

GAYRİMENKUL SATIŞIYLA VATANDAŞLIK VERİLMESİ UYGULAMASININ TÜRKİYE, AB ÜLKELERİ VE ORTA AMERİKA ÜLKELERİ AÇISINDAN İNCELENMESİ

SMMM Erol NAGAŞ

erol.nagas@ismmmo.org.tr

ÖZ

Dünyanın son yıllarda hem sosyolojik, hem teknolojik hem de ekonomik olarak geçirdiği değişim baş döndürücüdür. Paranın dünya üzerinde dolaşımı ve deyim yerindeyse kendisine ‘güvenli limanlar’ arama hızı artarken ülkeler de bu paraları kendilerine yatırım ve gayrimenkul satışı yoluyla çekmeye çalışmaktadırlar. Karşılığında ise başvuran kişilere ve hatta bu kişilerin ailelerine oturma izni, vatandaşlık vb. vererek bu yarışta daha avantajlı bir hale gelmeye çalışmaktadırlar. Tabii bu tür uygulamalar ekonomik olarak ülkelere sıcak para akışı sağlayarak onları rahatlatır da bunların bir takım sosyolojik karşılıkları olmaktadır.

Bu çalışmada gayrimenkul satışı yoluyla oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulamasının Türkiye’de uygulanma şeklinin yanında İspanya, Portekiz, Yunanistan ve İrlanda gibi Avrupa Birliği üyesi ülkelerde ve bir orta Amerika ülkesi olan Dominik Cumhuriyeti’nde uygulanışını inceledik. Burada amaç ülkeler arasında bir karşılaştırma yaparak özellikle Türkiye’deki uygulama hakkında bir fikir sahibi olabilmektir. Çalışmayı yaparken Dergipark’taki konuyla ilgili makalelerin yanı sıra bu uygulama konusundaki devlet sitelerinden, hukuksal konulardaysa hukuk bürolarının verdiği bilgilerden yararlanılmıştır. Sonuç olarak görülmüştür ki bu uygulama kapsamında gerek gayrimenkul limitleri, gerek oturma izni süreleri ve gerekse vatandaşlık verme prosedürleri açısından ülkeden ülkeye ciddi farklılıklar bulunmakta, Türkiye ise bu uygulama konusunda bazı önemli dezavantajlara sahip bulunmaktadır.

ABSTRACT

The change that the world has undergone in recent years, both sociologically, technologically and economically, is dizzying. As the circulation of money around the world and, so to say, the speed of searching for ‘safe havens’ for itself increases, countries are also trying to attract these funds through investment and the sale of real estate to them. In return, they try to become more advantageous in this race by giving residence permits, citizenship, etc. to the applicants and even their families. Of course, even though such practices relieve them by providing hot money flow to countries economically, they have a number of sociological counterparts.

In this study, we examined the application of the practice of granting residence permit and citizenship through the sale of real estate in Turkey, as well as the application in European Union member countries such as Spain, Portugal, Greece and Ireland, and in the Dominican Republic, a Central American country. The aim here is to make a comparison between countries and to have an idea about the practice especially in Turkey. While doing the study, in addition to the articles on the subject in Dergipark, the government websites on this application and the information provided by law offices on legal issues were used. As a result, it has been seen that within the scope of this application, there are serious differences from country to country in terms of real estate limits, residence permit periods and citizenship granting procedures, and Turkey has some significant disadvantages in this application.

ANAHTAR KELİMELER

Gayrimenkul, Yabancı, Oturma izni, Vatandaşlık

KEYWORDS

Real Estate, Foreigner, Residence permit, Citizenship

1. Giriş

Tarih boyunca insanlar çeşitli nedenlerle yaşadıkları coğrafyalardan başka coğrafyalara göç etmiş, burada kendilerine yeni bir yaşam kurmaya çalışmışlardır. Günümüz dünyasında da insanlar bazen savaştan kaçmak, bazen kendileri ve ailelerine daha iyi yaşam koşulları sağlamak, bazen de eğitim vb. başka nedenlerle farklı ülkelere göç etmekte ve burada çalışıp yaşamaya başlamaktadır. Bu sürecin bir uzantısı olarak göç eden kişiler göç ettikleri veya sığındıkları ülkelerin vatandaşlığına geçmeyi düşünmektedir. Bu durum karşısında da devletler bazı düzenlemeler getirmektedir. Göçmenlerin veya sığınmacıların göç ettikleri veya sığındıkları ülkeye belli bir tutarda yatırım yapmaları veya o ülkeden belli bir tutarın üzerinde gayrimenkul almaları durumunda, belli şartlar dahilinde bu kişilere vatandaşlık vermek söz konusu uygulamalardan birisidir ve bu uygulama dünya üzerindeki pek çok ülke tarafından farklı şekillerde hayata geçirilmektedir. (*Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, <https://www.invest.gov.tr>, 2022*)

Türkiye bir süreden beri Suriye'deki iç savaş nedeniyle bu ülkeden çok fazla sayıda düzensiz sığınmacı almaktadır. Bunlara Afganistan'da son zamanlarda çıkan iç savaştan kaçan ve İran üzerinden Türkiye'ye kaçak yollarla giren Afgan göçmenler eklenmektedir. Bu sığınmacı ve göçmenlerin bir kısmı Türkiye Cumhuriyeti kanunlarından yararlanarak vatandaşlık almakta, bunlar içerisinde yukarıda bahsettiğimiz yatırım ve gayrimenkul alımı yoluyla vatandaşlık kazanmaya çalışanlar belli bir yer tutmaktadır. Söz konusu yatırım ve gayrimenkul alımı yoluyla vatandaşlık kazananlar sadece söz konusu sığınmacı ve göçmenler değildir. Bunların yanında İran, Suudi Arabistan, Katar vb. Ortadoğu ülkelerinden gelen ve bu şekilde, yani yatırım yapma ve gayrimenkul alımı yoluyla vatandaşlık kazananların sayısı da oldukça fazladır.

Doğaldır ki bu tür toplumsal hareketlerin sosyolojik bağlamda hem iktisadi, hem de toplumsal ve kültürel sonuçları olacaktır. Bu makalede Türkiye'de ve diğer bazı ülkelerde bu uygulamanın nasıl yapıldığını, şartlarını ve sonuçlarını incelemeye çalışacağız.

