

Wonen en kopen in Turkije

Onmisbaar informatie-handboek met juridische, fiscale, financiële en praktische aspecten bij vestiging, aankoop en bezit van onroerend goed in Turkije.

Rob Smulders, directeur Mondy: "Dit boek is als naslagwerk inderdaad onmisbaar voor Nederlanders en Belgen die een woning in Turkije willen kopen. Voorzien van veel praktische achtergrondinformatie kan Mondy het boek Wonen en kopen in Turkije van harte aanbevelen. Een opmerking is wel op zijn plaats: met het lezen en naslaan van informatie kunt u weliswaar beschikken over een gezonde dosis kennis, maar bent u nog steeds afhankelijk van deskundigen voor, tijdens en na de aankoopbegeleiding. Voor Belgen zijn er voornamelijk fiscaal gezien afwijkingen, maar daarvoor kunt u als lid een beroep doen op Mondy"

Editie: 4^e druk 2012/2013

Auteur: P.L. Gillissen

Aantal pagina's: 300

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Turkije in vogelvlucht

- Geschiedenis
- Bevolking en Volksaard
- Taal
- Omgangsvormen & Sociale omgangsvormen bij het zakendoen in Turkije
- Netwerken & Hiërarchie
- Op tijd komen / planning
- Kleding
- Relatiegeschenken
- Onderhandelingen
- Tijdsverschil Nederland – Turkije
- Feestdagen & Vakantieperiode
- Economie
- Cultuur
- Invloed van religie op de Turkse samenleving
- Soennisme en Sjiïsme
- Besnijdenis & Ramadan & Bezoek aan de moskee
- Eten en drinken
- Klimaat
- De Middellandse en Egeïsche Zeekust
- De noordkust
- Het midden van Turkije
- Het oosten van Turkije
- Zwarte Zeekust
- Het badseizoen
- Overige geografische kenmerken
- Stranden
- Wintersport
- Rivieren

- Aardbevingen
- Vervoer & Vliegvelden
- Autoverhuur & Openbaar vervoer
- De Turkse spoorwegen & Bootdiensten
- De Turkse hamam

3. Bestuur, politiek en de Europese Unie

- Bestuurlijke indeling Turkije
- Regering
- Turkije & de Europese Unie

4. Oriëntatie en voorbereiding bij de aankoop van Turks onroerend goed

- Aankoopmotieven & Te beantwoorden vragen
- Het verzamelen van informatie
- Hoe vindt u informatie over onroerend goed ?
- Oriëntatiedagen
- Waar kopen ? & Checklist waar kopen ? & Bereikbaarheid
- Wat kopen ? & Bestaand of nieuw onroerend goed
- Een oud huis op het platteland & Staat van onderhoud van het huis
- Bouwtechnische en andere aspecten
- Tweede huizen / zomerverblijven
- Advies
- Wanneer op huizenjacht ?
- Oriëntatiechecklist bij de aankoop van onroerend goed
- Houding Turken ten opzichte van buitenlandse huiseigenaren
- Vraagprijs & Checklist vraagprijs
- Valutarisico
- Ontwikkeling onroerendgoedprijzen in Turkije
- Onderhandelen over de prijs
- Overige aandachtspunten
- Meeste gemaakte fouten door buitenlanders
- Overige problemen waar buitenlanders tegenaan kunnen lopen

5. Aankoop van een appartement & de vereniging van eigenaren

- CV en water in een appartementencomplex
- Voordelen van wonen in een (appartementen)complex
- Nadelen van wonen in een (appartementen)complex
- Checklist aankoop in een (appartementen)complex
- Prijs van een appartement
- Het beheer/management van het complex
- Advies
- Vergadering van de vereniging van eigenaren
- Onderhoud van gemeenschappelijk eigendom
- Servicekosten & Extra servicekosten voor onderhoud en reparaties
- Vergadering van eigenaren
- Aandachtspunten inzake de vereniging van eigenaren
- Nutsvoorzieningen bij een vereniging van eigenaren

6. De makelaar

- Met wie kunt u te maken krijgen ?
- De Turkse makelaar
- Verkoop nieuwbouw rechtstreeks van een projectontwikkelaar

