

Bestate

PROPERTY

KUZEY KIBRIS'TA MÜLK SATIN ALMAK

Alıcı Rehberi

İlk aramadan anahtar teslimine: izinler, vergiler, tapu ve imzadan önceki kontroller.



KARARDAN ÖNCE NETLİK · bestate.ai

BİZ KİMİZ

Önce sizi anlayalım. Sonra doğru yeri bulalım.

2017'den beri Girne'de.



2017'de Girne'de kurulan BESTATE PROPERTY olarak kendimizi bir ilan masası değil, bir gayrimenkul yatırım danışmanlığı olarak görüyoruz. Ev arayan bir aileye ya da bir yatırımcıya sunduğumuz her portföyün arkasında Kuzey Kıbrıs piyasasında yıllar içinde edindiğimiz tecrübe var. Hedefimiz tek bir işlem değil, o işlemin çok ötesine uzanan uzun vadeli bir ilişki.

Satılık, uzun dönem kiralık ve günlük kiralık gayrimenkullerde Türkçe, İngilizce ve Rusça danışmanlık veriyoruz. Satın alma sürecinde satış sözleşmesini ve işlem belgelerini taraflarla birlikte hazırlıyor, teklif ve pazarlığı yürütüyoruz. Tapu ve takyidat kontrollerini, yabancı alıcılar için satın alma izni (PTP) dosyasını, vergi ve Tapu Dairesi işlemlerini, ödemeleri ve teslimi koordine ediyoruz. Aynı bir hukuki görüş istediğinizde ya da hukuki temsil gerektiğinde, bağımsız bir KKTC avukatıyla yürütülecek çalışmayı da koordine ediyoruz.

*Bir ilan masası değil, bir gayrimenkul
yatırım danışmanlığı.*

Yapay zekâ destekli piyasa analizini, sanal gayrimenkul turlarını, çağrı merkezi desteğini ve yüksek çözünürlüklü drone görüntülemeyi günlük çalışmalarına taşıyan



Burcu Yücel, Broker / Şirket Sahibi, 2023 PropertyNC Ödülleri'nde Platin ve Altın ödülleri.

Kuzey Kıbrıs'taki ilk emlak şirketleri arasındayız. Kuzey Kıbrıs'ta Millî Eğitim Bakanlığı (MEB) onaylı ilk emlak eğitim kurumu olan Bestate Academy'yi de biz kurduk.

Kıbrıs Türk Emlakçılar Birliği (KTEB) üyesiyiz. 2023 PropertyNC Ödülleri'nde En İyi Emlak Şirketi dalında Platin Ödül'e, En İyi Satış Ekibi dalında Altın Ödül'e layık görüldük.

Sizi dikkatle dinleyen, ihtiyacınızı doğru anlayan ve ilk görüşmeden sonuca kadar yanınızda kalan yerel bir ekibiz. Tüm ekibimizle web sitemizde tanışabilirsiniz.



Danışmanlarımızla tanışın
bestate.ai/tr/advisors

BESTATE PROPERTY · GİRNE OFİSİ

Mustafa Çağatay Cad. No:43 (Tapu Dairesi yanı),
Girne, Kuzey Kıbrıs
Telefon / WhatsApp: +90 533 852 0440
E-posta: info@bestateproperty.com
Web: bestate.ai
Pazartesi-Cuma 08:30-18:00 · Cumartesi 11:00-18:00

Burcu Yücel'den bir mektup

Sevgili okur,

BESTATE PROPERTY'yi 2017'de Girne'de kurdum ve o günden bu yana basit bir fikirle çalışıyoruz: Burada ev almak isteyen herkes, ilanlardan önce doğru danışmanlığı, karardan önce de netliği hak ediyor.

Kuzey Kıbrıs'ta ev almanın kendine özgü kuralları var. Yabancı bir alıcısınız satın alma izni (PTP) almanız gerekir; birden fazla koçan türü vardır; masraflar da tek seferde ödenmez. Örneğin yabancı alıcılar tapu devir harcının bir kısmını sözleşme Tapu Amirliği'ne kaydedilirken, kalanını ise tapu devrinde öder. Bunların hiçbirisi sizin için sürpriz olmamalı.

Kiminle çalışırsanız çalışın, bence iyi bir emlak danışmanından şunları beklemeye hakkınız var.

Masraflar ve belgeler konusunda dürüstlük; imzadan sonra değil, önce. Bir evin güzel yanları kadar soru işaretleri de açıkça konuşulmalı.

Yalnızca evi değil, çevresini de iyi bilmesi: sokağı, mahalleyi, orada gündelik hayatın nasıl aktığını.

Rolünün nerede bittiğini açıkça söylemesi. Biz satış sözleşmesini ve işlem belgelerini hazırlayabilir, her adımı koordine edebiliriz; ama emlak danışmanı avukat değildir. Dosyanız ayrı bir hukuki ya da vergisel görüş gerektirdiğinde bağımsız bir avukatı veya mali müşaviri sürece dâhil ederiz.

Ve anahtar teslim edildikten sonra da yanınızda olması. Ofisimiz, tapunun adınıza geçtiği Tapu Dairesi'nin hemen yanında; ama bizim için ilişki o kapıda bitmiyor.

Bu rehber o dürüstlüğü ilk adımı. Yabancı alıcılara ilişkin kuralların bir kısmı geçici bir yasa gücünde kararnameye dayanıyor ve değişebilir. Kurallar değiştiğinde internet sitemizdeki Satın Alma Rehberi'ni güncelliyoruz. İmzadan önce güncel durumu mutlaka bir avukata teyit ettirin.

Acele etmeden okuyun, aklınıza takılanları işaretleyin ve sorularınızla bize gelin. Söz konusu eviniz olduğunda küçük soru yoktur.

Saygı ve sevgilerimle,

Burcu Yücel

BROKER / ŞİRKET SAHİBİ



Burcu Yücel

Broker / Şirket Sahibi

Söz konusu eviniz olduğunda küçük soru yoktur.

BU REHBERDE

İçindekiler

BAŞLARKEN

- Biz kimiz** 02
2017'den beri Girne'deyiz. Ofisimizi, ekibimizi ve nasıl çalıştığımızı anlatıyoruz.
- Burcu Yücel'den bir mektup** 03
Broker / Şirket Sahibi Burcu Yücel, bu rehberi neden hazırladığımızı anlatıyor.

SATIN ALMA

- Kim, neyi alabilir?** 05
Yabancı alıcılar için edinim sınırları ve her yabancı alımda aranan izin.
- Adım adım satın alma** 06
İlk depozitodan anahtar teslimine yedi durak: rezervasyon ve depozito; tapu ve proje kontrolü; satış sözleşmesi; pullama ve kayıt; satın alma izni (yabancı alıcılar için); son ödeme ve tapu devri; anahtardan sonra.
- Tapu koçanını tanıyın** 08
Koçan türleri, hisseli ve müstakil tapu, kat irtifakı ve imzadan önce yapılacak kontroller.
- Maket mi, hazır mı?** 09
Biri diğerinden üstün değil; riskleri farklı. Her birinde neye bakmalı?
- Satın alma izni (PTP)** 10
Başvuru, belgeler, güvenlik araştırması; izinden önce ve sonra işleyen süreler.
- Bir bakışta maliyetler** 11
Pul vergisi, tapu devir harcı, KDV ve satıcının vergisi (stopaj). Hangisi uygulanır, kim öder, ne zaman ödenir?
- Finansman ve para birimi** 12
Geliştirici taksit planları, banka kredisinin sınırları ve sterlin, euro, dolar ile Türk lirasının fiyatta, kirada ve günlük hayattaki yeri.

