

RUSYA VE BDT ÜLKELERİ GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN

TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNMELEİ

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 12'nci Maddesinde herkesin kişiliğine bağlı; dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahip olduğu ve 16'ncı Maddesinde, temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği açıklanmıştır. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne bağlı I No'lu Protokolün 1'inci Maddesinde de devletler hukukunun genel prensipleri içinde yabancı şahısların mülkiyet haklarının kısıtlanabileceği kabul edilmiştir. Bu çerçevede yabancılar da, kısıtlamalara tabi olmak üzere, Türkiye'de taşınmaz mal edinebilirler.

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri 19.07.2003 tarih ve 25173 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunun 19'uncu Maddesi ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde düzenlenmiştir. Yapılan değişiklikle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Ülkemizde taşınmaz mal edinimlerine ilişkin yeni esaslar getirilmiş, Tapu Kanununun 36'ncı Maddesi yürürlükten kaldırılarak içerdiği hükümler 35'inci Maddeye aktarılmış, ayrıca 442 sayılı Köy Kanununun 87'nci Maddesi tamamen yürürlükten kaldırılmıştır.

Türkiye'nin Avrupa Birliğine girmek için yaptığı girişimler ve Türkiye'nin sahip olduğu iklim ve doğal güzelliği gibi özelliklerinden dolayı Türk emlak piyasası yabancıların yaptıkları son yıllarda yapmış oldukları alımlarla oldukça hareketlidir. Emlak fiyatlarının mevcut düzeyi Avrupadaki benzer yerlere göre %50'yi aşan oranlarda daha da ucuz olması bu hareketlilikte önemli birpayı vardır.

Rus ve BDT ülkeleri vatandaşları, 2003 yılından Tapu Kanununda yapılan değişiklikten sonra, Türkiye'de taşınmaz edinmek konusunda önemli serbestilere sahip olmuşlardır. Rus alıcıların özellikle Antalya çevresinde yaptıkları alımlarla yakın tarihlerde Almanya, İngiltere ve ABD gibi ülke vatandaşlarının yaptıkları alımları yakalaması beklenmektedir. Rusların 'Daça' alışkanlıklarını Türkiye'de sürdürmek istemeleri şaşırtıcı olmayacaktır.

A- RUS VE BDT ÜLKELERİ VATANDAŞLARININ TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNEBİLME ŞARTLARI

Bu konudaki düzenleme Tapu Kanunu'nda düzenlenmiştir. Tapu Kanununun 35'inci Maddesinin yeni hali aşağıdaki şekildedir:

" Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanunî kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tâbidir. Kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz.

Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir."

Bir çok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de yabancıların taşınmaz mal edinmeleri bazı koşullara ve sınırlamalara tabi tutulmuştur. Bu sınırlamalar milli güvenli, ekonomik ve egemenlik gibi kaygılarla getirilmektedir. Türkiye'de

taşınmaz edinmek isteyen bir Rus veya BDT kişi açısından, diğer tüm yabancılar gibi, 2 şartın gerçekleşmiş olması aranmaktadır:

a- Karşılıklılık (oboyudnoye pravo priobreteniya nedvijimosti): Tapu Kanunun 35. maddesine göre yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşların atanıldığı hakların Türk vatandaşlarında da tanınmış olmasıdır. Başka anlatımla bir Türk vatandaşının Rusya'da taşınmaz mal edinme hakkı ne kadarsa Rus/BDT vatandaşının da Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkı o kadardır.