- of via een agent
- Geregistreerde, aangesloten makelaars in Nederland
- Buitenlandse medewerkers van Turkse makelaarskantoren
- Een makelaar in Nederland
- Makelaarscommissie & Commissiedocument
- Het uitbrengen van een bod
- Nog enkele aandachtspunten omtrent de Turkse makelaar
- Kopen zonder makelaar
- Kopen op een onroerendgoedveiling
- Waarschuwing & Weet wat u tekent

7. Het koopproces

- Turkse onroerendgoedwetgeving
- Twee verschillende soorten eigendom
- Mag u als buitenlander in Turkije kopen ?
- Het Turkse belastingnummer
- Overdracht van eigendom
- Soorten overeenkomsten
- De (voorlopige) koopovereenkomst/koopcontract
- Inhoud (voorlopig) koopovereenkomst/contract
- Ontbindende/opschortende voorwaarden
- Wel of geen notaris bij de overdracht van Turks onroerend goed
- De belangrijkste aspecten bij een Turkse onroerendgoedtransactie
- Informatie over de verkoper
- Beschrijving/kadastrale gegevens van het onroerend goed
- Bouwtechnisch onderzoek en inspectie van het onroerend goed
- Rusten er hypotheek, belastingbeslagen of andere schulden op het onroerend goed ?
- Verkoopprijs
- Wie is de koper/nieuwe eigenaar van het onroerend goed ?
- Levering en betaling & de Aanbetaling
- De vermelding van de prijs in de koopovereenkomst
- Risico van zwart geld betalingen
- Betaling van het saldo van de koopprijs
- Definitieve overdracht/levering
- De Tapu
- Rol van de Turkse notaris
- Het Turkse Openbare Register & Wat vindt u terug in het Openbare Register ?
- Wat vindt u in het Hypotheek Register ?
- Het inschakelen van een advocaat & Kosten advocaat

8. De Volmacht

- Het geven van een volmacht
- Volmachten worden gebruikt voor
- Waarschuwing
- Checklist voor het afgeven van een volmacht
- Intrekken van de volmacht
- Opmerking

9. Aankoop (bouw)grond in Turkije

- Vaststelling van de grenzen
- Bestemmingsplannen en bouwdichtheidsnormen
- Bouwbepalingen

- Erfdienstbaarheden & Agrarisch voorkeursrecht
- Aansluiting op de nutsvoorzieningen
- Checklist aankoop (bouw)grond
- Wat niet kopen ?
- Slopen

10. Het bouwen en verbouwen van een huis in Turkije

- Grond/landonderzoek
- Soorten bouwcontracten
- Koopcontract voor directe aankoop van een kavel
- Contract voor de aankoop van nog te bouwen onroerend goed
- Vadeli satış sözleşmesi
- Bouwcontract, waarbij u het onroerend goed pas koopt bij oplevering
- Inschakelen notaris bij nieuwbouw
- Enkele waarschuwingen & Problemen voorkomen
- Start met de bouwplannen
- Aandachtspunten
- Controle bouwwerkzaamheden
- Aansluiting op de nutsvoorzieningen
- Voordelen van nieuwbouw
- De bouwvergunning & De bouwbevestigingen
- Septic-tank
- Bankgarantie
- Het bouwcontract & De inhoud van het bouwcontract
- Checklist inhoud van het bouwcontract
- Betalingsschema & Betalingsadvies
- Het contact met de architect & Honorarium van de architect
- Checklist wat te bespreken met uw architect
- Het kopen van onroerend goed tijdens de bouwfase
- Checklist voor het kopen van een huis tijdens de bouwfase
- Het kopen van een recent opgeleverd huis
- Checklist voor de koop van een recent opgeleverd huis
- Het contact met de bouwondernemer
- Keuze bouwondernemer
- Advies
- Verbouwen en renoveren
- Checklist oud pand
- De muren & Het dak
- Septic-Tanks
- Aanvraag bouwvergunning bij de verbouwing van een bestaande woning
- Zelf (ver)bouwen
- Offertes
- Nieuw- en verbouw en de Turkse BTW
- Toezicht op de bouwwerkzaamheden
- Bewoonbaarheidsverklaring (woonvergunning)
- Aanleg van een zwembad & Checklist aanleg zwembad
- Garanties
- Illegaal gebouwde huizen
- De bureaus

