

Köpa villa eller lägenhet i Turkiet

Stockholm juli 2013/Rolf Lundbäck

Ett viktigt första påpekande:

Lägenheter som säljs i Turkiet, säljs som ”**ägarlägenheter**”, där köpare får egen lagfart, ungefär som ett villaköp, dvs. **ej** som svenska bostadsrätter. Om lägenheten eller villan ligger i ett komplex med flera enheter, en s.k. resort eller ”gated community”, tillkommer gemensamma månadsavgifter för pool, gräsytor m.m. Mer om detta senare i beskrivningen.

Som svensk medborgare och medborgare från mer än 90 andra länder kan man köpa sitt boende i Turkiet. Utlänningar kan köpa i eget namn om fastigheten ligger utanför militära zoner. Kontoret som utfärdar lagfarten måste officiellt begära förhandsgodkännande eller särskilt tillstånd av den högsta militära ledningen av området innan man överför titeln. Normalt tar det idag 30 - 60 dagar och processen är smidig, lokala partners på plats ser till att allt går enligt plan.

Välja ut sin drömbostad

Första steget är att fundera på hur många sovrum man behöver och max. pris man är beredd att betala. Om man inte har likvida medel för hela köpesumman, råder jag er att i första hand låna upp i Sverige, med svensk säkerhet eller bra bankförbindelse. Man kan få lån i Turkisk bank, det är dock betydligt högre ränta. En av de turkiska bankerna, Denizbank (www.denizbank.com) har idag en ränta på 0,75 x 12 mån. = 9 % med upp till 10 års lån och går man upp till 15 år, så är räntan 9,6 %.

Ni som köpare kan i första hand välja ut några lämpliga objekt från våra webbsidor, där vi idag presenterar cirka 50 objekt i olika storlekar och prisklasser. Det varierar en del lokalt på ön, där Bodrum stad och Turkbuku är dyrare. Vi kan dock plocka fram andra alternativ.

Gated community = en anläggning/komplex där det har byggts ett mindre eller större antal lägenheter/villor med minst en stor gemensam pool och där området har en 24 timmars bevakning med anställda fastighetsskötare, som även sköter området så att det alltid ser fräscht ut. Vi rekommenderar dessa typer av anläggningar, med i princip bara fördelar och även lättare att hyra ut om man så önskar.

På plats

Nästa steg är att åka ned och träffa partners som finns på plats, som visar er ett antal objekt som passar in i era önskemål. Lokal partner hämtar upp där ni bor under er vistelse och visar er runt på de typer av objekt ni önskar se. Eftersom halvön är relativt liten, så hinner man med 4 – 5 objekt på några timmar.

Förhoppningsvis hittar ni er lägenhet eller villa under detta första besök. Och att ni har kommit överens om priset. Då priserna generellt är låga, så säljs det mesta till de priser vi visar.

Nästa steg är att reservera objektet, så att den inte säljs till någon annan. En handpenning måste då erläggas, kontant eller via kreditkort. Depositioner varierar från objekt till objekt, från 1 500 Euro till 5 000 Euro, med ett genomsnittligt värde av 3 000 Euro. Ni får ett reservationskontrakt.


Dokument och handlingsplan

Man behöver sitt pass samt 6 foton i pass storlek, från varje person som skall stå som ägare. Ni

öppnar ett bankkonto på turkisk bank, här hjälper partners på plats med detta. Ett skattenummer måste skaffas och det är obligatoriskt, med detta hjälper vi er också med. En statligt anställd notarie ger oss en engångsfullmakt så att vi kan slutföra köpet åt er om ni måste åka hem innan allt är klart.

När myndigheterna (militären) godkänt köpare och all annan formalia är OK, så förbereds lagfarten (TAPU) och nu skall den fulla köpeskillingen betalas (minus erlagd handpenning) men tillägg av kostnader kring köpet. En TAPU är ett officiellt dokument som visar att du/ni äger alla rättigheter till fastigheten. Ägarens hela namn och fotografi, och detaljerad information om tillgångarna visas på detta dokument. All formalia om säljare och köpare kollas noggrant.

Nedan visas en TAPU.

