

Bestate

PROPERTY

KUZEY KIBRIS'TA MÜLK SATMAK

Satıcı Rehberi

Doğru fiyattan tapu devrine: belgeler, vergiler, alıcının izni ve imzadan önceki kontroller.



BESTATE
PROPERTY

KARARDAN ÖNCE NETLİK · bestate.ai

BİZ KİMİZ

Önce sizi anlayalım. Sonra doğru alıcıyı 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. Satış sürecinde sözleşmeyi 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, 2025 PropertyNC Ödülleri'nde Platin ve Altın ödüllerle.

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. 2025 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 evini satan herkes, ilandan önce doğru danışmanlığı, karardan önce de netliği hak ediyor.

Fiyat önerimizi iyimser ilan fiyatlarına değil, gerçekleşmiş satışlara dayandırırız. Fazla yüksek bir fiyat evi pazarda bekletebilir; fazla düşük bir fiyat ise hak ettiğiniz kazancı elinizden alabilir. Satıcının vergisini (stopaj) ve öteki masrafları da önceden hesaplarız; böylece elinize net olarak ne geçeceğini imzadan önce görürsünüz.

Pazarlamaya başlamadan önce tapu kayıtlarının kontrolünü de koordine ederiz: Koçanda ipotek, haciz ya da şerh var mı? Bir sorunu tekliften sonra değil, ilandan önce öğrenmek daha iyidir.

Alıcınız KKTC vatandaşı değilse satın alma izni (PTP) alması gerekir ve bu, süreci hatırı sayılır ölçüde uzatır. Başvuru güvenlik ve arşiv araştırmasından geçer; sonuçlanma süresi sabit değildir. Sözleşmenin kaydı ve harçlar için de kesin süreler işler ve bu kuralların bir kısmı geçici bir yasa gücünde kararnameye dayanır. Bu yüzden takvimi imzadan önce sizinle birlikte belirleriz.

Emlak danışmanı avukat değildir: Dosyanız ayrı bir hukuki ya da vergisel görüş gerektirdiğinde bağımsız bir avukatı veya mali müşaviri sürece dâhil ederiz.

Anahtarlar el değiştirene kadar yanınızdayız. Devirde istenecek vergi ve belediye borcu olmadığına dair belgeleri, Tapu Amirliği'ndeki randevuyu ve teslimi koordine ederiz.

Acele etmeden okuyun ve sorularınızla bize gelin. Eviniz sizin için bir ilandan çok daha fazlası; biz de ona öyle bakarız.

Saygı ve sevgilerimle,

Burcu Yücel

BROKER / ŞİRKET SAHİBİ



Burcu Yücel

Broker / Şirket Sahibi

*Anahtarlar el
değiştirene kadar
yanınızdayız.*

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, gerçekçi bir fiyattan, önceden hesaplanan masraflardan ve anahtarlar el değiştirene kadar süren destekten söz ediyor.

SATIŞ

- Satışa hazırlık** 05
Hazır olması gereken belgeler, tapunun temiz olup olmadığı, satış kimin yapabileceği ve maket dairelerde kat irtifakı.
- Doğru fiyat** 06
Verilere dayanan bir fiyat, fazla yüksek ya da fazla düşük fiyatın bedeli, rayiç değer önemi ve Fiyat Endeksimiz.
- Pazarlama ve gösterimler** 07
Profesyonel fotoğraflar, 4K video turu, 360° sanal tur ve lisanslı drone görüntüleri; yurt dışındaki yatırımcı ağıımız, üç dilde ilanlar, danışman eşliğinde gösterimler ve teklifler.
- Adım adım satış** 08
Yedi adım: teklif ve pazarlık; rezervasyon ve depozito; satış sözleşmesi; pullama ve kayıt; alıcının satın alma izni (PTP); son ödeme ve tapu devri; satıştan sonra.

YABANCI ALICI VE VERGİLER

- Yabancı alıcıya satış** 10
Alıcınız mülkünüzü alabilir mi, satın alma izni (PTP) neden zaman alır, reddedilirse ödemelere ne olur, kayıttan devre kadar hangi süreler işler?

6 Vergileriniz ve masraflarınız 11

Devirde kesilen satıcının vergisi (stopaj), bir defaya mahsus muafiyet, alıcıya düşen vergiler, ilişik kesme belgeleri ve satış bedelinizden neler düşüleceği.

ELİNİZİN ALTINDA

- Kontrol listeniz** 12
Satışa çıkmadan önce, imzadan önce, devirde ve sonrasında.
- Kurallar ve oranlar** 13
Satıcının vergisi, alımdaki vergi ve harçlar ile yabancı alıcıya satışta işleyen süreler tek bir sayfada.
- Bize ulaşın** 14
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 13. sayfada.
- Bu rehber genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel hukuki veya vergisel görüş değildir. İmzadan önce hukuki konuları bağımsız bir KKTC avukatıyla, vergisel konuları bir mali müşavirle teyit edin.

01

Satışa hazırlık

İlana çıkmadan belgelerinizi hazırlayın: Geç fark edilen bir sorun satışı aksatabilir.

Neler hazır olmalı?

