

DE NIEUWE WETGEVING VAN DE TAPU

De nieuwe wetgeving van 15 juli 2008 voorziet twee voorwaarden: het wederkerigheidsbeginsel en de wettelijke beperkingen.

Het wederkerigheidsprincipe of het reciprociteitsbeginsel:

De vraag wie in Turkije een onroerend goed mag kopen berust op het wederkerigheidsprincipe. Dit impliceert dat een Belg in Turkije dezelfde rechten heeft dan een Turk in België; deze dient immers over dezelfde rechten te beschikken. M.a.w. wanneer een Turk in België een huis mag kopen, verkopen, huren of verhuren, dan mag een Belg eveneens dezelfde rechten uitoefenen in Turkije.

Turkije heeft in die zin een bilateraal verdrag gesloten met België in 1963.

Wettelijke beperkingen:

Territoriale beperkingen:

Gebieden met activiteiten als 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. Deze beperking geldt niet alleen voor buitenlanders maar ook voor Turkse onderdanen, doch met één uitzondering dat buitenlanders nu binnen de dorpsgrenzen geen landbouwgrond meer mogen kopen.

Daarnaast is het verwerven van onroerende goederen uitgesloten in gebieden waarvoor geen gemeentelijk of gewestelijk plan van aanleg (bebouwingsplan of bouwbestemming) bestaat. Alleszins mag slechts maximaal 10% van de gebieden met bouwbestemming worden aangekocht door buitenlandse natuurlijke- en rechtspersonen. Hiervan kan in algemeen belang worden afgeweken bij Ministerieel Besluit.

Er werden werkcommissies in het leven geroepen teneinde deze gebieden met bouwbestemming te bepalen en in kaart te brengen.

Oppervlaktebeperking:

Een buitenlands natuurlijk persoon mag op nationaal vlak niet meer dan 2,5 hectare (25.000 m²) onroerend goed aankopen. De mogelijkheid om de omvang van de oppervlakte uit te breiden tot 30 hectare, behoort toe aan de bevoegdheid van de Raad van Ministers.

Op provinciaal niveau mag niet meer dan 0,5% oppervlakte door buitenlanders worden aangekocht. Hiervoor zullen geografische kaarten per provincie worden opgesteld die de dichtheidslimiet van de aankopen door buitenlanders zal aangeven. De concentratie van buitenlandse aankopen zullen per provincie c.q. hoofdsteden worden ingedeeld.

Wordt de omvang van hoger vermelde oppervlaktes overschreden door de buitenlanders, dan zal de omvang van het onroerend goed worden teruggebracht tot de maximum toegelaten oppervlakte via openbare verkoop en de waarde ervan uitbetalen aan de eigenaar indien de eigenaar niet het nodige doet binnen de door het Ministerie van Financiën verleende termijn.

Bepaalde personen:

Enkel buitenlandse natuurlijke en rechtspersonen waarvoor het wederkerigheidprincipe geldt, mogen onroerende goederen aankopen in Turkije. Het aangekochte onroerend goed dient te worden gebruikt als woon- en/of werkplaats en moet gelegen zijn in gebieden waarvoor een bestemmingsplan bestaat.

Aankoop van onroerende goederen is verboden voor personen die de nationaliteit bezitten van een niet-verdragsland.

Staatslozen mogen in Turkije onroerend goed aankopen aangezien zij geen nationaliteit bezitten van een land waarvoor het wederkerigheidprincipe kan worden getoetst.

Vluchtelingen mogen in Turkije onroerend goed aankopen op voorwaarde dat zij 3 jaar ononderbroken in Turkije hebben verbleven.

Buitenlandse rechtspersonen en Turkse dochterondernemingen van buitenlandse vennootschappen met commerciële doelstellingen of Turkse vennootschappen met buitenlandse aandeelhouders mogen geen Turks onroerend goed verwerven, tenzij dit wordt toegelaten door een bijzondere wetgeving zoals de wet op het toerisme (*2634 sayılı Turizm Tesvik Kanunu*), de wet op de petroleum (*6326 sayılı Petrol Kanunu*), de wet op industriezones (*4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu*), ÉN indien de verwerving van onroerende goederen in

overeenstemming is met haar maatschappelijk doel in de statuten ÉN indien zij de toestemming hebben van de provinciegouverneur alwaar het onroerend goed gelegen is.

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 onroerend goed 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 goederen door middel van een testament. (bvb. een staatsburger van Tjechië mag geen onroerend goed verwerven en vererven in Turkije via 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.