2. Türkiye’de Yabancılara Gayrimenkul Satışı

2.1. Türkiye’de ‘yabancı’ terimi

Türkiye’de yabancılara gayrimenkul satışını incelemek için öncelikle ‘yabancı’ kavramını incelemek gerekir. Gayrimenkul edinimi bakımından ‘yabancı’ kavramı üç kategoride tanımlanmaktadır:

- Yabancı gerçek kişiler
- Yabancı tüzel kişiler
- Yabancı sermayeli Türk şirketler

2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde yabancı gerçek veya tüzel kişilerin gayrimenkul edinimi hakkındaki hükümler belirtilmektedir. 36. maddede ise yabancı sermayeye sahip şirketler hakkındaki hükümler yer almaktadır.

Vatandaşları Türkiye’de gayrimenkul edinme hakkına sahip ülkeler Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmekte ve Bakanlar Kurulu, gerekli görüldüğü takdirde gayrimenkul edinme ile ilgili özel koşullar uygulayabilmektedir. (Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, <https://www.invest.gov.tr>, 2022)

Buradan görülebileceği gibi Türkiye’de hem yabancı gerçek kişiler, hem yabancı tüzel kişiler, hem de yabancı sermayeli Türk şirketleri gayrimenkul edinebilmektedir. Ancak eğer özellikle gayrimenkul alımı üzerinden vatandaşlık edinimi üzerinde konuşmak gerekirse odaklanmamız gereken nokta yabancı gerçek kişiler olmalıdır.

Bununla birlikte konunun hukuk ve egemenlik hakkı bağlamında daha iyi anlaşılabilmesi için tarihi sürecini de iyi anlamak gerekir. ‘Türkiye, yabancılara taşınmaz satışının kapsamını genişletme konusunda 1984,1986 ve 2003 yıllarında üç kez düzenleme yapmış, ancak bu düzenlemeler, "kısa erimli ticari çıkarlar uğruna ulusal güvenliğin tehlikeye atılmayacağı" gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi’ne göre, "...Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir... Toprak ile alakalı konuda insan haklarına saygılı, ölçülü, adil bir sınırlama, Devlet için bir nefsi müdafaa tedbiri niteliğindedir, böyle bir tedbirden vazgeçebilmek çoğu kez olası değildir...". (Köktürk, 2006: 26-35)

2.2. Türkiye’de Türk vatandaşlarına ve yabancılara gayrimenkul satışıyla ilgili bazı önemli noktalar

Türk vatandaşlarının ve yabancılara Türkiye’de gayrimenkul edinimiyle ilgili bazı temel noktalar aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- ‘Türkiye’de gayrimenkul tapularının edinimi, sadece tapu müdürlüklerinde yapılacak kayıt yoluyla onaylanmaktadır.
- Noterlerin düzenlediği veya gerçek kişilerle yazılı olarak yapılan gayrimenkul ön sözleşmeleri, gayrimenkul devrini tek başlarına teşkil etmemektedir. Ön sözleşmeler, sadece mülkiyetin devrine ilişkin bir taahhüt görevi görmekte olup söz konusu taşınmaz bu tür belgeler yoluyla el değiştirmemektedir.
- Söz konusu taşınmazın üzerinde satışı engelleyebilecek ipotekler, hacizler ve benzeri türlerde takyidat gibi yükümlülükler bulunabilir ve bunların ilgili tapu müdürlüğünde işlemler başlatılmadan önce kontrol edilmesi gerekmektedir.
- Taşınmazlar ile ilgili sorgulamalar parsel.sorgu.tkgm.gov.tr adresinden çevrimiçi olarak yapılabilmekte ve burada taşınmazı sorgulamak için il, ilçe, mahalle/köy, pafta ve parsel bilgileri kullanılabilir. Böylece güncel durumu dâhil, gayrimenkul hakkındaki temel bilgilere dünyanın her yerinden çevrimiçi olarak ulaşılabilmektedir. Ancak mal sahibinin kişisel bilgilerine ulaşılamamaktadır.
- Yabancı ülke vatandaşlarının Türkiye’de gayrimenkul edinimleri için ön koşul olarak oturma iznine sahip olmaları gerekmektedir. Ayrıca, Türkiye’de taşınmaz satın alan yabancılara 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu uyarınca yenilenebilir kısa süreli oturma izni verilmektedir.
- Türkiye’de gayrimenkul edinmeyi amaçlayan gerçek veya tüzel bir kişi, taşınmazın sahibiyle birlikte Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne başvurmalıdır. Ayrıca, günün yirmi dört saati hizmet sunan Alo 181 Çağrı Merkezini arayarak veya randevu.tkgm.gov.tr adresini ziyaret ederek müdürlük ofislerini şahsen ziyaret etmek zorunda kalmadan randevu alabilirler.
- Diğer taraftan yabancı sermayeli Türk şirketler önce gayrimenkulün bulunduğu valilikteki İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne (İPKM) bir başvuruda bulunmalıdır. İPKM’den olumlu bir yanıt alındıktan sonra Tapu Müdürlüğüne başvurulmalıdır. Bu şirketler şahsen, posta veya e-posta yoluyla başvuruda bulunabilmektedir.’ (Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, <https://www.invest.gov.tr>, 2022)

Görüldüğü gibi yabancılara Türkiye’de gayrimenkul edinmesiyle ilgili olarak dikkat edilmesi gereken bazı önemli noktalar bulunmaktadır.

Öncelikle yukarıda da belirtildiği gibi noterlerin düzenlediği veya gerçek kişilerle yazılı olarak yapılan gayrimenkul ön sözleşmeleri, gayrimenkul devrini tek başlarına teşkil etmemektedir. Bunlar sadece mülkiyetin devrine ilişkin bir taahhüt görevi görmektedir ve taşınmazlar bu tür belgeler yoluyla el değiştiremezler. Türkiye’de gayrimenkul satışları sadece tapu müdürlüklerinde yapılmaktadır ve gayrimenkul tapularının edinimi de yine yalnızca tapu müdürlüklerinde yapılacak kayıt yoluyla onaylanmaktadır.

Bununla birlikte bu maddeler arasında belki de en dikkat çekici olanı yabancı ülke vatandaşlarının Türkiye’de gayrimenkul edinebilmek için ön koşul olarak oturma iznine sahip olmalarının gerekmemesidir. Bunu şu şekilde okumak mümkündür; bir yabancı Türkiye’de gayrimenkul edinebilmesi için Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde ikamet etmesine dahi gerek yoktur.

