

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

Bu Kılavuz, taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılmasına ilişkin tapu işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları düzenlemek ve yabancı kişileri bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır.

Yabancı kişilerin ülkemizden taşınmaz edinimleri konusunda ilgili mevzuat hükümleri ile bir takım yasaklama, kısıtlama ve şartlar belirlenmiştir.

Öte yandan taşınmaz edinimine dayalı olarak istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanılmasına ilişkin başvurularda muvazaalı işlemlerin önlenmesi ve ülkeye döviz girişinin sağlanması amacıyla Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik hükümleri ve uygulamayı yönlendirmek amacıyla ilgili Kurum temsilcilerinin katılımıyla oluşturulan Komisyon görüşleri doğrultusunda, belirlenmiş olan bu genel edinim şartları düzenlenmiştir.

Taşınmaz edinimine dayalı olarak istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanımına ilişkin başvurularda belirlenen mevzuat uyarınca Genel Müdürlüğümüzün tespiti esas olup bu çerçevede Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi verilecektir.

Yabancı kişilerin Türk vatandaşlığı kazanmak amacıyla taşınmaz satın aldığı ancak aranılan şartların tam olarak sağlanamamasının tespiti nedeniyle mağduriyet oluşmaması bakımından satın alma işlemi öncesinde Kılavuz hükümlerinin özenle incelenmesi gerekmektedir. Ayrıca ilgili müdürlüklerden ve vatandaşlık kazanım başvuruları ile ilgili süreci takip etmek amacıyla oluşturulan özel ofislerden de (Ankara, İstanbul) gerekli bilgi temin edilebilecektir.

DAYANAK:

Bu Kılavuz, Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20'nci maddesinin 9'uncu fıkrasında yer alan "*İkinci fıkrada belirtilen kapsam ve tutarda yatırım şartlarının sağlanıp sağlanmadığının tespitinde uygulanacak usul ve esaslar, tespiti yapan kurumca belirlenir.*" hükmü ile verilen yetkiye istinaden düzenlenmiştir.

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20'nci maddesinin 2'inci fıkrasının (b) bendi kapsamında; "*En az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarındaki taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarı peşin olarak yatırılan ve tapu siciline üç yıl süreyle devir ve terkini yapılmayacağı taahhüdü şerh edilmek şartıyla noterde düzenlenmiş sözleşme ile taşınmazın satışının vaat edildiği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilen*" yabancı kişiler Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığı kazanabilir.

Yönetmelikte sırası ile 12.01.2017, 19.09.2018, 07.12.2018, 06.01.2022 ve 13.06.2022 tarihlerinde yürürlüğe giren değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre Yönetmelik değişikliklerinin yürürlük tarihleri bakımından;

1-12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz/taşınmazların 1.000.000 Amerikan Doları tutarında olması,

2-19.09.2018 tarihinden sonra satın alınmış/alınacak taşınmaz/taşınmazların 400.000 Amerikan Doları tutarında olması,

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

3-07.12.2018 tarihinden sonra satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş/düzenlenecek taşınmaz /taşınmazların 400.000 Amerikan Doları tutarında olması,

4- 06.01.2022 tarihinde yapılan değişiklik ile “*karşılığı Türk Lirası*” ibaresi Yönetmelik’ten çıkarılmış olup taşınmaz bedeli döviz tutarının Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması,

Gerekmektedir.

Yönetmelikte istisnai yoldan taşınmaz edinimi suretiyle Türk vatandaşlığı kazanılmasına ilişkin ilk düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarih olan 12.01.2017’den önce satın alınmış taşınmazlar ile 07.12.2018 tarihinden önce satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmazlar Türk vatandaşlığı kazanımında dikkate alınmayacaktır.

BASVURU ÖN KOŞULU:

Taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanılabilmesi için satış ve satış vaadi sözleşmelerine yönelik işlemlerde öncelikle 2644 sayılı Tapu Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında aranan kişi ve taşınmaza ilişkin edinim şartlarının sağlanmış olması gerekmektedir.

