

EMLAK DANIşMANLARI İÇİN

Müşteriniz Almanya'da mülk sorduğunda 16 soru, 16 cevap

Yatırımcılarınızın en sık sorduğı soruların kısa ve net yanıtları. Görüşmede doğrudan kullanabilirsiniz.

Bu rehber kimin için?

Almanya'da mülk almak isteyen bir müşteriyle görüşen emlak danışmanları, mali müşavirler ve avukatlar için hazırlandı.

Her soru için iki katman var: önce sizin için sade bir açıklama, ardından koyu kutuda müşterinize doğrudan söyleyebileceğiniz bir cümle. Amaç, ilk görüşmede boş kalmamanız.

Bu rehber bilgilendirme amaçlıdır; yatırım, hukuk veya vergi tavsiyesi yerine geçmez. Somut bir durumda her iki ülkede uzman görüşü alınmalıdır.

- 01 Yabancı olarak Almanya'da mülk edinmede kısıtlama var mı?
- 02 Almanya'da gayrimenkul almak oturma izni veya vatandaşlık sağlar mı?
- 03 Yatırımcının Almanya'ya gelmesi gerekir mi?
- 04 Almanca bilmeyen bir yatırımcı süreci nasıl takip eder?
- 05 Mülkün sahibi kim olur?
- 06 Birden fazla kişi birlikte yatırım yapabilir mi?
- 07 Almanya'da banka hesabı açmak gerekir mi?
- 08 Bu yapı hangi büyüklükten itibaren mantıklı?
- 09 Kredi nasıl sağlanır?
- 10 Satın alma maliyetleri toplamda ne kadar?
- 11 Getiri ne kadar?
- 12 Süreç ne kadar sürer?
- 13 Vergi durumu nasıl?
- 14 Mülk miras bırakılabilir veya devredilebilir mi?
- 15 Çıkış nasıl olur?
- 16 Yarın yönetim şirketi olmazsa mülke ne olur?

SORU 01

Yabancı olarak Almanya'da mülk edinmede kısıtlama var mı?

Hayır. Almanya'da yabancı gerçek ve tüzel kişiler, Alman vatandaşlarıyla aynı koşullarda gayrimenkul edinebilir. Konut, ticari mülk veya arsa için ayrı bir izin, kota ya da bölgesel sınırlama yoktur.

Tapu devri noter huzurunda yapılır ve tapu siciline (Grundbuch) tescil edilir. Alıcının uyruğu bu süreçte hiçbir fark yaratmaz.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Almanya'da yabancı yatırımcıya kısıtlama yok. Bir Alman ne alabiliyorsa siz de alabilirsiniz, aynı koşullarla."

SORU 02

Almanya'da gayrimenkul almak oturum izni veya vatandaşlık sağlar mı?

Hayır. Almanya'da yalnızca gayrimenkul satın almak oturum izni, vize kolaylığı veya vatandaşlık hakkı vermez. Almanya'da <altın vize> benzeri bir program yoktur.

Oturum hedefi olan bir yatırımcı için bu konu gayrimenkulden bağımsız olarak, göçmenlik hukuku uzmanıyla ayrıca değerlendirilmelidir. Bu iki konuyu birbirine bağlayan bir vaat verilmemelidir.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Mülk almak oturum izni sağlamaz. Bu ayrı bir konu, gerekirse ayrı bir uzmanla bakılır."

SORU 03

Yatırımcının Almanya'ya gelmesi gerekir mi?

Zorunlu değil. Değerlendirme, mülk seçimi ve müzakere görüşmeleri online yürütülebilir; noter ve tapu işlemleri de yatırımcı gelmeden tamamlanabilir.

Yine de bir tavsiye: Mülkü satın almadan önce bir kez, birlikte yerinde görmek. Bir günlük bir ziyaret, karar güvenini artırır ve sonradan çıkabilecek soruların çoğunu baştan kapatır.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Gitmek şart değil, ama satın almadan önce mülkü bir kez birlikte görmenizi öneriyorlar. Gerisi uzaktan yürüyor."

SORU 04

Almanca bilmeyen bir yatırımcı süreci nasıl takip eder?

Almanya'da noter, tapu ve banka işlemleri Almanca yürür. Profesyonel bir yapıda ise tüm görüşmeler, sözleşme özetleri ve raporlar yatırımcının dilinde sunulur.