- **Tapu koçanı:** Mülkün size ait olduğunun yasal kanıtıdır.
- **Pasaport ya da kimlik kartı:** Tapu Amirliği'ndeki işlemler için gerekir.
- **Giderler:** Alıcılar son faturaları, varsa site aidatını ve belediyenin taşınmaz mal vergisi tutarını sorar.
- **İmar ve izinler:** Alıcılar imar durumunun kullanımla örtüştüğünü, yıkım kararı ya da imar yaptırımı bulunmadığını kontrol eder; yeni bir yapıda inşaat ruhsatını ve iskânı da sorar.
- **Alan:** İlanda belirttiğiniz alan koçanla ya da ölçüm planıyla örtüşmelidir; alıcılara alanı orada doğrulamaları önerilir.

Tapu temiz mi?

BESTATE PROPERTY, pazarlamaya başlamadan önce tapu kayıtlarında ipotek, haciz ya da şerh bulunup bulunmadığının kontrolünü koordine eder; alıcının yaptıracağı tapu sorgulamasında mahkeme kararı ve başka kısıtlamalar da aranır. Bunlardan biri çıkarsa satışta anlaşmadan önce nasıl kaldırılacağını bir avukata sorun. Koçan türü de önemlidir: Bazı tahsis koçanları yeniden satışta kısıtlama taşır ya da devir için devlet onayı gerektirir. Ayrı bir hukuki görüş gerekiyorsa bunu bağımsız bir KKTC avukatı verir.

Kim satabilir?

Alıcı, satıcının kayıtlı malik olduğunu ya da satış yetkisi bulunduğunu kontrol eder. Mülkün birden fazla maliki varsa ya da mülk, her malikin belirli bir paya sahip olduğu hisseli koçandaysa satış için kimlerin onayı ve imzası gerektiğini

bir avukata sorun. Mülk size miras mı kaldı? Mirasçıların neye ihtiyaç duyacağını ilandan önce bir avukata danışın. Tapu Amirliği'ne gidemeyecekseniz temsilciniz geçerli bir vekâletnameyle sizin adınıza işlem yapabilir; vekâletnamenin nasıl düzenleneceğini avukatınıza sorun.

İlanda belirttiğiniz alan koçanla ya da ölçüm planıyla örtüşmelidir.

Maket daireler

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 geçersizdir; böyle bir satışı yapmak da ona aracılık etmek de suçtur. Maket bir daire satıyorsanız kat irtifakının tesis edildiğini ilana çıkmadan önce geliştiriciye ve bir avukata teyit ettirin.

DEVİR İÇİN İKİ BELGE

Vergi Dairesi'nden vergi borcu olmadığına dair belge, belediyeden de belediye borcu olmadığına dair belge sunarsınız; bu belgeler ödenmemiş taşınmaz mal vergisi ya da altyapı borcu bulunmadığını gösterir. İkisini de devirden önce alın.

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



Tapu koçanı rehberi: koçan türleri, tapu sorgulaması ve devir adımları
bestate.ai/tr/title-deeds

02

Doğru fiyat

Fiyatı umuda değil verilere dayandırın: Fazla yüksek de fazla düşük de size kaybettirir.

Fiyatı nasıl belirliyoruz?

BESTATE PROPERTY bir karşılaştırmalı piyasa analizi (CMA) hazırlar. Analiz, mülkünüzü bölgedeki benzerleriyle karşılaştırır; iyimser ilan fiyatlarını değil, bilindiği ölçüde benzer mülklerin gerçekleşmiş satış fiyatlarını ve güncel piyasa verilerini esas alır. Önerilen fiyatın dayandığı emsal mülkleri danışmanınızdan görmek isteyin. Resmî bir değerlendirme gerekiyorsa bu ayrı bir profesyonel hizmettir; kapsamını ve ücretini önceden yazılı olarak kararlaştırın.

İlan fiyatı satış fiyatı değildir.

Fazla yüksek, fazla düşük

Fazla yüksek bir ilan fiyatı, mülkün piyasada daha uzun kalmasına ve pazarlıkta elinizin zayıflamasına yol açabilir; fazla düşük bir fiyat ise elde edebileceğiniz değerden vazgeçmek demektir. Burada yeniden satış, olgun piyasalara göre daha uzun sürebilir; fiyat şeffaflığı da sınırlıdır.

BEDEL VE RAYİÇ DEĞER

İlçe Tapu Amirliği, mülk için kendi rayiç değerini belirler. Satıcının vergisi (stopaj) ve tapu devir harcı, sözleşmedeki bedel ile rayiç değerden hangisi yüksekse onun üzerinden hesaplanır. Kural yasadandır gelir ve rayiç değeri bir taban hâline getirir: Hangi bedelde anlaşsanız anlaşın, bu vergi ve harç daha düşük bir tutar üzerinden hesaplanmaz.

Koçan ve değer

Koçan türü risk, finansman ve yeniden satış açısından önem taşır: Müstakil koçan finansmanı ve yeniden satışı genellikle kolaylaştırır; yabancılar ise hisseli koçanlı arazi

alamaz. Alıcılara, karar vermeden önce koçanın geçmişini bağımsız bir KKTC avukatına kontrol ettirmeleri önerilir (bkz. sayfa 5).

Elinize ne geçecek?