SATIN ALDIKTAN SONRA

- İkamet izni** 13
Mülk sahipliği başvurunuzu destekleyebilir, ama ikamet hakkını kendiliğinden vermez.
- Yatırım amaçlı almak** 14
Dört yaklaşım, nelerin ters gidebileceği ve kendi rakamlarınızla yapacağınız hesap.
- Mülkünüzü kiraya vermek** 15
Uzun dönem, tatil ve öğrenci kiralaması. Kira stopajı, tatil evi kaydı ve işletme izni, yönetim seçenekleri.

ELİNİZİN ALTINDA

- Kontrol listeniz** 16
Rezervasyondan önce, imzadan önce ve anahtarı aldıktan sonra.
- Kurallar ve oranlar** 17
Oranlar, sınırlar ve süreler tek bir sayfada.
- Bize ulaşın** 18
Ofisimiz, iletişim bilgilerimiz ve bir sonraki adım.

BU REHBER NASIL OKUNUR?

- Her bölüm, sitemizdeki ilgili sayfaya ya da araca götüren bir QR koduyla biter. Kodlar, sayfaların Türkçe sürümünü açar.
- Kurallar, oranlar ve süreler değişebilir; yabancı alıcılara ilişkin bazı kurallar geçici 89/2026 sayılı Yasa Gücünde Karar-name'ye dayanır. İşlem yapmadan önce güncel durumu kontrol edin; oranlar 17. sayfada.
- Bu rehber genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel hukuki veya vergisel görüş değildir. İmzadan önce hukuki konuları bir avukatla, vergisel konuları bir mali müşavirle teyit edin.

01

Kim, neyi alabilir?

Her yabancı alım izne ve sınırlara tabidir: Önce sınırlarınızı öğrenin.

Yabancı gerçek kişiler ve uygun nitelikteki tüzel kişiler, 39/2024 sayılı Yasa ile değişik 52/2008 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası kapsamında taşınmaz edinebilir. Yasanın bazı kurallarını geçici 89/2026 sayılı Yasa Gücünde Kararname değiştirmiştir (bkz. sayfa 17).

Üç alıcı grubu

- **KKTC vatandaşları** izinden ve aşağıdaki sınırlardan muaftır.
- **KKTC'yi tanıyan ve KKTC vatandaşlarına aynı hakkı veren devletlerin uyruğundakiler** (örneğin T.C. vatandaşları) izne tabidir; yalnızca daire ve villa sınırları daha yüksektir.
- **Diğer yabancılar** izne tabidir; genel sınırlar uygulanır.

Yabancı neyi alabilir?

Yabancı, izinle şunlardan **birini** edinebilir:

- tek konutluk yapı iznine uygun arazi;
- belirli bir sayıya kadar apartman dairesi;
- arazisine ikinci bir konut yapılamayacak müstakil ev;
- toplu konut ya da sitede belirli bir sayıya kadar iki katlı müstakil villa.

Her birinin alan ya da adet sınırı ayrıdır (bkz. sayfa 17). Yasa bunları “veya” ile saydığından daire ve villa sınırları toplanmaz. KKTC’de taşınmazınız varsa ya da birden fazla alım planlıyorsanız, rezervasyondan önce kalan hakkınızı bir avukata teyit ettirin.

Kapalı araziler, proje sınırları

Tarım ve orman arazileri ile hisseli koçanlı arazi, yabancılar kapalıdır. Müstakil tapulu daire ya da evi ise sınırlı sayıda yabancı gerçek kişi hisseli alabilir (bkz. sayfa 17).

İmara açık alanlardaki konut projelerinin ancak belirli bir oranı yabancılar satılabilir. Kararnameye göre apartmanlarda birinci derece kan veya sıhri hisimliliği olan ya da aynı uyruklu yabancılar, aynı parseldeki taşınmazların belirli bir oranından fazlasını birlikte alamaz (bkz. sayfa 17). Bu kısıtlar uygun görünen bir alımı engelleyebilir; rezervasyondan önce projenin durumunu geliştiriciye ve avukatınıza sorun.

İzin ve güvenlik araştırması

Bakanlar Kurulu’nun satın alma izni (PTP) çıkmadan devir tamamlanamaz. İzin kendiliğinden verilmez: İçişleri Bakanlığı güvenlik ve arşiv araştırması yapar; güvenlik sonucu olumsuzsa başvuru reddedilir. Başvurunun ayrıntıları 5. bölümde (sayfa 10).

KARARNAME SONA ERERSE

89/2026 sayılı Kararname, yerine yenisi gelmeden sona ererse 39/2024 sayılı Yasa ile değişik 52/2008 sayılı Yasa’nın daha sıkı kuralları yeniden uygulanır: örneğin alıcı başına daha az taşınmaz, izinden sonra daha kısa süreler. Alımınız o sırada sürüyorsa, sözleşmenize etkisini bir avukata sorun.

Bu bölüm genel bilgidir; kişiye özel hukuki görüş değildir. Edinim hakkınızı bağımsız bir KKTC avukatıyla teyit edin.



Yabancı Alıcı Yol Haritası: alıcı grubunuza ve taşınmaz tipine göre yayımlanmış temel sınırlar
bestate.ai/tr/tools/foreign-acquisition

02

Adım adım satın alma

İlk depozitodan anahtar teslimine yedi durak: neye bakılır, hangi süre işler, kim ne yapar.

Kuzey Kıbrıs'ta ev almanın belli bir sırası var ve her adımın kendi belgeleri, kendi süreleri bulunuyor. Yabancı alıcılara ilişkin bazı kurallar şu anda geçici bir düzenlemeye, 89/2026 sayılı Yasa Gücünde Kararname'ye dayanıyor; kararname sona erdiğinde bu kurallar değişebilir.

1 Rezervasyon ve depozito

Beğendiğiniz mülkü bir rezervasyon depozitosuyla ayırtırsınız; mülk böylece satıştan çekilir. Fiyat, ödeme planı, hedeflenen teslim tarihi ve varsa ön koşullar yazılı bir rezervasyon anlaşmasında kayda geçer. Hukuki kontrollerde bir sorun çıkarsa depozitonun iade edilip edilmeyeceğini ve ne kadar sürede iade edileceğini mutlaka yazılı olarak kararlaştırın. Yabancı alıcıysanız ve KKTC'de zaten taşınmazınız varsa, rezervasyondan önce kalan edinim hakkınızı bir avukata teyit ettirin.

Depozitonun hangi koşulda ve ne kadar sürede iade edileceği, en sık muğlak bırakılan maddedir.

2 Tapu ve proje kontrolü

Rezervasyon ya da sözleşme imzalanmadan önce tapu sorgulanır: Kayıtlı malik satıcı mı, tapuda ipotek, haciz, şerh ya da mahkeme kararı var mı? Koçan türü (1974 öncesi Türk koçanı, eşdeğer ya da tahsis koçanı) riski, finansmanı ve yeniden satışı etkiler. Kuzeydeki bazı taşınmazların mülkiyeti uluslararası alanda tartışmalıdır ve hiçbir koçan türü "garantili" olarak sunulmamalıdır; koçanın geçmişini bağımsız bir KKTC avukatına kontrol ettirin.

Maket bir daire mi alıyorsunuz? 40/2024 sayılı Yasa uyarınca müstakil tapusu çıkmamış ve kat irtifakı da tesis edilmemiş bir taşınmazın Tapu Amirliği'nde satışı ve devri yapılamaz; aksi hâlde yapılan sözleşme geçersiz sayılır. İmzadan önce kat irtifakının tesis edildiğini geliştiriciye ve bir avukata teyit ettirin. BESTATE PROPERTY bu kontrolleri koordine eder.

3 Satış sözleşmesi

Kıbrıs Türk Emlakçılar Birliği'ne (KTEB) kayıtlı bir gayrimenkul şirketi olarak BESTATE PROPERTY, satış sözleşmesini ve işlem belgelerini taraflarla birlikte hazırlayabilir. Sözleşmede bedel, ödeme planı, tamamlanma ve teslim tarihleri, gecikmenin sonuçları, uyuşmazlıkların nasıl çözüleceği ve her vergi ve harç kalemini kimin ödeyeceği açıkça yer almalıdır. Yabancı alıcıysanız kilit madde şu: Satın alma izni reddedilirse ödemelerinize ne olur?

