

# Alles over de geheimen van de Tapu

ABC CONSULTANCY is een professioneel advies organisatie van Nederlands afkomst dat zich bezighoudt met audit, belasting advies, algemeen advies, juridisch advies, incasso's, onroerendgoed taxatie en advies. Deze uitgave heeft slechts enkel als doel u te informeren.

Alles over de geheimen van de Tapu is een uitgave van ABC CONSULTANCY. Deze publicatie beoogt bij te dragen aan het oriënteren en kopen, van onroerendgoed in Turkije.

Wij willen met deze publicatie uw blikveld en denkbeelden op het terrein van onroerendgoed aankoop in Turkije verruimen. Mocht u na het lezen van dit boekje vragen of opmerkingen hebben dan vernemen wij die graag. Stuur een e-mail naar:

**info@abc-consultancy.com**

ABC CONSULTANCY doet redelijke inspanningen om nauwkeurige en actuele informatie te plaatsen, toch garandeert ABC CONSULTANCY niets of doet het geen beweringen met betrekking tot de inhoud van deze publicatie en aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid die het gevolg is van of verbonden is met het gebruik van de inhoud van deze publicatie. ABC CONSULTANCY aanvaardt evenmin verantwoordelijkheid en zal niet aansprakelijk zijn voor om het even welke schade dan ook.

© ABC CONSULTANCY

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ABC CONSULTANCY.

September 2006

## Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
Inleiding.....	5
De Tapu Wetgeving.....	6
De Aankoopprocedure.....	7
De Akte van Koop en Levering.....	8
De Kleur van de Tapu.....	9
De Koopovereenkomst.....	10
De Turkse Notaris.....	11
De Volmacht.....	12
De Appartement, de Villa en de Woningpark.....	13
Landbouwgrond.....	14
De İmar en de Bouwvergunning.....	15
Het Bestuursplan.....	16
De Akte van Splitsing.....	17
İskan.....	18
Openbare Nutsvoorzieningen.....	19
Vereniging van Eigenaren.....	20
Coöperatie Woningen.....	22
Timeshare woningen.....	23
Huurwoningen.....	24
Erfrecht.....	25
Het Testament.....	27
De Turkse Makelaars.....	28
Consumenten Rechten.....	29
Aankoop woning via opzetten van een Onderneming.....	30
Bankzaken.....	31
De Fiscale aspecten.....	32
Tapu Garantie.....	34
Tapu Garantie Keurmerk.....	35
ABC Kooptraject in 10 stappen.....	36
ABC Tips bij het bekijken van een woning.....	37
Woordenboek – Veel gebruikte termen.....	38
Turkse Consulaten.....	40
Een Voorbeeld Tapu.....	41

## Voorwoord

ABC Consultancy heeft tijdens haar vijfjarig bestaan van dichtbij mogen meemaken hoe de huizenmarkt in Turkije is gaan ontwikkelen en floreren. ABC Consultancy heeft zelfs zijn steentje bijgedragen door buitenlandse investeerders te begeleiden en ontwikkelen bij het exploiteren van hun investeringsprojecten.

De reden van ontwikkeling is overduidelijk; De stijgende aanvraag naar een tweede woning, de lage woningprijzen, de stabiele economie, stagnerende inflatie, populaire vakantiebestemming.

Het is opmerkelijk dat zelfs de buitenlandse banken en financiële instellingen geïnteresseerd zijn in de Turkse woningmarkt.

Met deze positieve ontwikkeling heeft ABC Consultancy zich ook mogen ontwikkelen als de juridische vertrouwenspersoon van de Nederlander op de Turkse onroerendgoedmarkt. Zowel voor de doorsnee koper als voor de ontwikkelaar.

Vanaf het moment dat een Nederlander te maken krijgt met een woning wordt men bijna doodgegooid met het woord 'TAPU' . Tapu is heilig! Tapu is goud waard! Maar wat is de Tapu nu precies en waar staat het voor?

Ter ere van ons vijfjarig bestaan worden de geheimen van de TAPU door middel van deze uitgave ontfutseld.

Wij wensen u veel leesplezier toe....

mr. Selma Ören  
Advocate - Partner  
ABC CONSULTANCY

ing. Serhat ÖREN  
Financieel adviseur- Partner  
ABC CONSULTANCY

## Inleiding

De internationale afspraak tussen Nederland en Turkije dat staatsburgers van deze landen over en weer onroerendgoed kunnen kopen in het andere land, biedt de basis voor Nederlanders om in Turkije onroerendgoed aan te kopen.

Toch kent Turkije specifieke wetgeving en een aankoopprocedure waaraan een Nederlandse koper moet voldoen, voordat hij zich eigenaar van een onroerendgoed mag noemen. Volgens de Turkse wet- en regelgeving kan een Nederlander geen onroerende goederen aankopen in dorpsgebieden dan wel in buitengebieden waar geen bouwbestemming op is geprojecteerd. De mogelijkheid bestaat uiteraard om onroerende goederen in het buitengebied aan te kopen door middel van het opzetten van een onderneming naar Turks recht.

Tijdens de aankoopprocedure wordt onderzocht of het onroerendgoed binnen een militair gebied valt, want aankoop van een onroerendgoed binnen een militair gebied is uit den boze. Ook voor de Turken.

Ofschoon de gemiddelde Nederlander ervan uitgaat dat het hebben van een schriftelijke koopovereenkomst voldoende waarborgen biedt voor een 'veilige' woningaankoop, is dat niet het geval in het Turkse recht. Een ondertekende koopovereenkomst tussen partijen biedt geen rechtszekerheid omdat naar Turks recht de koopovereenkomst (de akte van koop en levering) dient te passeren ten overstaan van de ambtenaar bij de plaatselijke Tapukantoor. Alleen dan pas is er sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst.

De Tapukantoor is een van overheidswege bijgehouden openbaar register van onroerende goederen en de daarop gevestigde rechten. Het Turkse Kadaster echter houdt zich bezig met de kadastrale planning van de onroerende zaken. Tevens kan het Kadaster aangeven welke kadastrale gegevens van het onroerend goed overeenkomen met de gemeentelijke straatnummering.

Gelet op het bovenstaande mag de Nederlander duidelijk worden dat de Turkse notaris bij de overdracht van een onroerendgoed een ondergeschikte rol heeft als de Nederlandse notaris. Toch heeft de wetgever ook aan de Turkse notaris bepaalde bevoegdheden betreffende onroerende zaken toebedeeld. Partijen kunnen met betrekking tot de onroerende zaak een 'verkoop onder belofte' overeenkomst tekenen die het recht tot het verkrijgen van de Tapu kan veiligstellen. Tevens wordt veelvuldig gebruik gemaakt van de diensten van de Turkse notaris bij het opstellen van volmachten en testamenten.

Uiteraard heeft ieder onroerendgoed zijn eigenaardigheden en juridische kenmerken. Het meest belangrijke onderscheid in de onroerendgoed wereld is dat woningen in een gebouw of in een woonpark van elkaar afhankelijk blijven, terwijl een zelfstandige woning met een eigen kavel geheel onafhankelijk is. Juridische termen als het bestuursplan, de Vereniging van Eigenaren, Wet op de Appartementen, Akte van Splitsing zijn van geen enkele betekenis voor een zelfstandige woning. In deze publicatie kunt u het een en ander lezen over de juridische eigenaardigheden van deze onroerende zaken.

Dit handboek zou niet volledig zijn als de fiscale aspecten van het verkrijgen van een woning niet zou worden beschreven.

## De Tapu Wetgeving

Als gevolg van de nieuwe wetgeving mogen Nederlandse natuurlijke personen in Turkije onder de volgende voorwaarden vastgoed aankopen:

- er moet geen sprake zijn van strijdigheid met bestaande Turkse wet- en regelgeving;
- het aangekochte onroerendgoed dient te worden gebruikt als woon en/of werkplaats;
- er moet sprake zijn van een goedgekeurde bestemmingsplan.

De totale oppervlakte van het aangekochte vastgoed dan wel de oppervlakte van het vastgoed waarop het zakelijke recht wordt gevestigd ten behoeve van een buitenlander mag in geheel Turkije niet meer dan 2,5 hectare bedragen. De Turkse regering is bevoegd onder dezelfde beperkingen als hier aangegeven de oppervlakte omvang van het onroerendgoed te vergroten naar 30 hectare.