Yine bu maddeyle ilgili bir diğer dikkat çekici nokta ise şudur; Türkiye’de taşınmaz satın alan yabancılara 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu uyarınca yenilenebilir kısa süreli oturma izni verilmektedir. Bu da diğer bir şekilde söylemek gerekirse Türkiye’de gayrimenkul edinmiş olan bir yabancı otomatik olarak oturma izni de edinebilmektedir.

Tüm bunların yanında Türkiye’deki bir gayrimenkul hakkındaki temel bilgilere çevrimiçi olarak dünyanın her yerinden ulaşılabilmesi hem güvenlik açısından hem de sosyolojik açıdan konuyu daha da dikkat çekici hale getirmektedir.

2.3. Türkiye’de yatırım yapma ve gayrimenkul alımı yoluyla vatandaşlık edinilmesi ve istisnai durumlar

Şüphesiz Türk vatandaşlığı elde etmek için gayrimenkul alımı tek yol değildir. Bunun yanında devletin belirlediği kriterler çerçevesinde Türkiye’de yatırım yapmak ve bunlar dışında istisnai bazı durumlar da söz konusudur.

‘28 Temmuz 2016 tarihinde 5901 sayılı Kanunun 12. maddesinin birinci fıkrasına eklenen (b) bendi ile;

- *Cumhurbaşkanınca belirlenen kapsam ve tutarda yatırım yaparak 6458 sayılı Kanunun 31. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca oturma izni alanlar*
- *Turkuaz Kart sahibi yabancılar*

T.C. Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilmektedir.

18 Eylül 2018 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan yeni düzenlemelere göre belirlenen kapsam ve tutarlar aşağıda belirtilmiş olup aşağıdaki şartlardan herhangi birini karşılayan yabancılar, T.C. Cumhurbaşkanının kararıyla Türk vatandaşlığı kazanabilmektedir.

- En az 500.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tespit edilen

- En az 250.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında taşınmaz tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen

- En az 50 kişilik istihdam oluşturduğu Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca tespit edilen

- En az 500.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında mevduatı üç yıl tutma şartıyla Türkiye’de faaliyet gösteren bankalara yatırdığı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilen

- En az 500.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında devlet borçlanma araçlarını üç yıl tutmak şartıyla satın aldığı Hazine ve Maliye Bakanlığınca tespit edilen

- En az 500.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen’. (Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisi, <https://www.invest.gov.tr>, 2022)

Burada en dikkat çekici maddelerden biri şüphesiz ‘En az 500.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında sabit sermaye yatırımı gerçekleştirdiği Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca tespit edilen’ kişilerin Türk vatandaşlığı kazanması durumudur. Bu durumda en az 500.000 ABD doları veya karşılığı Türk lirası sermaye ile şirket kuranlar ve ‘En az 50 kişilik istihdam oluşturduğu Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca tespit edilen’ kişiler Türk vatandaşı olabileceklerdir.

Burada Türkiye’de bulunan yabancıların (göçmenler ve geçici koruma statüsünde bulunanlar) yine Türkiye’de kurdukları şirketlere ve bu şirketlerin personel yapısına dikkat çekmek gerekir.

İstatistiklere göre Suriyeliler’in sahibi olduğu 5.000’den fazla şirket İstanbul Ticaret Odası’na kayıtlı durumdadır. Bu rakam Türkiye’de kurulan ve Suriyelilerin sahibi olduğu şirketlerin %60’tan fazlasını oluşturmaktadır. (Suriye Krizine Yanıt Olarak Türkiye’de Dayanıklılık Projesi (TDP)-İstihdam Yaratımı Bileşeni, 2019)

Bununla birlikte gerek Türk şirketlerinde, gerekse Türkiye’de Suriyeliler tarafından kurulan şirketlerde Suriyeliler’in kayıt dışı istihdamıyla ilgili istatistikler dikkat çekicidir. ‘Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığının verilerine göre 2000’li yılların başında kayıt dışı göçmen istihdamı kayıtlı istihdamın %4,7’sine ulaşmıştır. Ancak 2014 yılından itibaren Suriye’deki iç savaş dolayısıyla Türkiye’ye gelen göçmen sayısındaki ciddi artış, kesin olmasa da bugün 600.000’den fazla kişinin kayıt dışı çalışmasına sebebiyet vermiştir. AFAD’ın 2014 yılında 3,689 kişiyle yaptığı anket çalışmasına dayanarak açıkladığı veriler ise Suriyeli göçmenlerin kayıt dışı istihdamının boyutlarını ortaya koymaktadır. Bu verilere göre eğitim düzeyi ortaokul ve altı olanların oranı %79,7 iken; ortaokul ve üzeri eğitim oranı %20,7’dir. Yine aynı verilere göre Türkiye’deki Suriyelilerin %34,8’i ilkokul mezunu iken yalnızca %8,7’si yükseköğrenim görmüştür. Bu durum mecburi olarak Suriyeli göçmenlerin büyük çoğunluğunun “vasıfsız eleman” olarak değerlendirilmesine neden olmakta ve onları informal sektöre yönlendirmektedir.’. (Özbay, 2020: 1-6)

Ancak burada daha dikkat çekici olan konu gayrimenkul alımı üzerinden vatandaşlık alımını düzenleyen ‘En az 250.000 ABD doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen’ kişiler konusudur.

‘19 Eylül 2018 tarihinde 30540 sayı numaralı Resmi Gazete’de yayımlanan “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile Türk Vatandaşlığı Kanunu güncellendi. Türk vatandaşlığının gayrimenkulle kazanılması için daha önce 1.000.000 ABD doları değerinde olan gayrimenkul alma şartı 250.000 ABD dolarına indirildi. 250.000 ABD doları değerinde gayrimenkul (iş yeri veya ev gibi taşınmazlar) satın alan yabancılara ve eşlerine ayrıca 18 yaşından küçük çocuklarına Türk Vatandaşlığı kazanma hakkı (istisnai olarak) tanınmıştır.’. (<https://serkahukuk.com/>, 2021)

‘Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından şartları düzenlenen yabancılar, 250.000 ABD doları değerindeki gayrimenkulü aldıktan sonra tapularına, vatandaşlık başvurusu nedeniyle 3 yıl satılamaz şartı koydurmak zorunda olup 3 yıl boyunca bu taşınmazı satamazlar. Satarlar veya elden çıkarırlar ise vatandaşlık başvurusu veya olan vatandaşlıkları Türk vatandaşlığının gayrimenkulle kazanılması babında iptal edilir.’. (<https://serkahukuk.com/>, 2021)

