

## SERMAYENİN SERBEST DOLAŞIMI FASLI KAPSAMINDA YABANCILARIN TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL EDİNİMİ

Özlem GENÇ\*

### Özet

*Avrupa Birliği'nde sermayenin serbest dolaşımı kapsamında, üye devletler arasında ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasında sermaye hareketleri üzerindeki bütün kısıtlamalar kaldırılmıştır ancak Antlaşma üçüncü ülkelerle ilgili spesifik ve genel istisnaları da öngörmektedir.*

*Sermayenin serbest dolaşımı alanındaki mevzuata uyum sağlamak için, Türkiye'nin yabancıların gayrimenkul edinimi üzerindeki bütün kısıtlamaları kaldırması gerekmektedir. İlerleme raporlarında, yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin yasal mevzuatın sermayenin serbest dolaşımı alanındaki mevzuat ile tam olarak uyumlu olmadığı belirtilmektedir. Müzakere sürecinde, Türkiye'nin, yabancıların gayrimenkul ediniminde Avrupa Birliği müktesebatına uygun kademeli bir serbestleştirmeye yönelik bir eylem planı kabul etmesi ve kademeli serbestleştirmenin uygulanması konusunda ilerleme sağlaması beklenmektedir.*

**Anahtar kelimeler:** sermayenin serbest dolaşımı, yabancıların gayrimenkul edinimi, karşılıklılık

### Acquisition of Real Estate by Foreigners in Turkey within the Framework of the Chapter on the Free Movement of Capital

#### Abstract

*Within the framework of the free movement of capital in the EU, all restrictions on capital movements between the member states and between the member states and third countries have been removed. The treaty however, provides some specific and general exceptions concerning third countries.*

*To harmonize with the acquis on the free movement of capital, Turkey must remove all restrictions on the acquisition of real estate by foreigners. It is indicated*

---

\* Araştırma Görevlisi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Maliye Bölümü.

*in the progress reports that Turkey's legislative framework on the acquisition of real estate by foreigners is not in line with the acquis on the free movement of capital. In the negotiation process, Turkey is required to adopt and implement an action plan for gradually liberalizing the acquisition of real estate by foreigners in line with the acquis.*

**Keywords:** *free movement of capital, acquisition of real estate by foreigners, reciprocity*

### **Giriş**

Sermayenin serbest dolaşımı, Avrupa Birliği iç pazarının en önemli unsurlarından biridir. Üye devletler arasında sermaye hareketleri üzerindeki kısıtlamalar aşama aşama kaldırılmış; Maastricht Antlaşması, üçüncü ülkelerle olan sermaye hareketlerini de serbestleştirmiştir. Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşmanın 63. maddesi ile çizilen çerçeveye göre, üye devletlerin kendi aralarındaki ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketleri ve ödemelere getirilen tüm kısıtlamalar yasaktır. Bununla birlikte, Antlaşmanın genel prensipleri çerçevesinde birtakım istisnalar söz konusudur.

Roma Antlaşması, sermayenin serbest dolaşımına ilişkin ilkeleri belirlerken, sermaye hareketleri üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin bir takvim ortaya koymamış, sermaye hareketi tanımına da yer vermemiştir. Sermaye hareketlerinin tanımı ve sermaye hareketleri üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin takvim, direktiflerle ortaya konmuştur. Bu kapsamda, gayrimenkul alımları sermaye hareketleri içinde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul alımları, 1960 yılında yayınlanan Birinci Direktiften bu yana koşulsuz serbestleştirme gerektiren sermaye hareketleri arasında sayılmıştır.

Türkiye ile Avrupa Birliği arasındaki ilişkilerin temel metnini oluşturan Ankara Antlaşması, sermaye hareketleri serbestisini de kapsayan, gümrük birliğini aşan bir ekonomik bütünleşme öngörmüştür. Üyelik müzakereleri çerçevesinde sermayenin serbest dolaşımını sağlayan mevzuata uyum yeniden gündeme gelmiştir. Türkiye, müzakere süreci kapsamında yasal mevzuatını, Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşmanın 63. maddesi ile uyumlu hale getirmek zorundadır. Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı 2008 yılında müzakereye açılmıştır. Fasla ilişkin çalışmalar sürdürülmektedir. Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimi üzerindeki kısıtlamaların kaldırılması, Fasıl kapsamında önemli ağırlığı olan bir konudur. 1998 yılında yayınlanan ilk ilerleme raporundan bugüne, en çok bu konu üzerinde durulmuştur.

Türkiye, uygulamaya başladığı liberal politikalarla 1980 yılı ve sonrasında aşama aşama finansal liberalizasyona gitmiş; doğrudan yabancı yatırımları teşvik edecek önlemler almıştır. Bu politikalarla oluşturulan atmosferde, yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimi üzerindeki kısıtlamaların kaldırılması da gündeme gelmeye başlamıştır. Bu alanda da serbestleştirme yolunda adımlar atılmış olmakla birlikte, en somut gelişme 2012 yılında getirilen düzenleme ile karşılıklılık ilkesinin kaldırılması olmuştur.

Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinimi başlıklı bu çalışmada, öncelikle Avrupa Birliği’nde sermayenin serbest dolaşımı, tarihsel süreç içerisinde incelenecek; bu kapsamda gayrimenkul alımlarının yeri ve Antlaşmada yer verilen istisnalar değerlendirilecektir. Türkiye’nin Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslına Uyumu, Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinimi ve İlerleme Raporlarında Türkiye’de Gayrimenkul Ediniminin Değerlendirilmesi başlıkları altında ele alınacaktır.

### **Avrupa Birliği’nde Sermayenin Serbest Dolaşımı**

Avrupa Birliği iç pazarı, içinde malların, hizmetlerin, kişilerin ve sermayenin serbest dolaşımının sağlandığı bir alan olarak tanımlanmıştır. Roma Antlaşması, sermaye hareketleri serbestisini öngörmüş; sermaye hareketleri üzerindeki kontrol ve ödemeler üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasını hükme bağlamıştır<sup>1</sup>. Bu kapsamda, üye devletlerde yerleşik kişilere ait sermaye hareketleri üzerindeki kısıtlamalar; uyruklu, ikametgâh ya da yatırım yeri ile ilgili ayırım gözetici işlemler yasaklanmıştır<sup>2</sup>. Sermayenin serbest dolaşımı önündeki engellerin kaldırılması, “ortak pazarın düzgün işlemlerini sağlamak üzere gerekli olduğu ölçüde” ifadesine yer verilerek, belirli bir takvime bağlanmamış; bu konu Konseyin çıkaracağı direktiflere bırakılmıştır<sup>3</sup>. Bu çerçevede, Konsey, en önemlisi 88/361/AET sayılı direktif olmak üzere, çeşitli direktifler çıkarmıştır<sup>4</sup>. Üye devletler arasındaki sermaye hareketlerinin aşama aşama serbestleştirilmesi, bu direktifler sayesinde gerçekleştirilmiştir.

İlk olarak 1960 ve 1962 yıllarında çıkarılan iki direktif ile sermaye hareketleri koşulsuz serbesti, koşullu serbesti ve serbestleştirme koşulu

<sup>1</sup> Dennis Swann, **The Economics of Europe: From Common Market to European Union**, Penguin Books, 2000, s.184.

<sup>2</sup> Burça Kızıllırmak, “Ekonomik Bütünleşme Teorileri Çerçevesinde Avrupa”, Çağrı Erhan et al (der.), **Avrupa Birliği: Temel Konular**, Ankara, İmaj Yayınevi, 2011., s.222.

<sup>3</sup> Kızıllırmak, **op cit.**, s.222.

<sup>4</sup> Paul Craig ve Grainne de Burca, **EU Law Text, Cases and Materials**, Oxford University Press, 2003, s. 681.

olmayanlar olmak üzere, A,B, C ve D olarak 4 listeye ayrılmıştır<sup>5</sup>. Buna göre A ve B listesindeki sermaye hareketleri, koşulsuz; C listesi koşullu serbestleştirme gerektirirken, D listesinde serbestleştirme koşulu yoktur. Bu direktifler, kişisel sermaye, ticari kredi ve doğrudan yatırımı büyük ölçüde serbestleştirmiştir<sup>6</sup>.

