Istanbul, 21.01.2026

Rundschreiben zum Steuer- und Finanzrecht
No: 2026 / SRK021

Betreff: Gesetzentwurf zur Änderung des Grundbuchgesetzes und weiterer Gesetze

Am 09.01.2026 wurde dem Präsidium der Großen Nationalversammlung der Türkei der „Gesetzentwurf zur Änderung des Grundbuchgesetzes, weiterer Gesetze und des Gesetzesdekrets Nr. 375“ vorgelegt.

Der Entwurf sieht Änderungen in verschiedenen Bereichen vor. Dieses Rundschreiben erläutert nicht sämtliche Bestimmungen, sondern die ersten sechs Artikel, die insbesondere für Immobilienbewertungen, Stempelsteuer sowie Wohnungseigentums- und Genossenschaftsfragen relevant sind.

1. Elektronische Übermittlung von Immobilienbewertungsgutachten an die Generaldirektion für Grundbuch und Kataster

Nach der in Artikel 1 des Entwurfs vorgesehenen Ergänzung des Grundbuchgesetzes gilt:

Immobilienbewertungsgutachten, die von durch die Kapitalmarktaufsicht und die Bankenaufsicht zugelassenen Bewertungsunternehmen gemäß den Vorschriften zur Wohnungsbaufinanzierung und zum Kapitalmarkt erstellt werden, müssen von den beauftragenden Behörden, Banken und anderen Finanzinstituten am Erstellungstag elektronisch und kostenlos an die Generaldirektion für Grundbuch und Kataster übermittelt werden.

Die Gutachten sollen als Datenquelle für ein landesweites Immobilienwert-Informationssystem der Generaldirektion dienen. Die Modalitäten der elektronischen Übermittlung soll die Generaldirektion festlegen.

2. Stempelsteuerbefreiung bei sozialen Wohnungsbauprojekten der TOKİ

Der in Artikel 2 des Entwurfs vorgesehene Übergangsartikel zum Stempelsteuergesetz betrifft:

- Ausschreibungen der staatlichen Wohnungsbaubehörde TOKİ über soziale Wohnungsbauprojekte und gemeinsam ausgeschriebene Bauleistungen,
- die ab Inkrafttreten des Gesetzes bis einschließlich 31.12.2027 erfolgen, sowie
- bereits bekanntgemachte Ausschreibungen, bei denen die Frist zur Einreichung des letzten Angebots noch nicht abgelaufen ist.

Die entsprechenden Vergabeentscheidungen von TOKİ und die zwischen TOKİ und Auftragnehmern geschlossenen Verträge sollen von der Stempelsteuer befreit werden.

Der Präsident kann die Frist um bis zu drei Jahre verlängern.

3. Regelungen zu Hausgeld und Vorauszahlungen im Wohnungseigentumsgesetz

3.1. Festsetzung von Hausgeld und Vorauszahlungen

Die Befugnis von Wohnanlagen- und Hausverwaltungen, Vorschüsse und Hausgeld allein festzusetzen, wird eingeschränkt. Die Beträge bedürfen künftig der Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung.

Liegt kein Wirtschaftsplan vor, darf die Verwaltung zwar einen vorläufigen Plan aufstellen, muss diesen aber innerhalb einer bestimmten Frist der Eigentümerversammlung zur Genehmigung vorlegen.

Damit sollen willkürliche Hausgelderhöhungen verhindert und die Wohnungseigentümer besser geschützt werden.

Fortuna Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Ltd.Şti. Çobançeşme Mah. Sanayi Cad. No.44 Nish İstanbul Residence D-127, TR-34196 Bahçelievler–İstanbul / Türkiye **Telefon:** +90 212 639 40 96 **Faks:** +90 212 639 40 97
E-Posta: newsletter@fortuna-ugur.com **Web :** www.fortuna-tr.com ; www.steuerberatung-ugur.com

3.2. Änderung der Verwaltungsordnung bei großen Wohnanlagen

Bei Wohnanlagen mit vielen Eigentümern soll das Quorum für Änderungen des Verwaltungsplans von vier Fünfteln auf zwei Drittel abgesenkt werden.

Beispielsweise reichten in einer Anlage mit 100 Einheiten bislang 67 Ja-Stimmen nicht aus; nach Inkrafttreten der Änderung wäre eine Beschlussfassung damit möglich.

Karar Nisabı	Gerekli Onay
Beşte dört	80 kişi
Üçte iki	**67 kişi**

Dies soll die bislang wegen hoher Quoren erschwerten Änderungen praktikabler machen.

3.3. Beschränkung von Grundbuchübertragungen bei Baugenossenschaften

Nach der geplanten Ergänzung des Genossenschaftsgesetzes gilt:

Baugenossenschaften dürfen Eigentumstitel an Wohnungen und Geschäftsräumen nicht auf ihre Mitglieder übertragen, bevor sämtliche errichteten und geplanten Bauvorhaben abgeschlossen sind, auch wenn die Einheiten den Mitgliedern bereits zugeteilt wurden.

Die Bestimmung soll Rechtsverluste und Kostenungleichheiten durch vorzeitige Übertragungen vermeiden und die Mitglieder schützen.

Den Gesetzentwurf finden Sie unter folgendem Link:

https://www.verginet.net/Dokumanlar/2026/KANUN-TEKLIFI-9-OCAK-2026-TAPU.pdf

Mit freundlichen Grüßen

Fortuna Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Ltd. Şti.

Fortuna Serbest Muhasebecilik ve Mali Müşavirlik Ltd.Şti. Çobançeşme Mah. Sanayi Cad. No.44 Nish İstanbul Residence D-127, TR-34196 Bahçelievler–İstanbul / Türkiye **Telefon:** +90 212 639 40 96 **Faks:** +90 212 639 40 97
E-Posta: newsletter@fortuna-ugur.com **Web :** www.fortuna-tr.com ; www.steuerberatung-ugur.com