

IMMOBILIE AUF NORDZYPERN KAUFEN - GERMAN GUIDE

KAUF EINER IMMOBILIE IN DER TÜRKISCHEN REPUBLIK NORDZYPERN (TRNC)

Der Kauf einer Immobilie in der Türkischen Republik Nordzypern kann kompliziert und anstrengend sein, wenn man nicht mit den erforderlichen rechtlichen Verfahren vertraut ist.

Wir von **“ONE MEK Investment Company Ltd”** sind stolz darauf, dass wir über langjährige Erfahrung im Bereich der Eigentumsübertragung für den Kauf und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Nordzypern verfügen. Wir sind eine aktive registrierte Firma auf Nordzypern und verfügen über ein großes Netzwerk an Anwälten, Steuerberatern und Dienstleister, die Ihnen beim Kauf einer Immobilie professionell unterstützen können.

DER KAUF EINER IMMOBILIE AUS DEM AUSLAND IN NORDZYPERN IST VIEL EINFACHER...

Seit Januar 2021 haben wir mehrere Partnerschaften mit renommierten Anwälten auf Nordzypern abgeschlossen. Wir bieten unseren Kunden, die eine Immobilie in der Türkischen Republik Nordzypern (TRNC) erwerben möchten, die Dienste einer in der Türkische Republik Nordzypern ansässigen Anwaltskanzlei an.

Der Zusammenschluss gibt uns die Flexibilität, unseren Kunden die Möglichkeit zu geben, sowohl uns als auch die aus unserem Netzwerk ausgewählte Anwaltskanzlei zu beauftragen, um u.a. alle anstehenden Transaktionen in der TRNC abzuwickeln.

Dies bietet dem Kunden die Möglichkeit, die Büros von der Anwaltskanzlei aufzusuchen, um eine Vollmacht zu unterzeichnen, anstatt im Laufe der Transaktion mehrere Reisen in die TRNC finanzieren zu müssen.

Wenn der Kunde es wünscht, kann die gesamte Kommunikation auch über die Anwaltskanzlei abgewickelt werden.

Die Anwaltskosten für den gesamten Kaufprozess variieren je nach Kanzlei und liegen aktuell von etwa 1.500 GBP bis 2.000 GBP (Britische Pfund).

KAUFVERFAHREN

Kosten im Zusammenhang mit einem Immobilienkauf

Es gibt vier Kostenblöcke, die bei jedem Immobilienkauf und -verkauf anfallen:

Kapitalertragssteuer

Die Kapitalertragssteuer (Stopaj Tax), die an das Finanzamt zu zahlen ist, ist vom Verkäufer zu entrichten.

Das Finanzamt verlangt die Vorlage einer Kopie des Kaufvertrags vor dem Eigentumsübergang. Es berechnet dann die Kapitalertragssteuer auf der Grundlage des geschätzten Wertes der Immobilie und beträgt derzeit **4%**.

Erstverkäufer können von ihrer Option Gebrauch machen, von der Kapitalertragssteuer befreit zu werden.

VAT

Das Finanzamt verlangt die Vorlage einer Kopie des Kaufvertrags vor dem Eigentumsübergang. Sie berechnet dann die Mehrwertsteuer auf der Grundlage des Vertragswerts der Immobilie und beträgt derzeit **5%**.

Die Zahlung der Mehrwertsteuer hängt davon ab, ob die Transaktion mehrwertsteuerpflichtig ist oder nicht.

Dies hängt davon ab, ob der Verkäufer (die Person, die das Eigentumsrecht an der Immobilie hat, nicht nur das vertragliche Eigentum oder den Besitz der Immobilie) vom Finanzamt als "professioneller Verkäufer" eingestuft wird (d.h. ob die Transaktion kommerzieller Natur oder gewinnorientiert ist).

Wenn der Verkäufer als professioneller Verkäufer gilt, unterliegt die Transaktion der Mehrwertsteuer. Wenn der Verkäufer eine Privatperson und kein professioneller Verkäufer ist, unterliegt die Transaktion nicht der Mehrwertsteuer.

Übertragungsgebühr für die Eintragung des Eigentumsrechts ins Grundbuch

Übertragungsgebühren, die kurz vor der Eigentumsübertragung an das Grundbuchamt (Title Deed Transfer) zu zahlen sind, sind vom Käufer zu zahlen und liegen derzeit für Privatperson bei **12%** und für registrierte Firmen auf Nordzypern bei **6%**.

