungen** auf 2,5 bzw. 30 Hektar **gelten** für sie **nicht**. Das **Erwerbsverbot in militärischen Sperr- und Sicherheits- sowie in Schutzzonen gilt** hingegen auch für schweizerische Handelsgesellschaften.
- 2.07 Es ist wichtig zu betonen, dass die **Handelsgesellschaften**, die mit ausländischem Kapital nach türkischem Recht **in der Türkei gegründet** und ins Handelsregister als türkische Gesellschaft mit ausländischem Kapital eingetragen sind, als türkische juristische Personen gelten und **wie eine normale türkische Handelsgesellschaft Eigentum erwerben dürfen**.

## III Abwicklung des Immobilienkaufs in der Türkei

- 3.01 Für die **Eintragung im Grundbuch erforderlich** sind **auf Seiten des Käufers** 2 neue Passbilder, Originalpass und 1 Passkopie mit notariell beglaubigter Übersetzung, Heimatadresse und Name des Vaters sowie die Steuernummer in der Türkei (wird vom örtlichen Finanzamt ausgegeben) und **auf Seiten des Verkäufers** 1 neues Passbild, 2 Ausweiskopien, Adresse und Steuernummer. Handelt es sich beim Käufer um eine **juristische Person**, so sind zusätzlich eine notariell beglaubigte Unterschrift des Handlungsbevollmächtigten des Unternehmens sowie ein von der örtlich zuständigen Handelskammer ausgestelltes Vollmachtzertifikat mit Bezug auf den Inhalt des Gesellschaftsvertrages, aus dem sich ergibt, welcher Gesellschafter für den Kauf von Immobilien verantwortlich ist. Erfolgt die Abwicklung durch einen Bevollmächtigten, ist die spezielle Vollmacht vorzulegen (siehe nachfolgend).
- 3.02 Im Gegensatz zur Schweiz findet in der Türkei nicht nur die (dingliche) **Eigentumsübertragung**, sondern auch der (schuldrechtliche) **Grundstückkaufvertrag ausschliesslich auf dem Grundbuchamt (TAPU-Amt)** statt. Notare sind nach türkischem Recht - im Gegensatz zum schweizerischen Recht - nicht berechtigt, Kaufhandlungen durchzuführen. Der Notar darf lediglich die Zahlung abwickeln, die eigentliche Verkaufshandlung findet danach gesondert auf dem Grundbuchamt statt. Dort erhält der Käufer auch die Urkunde, die den regulären, formwirksamen Kaufvertrag darstellt.

Ein vereidigter Dolmetscher hat an der Vertragsverhandlung teilzunehmen, sobald ein Käufer Ausländer ist resp. die türkische Sprache nicht beherrscht. Nach der Übertragung wird dem neuen Eigentümer der Immobilie ein Auszug aus dem Grundbuch namens „Tapu Senedi“ (Grundbuchauszug) ausgehändigt.

- 3.03 Wer eine Immobilie in der Türkei kaufen will tut gut daran, **vor dem Grundstückskauf** beim Grundbuchamt durch **Einsicht in das Grundbuch** selbst genau zu überprüfen oder beispielsweise über einen Rechtsanwalt, einen Notar oder eine zugelassene Immobilienfirma vor Ort prüfen zu lassen, ob der Verkäufer auch Eigentümer des Objektes ist, ob das Objekt sich doch in den Zonen befindet, in denen der Grundeigentumserwerb den Ausländern untersagt ist, ob **Bebauungspläne** vorhanden sind, ob auf der Immobilie irgendwelche **Belastungen in Form von Steuerschulden, Grundpfandrechten, Sperrungen, Lasten zugunsten Dritter etc.** eingetragen sind. Für jedes Grundstück gibt es im Grundbuch eine Seite, auf der alles, was die Immobilie betrifft, eingetragen ist. Es besteht – ebenso wie in der Schweiz – ein öffentlicher Glaube des Grundbuches, was bewirkt, dass Belastungen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, später auch nicht gegen den neuen Eigentümer geltend gemacht werden können. Der Käufer sollte vor dem Kauf auf jeden Fall auch bei den zuständigen Stellen überprüfen, ob **Nutzungsbeschränkungen** und **Bebauungsaufgaben** bestehen. In der Regel sind diese Informationen, inkl. Bebauungspläne, beim örtlichen Bauamt erhältlich. Da Bebauungspläne öfters geändert werden, ist es empfehlenswert, eine verbindliche Auskunft über die Endgültigkeit des Plans einzuholen, um später bei der Nutzung des Grundstücks keine bösen Überraschungen zu erleben. Situationspläne (Kroki) gibt es in der Regel beim örtlichen Parzellierungsamt. Wer einen Makler beauftragt tut gut daran, sich vorab zu informieren, wie viel dieser für seine Dienste verlangt. Gewöhnlich erhalten Makler 3% des Kaufpreises.
- 3.04 Grundsätzlich hat der Ausländer selbst beim Grundbuchamt die Kaufhandlung abzuwickeln, es sei denn, er lässt sich hierfür durch einen **Vertreter mit öffentlich beurkundeter Vollmacht** vertreten. Zuständig für die öffentliche Beurkundung der Vollmacht ist ein türkischer Notar oder das türkische Konsulat in der Schweiz. Wird die Vollmacht von einem Schweizer Notar beurkundet, so muss diese beglaubigt übersetzt werden (auch beim türkischen Konsulat) und ausserdem ist dann noch die Apostille erforderlich (Bestätigung über die Urkundsperson). Es ist sehr zweckmässig, die Immobilie genau zu beschreiben, also einschliesslich Nummer der Grundbuchseite usw. Auch ist genau anzugeben, zu welchen Rechtshandlungen der Vertreter bevollmächtigt sein soll, um nicht zu riskieren, dass der Grundbuchbeamte diese all zu pauschale Bevollmächtigung nicht akzeptiert. Es empfiehlt sich also, die Vollmacht sehr konkret mit genauen Angaben über die Immobilie zu formulieren.
- 3.05 Kauft ein Ausländer eine Immobilie, dauerte die Eintragung ins Grundbuch bis anhin ca. 2 ½ Monate. Grund hierfür war, dass das örtliche Grundbuchamt noch einige Formalitäten, wie beispielsweise die Anfrage bei der überregionalen Militärverwaltung, zu beachten hatte. Der Neuregelung zufolge soll das Grundbuchamt durch das Verteidigungsministerium von vorne herein über die sich im Einzugsgebiet des Amtes befindlichen Sicherheitszonen informiert sein, sodass die Papiere nicht mehr zur Militärverwaltung geschickt werden müssen und die bisherigen oft lange auf sich warten lassenden Stellungnahmen der Militärbehörden entfallen. Somit können Ausländer mit einer kürzeren Abwicklungszeit rechnen.