Buitenlandse rechtspersonen opgericht met commerciële doeleinden mogen uitsluitend in bijzondere wetgeving aangegeven voorwaarden vastgoed in Turkije aankopen dan wel zakelijke rechten in deze vestigen, zoals de Wet op Toerisme, Olie en Industrie

De bovenstaande beperkingen worden niet gezocht bij het vestigen van hypotheekrechten ten behoeve van buitenlandse natuurlijke personen als buitenlandse rechtspersonen met commerciële doeleinden.

Buitenlandse rechtspersonen zonder commerciële doeleinden, zoals verenigingen en stichtingen, mogen geen onroerendgoed aankopen in Turkije.

De hierboven aangegeven vereisten zijn niet van toepassing op wettelijk geërfde onroerende goederen door buitenlandse personen, mits er tussen de landen wederkerigheid bestaat. De bovenstaande beperkingen gelden wel voor geërfde onroerende zaken door middel van een testament. Hiermee wil men voorkomen dat de hoofdregel van wederkerigheid wordt omzeild. Onroerende zaken geërfd door buitenlandse natuurlijke personen waar geen wederkerigheid bestaat dienen openbaar verkocht te worden.

Gebieden betreffende irrigatie, energie, landbouw, mijnbouw, godsdienst en gebieden beschermd vanwege flora en fauna, gebieden met historische waarde, militair strategische gebieden mogen niet door buitenlanders worden aangekocht.

Het kabinet zal ervoor zorgdragen dat deze gebieden zo spoedig mogelijk worden bepaald en in kaart gebracht. Hiervoor worden werkcommissies in het leven geroepen.

Verder zullen oppervlakte kaarten per provincie worden opgesteld die de dichtheid van de aankopen van buitenlanders zal aangeven. De concentratie van buitenlandse aankopen zullen per provincie c.q. hoofdsteden worden verdeeld. De dichtheidslimiet die hierbij zal worden gehanteerd is 0,5% van de totale provincie oppervlakte.

Onroerende goederen die in strijd met de hierboven aangegeven beperkingen zijn aangekocht dan wel in strijd met de Turkse wet- en regelgeving worden gebruikt zullen binnen de door de Ministerie van Financiën aangegeven periode worden verkocht door de buitenlandse eigenaar. Het onroerendgoed wordt openbaar verkocht indien de buitenlandse eigenaar zelf geen actie daartoe onderneemt.

## De Aankoopprocedure

Voordat een Nederlander in het bezit mag komen van een Tapu dient er een toestemming voor het verkrijgen van een Tapu aangevraagd te worden bij de plaatselijke Tapukantoor. De aanvraag kan door de koper of verkoper worden gedaan.

De desbetreffende Tapukantoor stuurt de aanvraag met de nodige gegevens verkregen van het Kadaster, de Gemeente en andere lokale instanties ter beoordeling naar het bevoegde militaire hoofdkwartier. Alle aanvragen voor het Westkust als het Zuidkust van Turkije wordt behandeld door het kwartier in İzmir (de zogenaamde 'Ege Ordu Komutanlığı') Het hoofdkwartier onderzoekt of de aanvraag binnen een militair gebied of een strategische zone valt. De afhandeling van de aanvraag kan een paar maanden op zich laten wachten.

Indien de toestemming positief is kan het eigendom van het onroerendgoed door middel van een koopakte op te stellen door de ambtenaar van de Tapukantoor overgedragen worden op naam van de koper. Het mag duidelijk zijn dat de overdracht niet zal doorgaan indien de toestemming negatief uitvalt.

Vandaar dat de koper bedacht moet zijn op het feit dat hij grote risico's onderneemt indien hij betalingen doet aan de verkoper voordat hij de procedure heeft doorlopen.

Nadat de toestemming positief terug is gekomen, dienen bepaalde betalingen (overdrachtsleges, onroerendgoed belasting en aardbevingspremies) plaats te vinden voordat de Tapukantoor de akte daadwerkelijk opstelt en laat passeren.

Deze diensten worden meestal verzorgd door de makelaar dan wel de bouwaannemer. Verder dient de koper als de verkoper een belastingnummer, paar pasfoto's en een geldig legitimiteitsbewijs te hebben voor deze rechtshandeling.

## De Akte van Koop en Levering

De overdracht van het eigendom van het onroerendgoed geschiedt door middel van het ondertekenen van een akte van koop en levering (gemakshalve ook wel de 'koopakte' genoemd) door de kopende en verkopende partij ten overstaan van de ambtenaar van de Tapukantoor. De ondertekening van deze akte geschiedt door het zetten van handtekeningen over elkaars pasfoto's.

Partijen krijgen geen exemplaar van dit document. In plaats hiervan krijgt de koper een uittreksel van het eigendomsbewijs: de originele Tapu document.

Tijdens de akte van koop en levering wordt de koper c.q. verkoper begeleidt door een beëdigde vertaler.

## De Kleur van de Tapu

Helaas is het niet mogelijk om aan de hand van de kleur van de Tapu document enige zekerheid te verkrijgen over de juridische aard van de TAPU.

Wel kan er gezegd worden dat bij een Tapu met de kleur rood, er sprake is van een stuk perceel waarop appartementsrechten zijn gevestigd. Het feit dat er sprake is van een appartementsrecht is weer een aanduiding dat er sprake is van een afhankelijke maar wel een zelfstandige woning c.q. appartementen in een gebouw of site (meerdere gebouwen of woningen bij elkaar in een woonpark).

De woning is onafhankelijk omdat de woning op zichzelf overdraagbaar is. Daartegenover heeft de woning geen volledige zelfstandigheid omdat de woning een onderdeel is van een geheel met onderdelen (zoals de tuin, lift, kelder ruimte, etc) in mede-eigendom.

Een Tapu met een blauwe rand kan verschillende juridische betekenissen hebben. Er kan sprake zijn van een akkerbouwgrond (in Turks: tarla), een bouwgrond (arsa), dan wel een bouwgrond (arsa) waarop reeds een onafhankelijke maar wel een zelfstandige woning op is gesitueerd, waarbij geen sprake is van splitsing in appartementsrechten.

Al met al is het raadzaam om een onderzoek te (laten) doen naar de Tapu zowel bij het Kadaster als bij de Gemeente betreffende het bestemmingsplan voordat de koper tot de werkelijke aankoop van het onroerendgoed overgaat.

## De Koopovereenkomst

Ofschoon de gemiddelde Nederlander ervan uitgaat dat het hebben van een schriftelijke koopovereenkomst voldoende waarborgen biedt voor een 'veilige' woningaankoop, is dat niet het geval in het Turkse recht. Een ondertekende koopovereenkomst tussen partijen biedt geen rechtszekerheid omdat naar Turks recht de koopovereenkomst (de akte van koop en levering) dient te passeren ten overstaan van de ambtenaar bij de plaatselijke Tapukantoor. Alleen dan pas is er sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst.

De ondertekende koopovereenkomst zal bij een mogelijke juridische rechtszaak alleen kunnen dienen als basis voor het terugvorderen van de betaalde koopbedragen terug, en niet om de aangekochte woning op naam van de koper te verkrijgen.

Vandaar dat het zeer belangrijk en raadzaam is voor de buitenlandse koper om naast het sluiten van een 'waterdichte' koopovereenkomst, bepaalde rechtszekerheden te vragen voor de betalingen die plaatsvinden aan de verkoper, zoals bankgaranties, hypotheekrechten, enz.

Omdat de afgifte van een bankgarantie dan wel het vestigen van een hypotheekrecht een kostenplaatje met zich meebrengt, wordt in praktijk veelvuldig gebruik gemaakt van de 'Senet', de zogenaamde schuldbekentenis naar Turks recht. De senet is een persoonlijke schuldbekentenis en wordt in de Turkse praktijk vaak gebruikt als bewijsmiddel van betaling, welke direct vorderbaar is door tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder. Het heeft de werking van een 'grosse'.

De afgifte van deze 'schuldbekentenis' is snel en goedkoop. Daartegenover biedt het voor de koper geen 'waterdichte' rechtszekerheid. Zeer zeker niet als de afgevende persoon (verkoper, makelaar, ondernemer, bouwer, etc) een 'kale kip' is.

Mocht men toch nog gebruik willen maken van een senet, ter ondersteuning van een koopovereenkomst, is het raadzaam om onafhankelijk te laten onderzoeken of de verkoper solvabel is of niet.

Uiteraard is de koopovereenkomst de basis. De koper dient voor alles bedachtzaam te zijn op de juistheid en inhoud van de koopovereenkomst. Een veelvuldige fout die vaak wordt begaan is dat de overeenkomst niet is ondertekend door de rechtmatige eigenaar, maar door de makelaar of enig andere tussenpersoon.