Yönetmelik, yabancı gerçek kişilerin şahsi taşınmaz edinimlerini kapsadığından, yabancı gerçek kişilerin şahsı dışında eşi, çocuğu vb. adına veya yöneticisi/ortağı oldukları şirket tüzel kişiliği adına yapılan taşınmaz edinimleri bu kapsamda değerlendirilmeyecektir.

TAŞINMAZIN NİTELİĞİ:

Satış yoluyla edinilebilecek taşınmazların niteliğine ilişkin olarak (konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vb.) herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Noterde düzenlenen satış vaadi sözleşmelerine dayalı olarak yapılacak başvurular kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar için geçerlidir.

Devre mülk olarak tapu sicilinde kayıtlı haklar, taşınmaz edinimi yolu ile Türk vatandaşlığı kazanımına konu edilemez.

TAŞINMAZ SAYISI:

Satış yoluyla edinilecek taşınmaz sayısında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Yönetmelikte belirtilen tutarın sağlanması esastır.

Satış vadedine dayalı olarak yapılan başvurularda Yönetmelikte aranılan tutarın **tek sözleşme ile** sağlanması gerekmektedir. Bu çerçevede birden fazla taşınmazın tek sözleşme kapsamında satış vadedine konu edilmesi mümkün olup birden fazla satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak yapılan başvurular dikkate alınmayacaktır.

Bu kılavuzun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, satın alma yolu ile edinilmiş taşınmazların vatandaşlık edinimi için aranılan tutarı karşılamadığı durumlarda kalan miktarın satış vaadi sözleşmesi ile tamamlanması mümkün değildir.

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

Satış vaadi sözleşmelerine ilişkin yapılan başvurularda Yönetmelikte belirtilen tutarın (en az 400.000 Amerikan Doları) **peşin olarak ödenmiş olması** şartı aranıldığından, bu miktara tekabül eden bedelin en geç satış vaadi sözleşmesi tarihinde ödenmiş olması gerekir.

Taşınmazın hisseli olarak edinimi ile vatandaşlık başvurusunda bulunulması mümkün değildir. Örneğin bir taşınmazın paylı mülkiyet oluşacak şekilde birden fazla yabancı kişi tarafından edinimi durumunda bu taşınmaz vatandaşlığa konu edilemeyecek iken; birden fazla kişi adına kayıtlı bir taşınmazın tamamının yabancı bir kişi tarafından edinilmesi durumunda bu taşınmaz vatandaşlığa konu edilebilecektir.

DEĞER TESPİTİ:

Tutar tespitine esas alınan; resmi senette beyan edilen satış bedeli/bedelleri veya satış vaadinde belirlenen bedel/bedeller toplamı, değerlendirme raporundaki değer/değerler toplamı ve bedel transferleri/ödemeleri toplamı ayrı ayrı Yönetmelik ile edinim tarihine göre aranan 1.000.000 Amerikan Doları veya en az 400.000 Amerikan Doları tutarını sağlamalıdır.

1-Taşınmaz Değerleme Raporu:

Taşınmaz değerlendirme raporlarının Tadebis-Web-Tapu (<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>) sistemi üzerinden alınması zorunludur.

Sistem üzerinden düzenlenen değerlendirme raporları, kontrolü sağlanmış bir şekilde düzenlenmekte ve sistem üzerinden doğrudan TAKBİS'e gönderilmektedir.

Yönetmelik kapsamında edinim tarihine göre aranan 1.000.000 Amerikan Doları veya 400.000 Amerikan Doları tutarın tespitinde yararlanmak üzere piyasa değerini (**22.11.2023 tarihli olur ile çıkarılan ifade**) gösteren taşınmaz değerlendirme raporu aranır.

(**22.11.2023 tarihli olur ile değişik ifade**) Zeminde fiilen tamamlanmış yapılar ile zeminde fiilen bitmemiş inşası devam eden veya kat irtifakı tesisli taşınmazlar için değerlendirme raporundaki piyasa değeri esas alınır.