1980'lerin sonuna kadar sermayenin serbest dolaşımı konusunda sınırlı ilerleme sağlanmıştır<sup>7</sup>. 1985 yılında kabul edilen 85/583/AET sayılı Konsey Direktifi, 1960 tarihli Birinci Direktifin ekinde yer alan listelere ilişkin sınırlı; 1986 yılında çıkarılan direktif ise nispeten kapsamlı değişiklikler getirmiştir<sup>8</sup>. Bu kapsamda, uzun vadeli ticari krediler ile borsada işlem görmeyen menkul kıymetlerle ilgili işlemlerde serbestleştirme sağlanırken, bir üye devletteki şirket menkul kıymetlerinin bir başka üye devletin sermaye piyasalarına girişinde kontroller kaldırılmıştır<sup>9</sup>.

1968 yılında gümrük birliğinin tamamlanmasına rağmen, Toplulukta, fiziki, teknik ve mali engellerin varlığını sürdürdüğü ortamda,1993 yılına kadar iç pazarın tamamlanması hedefi ile 1987 yılında yürürlüğe giren Avrupa Tek Senedi, sermaye hareketlerinin serbestleştirilmesi yönünde de olumlu bir iklim yaratmıştır<sup>10</sup>.

Birinci Direktifi yürürlükten kaldıran “Antlaşmanın 67. Maddesinin Uygulanması Hakkında 88/361/AET sayılı Konsey Direktifi” üye devletler arasındaki sermaye hareketlerini tamamen serbestleştirmiştir<sup>11</sup>. Bu direktif, bu süreçte en önemli adımı teşkil etmektedir.

Maastricht Antlaşması, bu direktifin de ötesine geçerek üçüncü ülkelerle olan sermaye hareketlerini de serbestleştirmiştir<sup>12</sup>. Bu kapsamda, Maastricht Antlaşması, üye devletlerin kendi aralarında ve üçüncü ülkelere karşı sermaye hareketlerine ve ödemelere getirilen bütün kısıtlamaları yasaklamıştır. Bununla birlikte, bu hükmün uygulanmasının, üçüncü ülkelere yönelik ya da üçüncü ülke menşeli sermaye hareketleri ile ilgili olarak ulusal

<sup>5</sup> Sahir Özdemir, “Sermayenin Serbest Dolaşımı”, Belgin Akçay ve Gülüm Bayraktaroğlu(der.), **Lizbon Antlaşması Sonrası Avrupa Birliği Serbest Dolaşım ve Politikalar**, Ankara, Seçkin, 2010., s.166.

<sup>6</sup> Alex Roney, **EC/EU Fact Book A Complete Guide**, Kogan Page, 2000, s.137.

<sup>7</sup> Neill Nugent,**The Government and Politics of the European Union**, Palgrave Macmillan,2010, s.326

<sup>8</sup> Özdemir, **op cit.**, s.167.

<sup>9</sup> Roney, **Ibid.**,s.137.

<sup>10</sup> Özdemir, **op cit.**,167.

<sup>11</sup> Özdemir, **op cit.**,167.

<sup>12</sup> Nicholas Moussis, **Access to European Union: Law, Economics, Policies**, European Study Service,2009,s 111-112.

hukuk ya da Topluluk hukuku uyarınca 31 Aralık 1993 tarihinde mevcut olan kısıtlamaların üçüncü ülkelere karşı uygulanmasına engel olmayacağına dair bir hükme de yer verilmiştir. Bu hüküm, üçüncü ülkelere karşı getirilen istisnaları ortaya koymaktadır.

Amsterdam ve Nice Antlaşmaları, içerik itibarıyla Maastricht Antlaşması ile getirilen hükümleri aynen muhafaza etmiştir<sup>13</sup>. Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma, sermayenin serbest dolaşımına 63-66. maddeleri arasında yer vermiştir. Büyük ölçüde Maastricht Antlaşması ile çizilen çerçeveye Lizbon Antlaşması ile sınırlı değişiklikler getirilmiştir. 63. madde, Maastricht Antlaşması'nda getirilen düzenlemeyi değiştirmemiş; üye devletlerin kendi arasındaki ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketlerine ve ödemelere uygulanan tüm kısıtlamaları yasaklamıştır.

### *Sermayenin Serbest Dolaşımı Kapsamında Gayrimenkul Alımlarının Yeri*

Sermayenin serbest dolaşımı, Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşmada, Sermaye ve Ödemeler başlığı altında yer almaktadır. Sermaye, bir tanıma göre, mülkiyete dair haklar (menkul ya da gayrimenkuller, alacaklar ya da telif, patent, marka gibi diğer maddi olmayan aktifler); sermaye dolaşımı da, bu hakların yaratımı ve devri olarak ifade edilmiştir<sup>14</sup>. Bir başka tanıma göre ise, sermaye dolaşımı, bir mal ya da hizmet için bir ücrete dönük olmayıp; belirli bir meblağ elde etmek için esasen yatırım ve kar amaçlı etkinlikleri hedefleyen finansal işlemler olarak tanımlanmıştır<sup>15</sup>.

Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma, sermayenin serbest dolaşımına ilişkin ilkeleri belirlerken, sermaye hareketi kavramını tanımlamamıştır. Sermaye hareketi kavramı direktiflerde tanımlanmıştır. Günümüzde de geçerliliğini koruyan, 88/361/AET sayılı Direktife ekli Sermaye Hareketleri Nomenklatürü, sermaye hareketleri açısından belirleyici nitelik taşımaktadır. Avrupa Birliği Adalet Divanı da bu nomenklatürü benimsemiştir<sup>16</sup>.

<sup>13</sup> Özdemir, *op cit.*, s.169.

<sup>14</sup> Peter von Milmowsky, "Freedom of Movement of Capital and Payments", Dirk Ehlers (ed.) **European Fundamental Rights and Freedoms**, Berlin, De Gruyter Recht, 2007, s. 331-361'den aktaran İlke Göçmen, **Avrupa Birliği'nde İç Pazardaki Serbest Dolaşım ve Birlik Vatandaşlığının Etkileşimi**, Ankara, Siyasal Kitabevi, 2011, s.145.

<sup>15</sup> P.J.G. Kapteyn et.al, **The Law of the European Union and the European Communities**, The Netherlands, Kluwer Law International, 2008.'den aktaran İlke Göçmen, **Avrupa Birliği'nde İç Pazardaki Serbest Dolaşım ve Birlik Vatandaşlığının Etkileşimi**, Ankara, Siyasal Kitabevi, 2011, s.145.

<sup>16</sup> European Commission, What are capital movements? <<http://ec.europa.eu/finance/>

88/361/AET sayılı Direktif kapsamında, Avrupa Birliği'nde sermayenin serbest dolaşımı, sınır ötesi ve üye ülkeler arası sermaye hareketlerini; doğrudan yabancı sermaye yatırımlarını, gayrimenkul yatırım ve alımlarını, menkul kıymet yatırımlarını, borç ve kredi tahsisi ile mali kurumlarla gerçekleştirilen diğer işlemleri içermektedir<sup>17</sup>.

1960 yılında çıkarılan Birinci Direktifte, gayrimenkul alımları koşulsuz serbestleştirme gerektiren sermaye hareketleri arasında sayılmıştır. 88/361/AET sayılı Direktife göre, gayrimenkul yatırımları, yerleşik olmayan kişiler tarafından ülkede yapılan gayrimenkul yatırımları ile yerleşik kişilerce ülke dışındaki gayrimenkul yatırımlarını içermektedir<sup>18</sup>. Gayrimenkul yatırımlarının kapsamı da, özel kişilerce kazanç veya kişisel kullanım için bina ve arazi alımı ve bina inşası olarak belirlenmiş; intifa, irtifak ve inşaa haklarının da bu kategori içinde sayılacağı belirtilmiştir<sup>19</sup>.

### ***Sermayenin Serbest Dolaşımı Kapsamında Yer Verilen İstisnalar ve Gayrimenkul Alımları***

Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşmanın 63. maddesi, üye devletlerin kendi aralarındaki ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketleri ve ödemelere getirilen tüm kısıtlamaları yasaklarken, 64-66. maddeler istisnaları ortaya koymaktadır. Bu kapsamda, 63. madde hükmü, 64-66. maddeler arasında sayılan hükümler çerçevesinde geçerlidir<sup>20</sup>.

