



TÜRKIYE-TIPPS · KOSTENLOSER RATGEBER

Checkliste Immobilienkauf

Tapu und İskan verstehen, Nebenkosten realistisch rechnen, in sieben Schritten sicher kaufen.

- Die zwei Schlüsseldokumente: Tapu & İskan
- Nebenkosten-Tabelle mit Orientierungswerten
- Ihr Kaufprozess in 7 Schritten

Die Türkei macht viele Versprechen. Wir prüfen, welche halten.

MODUL IMMOBILIEN

Immobilienkauf Türkei: kaufen mit klarem Kopf

8–10 % Nebenkosten sollten Sie zusätzlich zum Kaufpreis einplanen	2 Dokumente entscheiden über alles: Tapu und İskan	Pflicht ist das offizielle Wertgutachten beim Kauf durch Ausländer
---	--	--

Eine Wohnung an der Ägäis ist schnell besichtigt — und noch schneller unterschrieben. Der türkische Immobilienkauf ist gut geregelt und für Ausländer offen, aber er folgt eigenen Regeln und Dokumenten. Wer sie kennt, kauft sicher. Wer im Urlaubsmodus unterschreibt, zahlt oft doppelt. Regel Nummer eins: keine Unterschrift, keine Anzahlung im Urlaub.

DIE ZWEI SCHLÜSSELDOKUMENTE — KURZ ERKLÄRT

Dokument	Was es ist	Worauf Sie achten müssen
Tapu (Eigentumsurkunde)	Der amtliche Eigentumsnachweis, geführt vom Tapu-Amt (Grundbuchamt).	Ist der Verkäufer identisch mit dem eingetragenen Eigentümer? Gibt es Lasten oder Hypotheken (İpotek)? Stimmen Flächen- und Nutzungsangaben?
İskan (Nutzungsge-nehmigung)	Die behördliche Bestätigung, dass das Gebäude fertiggestellt und zum Wohnen zugelassen ist.	Ohne İskan drohen Probleme bei Strom-/Wasseranschluss, Versicherung und Wiederverkauf. Zeigen lassen — nicht versprechen lassen.

NEBENKOSTEN REALISTISCH KALKULIEREN

Kostenposition	Typische Höhe	Anmerkung
Grunderwerbsteuer (Tapu-Gebühr)	4 % vom beurkundeten Wert	Gesetzlich je zur Hälfte Käufer/Verkäufer — in der Praxis zahlt oft der Käufer alles. Vorher verhandeln!
Offizielles Wertgutachten (Expertise)	ca. 200 – 400 €	Beim Kauf durch Ausländer vorgeschrieben — schützt zugleich vor überhöhten Preisen.
Beeidigter Dolmetscher (Amtstermin)	ca. 100 – 250 €	Pflicht für Käufer ohne Türkischkenntnisse bei der Eigentumsübertragung.
Unabhängiger Anwalt	ca. 1.000 – 2.000 €	Dringend empfohlen — nicht den Anwalt des Maklers oder Bauträgers nehmen.
Maklerprovision	2 – 4 % zzgl. USt.	Nur an lizenzierte Makler; Provisionshöhe vorab schriftlich fixieren.
Anschlüsse, Umschreibungen, Versicherung	ca. 300 – 600 €	Strom, Wasser, Pflicht-Erdbebenversicherung (DASK).

Orientierungswerte Stand 2026, ohne Gewähr. Hinweis Steuern: Die offiziellen Bewertungsgrundlagen wurden zuletzt deutlich angehoben — kalkulieren Sie die jährliche Grundsteuer auf aktueller Basis, nicht nach alten Angaben.

IHR KAUFPROZESS IN 7 SCHRITTEN

- ☐ 1. Zu Hause: Budget & Ziel festlegen
Kaufpreis + 8-10 % Nebenkosten + Reserve. Eigennutzung, Vermietung oder Anlage? Die Region folgt dem Ziel — nicht umgekehrt.
- ☐ 2. Finanzierung vor der Reise klären
Grenzüberschreitende Finanzierung braucht Vorlauf und Nachweise. Erst der Rahmen, dann die Besichtigung.
- ☐ 3. Vor Ort: Tapu prüfen (lassen)
Eigentümer, Lasten, Hypotheken, Flächenangaben — der wichtigste Einzelschritt des gesamten Kaufs.
- ☐ 4. İskan zeigen lassen
Keine Nutzungsgenehmigung, kein Kauf — außer Sie kennen und akzeptieren das Risiko ausdrücklich.
- ☐ 5. Unabhängigen Anwalt beauftragen
Vertragsprüfung, Vollmachten, Zahlungsabwicklung. Die Kosten sind klein gegen das Risiko.
- ☐ 6. Gutachten lesen, dann verhandeln
Das Pflicht-Wertgutachten ist Ihre objektive Preisbasis — nutzen Sie es aktiv in der Verhandlung.
- ☐ 7. Zahlung nur über die Bank
Nachvollziehbare Überweisungen, Quittung für jede Teilzahlung, korrekter Kaufpreis in der Urkunde — keine „Steuerspar“-Tricks, das Risiko tragen Sie.

Wichtiger Hinweis: Diese Checkliste dient der allgemeinen Orientierung und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Ziehen Sie für Ihren konkreten Kauf immer eine unabhängige anwaltliche Beratung hinzu.

WIE ES WEITERGEHT

Sie möchten den nächsten Schritt gehen?

Türkei-Tipps arbeitet ausschließlich mit geprüften Partnern — zertifizierte Kliniken, seriöse Anbieter, klare Kriterien. Auf Wunsch stellen wir kostenlos und unverbindlich den Kontakt her:

Behandlung geplant? Fordern Sie über tuerkei-tipps.de kostenlose Angebote von bis zu drei geprüften, zertifizierten Kliniken an — mit einer einzigen Anfrage.

Immobilie im Blick? Unser Kauf-Ratgeber auf tuerkei-tipps.de führt Sie Schritt für Schritt durch Tapu, İskan und Nebenkosten — inklusive geprüfter Ansprechpartner vor Ort.

Transparenzhinweis: Die Nutzung unserer Informationen und Vermittlung ist für Sie kostenlos. Kommt über uns eine Behandlung oder ein Kauf zustande, erhalten wir von unserem Partner eine Provision. Unsere Empfehlungen folgen dokumentierten Kriterien.

Kontakt & weitere Ratgeber: tuerkei-tipps.de