Das Grundbuchamt prüft den Kaufvertrag vor dem Eigentumsübergang, um den Wert der Immobilie zu ermitteln und berechnet die Übertragungsgebühr auf der Grundlage des ermittelten Wertes.

Stempelabgabe

Die Stempelsteuer (Stamp Duty), die an das Finanzamt zu zahlen ist, wird auf den Vertragswert der Immobilie berechnet. Im Allgemeinen ist die Stempelsteuer vom Käufer zu entrichten, obwohl die Parteien dies durch eine ausdrückliche Klausel im Kaufvertrag jederzeit ändern können.

Alle Kaufverträge müssen innerhalb von 21 Tagen nach ihrer Unterzeichnung beim Bezirksgrundbuchamt registriert werden, und es ist nun obligatorisch, dass die Stempelsteuer in Höhe von **0,5 %** entrichtet wird, bevor die Registrierung erfolgen kann.

WIE WIR HELFEN KÖNNEN

Das mehrsprachiges Team von **“ONE MEK Investment Company Ltd”** - English, Deutsch, Französisch, Russisch, Arabisch, Farsi, Spanisch & Portugiesisch - bietet unabhängige und professionelle Dienstleistungen für Kunden an, die eine Immobilie erwerben möchten, und unterstützt sowie erleichtert sichere und effiziente Transaktionen von der Vorphase bis zum Abschluss.

Bei einem ersten Treffen werden wir die Einzelheiten der Immobilie, die Sie kaufen möchten, in Erfahrung bringen und alle informellen Vereinbarungen, die Sie mit dem Verkäufer bezüglich des Kaufpreises, des Zahlungsplans und aller im Verkauf enthaltenen Posten getroffen haben, prüfen.

Wir erklären Ihnen das Verfahren, das Sie einhalten müssen, einschließlich der Steuern und Gebühren, die Sie zahlen müssen, und können in Ihrem Namen Nachforschungen anstellen, um sicherzustellen, dass die Transaktionen sicher und effizient durchgeführt werden.

In dieser Phase kann die ausgewählte Anwaltskanzlei auch eine Vollmacht von Ihnen einholen, um sicherzustellen, dass wir in Ihrem Namen handeln und Dokumente unterzeichnen können, wenn Sie für längere Zeit nicht in Nordzypern sind.

DIE DIENSTLEISTUNGEN DER ANWALTSKANZLEI

Die allgemeinen Grundsätze der Anwaltsdienstleistungen im Bereich der Eigentumsübertragung sind nachstehend aufgeführt:

- a) Die Anwaltskanzlei führt eine Grundbuchrecherche beim zuständigen Grundbuchamt durch, um zu bestätigen, dass der Verkäufer der eingetragene Eigentümer der Immobilie ist und dass die Immobilie frei von jeglichen Pfandrechten, Belastungen oder Lasten ist. Die Anwaltskanzlei analysiert die Unterlagen und prüft, ob die entsprechenden Baugenehmigungen, Baugenehmigungen und Zulassungen vorliegen.
- b) Um Ihre Rechte und Interessen zu schützen, erstellt die Anwaltskanzlei einen auf Ihre spezifischen Anforderungen zugeschnittenen Kaufvertrag, der die Einzelheiten des Verkaufs, die Fertigstellungstermine, den Zahlungsplan und etwaige Einrichtungsgegenstände, die Verantwortlichkeiten beider Parteien sowie Verzugsstrafen und Schadensersatzklauseln enthält. Der Vertrag wird Ihnen und dem Verkäufer zur Überprüfung ausgehändigt und wenn beide Parteien mit dem Inhalt zufrieden sind, wird der Vertrag unterzeichnet.
- c) Sobald die Verträge unterzeichnet und ausgetauscht wurden, lässt die Anwaltskanzlei den Kaufvertrag beim Grundbuchamt registrieren. Alle Kaufverträge über den Erwerb von Immobilien müssen innerhalb von 21 Tagen nach Vertragsunterzeichnung beim Bezirksgrundbuchamt eingetragen werden, und die Stempelgebühr in Höhe von **0,5 %** des Immobilienwerts sowie die Hälfte der Übertragungsgebühr (12%) in Höhe von **6%** des Immobilienwerts muss vor der Eintragung entrichtet werden. Durch die Eintragung des Vertrages sind Sie davor geschützt, dass die Immobilie an einen Dritten verkauft oder übertragen wird, und dass später Pfandrechte an der Immobilie bestellt werden.
- d) Nach den Gesetzen der TRNC sind Nicht-TRNC-Bürger berechtigt, jeweils nur eine Immobilie zu erwerben bis zu einer maximalen Fläche von 5 Donum pro Haushalt, vorausgesetzt, die Immobilie besteht nur aus einer Wohnung und ist zum Zeitpunkt der Übertragung fertiggestellt (es sei denn, Sie gründen eine Gesellschaft oder bilden einen Trust mit einer einheimischen Person oder Anwaltskanzlei). Das Gesetz über den Erwerb von Immobilien und die langfristige Vermietung (Ausländer) (52-2008) der Türkischen Republik Nordzypern (TRNC) schreibt vor, dass jeder Nicht-TRNC-Bürger eine Kaufgenehmigung vom TRNC-Ministerrat einholen muss, bevor das Eigentumsrecht an der Immobilie auf seinen Namen eingetragen werden kann. Die Anwaltskanzlei stellt den Antrag auf eine Kaufgenehmigung in Ihrem Namen und verfolgt den Antrag, bis dieser abgeschlossen ist.