2019/1 sayılı Genelge (<https://www.tkgm.gov.tr/yabancii-db/genelge>) kapsamında satış veya satış vaadi bedelinin, değerlendirme raporu değerinden düşük/yüksek olacak şekilde belirlenmesi mümkündür. Değerleme raporlarında takdir edilen değerlerin satış bedeli ve tapu harcı matrahı yönünden bağlayıcılığı bulunmamaktadır.

Başvuru sırasında sunulan değerlendirme raporları düzenlendiği tarihten itibaren 3 ay süre ile geçerli olup bu süre içerisinde başvurusu yapılan işlemlerde yeni rapor istenilmeyecektir.

Satış vaa dinin noterde düzenlenme tarihi itibarıyla en fazla 3 ay öncesi düzenlenmiş değerlendirme raporları varsa bunlar işleme alınır. Bu halde şerh tarihi öncesi ayrıca bir değerlendirme raporu aranmaz.

Satış vaadi sözleşmesinin sicile şerhinden sonra taşınmazın vaat alacaklısı tarafından satın alma yoluyla adına tescili sırasında ayrıca yeni bir değerlendirme raporu aranılmaz.

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETME HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADEBİS) aracılığı ile Web-Tapu üzerinden gönderilen değerlendirme raporundaki TL değerinin Amerikan Doları cinsinden karşılığının bulunmasında kural olarak rapor tarihinden önceki son iş gününün TCMB efektif satış kuru esas alınır.

Taşınmazın üç yıl satılmayacağına ilişkin belirtmenin tesisi esnasında Kurumumuzun talebi ile yenilenen değerlendirme raporları hariç olmak üzere satış işlemi veya satış vaadi sözleşmesinin şerhi sırasında sunulan raporlar dışında düzenlenen değerlendirme raporları değer tespitinde dikkate alınmaz.

2- Resmi Senet (Satış) ve Satış Vaadi Sözleşmesi Bedelinin Belirlenmesi:

Taşınmazın satışı için düzenlenen resmi senette yer alan satış bedeli ile taşınmazın satışının vaadine yönelik noter tarafından düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinde yer alan ve peşin ödenmesi gereken bedelin tespiti 2022/1 sayılı ve “Yabancı Gerçek Kişi Edinimlerinde Döviz Alım Belgesi” konulu Genelgede belirlenen usul ve esaslar kapsamında belirlenecektir.

Bu kapsamda taşınmazın alıcısı, satıcısı, bunların vekilleri ya da temsilcileri tarafından satış bedelinin Amerikan Doları ya da karşılığı döviz tutarının Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satılması ve banka tarafından düzenlenecek döviz alım belgesinin, KEP üzerinden ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir.

Satış vaadi sözleşmesinde döviz alım belgesinin en az peşin ödenen kısım için ve en geç sözleşme tarihinde düzenlenmiş olması gerekmektedir.

Döviz alım belgesinde asgari olarak adına döviz bozdurulan kişinin adı soyadı, pasaport numarası ya da yabancı kimlik numarası, taşınmaz numarası, alış yapılan dövizin Amerikan Doları karşılığı ve bu işlemin Türk vatandaşlığı kazanılması ya da Sermaye Hareketleri Genelgesi'nin 13 üncü maddesi kapsamında gerçekleştirildiğini belirten bir ifadenin yer alması zorunludur. Taşınmaz numarası <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> adresinden temin edilecek olup taşınmazın niteliğine göre bağımsız bölüm veya ana taşınmaza ilişkin taşınmaz numarası, bunun bulunmaması halinde ise ada/parsel bilgilerinin yer alması mümkündür.

Tapu Müdürlüğü tarafından döviz alım belgelerinde gösterilen TL tutarı esas alınarak resmi senet düzenlenecektir. Döviz Alım Belgesi' uygulamasından itibaren yapılan işlemlerde satış veya satış vaadi bedeline ilişkin başvuru gününe göre ayrıca herhangi bir kur hesabı yapılmayacak olup tutar tespitinde döviz alım belgeleri esas alınacaktır.