Rus kanunları Türk vatandaşlarına Rusya'dan sadece bina edinme hakkı vermektedir. Yabancıların Rusyada arsa edinme hakkı bulunmamaktadır veya bu hakkın kullanılması oldukça zordur (Çariçe II. Katerina'nın Alaska'yı Amerikalılara 6 milyon dolara sattığını hatırlayan; 2002 fiyatlarıyla 35-40 milyar USD eden Rus emlak stokunun birkaç zengin kişi tarafından satın alınabileceği gerçeğini yaşayan Rusya'nın (İzvestiya 24.4.2002) bu konudaki çekincelerini anlamak mümkündür). Türk vatandaşlarının Rusya'da arsa satın alamadıkları için Rus ve diğer BDT ülke vatandaşları da Türkiye'de arsa alma hakkına sahip değildirler, sadece bina alabilirler (geniş arazisi bulunan çiftlik evi alınabilir). Türkiye'den sadece bina almalarına izin verilen Rus ve BDT ülke vatandaşlarının taşınmaz edinmelerine ilişkin istemleri ilgili tapu sicil memurlukları (örneğin Antalya merkez tapu sicil memurluğu) vasıtasıyla Ankara'da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne iletilir. Burada Yabancı İşlemler Daire Başkanlığı'ndan alınacak talimat doğrultusunda (7 gün içinde cevap verilir) satış işlemi gerçekleştirilir. Şunu vurgulamakta yarar var: Türk hukuku açısından, Rus vatandaşlarının 'sadece bina satın alabileceği' yönündeki ifadenin hukuki yönden pek de doğru değildir. Çünkü Türk hukukunda, Rus hukukundan farklı olarak, arazi mülkiyeti ile bina mülkiyeti ayrı değildir. Her binanın üzerinde bulunduğu arazi üzerinde payı vardır. Bu sebepten dolayı Rus vatandaşın aldığı ev bir şekilde yıkılsa bile bu şahıs arsa payına sahip olmaya devam eder. Türk kanun koyucunun amacı Rus vatandaşlarının boş arazi alıp üzerinde yapılaşma yapmasına ilişkin bir sınırlama (karşılıklılık ilkesi sonucu) getirmektir. Rus vatandaşlarının mal-mülk edinmesi ile ilgili söylediklerimizi özetlersek: Rus uyruklu gerçek kişiler kanuni kısıtlamalara uymak kaydıyla ülkemizde sadece bina mülkiyeti (villa, daire, işyeri, depo vb.) edinebilmektedirler. Diğer bir ifadeyle, Rus uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinebilmeleri için, talep konusu taşınmazın tapu kütünde yer alan "gayrimenkulün niteliği" kısmında, "bina" veya "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kanuna göre kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmiştir" ifadelerinin bulunması ve Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri dışında yer alması gibi sınırlamalara uyulması gerekmektedir. Diğer hususlar Tapu Genel Müdürlüğü'nün görev alan dışında bulunmaktadır. Bugün itibariyle gerçek kişiler açısından; Ülkemiz ile arasında tam karşılıklılığın bulunduğu (ek-1) ve bulunmadığı (ek-2) ve sadece bina edinimi açısından bulunduğu (ek-3) ülkelerin listesi aşağıda yer almaktadır.

Karşılıklılık ilkesinin istisnaları:

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesine gerçek kişiler açısından getirilen bazı istisnalar bulunmaktadır. Bu istisnalar şunlardır:

a. Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muaftırlar.

b. Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 Sayılı Kanunla onaylanan 28.07.1951 tarihli "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"nin m. 7/2 hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Muafiyet için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.

c. Türkiye'de turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişiler, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 8/E maddesine göre, Bakanlar Kurulu Kararı ile, karşılıklılık koşulundan ve yabancılar için getirilen kanuni kısıtlamalara tabi tutulmadan turizm bölge ve merkezlerinde taşınmaz mal edinebilirler.

2- Kanuni Sınırlamalar:

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin ikinci koşulu kanunla getirilmiş olan kısıtlayıcı hükümlere uymaktır.

Yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin olarak kanunlarımızda bazı kısıtlamalar yer almış bulunmaktadır. Bu kısıtlayıcı hükümler şunlardır:

a. Yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmelerini coğrafi açıdan sınırlayan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda yer alan düzenlemelere göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerindeki taşınmaz malların yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması mümkün bulunmamaktadır.

b. 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesi, yabancı gerçek kişilerin ülkemizde 30 hektardan fazla taşınmaz mal edinmeyeceği, bu miktardan fazlasına ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile sahip olabileceği, kanuni mirasın bu hükmün dışında olduğu kuralını koymuştur.

c. 442 sayılı Köy Kanununun 87'nci Maddesi yeni düzenleme ile kaldırıldığından yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri mümkün hale gelmiştir.

B. YABANCI (RUS VE DİĞER BDT ÜLKELERİ) TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde yapılan değişiklik, tüm yabancı ticaret şirketlerinin karşılıklı olmak ve kanuni kısıtlayıcı hükümlere uymak koşuluyla Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri mümkün hale getirilmiştir.

Yabancı gerçek kişilerde olduğu gibi yabancı ticaret şirketlerinde de karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak şartları getirilmiştir. Yabancı bir devlet ile Ülkemiz arasında ticaret şirketleri yönünden karşılıklılığın bulunup bulunmadığı Dışişleri Bakanlığı'na sorulmak suretiyle belirlenmektedir.

Kanuni sınırlamalar açısından yabancı gerçek kişiler için geçerli olan kurallar yabancı ticaret şirketleri açısından da geçerlidir. Ayrıca yabancı gerçek kişiler lehine bir sınırlı aynı hak tesis edileceği sırada karşılıklılık şartının aranmayacağı kuralı yabancı ticaret şirketleri için de getirilmiştir.

C. YABANCI SERMAYELİ (RUS VE DİĞER BDT ÜLKELERİ) ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

Yabancı sermayeli şirket ifadesi çoğu zaman yabancı şirket ifadesi ile karıştırılmaktadır. Öncelikle belirtmek gerekir ki, yabancı sermayeli şirketler Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre Türkiye'de kurulurlar ve Türk Ticaret Siciline kaydedilirler. Yani, bu şirketler Türkiye Cumhuriyeti hukuk kurallarına tabi şirketlerdir. Sadece sermayelerinin tamamı veya bir kısmı yabancı gerçek veya tüzel kişilere aittir. Hissedarlarının yabancı kişiler olması şirketi yabancı tüzel kişi statüsüne sokmaz; çünkü şirketin uyuşu ile hissedarlarının uyrukları farklı hususlardır.

17 Haziran 2003 tarih ve 25141 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5 Haziran 2003 tarih ve 4875 sayılı "Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu" ile, 18.01.1954 tarih ve 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yürürlükten kaldırılarak; doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi ve artırılması, yabancı yatırımcının haklarının korunması, yabancı yatırımların gerçekleşmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesi amaçlarıyla yeni esaslar getirilmiştir.

Konuya ilişkin 07.08.2003 tarih ve 1363-100/841 sayılı genelge tapu bölge müdürlükleri aracılığıyla tüm birimlere duyurulmuş olup uygulamanın aşağıdaki esaslar çerçevesinde yürütüleceği bildirilmiştir.

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile, yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabi tutulmuş; yatırım izni, şirket kuruluş izni gibi izin ve onaylar kaldırılmış; yabancı yatırımcıların Ülkemizde kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbest bırakılmıştır.

Yabancı sermayeli şirketlerin Ülkemizde faaliyetlerine ilişkin 4875 sayılı Kanuna göre faaliyet gösterecek veya kaldırılmış 6224 sayılı Kanuna göre kurulmuş şirketler, kuruluş yeri ve idare merkezi esasına göre yabancı sermayeli Türkiye Cumhuriyeti şirketleri sayılmaktadır. Bu sebeple, gerek kaldırılmış 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununa göre faaliyet izni almış, gerekse 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre faaliyet gösterecek yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinimleri ve tapu siciline yönelik diğer talepleri, Türk Ticaret Kanununa göre kurulan şirketler ile aynı usul ve esaslara tabi olarak ticaret sicil memurlukları tarafından verilen ve şirketin taşınmaz mal edinme yetkisini ve yetkilisini gösterir yetki belgeleri değerlendirilmek suretiyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüklerince sonuçlandırılmaktadır.