Laat u adviseren door ABC CONSULTANCY!

## De Turkse Notaris

Ondanks het feit dat een Nederlandse notaris een grote rol vervult bij de totstandkoming van een koopakte, is dit niet het geval bij een Turkse notaris. Een Nederlandse notaris controleert alle juridische aspecten van het onroerendgoed zoals wie de eigenaar is en of u krijgt wat u hebt gekocht. Die taak ligt in Turkije bij de koper zelf.

Partijen kunnen niet ten overstaan van een Turkse notaris een rechtsgeldige koopovereenkomst betekenen. De wetgever heeft deze rol toebedeeld aan de ambtenaar van de Openbare Registers.

Wel is het zo dat de wet een mogelijkheid heeft gecreëerd om ten overstaan van de notaris een **overeenkomst tot 'verkoop onder belofte'** te tekenen. Door middel van een dergelijke overeenkomst belooft de verkopende partij om het onroerend goed alleen en enkel aan de kopende partij te verkopen onder de voorwaarden opgenomen in deze overeenkomst. Mocht de verkopende partij de overeenkomst achteraf niet willen nakomen dan is de kopende partij gerechtigd om de naleving van de overeenkomst alsnog af te dwingen.

Deze notariële overeenkomst biedt een volledige rechtszekerheid voor het verkrijgen van de Tapu van het onroerendgoed indien;

- de volledige aankoopsom wordt vermeld in de overeenkomst en
- de overeenkomst wordt ingeschreven en geregistreerd bij de Openbare Registers om derdenwerking te krijgen.

Zolang partijen niet het volledige koopbedrag van de woning vermelden in deze notariële overeenkomst en deze vervolgens niet laten registreren bij de Tapukantoor biedt deze overeenkomst geen enkele rechtszekerheid voor de koper.

Omdat zowel het vermelden van het volledige koopbedrag als het laten registreren van de notariële koopovereenkomst kostbaar is, wordt door partijen beide voorwaarden niet of nauwelijks vervuld, waardoor het bestaan van een notariële overeenkomst dan ook inhoudelijk geen enkele rechtszekerheid biedt voor de kopende partij.

## De Volmacht

Ofschoon de algemene notariële volmacht voor het verkrijgen en verkopen van onroerende goederen zeer gebruikelijk is zou de Nederlander bij het verlenen ervan zorgvuldiger houding aan moeten nemen. Het is raadzaam om altijd gebruik te maken van de diensten van een bekwame en onafhankelijke beëdigde vertaler.

### ***Verlening volmacht***

Een persoon kan een ander volmachtigen om bepaalde rechtshandelingen, zoals de akte van koop en levering bij de Tapu kantoor, namens hem te ondertekenen indien hij zelf niet persoonlijk deze handelingen kan ondernemen.

De volmacht om een onroerendgoed aan te kopen of te verkopen dient ten overstaan van een publieke notaris te gebeuren. Op de notariële akte dient een pasfoto van de volmachtverlener te worden geplaatst. De volmachtverlener dient hierbij gebruik te maken van de diensten van een beëdigde vertaler aangezien hij de in de Turkse taal opgestelde akte niet kan lezen. De beëdigde vertaler dient geregistreerd te staan bij de desbetreffende notaris.

Een paar tips waar de koper of verkoper voor moet oppassen:

- tracht algemene volmachtverlening te mijden
- tracht voor specifieke volmacht, bijv. in tijd
- zorg dat het adres van de gevolmachtigde wordt vermeld
- zorg altijd dat u een kopie voor uzelf houdt

### ***Intrekking volmacht***

De procedure van de intrekking van een notariële akte geschiedt op dezelfde manier als de verlening ervan; door tussenkomst van een willekeurige notaris. Wel behoort men de gegevens van de volmacht bij de hand te hebben.

Alle Turkse Consulaten in het buitenland herbergen een Turkse notaris in hun gebouw die dezelfde bevoegdheden heeft als een notaris in Turkije. Zowel voor het verkrijgen als voor het intrekken van een volmacht kunt u terecht bij de Turkse Consulaat. Ook hier dient u uw paspoort bij de hand te hebben en gebruik te maken van de diensten van een beëdigde vertaler. (Een lijst van de Turkse Consulaten in Nederland en België is als bijlage opgenomen).

## De Appartement, de Villa en de Woningpark

De villa onderscheidt zich van een appartement of een woning in een woningpark door zijn zelfstandige en onafhankelijke aard. De villa is gelegen op een eigen kavel met een zelfstandige en onafhankelijke Tapu. De juridische begrippen zoals een bestuursplan, de akte van splitsing en de vereniging van eigenaren kent de villa niet aangezien er geen sprake is van gemeenschappelijk eigendom.

De Appartementsen en de woningen in een woonpark (de zogenaamde 'site') daarentegen hebben ook een zelfstandige karakter maar zijn afhankelijk van elkaar voor wat betreft hun gemeenschappelijke grondgebied. Deze woningen zijn zelfstandig in het gebouw of een woonpark omdat ze gesplitst zijn in zelfstandige eigendommen. Ze zijn afhankelijk van elkaar omdat er een mede-eigendomschap heerst op de bouwgrond waarop het gebouw of de woningen zijn gebouwd.

## Landbouwgrond

Conform de huidige wetgeving is het niet meer mogelijk dat een buitenlander landbouwgrond op eigen naam kan aankopen. De Wet voorschrijft in deze de verplichte aanwezigheid van een bestemmingsplan.

Het is mogelijk om bouwbestemming voor landbouwgebieden binnen de Gemeente grenzen aan te vragen. Landbouwkavels buiten de gemeentegrenzen maar niet binnen de dorpskernen, vallen in het gronddistrict van de Provincie. Het is toegestaan om een woning per landbouwkavel te bouwen, mits de oppervlakte van de woning niet meer dan 5% van de totale oppervlakte van de kavel bedraagt met een maximum oppervlakte van 250m<sup>2</sup>. De kavel kan door middel van een Turkse onderneming aangekocht worden.

Landbouwgrond binnen dorpsgebieden mogen niet aangekocht worden door buitenlanders.

## De IMAR en de Bouwvergunning

Het begrip 'IMAR' betekent bouwbestemming. Er is sprake van een illegale bouw indien een woning zonder Imar is gebouwd. Een bouwaannemer verkrijgt op basis van een bestaande bouwbestemming en de bouwvoorwaarden een bouwvergunning voor zijn bouwproject.

## Het Bestuursplan

Voordat een gebouw of een woonpark in zelfstandige onderdelen kan worden gesplitst dient de aannemer een bestuursplan op te stellen en deze met het goedgekeurde bouwproject en de akte van splitsing te deponeren bij de Tapukantoor.

Een bestuursplan is een wettelijk verplichte reglement welke de rechten en plichten aangeeft van de toekomstige eigenaars c.q. bewoners van het gebouw of woonpark. Een goed opgesteld en geregistreerd bestuursplan bespaart heel veel ellende voor de Vereniging van Eigenaren.

Het bestuursplan kan door de Vereniging met 4/5 van de stemmen worden gewijzigd.

## De Akte van Splitsing

Wanneer een bouwproject wordt goedgekeurd door de Gemeente dient de bouwaannemer het nog te bouwen appartementsgebouw of woonpark door middel van een akte van splitsing in appartementen en een bestuursplan te laten registreren als zelfstandige woningdelen bij de Tapukantoor. De zelfstandige appartementen kunnen dan met een eigen onafhankelijke Tapu verkocht worden. Er is sprake van mandeligheid (mede-eigendomschap) in de bouwgrond indien de splitsing bij de Tapu niet heeft plaatsgevonden.

De akte van splitsing wordt opgesteld naar aanleiding van de bouwplannen en het bestemmingsplan van de bouwgrond. Deze akte geeft het eigendomsaandeel van het appartement naar rato van de netto en bruto oppervlakte van de woning aan. De grootte van het appartement is bepalend voor het eigendomsaandeel in de totale oppervlakte van de bouwgrond. Dit dient ook te worden weergegeven op de Tapu.

Tevens worden andere details van het bouwproject weergegeven in de akte van splitsing, zoals de nummering en de verdieping. Een niet juist opgestelde akte van splitsing zal juridische gevolgen hebben op de Tapu en de akte van koop en levering. De Tapu ambtenaren zijn namelijk bij de opstelling van de akte van koop en levering gebonden aan de reeds gedeponeerde details van de akte van splitsing..

Het eigendomsaandeel van een appartement is van evident belang op sommige rechten van de eigenaar, zoals de servicekosten, opstal- en verzekeringsrechten.

Ofschoon de eigenaar recht op één stem per appartement heeft (ongeacht het eigendomsaandeel), is het eigendomsaandeel wel bepalend voor de bijdrage in de servicekosten. Bijvoorbeeld een woning met een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> zal minder verwarmingskosten hoeven te betalen als een woning van 250m<sup>2</sup>.

De servicekosten daargelaten, het eigendomsaandeel is bepalend voor het veiligstellen van de eigendomsrechten en opstalrechten in de grond indien het gebouw wordt verwoest door brand of anderszins.

Alleen door tussenkomst van een rechterlijke beslissing kunnen deze fouten hersteld worden

## İskan

De datum van oplevering voor dat droomobject in Turkije komt naderbij en dan wordt de koper opeens geconfronteerd met het begrip iskan. Een belangrijk document dat onmisbaar is om optimaal van de aangeschafte woning te kunnen genieten.

Het begrip iskan kan tot verwarring leiden. Doorgaans wordt hiermee de algemene iskan (*yapı kullanım izni*) bedoeld, die niet verward moet worden met de individuele iskan (*ferdi iskan*).

De vertaling van '*yapı kullanım izni*' geeft eigenlijk direct aan waar deze iskan voor nodig is: 'toestemming voor gebruik van het gebouw'. De iskan moet gezien worden als de 'legalisering van het gebouw'.

De algemene iskan dient schriftelijk aangevraagd te worden door de bouwer c.q. de aannemer, dan wel door de grondeigenaar of -eigenaren bij de afdeling bouwzaken van de gemeente in kwestie. Naar aanleiding van het verzoek van de bouwaannemer onderzoekt de gemeentelijke ambtenaar of het bouwwerk (meestal een appartementencomplex) is gebouwd conform de bouwvergunning en de goedgekeurde bouwplannen. Een onvoltooide gemeenschappelijke tuin of zwembad kan voldoende reden zijn om de iskan niet af te geven.

De gemeente onderzoekt verder of de aannemer zijn andere financiële verplichtingen bij de bouw heeft voldaan, zoals het betalen van de elektriciteit- en waterrekeningen, de gemeentelijke leges, de onroerendgoedbelasting en niet te vergeten, de sociale verzekeringspremies van de bouwvakkers. Ook wordt bekeken of het gebouw voldoet aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften zoals een goedgekeurde lift en de aanwezigheid van een brandtrap. Indien de aannemer voor het gebouw geen iskan kan verkrijgen bij de gemeente kunnen de bewoners van het gebouw geen aanspraak maken op de individuele iskan. En die zorgt er nou juist voor dat er in de woning een energiemeter wordt geplaatst.

Een bewoner van het gebouw kan alleen in aanmerking komen voor zijn individuele iskan indien reeds een algemene iskan is verkregen voor het gebouw. Zonder de individuele iskan kan de bewoner dus geen aanspraak meer maken op goedkopere lokale water- en/of elektriciteitsaansluiting. Het gebruik van de algemene openbare nutsvoorzieningen is prijsvriendelijker dan het gebruik van bouwstroom en water.

Nadrukkelijk wordt gesproken van 'geen aanspraak meer', omdat met ingang van 1 januari 2005 de wetgever het hebben van de individuele iskan verplicht heeft gesteld voor het gebruik van openbare nutsvoorzieningen. Voor deze datum was het mogelijk om water- en/of elektriciteitsaansluiting te verkrijgen zonder dat het gebouw een algemeen iskan had. De wetgever tracht hiermee illegale bouw te verhinderen en druk uit te oefenen op aannemers om hun verplichtingen na te komen.

In de praktijk komt het voor dat een gemeente de watervoorziening van een gebouw laat afsluiten omdat het gebouw geen iskan heeft. Ofschoon in zulke situaties voor de bewoner(s) bezwaar- en beroepsmogelijkheden bestaan, wordt gedurende de juridische procedure het woongenot behoorlijk beperkt. Het is dus van groot belang om er op te letten dat het appartement of de woning waar de voorkeur naar uit gaat is voorzien van een iskan, dan wel voldoet aan de eisen om een iskan te verkrijgen.

## Openbare nutsvoorzieningen

Per 1 januari 2005 komt een eigenaar van een onroerendgoed niet meer in aanmerking voor de aansluiting van water- en elektriciteitsvoorziening indien het gebouw waarin hij zijn appartement heeft gekocht geen ISKAN vergunning heeft.

De regering beoogt hiermee illegale bouwwerken te onderdrukken. De iskan wordt afgegeven door de Gemeente.

De gemeente is de leverancier van water en watervoorzieningen. Elektriciteit wordt geleverd door een lokale elektriciteitsmaatschappij.

Naast abonnementskosten wordt ook aansluitingskosten gevorderd bij nieuwbouw huizen.

## Vereniging van Eigenaren

De Appartementenwet is van toepassing, zowel op een appartementsgebouw als op een woonpark die ook wel een 'site' wordt genoemd. Een gebouw of een woonpark heeft juridisch een tweezijdig karakter; namelijk het appartement of de woning heeft een eigen zelfstandigheid (een onafhankelijke Tapu), maar is afhankelijk van de andere woningen wat betreft het mede-eigendomschap in het totale gemeenschappelijke grondgebied. Op de Tapu wordt aangegeven hoe groot het aandeel van het aangekochte appartement is.

Een appartementsgebouw of een woonpark heeft gemeenschappelijke ruimtes en machines die een algemeen onderhoud nodig hebben zoals de tuin, het zwembad, de trappengang, de lift, de kelderruimte of de verwarmingsinstallatie. Alle bewoners van het appartement zijn verantwoordelijk voor het onderhoud en de kosten van het onderhoud, of de bewoner ervan gebruik maakt of niet.

Ieder appartementsgebouw met meer dan 4 verdiepingen is verplicht om een Vereniging van eigenaren (de Vereniging) op te richten. De Vereniging dient tenminste eenmaal per jaar bijeen te komen. Alle besluiten van de Vereniging dienen in een besluitboek te worden genoteerd. Voordat een besluitboek door de Vereniging kan gebruikt worden dienen alle pagina's van het boek door een notaris te worden bekrachtigd.

Het bestuur van de Vereniging is verantwoordelijk voor het bijhouden van het besluitboek. De Vereniging kan door een bestuurder of door een bestuur bestaande uit drie personen worden vertegenwoordigd. De Vereniging kan ook besluiten om het beheer van het appartement of het woonpark uit te besteden aan personen en bedrijven buiten het gebouw.

De algemene besluiten van de Vereniging kunnen in meerderheid van stemmen worden genomen, tenzij de Wet anders voorschrijft. Voordat in meerderheid van stemmen kan worden besloten dient de meerderheid van de Vereniging in aantal aanwezig te zijn op de Algemene Vergadering. Indien de meerderheid in leden aantal niet kan worden bewerkstelligd tijdens de eerste vergadering dan kunnen de aanwezigen tijdens de tweede vergadering, te houden binnen een week na eerste vergaderdatum, in meerderheid beslissen ongeacht het aantal aanwezigen.

Ofschoon ieder woning één stemrecht heeft mag een persoon niet meer dan 1/3 van de stemmen in een Vereniging hebben. Een huurder heeft dezelfde rechten als de eigenaar van het gebouw tenzij de Wet of het bestuursplan van een gebouw of woonpark welke is gedeponereerd en geregistreerd wordt op de Tapukantoor anders voorschrijft. Door middel van een volmacht kan een ander namens de stemgerechtigde zijn stem uitbrengen. .

Vanwege het onderhoud en schoonmaak van gemeenschappelijke ruimtes en machines van het gebouw of woonpark heeft de Vereniging meestal vaste personeel in dienst, zoals een conciërge of een tuinman. De Vereniging is wettelijk verplicht om de SSK (ziektelasten verzekeringspremie) van zijn personeel te betalen op straffe van hoge geldboetes.

Onderhoud- en schoonmaakkosten worden in evenredigheid met het woningaandeel in het gebouw of woonpark betaald door de bewoners van het gebouw. De hoogte van deze contributie betaling wordt bepaald door de Vereniging tijdens de jaarlijkse bijeenkomst aan de hand van een budget voorstel door het bestuur. Het bestuur van de Vereniging evenals ieder ander bewoner van het gebouw heeft het recht om een incasso procedure op te starten tegen de geen contributie betalende bewoners van het gebouw of woonpark. De door de Wet voorgeschreven achterstandsrente bedraagt 10% per maand. Dit kan door een besluit van de Vereniging worden verhoogd.

De mogelijkheid bestaat dat door middel van een rechterlijke beslissing een hypotheekrecht op het appartement of woning van de niet betalende eigenaar wordt gevestigd in evenredigheid met de hoogte van de achterstallige schuld.

## Coöperatie woningen

Het doel van bouwcoöperaties is om goedkope woningen te ontwikkelen en te bouwen door middel van contributies van zijn leden.

Alle leden van de coöperatie vormen de Algemene Leden Vergadering. Het bestuur bestaande uit een voorzitter, vice-voorzitter en een penningmeester wordt door het Algemene Leden Vergadering gekozen. Tevens worden twee controleurs van de boekhouding gekozen. De Algemene Leden Vergadering komt eenmaal per jaar bijeen om de nodige beslissingen te nemen en wordt door een commissaris van de provincie bijgewoond.

Buitenlanders mogen lid van een Turkse woningcoöperatie worden mits de statuten van de coöperatie dit niet hebben verboden. Wel is het belangrijk om te weten dat buitenlandse leden nooit als lid van het bestuur of als controleur mogen optreden in de coöperatie. Dit is namelijk bij wetgeving uitgesloten.

Ofschoon het verkrijgen van een woning via een lidmaatschap bij een coöperatie zeer aantrekkelijk kan zijn, heeft het lidmaatschap van een coöperatie meer nadelen dan voordelen. Hieronder een paar voorbeelden:

- De aanwezigheid van niet of niet op tijd betalende leden, dat ongetwijfeld op den duur leidt tot cashflow problemen en vertraging van de bouwontwikkelingen
- De zware ontgoocheling bij slecht bestuur, interne ruzies, inflatie, vertraging van de bouwontwikkeling
- Het neemt jaren in beslag voordat uiteindelijk de Tapu wordt ontvangen
- In praktijk wordt meer geld uitgegeven dan dat het is begroot door de stichters van de coöperatie

Het feit dat een buitenlander nooit onderdeel van het bestuur mag worden, kan in praktijk zeer teleurstellend zijn bij situaties waarbij de coöperatie door wanbestuur niet goed functioneert.

## Timeshare-woningen

Timeshare-woning is een (vakantie)woning die in bezit is van een aantal eigenaars waarbij ieder een bepaalde periode van een kalender jaar de woning kan gebruiken. Timeshare wordt ook wel deeltijdeigenaarschap genoemd.

Ook Turkije kent deeltijdeigenaarschap, met zijn eigen juridische hoedanigheden.

- Timeshare dient als zodanig geregistreerd te worden op de Tapukantoor
- De gebruikperiodes kunnen niet minder dan 15 dagen zijn
- De gebruikperiodes dienen in gelijke mate te worden verdeeld
- De rechten zijn overdraagbaar
- Het bestuursplan van een gebouw kan timeshare verbieden

## Huurwoningen

Het is altijd verstandig als Nederlander om eerst wat in de buurt te huren voordat men daadwerkelijk overgaat tot aankoop van een woning. Zodoende kan je je bijvoorbeeld beter oriënteren op de omgeving en de inwoners, de seizoenwisselingen meemaken, de eigenaardigheden van de stad ontdekken, voordat je daadwerkelijk de stap neemt voor een koopwoning.

Ofschoon de hoofdlijnen van een Turkse huurovereenkomst niet zo zal verschillen van de West-Europese, zijn er toch enkele aspecten die we graag onder uw aandacht willen brengen voor een 'zorgeloos' huurgenot in Turkije.

- Controleer of de verhuurder de rechtmatige eigenaar dan wel de rechtmatige gevolmachtigde is van het object. De Tapu gegevens zijn hiervan belang. Indien er sprake is van meerdere eigenaars dienen alle partijen betrokken te zijn bij de overeenkomst. Zelfs de makelaar kan een huurovereenkomst ondertekenen, zolang hij maar een specifieke notariële volmacht heeft namens de verhuurder. Zorg altijd dat u een kopie van de identiteitspapieren van de verhuurder krijgt.
- Indien de verhuurder een bedrijf of een onderneming is dient u erop te letten dat de bestuurder van het bedrijf bevoegd is om de overeenkomst te ondertekenen. Vraag naar het notariële bestuurdersmandaat van de bestuurder en let erop of het document niet is verlopen.
- Zorg dat alle gegevens en afgesproken voorwaarden correct worden opgenomen in de overeenkomst zoals de adresgegevens, de betaalcondities, de huurtermijn, de opzegtermijn en het meest voorname de mogelijke huurverhoging bij overeenkomsten langer dan één jaar.
- Geen voortijdige ontruimingsclausules of documenten ondertekenen!
- Let er op dat een deposito (borgbetaling) en een voorschotbetaling twee verschillende begrippen zijn. Een borgbetaling dient door de huurbaas te worden geretourneerd aan de huurder bij beëindiging van de huur. Een voorschotbetaling is een vooruitbetaling op de huurpenningen. Zorg ervoor dat alle betalingsaspecten worden opgenomen in de overeenkomst.
- Denk aan een inventarislijst; zoals de CV ketel, zonneboiler en keukenapparatuur. Controleer deze lijst op volledigheid en uiteraard of deze zaken c.q. bestanddelen van de woning nog werken.
- Laat u uw huurovereenkomst registreren bij de Tapukantoor, indien de huurperiode langer is als één jaar. Hiervoor heb je schriftelijke goedkeuring van de huurbaas nodig. Door middel van de registratie worden de huurrechten ook beschermd tegen acties van derden.
- Niets ondertekenen dat u niet kunt lezen!!! Zorg voor een onpartijdige adviseur of een vertrouwenspersoon.

Het is gebruikelijk in Turkije dat de verhuurder naast de huurovereenkomst onafhankelijke schuldbewijzen (SENETS) aan de huurder laat ondertekenen. Tracht dit te vermijden. Indien dat niet mogelijk is, zorg dat alle details van de senets worden opgenomen in de

overeenkomst onder vermelding van de woorden 'teminat' op de senet zelf. Teminat betekent in het Turks borg. Vergeet nooit een kopie van de senet voor uzelf te bewaren.

## Erfrecht

Onroerende zaken vallen in de exclusieve bevoegdheid van het Turkse recht. Dit betekent dat het Turkse erfrecht zowel in materie als in procedure van toepassing is op het onroerendgoed indien de eigenaar ervan overlijdt.

De Tapu van een onroerendgoed kan door tussenkomst van de Turkse rechter op naam van de erfgenamen gezet worden. De rechter beoordeelt aan de hand van de overlijdensakte, het uittreksel van het geboorteregister, een kopie van de Tapu en ander documenten of de verzoekers de wettelijke erfgenamen zijn van de overleden persoon. Alle Nederlandse documenten dienen te voorzien zijn van een apostille stempel. De apostille stempel kan verkregen worden bij een willekeurige rechtbank in Nederland.

Hoofregel is dat de langstlevende echtgenoot  $\frac{1}{4}$  erft en de kinderen  $\frac{3}{4}$  van het onroerendgoed. Indien de erflater geen echtgenoot meer heeft, erven de kinderen het gehele goed. Indien er geen kinderen zijn, dan erft de echtgenoot de helft van het onroerendgoed. De andere helft gaat naar de ouders van de erflater.

De erflater kan door middel van een testament anders beslissen. Volgens het Turkse erfrecht kunnen echtgenoten niet uitgesloten worden van hun erfdeel, de kinderen wel voor de helft van hun erfdeel.

Het is raadzaam om professioneel juridisch advies in te winnen bij erfrechtelijke kwesties aangezien kwesties zoals internationale aspecten, het bestaan van een testament en de tussen partijen bestaande huwelijks goederen regime het erfrecht van een persoon kan wijzigen.

## Het Testament

In Turkije kan men op twee manieren een rechtsgeldig testament (laten) opstellen. De keuze bestaat uit het handgeschreven schriftelijke testament of het meest betrouwbare notarieel opgemaakte testament.

Het handgeschreven testament dient volledig door de persoon zelf te zijn geschreven onder vermelding van een duidelijke tijd- en plaatsbepaling en uiteraard ondertekend met persoonlijk handschrift. Het handgeschreven testament is niet betrouwbaar genoeg, zolang het document niet in bewaring wordt afgegeven bij een onafhankelijke instantie. Het wordt dan ook niet aangeraden.