Noter sözleşmesini mülkü alan şirket adına, o şirketin yetkilisi (müdür veya ticari vekil) imzalar; yatırımcının Almanca bilmesi veya imza için gelmesi gerekmez. İsterse noterde hazır bulunabilir; bu durumda yeminli tercüman organize edilir.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Almanca bilmenize gerek yok. Noteri şirket adına yetkili imzalıyor, isterseniz tercümanla siz de orada olursunuz."

SORU 05

Mülkün sahibi kim olur?

Profesyonel yapıda mülk, yatırımcının Almanya'da kurduğu kendi şirketine (özel amaçlı şirket, GmbH) ait olur. Yatırımcı bu şirketin tek ortağıdır; mülk, kredi ve kira sözleşmeleri bu şirkettir.

Yatırımı yöneten hiçbir taraf ortak olmaz, sermaye koymaz ve mülk üzerinde hak sahibi değildir. Yönetim, sözleşmeyle verilen ve değiştirilebilen bir hizmettir.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Mülk tamamen sizin şirketinizde olur. Kimse ortak olmaz."

SORU 06

Birden fazla kişi birlikte yatırım yapabilir mi?

Standart ve en sade yapı, bir yatırımcı ve ona ait bir şirkettir. Aile üyeleri veya birbirini tanıyan birkaç yatırımcı aynı şirkete ortak olabilir; buna club deal denir.

Bu tür bir ortaklık mümkündür, ancak yatırımcı grubunu bir araya getirmek yatırımcıların kendi işidir; yönetim şirketi grup oluşturmaz ve ortak aramaz. Birbirini tanımayan yatırımcıların toplandığı yapılar Almanya'da ayrı bir düzenlemeye (KAGB) girebileceğinden yalnızca hukuki ön incelemeden sonra değerlendirilir.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Kendi grubunuzla ortak alabilirsiniz, buna club deal deniyor. Grubu siz kurarsınız, yapıyı onlar kurar."

SORU 07

Almanya'da banka hesabı açmak gerekir mi?

Yatırımcının kişisel bir Alman banka hesabı açması zorunlu değildir. Mülkü alan şirketin Almanya'da bir şirket hesabı olur; kira gelirleri ve kredi ödemeleri bu hesaptan yürür. Bu hesap, çalışılan partner bankalar üzerinden yatırımcı adına açılır; yatırımcının banka aramasına gerek kalmaz.

Banka, hesap açılışında ve kredi sürecinde sermayenin kaynağını belgeleriyle sorar (kara para mevzuatı). Konto ve depo ekstreleri, satış belgeleri veya veraset ilamı gibi belgelerin baştan hazır olması süreci hızlandırır.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Hesabı sizin için partner bankada açıyorlar. Sizden istenen, paranın kaynağını belgelemek."

SORU 08

Bu yapı hangi büyüklükten itibaren mantıklı?

Şirket kuruluşu, banka finansmanı, profesyonel yönetim ve iki ülkede danışmanlık sabit maliyetler yaratır. Bu maliyetler küçük tutarlarda getiriye yutar.

Pratik eşik olarak yaklaşık 1.000.000 € özkaynak kabul edilir. Bu özkaynak, banka finansmanı ile birlikte yaklaşık 2 ila 2,5 milyon € alım bedelli bir mülke karşılık gelir. Bunun altındaki bütçeler için farklı, daha basit yollar daha uygundur.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Bu yol yaklaşık bir milyon euro özkaynaktan itibaren mantıklı. Altında daha basit yollar var."

SORU 09

Kredi nasıl sağlanır?

Krediyi Alman bankaları verir ve krediyi yatırımcı kişisel olarak değil, mülkü alan şirket alır. Banka mülkü, kira gelirini ve yatırımcının mali durumunu değerlendirir.

Türkiye'de oturan bir yatırımcı için bankaların değerlendirmesi Almanya'da oturanlardan farklıdır; belgelerin eksiksiz ve apostilli olması belirleyicidir. Kredi oranı ve şartları her zaman bankanın kararına bağlıdır; önceden garanti edilemez.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Kredi Alman bankasından, şirket üzerinden alınır. Oran ve şartlar bankanın değerlendirmesine bağlı."

SORU 10

Satın alma maliyetleri toplamda ne kadar?

Alım bedelinin üzerine yan maliyetler gelir. Yaklaşık değerler: tapu harcı (Grunderwerbsteuer) eyalete göre alım bedelinin %3,5 ile %6,5'i; noter ve tapu sicili yaklaşık %1,5 ile %2; aracı ücreti mülke göre değişir.

