

Yabancı Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri

Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde yapılan değişiklikle, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.
İlgili özel kanunlar;

- 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu
- 6326 sayılı Petrol Kanunu
- 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye’de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimleri

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

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

Konuya ilişkin 07.08.2003 tarih ve 1363–100/841 sayılı genelge bölge müdürlüklerimiz aracılığıyla tüm birimlerimize duyurularak uygulamanın aşağıdaki esaslar çerçevesinde yürütüleceği bildirilmiştir.

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

Yabancı sermayeli şirketlerin ülkemizde faaliyetlerine ilişkin 4875 sayılı Kanuna göre faaliyet gösterecek veya mülga 6224 sayılı Kanuna göre kurulmuş şirketler, kuruluş yeri ve idare merkezi esasına göre yabancı sermayeli Türkiye Cumhuriyeti şirketleri sayılmaktadır. Bu sebeple, gerek

mülga 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununa göre faaliyet izni almış, gerekse 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre faaliyet gösterecek yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimleri ve tapu siciline yönelik diğer talepleri, Türk Ticaret Kanununa göre kurulan şirketler ile aynı usul ve esaslara tabi olarak ticaret sicil memurlukları tarafından verilen ve şirketin taşınmaz edinme yetkisini ve yetkilisini gösterir yetki belgeleri değerlendirilmek suretiyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüklerince sonuçlandırılmaktadır.

Transfer

Yabancıların gerek döviz bozdurmak suretiyle satın aldıkları gerekse döviz bozdurmaksızın sahip oldukları taşınmaz ve aynı hakların gelirleri ve satış bedellerinin bankalar ve özel finans kurumları yolu ile transfer ettirilmesi serbesttir.

Kaynak: www.tkgm.gov.tr