Om een notarieel testament te laten opmaken heeft men naast twee getuigen, een beëdigde vertaler, een geldig paspoort, een kopie Tapu en een paar pasfoto's tevens een volwaardige psychiatrische rapportage nodig die is afgegeven door een erkend Turks overheidsziekenhuis. Wel moet hier worden vermeld dat sommige notarissen het vereiste van een psychiatrische rapportage niet vragen.

Een in Nederland opgestelde testament is rechtsgeldig in Turkije. Zolang er tussen de landen een wederkerigheidprincipe is geaccepteerd, is een in het buitenland rechtsgeldig opgestelde testament ook rechtsgeldig naar Turks recht. Tussen de meeste Europese landen, waaronder Nederland en België, bestaat een wederkerigheidovereenkomst.

Uiteraard mag het logisch zijn dat de ten uitvoerlegging van een naar buitenlandsrecht opgestelde testament in Turkije iets langer zal duren en meer kosten met zich mee zal brengen dan een naar Turks recht opgestelde testament. Namelijk bij het overlijden van de testateur/testatrice dient het buitenlandse testament door een rechtbank van het 'thuisland' te worden gevonnist en geapostilleerd.

Deze aktes en documenten dienen hierna beëdigd vertaald en door de Turkse notaris bekrachtigd te worden voordat deze documenten door tussenkomst van de Turkse rechter omgezet kan worden in een Turkse rechterlijke grosse. De Turkse rechterlijke grosse is namelijk noodzakelijk voor het laten registreren van het eigendom van het onroerendgoed (de TAPU) bij de Tapukantoor.

Of men kiest voor een testament naar Turks recht of Nederlands recht is afhankelijk van de persoonlijke situatie en/of er reeds een testament in Nederland of België bestaat. De keuze voor een Turks testament zal uw erfgerechtigde(n) heel wat tijd en geld kunnen besparen.

## De Turkse Makelaar

Sinds de Wet op de makelaardij in juli 2003 is ingetreden, is er voor de Turkse makelaar een nieuwe periode van start gegaan. Hoewel de Turkse regelgeving in verhouding tot de Europese regelgeving op het gebied van de makelaardij nog in kinderschoenen staat, is de invloed van de Wet vrij groot op de makelaars in Turkije.

Door middel van deze nieuwe regelgeving is er meer grip op de makelaars en de zogenaamde makelaarskantoren gekomen. Sindsdien kan de werk- en handelwijze van de doorsnee makelaar worden getoetst aan wettelijke normen. De makelaar dient ten eerste een makelaardij cursus te volgen, voordat hij zich kan registreren bij de Orde van Makelaars. Hij mag geen andere beroep uitoefenen dan slechts enkel de functie makelaar.

De bedoeling is om op deze wijze meer bekwame makelaars op de onroerendgoed markt te krijgen. De bestaande en uiterst trieste gevallen van bedrog en misleiding van buitenlandse kopers wordt hopelijk verleden tijd.

## Consumenten rechten

De reden dat men weinig gebruik maakt van de Turkse consumenten rechten is niet het feit dat er geen goede wet en regelgeving hierover bestaat, maar dat de Turkse consument als koper van goederen zijn rechten en mogelijkheden in deze niet kent en ook niet hiervoor opkomt.

Ofschoon de consumenten rechten zowel op roerende als onroerende zaken van toepassing zijn komt het in praktijk zeer sporadisch voor dat het onderwerp van discussie een aangekochte woning is. De bedoeling van dit onderdeel is dan ook om de Nederlandse consument koper van een woning te informeren over zijn rechten en mogelijkheden betreffende zijn onroerendgoed aankoop. Uiteraard is een en ander ook van toepassing op aangekochte roerende zaken in Turkije echter niet beperkt met deze mogelijkheden.

De koper als consument heeft het recht om binnen 30 dagen vanaf het moment dat de woning aan hem is geleverd de zichtbare als verborgen gebreken van het goed aan de verkoper schriftelijk mede te delen en hem hiervoor in gebreke te stellen.

De consument heeft de keuze om hierna onder opzegging van de overeenkomst, het aankoopsom terug te vragen, dan wel het recht het gebrek te laten herstellen, dan wel het goed door een ander goed te laten vervangen, dan wel in verhouding tot het gebrek verlaging van het aankoopsom te vragen, dan wel tot schadevergoeding te vragen indien sprake is van opgelopen schade. De verkoper dient te berusten in de keuze van de kopende consument.

Aangekochte goederen die niet voldoen aan de eigenschappen dan wel hoedanigheden die door de verkoper zijn medegedeeld, aangeduid dan wel aangegeven door middel van een brochure, reclame of advertentie aan de koper; dan wel niet voldoen aan de geuite verwachtingen van de consument welke bekend zijn bij de koper; dan wel aangekochte goederen die juridische, economische dan wel technische gebreken hebben, worden als gebrekkig goed betiteld.

De hierboven aangegeven consumenten rechten zijn alleen van toepassing indien

- Het goed een woning of vakantiehuis betreft
- De koper in de hoedanigheid van een consument koopt
- De verkoper het goed verkocht heeft in de hoedanigheid van zijn bedrijfsuitvoering met het oogmerk op handel
- De verjaringstermijn van 5 jaar met ingang van datum levering woning nog niet is voldaan

Mocht de verkopende partij geen gehoor willen geven aan het verzoek van de consument - koper dan heeft de consument de mogelijkheid om zijn zaak aan een Consumenten rechtbank voor te leggen dan wel een klacht in te dienen bij de College voor Consumenten rechten.

Bijna in alle steden bestaat een College voor Consumenten Rechten ondergebracht bij de plaatselijke Kamer van Koophandel gebouw. De beslissingen van het College zijn bindend voor partijen.

## Aankoop woning via opzetten van een Onderneming

De beperkingen van de huidige Tapu wetgeving is niet van toepassing op de Turkse onderneming. Vandaar dat een Nederlander een woning via het opzetten van een onderneming kan aankopen indien hij de woning niet persoonlijk kan werven. Vooral voor buitengebieden en dorpsgebieden biedt de Turkse Limited een uitkomst.

Ofschoon Turkije twee soorten kapitaalondernemingen kent zal hier alleen de Limited als onderneming aan de orde komen.

De Turkse Limited kan binnen een week met minstens twee personen opgezet worden. De Tapu van de woning kan meteen op naam van de Limited gezet worden. Een toestemming van het militaire hoofdkwartier is niet vereist. Geen wachttijd en geen risico dat de woning in de tussentijd kan worden doorverkocht aan een ander of juridisch belast kan worden met een beslaglegging.

Voorals echtparen, familieleden met meer dan twee leden kunnen een praktisch voordeel hebben bij de aankoop via een onderneming aangezien je minstens twee leden dient te hebben om een Turkse Limited op te zetten. Naar verhouding van je aandeelhouderschap in de Limited, bezit je eigendomschap in de woning. Geen extra overdrachtskosten per persoon en ook geen vertaalkosten bij de Tapukantoor!

Een bijkomend voordeel verder is het feit dat alle mogelijke onderhoudskosten van de woning kunnen worden afgetrokken van de belastingen.

Wel moet de Nederlandse koper bewust zijn van het feit dat het hebben van een onderneming oprichtingskosten evenals maandelijkse boekhoudkosten met zich meebrengt.

## Bankzaken

### *Bankrekening*

Met een individueel belastingnummer kan een bankrekening geopend worden. Het belastingnummer kan verkregen worden bij het plaatselijke belastingkantoor.

De aanwezigheid van een eigen bankrekening is handig voor zowel locale betalingen, zoals de elektriciteit- en waterrekening als voor internationale overmakingen. Wel dient u een internationale SWIFT en IBAN (International Bank Account Number) te vragen bij uw bank.

Vergeet niet dat bijna alle banken internet bankieren mogelijkheden hebben. Vraag naar de voorwaarden en mogelijkheden bij uw bank.

### *Betalingen*

Het is raadzaam om altijd uw betalingen aan derden giraal over te maken onder vermelding van de reden van overmaking en met verwijzing naar de kadastrale specificatie van het onroerendgoed in kwestie.

Dit voorkomt miscommunicatie en biedt een basis voor mogelijke terugvorderingen in de toekomst.

Indien girale overmaking niet mogelijk is, is het altijd verstandig om schriftelijk betalingsbewijs, onder vermelding van de reden van betaling van de ontvanger te krijgen.