Buna şirket kuruluşu, hukuki inceleme (due diligence), finansman masrafları ve yapılandırma ile işlem yönetimi ücreti eklenir. Toplamda, yönetim ücreti dahil, alım bedelinin yaklaşık %10 ile %15'i arasında bir yan maliyet planlanmalıdır. Bu tutar özkaynaktan karşılanır; kesin rakam mülke ve eyalete göre hesaplanır.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

"Alım bedelinin üzerine, tüm hizmetler dahil, yüzde on ile on beş arası masraf düşünün. Bunu özkaynaktan karşılırsınız."

SORU 11

Getiri ne kadar?

Getiri; mülkün konumuna, kiracı yapısına, finansman oranına ve şirket yapısına göre değişir. Piyasa geneli için verilen tek bir rakam yanıltıcıdır.

Ciddi bir teklifte getiri her zaman mülke özel, net (vergi ve masraf sonrası) ve garanti içermeyen hesaplanır. <Garanti getiri> vaat eden herkese karşı dikkatli olunmalıdır.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

“Getiri mülke göre hesaplanır, genel bir rakam vermek doğru olmaz. Somut mülkte net rakamı görürsünüz, garanti diyen olursa uzak durun.”

SORU 12

Süreç ne kadar sürer?

Kaba bir zaman çizelgesi: şirket kuruluşu ve banka hesabı 4 ile 6 hafta, finansman onayı 6 ile 10 hafta, noter sonrası tapu tescili 2 ile 4 ay. Bu adımların bir kısmı paralel yürür.

Uygun bir mülk bulunduktan sonra noter imzasına kadar tipik olarak 3 ile 6 ay geçer. Belgelerin apostilli ve eksiksiz olması süreyi en çok etkileyen faktördür.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

“Mülk bulunduktan sonra imzaya kadar üç ile altı ay düşünün. Belgeler hazırsa daha hızlı.”

SORU 13

Vergi durumu nasıl?

Almanya'daki mülkün kira geliri Almanya'da vergilendirilir. şirket üzerinden tutulan mülkte kurumlar vergisi ve duruma göre ticari işletme vergisi söz konusudur.

Türkiye ile Almanya arasında çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması vardır; gelir iki kez vergilendirilmez, ancak Türkiye'de beyan yükümlülüğü devam edebilir. Almanya'da oturanlar için tasarlanan holding avantajları Türkiye'de oturan yatırımcıya birebir uygulanmaz. Bu nedenle yapı, her iki ülkede mali müşavirle birlikte kurulmalıdır.

MÜşTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

“Kira geliri Almanya'da vergilenir, iki ülke arasında anlaşma var. Yapıyı iki ülkedeki müşavirlerle birlikte kuruyoruz.”

SORU 14

Mülk miras bırakılabilir veya devredilebilir mi?

Evet. Mülk yatırımcının şirketinde olduğundan, mülkün kendisi değil şirket payları miras bırakılır ya da devredilir. Bu, tapu işlemi olmadan devri mümkün kılar.

Almanya, sınırları içindeki gayrimenkul için veraset ve intikal vergisi uygular; muafiyetler ve oranlar yerleşim durumuna göre değişir. şirket üzerinden tutmak, salt gayrimenkul yönetimi yapan yapılarda otomatik bir miras vergisi avantajı sağlamaz. Miras planlaması her iki ülkede uzmanlarla baştan yapılmalıdır.

MÜşTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

“Evet, şirket payı olarak devredilir. Miras vergisi Almanya'da da var, planlamayı baştan yapmak gerekir.”

SORU 15

Çıkış nasıl olur?

Üç yol vardır: mülkün satışı, şirket paylarının devri (share deal) veya mülkü satmadan yeniden finansmanla sermaye çekimi.

Hangi yolun uygun olduğu piyasa koşullarına, vergi durumuna ve yatırımcının hedefine bağlıdır. Çıkış kuralları ve yöneticinin bu süreçteki rolü baştan sözleşmede yazılmalıdır; sonradan tartışılmamalıdır.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

“Üç yol var: satış, şirket payını devretmek veya yeniden finansman. Hangisi olacağı baştan sözleşmede yazılı.”

SORU 16

Yarın yönetim şirketi olmazsa mülke ne olur?

Hiçbir şey. Mülk, kredi ve kira sözleşmeleri yatırımcının kendi şirketindedir; yönetici yalnızca hizmet veren bir taraftır.

Doğru kurulmuş bir yönetim sözleşmesinde yöneticiyi değiştirme hakkı açıkça yazılıdır. Yatırımcı bu hakkı kullanarak yönetimi başka bir tarafa devredebilir; mülkiyet hiçbir şekilde etkilenmez.