Fiyatı belirlemeden önce net tutarı hesaplayın: Bedelden satıcının vergisi ve kendi masraflarınız düşülür (bkz. sayfa 11). Bireysel satıcılara uygulanan oran değişebilir; bir defaya mahsus muafiyet de yabancılara ve taşınmaz alım satımıyla uğraşanlara uygulanmaz. Güncel oranı ve durumunuzu önce bir mali müşavire teyit ettirin (bkz. sayfa 13). BESTATE PROPERTY sizin için bir maliyet tablosu hazırlayabilir.

BESTATE PROPERTY Fiyat Endeksi

Endeks, BESTATE PROPERTY'nin kendi aktif konut ilanlarında istenen fiyatların m² başına medyanını ve tipik aralığını gösterir; uç değerler ayıklanır, örneklem büyüklüğü belirtilir. İlan fiyatı satış fiyatı değildir; örneklemi küçük satırlar da piyasa endeksi değil, portföy göstergesidir. Sonuçlar şehre, satılık ya da kiralık olmasına ve para birimine göre ayrı gösterilir: Mülkler genellikle GBP üzerinden fiyatlanır; EUR ve USD de kullanılır. Endeksi CMA'nın yanında bir başlangıç noktası olarak kullanın.

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



BESTATE PROPERTY Fiyat Endeksi: kendi ilanlarımızdan m² başına medyan ilan fiyatları ve örneklem büyüklükleri
bestate.ai/tr/tools/price-index

03

Pazarlama ve gösterimler

Mülkünüz nasıl sunulur, kimlere ulaşır, gösterimler ve teklifler nasıl yürütülür?

İlk izlenim çoğu zaman internette oluşur; bu yüzden işe sunumla başlarız.

HER BESTATE PROPERTY İLANI İÇİN

- profesyonel fotoğraf çekimi;
- profesyonel emlak videosu (4K video tur);
- 360° sanal tur;
- lisanslı drone çekimi.

Drone çekimi mülkün çevresini gösterir: denize uzaklığı, dağ manzarasını ya da arsa sınırlarını.

İlanınızı kimler görür?

İlanınız bestate.ai'de, danışmanlarımızın çalıştığı üç dilde yayımlanır: Türkçe, İngilizce ve Rusça. İlan ayrıca Birleşik Krallık, Türkiye, Almanya, İskandinavya, Rusya ve Körfez ülkelerindeki kendi yatırımcı ağıımız, özel bültenler ve uluslararası emlak portalları aracılığıyla yurt dışındaki alıcılara sunulur.

Gösterimler

Gösterimler randevuyla yapılır ve alıcıya bir danışman eşlik eder. Gösterimden önce alıcılara planlarını ve bütçelerini sorarız; bu, zamanınızı ve mahremiyetinizi korumaya yardımcı olur. Kişisel bilgileriniz yalnızca satışınızın gerektirdiği ölçüde, örneğin tapu ve vergi daireleriyle paylaşılır; BESTATE PROPERTY kişisel veri satmaz.

Teklifleri karşılaştırırken yalnızca fiyata bakmayın.

Teklifler ve depozito

Danışmanınız teklifleri ve karşı teklifleri yürütür, ödeme takviminin kararlaştırılmasına yardım eder; hangi teklifi kabul edeceğinize siz karar verirsiniz. Emlakçılar suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesine ilişkin yasa kapsamında yükümlü olduğundan alıcılardan kimliklerini göstermeleri ve fonlarının kaynağını açıklamaları istenir.

Teklifleri karşılaştırırken yalnızca fiyata bakmayın. Peşin alım genellikle daha hızlı tamamlanır; kredi süreci uzatır, burada banka kredisi de sınırlıdır ve yerleşik olmayan yabancılar için koşullar daha sıkıdır. Satın alma izni (PTP) gereken bir alıcıyla satış hatırı sayılır ölçüde daha uzun sürer (bkz. sayfa 10).

Fiyatta anlaşılınca rezervasyon depozitosu (kaparo) mülkü piyasadan çeker ve koşullar yazılı bir rezervasyon anlaşmasına geçilir: fiyat, ödeme planı, teslim hedefi ve varsa ekspertiz, hukuki inceleme ya da finansman gibi ön koşullar. Alıcının hukuki incelemesi bir sorun ortaya çıkarırsa depozitonun iade edilip edilmeyeceğini ve hangi süre içinde iade edileceğini yazılı olarak kararlaştırın. En sık muğlak bırakılan madde budur.

Satış sözleşmesini ardından BESTATE PROPERTY hazırlar (bkz. sayfa 8). İzin gereken bir alıcıda, izin reddedilirse ödemelerine ne olacağı da sözleşmede yazmalıdır.

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



Neden BESTATE PROPERTY ile satış?
Fiyatlama, pazarlama, tapu kontrolü ve müzakere
bestate.ai/tr/why-sell-with-bestate

04

Adım adım satış

İlk tekliften anahtar teslimine yedi adım: neyi kararlaştırırsınız, hangi süre işler, kim ne yapar.

Kuzey Kıbrıs'ta bir mülkü satmanın belli bir sırası var ve her adımın kendi belgeleri, kendi süreleri bulunuyor. Alıcınız yabancıysa bazı kurallar şu anda geçici bir düzenlemeye, 89/2026 sayılı Yasa Gücünde Kararname'ye dayanıyor; kararname sona erdiğinde bu kurallar değişebilir. Satışın ne kadar süreceği alıcıya, mülke ve izin gerekip gerekmediğine göre değişir; genel bir ortalamaya güvenmek yerine kendi satışınıza özel bir takvim isteyin.