## De Fiscale aspecten

Het investeren in onroerend goed in Turkije wordt steeds populairder, zowel bij personen die er een tweede woning kopen als bij beleggers die enkel geïnteresseerd zijn in het realiseren van een goede verkoopopbrengst. Hierbij dient uiteraard rekening gehouden te worden met de gevolgen voor de belastingheffing. De fiscale consequenties van de aankoop van onroerend goed in Turkije variëren per situatie.

### ***Het buitenlandsvermogen van de Nederlander***

Een Nederlander woonachtig in Nederland, is verplicht zijn de waarde van zijn woningaankoop als buitenlandsvermogen op te geven bij de Nederlandse fiscus. Toch is zo dat er tussen Nederland en Turkije een Verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing bestaat. Inkomsten uit onroerende zaken mogen op basis van dit verdrag belast worden in het land waar het onroerend goed is gelegen. Dit betekent dat de Nederlander die eigenaar is van een Turkse woning, zijn vermogen moet aangeven bij zijn fiscus maar tevens vrijstelling moet vragen op basis van dit Verdrag. Ook in het geval bij verkoop van een woning is het verdragsartikel met betrekking tot vermogenswinsten van toepassing, waardoor de Nederlandse fiscus vrijstelling moet verlenen.

### ***Vermogensbelasting***

Het is goed om te weten dat men in Turkije geen vermogensbelasting hoeft te betalen over de waarde van de woning.

### ***Inkomstenbelasting uit verkoop van onroerendgoed***

Wel is men gehouden om inkomsten belasting te betalen bij verkoop van een woning over de waardevermeerdering dat men heeft genoten, indien de woning binnen 4 jaar na aankoop wordt verkocht. Voor woningen die u langer bezit als 4 jaar hoeft u geen inkomstenbelasting te betalen.

### ***De Overdrachtsbelasting***

Tijdens de overdracht van de woning dienen partijen de wettelijke overdrachtsbelasting ad 3% te delen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Wel is het zo dat de waarde van het onroerendgoed vermeld op de Tapu de basis is voor de overdrachtsbelasting als voor alle andere belastingsoorten.

### ***Bronheffing bij Dividend***

Vaak wordt bij het investeren in Turks onroerendgoed gebruik gemaakt van een Turkse Limited, zowel door de Nederlandse particuliere investeerder als door een Nederlandse onderneming of vennootschap.

Bij een uitkering van dividend door de Turkse Limited aan een Nederlandse aandeelhouder gelden voor natuurlijke personen als voor vennootschappen de volgende regels.

De Turkse belastingdienst is verplicht 10% bronheffing in te houden op het dividend uitkering aan een Nederlandse natuurlijke persoon of rechtspersoon, die woonachtig respectievelijk gezeteld is in Nederland.

Indien Nederland hogere tarieven in deze hanteert, dient Nederland op basis van het Verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing de door de Turkse fiscus gehanteerde 10% bronheffing in vermindering te brengen.

### ***BTW-belasting***

Ter volledigheidshalve dient hierbij vermeld te worden dat een Turkse Limited altijd dient te factureren met BTW bij verkoop van onroerende zaken. De BTW tarieven zijn 1% voor woningen van netto 150m<sup>2</sup> en 18% voor woningen groter dan 150m<sup>2</sup>.

## Tapu Garantie biedt... Nóg meer zekerheid op Turkse vastgoedmarkt!

Investeren in een project of huis in het buitenland draait vaak om grote bedragen en brengt onnodige risico's met zich mee. Zeer zeker als de Nederlandse koper moet wachten op zijn Tapu terwijl hij reeds het aankoopbedrag geheel of gedeeltelijk heeft betaald.

Wat gebeurt er met de betalingen als de toestemming negatief terugkomt?

Wat gebeurt er met de rechten van de koper als de aannemer onverwacht failliet gaat of overlijdt?

Wilt u er zeker van zijn dat u aan het einde van de rit de sleutel krijgt van uw droomhuis? Of dat de aannemer niet met uw geld met de noorderzon is vertrokken?

ABC CONSULTANCY biedt u als onafhankelijk en onpartijdig tussenpersoon 100% onroerendgoed garantie dan wel uw volledige aankoopbedrag terug bij begeleiding van uw aankoop.

- Onderzoek naar de juridische aspecten van het onroerendgoed
- Opstellen van volwaardige koop-en bouwovereenkomsten
- 100% Garantie op het ontvangen van de TAPU
- 100% Garantie op retour van uw aankoopbedrag
- Uitsluiten van alle risico's

Vraag aan uw makelaar of projectontwikkelaar naar de **Tapu Garantie Keurmerk**. Dit is een keurmerk die door ABC Consultancy wordt verleend aan 'waterdichte' bouwprojecten. Deze projecten worden door ons team van deskundigen, onafhankelijk en onpartijdig, onderzocht op de volgende juridische aspecten:

- De solvabiliteit van de bouwaannemer
- Het eigendomschap van de bouwaannemer in het bouwproject
- De bouwvergunning en het bestemmingsplan van het bouwproject
- Het bestuursplan, de akte van splitsing

## Tapu Garantie Keurmerk

Aannemers, Projectontwikkelaars, Makelaars.....

Door het verkrijgen van de Tapu Garantie Keurmerk kunt u zich onderscheiden van anderen op de woning- en bouwmarkt door eenmalig onderzoek te laten doen naar uw woning- en/of bouwproject. Mocht uw project voldoen aan onze juridische eisen dan kunt u de Tapu Garantie Keurmerk logo gebruiken bij uw verdere verkoopactiviteiten. Voorts bieden wij u de mogelijkheid om uw gekeurmerkte woningproject(en) op de **www.tapugarantie.nl** te plaatsen.

De Tapu Garantie Keurmerk is

- Een duidelijk en adequaat onderscheidingsmiddel;
- Een duidelijk vertrouwensmiddel
- Een strategisch snel verkoopmiddel



Wij beogen door middel van de Tapu Garantie Keurmerk een duidelijke en doorzichtige woningmarkt voor alle partijen en hopen dat onze diensten u in staat zullen stellen uw verkoop te consolideren en zelfs te verhogen.

Bent u nog niet op de hoogte gesteld van de mogelijkheden van de Tapu Garantie Keurmerk? En wilt u in aanmerking komen voor de Tapu Garantie Keurmerk voor uw prachtige woningcomplex, nieuwbouw project, woning resort of uw portefeuille van woningaanbod?

Vraag vrijblijvend naar de voorwaarden van de Tapu Garantie Keurmerk  
**info@tapugarantie.nl**

## ABC Kooptraject in 10 stappen

De onderstaande 10-stappen traject wordt aangeraden door ABC Consultancy voor een 100% veilige woningaankoop in Turkije.

Checklist Huis Kopen	
1.	Bekijk meerdere huizen die in uw prijssegment vallen. Maak gebruik van de ABC tips bij het bekijken van een woning.
2.	Let in een woning op de kwaliteit van de diensten en het gebruikte materiaal zoals de elektriciteitsbedrading, de isolatie materiaal, kwaliteit van de plavuizen, afwerking van de plafonds en de kozijnen, de afsluiting van de deuren, het schilderwerk, e.d.
3.	Laat de waarde van de woning onafhankelijk taxeren. ABC Consultancy staat paraat met haar onafhankelijke taxateurs van onroerende zaken.
4.	Vraag naar de bouwvergunning en het goedgekeurde bouwproject van de aannemer. Vraag naar de akte van splitsing bij nieuwbouwwoning. Vraag naar de Iskan (de woonvergunning) van de woning bij een bestaand object.
5.	Neem een optie op de woning en laat het onafhankelijk beoordelen door uw eigen vertrouwensman. ABC Consultancy staat paraat voor een onafhankelijk onderzoek naar de juridische waarde van de woning.
6.	Vraag naar het concept koop- c.q. bouwovereenkomst van de makelaar c.q. verkoper. Laat de overeenkomst onafhankelijk beoordelen door de advocaten van ABC Consultancy.
7.	Vraag vrijblijvend aan ABC Consultancy om de 100% Tapu Garantie voorwaarden voordat u iets ondertekent. Indien nodig staat ABC Consultancy u met woord en daad bij uw onderhandelingen
8.	Zorg ervoor dat de verkoper u schriftelijk op de hoogte stelt van de Tapuaanvraag op uw naam. Vraag naar het aanvraagnummer. Laat ABC Consultancy u begeleiden bij uw Tapuaanvraag.
10.	Zorg voor een onafhankelijke beëdigde vertaler tijdens de overdracht van de Tapu op uw naam. Laat ABC Consultancy u begeleiden bij de overdracht van uw Tapu.

