



Onroerend goed

Waarom een onroerend goed kopen in Turkije ? 1

Mag een buitenlander een woning kopen in Turkije ? 1

Hoe gaat de eigendomsoverdracht in zijn werk ? 2

Kan men de aankoop financieren met een Turkse hypotheek ? ... 2

Welke formaliteiten voor verblijf in Turkije ? 3

Wat zijn de bijkomende kosten? 3

En hoe zit het met de fiscaliteit? 3

Hoe wordt de meerwaarde bij verkoop belast ? 3

Wat in geval van overlijden van de eigenaar ? 4

Een gouden raad ? 4

Een zomers item: onroerend goed in Turkije !

Luc Stolle

Waarom een onroerend goed kopen in Turkije?

De afgelopen maanden vonden weer heel wat immo-beurzen plaats waarop men de “Belgen met een centje teveel” tracht aan te zetten een buitenlands vakantiebedrijf te verwerven. Naast de traditionele toppers als Spanje en Frankrijk, komt ook Turkije steeds vaker in het verlanglijstje voor. Vooral de Egeïsche kust (Bodrum en Kusadasi) en de Turkse Riviëra (Antalya en Alanya) zijn in trek bij buitenlanders die niet de grote sommen ter beschikking hebben om hun stek onder de Franse of Spaanse zon te kopen.

De redenen waarom men in Turkije wil kopen, komen telkens opnieuw terug: de zee, de zon, de zuiderse sfeer, de gemoedelijkheid van de kustbevolking én ... de betrekkelijk lage prijzen. De prijzen van onroerend goed in Turkije liggen tot op heden beduidend lager dan in Spanje en Frankrijk.

Uiteraard zijn ook investeerders geïnteresseerd. De toetreding van Turkije tot de Europese Unie zou een markante stijging van het onroerend goed tot gevolg kunnen hebben.

Maar los daarvan rekent men ook op het effect van de groeiende welvaart in Oost-Europa, Rusland, Oekraïne en Turkije zelf. Terwijl de huidige groep van kopers vooral afkomstig is uit het Verenigd Koninkrijk, de Scandinavische landen en, zij het in iets mindere mate, België en Nederland, zou de toenemende vraag van begoede Oost-Europeanen, Russen en Turken een navenante invloed op de prijzen kunnen hebben..

Mag een buitenlander een woning kopen in Turkije?

Daar Turkije het “wederkerigheidsprincipe” hanteert, kan een Belg in Turkije een onroerende eigendom verwerven. Er zijn echter een aantal restricties. Zo hebben een aantal streken een militaire bestemming met als gevolg dat buitenlanders er geen eigendom mogen verwerven.

Ook de Turkse wetgeving is heel was soepeler geworden. Begin 2006 werd zelfs een nieuwe wet goedgekeurd die de procedure bij het verwerven van een onroerend goed moet vereenvoudigen en versnellen. Volgens de nieuwe wet zijn buitenlanders in staat onroerend goed te bezitten als dit niet meer bedraagt dan 2,5 hectare.



De prijzen van onroerend goed liggen er tot op heden nog steeds beduidend lager dan bijvoorbeeld in Spanje. Bovendien stijgen ze met gemiddeld 20 procent per jaar en de verwachte toetreding tot de Europese Unie zal daarop vermoedelijk een gunstig effect op hebben

Hoe gaat de eigendomsoverdracht in zijn werk?

Vooreerst dient men er zich van te vergewissen dat men met de rechtmatige verkoper handelt. De eigenaar staat vermeld op het eigendomsbewijs (*tapu*). Wilt men absolute zekerheid, dan kan een Turks advocaat gevraagd worden de identiteit te controleren op het kadaster (*tapu*-kantoor).

Bij het afsluiten van de koop wordt een onderhandse overeenkomst opgemaakt. Daarin wordt het goed beschreven, en worden de integrale prijs (eventueel ook van de bijkomende opties, zoals inrichting, e.d.m.), de betalingsmodaliteiten, enz. vermeld.

Vervolgens start de procedure die leidt tot het verkrijgen juridische eigendomsbewijs, de zgn. *tapu*.

Daarbij moet vooreerst een goedkeuring worden gevraagd aan de militaire autoriteiten. Deze goedkeuring wordt verleend indien het goed niet in een militaire zone is gelegen.

Bovendien dient de koper zich te laten registreren bij de Turkse belastingdienst en een bankrekening te openen bij een Turkse bank. Meestal wordt zowel een Turkse Lira- als een euro-rekening geopend. Deze rekening maakt het later ook eenvoudiger om periodieke kosten te vereffenen.