4 Pullama ve kayıt

Sözleşme pullanır, ardından ilgili İlçe Tapu Amirliği'ne kaydedilir. Kayıt, sözleşmeden doğan hakkınızı, satıcının mülkü sonradan başkasına satmasına ya da üzerine takyidat tesis ettirmesine karşı korur.

Yabancı alıcının belirli bir süre içinde üç şeyi yapması gerekir: pullanmış sözleşmeyi kaydettirmek, satın alma izni için İçişleri Bakanlığı'na başvurmak ve bu aşamada ödenmesi gereken vergi ve harçları ödemek. Süre kaçırılırsa sözleşme kendiliğinden geçersiz sayılır. Emlakçı aracılığıyla yapılan satışlarda Emlakçıların Kayıt ve İşlemleri Yasası ayrıca bir kayıt süresi öngörür (iki süre için bkz. sayfa 17). İki süre birden söz konusu olabiliyorsa erken olanı esas alın; takvimi BESTATE PROPERTY imzadan önce belirler, bir avukat da teyit edebilir.

5 Satın alma izni (PTP)

KKTC vatandaşı olmayan alıcılar Bakanlar Kurulu'ndan izin almak zorundadır; izin olmadan devir tamamlanamaz. Başvuru İçişleri Bakanlığı'nın sistemi üzerinden çevrim içi yapılır; bu sırada yürürlükteki aylık brüt asgari ücretin yarısı tutarında hizmet harcı ödenir.

İzin kendiliğinden verilmez. Alımın yasal edinim sınırları içinde kalması ve dosyanın, kendi ülkenizden alınmış sabıka kaydı dahil, eksiksiz olması gerekir; Bakanlık ayrıca güvenlik ve arşiv araştırması yapar ve güvenlik sonucu olumsuz gelirse başvuru reddedilir. Sonuçlanma süresi sabit değildir. İzin Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra tapu devir harçlarının ödenmesi ve tapu devrinin yapılması için belirli süreler işler; bunlara uyulmazsa izin kendiliğinden iptal olur (bkz. sayfa 17). Devir için tanınan sürenin ne zaman işlemeye başladığı, satış bedelinin nasıl ödendiğine göre değişebilir; bunun ödeme planınıza nasıl uygulandığını avukatınıza sorun.

6 Son ödeme ve tapu devri

Ödemeler tamamlanır; satıcı, Vergi Dairesi'nden ve belediyeden borcu olmadığını gösteren belgeleri sunar. Tapu Amirliği'nde taraflar ya da vekâletnameyle yetkilendirilmiş temsilcileri hazır bulunur; devir harcının kalanı ödenir, devir tahrirnamesi imzalanır ve siz malik olarak kaydedilirsiniz. Randevuyu, belgeleri ve teslimi BESTATE PROPERTY koordine eder.



7 Anahtardan sonra

Elektrik, su ve internet aboneliklerini adınıza geçirin. Yabancı alıcının aldığı taşınmaza, alıma ilişkin tüm vergi ve harçlar ödenmeden kalıcı su ve elektrik bağlantısı yapıla-

maz. Belediyeye her yıl taşınmaz mal vergisi ödersiniz. Mülkü kısa süreli turizm konaklamaları için kiraya vermek, Tatil Evleri Yasası uyarınca sicil kaydı ve işletme izni gerektirir (bkz. sayfa 15). Mülk sahipliği ikamet başvurusunu destekleyebilir ama kendiliğinden ikamet hakkı vermez.

İMZADAN ÖNCE KONTROL EDİN

- Kayıtlı malik satıcı mı, satış yetkisi var mı?
- Tapu müstakil mi, hisseli mi?
- Tapuda ipotek, haciz, şerh ya da mahkeme kararı var mı?
- Koçanın geçmişini bağımsız bir avukat inceledi mi?
- Maket projede kat irtifakı tesis edilmiş mi?
- Projenin yabancı mülkiyet durumu alımınıza izin veriyor mu?
- Depozito hangi koşulda, ne kadar sürede iade ediliyor?
- İzin reddedilirse ödemelerinize ne olacağı sözleşmede yazıyor mu?

KARŞILAŞABİLECEĞİNİZ VERGİ VE HARÇLAR

- **Tapu devir harcı:** Oranı alıcının uyuşuna ve kaçınıcı taşınmazı aldığına göre değişir; sözleşme bedeli ile Tapu Amirliği'nin belirlediği rayiç değerden hangisi yüksekse onun üzerinden hesaplanır. Yabancı alıcılarda bir kısmı kayıтта, kalanı devirde alınır; alım gerçekleşmezse kayıтта ödenen tutarın iade ediliş edilmeyeceğini Tapu Amirliği'ne sorun.
- **KDV:** Uygulanıp uygulanmayacağı satıcıya ve satışa bağılıdır; genellikle KDV mükellefi bir geliştiriciden yeni konut alındığında uygulanır.
- **Pul vergisi:** Satış sözleşmesi üzerinden alınır; sözleşme kayıttan önce pullanır.
- **PTP hizmet harcı:** İzin başvurusu sırasında ödenir.

Oranlar 17. sayfada; güncel hâlleri vergilendirme rehberimizde: bestate.ai/tr/taxation. Kendi rakamlarınızla hesaplamak için:



Vergi ve Harç Hesaplayıcı
bestate.ai/tr/taxation/calculator

Kesin tutarları Tapu Amirliği'ne veya bir mali müşavire teyit ettirin.

Bu bölüm genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel hukuki görüş değildir. İmzadan önce kendi durumunuzu bağımsız bir KKTC avukatıyla, vergi konularını da bir mali müşavirle mutlaka gözden geçirin.

03

Tapu koçanını tanıyın

Evinizin size ait olduğunu koçan kanıtlar; imzadan önce onu okumayı öğrenin.

Koçan neyi gösterir?

Tapu ve Kadastro Dairesi'nin düzenlediği koçanda malikin adı, mülkün konumu (ilçe, mahalle, parsel ve koçan numarası), türü (arsa, bina ya da bağımsız bölüm) ve kayıtlı takyidatlar yer alır. Tapu Amirliği'ne kayıtlı satış sözleşmesi, sözleşmeden doğan hakkınızı korur; mülkiyet ancak koçan adınıza devredildiğinde size geçer.

Üç tür ve hisseli-müstakil ayrımı

- **1974 öncesi Türk koçanı:** Kıbrıslı Türklerin 1974'ten önceki arazileri içindir. Tarihsel olarak en az ihtilafıdır; yine de bağımsızca doğrulanmalıdır.
- **Eşdeğer koçan:** 1974'ten sonra Kıbrıslı Türklere güneydeki mülkleri karşılığında kuzeyde verilen araziler içindir. Mübadelenin usulüne uygunluğunu ve üçüncü kişilerin hak iddiası bulunmadığını doğrulamak için bağımsız hukuki inceleme önemle önerilir.
- **Tahsis koçanı:** KKTC devletinin tahsis ettiği arazilerin koçanıdır; bazıları yeniden satışı kısıtlar ya da devir için devlet onayı gerektirir. Asıl tahsis koşulları ve varsa yerine getirilmemiş yükümlülükler hukuken dikkatle incelenmelidir.

Hisseli koçan, arsa ya da ana yapının tek tapusudur; her malikin hissesini gösterir. Müstakil koçan ise bağımsız bölümün kendi tapusudur; finansmanı ve yeniden satışı genellikle kolaylaştırır. Yabancılar hisseli koçanlı arazi alamaz.