- e) Der Ministerrat führt relevante Recherchen durch, wie z.B. die Suche nach Grundstücken, Militär und Einwanderungsbehörden. Der Ministerrat muss sich auch vergewissern, dass Sie unbescholten und nicht vorbestraft sind. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Genehmigung zum Kauf erteilt. Die Anwaltskanzlei wird Sie benachrichtigen, sobald die Genehmigung erteilt wurde, und die erforderlichen Formulare für die Bewertung im Grundbuch ausfüllen. Die bei der Fertigstellung fälligen Steuern werden gezahlt - die zweite Hälfte der Übertragungsgebühr (12%) in Höhe von **6%** des Immobilienwerts - und die Anwaltskanzlei leitet die Übertragung der Eigentumsurkunden auf Ihren Namen ein.

DIE KAUFGENEHMIGUNG

Die Einholung der Kaufgenehmigung ist ein langwieriges Verfahren und kann bis zu einem Jahr oder länger dauern, was jedoch nicht bedeutet, dass Sie nicht in der Lage sein werden, Ihre neue Immobilie in Besitz zu nehmen, sobald die Verträge ausgetauscht wurden. Die Anwaltskanzlei steht Ihnen jederzeit für Fragen zur Verfügung und unterstützt Sie in jeder Phase des Prozesses, damit Sie Ihre Immobilie in vollen Zügen genießen können, ohne sich um die Eigentumsübertragung kümmern zu müssen.

IMMOBILIENKAUF IN DER TRNC - HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Ich bin kein Staatsbürger der TRNC, möchte aber mehrere Immobilien in der TRNC kaufen? Wie kann ich das tun?

Sie können den Kaufvertrag für mehrere Immobilien in Ihrem eigenen Namen unterzeichnen; Sie können jedoch nur für eine Immobilie eine Kaufgenehmigung beantragen und das Eigentum an ihr erwerben. Daher müssen Sie einen Bevollmächtigten finden (diese Person sollte ein Freund oder Verwandter sein oder jemand, den Sie kennen und dem Sie vertrauen), der das Eigentum an der Immobilie übernimmt und treuhänderisch für Sie verwaltet, oder Sie müssen eine TRNC-Gesellschaft gründen. Bitte fragen Sie uns nach einer ausführlichen Beratung zu Treuhandgesellschaften und Unternehmen.

Eine andere Möglichkeit ist eine Firma auf Nordzypern zu gründen, um mehrere Immobilien zu halten. Hierfür kümmert sich auch unsere Partner-Anwaltskanzlei um die Gründung der Firma. Einzelheiten zum Thema erfahren Sie auf Anfrage.

Können meine Kinder, mein Ehepartner und ich jeweils eine Immobilie erwerben?

Derzeit erlaubt das Gesetz dem Ehemann und der Ehefrau, jeweils eine Immobilie zu besitzen. Auch eigene Kinder ab 18 Jahre können jeweils eine Immobilie besitzen.

Wie lange dauert das Kaufgenehmigungsverfahren und was ist damit verbunden?