MÜŞTERİNİZE BÖYLE SÖYLEYEBİLİRSİNİZ

“Mülk sizin şirketinizde, yönetici sadece hizmet veriyor. Değiştirmek isterseniz değiştirirsiniz, mülk etkilenmez.”

Tanıttığınız için euro cinsinden gelir

Bu rehberdeki soruları yanıtladıktan sonra bir adım daha var: Bergmont Capital'in iş ortağı platformu. Platformda ön elemeden geçmiş mülkleri görür, adınıza filigranlı dosyayı müşterinize sunar, ilgilenen yatırımcıyı platform üzerinden yönlendirirsiniz. Yönlendirmeniz zaman damgasıyla kaydedilir ve üç aşamada, euro cinsinden ödenir.

Aşama	İş ortağının payı	Ne zaman
1 · Satın alma	İşlem ücretinin %30'u (aynı ortağın ikinci işleminden itibaren %15)	Satış sözleşmesi ve kredi sözleşmesi imzalandığında
2 · Yönetim dönemi	Aylık yönetim ücreti üzerinden %2, mülk yönetimde kaldığı sürece. Yalnızca ilk 5 iş ortağı için.	Her ay
3 · Çıkış	Çıkış ücreti üzerinden %1, çıkış ne zaman gerçekleşirse	Satış noterde imzalandığında

Örnek hesaplama, yalnızca fikir vermesi için: 2.300.000 € alım bedelli bir mülkte satın alma aşamasındaki payınız yaklaşık 40.000 € olur. Yönetim ve çıkış payları buna eklenir. Rakamlar mülke ve sözleşmeye göre değişir; garanti değildir.

NEDEN ÖNEMLİ

Geliriniz euro cinsindendir, kur riskinden bağımsızdır ve tek bir işlemle bitmez: mülk yönetiminde kaldığı her ay devam eder. Mülkü bulan, süreci yürüten ve sorumluluğu taşıyan Bergmont'tur.

SINIRLI SAYIDA

Türkiye genelinde toplam 10 iş ortağı ile çalışıyoruz; her ortağın yatırımcısına gerçekten zaman ayırabilmek için. Bu sayı dolduğunda yeni başvuru almıyoruz. İlk 5 ortak, yönetim dönemindeki aylık paydan da yararlanır.

Paylar, Bergmont Capital'in ilgili aşamada tahsil ettiği ücret üzerinden hesaplanır ve iş birliği sözleşmesinde yazılıdır. Bir yatırımcıyı ilk kaydeden iş ortağının hakkı korunur.

Bu rehberi kim hazırladı?

Baris Gecgel, Almanya'da bankacılık eğitimi almış (Bankfachwirt IHK), gayrimenkul finansmanı ve yapılandırması alanında 500 milyon €'nun üzerinde finansman hacmine eşlik etmiş bir yöneticidir. Bergmont Capital, Türkiye'de yerleşik yatırımcılar için Almanya'da mülk seçimi, şirket yapısı, banka finansmanı ve yönetimi tek elden yürütür.

Yatırımcı kendi şirketinin tek ortağıdır. Bergmont ortak olmaz, sermaye koymaz; hizmet verir.

Müşteriniz Almanya sorduğunda yalnız değilsiniz

Bu rehberdeki soruları yanıtlamak için Almanya uzmanı olmanız gerekmiyor. İş ortağı platformunda mülk fırsatlarını görür, müşteriye sunar ve ilgilenen yatırımcıyı yönlendirirsiniz; ilk görüşmeden tapuya ve yönetime kadar süreci Bergmont yürütür. Hukuki sorumluluk Bergmont'tadır. Yönlendirmeniz zaman damgasıyla kayıt altına alınır.

Nasıl ilerlenir?

Rehberi indirdiğinizde bilgileriniz bize ulaşır; 48 saat içinde sizi kısa bir tanışma görüşmesi için arıyoruz. 10 dakika, taahhüt yok. Türkiye genelinde yalnızca 10 iş ortağı alıyoruz; görüşme sırası başvuru sırasına göredir.

Baris Gecgel · bg@bergmont-capital.de · +49 1517 1901169 (WhatsApp)
bergmont-capital.de/cooperationtr

Bu rehber yalnızca 1.000.000 € ve üzeri özkaynağa sahip yatırımcılarla çalışan bir modeli anlatır. Getiri, kredi ve vergi sonuçları mülke ve kişiye göre değişir; hiçbir ifade garanti niteliği taşımaz.