Beyan değerine esas döviz satış tutarı içerisinde taşınmaz satış bedeli veya satış vaadi sözleşmesinde peşin ödenen bedel harici bir ödeme kalemi (KDV, komisyon, masraf, vergi, harç vb.) yer almayacaktır.

Bu düzenlemeler kapsamında resmi senette beyan edilen bedele ilişkin ödeme bankaya yapılacağından döviz satış tutarına **özellikle** dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yabancı kişilerin taraf olduğu satış vaadi sözleşmelerinin Amerikan Doları ya da diğer döviz cinslerinden düzenlenmesi mümkündür. Bu durumda döviz cinsinden düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinde harca esas satış vaadi miktarı döviz alım belgesinde yer alan kur dikkate alınarak hesaplanır. Harç, 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede belirtildiği şekilde tahsil edilir.

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

3-Dekont

Yönetmeliğin aradığı asgari tutara ilişkin bedelin taşınmaz satıcısına ya da ilgisine ödendiğini gösterir onaylı banka dekontunun tapu müdürlüğüne sunulması gerekmektedir.

Tapu Müdürlükleri tarafından, bedel transferinin/ödemenin alıcı veya ilgili kişiler tarafından satıcı veya ilgili kişilerin (Vekili, Eşi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Hak Sahibi, Haciz veya İpotek Alacaklısı, Şirket Sahibinin Hesabı vb.) hesabına yapılıp yapılmadığı hususunda; makul ilgi değerlendirmesi yapılacaktır.

Dekontta belirtilen bedelin döviz alım belgesinde gösterilen tutara eşit olması gerekmekte ise de bu iki bedel arasında farklılık olması durumunda dekontta belirtilen bedelin, döviz alım belgesinde yer alan kur üzerinden Yönetmeliğin aradığı **asgari tutarı sağlaması yeterlidir**. Ayrıca ödeme dekontunun taahhüde ilişkin beyanın tesis edilmesinden önce sunulması gerekmektedir.

Döviz alım belgesi uygulaması sonrasında yapılan ödemeler bakımından; döviz alım belgesi düzenlenmeden önce gerçekleşen para transferine ilişkin dekontların döviz cinsinden, sonrasında düzenlenen dekontların ise TL cinsinden olması gerekmektedir.

Taşınmaz bedel transferinin/ödemesinin yapılmasında bankalar tarafından sunulan güvenli ödeme sistemlerinin isteğe bağlı olarak kullanılması mümkündür.

TAKSİTLİ SATIŞ:

1-Satış İşleminde:

12.01.2017 tarihinden önce yapılan ödemelere ilişkin dekontlar taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımında dikkate alınmayacaktır.

2-Satış Vaadi İşleminde:

07.12.2018 tarihinden önce ve sözleşme tarihinden sonra yapılan ödemelere ilişkin dekontlar taşınmaz edinimi yoluyla vatandaşlık kazanımında dikkate alınmayacaktır.

3-Taksitli İşlemlerde Ödeme:

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği 24.01.2022 tarihinden önce yapılan ödemelere ilişkin dekontlar işlemlerde kabul edilmeye devam edilir. Bu ödeme dekontlarında yer alan bedelin Amerikan Doları cinsinden karşılığının hesaplanmasında ödemenin yapıldığı tarihten bir önceki iş gününün TCMB efektif satış kuru veya çapraz döviz kurları esas alınır.

Döviz Alım Belgesi uygulamasının yürürlüğe girdiği tarihten önce ödemesi yapılan taşınmazların resmi senedinde yer alan bedel, 24.01.2022 tarihinden önceki dekont toplamları ile döviz alım belgesinde yer alan tutarın toplamı kadar olmalıdır.