40/2024 sayılı Yasa ve kat irtifakı

40/2024 sayılı Yasa uyarınca bir taşınmaz Tapu Amirliği'nde ancak müstakil tapusu çıkmışsa ve/veya kat irtifakı tesis edilmişse satılıp devredilebilir. Aksi hâlde sözleşme geçer-

sizdir; böyle bir satış da ona aracılık da suçtur. Maket daire alıyorsanız imzadan önce kat irtifakının tesis edildiğini geliştiriciye ve bir avukata teyit ettirin; kesin tapu takvimini de geliştiriciden yazılı alın. Henüz tesis edilemiyorsa satın alma izni başvurusu için geçici bir yol var; bunun 40/2024 sayılı Yasa'yla nasıl bağdaştığını bir avukata sorun (bkz. sayfa 9).

Koçanın geçmişine de bakın

Kuzeydeki bazı taşınmazların mülkiyeti uluslararası alanda tartışmalıdır; hiçbir koçan türüne "garantili" denmemelidir. Karar vermeden önce koçanın geçmişini bağımsız bir KKTC avukatına inceletin. BESTATE PROPERTY, tapu kontrollerini rezervasyon ya da sözleşmeden önce koordine eder.

TAPU SORGULAMASI NEYİ GÖSTERMELİ?

- Kayıtlı malikin satıcı olduğunu.
- Tapunun hisseli mi, müstakil mi olduğunu.
- İpotek, haciz, şerh, mahkeme kararı ya da kısıtlama bulunmadığını.
- Parsel ve koçan sınırlarının fiilî mülkle örtüştüğünü.

İmar durumuna da bakın: Mülkün kullanımıyla örtüşmeli, yıkım kararı bulunmamalı. İmar izni olmayan tarım arazisi, yapılaşmaya uygunmuş gibi pazarlanabiliyor.

Bu bölüm genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel hukuki görüş değildir.



Tapu koçanı rehberinin tamamı
bestate.ai/tr/title-deeds

04

Maket mi, hazır mı?

Biri diğerinden üstün değil; riskleri farklı.

İnşaat aşamasındaki fiyattan yapılan maket alım, daha düşük giriş fiyatı, modern donanım ve aşamalı taksitler sunabilir; karşılığında gecikme, geliştiricinin temerrüdü ve ayrı tapunun geç çıkması risklerini üstlenirsiniz.

Maket: önce kat irtifakı

40/2024 sayılı Yasa uyarınca müstakil tapusu çıkmamış ve kat irtifakı tesis edilmemiş taşınmaz Tapu Amirliği'nde satılamaz, devredilemez; aksi hâlde sözleşme geçersizdir. İmzadan önce kat irtifakını geliştiriciye ve avukata teyit ettirin.

89/2026 sayılı Kararname geçici bir yol tanıyor: Kat mülkiyeti ya da kat irtifakı henüz tesis edilemiyorsa satın alma izni başvurusu, inşaat ruhsatı veya Planlama Onayı ile yapılabilir. Bu yol 40/2024 sayılı Yasa'yla birlikte uygulanır; ikisinin dairenize nasıl işlediğini imzadan önce avukata sorun.

Tapuya kayıtlı satış sözleşmesi, sözleşmeden doğan hakkınızı korur; mülkiyet ise koçan adınıza devredilince geçer. Maket alımda araya inşaat süresi girer. Yabancı alıcı, devri izinden sonra belirli bir sürede yapmalıdır; sürenin başlangıcı ödeme şekline göre değişebilir. Ödeme planınıza nasıl uyduğunu avukatınıza sorun (bkz. sayfa 17).

MAKET SORULARI

- Ana tapu geliştiricinin adına ve temiz mi; ayrı tapuların çıkmasını engelleyebilecek banka ipoteği var mı?
- Ruhsat ve iskân ne durumda; onaylı projeleri ve teknik şartnameyi gördünüz mü?
- Sözleşmede tamamlanma tarihi, gecikmenin sonuçları, ara ödemeler ve tapu takvimi yazılı mı; ödemeler teminatlı veya sigortalı mı?

- Geliştiricinin gezebileceğiniz tamamlanmış projeleri var mı?
- Yabancıysanız: Projenin yabancı kotası alımınıza izin veriyor mu? Rezervasyondan önce geliştiriciye ve avukatınıza sorun (sınırlar: sayfa 17).

Hazır mülk: gezin, sonra inceleyin

Hazır mülkün ayrı tapusu olabilir; çoğu zaman kira geçmişidir, ama gelecekteki geliri garanti etmez. Rezervasyondan önce:

- **Tapu:** Satıcı kayıtlı malik mi; ipotek, haciz, şerh veya mahkeme kararı var mı? Koçanın türünü ve geçmişini bağımsız KKTC avukatına inceletin (bkz. sayfa 8).
- **İmar:** Kullanım imara uygun mu; yıkım kararı veya yaptırım var mı?
- **Giderler:** Son faturaları, güncel site aidatı ve belediye taşınmaz mal vergisi tutarlarını isteyin.
- **Yapı:** Gerekirse bağımsız teknik kontrol yaptırın; kapsamında ve ücretinde önceden yazılı anlaşın.

Her durumda

KKTC vatandaşı değilseniz satın alma izni (PTP) verilmenden devir tamamlanamaz (bkz. sayfa 10). Tapu, imar, geliştirici, altyapı ve abonelik kontrollerini BESTATE PROPERTY koordine eder; gerektiğinde bağımsız hukuki veya teknik inceleme alın.

Bu bölüm genel bilgi verir; kişiye özel hukuki görüş değildir.



Sıkça Sorulan Sorular

Yatırım ve Piyasa: "Maket mi daha iyi, hazır mülk mü?" - bestate.ai/tr/faq

05

Satın alma izni (PTP)

KKTC vatandaşı değilseniz tapu, Bakanlar Kurulu'nun izni olmadan adınıza geçmez.

Şirketler dahil her yabancı alıcı bu izni (PTP) almak zorundadır; sitemizde "taşınmaz mal alım izni" adıyla geçer. İzin, 2. bölümdeki (sayfa 6-7) süreçte sözleşmenin kaydıyla tapu devri arasındadır: Başvuru sürerken sözleşme Tapu Amirliği'nde kayıtlı (şerhli) kalmalıdır.

Başvuru

Başvuru İçişleri Bakanlığı'na çevrim içi yapılır. Hizmet harcı, yürürlükteki aylık brüt asgari ücretin yarısıdır; güncel tutarı danışmanınıza sorun. Dosyayı BESTATE PROPERTY hazırlar, koordine eder ve takvimini izler. Uygun hâllerde vekiliniz ya da avukatınız geçerli vekâletnameyle işlem yapabilir.

Belgeler ve fonların kaynağı

Belge listesini Bakanlık genelgeyle belirler: geçerli pasaport, kendi ülkenizden sabıka kaydı (şirketlerde hissedarlar için de) ve imzalı satış belgeleri; ek belge istenebilir. Yurt dışından belge getirtmeden önce güncel listeyi, sabıka kaydına apostil gerekip gerekmediğini ve ne kadar yeni olması gerektiğini danışmanınıza sorun.

Emlakçılar, suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesine ilişkin yasada yükümlü sayıldığından kimliğinizi göstermeniz ve fonlarınızın kaynağını açıklamanız istenir.

Güvenlik araştırması ve bekleme

İzin kendiliğinden verilmez: Bakanlık güvenlik ve arşiv araştırması yapar; güvenlik araştırması olumsuzsa başvuru reddedilir. Ödemeden önce, ret hâlinde ödemelerinize ne olacağının sözleşmede düzenlendiğinden emin olun. Süre sabit değildir; genel tahmine değil, işleminizin takvimine göre planlayın.