64. madde, üçüncü ülkelere yönelik kısıtlamaları ortaya koymaktadır. Her ne kadar, 63. madde ile üçüncü ülkelerle olan sermaye hareketleri üzerindeki bütün kısıtlamalar kaldırılmış olsa da, bu hükmün uygulanmasının, gayrimenkul yatırımları da dâhil doğrudan yatırımlar, iş kurma, mali hizmetlerin sunulması veya menkul kıymetlerin sermaye piyasalarına kabulü konusunda, üye devlerin ulusal hukuklarında ya da Birlik hukukunda 31 Aralık 1993 tarihinde var olan kısıtlamaların üçüncü ülkelere uygulanmasına hâlel getirmeyeceği hükmü ile üçüncü ülkelere yönelik istisnalar ortaya konmuştur (Bulgaristan, Estonya ve Macaristan'ın iç hukuklarındaki sınırlamalar bakımından söz konusu tarih 31 Aralık 1999'dur)<sup>21</sup>.

---

capital/overview\_en.htm#what> (26 Mart 2015).

<sup>17</sup> **Ibid.**

<sup>18</sup> Ahmet Kumrulu, **Avrupa Topluluklarının Bankacılık Sektörünü ve Sermayenin Serbest Dolaşımını İlgilendiren Mevzuatı**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları No:152, 1988,s. 256.

<sup>19</sup> Kumrulu, **Ibid.**s. 260.

<sup>20</sup> Özdemir, **op cit.**, s.172-173.

<sup>21</sup> **Bkz.**Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma madde 64.1.

Maastricht Antlaşması ile getirilen ve Amsterdam Antlaşması ile muhafaza edilen bu hükme, Lizbon Antlaşması ile karar usulünde Parlamentonun ağırlığını yansıtacak şekilde değişiklik getirilmiş; hüküm içerik itibarıyla muhafaza edilmiştir. Von Milmowsky, bu maddeye ilişkin olarak, üçüncü ülkelere açılan kapının bu hüküm ile kapatıldığı; sermaye hareketlerinin önemli alanlarının kapsandığı alanlarda tartışmaya açık önlemlerin “büyükbaba klozu” haline getirildiği değerlendirilmesinde bulunmuştur<sup>22</sup>.

65. maddedeki istisnalar, hem üye devletler hem de üçüncü ülkeler bakımından geçerlidir. 65. maddede sayılan istisnalar, vergilendirme ve finansal kuruluşların denetimi ile kamu güvenliği ve kamu yararına ilişkin tedbirleri içermektedir. Üye devletlerin, bunu bir keyfi ayrımcılık veya örtülü bir kısıtlama aracı olarak kullanamayacağı da madde 65(3)'te belirtilmiştir<sup>23</sup>.

65(2). madde ile, 63-66. maddelerde yer alan hükümlerin iş kurma hakkı konusunda Antlaşmalara uygun olan kısıtlamaların uygulanması imkanına hanel getirmeyeceği ifade edilmiştir<sup>24</sup>. İş kurma serbestisi, bir kişinin iş kurması, şube açması, ya da kendi hesabına çalışması ve bu şekilde makine ya da gayrimenkul biçiminde üretim faktörü edinimi biçiminde olabilir. Bu kapsamda gayrimenkul edinimi sadece sermayenin serbest dolaşımını değil, aynı zamanda iş kurma serbestisini de ilgilendirir<sup>25</sup>. İş kurma hakkı ile ilgili kısıtlamalar bu kişiye uygulandığında, söz konusu kişiye bağlı sermaye hareketleri de bu kısıtlamalardan etkilenecektir<sup>26</sup>.

66. madde yine üçüncü ülkelere yönelik bir istisnayı kapsamaktadır. İstisnai durumlarda, üçüncü ülkelere yönelik veya bu ülkeler kaynaklı sermaye hareketlerinin, ekonomik ve parasal birliğin işleyişi bakımından ciddi zorluklara neden olması durumunda Konsey'in üçüncü ülkelere karşı koruma tedbirleri alabileceğini ifade etmektedir.

Sermayenin serbest dolaşımına ilişkin olarak getirilen vergilendirme, ihtiyatlı denetim, kamu politikası ve kamu güvenliği alanındaki spesifik istisnalar dışında; ulusal güvenlik ve savunma, mali yaptırımlar ve mülkiyet rejimine ilişkin kısıtlamalar da Antlaşmanın genel istisna hükümleri arasında sayılmıştır. Bu kapsamda, sermaye hareketlerine ilişkin mevzuatın

<sup>22</sup> Peter von Milmowsky, “Freedom of Movement of Capital and Payments”, Dirk Ehlers (ed.), **European Fundamental Rights and Freedoms**, Berlin, De Gruyter Recht, 2007, s. 358.

<sup>23</sup> Özdemir, **op cit.**, s.174.

<sup>24</sup> Özdemir, **op cit.**, s.175.

<sup>25</sup> Von Milmowsky, **op cit.**, s.333.

<sup>26</sup> Özdemir, **op cit.**, s.176.

uygulanması, Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşmanın 346.maddesi çerçevesinde ulusal güvenlik ve savunmaya ilişkin tedbir alınmasına, 75. maddesi çerçevesinde terör ve bağlantılı eylemlerin önlenmesi ile ilgili sermaye hareketleri ve ödemelere ilişkin tedbir alınmasına ve 215. maddesi çerçevesinde kısıtlayıcı tedbir alınmasına ve 345. maddesi çerçevesinde mülkiyet sistemine ilişkin hükümlerine hanel getirmez<sup>27</sup>.

Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşmanın, genel istisna hükümleri kapsamındaki, 345. maddesi, "Antlaşmalar, üye devletlerin mülkiyet sistemini düzenleyen kurallarına hiçbir şekilde hanel getirmez." hükmü ile her üye devletin kendi taşınmaz rejimini uygulayacağını teyit etmiştir.

Avrupa Birliği üyesi ülkelerin taşınmaz edinimine ilişkin farklı uygulamaları söz konusudur. Almanya, Fransa, Belçika, Lüksemburg, Hollanda ve Portekiz'de üçüncü ülke vatandaşlarının gayrimenkul edinimine ilişkin herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır<sup>28</sup>. Danimarka'da çalışmakta olan AB vatandaşları ve sürekli oturma iznine sahip olan ya da beş yıl ikamet etmiş olan üçüncü ülke vatandaşları, Danimarka'da gayrimenkul edinebilmektedir<sup>29</sup>. Finlandiya'da Aaland Adaları'nda bölgesel vatandaşlığı bulunmayan gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi kısıtlanmış olmakla birlikte, bu bölge dışında yabancıların Finlandiya'da gayrimenkul edinimi mümkündür<sup>30</sup>. İrlanda'da, İrlanda'da ikamet etmeyen kişilerin kırsal alanlarda gayrimenkul edinebilmesi kısıtlanmıştır<sup>31</sup>. Avusturya'da, bu ülkede ikamet etmeyenler açısından, gayrimenkul edinimine yönelik kısıtlama yetkisi söz konusudur<sup>32</sup>. İtalya'da genel ilke tüm gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul ediniminde serbesti olmakla birlikte sınırlayıcı koşullar bulunmaktadır<sup>33</sup>. Yunanistan'da da genel ilke serbesti olmakla birlikte, sınır bölgelerinde üçüncü ülke vatandaşlarının gayrimenkul edinimine izin verilmemektedir<sup>34</sup>. İspanya'da ise, askeri alanlar gibi hassas bazı bölgeler dışındaki bölgelerde, yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. Ancak, yabancıların veya İspanya'da yerleşik olmayan kişilerin yapacakları bazı yatırımlar bakımından söz konusu yatırımların miktarı ve niteliğine göre, bildirimde bulunma yükümlülüğü getirilmiştir<sup>35</sup>.

<sup>27</sup> European Commission, Provisions of the Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU) <[http://ec.europa.eu/finance/capital/framework/treaty/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/finance/capital/framework/treaty/index_en.htm)> (26 Mart 2015).

<sup>28</sup> OECD Code of Liberalisation of Capital Movements, 2013, s. 49,73,75,104,112,113.

<sup>29</sup> **Ibid**, s.67.

<sup>30</sup> **Ibid**,s. 71.

<sup>31</sup> **Ibid**,s. 86.

<sup>32</sup> **Ibid**,s.45.

<sup>33</sup> **Ibid**,s.,90.