11. Huren en verhuren in Turkije

- Hoe vindt u een huurhuis/appartement

- Beschermde zones
- Het huurcontract
- Huurprijzen
- Verzekering
- De borg & Inventaris
- Verkoop van het huis tijdens of na de huurperiode
- Opzegtermijn & - voorwaarden
- Het onderhoud & De onderhoudskosten
- Onderverhuur
- Verhuur van Turks onroerend goed
- Gewone verhuur van onroerend goed
- Opzeggen contract bij lange termijn verhuur
- Voorkeursrecht huurder
- Gemeubileerde verhuur
- Vakantieverhuur/seizoenverhuur
- Wanneer wordt men als professionele verhuurder beschouwd
- Aanbetalingen/garanties bij seizoenverhuur
- De verhuurorganisatie & Checklist: het contact met de verhuurorganisatie
- Aandachtspunten bij verhuur
- Belangrijke huurtermen in het Turks

12. Nutsvoorzieningen in Turkije

- Aansluiting op de nutsvoorzieningen
- Overschrijving aansluitingen op uw naam
- Te overleggen documenten voor aansluiting op de Turkse nutsvoorzieningen
- Water & Aansluiting op de watervoorziening
- Aansluiting op de hoofdwatervoorziening
- Afrekening waternota
- Verbruik
- Beëindiging van het waterabonnement
- Watertekort & Waterreservoir & Warm water
- Elektriciteit
- Aansluiting en borg bij een nieuwe aansluiting/overname
- Afrekening elektriciteitsnota
- Kwaliteit/betrouwbaarheid van de elektriciteitslevering
- Overige opmerkingen betreffende de elektriciteit
- Telefoon & Turkse providers mobiele telefonie
- Aansluiting op het Turkse (vaste) telefoonnetwerk
- Overnemen van bestaand telefoonnummer
- Aanvraag van een nieuw telefoonnummer
- Afrekening telefoonnota & Beëindiging van het telefoonabonnement
- Gas & Gaslevering & Afrekening gasnota
- Verbruik
- Checklist gas(flessen)
- Betaling van de nutsvoorzieningen middels automatische
- Bankoverschrijving
- Waarschuwing
- Nederlandse Wereldomroep
- De post in Turkije & Dienstverlening postkantoren in Turkije
- Belangrijke posttermen in het Turks

13. Vestigen, inreizen, visum etc. in Turkije

- Visumplicht & Aanvraag visum
- Paspoortcontrole
- Wat te doen als u langer in Turkije wilt blijven ?
- Verlenging visum
- Verblijfsvergunning & Aanvraag verblijfsvergunning
- Waar aanvragen ? & Kosten van de aanvraag
- Benodigde documenten voor de aanvraag van een verblijfsvergunning
- Gepensioneerden en de verblijfsvergunning
- Verlenging van de verblijfsvergunning
- Werkvergunning & Aanvraag werkvergunning
- Kosten werkvergunning & Looptijd werkvergunning
- Uitgesloten beroepen
- Eigen bedrijf
- Studeren in Turkije
- Kosten studievisum
- Aanvraag verblijfsvergunning voor studenten
- Trouwen met een Turkse onderdaan en de verblijfsvergunning
- Vertrek uit Nederland
- Het Nederlandse Bevolkingsregister
- Inschrijving in de Turkse gemeentelijke basisadministratie
- Geldigheid Nederlandse echtscheiding
- Aanvraag Turkse nationaliteit
- Identificatieplicht
- Reisadvies
- Belangrijke woordenlijst m.b.t. vestigen in Turkije

14. De verhuizing

- Belangrijke aspecten bij invoer van persoonlijke goederen
- Invoerbepalingen / douaneverdragen
- Website Turkse douane
- Verhuisaspecten
- Benodigde documenten bij invoer van uw persoonlijke goederen
- Belastingtelefoon douane
- Checklist keuze & contact met het verhuisbedrijf
- De offerte
- De verhuiskosten
- Uw eigen inboedel meenemen of nieuw kopen in het buitenland ?
- Nog enkele tips en opmerkingen
- Opslag
- Tax-free shoppen vóór uw verhuizing
- Doorsturen van de post