- 3.06 Entscheidend ist für den Hauskauf, wie bereits erwähnt, einzig der vor dem Grundbuchamt in offizieller Form geschlossene Grundstückskaufvertrag, der dann auch sehr schnell zur Eintragung führt, sofern nicht eines der oben beschriebenen Hindernisse vorliegt. Weil die komplette Vorbereitung zur Grundbuchübertragung einige Zeit in Anspruch nimmt, wird zwischen dem Verkäufer und dem Käufer regelmässig ein **notarieller Kauf-Vorvertrag** abgeschlossen. Dieses notariell beurkundete Verkaufsversprechen schützt den Käufer vor einem böswilligen Doppelverkauf durch den Verkäufer nur umfassend, sofern es durch die Parteien (unbedingt) **im Grundbuch vorgemerkt** wird. Dieses vorgemerkte, dingliche Recht gilt nämlich absolut und der Käufer kann es jedem (schlechteren) Erwerber der Immobilie entgegenhalten. Wird der (notarielle) Kauf-Vorvertrag hingegen im Grundbuch nicht vorgemerkt, hat der Käufer nur einen Schadenersatzanspruch gegenüber dem Verkäufer, den er meist gerichtlich durchsetzen muss; Er kann also nur auf Rückzahlung des allenfalls bereits entrichteten Kaufpreises, nicht jedoch auf Eigentumsübertragung klagen. Mit Abschluss des Vorvertrages werden die persönlichen Daten des Erwerbers mit den Katasterunterlagen der Immobilie dem Grundbuchamt eingereicht.
- 3.07 Sind alle Formalitäten abgeschlossen, wird nur noch die abschliessende Übertragung vorgenommen. Erwerber und Verkäufer erscheinen vor dem Grundbuchamt und erklären den Verkauf noch zu Protokoll. Innerhalb von ca. 1 Stunde sind dann alle Formalitäten bezüglich der Übertragung abgeschlossen. Öffentlich beurkundet wird der Kauf vor dem Grundbuchamt in der Form, dass der Grundbuchbeamte ein Formular ausfüllt, Schuldnerverpflichtungen der Parteien sind genau anzugeben. Es wird auch gerne **unterverbrieft**, d.h. zwecks Steuerersparnis ein niedriger Kaufpreis im Grundbuch eingetragen.
- 3.08 Die Grundbucheintragung erfolgt in Türkischer **Währung** zum Tageskurs. Türkische Verkäufer wollen gerne den Vertrag über Devisen schliessen, dies wegen des laufenden Wertverfalls der türkischen Währung. Für den Schweizer Immobilienkäufer ist es also günstiger, den Kaufpreis in türkischer Währung zu vereinbaren, zahlbar auch in Devisen, aber dann eben zum Tageskurs. Am besten für den Schweizer Käufer ist es, den Kaufpreis in türkischer Währung zu vereinbaren und dann auf Anzahlung zu kaufen. Hierauf wird sich aber wegen der genannten Inflation kaum ein Verkäufer einlassen.