<sup>34</sup> **Ibid**,s.78.

<sup>35</sup> Harun Tanrıvermiş et al, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz



1 Mayıs 2004'te üye olan ülkeler için gayrimenkul edinimine ilişkin bazı geçiş süreleri öngörülmüştür<sup>36</sup>. Sermayenin serbest dolaşımına ilişkin geçiş süresi talepleri genellikle yabancıların gayrimenkul edinimi; özellikle ikinci konut talebi ve/veya tarım-orman arazisi edinimi üzerinde yoğunlaşmıştır. Söz konusu ülkeler, müzakere sürecinde sermayenin serbest dolaşımına ilişkin diğer alanlarda genel olarak üyelik tarihine kadar müktesebata uyum sağlayacaklarını belirtmişler; yabancıların gayrimenkul edinimi hususunda ise geçiş süresi talep etmişlerdir. Bu çerçevede, Çek Cumhuriyeti, Macaristan ve Polonya ikinci konut ve tarım-orman arazisi edinimine ilişkin; Güney Kıbrıs, ikinci konut edinimine; Estonya, Letonya, Litvanya, Slovakya tarım arazisi edinimine ilişkin geçiş sürelerine hak kazanmıştır. Geçiş süreleri ikinci konut için 5; tarım arazisi için 7 yıl ile sınırlandırılmıştır. Polonya için tarım arazisi edinimi konusunda geçiş süresi 12 yıla kadar uzatılmıştır. Tarım arazileri ile ilgili söz konusu sürelerin uzatılıp kısaltılabilesine de imkân tanınmıştır. Malta, konut sayısı ve inşaat yapılacak arazinin sınırlı olması; dolayısıyla ancak hâlihazırda ikamet eden kişilerin ihtiyaçlarını karşılayabilecek durumda olması nedeniyle, ikinci konut edinimine ilişkin ulusal mevzuatını kalıcı olarak muhafaza eden tek ülke olmuştur<sup>37</sup>. Slovenya bu kapsamda herhangi bir geçiş süresi ya da istisna talep etmemekle birlikte diğer ülkelerin gayrimenkul edinimine ilişkin geçiş süresi ya da istisna almaları durumunda söz konusu ülkelerin vatandaşlarına karşı aynı geçiş süreleri ve istisnaları talep etme hakkını saklı tuttuğunu belirtmiştir<sup>38</sup>.

#### **Türkiye-Avrupa Birliği İlişkilerinde Sermayenin Serbest Dolaşımı Fırlı ve Türkiye'nin Uyumu**

“Türkiye-Avrupa Birliği ilişkilerinin temel dayanağı, 1963 yılında Türkiye ile Avrupa Ekonomik Topluluğı arasında imzalanan Ankara Anlaşması'dır. Ankara Anlaşması ve Katma Protokol, Ortaklık ile Türkiye arasında sermayenin serbest dolaşımının sağlandığı gümrük birliğini aşan bir ekonomik bütünleşme öngörmüştür. Bu nedenle, malların serbest dolaşımına ilişkin hükümler yanında, aynı serbestiyi sermaye, işgücü ve hizmetler açısından da öngörmüştür. Ne var ki, bu konulara ilişkin hükümler bağlayıcı olmayıp, geleceğe yönelik dilekler olmaktan öteye geçememiştir. Yine çoğı

---

Ediniminin Analizi, **Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi**, Ankara, TÜBİTAK, Haziran 2013, s.82.

<sup>36</sup> İktisadi Kalkınma Vakfı Yayınları No:184, **Avrupa Birliği ile Katılım Müzakereleri Rehberi**, 2005,s.74.

<sup>37</sup> **Ibid**, s.85-86.

<sup>38</sup> **Ibid**, s. 85-86.

kez, bu konularda Ankara Anlaşması'nın dilek niteliğindeki maddelerine atıf yapılmıştır<sup>39</sup>.

Katma Protokol'ün sermaye hareketlerine ilişkin maddelerinde, sermayeye Türkiye ile Topluluk arasında gerçek bir serbest dolaşım olanağı hazırlama amaçlanmış değildir. Esas ağırlık, 51. maddede belirtildiği üzere, Topluluktan gelen ve Türkiye'nin ekonomik kalkınmasına katkıda bulunacak özel sermayeye tanıdığı rejimi iyileştirmesine verilmiştir. 52. madde kapsamında da, akit tarafların aralarındaki sermaye hareketlerine ve bunlara ilişkin cari ödemelere zarar verecek yeni kısıtlamalar koymaktan kaçınmaları; sermaye işlem ve transferlerinin yapılması ve yürütülmesinde uygulanan izin ve denetim mekanizmalarını basitleştirmeleri ve bu konuda birbirlerine danışmaları öngörülmüştür. O dönemde, sermayenin serbest dolaşımı alanında Topluluk çapında bile fazla yol alınmadığı düşünüldüğünde, bu mütevazı hedefler, anlayışla karşılanabilir<sup>40</sup>.

1999 tarihli Helsinki Zirvesi'nde Türkiye'nin aday ülke olarak ilan edilmesi ile sermayenin serbest dolaşımı alanında da Avrupa Birliği mevzuatına uyumu gerekli hale gelmiştir.

Sermayenin serbest dolaşımı tek pazarın temel unsurlarından biri olup, aday ülke gerekli serbestleştirme düzeyini sağlamak için gereken önlemleri almakla yükümlüdür<sup>41</sup>. 4. başlık altında yer alan Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı, temel olarak sermaye hareketleri ve ödemeler ile ödeme sistemleri ve kara paranın aklanması ile mücadele alt başlıklarından oluşmaktadır<sup>42</sup>.

Fasla ilişkin tanıtıcı tarama, 25 Kasım 2005; ayrıntılı tarama 22 Aralık 2005 tarihlerinde gerçekleştirilmiş olup; Fasıl 18 Aralık 2008 tarihinde Fransa dönem başkanlığı sırasında müzakereye açılmıştır<sup>43</sup>.

Fasılın açılış kriterleri, sermaye hareketleri ve ödemeler alanındaki müktesebatın benimsenmesine ilişkin strateji ve eylem planı ile kara paranın

<sup>39</sup> Ahmet Gökder, **Gümrük Birliği Açısından Avrupa Topluluğu ve Türkiye İlişkileri**, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1989, s.167-168.

<sup>40</sup> Gökder, **Ibid.**, s. 167-168.

<sup>41</sup> Janina Witkowska, Capital Movements Between the European Union and Turkey Within the Integration Process, **Comparative Economic Research**, Cilt 17, No 3, 2014, s.29-45., s.36

<sup>42</sup> Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşmada yer alan hükümlerin yanı sıra, başta 88/361/AET sayılı Direktif olmak üzere, sermayenin serbest dolaşımına ilişkin diğer direktif, tüzük, Konsey kararları ve Avrupa Birliği Adalet Divanı içtihadları, fasla ilişkin mevzuatın çerçevesini oluşturmaktadır. **Bkz.**Avrupa Birliği Bakanlığı, Fasıl 4) Sermayenin Serbest Dolaşımı, <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=69&l=1>> (6 Ocak 2015).

<sup>43</sup> Zeynep Özkurt, Sermayenin Serbest Dolaşımı, **İktisadi Kalkınma Vakfı Dergisi Mayıs-Haziran 2014**, s.32.

aklanması önlenmesine ilişkin eylem planının Komisyona sunulmasıdır. Kapanış kriterleri ise, Strateji ve Eylem Planı'nda belirtildiği gibi sermaye hareketleri ve ödemeler alanında Avrupa Birliği müktesebatına uyuma ilişkin önemli gelişme gösterilmesi; Avrupa Birliği üyesi ülkelerdeki gerçek veya tüzel kişilerin gayrimenkul edinimine ilişkin olarak, somut önlemleri ve yabancılar tarafından gayrimenkul ediniminin aşamalı olarak Avrupa Birliği müktesebatı çerçevesinde serbestleştirilmesine yönelik zaman çizelgesini de içeren eylem planının sunulması; müsadereyi de içerecek şekilde suç gelirlerinin aklanmasına ilişkin olarak, Avrupa Birliği müktesebatına ve Mali Eylem Görev Gücü tavsiyelerine uyumda ilerleme kaydedilmesi, Türkiye'nin izleme kayıtlarını sunarak, müsadereyi de içerecek şekilde suç gelirlerinin aklanmasına ilişkin tüm alanlardaki ilgili mevzuatı gereği gibi uygulayacak ve yürütecek yeterli idari kapasiteye sahip olduğunu göstermesi olarak belirlenmiştir<sup>44</sup>.