Nadat alle documenten bekomen zijn – er kunnen enige maanden, zelfs een jaar verstrijken – gaan verkoper en koper samen naar het *tapu*-kantoor (te vergelijken met het kadaster in België) van de gemeente. Daar wordt, na het overleggen van legitimatiebewijzen en recente pasfoto's, de koop officieel bekrachtigd en een *tapu* afgeleverd. Voor buitenlanders wordt een beëdigde tolk ingezet.

De *tapu* is een uittreksel uit het register waarin het eigendom en perceel worden beschreven. De *tapu*, die lijkt op een waardepapier (aandeel), is dus het bewijs van inschrijving in het kadaster én tevens het eigendomsbewijs. Het is derhalve een belangrijk document. Bij verlies is vervanging ervan mogelijk op voorlegging van uw identiteitsbewijs en een aantal referentienummers die op de *tapu* vermeld zijn.

Maar de *tapu* alleen is evenwel niet voldoende. Er is ook een zgn. *iskan* nodig, een vestigingsdocument. Hiermee verklaart de gemeente dat de koper in de woning mag wonen. Daarnaast heeft men de *iskan* ook nodig voor de aanvraag van water en elektriciteit.

Indien men wil vermijden dat men voor de verschillende stappen telkens opnieuw naar Turkije moet reizen, dan kan men een volmacht geven aan de makelaar of aan een plaatselijk advocaat.

Kan men de aankoop financieren met een Turkse hypotheek?

Tot voor kort was het onmogelijk om de aankoop van een Turks onroerend goed via een Turkse hypotheek te financieren. Maar ook probleem is sinds kort van de baan.

De hypotheek kan worden aangevraagd bij om het even welke Turkse bank. Een belangrijke Belgisch-Nederlandse bank heeft sinds enige tijd een belangrijke Turkse bank overgenomen. Het boezemt uiteraard vertrouwen in om op de plaats van de aankoop te kunnen binnen stappen in een bank die men ook in België en Nederland in het straatbeeld ziet.



Welke formaliteiten voor verblijf in Turkije ?

Bij een verblijf van korter dan 3 aaneengesloten maanden is een toeristenvisum voldoende. Het is eenvoudig te verkrijgen bij de Turkse douane op de luchthaven voor 10 euro per persoon. Met dit visum kan men in en uit Turkije reizen zonder een nieuw visum te kopen zolang de 3 maanden niet verstreken zijn. Na de periode van 3 maanden dient u Turkije (tijdelijk) te verlaten.

Indien men langer dan 3 maanden in Turkije wilt verblijven, dient men een verblijfsvergunning aan te vragen bij de Turkse diplomatieke diensten in België. Maar er blijken ook leuke "trucs" te zijn: 's morgens neemt men bijvoorbeeld de veerboot vanuit het mondaine Bodrum naar het Griekse Rhodos of Kos en bij terugkomst 's avonds krijgt men voor 10 euro een nieuw visum voor 3 maanden!

Wat zijn de bijkomende kosten ?

De servicekosten variëren per project en zijn afhankelijk van aanwezige faciliteiten, aantal woon-eenheden en locatie en zijn derhalve variabel. In de regel belopen deze kosten jaarlijks van 1.000 tot 1.500 euro. Deze zijn bedoeld voor onderhoud van onder meer de groenvoorzieningen, het zwembad, de bewaking en het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten op het complex.

Verder zijn er natuurlijk de gebruikerskosten voor elektriciteit en water.

En hoe zit het met de fiscaliteit ?

In Turkije betaalt men overdrachtsbelasting (in België spreekt men van registratierechten) bij de aan- en verkoop van de woning. Deze belasting bedraagt slechts 3 % over de waarde zoals die vermeld staat op het eigendomsbewijs (*tapu*). Het is in Turkije een publiek geheim dat de vermelde waarde nogal afwijkt van de werkelijke waarde van het onroerend goed.

In de Belgische belastingaangifte dient de brutohuur (indien men het goed verhuurt), dan wel de theoretische huurwaarde (indien niet wordt verhuurd) te worden opgenomen. De belasting die men in Turkije heeft betaald op het huurinkomen, mag men van de brutohuur aftrekken. Deze belasting zal in de regel zeer miniem zijn. Het aldus berekende huurbedrag wordt vervolgens verminderd met een forfaitair bedrag van 40 % als kosten. Als gevolg van het dubbelbelastingverdrag dat België met Turkije heeft afgesloten, hoeft u op deze aangegeven inkomsten evenwel meestal geen belasting te betalen in België. Wel tellen deze inkomsten mee om het belastingtarief te betalen (zgn. "progressievoorbehoud"). Als gevolg van deze inkomsten kan de Belgische eigenaar van een Turkse woning dus wel in een hogere belastingschijf terecht komen.