BESTATE PROPERTY her adımı ve işlem takvimini koordine eder. Bağımsız bir hukuki görüş ya da resmî hukuki temsil istediğinizde KKTC avukatı ayrı bir rol üstlenir; vergi sorularınızı bir mali müşavire sorun.

1 Teklif ve pazarlık

Teklifleri ve karşı teklifleri BESTATE PROPERTY yönetir; pazarlığı ve alıcıyla iletişimi koordine eder. Bir teklifi değerlendirirken yalnızca fiyata değil, ödeme planına, hedeflenen teslim tarihine ve varsa ön koşullara (ekspertiz, hukuki inceleme, finansman) da bakın. Teklif banka kredisine bağlıysa bunu da hesaba katın: Banka kredisi mevcuttur ancak sınırlıdır; yerleşik olmayan yabancı alıcılar genelde daha sıkı kriterlerle karşılaşır. Alıcının KKTC vatandaşı mı yabancı mı olduğunu baştan öğrenin: Yabancı alıcının satın alma izni alması gerekir ve bu, süreci hatırı sayılır ölçüde uzatır (bkz. 5. bölüm, sayfa 10). Kabul etmeden önce elinize net ne geçeceğini hesaplayın; satıcının vergisi ve masraflarınız 6. bölümde (sayfa 11).

2 Rezervasyon ve depozito

Rezervasyon ya da sözleşme imzalanmadan önce tapu sorgulanır: Kayıtlı malik siz misiniz, tapuda ipotek, haciz, şerh ya da mahkeme kararı var mı? Alıcı, koçanın geçmişini

ayrıca bağımsız bir avukata inceletebilir. Kuzeydeki bazı taşınmazların mülkiyeti uluslararası alanda tartışmalıdır ve hiçbir koçan türü "garantili" olarak sunulmamalıdır. Ardından alıcı bir rezervasyon depozitosu (kaparo) öder ve mülk piyasadan çekilir. Fiyat, ödeme planı, hedeflenen teslim tarihi ve ön koşullar yazılı bir rezervasyon anlaşmasında kayda geçer. Hukuki kontrollerde bir sorun çıkarsa ya da satın alma izni reddedilirse depozitoya ne olacağını, iade edilecekse ne kadar sürede iade edileceğini mutlaka yazılı olarak kararlaştırın. Yabancı alıcının izin dosyasında ödeme kanıtları da yer alır; bu yüzden depozitodan başlayarak her ödemenin makbuzu ya da banka kaydı bulunduğundan emin olun.

3 Satış sözleşmesi

Kıbrıs Türk Emlakçılar Birliği'ne (KTEB) kayıtlı bir gayrimenkul şirketi olarak BESTATE PROPERTY, satış sözleşmesini ve işlem belgelerini taraflarla birlikte hazırlayabilir; bunu genel bir listeye değil, satışınıza özel bir evrak kontrol listesine dayanarak yapar. Ayrı bir hukuki görüş istendiğinde ya da gerektiğinde sözleşmeyi bağımsız bir KKTC avukatı inceler; kendi avukatınızla ya da bir mali müşavirle çalışacaksanız hizmetin kapsamını ve ücretini önceden yazılı olarak kararlaştırın. Sözleşmede nelerin yer alması gerektiğini kutuda sıraladık; hangi vergi ve harcı kimin ödeyeceğini teamüle bırakmayın. Örneğin pul vergisi sözleşme bedeli üzerinden alınır; bunu hangi tarafın ödeyeceği de sözleşmede yazmalıdır. Alıcınız yabancıysa kilit madde şu: Satın alma izni reddedilirse o güne kadar yapılan ödemelere ne olur?

Kimin neyi ödeyeceği teamüle değil, sözleşmeye bırakılmalıdır.

4 Pullama ve kayıt

Sözleşme pullanır, ardından ilgili İlçe Tapu Amirliği'ne kaydettirilir. Kayıt, alıcının sözleşmeden doğan hakkını, sizin mülkü sonradan başkasına satmanıza ya da üzerine takyidat tesis ettirmenize karşı korur.

Hangi kayıt süresinin uygulanacağı ve kaydı kimin yaptıracağı alıcıya ve işleme göre değişir. Alıcı yabancıysa pullanmış sözleşmenin kaydı, satın alma izni başvurusu ve bu aşamadaki vergi ve harçların ödenmesi belirli bir süre içinde yapılmalıdır; 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 13). İki süre birden söz konusu olabiliyorsa erken olanı esas alın; takvimi BESTATE PROPERTY imzadan önce belirler, bir avukat da teyit edebilir. Satış sözleşmesi mevcut kurallar yürürlüğe girmeden önce imzalandıysa, kaydı veya tapu devri için özel geçiş süreleri uygulanabilir; sürelerinizi kontrol etmek için vakit kaybetmeden bir avukatla görüşün.