Fasıl kapsamında, fasılın ikinci bileşeni olan ödeme sistemleri alanında 2013 yılında ödeme ve menkul kıymet mutabakat sistemlerini ve elektronik para uygulamalarını düzenleyen bir kanun çıkarılmıştır. Mevcut yasal çerçevenin Avrupa Birliği müktesebatı ile uyumlu hale getirilmesi için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir.

Fasılın üçüncü bileşeni kara paranın aklanması ile mücadele alanında da ilerleme kaydedilmektedir. Mali Suçları Araştırma Kurulu (MASAK) aracılığıyla bu alandaki çalışmalar devam etmekte olup, 2013 yılında Terörizmin Finansmanının Önlenmesi Hakkında Kanun ve buna ilişkin uygulama yönetmeliği yürürlüğe konmuştur. Söz konusu kanunun kabulü, Türkiye'nin kara para aklamayıyla mücadelede uluslararası standartları karşılaması bakımından önemli bir gelişme olarak değerlendirilmektedir<sup>45</sup>.

Yabancıların gayrimenkul edinimi konusunda 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine 2012 yılında getirilen değişiklik, karşılıklılık esasını kaldırarak yatırım yapmak isteyen yabancılar için önemli bir serbestleştirme sağlamıştır. Karşılıklılık esasının kaldırılması memnuniyetle karşılanırsa da, bazı özel kısıtlamalar Yunanistan, Bulgaristan ve Güney Kıbrıs Rum Yönetimi vatandaşları açısından devam etmektedir. Bu durum, Türkiye'nin Avrupa Birliği'nde sermayenin serbest dolaşımının çerçevesini çizen Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma'nın 63. maddesi ile uyumlu olmadığı sonucuna ulaşılmasına neden olmaktadır<sup>46</sup>. Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimi, sermaye hareketleri ve ödemeler başlığının

<sup>44</sup> Özkurt, **Ibid.**, s.32.

<sup>45</sup> Özkurt, **Ibid.**, s.35.

<sup>46</sup> Özkurt, **Ibid.**, s.35.

önemli bir alanını oluşturmaktadır. Bu kapsamda eylem planı hazırlanması için gerekli çalışmalar sürdürülmektedir.

### ***Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinimi***

Türkiye’nin, Avrupa Birliği adayı ve 1961’den beri de *Organization for Economic Cooperation and Development* (OECD) üyesi bir ülke olarak, OECD Sermaye Hareketleri Serbestleştirme Koduna (*The Code of Liberalization of Capital Movements*) uyması; diğer üye devletlerle olan ilişkilerinde sermaye hareketlerini serbestleştirilmesi gerekmektedir<sup>47</sup>. Türkiye, OECD üyeliği süresince aşama aşama finansal serbestleştirmeye gitmiştir. Tarihsel açıdan bakıldığında, 1980’lerde faiz oranlarına ve döviz işlemlerine uygulanan sınırlama ve kontrollerin kaldırılması, Sermaye Piyasası Kanunu’nun yürürlüğe girmesi, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nın kuruluşu, Merkez Bankası’nın açık piyasa işlemlerine başlaması, 1989 yılında yürürlüğe giren 32 sayılı Kararla sermaye hareketleri ve döviz işlemlerinin tam serbesti kazanması bu süreçte gerçekleştirilmiştir<sup>48</sup>. Yabancı doğrudan yatırımları da teşvik edecek önlemler alınmıştır. 1954 yılında kabul edilen 6224 sayılı Kanun ile yabancı sermayeye ilişkin mevzuatın çerçevesi oluşturulmuştur. 1980’li yıllarda başlayan liberalizasyon politikaları ve kambiyo mevzuatında yapılan değişiklikler ile Türkiye, yabancı sermayenin dolaşımı alanında en liberal mevzuata sahip ülkeler arasında yer almaktadır<sup>49</sup>. Türkiye’de sermaye hareketleri ile ilgili mevzuat, yerel yatırımcılarla eşit muamele, yabancı ortakların payında herhangi bir kısıtlama bulunmaması; bedelsiz kamulaştırmaya karşı teminat ile yabancı yatırımcılara temel garantileri sunmak üzere tasarlanmıştır. Bu çerçevede hem OECD’nin hem Avrupa Birliği’nin sermayenin serbest dolaşımı kurallarına uyumlu izlenimi verilmesi, yabancı sermaye yatırımları açısından önemli bir göstergedir<sup>50</sup>. Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimi de bu kapsamda ele alınması gereken adımlardan biridir.

Yabancıların Türkiye’de gayrimenkul edinimi konusu, sosyal, ekonomik ve egemenlik ile ilgili çok boyutlu bir konu olup, bu konunun tartışmalara neden olduğu bilinmektedir. Yabancıların Türkiye’de gayrimenkuller üzerinde sahip olabileceği haklar esas olarak, 22 Aralık 1934’te kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde belirlenmiştir<sup>51</sup>. Bu

<sup>47</sup> Witkowska, **op cit.**, s.36.

<sup>48</sup> Witkowska, **op cit.**, s.37.

<sup>49</sup> **Bülent Özcan, Avrupa Birliği’nde Sermayenin Serbest Dolaşımı Konusundaki Mevzuat ve Türkiye’nin Uyumu**, Uzmanlık Tezi, Ankara, Avrupa Birliği Genel Sekreterliği, 2014, s.33.

<sup>50</sup> Witkowska, **op cit.**, s.37.

<sup>51</sup> Alper Çağrı Yılmaz, 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin

kapsamda, yabancı gerçek kişilere gayrimenkul edinme hakkına kanun ile getirilmiş kısıtlayıcı hükümler çerçevesinde ve karşılıklılık temelinde yer verilmiştir<sup>52</sup>. 36. madde ile de yabancı gerçek kişilerin köylerde gayrimenkul edinimi yasaklanmış; köy dışı alanlarda edinebilecekleri gayrimenkul 30 hektar ile sınırlandırılmış; bu sınırın aşılması ise ancak Bakanlar Kurulu kararı ile mümkün hale getirilmiştir<sup>53</sup>.

Günümüzde de yürürlükte bulunan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimine ilişkin 35. maddesi, zaman içerisinde birtakım değişikliklere tabi tutulmuştur. 1980'lerde başlayan bu süreçte, Türkiye'nin liberal ekonomi politikalarını yaşamın her alanında hayata geçiren mevzuat değişikliklerinin başlangıcı sayılan 24 Ocak 1980 Kararları, Türkiye'de yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin yasal düzenlemelerin de yolunu açmıştır<sup>54</sup>.

Bir diğer gelişme, 2003 yılında, yabancıların köylerde taşınmaz edinimini yasaklayan 18 Mart 1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinin yürürlükten kaldırılmasıdır<sup>55</sup>. Böylece, yabancıların köylerde de gayrimenkul edinimi mümkün hale gelmiştir.

1984 yılından başlayarak, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde 1984, 1986, 2003, 2005 ve 2008 yıllarında beş kez değişiklik yapılmış; bu değişiklikler tamamen ya da kısmen Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesi, 2012 yılında getirilen 6302 sayılı yasa ile değiştirilerek güncel halini almıştır<sup>56</sup>. Bu çerçevede yer verilen en önemli değişiklik, karşılıklılık şartının kaldırılması olmuştur. 2012 yılından önce getirilen düzenlemelerde, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin olarak yer verilen karşılıklılık ve söz konusu maddede belirtilen sınırlamalara uymak koşulunun muhafaza edildiği görülmektedir<sup>57</sup>.

6302 sayılı Yasa, yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin önemli değişiklikler getirmiştir<sup>58</sup>. Bu kapsamda getirilen en önemli değişiklik

---

Türkiye'de Taşınmaz Edinimi, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 17, No 1-2, 2013, s.1095-1126., s. 1100.

<sup>52</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.s. 1100.

<sup>53</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.s. 1101.

<sup>54</sup> Nilgün Görer et al, Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekansal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme, **Memleket Siyaset Yönetim**, Cilt 5, No 12, 2010, s. 120-141., s. 121.

<sup>55</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.1104.

<sup>56</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.s. 1097.

