

Checkliste: Immobilienkauf in der Türkei

Alle Unterlagen und Schritte auf einen Blick — Stand 20.07.2026

1. Vor der Reservierung prüfen

- ☐ Tapu-Kopie oder mindestens Ada- und Parsel-Daten des Objekts liegen vor
- ☐ Eigentümer im Tapu stimmt mit dem Verkäufer überein
- ☐ Belastungen, Hypotheken und Sperrvermerke sind geprüft
- ☐ Bei Gebäuden: İskan (Yapı Kullanma İzin Belgesi) liegt vor
- ☐ Tatsächliche Bauausführung stimmt mit der Genehmigung überein
- ☐ Bei unbebauten Grundstücken: Zweijahresfrist zur Projektvorlage ist bekannt
- ☐ Erwerbsgrenzen geprüft: max. 30 Hektar landesweit, max. 10 % der Bezirksfläche

2. Unterlagen für den Tapu-Termin

- ☐ Reisepass oder amtlicher Identitätsnachweis (alle Käufer)
- ☐ Biometrische Passfotos in der geforderten Anzahl
- ☐ Wirksame Vollmacht mit Beglaubigung und Übersetzung, falls vertreten wird
- ☐ Wertgutachten (Değerleme) — nutzbar für drei Monate
- ☐ Angaben zum kommunalen Rayiç-Wert
- ☐ DASK-Police bei Gebäuden
- ☐ Steuernummer (Vergi Kimlik Numarası) oder Ausländernummer
- ☐ Vereidigter Übersetzer ist für den Termin organisiert
- ☐ Döviz Alım Belgesi — nur der reine Kaufpreis, ohne Provisionen

Die Vollmacht ist der häufigste Terminverschieber. Beglaubigung und Übersetzung im Ausland brauchen erfahrungsgemäß mehrere Wochen — deshalb möglichst früh anstoßen.

3. Kosten einplanen

- ☐ Tapu-Abgabe: je 2 % für Käufer und Verkäufer, zusammen 4 % vom erklärten Wert
- ☐ Sondergebühr 2026 bei ausländischer Partei: 20.868 TL je Einheit
- ☐ Döner-Sermaye-Gebühr des Amtes
- ☐ DASK-Mindestprämie: 580 bis 2.242 TL je nach Risikogruppe
- ☐ Wertgutachten, Übersetzung, Vollmacht, ggf. Anwalt (variabel)

Checkliste: Immobilienkauf in der Türkei

Alle Unterlagen und Schritte auf einen Blick — Stand 20.07.2026

- ☐ Kautionen und Beteiligungsbeträge bei Strom und Wasser (je nach Stadt)

4. Direkt nach dem Tapu — in dieser Reihenfolge

- ☐ Steuernummer beantragen
- ☐ Bankkonto eröffnen (Pass, ggf. Aufenthaltstitel, Steuer- oder Ausländernummer)
- ☐ DASK-Police auf den neuen Eigentümer prüfen und umstellen
- ☐ Strom anmelden (Tapu und DASK-Nachweis erforderlich)
- ☐ Wasser anmelden (Anforderungen je nach Stadt unterschiedlich)
- ☐ Emlak Vergisi bei der Gemeinde melden — Zahlung in zwei Raten
- ☐ Alle Zahlungsbelege und Dokumente digital archivieren

Diese Checkliste ist eine Arbeitshilfe aus unserer Begleitpraxis und ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Bauberatung. Vorschriften und Gebühren können sich ändern — bitte den aktuellen Stand vor der Transaktion bei der zuständigen Behörde prüfen.

Fragen zu einem konkreten Objekt?

Wir schauen uns Ihre Unterlagen vorab an — kostenlos und unverbindlich.

Schicken Sie uns die Tapu-Kopie oder das Inserat. Wir sagen Ihnen ehrlich, ob sich eine genauere Prüfung lohnt — und welche Unterlagen beim Verkäufer noch fehlen.

WhatsApp +90 530 782 50 26

oder info@decker-realestate.com