D. TRANSFER

Yabancıların gerek döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gerekse döviz bozdurmaksızın sahip oldukları taşınmaz mal ve aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları yolu ile transfer ettirilmesi serbesttir. Tüm yabancılar gibi Rus ve diğer BDT ülkelerinin vatandaşlarından paranın kaynağı sorulmamaktadır. Eskiden yürürlükte bulunan Türk Parasının Kıymetini Koruma Kanunu yürürlükten kaldırıldığından mali açıdan yabancılar da artık Türk vatandaşları gibi serbestçe mal ve haklar iktisap edebilmekte ve bunları devredebilmektedirler. Bazı BDT ülkelerinde yurt dışına yapılacak para transferlerinde sınırlamalar getirilmiş olması sadece bu ülkeler açısından bir hüküm ifade eder. Yabancıların Türkiye'de banka hesabı açmalarına bir engel bulunmamaktadır. Alınması planlanan taşınmaz için gerekli miktar bu hesaba transfer

edilebilir. Rus alıcı taşınmazın seçimini yaptıktan sonra taşınmazın ücretini tapu sicilinde nakit olarak ödeyebileceği gibi satıcıya blokeli çek de verebilir. Diğer bir uygulama da alıcının taşınmazın parasını emlakçıya transfer etmesi de olabilir. Bize göre en uygun yöntem blokeli çek kullanılmasıdır.

E. BAŞVURULARIN YAPILACAĞI MERCİİ

2644 sayılı Tapu Kanununun 26'ncı Maddesi ile; mülkiyete, mülkiyetten ayrı aynı haklara ilişkin sözleşmeleri düzenleme görev ve yetkisi ilgili şehrin Tapu Sicil Müdürlüklerine verilmiştir.

Taşınmaz mal edinmek isteyen veya mülkiyetten ayrı aynı haklardan yararlanmak isteyen yabancı kişiler, başvurularını, taşınmaz malın bulunduğu yerin Tapu Sicil Müdürlüğüne yapacaklardır. Bu başvurular şahsen veya vekil aracılığı ile yapılabilir. Bu vekil bir avukat veya emlak komisyoncusu olabilir. Dikkat edilmesi gereken husus şudur: 8 Temmuz 2003 tarihinde ve 25162 No'lu Resmi Gazete'de yayımlanan Maliye Bakanlığı tebliğinde Emlak Komisyoncusunun Emlakçılar Meslek Odasına kayıtlı olmaları şartı aranmaktadır. İlgili meslek odasına kayıtlı olmayan kişiler aracılığı ile alımların yapılması alıcılar açısından suç oluşturmaya da alıcıların ehil olmayan kişiler sebebiyle zarara uğrayabilecekleri açıktır.

F. BAŞVURULAR İÇİN GEREKLİ BELGELER

Başvurular için gerekli belgeler bakımından yabancılarla Türk vatandaşları arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır.

- GERÇEK KİŞİLER AÇISINDAN

1- Taşınmaz mala ait varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanı, **2-** Uyuğunda bulunduğu ülkenin kimlik belgesi veya pasaportu ile iki adet vesikalık fotoğraf,

3- İstemde bulunan kişi vekil ise, temsile ilişkin vekaletname ile temsilcinin fotoğraflı kimlik belgesi ve vesikalık fotoğraf, alıcılar açısından bizzat işleme katılmayanlar var ise, onları temsil eden temsilcilerin fotoğraflı kimlik belgeleri, vesikalık fotoğrafları ve temsilciliklerine ilişkin belgeler.

