

## **Turkse president geeft goedkeuring aan wet over verkoop aan buitenlanders – 8 mei 2012**

De lang verwachte afschaffing van het wederkerigheidsbeginsel aangaande de verwerving van vastgoed in Turkije, is definitief een feit!

Personen met de nationaliteit van een land van het Midden-Oosten, de ex-Sovjet-Republiek en vele anderen kunnen nu onroerend goed kopen in Turkije. De Turkse minister van Financiën voorziet een toename van 20 miljard USD van buitenlandse directe investeringen in Turks vastgoed alleen al binnen de komende 12 maanden.

Van Istanbul, Antalya en andere grote steden wordt verwacht dat zij het leeuwendeel van de investeringen uit het Midden-Oosten & GCC\* (deze landen wachten al heel lang op groen licht) zullen aantrekken.

\*GCC is de afkorting van 'Raad voor Samenwerking van de Arabische staten van de Golf' of 'Cooperation Council for the Arab States of the Gulf'

Het lang verwachte afvoeren van het voormalige wederkerigheidsprincipe is een feit. TAPU's kunnen worden overgeschreven op de naam van burgers van landen van het Midden-Oosten, GCC\*, Azerbeidzjan, Wit-Rusland, Kazachstan, Kirgizië, Iran, Azerbeidzjan, Rusland en andere voormalige Sovjet Republieken, Zuid-Amerika, Australië ...; landen die voorheen juridisch NIET in de mogelijkheid waren om onroerend goed in Turkije te verwerven, kunnen dat nu WEL. Deze nieuwe wet werd goedgekeurd door het Turkse parlement.

De wet bestond er voorheen in dat alleen onderdanen van landen, waar een overeenkomst van wederkerigheid met de Turkse Staat bestond, gewettigd waren een onroerend goed te kopen op eigen naam in Turkije.

De landen die reeds voordien konden kopen, waren de meeste EU-landen, Canada, USA. Onderdanen van landen zonder wederkerigheidsbeginsel met Turkije konden hun eigendomsbewijs (Tapu) niet registreren in Turkije. Onroerend goed aankopen door onderdanen van landen die geen wederkerigheidsbeginsel met Turkije hadden, kon alleen via een omweg: door het opzetten van een Ltd. (een Turkse geregistreerde vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) kon men onrechtstreeks onroerend goed verwerven in Turkije. Het hoeft niet gezegd dat dit een ingewikkelde en dure aangelegenheid was met eventuele fiscale implicaties, niet geschikt voor kleine investeringen.

De nieuwe wet, die het mogelijk maakt voor burgers van een land waarmee geen wederkerigheid bestaat (d.i. dat Turken in betreffend land geen onroerend goed kunnen verwerven...), vrij op naam onroerend goed te verwerven, wordt binnenkort gepubliceerd in het Turkse Staatsblad.

De verwachting is dat de directe buitenlandse investeringen in Turkije nu een recordhoogte gaat bereiken met een groot aantal landen van het Midden-Oosten, GCC\* en ex-Sovjet-landen, deze investeerders beogen al lang de lucratieve Turkse onroerend goed markt, die gestaag kapitaalsgroei heeft gekend.

In combinatie met de kracht van de Turkse economie en de gezonde prognoses voor de komende 5 à 10 jaar, is het onvermijdelijk dat de nieuwe wet een stortvloed van buitenlandse investeerders zal aantrekken naar Turkije. De belangstelling van het Midden-Oosten en de GCC\*-landen zijn al een tijdje hooggespannen.

Door de instabiliteitsproblemen die nog steeds een realiteit zijn in het grootste deel van het Midden-Oosten en het trage economische herstel van de Eurozone en de VS, is de groeiende economie van Turkije dé grote aantrekkingspool voor nieuwe investeringen.

De timing van deze wetswijziging kon niet beter: alweer een boost voor de Turkse economie, weer een nieuwe stap om buitenlands kapitaal aan te trekken in Turkije. De nieuwe ontwikkelingen liggen in de lijn van de nieuwe regelgeving die vorige week aan de orde van

de dag was: dit betrof de verandering van het recht op aankoop door buitenlanders van grotere stukken grond: buitenlanders kunnen tot 30 hectare grond kopen in Turkije, de verwachting is dat deze omvang zal oplopen tot 60 hectare.