‘Yabancılar bir veya birden fazla gayrimenkul alarak toplam 250.000 ABD doları değeri bulabilirler. Aynı kişiye kayıtlı olmalı ve 3 yıl satılamaz şerhi işlenmiş olmalıdır. Bu değer belirlenmesi için ise Sermaye Piyasası Kurulu

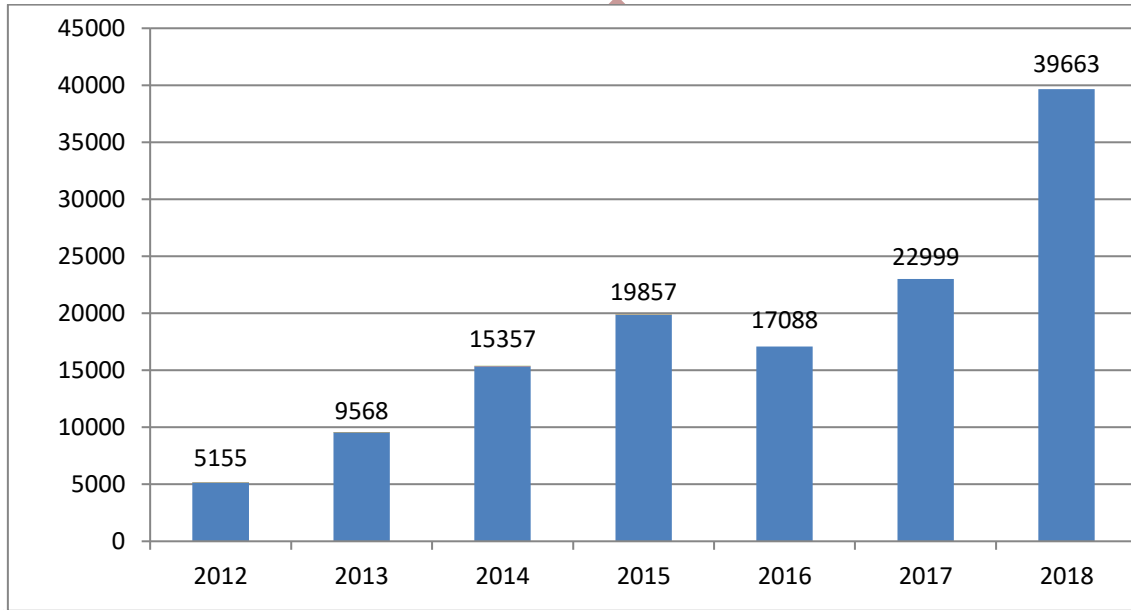
(SPK) tarafından yetkilendirilmiş, lisanslı bir uzman (ekspert) tarafından rapor düzenlenmelidir.'. (<https://serkahukuk.com/>, 2021)

Yukarıdaki bilgiler ışığında görülmektedir ki; Türkiye'den 250.000 ABD doları değerinde (250.000 ABD doları değerinde tek bir veya değeri toplamda 250.000 ABD doları olan birden fazla) gayrimenkul alan ve bu gayrimenkullerin tapularına 3 yıl satılamaz şerhi koyduran yabancılar, bu yabancıların eşleri ve 18 yaşından küçük tüm çocukları Türk vatandaşlığı almaya hak kazanmaktadırlar.

Diğer bir açıdan bakacak olursak, ilgili kanunun çıktığı 19 Eylül 2018 tarihinden bugüne döviz kurlarında meydana gelen yüksek orandaki dalgalanma Türkiye'de gayrimenkul satın alma konusunda yabancılara büyük bir kolaylık sağlamakta ve yabancıların bu yolla vatandaşlık elde etmeleri konusunda da yabancıların lehine pozitif bir durum ortaya çıkarmaktadır.

Grafik 1

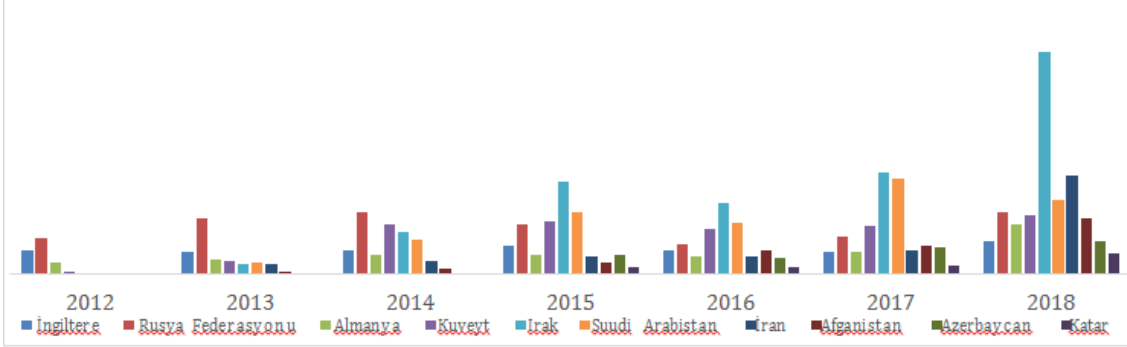
2012 - 2018 Arasında Yabancılara Satılan Bağımsız Bölüm Sayıları:



2012 yılında Türkiye'de yabancıların gayrimenkul ediniminde, mütekabiliyet esası geçerlidir. 6302 sayılı yasayla mütekabiliyet esası kaldırılmıştır ve Bakanlar Kurulu'nun belirlediği listeye göre yabancılar gayrimenkul satın alma işlemlerini gerçekleştirmeye başlamışlardır. Yabancılara satılan bağımsız bölümlerin sayısal olarak artışı 2013 yılında belirgin olarak izlenebilmektedir. 2016 yılında yabancılara satılan bağımsız bölümlerde yaklaşık %10'luk bir gerileme gerçekleşmiştir. (Karakurt Tosun, 2019: 67-100)