#### **IV Was ist eine türkische Immobilie wert?**

- 4.01 Wenn Sie eine Immobilie in der Türkei kaufen wollen, steht es Ihnen frei, unbesehen einfach den vom Verkäufer geforderten Preis zu bezahlen oder aber vorab den tatsächlichen Wert der von Ihnen ins Auge gefassten Immobilie ermitteln zu lassen. Im einfachsten Fall, nämlich dem, dass Sie einen Kredit auf das Grundstück bei einer türkischen Bank anfordern, wird diese in aller Regel ein **Wertgutachten** als Grundlage für eine Kreditzusage benötigen. Gerne wird man Sie dort auch beraten, wie Sie zu diesem Gutachten kommen.
- 4.02 Nachfolgend seien im Sinne einer **Checkliste** einige Eckpunkte für die Erstellung eines solchen Expertenberichts resp. zur Ermittlung des realen Wertes einer Immobilie genannt:
- Immobilien-Untersuchung vor Ort mit Bewertung der physikalischen Besonderheiten und Eigenschaften der Umgebung,

- Grundbucheinträge, Baugenehmigungen und staatliche bzw. örtliche Vorgaben und Vorschriften untersuchen und bewerten, Eigentumsverhältnisse klären,
  - Zukünftige Entwicklung des Gebietes erkunden und bewerten (Stadtplanung bezüglich künftiger Bebauung, geplante Verkehrsanbindungen usw.),
  - Marktpreis der Umgebung feststellen,
  - Schuldenfreiheit des Verkaufsobjektes (Finanzamt, Strom, Wasser) bestätigen lassen.
- 4.03 Sie sollten es ablehnen, dass die Kreditzusage der Bank ausschliesslich aufgrund Ihrer Bonität erfolgt.

## V Steuerrechtliche Aspekte beim Immobilienkauf

- 5.01 Bei der Eigentumsübertragung einer Immobilie in der Türkei ist eine **einmalige Grundbuchgebühr** in der Höhe von 3% des beim Grundbuch deklarierten Kaufpreises zu bezahlen. Die Hälfte der Gebühr, sprich 1.5%, sollte zwar vom Verkäufer übernommen werden, doch ist es praxisüblich, dass die ganze Grundbuchgebühr vom Käufer alleine entrichtet wird. Es kommen noch Auflassungskosten beim Grundbuchamt dazu.
- 5.02 Der Immobilienkäufer muss dann innerhalb von 3 Monaten nach der Übertragung den Erwerb und den Wert der Immobilie der zuständigen Stadtverwaltung und dem Finanzamt melden. Die **jährlich** zu entrichtende **Immobiliensteuer** beträgt zwischen 2 und 6‰ des gemeldeten Immobilienwertes. Der steuerpflichtige Eigentümer muss alle 4 Jahre den wert neu beziffern. Er darf dabei natürlich nicht den von der Stadtverwaltung festgelegten Mindestwert je Quadratmeter unterschreiten.
- 5.03 Es kommen noch die Erdbebensteuer und **einmalige Anschlussgebühren** für Wasser, Strom etc. hinzu.
- 5.04 Ausländer können ihre Immobilien in der Türkei selbst nutzen oder auch vermieten. Diejenigen, die ihre Immobilie vermieten und dadurch einen bestimmten jährlichen Mietzins überschreiten, sind verpflichtet, **Einkommenssteuern** zu bezahlen. Ein bestimmter Betrag der **Mietzinseinnahmen** ist steuerfrei. Auf den steuerpflichtigen Betrag können laufende Kosten für die die Immobilie (Reparaturen, Wasserkosten, Strom etc.), die sich steuersenkend auswirken, geltend gemacht werden. 25% der eingenommenen Miete für Geschäftshäuser können ohne Nachweis pauschal als Ausgaben abgeschrieben werden. Der verbleibende Betrag wird versteuert.
- 5.05 Es verhält sich so, dass Schweizer Privatpersonen und Unternehmen Immobilien, die sie in der Türkei besitzen, **in der Schweiz in der Steuererklärung deklarieren** müssen (Deklarationspflicht aufgrund des Systems der Gesamtreineinkommenserfassung). Obwohl zwischen der Schweiz und der Türkei, im Gegensatz etwa zu Deutschland, kein internationales Steuerabkommen besteht, kommt es in der Folge nicht zu einer (eigentlichen) Doppelbesteuerung, da die Schweiz eine internationale Steuerauscheidung vornimmt und die gemeldeten Daten nur **zur Bestimmung der Steuersätze massgebend** sind. Diese Schweizer Steuerelemente bleiben in der Schweiz und werden den türkischen Behörden nicht bekannt gegeben. Zur Förderung des Ausbaus der wirtschaftlichen Beziehungen und Verbindungen zwischen der Schweiz und der Türkei haben Regierungsvertreter der beiden Länder am 22. Mai 2008 in Bern ein Ab-

kommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung bei den Einkommenssteuern unterzeichnet. Das Abkommen wird mitunter auch die Rahmenbedingungen für Direktinvestitionen verbessern. Es tritt nach Genehmigung durch die eidgenössischen Räte und der zuständigen türkischen Instanzen in Kraft.

- 5.06 **Mehrwertsteuern** im Zusammenhang mit Immobilien fallen nur an bei einem Verkauf von **Handels- und Gewerbebetrieben bzw. entsprechenden Grundstücken**; der Steuersatz beträgt dann 18%.