Wat men voorheen schreef: (04/05/2012)

Buitenlandse kopers kunnen nu 30 hectare grond in Turkije kopen, in afwachting van de groeiende speculatie over de lang verwachte afschaffing van het wederkerigheidsbeginsel. De nieuwe wet heeft verandering gebracht in de omvang van het grondaandeel dat een buitenlander kan bezitten in Turkije: de beperking van 2.5 hectare werd opgetrokken tot 30 hectare.

Het wetsvoorstel dat gisteren (..03/05/2012) werd goedgekeurd in het Turks parlement, wijzigt de modaliteiten op de Turkse eigendomsakten. De nieuwe wetgeving voorziet dat buitenlandse onroerend goed kopers bouwplannen moeten indienen VOOR een aankoop wordt verleden op het Tapu kantoor.

Individuen en bedrijven moeten de projectvoorstellen (die ze willen realiseren op de door hen aan te kopen bouwgrond) indienen bij het Ministerie van Milieu en Ruimtelijke Ordening binnen de twee jaar. Indien deze aanvaard worden, zal het projectvoorstel worden overgemaakt aan het lokale kadaster.

De wet maakt ook de aankoop door buitenlanders mogelijk van maximaal tien procent van de totale oppervlakte van dichtbevolkte steden. Ruimtelijk Ordening Minister Erdogan Bayraktar verdedigde de wet: hij benadrukt het belang van deze wet in het licht van de investeringen van de toeristische sector en van buitenlandse investeerders.

"De wet zal meer investeerders, meer toeristen en meer kapitaal naar het land brengen," zei hij.

Aan de andere kant, neemt het Parlement nog steeds een afwachtende houding aan ten opzichte van het definitieve kabinetsbesluit waarin het wederkerigheidsbeginsel wordt afgeschaft. Er zijn groeiende speculaties in de Turkse vastgoedsector dat het Parlement dit voorstel tegenhoudt. (is nu achterhaald.. de wet is er door.. red.)

Cameron Deggin, een Turks vastgoed specialist, stelt dat de langverwachte afschaffing van het wederkerigheidsbeginsel zal leiden tot het massaal aantrekken van buitenlandse kopers onroerend goed. De huidige wet behelst dat alleen de burgers van de naties waar een wederkerigheidsbeginsel werd mee aangegaan eigendom van onroerend goed kunnen verwerven binnen de grenzen van Turkije.

Dit beginsel sluit op dit moment het grootste deel van het Midden-Oosten, een aantal ex-Sovjet-republieken en diverse andere landen uit. De burgers van deze landen nemen momenteel hun toevlucht tot het opzetten van een Turkse vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, die optreedt als de eigenaar van hun vastgoedacquisities. De bureaucratische rompslomp aangaande het opzetten van dergelijke bedrijven en de gepercipieerde fiscale gevolgen ervan, schrok veel potentiële kopers af.

"Dit is precies de reden waarom het Parlement de wet tegenhoudt", zegt de heer Deggin, "omdat men vreest dat als de nieuwe wet wordt aangenomen, de opwaartse trend van de vastgoedprijzen - met name in de grote steden zoals Istanbul - niet valt te stuiten, waardoor een mogelijke vastgoedbubbel binnen termijn niet uit te sluiten valt. In Istanbul alleen al nam de prijsstijging van onroerend goed grote vormen aan: een stijging met meer dan 200% in de laatste 10 jaar.

Er zou een gevaar zijn, dat, als de prijzen blijven stijgen aan deze snelheid, niet alleen het grote publiek uit de markt wordt geprezen, maar ook de vastgoedsector het risico loopt op een 'onroerend goed crash', zoals we dat al hebben gezien in andere landen zoals o.m. Spanje.

*Bron van de informatie: een aantal betrouwbare websites, de Turkse krant en de bevestiging van deze informatie door Alev Elis, advocate aan de balie van Antalya.*