<sup>57</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.s. 1101-1103.

<sup>58</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.s. 1097.

karşılıklılık şartının kaldırılmasıdır. Hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı ile sürekli ve bağımsız nitelikli aynı haklardan yararlanabilecekleri hususu Bakanlar Kurulu kararına bağlanmıştır<sup>59</sup>. Bu çerçevede, Bakanlar Kurulu'nun belirlediği ülkelerin vatandaşları, belirlenen şartlar çerçevesinde taşınmaz elde edebilmektedirler. Yabancı uyruklu kişilerin elde edebilecekleri taşınmazın yüzölçümünün, taşınmazın elde edildiği ilçe yüzölçümünün yüzde onunu, ülke genelinde otuz hektarı geçemeyeceği; Bakanlar Kurulu'nun bu miktarı iki katına kadar arttırmaya yetkili olduğu 35. madde kapsamında hükme bağlanmıştır<sup>60</sup>.

6302 sayılı yasa ile getirilen değişiklik, tüzel kişileri de kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Bu çerçevede, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmektedirler<sup>61</sup>. Bu madde kapsamında söz konusu özel kanun hükümleri, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 6326 sayılı Petrol Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'dur<sup>62</sup>. 35. maddede sayılan ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde madde kapsamında yer verilen sınırlamaların uygulanmayacağı belirtilmiştir. Diğer taraftan, yabancıların askeri yasak bölgeler ve askeri güvenlik bölgelerinde gayrimenkul edinimi ve izin almadıkça kiralaması mümkün değildir<sup>63</sup>.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız gayrimenkulde geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin ilgili Bakanlıkça takip edileceği ve süresi içinde tamamlanmayan projelerde satın alınan gayrimenkulün tasfiye hükümlerine tabi tutulacağı 35. maddede belirtilmiştir<sup>64</sup>.

Yabancı yatırımcıların yüzde 50'den fazla hisseye sahip olduğu veya yabancıların, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olduğu, Türkiye'de kurulmuş şirketler açısından gayrimenkul

<sup>59</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.s.1113.

<sup>60</sup> **Bkz.** 3 Mayıs 2012 Tarih ve 6302 Sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.

<sup>61</sup> **Bkz.** 3 Mayıs 2012 Tarih ve 6302 Sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun.

<sup>62</sup> Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu, Yabancıların Taşınmaz Edinimi, <<http://www.yoikk.gov.tr/detay.cfm?MID=42>> (9 Mart 2015).

<sup>63</sup> **Ibid.**

<sup>64</sup> **Ibid.**

edinebilme Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde düzenlenmiştir. Bu şirketlerin gayrimenkul edinimi, faaliyetin uygun bulunması kaydıyla mümkündür. Faaliyetlerinin gereği olmak kaydıyla diledikleri oranda taşınmaz edinebilmektedirler. Yalnız edinilecek taşınmazın askeri yasak, askeri güvenlik bölgeleri ile askeri stratejik bölgelerde kalması halinde Genelkurmay Başkanlığı'nın; özel güvenlik bölgelerinde kalması halinde ise İçişleri Bakanlığı'nın izni gerekmektedir<sup>65</sup>.

### *İlerleme Raporlarında Türkiye'de Yabancıların Gayrimenkul Ediniminin Değerlendirilmesi*

1998 tarihli ilk ilerleme raporundan bugüne, yayınlanan bütün ilerleme raporlarında yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimi ile ilgili kısıtlamaların bulunduğu, Türkiye ile Avrupa Birliği arasında sermaye hareketlerinin tam olarak serbestleştirilmesi için bu kısıtlamaların kaldırılması gerektiği belirtilmiştir.

1998 yılında yayınlanan ilk ilerleme raporunda, sermaye hareketlerine ilişkin olarak Ankara Anlaşması'nın 50, 51 ve 52. maddelerinde ve Katma Protokol'de öngörülen yükümlülükler olduğu; bu kuralların Ortaklık çerçevesinde özel olarak izlenmesi söz konusu olmamış ise de, Türkiye'nin, sermaye hareketleri alanında kademeli olarak gerçekleştirdiği nispeten liberal düzenlemelere değinilmiş; ancak bunların topluluğun düzenlemeleri ölçüsünde liberal olmadığı ifade edilmiştir. Bazı işlemler üzerinde (özellikle, bazı türlerde doğrudan yabancı yatırımlar, yerleşik olmayan kişilerin gayrimenkul yatırımları, bazı menkul kıymetlerin sermaye piyasalarına kabul edilmesi, vs. üzerinde) kısıtlamaların hala devam ettiğine dikkat çekilmiş; Topluluk ve Türkiye arasında sermayenin serbest dolaşımını sağlamak için bu kısıtlamaların kaldırılması gerektiği belirtilmiştir<sup>66</sup>.

Bu süreçte, yabancıların gayrimenkul edinimini düzenleyen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda 2003, 2005, 2008 ve 2012 yıllarında olmak üzere dört kez değişiklik yapılmıştır. 2003 yılında 4916 sayılı kanunla iki önemli değişiklik getirilmiştir. (Karşılıklılık koşulu ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla) yabancı tüzel kişilerin de gayrimenkul edinimi mümkün hale getirilmiştir. Yabancıların köylerde taşınmaz edinimini yasaklayan 18 Mart 1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu değişiklik kapsamında, yabancı gerçek kişilerin 30 hektardan fazla mülk edinmesi Bakanlar Kurulu iznine tabi hale getirilmiştir. Bu düzenleme ile

<sup>65</sup> **Ibid.**

<sup>66</sup> Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 1998 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.28.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesine getirilen değişiklik, 2005 yılında iptal edilmiştir<sup>67</sup>.

Anayasa Mahkemesi'nin Mart 2005'te 4916 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde gerçekleştirdiği değişikliği, ulusal birliğe ve devletin bölünmez bütünlüğüne muhtemel tehdit gerekçesiyle iptal etmesi üzerine oluşan belirsizlikle ilgili AB vatandaşları ve firmalarının Türkiye'de gayrimenkul edinimini etkileyen tüm kısıtlamaların kaldırılmasında ilerleme kaydedilmesi gerektiği, 2005 Yılı İlerleme Raporunda vurgulanmıştır<sup>68</sup>.

2003 yılında 4916 sayılı Kanun ile getirilen değişikliğin 2005 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi üzerine yeni bir düzenlemeye gidilmiştir. 29 Aralık 2005 tarih ve 5444 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nun 35. maddesine getirilen değişiklik kapsamında, yabancı gerçek kişiler açısından karşılıklılık ve kanuni sınırlara uyma ilkesi muhafaza edilirken; yabancı şirketlerin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülk ve sınırlı aynı hak elde edebileceği hükmüne bağlanmıştır. Gerçek kişilerin yalnızca mesken ya da işyeri amacıyla taşınmaz edinebileceği hükmü ile tarım arazisi üzerinde gayrimenkul edinimi engellenmiştir. Yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde elde edebilecekleri miktar 2.5 hektar ile sınırlanırken; Bakanlar Kurulu'na bu miktarı 30 hektara kadar artırma yetkisi verilmiştir. Benzer şekilde Bakanlar Kurulu yabancı gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmaz miktarını il yüzölçümüne göre binde 5'i geçmemek üzere tespit; bunun yanında kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları da belirlemeye yetkili kılınmıştır<sup>69</sup>.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesine 5444 sayılı Kanunla getirilen değişiklik, 2006 Yılı İlerleme Raporu'nda mevzuatta geriye doğru atılmış bir adım olarak değerlendirilmiştir. Yabancıların sahip olabileceği arazinin azami büyüklüğünün ve mülkün yeri hususunda bu hakka daha katı sınırlamalar getirildiği ifade edilmiştir. Bakanlar Kurulu, kamu çıkarını ve ulusal güvenliği korumak amacıyla belirli bir arazinin satışına sınırlama getirebilmektedir. Bu gerekçelerle, bu alanda katı sınırlamalar olduğu ve çok sınırlı ilerleme sağlandığı sonucuna varılmıştır<sup>70</sup>.

Anayasa Mahkemesi, 2007 yılında 5444 sayılı Kanunla gerçekleştirilen değişikliği, Bakanlar Kurulu'nun 2.5 hektarı 12 katına kadar (30 hektar)

<sup>67</sup> Yılmaz, **op cit.**,s. 1103-1106.