Örneğin 24.01.2022 tarihinden sonra Tapu Müdürlüğüne beyan tesisi başvurusu yapılan ve toplam 450.000 Amerikan Doları karşılığı satın alınan taşınmazın bedelinin 200.000 Amerikan Dolarlık (TCMB efektif satış kuru 8 TL olarak alınmıştır.) kısmının 24.01.2022 tarihinden önce, kalan kısmının ise bu tarihten sonra ödendiği bir işlemde; dekontta yer alan 1.600.000 TL'lik bedel ile döviz alım

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETME HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

belgesinde yer alan 250.000 Amerikan Doları tutara karşılık gelen 4.500.000 TL'lik bedelin toplamı 6.100.000 TL olduğundan Yönetmeliğin aradığı tutar sağlanmış olacaktır. Bu örnekte resmi senet satış bedeli 6.100.000 TL olarak alınacaktır.

TARAFLARA İLİŞKİN ŞARTLAR:

1-Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar, tapu sicilinde yabancı kişiler ve alıcı yabancı gerçek kişinin Türk vatandaşı olan birinci derece akrabaları (kan veya sıhri hısımlar) adına kayıtlı olmamalıdır.

2-Satış veya satış vaadine konu ikinci el taşınmaz/taşınmazlar, vatandaşlık amacıyla taşınmaz edinecek olan yabancı gerçek kişinin kendi, Türk vatandaşı olsun ya da olmasın birinci derece akrabaları (kan veya sıhri hısımlar) tarafından Türk vatandaşı/şirketine devredilmiş taşınmazlardan olmamalıdır.

3-Satış veya satış vaadine konu ikinci el taşınmaz/taşınmazlar, herhangi bir yabancı gerçek kişi tarafından **son üç yıl içinde** Türk vatandaşı/şirketine devredilmiş taşınmazlardan olmamalıdır. Eser sözleşmelerinden kaynaklanan edinimler bu madde kapsamı dışındadır.

4- Satış veya satış vaadine konu (gerek vatandaşlık kazanma öncesinde edinilmiş gerekse sonrasında edinilmiş) taşınmaz/taşınmazlar, istisnai yoldan (taşınmaz edinimi yolu dışındaki usuller de dahil olmak üzere) Türk vatandaşlığı kazanmış kişiler (MERNİS kaydına göre TVK 12/b maddesi gereğince kazanılmış olanlar) adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır.

5- Satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlar, vatandaşlık talebiyle taşınmazı satın alan yabancı gerçek kişinin kendi ve birinci derece akrabalarının (kan veya sıhri hısımlar) ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket tüzel kişiliği adına tapu sicilinde kayıtlı olmamalıdır.

6- **(Rev.31.01.2023)** Tapu Kanunu'nun 36. Maddesi kapsamındaki (*yabancı / uluslar arası sermayeli*) şirket tüzel kişiliği adına kayıtlı satış veya satış vaadine konu taşınmaz/taşınmazlarda, kat irtifakı/mülkiyeti kurulması (inşaat ruhsatının şirket adına olması) ve bağımsız bölümün ilk teslim (Sıfır taşınmaz) olması gerekmektedir.

7- Bir taşınmaz sadece bir kez vatandaşlık edinimine konu edilebilir.

8- Taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış yabancı gerçek kişilerin taahhüt süresi sona erdikten sonra (*mahkeme kararı veya cebri icra vb. yollarla yapılan zorunlu devirler hariç*) taşınmazın bir önceki malikine devri halinde ya da satış vaadi sözleşmesi şerhinin terkin edilerek taşınmazın üçüncü bir şahsa devri halinde konu Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne intikal ettirmek üzere Genel Müdürlüğe bildirilir.

9-Türk vatandaşlığından izinle çıkan (mavi kartlı) kişiler, KKTC vatandaşları ile çoklu vatandaşlığa sahip Türk vatandaşları (TVK 12/b maddesi kapsamında vatandaşlık kazanmış olanlar hariç) bu Kılavuz kapsamında yabancı statüsünde değerlendirilmeyecektir.