Grafik 2

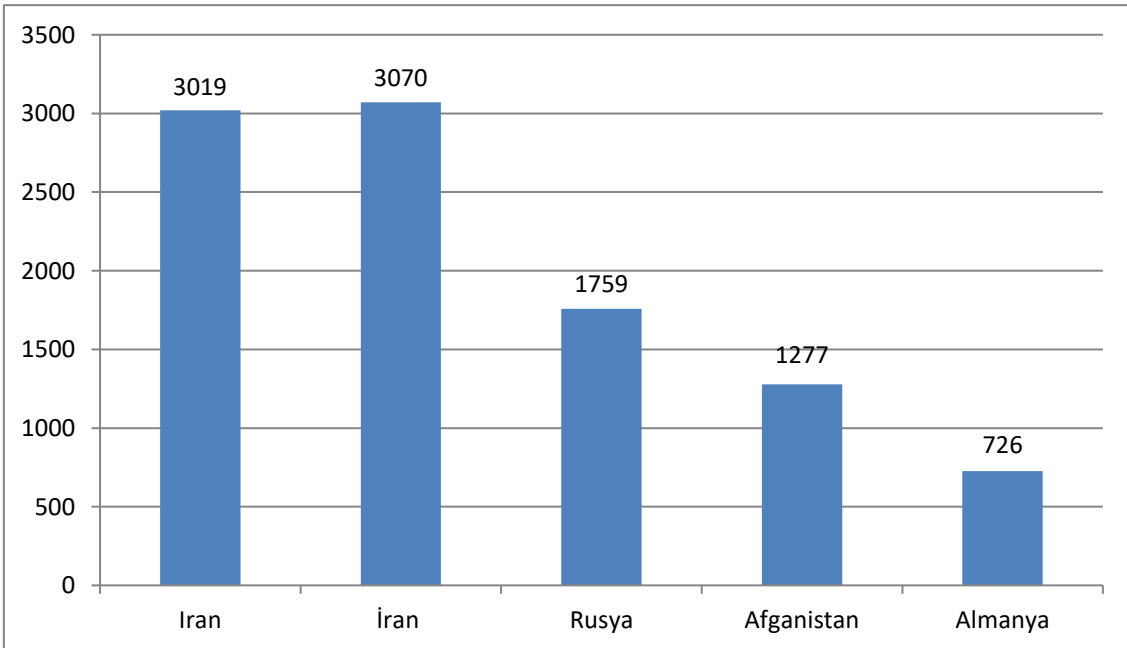
2012 – 2018 Yılları Arasında Türkiye’de En Çok Bağımsız Bölüm Satın Alan İlk 10 Ülke Vatandaşları:



2012 – 2013 yılları arasında İngiltere ve Rusya Federasyonu vatandaşları, Türkiye’de en çok bağımsız bölüm satın alan kişiler arasında yer alırken, 2015 yılından itibaren Irak, Kuveyt, Suudi Arabistan vatandaşları, en çok bağımsız bölüm satın alan kişilerdir. 2018 yılında ise Irak, İran ve Suudi Arabistan ülke vatandaşları Türkiye’den en çok bağımsız bölüm satın alan kişiler olmuşlardır. (Karakurt Tosun, 2019: 67-100)

Grafik 3

TÜİK verilerine göre 2021 yılının ilk 6 ayında yabancılara konut satışı bir önceki yıla göre % 44 arttı. 2021 yılının ilk 6 ayında Türkiye’den en çok gayrimenkul alan yabancı ülke vatandaşlarının istatistiksel dağılımı ise şu şekildedir:



(<https://www.dw.com/tr>, 2021)

3. AB ve Orta Amerika Ülkelerinde Gayrimenkul Alımı Üzerinden Oturma İzni ve Vatandaşlık Verilmesi Uygulamaları

3.1. İspanya’da gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulaması

İspanya’da gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık alınması uygulaması Golden Visa (Yatırımcı Başvurusu) programı temelinde yapılmaktadır. Golden Visa programı temelinde İspanya en az 500.000 Euro değerinde gayrimenkul yatırımı yapan kişilere oturma ve çalışma izni vermektedir.

‘Golden Visa sahibi başvurusunun ailesinin de bu izinden faydalanması mümkündür. İspanya’da Golden Visa kapsamında devamlı ikamet halinde bulunan kişilerin ilerleyen dönemlerde İspanya vatandaşlığına da başvuru hakkı doğmaktadır.

Golden Visa başvurusunun değerlendirilmesinde en temel şartı, değeri en az 500.000 Euro olan bir gayrimenkul yatırımında bulunmaktır. Bu yatırım karşılığında İspanya’da oturma ve çalışma izninin yanı sıra başvurucuya eğitim görme ve Schengen ülkelerinde serbest dolaşma hakkı da tanınmaktadır.

Ayrıca, yatırımın yapılmasından sonraki ilk 2 sene boyunca gayrimenkulün satılmaması koşulu ile kişiye oturma izni sağlanmakta ve bu vizeler periyodik olarak yenilenmektedir. Nitekim taşınmazın satılmıyor olması kiralanamaması anlamına gelmemekle; bu sebeple bu metotla vize sahipliğine erişen kişinin gayrimenkulü kiraya vermesinde hiçbir sakınca bulunmamaktadır.

Öte yandan, oturma izinleri esas itibarıyla 1 yıl süreyle verilmekte olup, 5 yıllık bir süre boyunca her yıl yenilenmektedir. 5 yıl boyunca yapılacak 1’er yıllık uzatma süreleri boyunca kişiye yabancı kimlik kartı verilmekte; 5 yılın sonunda 5 yıllık oturma izni elde edilebilmektedir.’. (<https://gulachukuk.gen.tr/>, 2021)

Bu bilgiler ışığında görülmektedir ki İspanya gayrimenkul alımı yoluyla oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulamasında Türkiye’den farklı bir yol izlemektedir. Öncelikle alınması gereken gayrimenkulün değeri Türkiye’nin belirlediği değerden çok daha fazladır. Bunun yanında taşınmazın satılmama süresi de Türkiye’den farklı olarak 2 yıldır.

Bunların yanında İspanya gayrimenkul alımı karşılığında sadece oturma izni değil aynı zamanda çalışma izni vermekte, ayrıca başvuran kişiye eğitim görme ve Schengen ülkelerinde serbest dolaşım hakkı da tanınmaktadır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir nokta vardır. İspanya bu gayrimenkul alımı için banka kredisi kabul etmemektedir. Bu vize türünden yararlanabilmek

için söz konusu 500.000 Euro'nun kişinin kendi ekonomik kaynakları vasıtasıyla karşılanması gerekmektedir. Buna karşın Türkiye'de bazı bankalar yabancılara konut kredisi vermekte ve bu uygulama devlet tarafından kabul edilmektedir.