İl		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	FOTOĞRAF		
İlçe					
Bucağı					
Mahallisi					
Köyü					
Mevkii					
Eml. Vergi Hes. No.	Satın Bedeli	Pafis No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü Ha. M ² Dm ²
GAYRİMENKULUN Vazifi Sırası İhtisarı Sahibi					
GELDİSİ			GİTTİSİ		
Cilt No.	Yerleş. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tariki
Sayfa No.	Siciline Uygundur.				Cilt No.
Sıra No.					Sayfa No.
Tariki	NOT: PUKULANCI GEREKİ YERİNE KALDIRILAN VE GEREKİ YERİNE KALDIRILAN İHTİSARININ İZİNİ VERİR.				Sıra No.
					Tariki

Kostnader som tillkommer vid köp

Om det är en nybyggnation och där objektet fortfarande ägs av byggaren/investeraren, har vi i regel provision från dessa säljare. Om det är "resale" med det menas att den säljs igen efter första enskilda ägaren, så tillkommer en provision med 3 %, allt enligt turkisk lag, som köpare betalar.

När det gäller "Off Plan" dvs. projekt som skall byggas eller byggs, så läggs det upp en betalningsplan från byggstart till helt färdigställt. Det finns en del intressants projekt som man bör titta på.

I den senaste affären som gjordes av oss (juli 2013) så hamnade extrakostnader på cirka 8,5 %. Detta var "resale" och köper ni nybyggnation, enl. ovan, så blir det 3 % mindre i kostnader.

Kostnader ligger i spannet 7,30 – 10,30 %. Se tabell nedan från World Property Guide (<http://www.globalpropertyguide.com/>) under Turkiet.

Total transaction costs are moderate in Turkey

How high are realtors' and lawyers' fees in Turkey? What about other property purchase costs?

▶ TRANSACTION COSTS		Who Pays?
Registration Fee	1%	buyer
Mortar Dues	3.30%	buyer
Real Estate Agent's Fee	3%	buyer
Costs paid by buyer	7.30% - 10.30%	
Costs paid by seller	0%	
ROUNDRIP TRANSACTION COSTS	7.30% - 10.30%	

[See Footnotes](#)
Source: Global Property Guide

Startkostnader och löpande kostnader

Om lägenheten/villan säljs utan möbler, är det inga problem. Det finns en del relativt nyetablerade affärer som ligger längs genomfartsleden i Bodrum. Dock har de flesta svenskar som köpt sitt boende och även turkiska ägare funnit allt vad man behöver hos IKEA som ligger i Izmir, norr om Bodrum och på cirka 25 mils avstånd. Dock kan man beställa via Internet och få det levererat.

Månadsavgift

Då det mesta som säljs är inom "gated community" så ligger i snitt en månatlig avgift på cirka 660 SEK (svenska kronor). Detta täcker då skötsel av hela området plus hjälp av fastighetskötare med ev. problem eller andra normala praktiska frågor. Vår erfarenhet från en del anläggningar är att de sköts väldigt bra, är det en stor anläggning, bor i regel fastighetskötaren i en av lägenheterna.

Vatten och el

Alla lägenheterna/villorna är utrustade med egna mätare, dvs. man betalar vad man förbrukar för. Vi återkommer med mer information inom kort, bl.a. om löpande kostnader på plats, typ el/etc.

Hyra ut

Man kan hyra ut utan att be om lov, då detta är ägarlägenheter. Det finns etablerade företag runt om i Europa och även lokalt i Bodrum som erbjuder dessa tjänster och då inkluderar man för det mesta städning, tvätt, m.m. Normal debitering är 20 – 30 % av hyran man tar ut.

Fastighets skatt (Emlak Vergisi)

Ca 0,1 % av fastighetsvärdet deklarerat av respektive kommun (betalas senast maj varje år). I de flesta fall är den årliga fastighetsskatten för en 3:a ca 100 Euro.

Reavinst vid försäljning

Säljer man lägenheten/villan först efter 5 år så blir det ingen skatt på vinsten. Om mindre än 5 år tillämpas inkomstskatt. Det finns också en del regler om skatt vid uthyrning. Kontakta oss om detta.