5 Alıcının satın alma izni (PTP)

KKTC vatandaşı bir alıcının izne ihtiyacı yoktur. Yabancı alıcı ise Bakanlar Kurulu'ndan satın alma izni (PTP) almak zorundadır; izin verilmeden devir tamamlanamaz ve sözleşme bu süreç boyunca kayıtlı (şerhli) kalmalıdır. Başvuru dosyasını BESTATE PROPERTY koordine eder ve takvimi izler. İzin kendiliğinden verilmez: İçişleri Bakanlığı güvenlik ve arşiv araştırması yapar; güvenlik sonucu olumsuz gelirse başvuru reddedilir. Sonuçlanma süresi sabit değildir; çoğu işlemde en uzun aşama bu olabilir.

İzin Resmî Gazete'de yayımlandıktan sonra, tapu devir harçlarının alıcı ve satıcı tarafından ödenmesi ve devrin yapılması için belirli süreler işler; bunlara uyulmazsa izin kendiliğinden iptal olur (bkz. sayfa 13). Bu harçlardan size düşeni ve ne zaman ödeneceğini Tapu Amirliği'ne ya da bir mali müşavire sorun. Ayrıntılar 5. bölümde (sayfa 10).



6 Son ödeme ve tapu devri

Alıcı ödemeleri sözleşmeye göre tamamlar. Siz de devirden önce iki belge alırsınız: Vergi Dairesi'nden vergi borcu olmadığına dair belge ve belediyeden, ödenmemiş taşınmaz mal vergisi ya da altyapı borcu bulunmadığını gösteren belediye borcu olmadığına dair belge. O güne kadar tapunun temiz olduğundan emin olun: İpotek, takyidat ya da vergi borcu kalmamalı. Tapu Amirliği'nde taraflar ya da vekâletnameyle yetkilendirilmiş temsilcileri hazır bulunur; devir harcının kalanı ödenir, devir tahrirnamesi imzalanır, alıcı malik olarak kaydedilir ve adına yeni koçan düzenlenir. Satıcının vergisi (stopaj) de bu sırada, satış bedeli ile rayiç değerden yüksek olanı üzerinden kesilir (bkz. 6. bölüm, sayfa 11). Ardından anahtarlar teslim edilir. Randevuyu, belgeleri, ödeme sırasını ve teslimi BESTATE PROPERTY koordine eder.

7 Satıştan sonra

Elektrik (Kıb-Tek), su ve internet aboneliklerinin hangi gün alıcıya geçeceğini onunla kararlaştırın; son faturalarınızı ve varsa site aidatı borcunuzu kapatın. Kararname yürürlükteyken yabancı alıcının alımına ilişkin tüm vergi ve harçlar ödenmeden kalıcı su ve elektrik bağlantısı yapılamaz; aboneliklerin devrini buna göre planlayın. Sözleşmeyi, dekontları, borcu olmadığına dair belgeleri ve devir belgelerini güvenli bir dosyada saklayın. Bireysel satıcı için devirde kesilen vergi nihaidir; KKTC'de yerleşik şirketler ve taşınmaz alım satımıyla uğraşanlar ise bunu gelir veya kurumlar vergisine mahsup eder. Başka bir şey beyan etmeniz gerekip gerekmediğini bir mali müşavire sorun.

SÖZLEŞMEDE BULUNMASI GEREKENLER

- Satış bedeli, ödeme planı ve ödeme aşamaları
- Tamamlanma ve teslim tarihleri
- Gecikmenin sonuçları
- Her vergi ve harç kalemini hangi tarafın ödeyeceği (oranlar sayfa 13'te)
- Alıcının satın alma izni reddedilirse yapılmış ödemelere ne olacağı
- Satıcı olarak taahhütleriniz
- Uyuşmazlıkların nasıl çözüleceği



**Yasal Süreç Rehberi: kayıt, izin ve tapu devri
aşama aşama**
bestate.ai/tr/legal-process

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.

05

Yabancı alıcıya satış

Alıcınız KKTC vatandaşı değilse satış, onun satın alma iznine bağlıdır: Takviminizi buna göre kurun.

KKTC vatandaşı bir alıcının izne ihtiyacı yoktur. Yabancı alıcı ise Bakanlar Kurulu'nun satın alma iznini (PTP) almak zorundadır; bu da süreci hatırı sayılır ölçüde uzatır. İznin sonuçlanma süresi sabit değildir; çoğu işlemde en uzun aşama bu olabilir. İzin, sözleşmenin kaydı ile tapu devri arasında alınır (bkz. sayfa 8-9); dosyayı BESTATE PROPERTY koordine eder ve takvimi izler.

Bu alıcı bu mülkü alabilir mi?

Yabancı alıcı, izinle şunlardan yalnızca birini ve her biri için belirlenmiş adede ya da alana kadar edinebilir (sınırlar sayfa 13'te):

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

KKTC'de başka taşınmazı olan alıcı, kalan edinim hakkını rezervasyondan önce bir avukata teyit ettirmelidir.

İmara açık alanlardaki konut projelerinin yalnızca belirli bir oranı yabancılara satılabilir; birinci derece kan veya sıhri hisımı olan ya da aynı uyruklu yabancılar da aynı parseldeki dairelerin belirli bir oranından fazlasını birlikte alamaz. Bu kısıtlar bir alıcıyı engelleyebilir; mülkünüz bir projedeyse projenin durumunu rezervasyondan önce kontrol ettirin. Tarım ve orman arazisi ile hisseli koçanlı arazi yabancılara satılamaz.