İzin öncesi ve sonrası süreler

Geçici 89/2026 sayılı Yasa Gücünde Kararname yürürlükteyken pullanmış sözleşmeyi kaydettirmek, izne başvurmak ve bu aşamadaki vergi ve harçları ödemek için belirli bir süreniz vardır; kaçırırsanız sözleşme kendiliğinden geçersiz sayılır. Kararname, izin Resmi Gazete'de yayımlanınca tapu devir harçlarının ödenmesi ve devir için de süreler öngörür; uyulmazsa izin kendiliğinden iptal olur. Devir için tanınan sürenin başlangıcı satış bedelinin ödenme biçimine göre değişebilir; ödeme planınıza etkisini avukatınıza sorun. Harçlar gecikip izin iptal edilirse aynı taşınmaz için yeniden başvurmak daha pahalıdır; başvuru hakkınız da sınırlıdır.

Emlakçı aracılığıyla satın alıyorsanız Emlakçıların Kayıt ve İşlemleri Yasası ayrıca kayıt süresi öngörür; iki süre de işleyebiliyorsa önce dolanı esas alın (bkz. sayfa 17).

HARCİ ÖDERKEN DOLANDIRICILIĞA DİKKAT

- Kart bilgilerini yalnızca kendi danışmanınıza ya da BESTATE PROPERTY'nin resmî WhatsApp hattına gönderin: +90 533 852 0440.
- Başka hiçbir numaraya ya da profile göndermeyin.
- Banka doğrulama kodlarını kimseyle paylaşmayın.

Bu bölüm genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel hukuki görüş değildir. İmzadan önce durumunuzu bağımsız bir KKTC avukatıyla gözden geçirin.



Yasal sürecin tamamı
bestate.ai/tr/legal-process

06

Bir bakışta maliyetler

Fiyatın üstüne neler eklenir, kim ve ne zaman öder? Oranlar 17. sayfada.

Kalemler alıcıya, satıcıya ve evin yeni olup olmadığına göre değişir; kimin neyi ödeyeceği sözleşmede belirtilmelidir.

Bedel mi, rayiç değer mi?

Tapu devir harcı ve satıcının vergisi, sözleşme bedeliyle İlçe Tapu Amirliği'nin rayiç değerinden yüksek olanı üzerinden hesaplanır.

Alımda ödenenler

- **Tapu devir harcı:** Aksi kararlaştırılmadıkça alıcı öder; oranı uyuşunuza ve kaçınıcı taşınmazı aldığınıza göre değişir. Yabancı alıcılar (T.C. vatandaşları dâhil) iki aşamada öder; her aşamadaki tutarı ve alım gerçekleşmezse kayıta ödenenin iade edilip edilmeyeceğini Tapu Amirliği'ne sorun.
- **KDV:** Satıcıya ve satışa bağlıdır; genellikle KDV mükellefi geliştiriciden alınan yeni konutta uygulanır, şahıslar arası ikinci el satışta normalde doğmaz. Mali müşavire teyit ettirin.
- **Pul vergisi:** Sözleşme bedeli üzerinden alınır, genellikle alıcı öder.
- **PTP hizmet harcı:** Yabancı alıcılar izin başvurusunda öder.

Satıcının vergisi (stopaj)

Devirde Tapu Amirliği'nde kesilen bu vergi satıcıya aittir; sattığınızda da sizden kesilir. Bazı satıcıların yararlanabildiği tek seferlik muafiyet, KKTC'de yerleşik olsun olmasın yabancılara uygulanmaz.

Düzenli giderler

Mülk sahibinin belediyeye yıllık ödediği taşınmaz mal vergisi kapalı alana, bina sınıfına ve tarifeye göre hesaplanır; nasıl ve ne zaman tahakkuk ettirildiğini belediyeye sorun.

Yönetimli sitelerde aidat bulunabilir. Almadan önce son faturaları, güncel aidatı ve vergi tutarını isteyin. Kiraya verecekseniz 15. sayfaya bakın.

Profesyonel hizmet ücretleri

Gayrimenkul şirketi hizmetleri, bağımsız hukuki inceleme, ekspertiz, teknik kontrol ve mali danışmanlık ayrı hizmetlerdir; ücretleri ticari koşullara bağlıdır. Her birinin kapsamını, kimin ne zaman ödeyeceğini önceden yazılı olarak kararlaştırın. BESTATE PROPERTY maliyet tablonuzu hazırlayabilir.

YABANCI ALICININ ÖDEME TAKVİMİ

- **Kayıt:** Sözleşme pullanıp Tapu Amirliği'ne kaydedilir, devir harcının bir kısmı ödenir, satın alma izni başvurusu hizmet harcıyla yapılır. Gecikilirse sözleşme kendiliğinden geçersiz sayılır (bkz. sayfa 17).
- **İzin yayımlanınca:** Devir harçları süresinde ödenmezse izin kendiliğinden iptal olur, aynı taşınmaz için yeniden başvuru pahalanır (bkz. sayfa 17).
- **Devir:** Harcın kalanı ödenir, satıcının vergisi kesilir.
- **Anahtardan sonra:** Alımın tüm vergi ve harçları ödenmeden kalıcı su ve elektrik bağlanmaz.

Hesaplayıcı girdiğiniz tutarı esas alır; rayiç değer daha yüksekse devir harcı ve satıcının vergisi gösterilenden yüksek çıkar. İmzadan ya da ödemededen önce nihai tutarları Tapu Amirliği'yle, Gelir ve Vergi Dairesi'yle ve mali müşavir ya da bağımsız KKTC avukatıyla teyit edin.



Vergi ve Harç Hesaplayıcı
bestate.ai/tr/taxation/calculator

07

Finansman ve para birimi

Taksit, kredi ya da peşin: her yolda neye bakılır, hangi para birimi nerede kullanılır.

Geliştirici taksit planları

Kuzey Kıbrıs'ta en yaygın finansman yolu geliştirici planıdır. Genellikle rezervasyon depozitosuyla başlar; temel, kaba inşaat ve çatı gibi aşamalara bağlı ara ödemelerle sürer, teslimde bakiyeyle kapanır. Bazıları inşaat sonrasına da uzanır. Koşullar çok değişir; planları yan yana karşılaştırın.

Yabancı alıcıysanız: Satın alma izninden (PTP) sonra tapu devri için tanınan sürenin başlangıcı, bedelin nasıl ödendiğine göre değişebilir (bkz. sayfa 17). Planınıza etkisini avukatınıza sorun.

Banka kredisi

Konut kredisi mümkün ama sınırlıdır. Yerel bankalar genellikle döviz kredisi verir; İngiltere veya AB'de alışıldan yüksek peşinat, kısa vade ve eksiksiz gelir belgesi ister; faiz değişkendir. Yerleşik olmayan yabancılar için kriterler daha sıkıdır; koçan türü de finansmanı etkiler. Birçok alıcı geliştirici planını veya kendi ülkesindeki finansmanı seçer. Koşullar bankadan bankaya çok değişir.

Peşin mi, kredi mi?

Peşin ödeme alımı hızlandırır, pazarlıkta elinizi güçlendirir, faiz yükü getirmez; ancak sermayenizi bağlar. Kredi nakdini korur ama sizi hem kazanca hem kayba daha açık kılar, faiz riski ekler, süreci uzatır. Kararı kendi rakamlarınız verir.

Hangi para birimi?

Mülkler genellikle sterlinle (GBP) fiyatlanır, euro ve ABD doları da kullanılır; günlük harcamalar Türk lirasıdır. Kiralar çoğunlukla döviz cinsindendir; böylece malik lira enflasyonundan daha az etkilenir, ancak kur riski sürer. Uygula-

mada kira stopajının oranı da sözleşmenin para birimine göre değişiyor (bkz. sayfa 17); size nasıl uygulanacağını bir mali müşavire sorun.

Kur Dönüştürücümüz (bestate.ai/tr/tools/currency-converter) işlem kurunu değil, Avrupa Merkez Bankası'nın tarihli referans kurlarını kullanır; banka, kart veya döviz bürosunun kur makası ve komisyonları elinize geçeni değiştirebilir.