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETME HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

İPOTEK VE HACİZ:

1- Taşınmazın döviz kredisi kullanılarak satın alınması halinde aranan tutarın tespitinde satış bedelinden kredi tutarı düşülerek kalan kısmın en az Yönetmelikte aranan tutarı sağladığı durumda taahhüt talebi kabul edilir. Öte yandan ipotek borcunun ödenerek ipoteğin terkin edilmesi halinde ise döviz alım belgesi/belgelerinde yer alan miktarın Yönetmelikte aranan tutarı sağlaması koşulu ile taahhüt talebi karşılanır.

2-İpotekli veya hacizli taşınmazların satış veya satış vaadi sözleşmelerine konu edilmesi mümkün olup buradaki bedeller Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesine ilişkin hesaplamalarda dikkate alınmayacaktır.

3-Yabancı gerçek kişilerin satın aldıkları taşınmaza ilişkin ödeme yükümlülüklerini (kamu kurumlarınca yapılan borçlandırmalar hariç olmak üzere) kanuni ipotek yoluyla sağlamaları mümkün bulunmadığından kanuni ipotekli olarak satın alamayacak, bu bakımdan vatandaşlık edinimine de konu edilmeyecektir.

TAAHHÜT ALINMASI:

Beyan belirtmesi talepleri, kural olarak sadece taşınmaz edinilmiş olan tapu müdürlükleri tarafından tek yevmiye ile karşılanır. Ancak birden fazla taşınmaz ediniminin söz konusu olması durumunda en fazla sayıda taşınmazın edinildiği tapu müdürlüğüne müracaat edilmesi gerekmektedir. Taşınmaz edinimi bulunmayan müdürlükte beyan/taahhüt alınmaz.

Yatırım Tespitiincelemesi esnasında sonradan tamamlanması mümkün olan aşağıda belirtilen **şekli eksikliklerin** tespiti halinde taahhüt terkin edilmeden ilgisine eksikliklerin tamamlanmasına yönelik bilgi verilir.

- Vekâletnamedeki yetki eksiklikleri,
- Yapısız taşınmaz ediniminde taahhüt eksikliği,
- Edinimi izne tabi taşınmazlarda aranılan izin eksiklikleri,
- Dekontlarda makul ilgi ve onay eksiklikleri,
- Urukluğa tespitine ilişkin belge eksiklikleri,
- Kimlik tespitine esas alınan belgelere ilişkin eksiklikler vb.

Eksikliklerin tamamlanması halinde Yatırım Tespitine ilişkin yeniden değerlendirme yapılır.

Bölge müdürlüklerince Yabancı İşler Dairesi Başkanlığınca uygulamaya alınan sistem üzerinden incelemeler yapılacak olup, sistemin yatırım tespiti verdiği durumda Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi düzenlenecektir.

1-Satış İşlemlerinde:

Döviz alım belgesi, değerlendirme raporu ve dekontta yer alan tutarlar ayrı ayrı Yönetmelikte aranan tutarı karşılıyor ise resmi senette;

“Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmazı/taşınmazları 3 yıl süre ile satmayacağımı taahhüt ederim. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETME HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 31.maddesi "Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir." kapsamında işlem yapılacağını biliyorum." ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline ise *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında edinim/beyan tarihinden itibaren (tescil istem belgesi ile talep edilmişse beyan tarihinden itibaren) 3 yıl içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklinde belirtme yapılır.

2-Satış Vaadi İşlemlerinde:

Satış vaadi sözleşmesinde peşin ödenen bedel ile döviz alım belgesi, değerlendirme raporu ve dekontta yer alan bedeller ayrı ayrı Yönetmelikte aranan asgari tutarı karşılıyor ise tescil istem belgesinde;

"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla taşınmaz/taşınmazları edinmeye yönelik sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve terkinini yapmayacağımı taahhüt ederim. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 31. maddesi "Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir." kapsamında işlem yapılacağını biliyorum." ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline ise *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklinde belirtme yapılır.