İzin reddedilebilir

İzin kendiliğinden verilmez: İçişleri Bakanlığı güvenlik ve arşiv araştırması yapar; güvenlik sonucu olumsuz gelirse başvuru reddedilir. İzin reddedilirse, depozito dâhil, yapıl-

mış ödemelere ne olacağı sözleşmede açıkça yazmalıdır.

Süreler

Geçici 89/2026 sayılı Yasa Gücünde Kararname yürürlükteyken pullanmış sözleşmenin kaydı, izin başvurusu ve o aşamadaki vergi ve harçların ödenmesi belirli bir süre içinde yapılmalıdır; aksi hâlde sözleşme kendiliğinden geçersiz sayılır. İzin Resmî Gazete'de yayımlandıktan sonra, alıcı ve satıcının tapu devir harçlarını ödemesi ve devrin yapılması için de süreler işler; biri kaçırılırsa izin kendiliğinden iptal olur (süreler sayfa 13'te). Satıcı lehine ipotek tesis edilmemişse devir süresi, başvuru belgelerinde yazan satış bedelinin tamamının ödendiği tarihten itibaren işler; taksitli satışta bunun nasıl uygulanacağını bir avukata sorun.

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. Satışınız o sırada sürüyorsa, sözleşmenize etkisini bir avukata sorun.

Bu bölüm genel bilgilendirme amaçlıdır; kişiye özel hukuki görüş değildir. Alıcınızın durumunu ve sözleşmenizi bağimsız bir KKTC avukatıyla gözden geçirin.



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

06

Vergileriniz ve masraflarınız

Neler ödersiniz, alıcıya neler düşer, hangi belgeler gerekir? Oranlar 13. sayfada.

Satıcının vergisi (stopaj)

Bu vergi devirde Tapu Amirliği'nde kesilir; satış bedeli ile rayiç değerden hangisi yüksekse onun üzerinden hesaplanır. Oran, bireysel satıcı mı yoksa taşınmaz alım satımıyla uğraşan bir satıcı mı olduğunuza göre değişir. Tüm şirketler, bu işi meslek edinenler ve belirli bir sürede belirli sayıdan fazla taşınmaz satan gerçek kişiler ikinci gruptadır (ölçütler için bkz. sayfa 13). Bireysel satıcı için kesinti nihai vergidir, iade edilmez; KKTC'de yerleşik şirketler ve taşınmaz alım satımıyla uğraşanlar ise bunu gelir veya kurumlar vergisine mahsup eder.

Bazı bireysel satıcılar bir defaya mahsus muafiyetten yararlanabilir (kapsamı 13. sayfada); muafiyet, taşınmaz alım satımıyla uğraşanlara ve KKTC'de yerleşik olsun olmasın yabancılara uygulanmaz. Bakanlar Kurulu bireysel satıcıların oranını her yıl Ocak ayında düşürebilir. Fiyatı belirlemeden önce güncel oranı ve muafiyete uygunluğunuzu bir mali müşavire teyit ettirin.

Alıcıya düşen vergiler

Tapu devir harcını aksi kararlaştırılmadıkça, sözleşme pul vergisini de genellikle alıcı öder. KDV satıcıya ve satışa bağlıdır: Çoğunlukla KDV mükellefi geliştiricinin yeni konut satışında uygulanır, şahıslar arası ikinci el satışta normalde doğmaz. Sözleşmede her kalemi hangi tarafın ödeyeceği açıkça belirtilmelidir. Alıcı yabancıysa, izin Resmî Gazete'de yayımlandıktan sonra alıcı ve satıcı tapu devir harçlarını belirli bir süre içinde ödemelidir; aksi hâlde izin kendiliğinden iptal olur (bkz. sayfa 13).

Sözleşmede her kalemi hangi tarafın ödeyeceği açıkça belirtilmelidir.

İlişik kesme belgeleri

Devirden önce Vergi Dairesi'nden vergi borcu olmadığına dair belgeyi, belediyeden de belediye borcu olmadığına dair belgeyi alırsınız. Bunlar vergi, taşınmaz mal vergisi ya da altyapı borcunuz olmadığını gösterir; borç varsa vaktinde kapatın.

SATIŞ BEDELİNİZDEN NELER DÜŞÜLÜR?

- **Satıcının vergisi:** Muaf değilseniz devirde kesilir.
- **Borçlar:** Varsa vergi, belediye ve altyapı borçları.
- **İpotek ya da takyidat:** Tapu temiz olmalıdır; kaldırılmasını avukatınızla planlayın.
- **Hizmet ücretleri:** Bağımsız hukuki inceleme, ekspertiz ya da mali danışmanlık gibi kullandığınız her hizmet ayrıdır; kapsamını ve ücretini önceden yazılı olarak kararlaştırın.
- **Üstlendiğiniz kalemler:** Sözleşmeyle alıcıdan size geçen vergi ve harçlar.