ÖDEMEDEN ÖNCE SORUN

- Ana tapuda, ayrı tapuların çıkmasını engelleyebilecek banka ipoteki var mı?
- Her ara ödeme teminat veya sigortayla korunuyor mu?
- Yabancı alıcıysanız: İzin reddedilirse ödemelerinize ne olacağı sözleşmede yazıyor mu?
- Kredi kullanacaksanız: Koçan türü krediyi nasıl etkiliyor? Teklifleri karşılaştırdınız mı?

Konut Kredisi Hesaplayıcımız, aylık taksit ile toplam geri ödemenin peşinat, vade, faiz ve ek ödemelerle nasıl değiştiğini gösterir. Bankanın teklifindeki faizi girin; banka masrafları, sigorta, değişken faiz ve kur etkisi hesaba katılmaz.

Bu bölüm genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel mali, hukuki veya vergisel görüş değildir. Kredi koşullarını bankayla, ödeme planınızın sözleşmeye ve sürelerle uygunluğunu bağımsız bir KKTC avukatıyla teyit edin.



Konut Kredisi Hesaplayıcı
bestate.ai/tr/tools/mortgage-calculator

08

İkamet izni

Mülk sahipliği ikamet izni başvurunuzu destekleyebilir, ama ikamet hakkını kendiliğinden vermez. Kim, hangi koşulla, ne zaman başvurabilir?

Bu sayfa, İkamet İzinleri ve Vizeler Tüzüğü'nün özetidir; resmî metin değildir. Her başvuruya Muhaceret Dairesi karar verir.

Mülk sahibi olmak ne kazandırır?

Konut alan yabancılar **taşınmaz mala bağlı kısa dönem ikamet izni** için başvurabilir; ancak mülk sahipliği tek başına ne ikamet hakkı ne vatandaşlık verir. İlk izin daha kısadır; tapu adınıza geçince süre uzar. Süreler birkaç kez değiştiğinden rakam vermiyoruz; başvurmadan önce Muhaceret Dairesi'nden öğrenin.

Tapu henüz adınıza geçmediyse

Sözleşmeyle alıyorsanız, bedelin **en az üçte birini** ödemiş ve Bakanlar Kurulu'na **satın alma izni (PTP)** için başvurmuş olmanız da aranır (bkz. sayfa 10).

Gelir ve konut şartları

Aylık asgari ücrete bağlı bir **gelir şartı** da aranır; sözleşmeli alımda süren aylık taksitiniz bu tutara eklenir. Bu kural da birkaç kez değiştiğinden tutar vermiyoruz. Sağlık, sigorta ve aile koşulları kişiye göre değişir.

Konut ikamete uygun olmalı ve bu amaçla kullanılmalıdır. Hisseli tapuda "konut başına tek hak" kuralı işler: Hissedarlardan biri izin alabilir; ikincisi ancak ilki üzerinden aile ikamet izni alınmamışsa alabilir. Aynı konuta birden fazla izin verilmişse hiçbiri aile iznine dayanak olamaz.

Aileniz

Yasal izinli kişi, ailesi için destekleyici olabilir. Güncel kuralara göre yabancı eş veya partner ile yaş, medeni hâl ya da engellilik şartlarını karşılayan çocuklar aile izni kapsamına

girebilir. Aile izni, destekleyicinin yasal izin süresini aşmaz.

Başvuru ve yenileme

Başvuruyu, giriş vizeniz ya da başka yasal kalış süreniz **henüz geçerliyken** resmî **permissions.gov.ct.tr** portalından başlatın. İlçe Polis Müdürlüğü Muhaceret Amirliği dosyayı inceleyince sağlık işlemlerini yetkili sistemden tamam-larsınız; olumlu rapor, İkamet İzni Rehberimizdeki sürede Muhaceret Dairesi'ne ulaşmalıdır.

Yenilemeyi **iziniz dolmadan** yapın; geç başvuruda gecikme ve geriye dönük izin harçları doğabilir. BESTATE PROPERTY danışmanları mülk ve başvuru belgelerinizi düzenlemenize yardımcı olur; kararı yetkili makam verir.

BAŞVURMADAN ÖNCE

- Sözleşmeli alımda ödeme şartı karşılandı, PTP'ye başvuruldu mu?
- Güncel gelir şartını ve izin sürelerini Muhaceret Dairesi'ne sordunuz mu?
- Tapu hisseliyse konuta başka izin verilmiş mi?
- İzninizin bitiş tarihi takviminizde mi?

Bu rehberdeki hiçbir ifade ikamet izni alacağınızı garanti etmez. Hisseli tapu, aile izni ya da geç başvuru söz konusuysa, başvurmadan önce bağımsız bir KKC avukatından görüş alın.



İkamet İzni Rehberi
bestate.ai/tr/residency

09

Yatırım amaçlı almak

Getiri tablosu yok, tahmin yok: kendi hesabınızı yapın.

Getiri ve değer artışı rakamı vermiyoruz: bunları destekleyecek verimiz yok. Sitemizdeki BESTATE PROPERTY Fiyat Endeksi, aktif konut ilanlarımızdan şehir ve işlem türüne göre medyan m² fiyatını hesaplar; küçük örneklemler satırlar piyasa endeksi değil, portföy göstergesidir.

Dört yaklaşım

- **Uzun dönem kiralama:** Yerel profesyonellere, yabancı yerleşiklere, üniversite personeline; daha az yönetim, daha istikrarlı nakit akışı. Çoğunlukla şehir dairelerine ve üniversite çevresine uygundur.
- **Tatil kiralaması:** Gecelik brüt gelir, maliyet ve emek daha yüksektir: temizlik, misafirler, fiyatlandırma, platform komisyonları. Sicil kaydı ve işletme izni gerekir (bkz. sayfa 15).
- **Maket alımı:** Fiyat avantajı, riskinizin karşılığıdır: gecikme, geliştiricinin temerrüdü, müstakil tapunun geç çıkması. İmzadan önce kat irtifakı tesisini geliştiriciye ve bir avukata teyit ettirin (bkz. sayfa 9).
- **Karma kullanım:** Kısım sizin, kısmen kiracılarınızın; site içi yönetimli tatil projelerine en uygundur.

Talebin kaynakları

Kalabalık uluslararası öğrenci nüfusu, sahil turizmi, sınırlı imarlı sahil arazisi, dövizli fiyat ve kiralalar, süregelen altyapı yatırımı. Hiçbiri değer artışını garanti etmez.

NELER TERS GİDEBİLİR?

- **Tapu:** Koçan türü riski, finansmanı ve yeniden satışı etkiler; kuzeydeki bazı taşınmazların mülkiyeti uluslararası alanda tartışmalıdır. Hiçbir koçan türü "garantili" diye sunulmamalı; koçanın geçmişini bağımsız bir KKTC avukatına inceletin (bkz. sayfa 8).

- **Geliştirici:** Temerrüt ve gecikmeye karşı teminat isteyin; ara ödemeleri temel, kaba inşaat, çatı gibi doğrulanabilir aşamalara bağlayın.
- **Kur:** Dövizli fiyat ve kira, riski azaltabilir, gidermez.
- **Boş dönemler:** Tatil kiralaması mevsimlidir.
- **Mevzuat değişikliği:** Edinim sınırları, vergi oranları ve PTP süreci son yıllarda değişti; bazı yabancı alıcı kuraları geçici 89/2026 sayılı Yasa Gücünde Kararname'ye dayanır. İmzadan önce güncel durumu bir avukata teyit ettirin.
- **Likidite:** Yeniden satış uzun sürebilir; fiyat şeffaflığı sınırlıdır.