15. Invoer van uw auto in Turkije

- Nederlandse voertuigverplichtingen
- Tijdelijk schorsen van uw kenteken
- Uitvoer van de auto uit Nederland
- Het uitvoerteken & Achteraf uitvoeren van uw auto
- Homologatiepapieren
- Invoer van uw auto in Turkije
- Auto tax-free kopen

- Aankoop van een auto in Turkije
- Voertuigverplichtingen in Turkije & Uw rijbewijs

16. Fiscale aspecten bij aankoop en bezit van onroerend goed in Turkije

- Het Turkse belastingnummer
- Overdrachtsnummer
- BTW & Zegelbelasting
- Landregistratiekosten / kadaster kosten
- Turkse onroerendgoedbelasting & Gemeentelijke milieueffing
- Betaling van de gemeentelijke belastingen
- Vermogenswinstbelasting
- Turkse fiscale aspecten bij bezit en verhuur van Turks onroerend goed

17. Nederlandse fiscale aspecten bij bezit van een tweede huis in Turkije

- Uw tweede huis in Turkije en het Nederlandse belastingstelsel
- Rekenvoorbeeld
- Verhuur vakantiewoningen als bedrijfsactiviteit

18. Bankzaken

- De Turkse munteenheid
- Nationale bank van Turkije
- In- en uitvoer van contanten
- In- en uitvoer van geld per bankoverschrijving
- Wet ongebruikelijke transacties
- Betalen in Euro's of in Turkse Lira's
- Wisselen & Credit-cards
- Openingstijden banken
- Openen van een bankrekening bij een bank in Turkije
- Een niet-ingezetene rekening in Turkije & Een ingezetene rekening in Turkije
- Benodigde documenten bij openen van een Turkse bankrekening
- Euro-rekening en een Turkse Lira-rekening
- Uitschrijving van ongedekte cheques
- Een gemeenschappelijke bankrekening & Bankpas
- Checklist keuze Turkse bank
- Internationale betaling per cheque/wissel
- Uw Nederlandse bankzaken vanuit het buitenland
- Elektronisch thuisbankieren
- Een ingezetene- versus een niet-ingezetene rekening
- De BIC/IBAN nummers
- Belangrijke Turkse banktermen

19. Financiering van Turks onroerend goed

- Een Turkse hypotheek & Aanbod hypotheekvormen
- Looptijd & Hoogte hypotheeksom
- Rekenvoorbeeld
- Rentetarief
- Hypotheek bij aankoop van een nog te bouwen woning van tekening
- Benodigde documenten bij aanvraag hypotheek
- Financieringsmogelijkheden
- Financiering uit eigen middelen/liquiditeiten

- Een tweede hypotheek op uw huis in Nederland
- Een persoonlijke lening in Nederland
- Financiering via een projectontwikkelaar
- Een hypotheek bij een Nederlandse bank
- De hypotheekaanbieding
- Wat moet de bank in een hypotheekaanbieding vermelden
- Te bespreken onderwerpen met uw bank

20. Het Turkse belastingstelsel

- Inkomstenbelasting
- Belastbare personen & Wanneer wordt u als Turks resident beschouwd ?
- Wat wordt als belastbaar inkomen beschouwd voor de inkomstenbelasting ?
- Dividend, rente en royalties
- Vermogenswinst & Vermogenswinst bij verkoop van onroerend goed
- Inflatiecorrectie bij vermogenswinst
- De volgende vermogenswinsten zijn belastingvrij
- Tarieven Turkse inkomstenbelasting
- Belastingjaar & Belastingaangifte
- Betaling van de belasting
- Sociale verzekeringspremies & Tarieven sociale verzekeringspremies
- Sociale verzekeringsverdragen
- Vermogensbelasting
- Onroerendgoedbelasting
- Vennootschapsbelasting
- Turkse BTW
- Successie- en schenkingsrechten
- Internationale belastingaspecten
- Expatriates
- Niet-residenten
- Belastingverdragen
- Uitwisseling gegevens

21. Gezondheidszorg in Turkije

- Turkse ziekenhuizen
- Inentingen
- Nederlandse zorgverzekering

22. Wetswijzigingen

Bijlagen

Adressenbijlagen

Bestelformulieren

Bronnen