

Sn. Dr. Nureddin NEBATİ
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı
Bakan Yardımcısı
ANKARA

21.07.2020

Konu: "Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kuruluşuna izin verdiği gayrimenkul yatırım ortaklılarının (GYO) paylarını satın alan yabancıların vatandaşlık başvuruları açısından değerlendirilmesi" hususunda GYODER görüşü

Sayın Dr. Nureddin NEBATİ,

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in 20/2-(e) maddesi uyarınca, en az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında gayrimenkul yatırım fonu (GYF) katılma payını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın aldığı Sermaye Piyasası Kurulu'ncı tespit edilen yabancıların istisnai olarak Türk vatandaşlığını kazanabileceği huküm altına alınmıştır.

İdarenin gayrimenkul yatırım fonu (GYF) katılma payı almında yabancı ülke vatandaşlarına tanıdığı istisnai olarak Türk vatandaşlığını kazanma hakkının, gayrimenkul yatırım ortaklılarının (GYO) paylarını satın alan yabancı ülke vatandaşlarına da bir hak olarak tanınmasının hakkaniyetli olduğunu düşünüyoruz. Zira gayrimenkul yatırım ortaklıları (GYO) da, gayrimenkul yatırım fonları (GYF) gibi gayrimenkule ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapan enstrümanlardır. Farklı hukuki yapılara sahip olmakla beraber benzer amaçlar güden bu iki yatırım aracının arasında, istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanma hakkının tanınması bakımından bir ayrıml yapmak, gayrimenkul yatırım ortaklılarının yatırımcıları için haksız bir durum ortaya çıkarmaktadır.

Buna ilaveten, gayrimenkul yatırım ortaklılarının yatırımcılarına da bu hakkın tanınmasının, sektörümüz için aşağıda sıralanan gerekliliklerle olumlu neticeler üreteceği kanaatini taşıyoruz.

- 1) Gayrimenkul yatırım fonlarına yatırım yapan yabancı ülke vatandaşlarına tanınan bu hakkın gayrimenkul yatırım ortaklılarına da tanınması, meselenin aynı ticari zemine oturduğunun anlaşılmasına olanak tanır ve hakkaniyete uygun bu düzenleme kamuoyunda takdirle karşılanır.
- 2) Gayrimenkule yatırım yapmak için kurumsal yapıları tercih eden yabancı yatırımcılara ilave bir yatırım alternatifini tanıtmış olur.
- 3) Gayrimenkul yatırım ortaklıları, sürekli olarak Sermaye Piyasası Kurulu ve bağımsız denetim kuruluşlarının kontrol ve denetimine tabi olmaları sebebiyle gerek yabancı menşeli alıcı gerekse devletimiz açısından yatırım süreçlerinin daha şeffaf biçimde takibine olanak tanır.
- 4) Gayrimenkul yatırım ortaklıları profesyonel kadrolarca yönetildiği için tekil gayrimenkul yatırımlarıyla mukayese edildiğinde başarı potansiyeli daha yüksek bir enstrümanlardır. Bu yönyle ülkemizde kazançlı bir yatırım tecrübe edinen yatırımcının daha fazla yabancı kaynağı ülkemize yönlendirmesine imkân sağlar.

- 5) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarını üzerinden yapılacak iş ve işlemlerde, konvansiyonel satın alma süreçlerinde karşılaşılan vergi kayıpları oluşmadığı için devletimizin potansiyel vergi kayıpları en azı indirilmiş olur.
- 6) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarını üzerinden ülkemize giriş yapan yabancı sermayenin, tekil taşınmaz alımı esnasında ülkeye giriş yapan sermayeden daha kurumsal davranış sergilemesi, sektörün topyekûn kurumsallaşmasına katkı sağlar.

Yukarıda sıralanan gerekçelerle, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının en az 500.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarındaki paylarını en az üç yıl elinde tutma şartıyla satın alacak yabancı ülke vatandaşlarına istisnai yoldan Türk vatandaşlığını kazanma hakkının tanınması ve keyfiyetin sürece temas eden paydaşlarıyla paylaşılması hususunu görüş ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

Saygılarımla,



Mehmet KALYONCU
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı