



RUMPF CONSULTING

Almanya'da Ticarete Gayrimenkul Satışı

Nisan 2024

RUMPF CONSULTING

Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.
Meclis-i Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. Karun Çıkması No.1 D.10
34427 Kabataş-Beyoğlu/Istanbul
Fon +90 212 243 76 30 • Fax +90 212 243 76 35
info@rumpf-consult.com

İrtibat Bürosu:
Lenzhalde 68 - 70192 Stuttgart
Fon +49 711 997 977 24 • Fax +49 711 997 977 20

İÇİNDEKİLER

I.	Giriş.....	2
II.	Kamu Menfaati	2
III.	Gayrimenkul Satışında Vergi.....	2
IV.	Gayrimenkul Satışında Asset Deal - Share Deal Ayırımı.....	3
1.	Genel olarak.....	3
2.	Satıcının Menfaati.....	3
3.	Alicının Menfaati.....	4
4.	Ara Sonuç.....	4
V.	Due Diligence (Durum Tespiti).....	4
VI.	Sonuç.....	5

I. Giriş

Almanya'daki gayrimenkul iktisabı ve devri sistemi Türkiye'den farklıdır ve sonuç itibariyle daha kolaydır. Sadece vergisel konulara özellikle dikkat edilmesi gereklidir.

Gayrimenkul satışları özel ve tüzel kişilerin arasında noter önünde yapılması gereken düzenleme şeklinde satış sözleşmesiyle gerçekleşir. Noter bundan sonra gayrimenkulün tapu siciline kaydına kadar tüm işlere bakar.

Alman hukuku vatandaş ile yabancı arasında bir fark öngörmüyor. Diğer bir deyişle, yabancılar da Alman vatandaşı gibi gayrimenkul iktisap edebilir. Ayrıca, kamu hukukuna dayalı iktisap yasakları veya sınırlandırmaları hukuken yoktur.

Ticaret alanında vergi konuları biraz daha karmaşıktır. Bir satışta özel kişi yerine sermaye şirketleri işleme taraf olursa, menfaat çatışmaları doğabilir. Çünkü bu hallerde, satan daha ziyade mal sahibi olan şirketi satmayı (*share deal*), alan ise şirketi değil, sadece gayrimenkulün (şirketin varlığını) kendisini satın almayı (varlık devir anlaşması - *asset deal*) tercih edecektir.

II. Kamu Menfaati

Kamunun menfaatleri, inşaat yasakları, kullanım sınırları, belediyelerin ön alım hakları ile sınırlıdır. Belli şartlarda kamu yararı kamulaştırma ile de korunabilir. Bir arazinin orman niteliğinde olması özel mülkiyet iktisabını engellemez. Ancak, orman arazisinin maliki, ormancılık ve avcılık ile ilgili yükümlülükler altındadır. Ormancılık mevzuatı, maliki orman işletme sorumluluğu altına sokar. Bunun içerisinde sadece ormanın tabiatını korumak ve ormanlara bakmak değil, yaban hayvanların durumunu kontrol etme yükümlülüğü de vardır. Bu görev ve ödevleri yerine getirmek için orman arazisi maliki devletin orman idaresiyle zorunlu olarak iş birliği içerisinde olacaktır.

Kamu yararı ayrıca planlama işlemleriyle korunur. İnşaat faaliyetleri sıkı bir planlama düzenine bağlıdır. Planlama faaliyetleri sıkı bir demokratik denetim altındadır ve özellikle ticari veya büyük iskân projelerinde planlama ile etkilenen halk kesimleri onay haklarını sıkça kullanmaktadır.

III. Gayrimenkul Satışında Vergi

Gayrimenkul satışında, aklımıza ilk başta gayrimenkul alım vergisi ön plana çıkar. Ayrıca tüketicilerin gayrimenkul iktisabında, alımdan sonraki ilk on yıl içerisinde gerçekleşen satışlarda değer artışı vergisi de alınır. Bu vergi gelir vergisi türündendir.