Vaade konu bağımsız bölümün, taahhüt talebi sırasında vaat borçlusu (vaat eden) adına kayıtlı olması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle vaadin vaadine istinaden başvuru yapılamaz. Bir bağımsız bölümde birden fazla satış vaadi sözleşmesi için taahhüt verilemez.

3-Satış Vaadinin Satışa Dönüşmesi İşlemlerinde:

Satış vaadine konu taşınmazın 3 yıllık taahhüt süresi içerisinde vaat alacaklısına satışının yapılması halinde, kalan süre için resmi senette:

"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmaz/taşınmazları ...süre (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) ile satmayacağımı taahhüt ederim." ibaresine yer verilir.

Taşınmazın siciline ise *"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında edinim tarihinden itibaren... (3 yıldan kalan süre yazılacaktır) içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır."* şeklinde belirtme yapılır.

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETME HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

Daha önce taşınmazın sicilinde yer alan “*Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.*” şeklindeki belirtme terkin edilir.

3 yıllık taahhüt süresi dolduktan sonra satış vaadine konu taşınmazın vaat alacaklısı adına satışının yapılması halinde ise herhangi bir taahhüt alınmaz.

4-Vekaleten yapılacak Satış İşleminde Yetki :

Vekâleten yapılacak işlemlerde vekâletname ile taahhüt belirtmesinin tesisine ilişkin açık yetki verilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda vekâletnamede satın alma yetkisi ile birlikte “taşınmazın üç yıl süre ile satılmayacağına yönelik taahhüt verme” ya da “Türk Vatandaşlığı Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde vatandaşlık başvurusu yapma” veya “işlemi Türk Vatandaşlığı Kanunu’ndan yararlanmak amacıyla yapma” yetkisine ilişkin bir ifadenin yer alması yeterlidir.

Vekâletnamede asgari olarak “...*tapu müdürlüklerinde her türlü taahhütname ve muvafakatname vermeye*” şeklinde bir ifadenin bulunması da yetkinin tespiti açısından yeterlidir.

5- Satış Vaadi İşleminde Yetki :

Üç yıl süreyle devir ve terkin yapılmayacağı taahhüdü belirtmesinin sicile tescili işlemlerinde; sözleşmede “bu sözleşmenin vatandaşlık edinimi amacıyla yapıldığı” na ilişkin bir ifadenin yer alması halinde vaat alacaklısının tek taraflı başvurusu yeterli iken bu ifadenin yer almadığı sözleşmelerde ise tarafların birlikte başvurusu gerekmektedir.

TAAHHÜT TERKİNİ:

Yönetmelik kapsamında beyanlar hanesine işlenen taahhüt belirtmesi üç yıllık sürenin dolması halinde malik ya da satış vaadi alacaklısının talebi üzerine terkin edilir.

Taahhüdün alınmış olduğu, ancak *Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi* şartları sağlanmadığından verilmediği durumlarda, *Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi* vermeye yetkili makam tarafından talep edilmesi halinde taahhüt terkin edilir.

Öte yandan taşınmaz edinimi yoluyla Türk vatandaşlığı kazanmış yabancı gerçek kişilerin taahhüt süresinin sona ermesinden önce beyan belirtmesi terkin edilerek taşınmazın üçüncü bir şahsa devri kural olarak mümkün değildir. Ancak “*Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi*” verilmesinden sonra ve 3 yıllık taahhüt süresi dolmadan önce ilgilisi tarafından söz konusu taahhüdün terkinini veya terkinini ile birlikte üçüncü bir kişiye devrinin talep edilmesi durumunda, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Müdürlüğünce gönderilen vatandaşlığının/vatandaşlık başvurusunun iptal edildiğini gösteren resmi yazı alınması halinde anılan taahhüt terkin edilerek mevzuat çerçevesinde işlem talebi karşılanır.