3.2. Yunanistan'da gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulaması

Yunanistan'da gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulamasına Golden Visa denilmektedir. Bu uygulama kapsamında Yunanistan'dan en az 250.000 Euro değerinde bir gayrimenkul alınması durumunda bu ülkede 5 yıl oturma izni alınabilmektedir. Yine bu uygulama kapsamında alınan oturma izinlerine kişinin anne ve babası da dahil edilebilmektedir. Başvuran kişinin çocukları ise oturma izninden 21 yaşına kadar faydalanabilmektedir. Ayrıca Yunanistan'dan oturma izni alanlar Avrupa Birliği ülkelerinde vizesiz dolaşım hakkına sahip olmaktadır. (<https://www.eagvs.com/>, 2022)

Görüldüğü gibi Yunanistan'da gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulamasında da gayrimenkul limiti – karşılaştırma yapmak açısından ABD doları bazında düşünüldüğünde (bk. Grafik 4)- Türkiye'deki limitin üzerinde bulunmaktadır. Yine Türkiye'deki uygulamayla Yunanistan'daki uygulama arasında başvuruyu yapan kişinin çocuklarına oturma izni verilmesinde yaş sınırı ve anne babasına oturma izni verilmesi konusunda da farklılıklar bulunmaktadır. Yunanistan'da başvuran kişinin çocukları oturma izninden 21 yaşına kadar yararlanabiliyorken Türkiye'de başvuran kişinin çocuklarıyla ilgili böyle bir sınırlama bulunmamaktadır. Yunanistan'da başvuran kişinin anne babası da oturma iznine dahil edilebiliyorken Türkiye'de dahil edilmemektedir.

3.3. Portekiz'de gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulaması

Portekiz gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulamasında 2 farklı yol izlemektedir. Öncelikle Portekiz'de en az 500.000 Euro değerinde gayrimenkul alınması halinde oturma izni ve Schengen bölgesinde vizesiz dolaşım hakkına sahip olunabilmektedir. Bunun yanında Portekiz'de en az 10 Portekiz vatandaşına istihdam sağlayacak bir iş kuran yabancı yatırımcılara da oturma izni verilmektedir. Portekiz'de daimi oturma izni alabilmek için burada en az 5 yıl ikamet etmiş olmak gerekmektedir. (<https://www.eagvs.com/>, 2022) Oturma izni ve vatandaşlık alımı için ise alınması gereken gayrimenkul limitinde Türkiye ve Portekiz arasında oldukça yüksek bir fark bulunmaktadır.

3.3. Dominik Cumhuriyeti'nde gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulaması

Dominik Cumhuriyeti'nde gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulamasında 2 farklı yol izlemektedir. Birincisinde yatırımcı 100.000 ABD doları değerinde yatırım yapabilmekte ve bunun

karşılığında yatırımcıya oturma izni verilmektedir. İkincisinde ise yatırımcı 200.000 ABD doları değerinde yatırım yapabilmekte, bu durumda ise hem yatırımcıya, hem de yatırımcının eşi ve çocuklarına oturma izni verilmektedir. (<https://www.eagvs.com/>, 2022)

3.4. İrlanda'da gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulaması

İrlanda'da gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulaması kapsamında İrlanda'da 400.000 Euro değerinde bir gayrimenkul alınması durumunda bu ülkede oturma izni elde edilebilmektedir. (<https://www.eagvs.com/>, 2022)

Burada da oturma izni ve vatandaşlık alınması için gerekli olan gayrimenkul limiti göz önüne alındığında Türkiye'nin yatırımcılardan istediği limit İrlanda'nın oldukça altında kalmaktadır.

4. Türkiye, AB Ülkeleri ve Orta Amerika Ülkelerinin Gayrimenkul Alımı Karşılığında Oturma İzni ve Vatandaşlık Verilmesi Uygulaması Bağlamında Karşılaştırılması

4.1. Türkiye, AB ülkeleri ve orta Amerika ülkelerinin gayrimenkul alım limiti açısından karşılaştırılması

Daha önce ülkelerin yatırım karşılığı oturma izni ve vatandaşlık vermesi uygulamasının hemen her ülkede bulunduğunu ancak farklı limitler ve şartlar dahilinde uygulandığını belirtmiştik. Yine yukarıda Türkiye'nin ve belli başlı bazı ülkelerin bu uygulamayı hangi şartlarda yerine getirdiğini ayrıntılı olarak inceledik. Bu noktada farklı ülkelerin uygulamalarını –özellikle gayrimenkul limitleri çerçevesinde- karşılaştırmak bize daha net bir bakış açısı sağlayabilir.

Bu bağlamda daha sağlıklı bir karşılaştırma yapabilmek için ABD doları ve Euro cinsinden verilmiş değerleri Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası çapraz kuru üzerinden eşitleyip Amerikan doları ile ifade etmek daha doğru olacaktır.

13.02.2022 tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası EUR/USD çapraz kurunun (11.02.2022 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası kurları) 1,1389 olarak alınmasıyla:

İspanya için: 500.000 Euro*1,1389= 569.450 ABD doları karşılığı yatırım veya gayrimenkul alımı

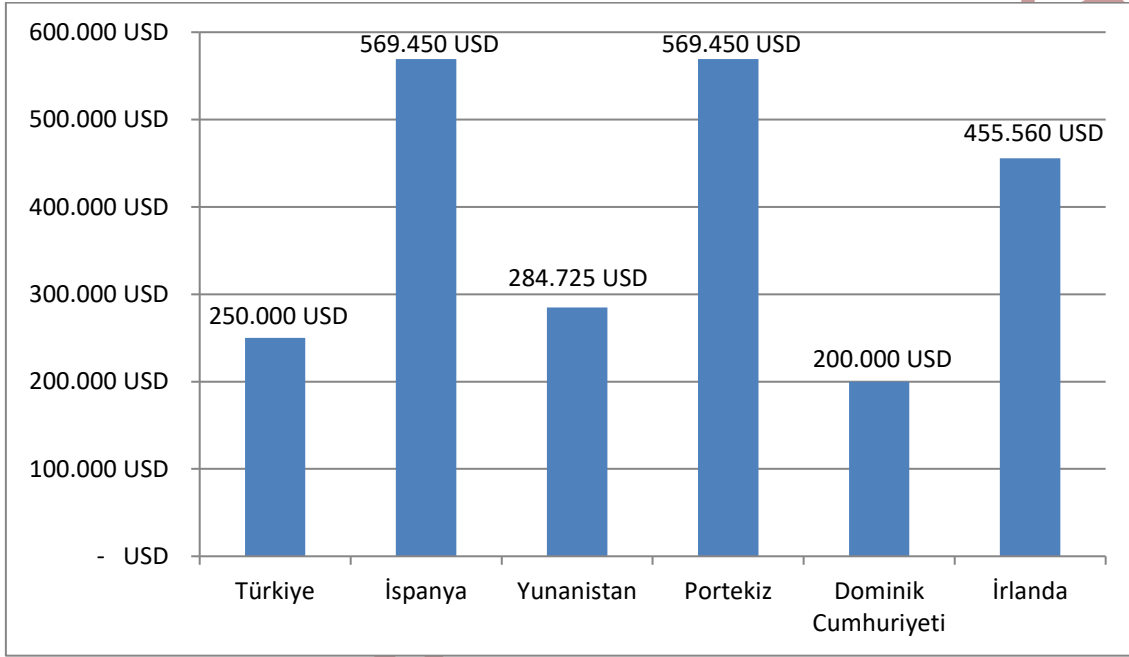
Yunanistan için: 250.000 Euro*1,1389= 284.725 ABD doları karşılığı yatırım veya gayrimenkul alımı