Hesaplayıcının Satın Alma sekmesinde satıcı türünü seçerek stopaj satırını görebilirsiniz. Hesaplayıcı girdiğiniz tutarı esas alır ve muafiyeti uygulamaz; rayiç değer daha yüksekse vergi de gösterilenden yüksek çıkar. BESTATE PROPERTY maliyet tablonuzu hazırlayabilir; nihai tutarları Tapu Amirliği'yle, Gelir ve Vergi Dairesi'yle ve bir mali müşavir ya da bağımsız bir KKTC avukatıyla teyit edin.



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

Kontrol listeniz

Satış ilerledikçe maddeleri işaretleyin; oranlar ve süreler 13. sayfada.

Satışa çıkmadan önce

- ☐ Koçan adınıza mı? Türünü ve tapunun müstakil mi hisseli mi olduğunu biliyor musunuz?
- ☐ Tapuda ipotek, haciz ya da şerh var mı? Kayıtları pazarlamadan önce kontrol ettirin.
- ☐ Tahsis koçanında satışın devlet onayı gerektirip gerektirmediğini bir avukata sorun.
- ☐ Yeni ya da maket bir dairede müstakil tapu çıkmış ya da kat irtifakı tesis edilmiş mi? İkisi de yoksa daire Tapu Amirliği'nde satılamaz.
- ☐ Alanı broşürden değil, koçandan ya da ölçüm planından doğrulayın.
- ☐ Alıcıların isteyeceği son faturaları, site aidatını ve taşınmaz mal vergisi tutarını bir dosyada toplayın.
- ☐ Güncel stopaj oranını ve muafiyete uygunluğunuzu fiyatı belirlemeden önce bir mali müşavire teyit ettirin.
- ☐ Yeni yapıda inşaat ruhsatı ve iskân durumu belgeli mi? İmar durumu mülkün kullanımıyla örtüşüyor mu; yıkım kararı ya da imar yaptırımı yok mu?
- ☐ Mülkünüzü fotoğraf, video, 360° sanal tur ve drone çekimine hazırlayın.

İmzadan önce

- ☐ Rezervasyon anlaşmasında fiyat, ödeme planı, hedef tamamlanma tarihi, ön koşullar ve kontrollerde sorun çıkarsa depozitonun iade edilip edilmeyeceği ve ne kadar sürede iade edileceği yazıyor mu?
- ☐ Sözleşmede ödeme aşamaları, tamamlanma ve teslim tarihleri, gecikmenin sonuçları, taahhütleriniz ve uyumsuzluk yöntemi yazıyor mu?
- ☐ Her vergi ve harcı hangi tarafın ödeyeceği sözleşmede belirtilmiş mi?
- ☐ Alıcı yabancıysa: Satın alma izni reddedilirse ödemelere ne olacağı sözleşmede yazıyor mu? İzin, satış sürecini uzatır; zamanlamanızı buna göre planlayın.
- ☐ Hangi kayıt süresi uygulanacak, kaydı kim yaptıracak? İki süre birden söz konusuysa erken olanı esas alın (bkz. sayfa 13).
- ☐ Alıcı yabancıysa: Zaten taşınmazı varsa kalan edinim hakkını, mülk bir projedeyse projenin yabancılara satıştaki durumunu kontrol ettirin (bkz. sayfa 13).
- ☐ Yabancı alıcıya taksitle mi satıyorsunuz? Devir süresinin ne zaman işlemeye başlayacağını ve lehinize ipotek tesisinin bunu nasıl etkileyeceğini avukatınıza sorun (bkz. sayfa 13).
- ☐ Profesyonel hizmetlerin kapsamını ve ücretini önceden yazılı olarak kararlaştırın.
- ☐ Ayır bir hukuki görüş mü istiyorsunuz? Bağımsız bir KKTC avukatına danışın.

Devirde ve sonrasında

- ☐ Vergi borcu olmadığına dair belgeyi ve belediye borcu olmadığına dair belgeyi devirden önce alın.
- ☐ Tapu Amirliği'nde bulunamayacaksanız geçerli bir vekâletnameyle temsilci yetkilendirin.
- ☐ Alıcı yabancıysa: İzin yayımlanınca alıcı ve satıcı tapu devir harçlarını süresinde ödemelidir; aksi hâlde izin kendiliğinden iptal olur (bkz. sayfa 13).
- ☐ Son ödemenin kararlaştırıldığı gibi yapıldığını teyit edin; stopaj devirde Tapu Amirliği'nde kesilir.
- ☐ Devirden sonra alıcının malik olarak kaydedildiğini ve yeni koçanın onun adına düzenlendiğini teyit edin.
- ☐ Anahtarları ve mülkü kararlaştırıldığı gibi teslim edin.
- ☐ Alıcı yabancıysa: Geçici kararname uyarınca alıma ilişkin tüm vergi ve harçlar ödenmeden kalıcı su ve elektrik bağlanamaz; abonelik devrini buna göre planlayın.
- ☐ Sözleşmeyi, dekontları ve ilişik kesme belgelerini güvenli bir dosyada saklayın.
- ☐ KKTC'de yerleşik bir şirket ya da taşınmaz alım satımıyla uğraşan bir satıcıysanız, kesilen vergiyi mahsup edebilmek için belgeleri mali müşavirinize verin.