Kendi rakamlarınız

Fiyatı, kirayı, giderleri, boş ayları ve elde tutma süresini Yatırım Hesaplayıcı'ya girin (bestate.ai/tr/tools/investment-calculator); alımdaki vergi ve harçlar da eklenebilir. Net getiri, nakit akışı ve amortisman süresi kira stopajı sonrasındır; stopaj oranı uygulamada kira sözleşmesinin para birimine bağlıdır (bkz. sayfa 17). Şablonların ve senaryo düğmelerinin yüklediği değer ve kira artışı varsayımlarını kendinizinkilerle değiştirin. En az iki senaryo deneyin, biri kötümser olsun; kira beklentinizi emsalleri gösterebilecek bir danışmanla sınayın. Sonuç örnek bir projeksiyondur; getiri garantisi veya kişisel vergi görüşü değildir. Vergisel durumunuzu bir mali müşavirle teyit edin.



Yatırım Rehberi

bestate.ai/tr/investment-guide

10

Mülkünüzü kiraya vermek

Üç kiralama yolu, kira stopajı, tatil kiralamasında kayıt ve izin, siz uzaktayken mülke kimin bakacağı.

Getiri rakamı vermiyoruz: getiri, ödediğiniz bedele ve fiilen alabileceğiniz kiraya bağlıdır. Sitemizdeki Yatırım Hesaplayıcı'yı kullanın.

Üç kiralama yolu

- **Uzun dönem.** Genellikle yerel profesyoneller, yabancı yerleşik aileler, üniversite personeli ve kamu görevlileri. Sözleşmeler çoğunlukla yıllık, yenilenebilir ve döviz cinsindendir. Yük hafiftir: kira tahsilatı, yıllık kontrol, bakım.
- **Tatil.** Turistler ve ziyaretçi aileler. Fiyatlar yaz zirvesiyle kış durgunluğu arasında sert dalgalanır; platform komisyonu brüt gelirden kayda değer bir pay alır. Yük ağırdır: temizlik, giriş-çıkış, misafir iletişimi, fiyatlandırma.
- **Öğrenci.** Akademik yıl sözleşmeleri eylülde başlar; kira sıklıkla dönemlik peşin ödenir, çoğu zaman veli kefilidir. Yazın boş kalma olağandır.

Kira stopajı

Peşin alınanlar dâhil brüt kira stopajla vergilendirilir; giderler düşülmez. Vergiyi mal sahibi ya da temsilcisi Gelir ve Vergi Dairesi'ne öder; vergilendirme dönemi takvim ayıdır. Oran, Türk lirası ve döviz sözleşmelerinde farklıdır (bkz. sayfa 17). Oranlar değişebilir; kirayı belirlemeden önce oranınızı bir mali müşavire teyit ettirin. Küçük ölçekli kiralama muafiyeti Daire'nin ön onayına bağlıdır; KKTC'de yerleşik olmayanlara ve işletme hesaplarına dâhil mülklere uygulanmaz.

Tatil kiralaması: kayıt ve izin

Kısa süreli turizm konaklamaları Tatil Evleri Yasası kapsamındadır (süre sınırı için bkz. sayfa 17). Konutu misafirlere sunmadan önce Turizm Planlama Dairesi'ne kaydettirip

Sicil Belgesi ile yıllık İşletme İzni Belgesi almalısınız. BESTATE PROPERTY belgeleri hazırlayıp kayıtları koordine edebilir.

Kim yönetecek?

Yaygın üç model:

- **Tam yetkili yönetim:** pazarlama, kiracı değerlendirilmesi, sözleşme, kira tahsilatı ve stopaj ödemesi, bakım, kontroller.
- **Yalnızca kira tahsilatı:** Acente kirayı toplar, stopajı yatırır, kalanı size aktarır; bakım ve kiracı işleri sizdedir.
- **Yerel temsilci:** Güvendiğiniz birine vekâletname verirsiniz; yönetim ücreti yoktur ama bütün yük ondadır.

Ücretler sağlayıcıya göre değişir; yazılı teklif alın.

KİRA SÖZLEŞMESİNDE NELER OLMALI?

- Taraflar (pasaport ya da kimlik), adres, tapu kaydı
- Kira, para birimi, ödeme günleri, banka bilgileri
- Süre, yenileme, depozito ve iadesi
- Fotoğraflı eşya envanteri
- Bakım: yapı ve tesisat malikte, günlük kullanım kiracıda
- Fesih ve ihbar süreleri; yetkili KKTC mahkemeleri
- Stopajı ve imzada ödenen pul vergisini kimin üstleneceği

Sözleşmeye dair hukuki sorularda bağımsız bir KKTC avukatına danışın.



Kira Geliri Rehberi
bestate.ai/tr/rental-income-guide

Kontrol listeniz

Süreç ilerledikçe maddeleri işaretleyin; süreler ve oranlar 17. sayfada.

Rezervasyondan önce

- ☐ Kayıtlı malik satıcı mı, satış yetkisi var mı?
- ☐ Tapuda ipotek, haciz, şerh ya da mahkeme kararı var mı?
- ☐ Koçanın türü ne, tapu müstakil mi hisseli mi? Geçmişini de bağımsız bir KKTC avukatına kontrol ettirin.
- ☐ Yabancı alıcıysanız ve KKTC'de zaten taşınmazınız varsa, kalan edinim hakkınızı bir avukata teyit ettirin.
- ☐ Proje, yabancılara satış açısından ne durumda? Geliştiriciye ve avukatınıza sorun.
- ☐ Maket projede ana tapuda banka ipoteği var mı? Geliştiricinin tamamladığı projeleri gezebilir misiniz?
- ☐ Son faturaları, güncel site aidatını ve taşınmaz mal vergisi tutarını isteyin.
- ☐ Kontrollerde sorun çıkarsa depozitonun iade edilip edilmeyeceğini ve iadenin ne kadar süreceğini yazılı olarak kararlaştırın.

İmzadan önce

- ☐ Maket dairede kat irtifakının tesis edildiğini geliştiriciye ve bir avukata teyit ettirdiniz mi?
- ☐ Sözleşmede bedel, ödeme planı, tamamlanma ve teslim tarihleri, gecikmenin sonuçları ve uyuşmazlıkların nasıl çözüleceği yazıyor mu?
- ☐ Her vergi ve harç kalemini hangi tarafın ödeyeceği sözleşmede belirtilmiş mi?
- ☐ Yabancı alıcıysanız: Satın alma izni reddedilirse ödemelerinize ne olacağı sözleşmede yazıyor mu?
- ☐ Geliştirici taksit planında ara ödemeleriniz bir teminat ya da sigortayla korunuyor mu?
- ☐ Sözleşmenize hangi kayıt süresi uygulanacak, kaydı kim yaptıracak? İki süre birden söz konusu olabiliyorsa erken olanı esas alın (bkz. sayfa 17).
- ☐ Kayıтта hangi tutarların ödeneceğini ve alım gerçekleşmezse bunların iade edilip edilmeyeceğini Tapu Amirliği'ne sorun.
- ☐ Fonlarınızın kaynağını açıklamaya hazır olun. Yabancı alıcıysanız: Sabıka kaydınızın apostilli olması gerekiyor mu?

Anahtarı aldıktan sonra

- ☐ Elektrik, su ve internet aboneliklerini adınıza geçirin. Yabancı alıcının aldığı taşınmaza, alıma ilişkin tüm vergi ve harçlar ödenmeden kalıcı su ve elektrik bağlantısı yapılamaz.
- ☐ Yıllık taşınmaz mal vergisinin nasıl ve ne zaman tahakkuk ettirildiğini belediyeye sorun; mülk bir site-deyse aidatı da bütçenize katın.
- ☐ Sözleşmeyi, koçanı, dekontları ve ilişik kesme belgelerini güvenli bir dosyada saklayın.
- ☐ Tatil kiralaması mı düşünüyorsunuz? Önce konutu sicile kaydettirin ve her yıl yenilenen işletme iznini alın (bkz. sayfa 15).
- ☐ Kiraya verecekseniz: Kira stopajı brüt kira üzerinden alınır ve her takvim ayı ayrı bir vergilendirme dönemidir; sözleşmenize uygulanacak oranı bir mali müşavire teyit ettirin (bkz. sayfa 17).
- ☐ Yurt dışında mı yaşıyorsunuz? Mülk yönetimi seçeneklerini karşılaştırın, ücretleri yazılı olarak alın.
- ☐ Mülk sahipliği ikamet izni başvurusunu destekleyebilir ama kendiliğinden ikamet hakkı vermez. Başvuracaksanız bunu yasal kalış süreniz içinde yapın, izniniz de süresi dolmadan yenileyin (bkz. sayfa 13).