Gefeliciteerd met uw woning. U kunt nu overgaan tot aankoop van uw inboedel en afsluiten van de nodige verzekeringen.

## ABC Tips bij het bekijken van een woning

Bedenk van tevoren goed wat uw minimale eisen zijn voor een (vakantie)woning en uw reden van aanschaf. Bezoek en vergelijk verschillende vakantie locaties voordat u een keuze maakt. .

Neem voor de zekerheid een meetlint mee, dan hoeft u de grootte van de kamers niet in te schatten. Ook een foto toestel of videocamera kan handig zijn, om later alles rustig terug te bekijken.

- Hoe is de ligging van de woning ten opzichte van de zon?
- Hoe is de afstand van de woning ten opzichte van het strand?
- Wat is de gemiddelde temperatuur in het hoogseizoen?
- Is er een gemeenschappelijk zwembad?
- Is er ruimte om te parkeren?
- Is er openbaar vervoer?
- Hoe ziet de omgeving vanuit uw balkon eruit?
- Zijn er zorginstellingen in de buurt?
- Zijn er winkels, postkantoor, apotheek in de buurt?
- Is het een rustige of drukke wijk?
- Zijn er uitgaansgelegenheden in de buurt?
- Hoe ziet het dak eruit, zit de woning goed in de verf, is het huis onderhouden?
- Is er een vaste conciërge?
- Wat zijn de onderhoudskosten en vaste lasten van het gebouw?
- Wie zijn de toekomstige burenen?
- Welke voorzieningen zijn aanwezig in de woning?
- Hoe ziet de woning en de omgeving in de winter uit?
- Is de tuin en zwembad onderhouden?
- Is het terrein vlak of heuvelachtig?
- Is het terrein omheind, zijn er andere veiligheidsvoorzieningen?
- Ligt het huis afgelegen?
- Is de omgeving reeds volgebouwd?
- De prijs van het huis

## Woordenboek – Veel gebruikte termen

ABC CONSULTANCY	100% Tapu Garantie
ada	eiland; stuk grond ingedeeld door het kadaster
arsa	bouwgrond
asansör	lift
avukat	advocaat
balkon	balkon
bodrum	kelder
çatı	dak
çöp vergisi	afvalheffing
depozit	borg
dönüm	1000 m2
emlak	vastgoed
emlak bedeli	w.o.z waarde
emlak vergisi	belasting aangifte vastgoed
emlakçı	makelaar
emlakçılar odası	vereniging van makelaars
ferdi iskan	individueel iskan
günısı	zonneboiler
ha	hectare
hectare	10.000 m2
iskan	toestemming voor gebruik van het gebouw
kadastro	kadaster
kapıcı	conciërge
kat	Etage
kat irtifakı	akte van splitsing
kat mülkiyeti	eigendom appartement
kiler	Kelder
kimlik	Identiteit
kira	Huur
kira sözleşmesi	huur overeenkomst
kooperatif	Coöperatie
mesken	Woning
mütehait	Aannemer
noter	Notaris
parsel	Perceel
senet	verklaring schuldbekentenis
site	Woonpark
şirket	Onderneming
tapu	uittreksel eigendomsakte
tapu garantie	aankoop garantie bij het kopen van vastgoed via ABC
tapu kantoor	beheerder van de tapu registraties
tarla	agrarisch grondgebied
tercüman (yeminli)	vertaler (beëdigd)
vasiyetname	Testament
yapı kullanım izni	algemene iskan
yönetim planı	Bestuursplan
Karar defteri	Besluitboek

Yönetici	bestuurder van de vereniging van eigenaren
Apartman yönetimi	bestuur van de vereniging van Eigenaren
SSK	ziektekosten verzekeringpremie
Aidat	contributie betaling aan de vereniging van eigenaren

## Turkse Konsulaten

### Rotterdam

Adres: Westblaak 2  
3012 KK Rotterdam  
Tel: 010 217 77 00  
Fax: 010 411 44 17  
Openingstijden: Ma-Vr; 08.30 – 12.00  
Telefonisch  
Bereikbaar: Ma-Vr; 14:30 – 16:30  
Email: rotterdam@turkishconsulate.nl

Werkzaam voor Regio:

Alblasserdam, Alkmaar, Alphen a/d Rijn, Amstelveen, Amsterdam, Baarle Nassau, Bergen op Zoom, Bleiswijk, Breda, Boxtel, Budel, Capella a / d IJssel, Castrioum, Delft, Den Helder, Diemen, Dortrecht, Echt, Eindhoven, Enkhuizen, Haarlem, Heemskerk, Heerhugowaard, Heerlen, Helmond, s-Hertogenbosch, Hillegom, Hilversum, Hoek van Holland, Hoofddorp, Hoorn nh,, Huizen, Hulst, Geleen, Goes, Gorinohem, s-Gravenhage, Kerkrade, Klundert, Leerdam, Leiden, Lisse, Maastricht, Medemblik, Middelburg, Middelharnis, Naaldwijk, Oirschot, Oostbrug, Oss, Purmerend, Ridderkerk, Rijswijk, Roermond, Roosendal, Rotterdam, Schagen, Schiedam, Schiphol, Sittard, Sliedrecht, Spijkenisse, Streefkerk, Terneuzen, Texel, Tholen, Tilburg, Uden, Vaals, Veghel, Venlo, Venray, Vianen zh, Volendam, Voorburg, Waalwijk, Wassenaar, Weert, Weesp, Zaandam, Zaltbommel, Zierikzee, Zoetermeer

### Deventer

Adres: Keizerstraat 8  
7411 HG Deventer  
Tel: 0570 619 481  
Fax: 0570 619 554  
Openingstijden: Ma-Vr; 09.00 – 12.00  
Telefonisch  
Bereikbaar: Ma-Vr; 14:30 – 16:30  
Email: deventer@turkishconsulate.nl

Werkzaam voor Regio:

Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderland, Groningen, Overijssel, Utrecht

### Antwerpen


Adres: Sorbenlaan 16 Wilrijk  
2610 Antwerpen  
Tel: 03 820 71 00  
Fax: 03 820 71 00  
Openingstijden: Ma-Vr; 09.00 – 12.00  
Email: anvers@turk-konsolos.com

### Brussel

Adres: 4, Rue Montoyer  
1000 Brussel  
Tel: 02 548 93 40  
Fax: 02 512 44 01  
Openingstijden: Ma-Vr; 09.00 – 12.30  
Visa: Ma-Vr; 14:30 – 16:30  
Email: info@turk-konsolos.com  
Bron: www.e-konsolosluk.net

## Een Voorbeeld Tapu

1. İli	Provincie
2. İlçe	Stad
3. Bölge	District
4. Mahalle	Wijk
5. Köy	Dorp
6. Sokak	Straat
7. Mevkii	Stadsdeel
8. Fotoğraf	Foto
9. Satış Bedeli	Verkoopwaarde
10. Pafta	Pafta
11. Ada no	Eiland
12. Parsel no	Perceel
13. Yüzölçümü	Oppervlakte in ha en aantal m2
14. Vasfı	Aard van het onroerendgoed
15. Sınırı	Begrenzungen (Plan)
16. İktisabı	Reden van verkrijging
17. Sahibi	Eigenaar en familienaam
18. Cilt	Bandnummer
19. Sayfa no	Bladzijde
20. Sıra no	Regel
21. Tarih	Datum
22. Yevmi no	Officiële aktenummer
23. Siciline uygundur	Stempel en Handtekening van Tapu kantoor

İli	( 1 )	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>			<b>FOTOĞRAF</b>  ( 8 )		
İlçesi	( 2 )						
Bucakı	( 3 )						
Mahalleni	( 4 )						
Köyü	( 5 )						
Sokağı	( 6 )						
Mevkii	( 7 )						
Eml. Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
	( 9 )	( 10 )	( 11 )	( 12 )	Ha.	M <sup>2</sup> .	Dm <sup>2</sup> .
					( 13 )		
GAYRİMENKULÜN	Vasfı	( 14 )					
	Sınırı	( 15 )					
	İktisabı	( 16 )					
	Sahibi	( 17 )					
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarih	GİTTİSİ
Cilt No.	( 18 )			( 22 )			Cilt No.
Sayfa No.	( 19 )	Siciline Uyundur.					Sayfa No.
Sıra No.	( 20 )	( 23 )					Sıra No.
Tarihi	( 21 )	NOT : Mükiyete göre yeni haklar ile beraber tapu siciline mevzuatıdır.					Tarihi