Dieses Verfahren kann einige Zeit in Anspruch nehmen - derzeitige Schätzungen gehen von etwa einem Jahr aus. Das Verfahren umfasst Abfragen beim Grundbuchamt, bei der Einwanderungsbehörde und beim Militär. Bitte beachten Sie, dass Sie für die Beantragung einer Kaufgenehmigung ein polizeiliches Führungszeugnis mit Apostille (Criminal Record) des Landes vorlegen müssen, in dem Ihr Pass ausgestellt wurde.

Muss ich auf meine Kaufgenehmigung warten, bevor ich in meine Immobilie einziehen kann?

Nein. Sobald Ihre Immobilie fertiggestellt ist, können Sie sie in Besitz nehmen und einziehen. Sobald die Verträge zwischen den Parteien ausgetauscht und im Grundbuchamt eingetragen sind, erhalten Sie das wirtschaftliche Eigentum und die vertraglichen Rechte an der Immobilie. Durch die Eintragung des Vertrages sind Sie davor geschützt, dass die Immobilie an einen Dritten verkauft oder übertragen wird, und dass später Pfandrechte an der Immobilie bestellt werden.

Kann ich meine Immobilie verkaufen, bevor ich meine Kaufgenehmigung erhalte?

Das hängt von den Bedingungen Ihres Kaufvertrags ab. Wir werden jedoch immer versuchen, mit dem Verkäufer zu verhandeln, um eine Klausel einzufügen, die es Ihnen erlaubt, die Immobilie zu verkaufen, bevor Sie das Eigentum erhalten. Wir würden dann einfach eine Vertragsabtretung vorbereiten, die zwischen Ihnen, dem Verkäufer und den neuen Käufern zu unterzeichnen ist und in der alle Ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf die neuen Käufer übertragen werden. Dieses Thema ist sehr komplex und erfordert eine intensive Beratung, weil viele Parameter sowie Konditionen einbezogen werden können und diese müssen auf beiden Seiten (Käufer und Verkäufer) ermittelt und vertraglich genehmigt werden.

Welche Steuern fallen beim Kauf an und wann sind diese zu zahlen?

Abgesehen von der Stempelsteuer (Stamp Duty) in Höhe von 0,5% und die Hälfte der Übertragungsgebühr (12%) in Höhe von **6%** des Immobilienwerts, die innerhalb von 21 Tagen nach Vertragsabschluss zu zahlen ist, sind Steuern in der Regel direkt am Ende der Transaktion zu zahlen, nachdem Ihre Kaufgenehmigung erteilt wurde und die Eigentumsurkunden auf Ihren Namen übertragen werden. Einige Verkäufer verlangen jedoch, dass die Mehrwertsteuer auf den Verkaufspreis zum Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie entrichtet wird.

Die Steuersätze sind wie folgt:

- Grundbucheintragungsgebühr: 12 %
- Mehrwertsteuer: 5%
- Stempelsteuer: 0.5%

Insgesamt: 17,5%

Muss ich den Kaufvertrag unbedingt registrieren und die fallenden Steuern zahlen?

Nein. Sie müssen nicht unbedingt den Kaufvertrag registrieren oder ihn durch Ihren Anwalt registrieren lassen. Die Steuern bei Registrierung liegen insgesamt bei 6,5% (0,5% + 6%). Diese Summe kann man sich erstmal sparen. Das einzige Risiko wäre, dass sollte der Bauträger Pleite gehen dann geht Ihr Investment auch verloren. Aus diesem Grund empfiehlt sich auch bei renommierten starken und selbstfinanzierten Bauträger zu investieren.

Für Investoren, die mehrere Immobilien während der Bauphase kaufen und eventuell ein paar davon kurz vor Fertigstellung oder nach Fertigstellung verkaufen wollen, empfiehlt sich auch keine Kaufverträge zu registrieren. Hier ist es wichtig zu beachten, dass alle Kaufverträge die Flexibilität für einen Wiederverkauf anbieten sollen und, dass die Vereinbarungen für Wiederverkäufe der Immobilien auf jeden Fall von beiden Seiten (Käufer & Verkäufer) vertraglich festgehalten und unterzeichnet werden müssen. Je nach Bauträger sind die Konditionen unterschiedlich aber vieles kann vor dem Kauf verhandelt werden.

AUFENTHALT IN DER TÜRKISCHEN REPUBLIK NORDZYPERN

Da die Gesetze und Vorschriften der Europäischen Union in der Türkischen Republik Nordzypern nicht angewandt werden, müssen Bürger der Europäischen Union das Aufenthaltsverfahren wie andere Staatsangehörige einhalten. Es gibt kein automatisches Recht auf Aufenthalt und Arbeit in der TRNC für EU-Bürger.