- TÜZEL KİŞİLER AÇISINDAN

1- 4875 Sayılı Doğrudan yabancı Yatırımlar Kanununa göre kurulan şirketler Ticaret Sicil Memurluğundan alacakları yetki belgelerini, imza sirkülerini ve buna dayanılarak yetkili kılınan kişiye verilen vekaletnameyi,

2- Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan yabancı ticaret şirketleri için kuruldukları ülkenin kendi mevzuatınca ilgili makamlarından alacakları yetki belgesi yerine geçen bir belgeyi ibraz etmeleri gerekmektedir.

Tapu işlemleri sırasında ödenmesi gereken harç ve vergiler açısından yabancı uyruklu kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları arasında hiçbir fark yoktur.

Ancak, ülkemizde taşınmaz mal edinmek isteyen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin edinmek istedikleri taşınmaz malların Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri dışında kalıp kalmadığının tespit edilebilmesini teminen yetkili askeri makama sorulurken, taşınmazın bulunduğu yerin 1/25000 ölçekli haritada işaretlenmesi için araziye gidilmesi gerekiyorsa "parselin yerinde gösterilmesi" işlemine göre döner sermaye hizmet bedeli alınmaktadır.

G. TAŞINMAZ VERGİLENDİRMESİ

Türkiye'den taşınmaz alan yabancılar bu taşınmazları kiraya verebilirler. 50.000USD civarındaki bir taşınmazın, bölgelere göre değişiklik gösterse de, yaklaşık 300USD/ay'dır. Yabancıların taşınmazlardan elde ettikleri gelirleri rahatça ülkelerine gönderebilirler. Kiralanan taşınmazın gelir vergisi mevzuatı açısından durumu aşağıda gösterilmiştir:

a) İşyeri Kira Stopajı

Gelir Vergisi kanunu 94.maddede düzenlenmiştir

Net Kira= Brüt kira tutarı x 0,78

Stopaj Tutar = Brüt kira tutarı x 0,22

Brut Kira = Net kira / 0,78

100,000,000 TL için brüt kira 128,205,128 TL'dir.

Türk kira sözleşmeleri uygulamasında stopaj vergisini kiracı ödemek zorundadır. Kiracının stopaj vergisini ödemiş olması kiralayanın sorumluluğunu gerektirmez. Kiralayan her dönem sonunda kiracısından kira stopajlarının ödendiğini gösteren makbuzları talep edebilir.

b) Gayrimenkul sermaye gelirlerine ilişkin beyan esası:

Gayrimenkul sermaye gelirleri esas itibarıyla beyana tabidir. Geliri sadece beyana tabi taşınmaz sermaye gelirinden ibaret olanlar gelirlerini 1 Mart- 15 Mart döneminde beyan edip, vergilerini Mart ve Temmuz aylarında iki eşit taksit halinde ödemek zorundadır. Diğer gelirler için de idlik beyannameler Mart ayının aynı döneminde verilecektir. Diğer Gelirinden dolayı beyanname vermek zorunda olan gayrimenkul sermaye geliri sahipleri tüm gelirleri toplayarak beyanname vermek zorundadırlar.

EK :1

TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ KONUSUNDA TÜRKİYE İLE ARASINDA KARŞILIKLILIK BULUNAN ÜLKELER

1. ALMANYA
2. AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ
3. ANDORRA
4. ARJANTİN
5. AVUSTRALYA
6. AVUSTURYA
7. BAHAMALAR
8. BANGLADEŞ
9. BARBADOS
10. BELÇİKA
11. BELİZE
12. BENİN
13. BOLİVYA
14. BOSNA-HERSEK
15. BOTSWANA
16. BREZİLYA
17. DANİMARKA
18. DOMİNİK CUMHURİYETİ
19. EKVATOR
20. EL SALVADOR
21. ESTONYA
22. FİLDİŞİ SAHİLİ
23. FİLİPİNLER
24. FİNLANDİYA
25. FRANSA
26. GABON
27. GANA
28. GİNE
29. GRENADA
30. GUATEMALA
31. GUYANA
32. GÜNEY AFRIKA CUMHURİYETİ
33. HAİTİ
34. HIRVATİSTAN
35. HOLLANDA
36. HONDURAS
37. İNGİLTERE
38. İRLANDA
39. İSPANYA
40. İSRAİL
41. İSVEÇ
42. İSVİÇRE
43. İTALYA
44. JAMAİKA
45. JAPONYA
46. KAMERUN
47. KANADA
48. KKTC