Portekiz için: 500.000 Euro*1,1389= 569.450 ABD doları karşılığı yatırım veya gayrimenkul alımı

İrlanda için: $400.000 \text{ Euro} * 1,1389 = 455.560 \text{ ABD doları}$ karşılığı yatırım veya gayrimenkul alımı gerekmektedir. (<https://www.tcmb.gov.tr/>, 2022)

Bu durumda Türkiye ve bazı yabancı ülkelerin yatırım ve gayrimenkul alımı üzerinden oturma izni ve vatandaşlık vermesiyle ilgili uygulamada belirledikleri yatırım ve gayrimenkul limitlerini şu şekilde izleyebiliriz:

Grafik 4



Grafikte de görüldüğü gibi Türkiye Avrupa ülkeleriyle kıyaslandığında gayrimenkul satışında en düşük limite sahip ülke olarak gözükmektedir. Kıyaslandığı Avrupa ülkelerinden en düşük limite sahip Yunanistan'la arasında 34.725 ABD doları fark bulunmaktadır. Buna karşın İspanya ve Portekiz oturma izni ve vatandaşlık vermek için Türkiye'nin 2 katından fazla bir gayrimenkul alımı talep etmektedir. Onlardan düşük olsa da İrlanda'nın gayrimenkul limiti de Türkiye'nin limitinin 2 katına yaklaşmaktadır.

Grafikte limit olarak Türkiye'nin altında bulunan tek ülke Dominik Cumhuriyeti'dir ancak Dominik Cumhuriyeti'nin oldukça yoksul bir ülke olduğu ve yatırımcıları çekmek için limiti oldukça düşük tutması gerektiğini unutmamak gerekir.

4.2. Türkiye, AB ülkeleri ve orta Amerika ülkelerinin oturma izni, vatandaşlık ve diğer şartlar açısından karşılaştırılması

Yatırım yapma ve gayrimenkul alımı karşılığı oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulaması kapsamında limitlerin yanında oturma

izinlerinin süresi, yaş sınırları, vatandaşlık hakkı kazanan kişiler vb. konularda da ülkeden ülkeye farklılıklar bulunmaktadır. Bunu aşağıdaki karşılaştırma tablosunda incelemek mümkündür:

Tablo 1

| Ülke Kriter | Türkiye | İspanya | Yunanistan | Portekiz | Dominik Cumhuriyeti | İrlanda |
|---|---|----------------|--|-----------------|---|----------------|
| Gayrimenkul Limiti (ABD doları) | 250.000 | 569.450 | 284.725 | 569.450 | 200.000 | 455.560 |
| Oturum İzni Süresi | 3 yıl | 5 yıl | 5 yıl | 5 yıl | 3 yıl | 5 yıl |
| Oturum İzni ve Vatandaşlık için Başvurabilecek Kişiler | Başvuran kişi, eşi ve 18 yaşından küçük tüm çocukları | Başvuran kişi | Başvuran kişi, anne ve babası, 21 yaşına kadar çocukları | Başvuran kişi | Başvuran kişi, eşi ve 18 yaşından küçük tüm çocukları | Başvuran kişi |
| AB Bölgesi Vizesiz Dolaşım Hakkı | Yok | Var | Var | Var | Yok | Var |

İncelediğimiz ülkelerle ilgili gayrimenkul limitleri konusunda bir fark olduğunu bir önceki başlıkta incelemiştik. Bunun yanında gayrimenkul alımı yapan kişilere oturma izni konusunda verilen sürelerin yanında oturma izni için başvuracak kişiler konusunda da yine ülkeden ülkeye büyük farklılıklar bulunmaktadır. Tüm bunların yanında İspanya, Portekiz, Yunanistan ve İrlanda gibi Avrupa Birliği üyesi ülkeler oturma izninin yanında Avrupa Birliği bölgesinde vizesiz seyahat olanağı sağlarken Türkiye ve Dominik Cumhuriyeti Avrupa Birliği üyesi olmadıkları için bu konuda bir avantaj sunmamaktadırlar.

5. Sonuç

Dünyanın globalleşmesi ve ülkelerarası ekonomik savaşların güçlenmesi, ülkeleri, savaşlar ve başka nedenlerle ülkelerini terk etmek zorunda kalan insanlarla başka ülkelerde cazip yatırım fırsatları arayan kişilere, hatta bazen sadece daha güçlü pasaportlar elde etmek isteyen kişilere yatırım ve gayrimenkul satışı yoluyla vatandaşlıklarını 'satma' yoluna itmektedir.

Şüphesiz bu tür hareketlerin olumlu ve olumsuz yanları bulunmaktadır. Örneğin bir ülke dışarıdan gelecek yatırımcılara kapısını açarak ülkeye sıcak para girişini sağlamak ve ülkesinde bulunan işsizlere istihdam yaratmak için bu tür uygulamalar yapabilmektedir. Bunun yanında ülkeler – burada da sıkça üzerinde durulduğu gibi- gayrimenkul satışı yoluyla ülkeye sıcak para girişi sağlamak zorunda kalabilirler. Ancak tüm bunlara sadece ekonomik yönden bakarak, işin toplumsal ve ulusal güvenlik boyutunu göz ardı ederek yaklaşırsak sağlıklı bir değerlendirme yapmış olmayız.