Satış vaaadinin şerhi suretiyle Türk vatandaşlığı kazanmış yabancı gerçek kişilerin de taahhüt süresinin sona ermesinden önce maliki (vaat borçlusu) tarafından beyan belirtmesi terkin edilerek taşınmazın üçüncü bir şahsa devri kural olarak mümkün değildir. Ancak “*Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi*” verilmesinden sonra ve 3 yıllık taahhüt süresi dolmadan önce söz konusu taahhüdün terkinini veya terkinini ile birlikte üçüncü bir kişiye devrinin talebi durumunda, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri

TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETME HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)

Müdürlüğünce gönderilen vatandaşlığın veya vatandaşlık başvurusunun iptal edildiğini gösteren resmi yazı alınması halinde taahhüt terkin edilerek mevzuat çerçevesinde işlem talebi karşılanır.

TAAHHÜTLÜ TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İŞLEMLER:

Taahhütlü taşınmazlarda satış vaadi hariç her türlü şerh ve sınırlı ayni hak tesisi mümkündür. Ancak taahhüt süresi içerisinde malikin talebi dışında vuku bulan mülkiyete ilişkin değişiklikler (Mahkeme kararı, cebri satış, intikal, kamulaştırma vb.) Genel Müdürlüğe intikal ettirilerek alınacak cevap doğrultusunda işlemlere yön verilir. Bu tür durumlarda ayrıca mahkeme kararı, cebri icra kararı vb. nin varlığı tapu siciline işlenir.

DİĞER HUSUSLAR:

Kuru mülkiyet satışına dayanarak vatandaşlık edinimi talebinde bulunan kişinin, satışa konu taşınmaz üzerinde kendi lehine intifa hakkının bulunduğu ve intifa hakkı tesisinin 24.01.2022 tarihinden sonra olduğu durumlarda intifa hakkı bedeli karşılığı da döviz alım belgesi aranır. Bu tarihten önce ve ancak 12.01.2017 tarihinden sonra tesis edilmiş intifa haklarına yönelik ise onaylı banka dekontu aranır.

Bu durumlarda yönetmelikte aranılan tutarın hesabı kuru mülkiyet ve intifa bedelleri toplamı üzerinden değerlendirilir.

Bu Genelgenin uygulanmasına ilişkin sorunların çözümünde Genel Müdürlük (Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı) yetkilidir.

ARŞİVLEME VE İŞLEM SONUCUNUN BİLDİRİLMESİ:

İşlem belgeleri (*dekont, döviz alım belgesi vb.*), 2019/12 sayılı Genelge esasları kapsamında tam ve okunaklı şekilde ivedilikle arşivlenir. Aşağıdaki bilgilerin yer aldığı üst yazı “*Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi*” verecek makama gönderilir:

- Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi talep eden yabancı gerçek kişinin adı ve soyadı,
- Edinilen/satış vaadine konu taşınmaz/ların zemin sistem numarası,
- Vatandaşlık taahhdününün tarih ve yevmiye numarası (*Satış/lara ait tarih-yevmiye/ler belirtilmez*),
- *İletişim bilgileri (özellikle okunaklı olarak e-mail, telefon numarası).*

EBYS'de mükerrer arşiv oluşumu ve gereksiz kapasite kullanımına yol açılmaması, iş yükünün azaltılması ve işlemlerin hızlandırılması amacıyla uygun olarak TAKBİS e-arşiv sisteminin etkin kullanılması bakımından işlem evrakı kontrolleri yapılır ve sistemde bulunan belgeler “*Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi*” verecek makama gönderilmez.

YÜRÜRLÜK TARİHİ:

Bu Kılavuz hükümleri **01/02/2023** tarihinden itibaren geçerlidir. 31/01/2023 tarihi saat 24.00’a kadar yapılan satış ya da satış başvurularının veya bu tarihe (31/01/2023 tarihi saat 24.00) kadar Noterde imzalanan satış vaadi sözleşmelerinin, 01/02/2023 tarihinden sonra vatandaşlık amaçlı şerh ve taahhüde konu edilmesi halinde, bu başvurular Genelge eki (mülga) 13/06/2022 tarihli Kılavuz

**TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETME
HAKKINDA KILAVUZ (01/02/2023)**

hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılacaktır.

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda gereğinin teminini önemle rica ederim.