49. KOLOMBİYA
50. KORE (GÜNEY)
51. KOSTA RİKA
52. LETONYA
53. LİEHTENSTEİN
54. LİTVANYA
55. LÜKSEMBURG
56. MACARİSTAN
57. MALAWİ
58. MALEZYA
59. MALİ
60. MALTA
61. MAURİTİUS
62. MEKSİKA
63. MONAKO
64. MORİTANYA
65. MOZAMBİK
66. NİJERYA
67. NİKARAGUA
68. NORVEÇ
69. ORTA AFRİKA CUMHURİYETİ
70. PANAMA
71. PARAGUAY
72. PERU
73. POLONYA
74. PORTEKİZ
75. SAN MARİNO
76. SENEGAL
77. SİRBİSTAN VE KARADAĞ (YUGOSLAVYA)
78. SİNGAPUR
79. SOMALİ
80. SRİ LANKA
81. SWAZİLİLAND
82. ŞİLİ
83. TANZANYA
84. URUGUAY
85. VENEZUELA
86. YENİ ZELANDA
87. YEŞİLBURUN ADALARI

YUNANİSTAN- Yunan uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinimine yönelik talepleri halen yürürlükte olan 22.3.2000 tarih ve 1361-121-T/302-317 sayılı genelge uyarınca sonuçlandırılacaktır.

EK:2

TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ KONUSUNDA TÜRKİYE İLE ARASINDA KARŞILIKLILIK BULUNMAYAN ÜLKELER

- 1- AFGANİSTAN
- 2- BİRLEŞİK ARAP EMİRLİKLERİ
- 3- BURMA
- 4- CEZAYİR
- 5- ÇEK CUMHURİYETİ
- 6- ENDONEZYA
- 7- ERİTRE
- 8- ERMENİSTAN
- 9- ETYOPYA
- 10- FİJİ
- 11- HİNDİSTAN
- 12- IRAK
- 13- İZLANDA
- 14- KAMBOÇYA
- 15- KATAR
- 16- KORE (KUZEY)
- 17- KUVEYT
- 18- KÜBA

- 19- LAOS
- 20- LİBYA
- 21- MALDİVLER
- 22- MOĞOLİSTAN
- 23- NEPAL
- 24- NİJER
- 25- OMAN
- 26- PAPUA YENİ GİNE
- 27- SLOVAKYA
- 28- SUDAN
- 29- SURİNAM
- 30- SUUDİ ARABİSTAN
- 31- TAYLAND
- 32- TUNUS
- 33- VİETNAM
- 34- YEMEN

EK:3

ÜLKEMİZDE SADECE BİNA MÜLKİYETİ EDİNEBİLEN ÜLKELER

- 1. - AZERBAYCAN
- 2. - BAHREYN
- 3. - BELARUS
- 4. - ÇAD
- 5. - ÇİN
- 6. - FAS
- 7. - GÜRCİSTAN
- 8. - İRAN (Beş yıl ikamet şartı ve ilgili Bakanlıkların izni ile)
- 9. - KAZAKİSTAN
- 10. - KENYA
- 11. - KIRGIZİSTAN
- 12. - MAKEDONYA
- 13. - MISIR
- 14. - MOLDOVA
- 15. - NAMİBYA
- 16. - ÖZBEKİSTAN
- 17. - ROMANYA
- 18. - RUSYA FEDERASYONU
- 19. - SLOVENYA
- 20. - TACİKİSTAN
- 21. - TÜRKMENİSTAN
- 22. - UGANDA
- 23. - UKRAYNA
- 24. - ÜRDÜN