Satın Alma Rehberi
bestate.ai/tr/buying-guide

Kurallar ve oranlar

27 Eylül 2026'da Resmi Gazete'ye ve yasaların güncel metinlerine göre kontrol edildi.
Kurallar değişebilir; işlem yapmadan önce güncel durumu kontrol edin.



Vergilendirme rehberi: güncel oranlar sitemizde
bestate.ai/tr/taxation

SATIN ALMADA VERGİ VE HARÇLAR

KALEM	ORAN	KİM ÖDER	KAYNAK
Tapu devir harcı: KKTC vatandaşı	%6; hak sahibiye bir defaya mahsus %3	Alıcı	Tapu harç tarifesi
Tapu devir harcı: KKTC'yi tanıyan ülke vatandaşı (ör. T.C.)	Birinci taşınmazda %6, ikincide %8; üçüncüde ve dördüncü ila altıncı dairede %9	Alıcı	Aynı tarife, 2025 değişikliği (A.E. 385)
Tapu devir harcı: diğer yabancılar	İlk üç taşınmazın her birinde %9	Alıcı	Aynı
KDV (uygulandığında)	%5; kapalı alanı 300 m ² ve üzeri konutta %10	Alıcı	KDV oranları düzenlemesi
Sözleşme pul vergisi	İlk 89.000.000 TL'ye binde beş (%0,5), aşan kısma binde bir (%0,1)	Alıcı	19/1963 sayılı Pul Vergisi Yasası (2/2026 ile değişik)
Satıcının vergisi (stopaj)	Bireysel satıcı %2,8; şirket veya taşınmaz alım satımıyla uğraşan %4	Satıcı (devirde kesilir)	24/1982 sayılı Gelir Vergisi Yasası
PTP hizmet harcı	Yürürlükteki aylık brüt asgari ücretin yarısı	Alıcı	İçişleri Bakanlığı

- Size bir defaya mahsus indirimli oranın uygulanıp uygulanmayacağını Tapu Amirliği'ne sorun.
- Bireysel satıcının %2,8'lik oranı Bakanlar Kurulu'nca Ocak ayında düşürülebilir; her yıl yeniden kontrol edin.
- Sözleşmede her kalemi hangi tarafın ödeyeceği açıkça belirtilmelidir.

KİRA GELİRİ

KİRANIN PARA BİRİMİ	KİRA STOPAJI	KİM ÖDER	KAYNAK
Türk Lirası	Brüt kiranın %8'i	Mal sahibi, her ay	16 Haziran 2023 tarihli geçici kararname; Gelir ve Vergi Dairesi uygulamasında bu oranları kullanmayı sürdürüyor
Döviz	Brüt kiranın %13'ü	Mal sahibi, her ay	Aynı

Kirayı belirlemeden önce sözleşmenize uygulanacak oranı bir mali müşavire teyit ettirin.

Tatil Evleri Yasası: Turizm amacıyla 60 günü aşmayan sürelerle kiralama kısa süreli kiralama; konutun sicil kaydı ve her yıl yenilenen işletme izni gerekir (bkz. sayfa 15).

YABANCI ALICILAR: 89/2026 SAYILI YASA GÜCÜNDE KARARNAME (GEÇİCİ)

KURAL	SINIR VEYA SÜRE
Yalnızca bir konut yapılabilecek arazi	En çok 1.338 m ²
Apartman dairesi	En çok 3 (KKTC'yi tanıyan ülke vatandaşları: 6)
Müstakil ev	Bir adet, en çok 3.300 m ² arazide; bu araziye ikinci konut yapılamaz
Toplu konut veya sitede iki katlı müstakil villa	En çok 2 (KKTC'yi tanıyan ülke vatandaşları: 3)
İmara açık alandaki konut projesinde yabancılar satış	Projenin en çok %80'i
Aynı parseldeki daireler: birinci derece kan veya sihrî hisımı olan ya da aynı uyruklu yabancılar	Birlikte en çok yarısını alabilir
Pullanmış sözleşmenin kaydı, PTP başvurusu ve o aşamadaki vergi ve harçların ödenmesi	1 ay; süre kaçırılsa sözleşme kendiliğinden geçersiz sayılır
Emlakçı aracılığıyla satışta kayıt (Emlakçılardan Kayıt ve İşlemleri Yasası)	21 gün
İzin Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra tapu devir harçlarının ödenmesi	75 iş günü
Tapu devri	1 yıl; bu süre ya da harç süresi kaçırılsa izin kendiliğinden iptal olur
Kararnamenin geçerlilik süresi (KKTC Anayasası)	90 gün; 7 Ağustos 2026'dan beri yürürlükte (RG Sayı 147)

- İlk dört satır bir toplam değil, birbirinin alternatifidir. KKTC'de zaten taşınmazınız varsa kalan edinim hakkınızı bir avukata teyit ettirin.
- Kararnameden ayrı olarak, 39/2024 sayılı Yasa ile değişik 52/2008 sayılı Yasa uyarınca yabancılar hisseli koçanlı arazi alamaz; müstakil tapulu bir daireyi ya da evi en çok 3 yabancı gerçek kişi hisseli olarak alabilir.
- İki kayıt süresi birden söz konusu olabiliyorsa erken olanı esas alın. Bir yıllık sürenin ne zaman işlemeye başladığı, satış bedelinin nasıl ödendiğine göre değişebilir; avukatınıza sorun.
- İzin, tapu devir harçları süresinde ödenmediği için iptal edilirse aynı taşınmaz için yeniden başvuruda başvuru harç ve ücretlerinin iki katı alınır; aynı alıcı o taşınmaz için üçüncü kez başvuramaz.
- Kararname yerine yenisi gelmeden sona ererse 39/2024 sayılı Yasa ile değişik 52/2008 sayılı Yasa'nın daha sıkı kuralları yeniden uygulanır.

Bu sayfa genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel hukuki veya vergisel görüş değildir. İmzadan ya da ödemedi önce kendi durumunuzu bağımsız bir KKTC avukatıyla ve bir mali müşavirle gözden geçirin.

BİZE ULAŞIN

Bir sonraki adım: bir görüşme.

Sorularınızı bize getirin; ofisimizde, telefonda ya da WhatsApp'ta konuşalım.

BESTATE PROPERTY

Mustafa Çağatay Cad. No:43 (Tapu Dairesi yanı), Girne, Kuzey Kıbrıs

Telefon / WhatsApp: +90 533 852 0440

E-posta: info@bestateproperty.com

Pazartesi-Cuma 08:30-18:00 · Cumartesi 11:00-18:00



İletişim formu

bestate.ai/tr/contact



ALTIN ANLAR SUNAR · bestate.ai

Bu rehber genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel hukuki, teknik veya mali görüş değildir. Kurallar değişebilir; işlem yapmadan önce güncel durumu kontrol edin. Bazı kurallar geçici bir yasa gücünde kararnameye dayanır; mevzuat, oranlar ve sınırlar değişebilir. Kendi durumunuz için hukuki konuları bir avukatla, vergisel konuları bir mali müşavirle, teknik konuları ise ilgili kurum veya yetkili bir uzmanla teyit edin.