Sıkça Sorulan Sorular
"Mülkümü ileride nasıl satarım?" · bestate.ai/tr/faq

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

SATICININ VERGİSİ (STOPAJ)

KONU	KURAL
Oran	Bireysel satıcı %2,8; şirket veya taşınmaz alım satımıyla uğraşan %4
Matrah ve kesinti	Satış bedeli ile rayiç değerden yüksek olanı; Tapu Amirliği devirde keser
Nihai mi, mahsup mu?	Bireysel satıcıda nihai vergidir, iade edilmez; KKTC'de yerleşik şirket veya taşınmaz alım satımıyla uğraşan bunu gelir veya kurumlar vergisine mahsup eder
Taşınmaz alım satımıyla uğraşan sayılanlar	Tüm şirketler; bu işi meslek edinenler; bir takvim yılında 3'ten veya üç takvim yılında 5'ten fazla taşınmaz satan gerçek kişiler
Sayıma girmeyenler	Değeri aylık asgari ücretin 40 katından az olan satışlar; miras veya bağış yoluyla edinilen taşınmazın devri
Bir defaya mahsus muafiyet	Bir ev (bir dönüme kadar alanıyla) ve bir arsa (arsa yerine bir dönüm tarla) ya da bunların yerine en fazla 300 m ² 'lik bir iş yeri; taşınmaz alım satımıyla uğraşanlara ve KKTC'de yerleşik olsun olmasın yabancılara uygulanmaz
Oranın düşürülmesi	Bakanlar Kurulu bireysel satıcı oranını Ocak ayında düşürebilir; her yıl yeniden kontrol edin

- Satıcının vergisi 24/1982 sayılı Gelir Vergisi Yasası'na dayanır. Satış fiyatını belirlemeden önce güncel oranı ve muafiyete uygunluğunuzu bir mali müşavire teyit ettirin.

SÖZLEŞMEDE PAYLAŞTIRILMASI GEREKEN ALIM VERGİLERİ (NORMALDE ALICI ÖDER)

KALEM	ORAN	KAYNAK
Tapu devir harcı: KKTC vatandaşı	%6; hak sahibiye bir defaya mahsus %3	Tapu harç ve ücretleri düzenlemesi
Tapu devir harcı: KKTC'yi tanıyan ülke vatandaşı (ör. T.C.)	Birinci taşınmazda %6, ikincide %8; üçüncüde ve dördüncü ila altıncı dairede %9	Aynı düzenleme (A.E. 385 ile değişik)
Tapu devir harcı: diğer yabancılar	İlk üç taşınmazın her birinde %9	Aynı
KDV (uygulandığında)	%5; kapalı alanı 300 m² ve üzeri konutta %10	KDV oranları düzenlemesi
Sözleşme pul vergisi	İlk 89.000.000 TL'ye binde beş (%0,5), aşan kısma binde bir (%0,1)	19/1963 sayılı Pul Vergisi Yasası (2/2026 ile değişik)

- Sözleşmede her kalemi hangi tarafın ödeyeceği açıkça belirtilmelidir; tapu devir harcını aksi kararlaştırılmadıkça alıcı öder.

YABANCI ALICININ EDİNEBİLECEKLERİ: 89/2026 SAYILI KARARNAME (GEÇİCİ)

KURAL	SINIR
Yalnızca bir konut yapılabilecek arazi	En çok 1.338 m²
Apartman dairesi	En çok 3 (KKTC'yi tanıyan ülke vatandaşları: 6)
Müstakil ev	Bir adet, en çok 3.300 m² 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 yabancılara satış	Projenin en çok %80'i
Aynı parseldeki daireler: birinci derece kan veya sihirli hisımlı olan ya da aynı uyruklu yabancılar	Birlikte en çok yarısını alabilir

- İlk dört satır bir toplam değil, birbirinin alternatifidir; alıcının KKTC'de zaten taşınmazı varsa kalan edinim hakkını bir avukat teyit etmelidir.
- 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.

YABANCI ALICIYA SATIŞTA SÜRELER

ADIM	SÜRE	KAYNAK
Pullanmış sözleşmenin kaydı, PTP başvurusu ve o aşamadaki vergi ve harçların ödenmesi	1 ay; aksi hâlde sözleşme kendiliğinden geçersiz sayılır	89/2026 sayılı Yasa Gücünde Kararname (geçici)
Emlakçı aracılığıyla satışta sözleşmenin kaydı	21 gün	Emlakçıların Kayıt ve İşlemleri Yasası
İzin Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra alıcı ve satıcının tapu devir harçlarını ödemesi	75 iş günü; aksi hâlde izin kendiliğinden iptal olur	89/2026 sayılı Kararname
Tapu devri	1 yıl; aksi hâlde izin kendiliğinden iptal olur. Satıcı lehine ipotek tesis edilmemişse süre, başvuru belgelerinde yazan satış bedelinin tamamının ödendiği tarihten işler	Aynı
Kararnamenin geçerliliği	90 gün; 7 Ağustos 2026'dan beri yürürlükte (RG Sayı 147)	KKTC Anayasası

- İki kayıt süresi birden söz konusu olabiliyorsa erken olanı esas alın; hangisinin uygulanacağı ve kaydı kimin yaptıracağı alıcıya ve işleme göre değişir.
- İzin, harçlar geç ödendiği için iptal edilirse o taşınmaz için yeniden başvuru iki kat harç ve ücrete tabidir; aynı alıcı 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. Fiyatı belirlemeden ve imzalamadan 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.