<sup>68</sup> Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2005 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.73.

<sup>69</sup> Yılmaz, **op cit.**,s. 1107-1110.

<sup>70</sup> Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2006 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.33-34.



artırma yetkisini ölçsüz bularak, 11 Nisan 2007 tarihli kararıyla iptal etmiştir. İptal gerekçesinde, bu durumun yasama yetkisinin yürütmeye devri sonucunu doğuracağını ifade etmiştir<sup>71</sup>. Söz konusu karar, 2007 Yılı İlerleme Raporunda, Anayasa Mahkemesi'nin, Bakanlar Kurulu'nun yabancıların gayrimenkul edinimleri üzerindeki yasal sınırlamaları artırma ve ilave sınırlamalar getirme hakkını iptal ettiği şeklinde değerlendirilmiştir. Buna ek olarak, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, bankalar ve özel finans kuruluşlarının, Türkiye'de ikamet etmeyen kişilerin sahip olduğu gayrimenkuller konusunda Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlıklarını bilgilendirmesi gerekliliğinin kaldırılması ve Milli Savunma Bakanlığı'nın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne askeri yasak ve askeri güvenlik bölgelerinin ayrıntılı harita ve koordinatlarını teslim etmesi, bazı kısıtlamaların ve onay sürecinin ortadan kaldırılması sayesinde, sermaye hareketleri ve ödemeler konusunda ilerleme kaydedildiği şeklinde yorumlanmıştır<sup>72</sup>.

Türkiye, 2008 yılında bu fasılda müzakerelerin açılmasını sağlayan, sermaye hareketleri ve ödemeler ile kara paranın aklanmasının önlenmesi hakkındaki eylem planlarını Komisyona sunmuştur. Yine 2008 yılında Tapu Kanunu'nun 35. maddesi 5782 sayılı Kanunla değiştirilmiştir. 3 Temmuz 2008 tarihinde kabul edilen 5782 sayılı Kanunla getirilen değişiklikle, yabancı gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimine imkân tanınmıştır. 5444 sayılı Kanunla getirilen ve Anayasa Mahkemesi'nin iptal ettiği, Bakanlar Kurulu'nun gayrimenkul edinimine ilişkin miktarı otuz hektara kadar artırma yetkisi ile ilgili yeni bir düzenleme yapılmamış, yabancı gerçek kişilerin gayrimenkul edinimi, miktar itibarıyla, daha önce de olduğu gibi, iki buçuk hektarlık bir alanla sınırlandırılmıştır<sup>73</sup>.

Aynı dönemde, yabancı sermaye şirketlerinin gayrimenkul edinimine ilişkin yönetmelik yayınlanmıştır. Yabancı sermaye şirketlerinin, Genelkurmay Başkanlığı ve Valiliklerden onay almasını gerektiren söz konusu yönetmelik, 2009 yılı İlerleme Raporunda, ayrımcı önlemler ve ek kısıtlamalar getirdiği gerekçesiyle eleştirilmiştir<sup>74</sup>.

Türkiye'de kurulmuş yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinimine ilişkin yönetmelikte 2010 yılında değişiklik yapılmıştır. Bazı

<sup>71</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.1110.

<sup>72</sup> Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2007 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.36-37.

<sup>73</sup> Yılmaz, **op cit.**, s.1110.

<sup>74</sup> Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2009<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.44-45.

başvuru koşullarını kolaylaştıran bu değişiklikler, 2011 Yılı İlerleme Raporu'nda memnuniyetle karşılanmıştır<sup>75</sup>.

Yabancıların taşınmaz mülkiyeti edinimi üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasının potansiyel etkilerini değerlendirmek üzere proje çalışmalarının yapıyor olması, 2012 Yılı İlerleme Raporunda olumlu karşılanmıştır<sup>76</sup>.

Bilindiği gibi, sermayenin serbest dolaşımı faslı kapsamında yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin en önemli değişiklik, 2012 yılında Tapu Kanunu'nun 35. maddesine 6302 sayılı Kanunla getirilen değişiklik olmuştur. Yabancıların gayrimenkul ediniminde karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır. Gayrimenkul edinimi uygun görülen ülkelerin sayısı 183 olarak belirlenmiş ancak bu liste kamuya açıklanmamıştır. Karşılıklılığın kaldırılması olumlu karşılanırsa da, gayrimenkul edinimi uygun görülen ülkelerin listesinin kamuya açık olmaması, hükümetin bu listeyi "ulusal çıkarları ve ikili ilişkileri" gözeterek şeffaf olmayan bir şekilde yaptığı değerlendirmeye göre hazırladığı şeklinde yorumlanmıştır. Güney Kıbrıs Rum Yönetimi vatandaşları ve kıyı bölgeleri ile İstanbul'da Yunan vatandaşları için, Türkiye-Bulgaristan sınır illerinde Bulgar vatandaşları için kısıtlamaların mevcudiyetini devam ettirdiği ifade edilmiştir. Bu bağlamda, yasal çerçevenin, Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma'nın 63. maddesi ile uyumlu olmadığı, Türkiye'nin, yabancıların gayrimenkul edinimini aşamalı olarak serbestleştirmek için müktesebatla uyumlu bir eylem planını kabul etmesi ve uygulaması gerektiği belirtilmiştir<sup>77</sup>.

Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimine ilişkin olarak, 1998 yılından başlayarak çıkarılan ilerleme raporları incelendiğinde, sermayenin serbest dolaşımı alanında özellikle yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimi konusunda önemli eleştiriler getirildiği görülmektedir. Yasal çerçeve, Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma'nın 63. maddesi ile tam olarak uyumlu değildir. 2012 yılında getirilen düzenleme, kapsamlı bir serbestleştirme sağlasa da Bulgaristan, Yunanistan ve Güney Kıbrıs Rum Yönetimi vatandaşlarının özel kısıtlamalara maruz bırakıldığı belirtilmektedir. Gayrimenkul edinimi uygun görülen ülkelerin listesinin 183 olarak

<sup>75</sup> Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2011 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.57.

<sup>76</sup> Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2012 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.47-48.

<sup>77</sup> Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2012 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.47-48; Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2013 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.26-27; Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2014 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.28.

belirlenip, hangi ülke vatandaşlarını kapsadığının kamuya açıklanmaması dolayısıyla yasal çerçeve şeffaf değildir. Bu durum, listenin "ulusal çıkarlar ve ikili ilişkiler" gibi sübjektif değerlendirmelere dayandığı değerlendirilmesine yol açmaktadır. Türkiye'nin, yabancıların gayrimenkul edinmesinde Avrupa Birliği müktesebatına uygun kademeli bir serbestleştirmeye yönelik bir eylem planı kabul etmesi ve kademeli serbestleştirmenin uygulanması konusunda ilerleme sağlaması gerekmektedir. Türkiye, tam üyelikle birlikte 12 yıllık geçiş süreci talep etmekte ve Avrupa Birliği ise, Türkiye'yi tapu sistemini geliştirmek için almayı düşündüğü özel önlemleri içeren bir eylem planı sunmaya davet etmektedir<sup>78</sup>.

### Sonuç

Roma Antlaşması'nın getirdiği "ortak pazarın düzgün işlemlerini sağlamak üzere gerekli olduğu ölçüde" ifadesi çerçevesinde Avrupa Birliği'nde sermayenin serbest dolaşımı aşama aşama gerçekleşmiş, üçüncü ülkeleri de kapsayacak şekilde genişletilmiştir. Bu çerçevede, üye devletlerin kendi aralarındaki ve üye devletlerle üçüncü ülkeler arasındaki sermaye hareketleri ve ödemelere getirilen tüm kısıtlamalar Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma çerçevesinde yasaklanmıştır.

Sermaye hareketlerini serbestleştirme derecesine göre sınıflandıran Birinci Direktif, gayrimenkul alımlarına koşulsuz serbestleştirme gerektiren sermaye hareketleri arasında yer vermiştir. Dolayısıyla gayrimenkul alımları üzerindeki bütün kısıtlamaların kaldırılması gerekmektedir. Bu kapsamda, üye devletlerin kendi aralarında ve üçüncü ülkelerle olan gayrimenkul alımları üzerindeki bütün kısıtlamalar yasaktır. Ancak üye devletlerin kendi aralarındaki ve üçüncü ülkelerle olan sermaye hareketleri üzerindeki kısıtlamaları yasaklayan 63. madde hükümlerinin uygulanmasının, ulusal hukuk ya da Birlik hukukuna göre 31 Aralık 1993 tarihinde mevcut kısıtlamaların üçüncü ülkelere karşı uygulanmasını engellemeyeceği de Antlaşmada belirtilmiştir. Diğer taraftan, Antlaşmanın genel istisna hükümleri çerçevesinde, Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma'nın 345. maddesi, her üye devletin kendi taşınmaz rejimini uygulayacağını ortaya koymaktadır.