Yazımızın başında da belirttiğimiz gibi, Türkiye’de şu anda çok sayıda geçici koruma statüsünde Suriyeli ve savaş nedeniyle ülkemize gelen Afgan bulunmaktadır. Bunların bir kısmı ülkemizde şirketler kurmuş, bir kısmı da Türkiye’de gayrimenkul edinmişlerdir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, Türkiye ve diğer Avrupa ülkelerinin bu konuda eşit şartlarda olmadığıdır. Özellikle Türk lirasının son zamanlarda yaşadığı değer kaybıyla Türkiye’de gayrimenkul edinmek yabancı yatırımcılar için daha da cazip hale gelmiş ancak bu durum Türkiye’deki gayrimenkul fiyatlarını yükselterek Türk vatandaşlarının gayrimenkul almasını ciddi derecede zorlaştırmıştır. Ayrıca Türkiye’den gayrimenkul alan yabancı ülke vatandaşlarının çoğunlukla belirli ülkelerin vatandaşları olması (bk. Grafik 2 ve Grafik 3) ileride toplumsal ve kültürel sorunlara yol açabilir. Bu durum aynı zamanda Türkiye açısından bir ulusal güvenlik sorunu haline gelebilir.

Yatırım ve gayrimenkul satışı yoluyla oturma izni ve vatandaşlık verilmesi uygulaması birçok ülkede uygulanan, artık modern dünyanın gerçeği olmuş bir uygulama olsa da devletlerin bu tür uygulamaları kendi vatandaşlarının güvenliği, refahı ve ülke güvenliğini göz ardı ederek yapmaları ileride çok ciddi sorunlar doğmasına neden olabilir. Özellikle Türkiye gibi dünyada en büyük göçmen nüfuslarından birine sahip bir ülkenin bu konuda daha duyarlı davranması ve daha katı kuralları benimsemesi toplumsal ve ulusal güvenlik açısından son derece önemlidir.

KAYNAKÇA

<https://www.dw.com/tr>, (2021) *Yabancılar Ev Almaya Türkiye’ye Koşuyor* 21.02.2022 tarihinde <https://www.dw.com/tr>:
<https://www.dw.com/tr/yabanc%C4%B1lar-ev-almaya-t%C3%BCrkiye-ko%C5%9Fuyor/a-58295551> adresinden alınmıştır.

<https://www.eagvs.com/>, (2022) *Ev Alana Oturma İzni Veren 10 Ülke-Yunanistan Oturma İzni* 13.02.2022 tarihinde <https://www.eagvs.com/>:
<https://www.eagvs.com/ev-alana-oturma-izni-veren-10-ulke> adresinden alınmıştır.

<https://www.eagvs.com/>, (2022) *Ev Alana Oturma İzni Veren 10 Ülke-Portekiz Oturma İzni* 13.02.2022 tarihinde <https://www.eagvs.com/>:
<https://www.eagvs.com/ev-alana-oturma-izni-veren-10-ulke> adresinden alınmıştır.

<https://www.eagvs.com/>, (2022) *Ev Alana Oturma İzni Veren 10 Ülke-Dominik Cumhuriyeti Oturma İzni* 13.02.2022 tarihinde <https://www.eagvs.com/>:
<https://www.eagvs.com/ev-alana-oturma-izni-veren-10-ulke> adresinden alınmıştır.

<https://www.eagvs.com/>, (2022) *Ev Alana Oturma İzni Veren 10 Ülke-İrlanda Oturma İzni* 13.02.2022 tarihinde <https://www.eagvs.com/>:

<https://www.eagvs.com/ev-alana-oturma-izni-veren-10-ulke> adresinden alınmıştır.

<https://gulachukuk.gen.tr/>, (2021) *Golden Visa (Yatırımcı Başvurusu)* 13.02.2022 tarihinde <https://gulachukuk.gen.tr/>:
<https://gulachukuk.gen.tr/ispanyada-oturma-izni-alinmasi-proseduru-hakkinda-bilgi-bulteni/> adresinden alınmıştır.

<https://www.invest.gov.tr>, (2022) *Gayrimenkul ve vatandaşlık edinimi* 09.02.2022 tarihinde <https://www.invest.gov.tr>:
<https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/acquiring-property-and-citizenship.aspx> adresinden alınmıştır.

<https://www.invest.gov.tr>, (2022) *Gayrimenkul ve vatandaşlık edinimi-Genel Bilgiler* 12.02.2022 tarihinde <https://www.invest.gov.tr>:
<https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/acquiring-property-and-citizenship.aspx> adresinden alınmıştır.

<https://www.invest.gov.tr>, (2022) *Gayrimenkul ve vatandaşlık edinimi-Türkiye’de Gayrimenkul Edinmek İsteyen Yabancıların Bilmesi Gerekenler* 12.02.2022 tarihinde <https://www.invest.gov.tr>:
<https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/acquiring-property-and-citizenship.aspx> adresinden alınmıştır.

<https://www.invest.gov.tr>, (2022) *Gayrimenkul ve vatandaşlık edinimi-İstisnai Vatandaşlık Edinimi* 12.02.2022 tarihinde <https://www.invest.gov.tr>:
<https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/acquiring-property-and-citizenship.aspx> adresinden alınmıştır.

KARAKURT TOSUN, Elif (2019). “*Yasal Düzenlemeler ve Ekonomik Göstergelerden Hareketle Türkiye’de Yabancılar Bağımsız Bölüm Satışlarının Analizi.*” *Tesam Akademi Dergisi*, (85-86), 67-100

KÖKTÜRK, Erdal (2006). “*Türkiye’de Yabancılar Taşınmaz Satışı.*” *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, (1), 26-35

ÖZBAY, Betül (2020). “*Türkiye’de Çocuk, Kadın ve Göçmenlerin Kayıt Dışı İstihdamı.*” *Atlas Sosyal Bilimler Dergisi*, (4), 1-6

<https://serkahukuk.com>, (2021) *Türk Vatandaşlığının Gayrimenkulle Kazanılması* 12.02.2022 tarihinde <https://serkahukuk.com>:
<https://serkahukuk.com/turk-vatandasliginin-gayrimenkulle-kazanilmasi/> adresinden alınmıştır.

Suriye Krizine Yanıt Olarak Türkiye’de Dayanıklılık Projesi (TDP)-İstihdam Yaratımı Bileşeni (2019). S.41

<https://www.tcmb.gov.tr/>, (2022) *Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası* *çapraz kuru* 13.02.2022 tarihinde <https://www.tcmb.gov.tr:https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/tr/tcmb+tr/main+page+site+area/bugun> adresinden alınmıştır.

SMMM EROL NAGAŞ