Bei der Einreise in die TRNC wird der Reisepass am Einreisehafen gestempelt/gescannt und berechtigt die Person, für den auf dem Touristenvisum oder von der Polizei bei der Einreise angegebenen Zeitraum in der TRNC zu bleiben, ohne zu arbeiten. Nach Ablauf dieses Zeitraums muss die betreffende Person die TRNC verlassen, andernfalls drohen hohe Geldstrafen wegen Überschreitung der Visumfrist. Personen, die sich länger als die Gültigkeitsdauer des Touristenvisums in der TRNC aufhalten möchten, müssen eine Aufenthaltsgenehmigung beantragen.

Ausländer, die sich länger als 90 Tage innerhalb von 180 Tagen in Nordzypern aufhalten möchten, benötigen eine Aufenthaltsgenehmigung. Sie ermöglicht die freie Ein und Ausreise in die TRNC. Die Aufenthaltsgenehmigung für Nordzypern erlaubt es Ausländern, sich länger als 90 Tage in Nordzypern aufzuhalten. Ausländer, die im Besitz einer gültigen Arbeitserlaubnis oder einer Niederlassungserlaubnis sind, brauchen keine gesonderte Aufenthaltsgenehmigung zu beantragen.

Wir unterstützen Kunden bei der Beantragung einer Aufenthaltsgenehmigung. Wenn Sie dies weiter besprechen möchten, wenden Sie sich bitte an uns. Unser Team wird Ihnen bei Fragen helfen und Ihnen ein paar Anwaltskanzleien sowie Dienstleister vorschlagen und vorstellen.

WELCHE ART VON GRUNDBUCH URKUNDEN „TITEL DEEDS“ GIBT ES AUF NORDZYPERN?

Nach der Teilung der Insel im Jahr 1974 hat Nordzypern seine eigenen Regeln und Vorschriften entwickelt, und die türkischen Zyprioten haben ein anderes Rechtssystem in Bezug auf Eigentumsübertragungsverfahren geschaffen. Die erste und wichtigste Frage, die es zu klären gilt, sind die verschiedenen Arten von Eigentumsurkunden, die es heute in der TRNC gibt. Die verschiedenen Eigentumsurkunden sind wie folgt:

- a) **PRE-74:** Türkisch-zyprischer oder anderer ausländischer Besitz vor 1974: Diese Art von Eigentumsurkunden gilt als völlig sicher
- b) **EXCHANGE:** Griechisch-zyprischer Besitz vor 1974: TRNC Freehold, auch Esdeger oder Exchange Land genannt. Dies ist das Land, das den türkischen Zyprioten von der Regierung der TRNC im Austausch für das Land gegeben wurde, das sie im Süden der Insel bei der Teilung verloren haben. Auf der Grundlage der TRNC-Verfassung von 1983 werden alle Urkunden berichtigt und als TRNC-Urkunden bezeichnet und sind frei auf Ausländer übertragbar.
- c) **TAHSIS (TMD) Urkunden:** Es handelte sich um Land, das ursprünglich vor 1974 einem griechischen Zyprioten gehörte. Tahsis-Eigentumsurkunden wurden von der Regierung der Türkisch-Nordzyprischen Gemeinschaft (TRNC) nach 1974 an einen türkisch-zyprischen Flüchtling oder an einen Siedler vom türkischen Festland ausgestellt.
- d) **LEASHOLD** - Immobilien im Besitz der TRNC-Regierung, die langfristige Pachtverträge mit einer Laufzeit von 49 Jahren vergibt

Sollten Sie Hilfe bei der Einrichtung eines Treuhandvertrags für Ihren Immobilienerwerb in der TRNC oder finanzielle Unterstützung bei der Sicherung eines Darlehens oder einer Hypothek für Ihre Investition benötigen, wenden Sie sich bitte an uns.

FÜR BERATUNG & WEITERE INFORMATIONEN

ONE MEK INVESTMENT COMPANY LTD

Albite Street 4, Four Seasons Life II
99860 Iskele, North Cyprus

Contact: Dipl. Ing. Rida Mekaoui

E-mail: info@one-investment.com

Website: <https://www.one-investment.com>

**Bitte teilen Sie uns Ihren Namen sowie Ihre Kontaktinformationen und beschreiben Sie Ihr Anliegen möglichst detailliert, so dass wir Ihnen schnell weiterhelfen können.*