Türkiye ile Avrupa Birliği arasındaki ilişkilerin dayanağını oluşturan Ankara Anlaşması, sermaye hareketleri serbestisini de öngörmüştür. 1998

<sup>78</sup>Harun Tanrıvermiş et al, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi, **Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi**, Ankara, TÜBİTAK, Haziran 2013,s.2.

yılında yayınlanan ilk İlerleme Raporu, Ankara Anlaşması ve Katma Protokol çerçevesindeki sermayenin serbest dolaşımı alanında yerine getirilmesi gereken yükümlülükler atfı yapmıştır. Türkiye, Sermayenin Serbest Dolaşımı Fıslı kapsamında Avrupa Birliği'nde sermayenin serbest dolaşımının çerçevesini çizen Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma'nın 63. maddesine uyum sağlamak zorundadır.

Türkiye, bu fasılda müzakerelerin açılış kriteri olan, sermaye hareketleri ve ödemeler ile kara paranın aklanmasının önlenmesi hakkındaki eylem planlarını Komisyona sunmuştur ve fasıl 2008 yılında müzakereye açılmıştır. Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimi hususu, sermaye hareketlerinin serbestleştirilmesi açısından büyük öneme sahiptir. Yayınlanan bütün ilerleme raporlarında bu konu gündeme getirilmiştir. Türkiye'nin bu fasılda uyum düzeyi sınırlı görülmektedir.

Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimi konusunda 1980'lerde başlayan serbestleştirme adımları, getirilen düzenlemelerin Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi dolayısıyla, daha ileri serbestleştirme yönünde sonuçsuz kalmıştır. 1934 yılında getirilen Tapu Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında düzenlenen yabancıların gayrimenkul edinimi, karşılıklılık ilkesi ve yasal sınırlamalara uyulmak koşuluyla gerçek kişiler için mümkün kılınmıştır. 2003 yılında Köy Kanunu'na getirilen değişlikle yabancıların köylerde de gayrimenkul edinimi mümkün hale getirilmiştir. 2003-2012 yılları arasında söz konusu maddeye getirilen değişiklikler tamamen ya da kısmen iptal edilmiştir. 2012 yılında karşılıklılık ilkesini kaldıran 6302 sayılı düzenleme, bu alanda en kapsamlı değişikliği getirmiştir.

İlerleme Raporları değerlendirildiğinde, yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinimine ilişkin önemli eleştiriler getirildiği görülmektedir. Bu kapsamda, yasal çerçeve, Avrupa Birliği'nin İşleyişine Dair Antlaşma'nın 63. maddesi ile tam olarak uyumlu bulunmamaktadır. 2012 yılında getirilen düzenleme ile karşılıklılık ilkesi kaldırılmış olsa da, 183 ülkeyi kapsayan gayrimenkul edinimi uygun görülen ülkelerin listesinin kamuya açık olmaması, bu listenin ulusal çıkar ve ikili ilişkiler çerçevesinde subjektif değerlendirmelerle hazırlandığı ve şeffaflıktan uzak olduğu yorumlarına neden olmaktadır. Bulgaristan, Yunanistan ve Güney Kıbrıs Rum Yönetimi vatandaşlarının özel kısıtlamalara maruz bırakıldığı belirtilmektedir. Türkiye'nin, yabancıların gayrimenkul ediniminde Avrupa Birliği müktesebatına uygun kademeli bir serbestleştirmeye yönelik bir eylem planı kabul etmesi ve kademeli serbestleştirmenin uygulanması konusunda ilerleme sağlaması beklenmektedir.

**Kaynakça**

- Ahmet Gökdere, **Gümrük Birliği Açısından Avrupa Topluluğu ve Türkiye İlişkileri**, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1989.
- Ahmet Kumrulu, **Avrupa Topluluklarının Bankacılık Sektörünü ve Sermayenin Serbest Dolaşımını İlgilendiren Mevzuatı**, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları No:152, 1988.
- Alex Roney, **EC/EU Fact Book A Complete Guide**, Kogan Page, 2000.
- Alper Çağrı Yılmaz, 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi, **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 17, No 1-2, 2013, s.1095-1126.
- Avrupa Birliği Bakanlığı, Fasıllar 4) Sermayenin Serbest Dolaşımı, <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=69&l=1>> (6 Ocak 2015).
- Burça Kızılırmak, “Ekonomik Bütünleşme Teorileri Çerçevesinde Avrupa”, Çağrı Erhan et al (der.), **Avrupa Birliği: Temel Konular**, Ankara, İmaj Yayınevi, 2011.
- Bülent Özcan, **Avrupa Birliğinde Sermayenin Serbest Dolaşımı Konusundaki Mevzuat ve Türkiye'nin Uyumu**, Uzmanlık Tezi, Ankara, Avrupa Birliği Genel Sekreterliği, 2014.
- Dennis Swann, **The Economics of Europe: From Common Market to European Union**, Penguin Books, 2000.
- European Commission, Provisions of the Treaty on the Functioning of the European Union (TFEU) <[http://ec.europa.eu/finance/capital/framework/treaty/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/finance/capital/framework/treaty/index_en.htm)> (26 Mart 2015).
- European Commission, What are capital movements?<[http://ec.europa.eu/finance/capital/overview\\_en.htm#what](http://ec.europa.eu/finance/capital/overview_en.htm#what)> (26 Mart 2015).
- Harun Tanrıvermiş et al, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi, **Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi**, Ankara, TÜBİTAK, Haziran 2013.
- İktisadi Kalkınma Vakfı Yayınları No:184, **Avrupa Birliği ile Katılım Müzakereleri Rehberi**, 2005,s.74.
- İlke Göçmen, **Avrupa Birliği'nde İç Pazardaki Serbest Dolaşım ve Birlik Vatandaşlığının Etkileşimi**, Ankara, Siyasal Kitabevi, 2011.
- Janina Witkowska, Capital Movements Between the European Union and Turkey within the Integration Process, **Comparative Economic Research**, Cilt 17, No 3, 2014,s.29-45.
- Neill Nugent, **The Government and Politics of the European Union**, Palgrave Macmillan, 2010.

- Nicholas Moussis, **Access to European Union: Law, Economics, Policies**, European Study Service, 2009.
- Nilgün Görer et al, Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilere Mülk Satışının Niceliksel, Niteliksel Boyutları ve Mekansal Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme, **Memleket Siyaset Yönetim**, Cilt 5, No 12, 2010, s. 120-141.
- OECD Code of Liberalisation of Capital Movements, 2013.
- Paul Craig ve Grainne de Burca, **EU Law Text, Cases and Materials**, Oxford University Press, 2003.
- Peter von Milmowsky, “Freedom of Movement of Capital and Payments”, Dirk Ehlers (ed.), **European Fundamental Rights and Freedoms**, Berlin, De Gruyter Recht, 2007.
- Sahir Özdemir, “Sermayenin Serbest Dolaşımı”, Belgin Akçay ve Gülüm Bayraktaroğlu (der.), **Lizbon Antlaşması Sonrası Avrupa Birliği Serbest Dolaşım ve Politikalar**, Ankara, Seçkin, 2010.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 1998 <<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.28.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2005<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.73.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2006<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.33-34.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2007<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.36-37.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2009<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.44-45.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2011<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.57.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2012<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.47-48.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2013<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.26-27.
- Türkiye Düzenli İlerleme Raporu 2014<<http://www.abgs.gov.tr/index.php?p=46224&l=1>> (24 Şubat 2015), s.28.
- Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu, Yabancıların Taşınmaz Edinimi, <<http://www.yoikk.gov.tr/detay.cfm?MID=42>> (9 Mart 2015).
- Zeynep Özkurt, Sermayenin Serbest Dolaşımı, **İktisadi Kalkınma Vakfı Dergisi Mayıs-Haziran 2014**, s.32-35.