De Turkse bankrekening moet vermeld worden in de Belgische fiscale aangifte.

Hoe wordt de meerwaarde bij verkoop belast ?

Aangezien de mogelijke winst bij verkoop van het onroerend goed in Turkije wordt gerealiseerd, valt zij onder het Turkse belastingstelsel en betaalt men volgens een indexering belasting over de waardevermeerdering van het onroerend goed. De gehanteerde bedragen worden berekend aan de hand van de waarde zoals die vermeld staat in uw eigendomsbewijs bij aan -en verkoop.

Indien u echter minimaal vier jaar eigenaar bent geweest van het te verkopen onroerend goed is men vrijgesteld van meerwaardebelasting!

De tapu is het bewijs van inschrijving in het kadaster én tevens het eigendomsbewijs. De iskan is een vestigingsdocument, waarin de gemeente verklaart dat in de woning gewoond mag worden.

De inkomsten uit de Turkse woning worden in België niet belast, maar tellen wel mee om het tarief in de Belgische personenbelasting te bepalen. Daardoor kan de eigenaar in België dus wel in een hogere belastingschijf terecht komen





MERITIUS
ADVOCATEN - AVOCATS

Veiligheidshalve is het geraadzaam een Belgische tussenpersoon in te schakelen die bekend is met de Turkse makelaar of projectontwikkelaar. De kans dat men te doen heeft met onbetrouwbare personen, wordt daardoor veel kleiner.

Wat in geval van overlijden van de eigenaar ?

De overgang van overlijden gebeurt, net zoals in België, aan de erfopvolgers. De erfgenamen dienen zich in voorkomend geval met de (vertaalde) "akte van bekendheid (van overlijden)" en een aantal andere stukken, aan te dienen bij het *tapu*-bureau. Die zal, na controle van de stukken, een nieuwe *tapu* afleveren op naam van de erfgenamen.

Overeenkomstig het internationale principe dat de successiebelasting wordt geheven in het land waar het onroerend goed is gelegen, zullen de erfgenamen Turkse successierechten betalen.

Een gouden raad

Turken drijven handel op een andere manier dan wij in België en Nederland gewoon zijn. Zij handelen "in vertrouwen" en vinden het aangenaam dat ook hun kopers dat ook doen. Dit ligt evenwel niet altijd voor de hand. Westelingen willen zekerheid en zijn dikwijls – soms terecht, soms onterecht – argwanend. Zij willen zoveel mogelijk papier. Dit staat haaks op de Turkse traditie.

Terwijl de overdracht van een onroerend goed in België wordt voorafgegaan door complexe notariële opzoeken en uiteindelijk beklonken worden door ondertekening van een ellenlange authentieke akte, gebeurt zulks in Turkije door een eenvoudige verklaring van koper en verkoper voor de plaatselijke *tapu*-ambtenaar. Laatstgenoemde schrijft de wijziging van de eigendoms-overdracht in en verleent vervolgens een *tapu*. Soms moet men lang op de aflevering van de *tapu* wachten, zulks niettegenstaande reeds een belangrijk deel van de koopsom is betaald. De koper moet zich al die tijd tevreden stellen met een onderhands contract.

Veiligheidshalve is het dan ook geraadzaam dat een potentiële koper zich laat begeleiden door een adviseur die vertrouwd is met de Turkse projectontwikkelaar of makelaar. Het ligt voor de hand dat deze graag een goede relatie met zijn "commercieel contact" zal willen behouden. De kans dat men te doen heeft met onbetrouwbare personen, wordt daardoor veel kleiner.

Onze kantoren

MERITIUS® GENT

Martelaarslaan 402 - 9000 Gent
Tel. +32 (0)9 269 70 70 - Fax +32 (0)9 269 70 71
info.gent@meritius.be

MERITIUS® BRUSSEL

Georges Henrilaan 431, 1200 Bruxelles
Tel. +32 (0)2 735 9156 - Fax +32 (0)2 734 35 00 00
info.brussels@meritius.be

MERITIUS® BERGEN

Rue Ste Gertrude 1 - 7070 Le Roeulx
Tel. +32 (0)64 66 50 12 - Fax +32 (0)64 67 60 93
info.mons@meritius.be

MERITIUS® NAMEN

Avenue Cardinal Mercier 46 - 5000 Namur
Tel. +32 (0)81 744 204 - Fax +32 (0)81 744 207
info.namur@meritius.be

MERITIUS® ANTWERPEN

Jules Moretuslei 374-376 - 2016 Antwerpen
Tel. +32 (0)3 825 55 00 - Fax +32 (0)3 3 825 56 00
info.antwerpen@meritius.be