Gayrimenkul alım vergisi eyaletten eyalete göre değişir. 1 Ocak 2023 itibariyle eyaletlerde geçerli olan gayrimenkul iktisap vergileri şöyledir:

Bayern	3,5%	Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Berlin	6,0 %	Rheinland-Pfalz	5,0 %
Brandenburg	6,5 %	Saarland	6,5 %
Bremen	5,0 %	Sachsen	3,5%
Hamburg	5,5 %	Sachsen-Anhalt	5,0 %
Hessen	6,0 %	Schleswig-Holstein	6,5 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %	Thüringen	5 %
Niedersachsen	5,0 %	Nordrhein-Westfalen	6,5 %

Matrahın hesaplanması, arsanın ve varsa ayrıca binanın rayiç değerine göre gerçekleşir. Gayrimenkul vergisi, eyalet tarafından yürütülen vergi dairelerinden tahsil edilip belediyelere dağıtılır.

Gayrimenkulün satışında bu verginin ödenmesi zorunludur. Hangi tarafın ödemesi gerektiği sözleşme ile tespit edilir. Almanya'da çok yaygın olan bir uygulamaya göre, gayrimenkul satış vergisi alıcıya yüklenir, bazen taraflar arasında bölünür. Vergi dairesine karşı her iki taraf tam mükelleftir.

Gayrimenkulün yerine gayrimenkul sahibi olan şirketin hisselerinin %90'ın az satılması halinde, vergi ödenmez. Geri kalan %10 kısmı on sene geçtikten sonra da vergi ödenmeden satılabilir.

IV. Gayrimenkul Satışında Asset Deal - Share Deal Ayırımı

1. Genel olarak

Varlık satışında, gayrimenkulün kendisi satılır. Satış konusu her türlü gayrimenkul olabilir. Bu durumda gayrimenkul, satıcının elinden alıcının eline geçer ve mülkiyetin devri tapuya tescil edilir.

Hisse satışında ise, gayrimenkul bir şirketin mülkiyetinde olup, el değiştirmez. Gayrimenkul şirketin mülkiyetinde kalarak, gayrimenkul sahibi şirketin hisseleri el değiştirir.

Bu iki satış türlerinin arasında önemli farklar ve sonuçlar vardır.

2. Satıcının Menfaati

Gayrimenkul sahibi olan sermaye şirketinin satıcısı varlığın devriyle satışta gerçekleştirilen kazanç üzerine 1,5% vergi ödeyecektir. Şirket gayrimenkulü satıyorsa, gayrimenkul iktisap vergisi ödenir.

Özel kişi buna paralel olan durumda, gelir vergisinin %60'ini ödeyecektir. Örnek versek, vergi yükü %40 ise, kazanç üzerine %24 tahakkuk edilecektir.

Öte yandan, bir tüzel kişiye ait gayrimenkul satılırsa (o zaman satıcı şirketin kendisidir), kurumlar vergisi ve işletme vergisi uygulanabilir (yaklaşık %31). Daha sonra bir kâr dağıtılsa, tekrar gelir vergisi eklenir (%27'ye kadar), bu da sonuçta %47-48'lik bir vergi yüküne tekabül eder.

Kâr dağıtımını hissedar olarak bir şirkete giderse, vergilendirme buna göre düşer, çünkü o zaman aniden kârın sadece %1,5'i vergiye tabi olur, o zaman toplam vergi yükü %32 civarında olur.

3. Alıcının Menfaati

Alıcı ise satış işine tam ters bir şekilde bakar. Çünkü hisse devriyle satışta şirketten düzenli amortismanına tabi olmayan hisse satın almış olur. Herhangi bir vergi avantajı yoktur, varlıkların (yani gayrimenkulün) önceki defter değerleri aynen devam edecektir.

Alıcı gayrimenkulü doğrudan edinirse, toplam satın alma fiyatı (üstlenilen yükümlülükler dahil), alıcının bilançosunda edinilen bireysel varlıklara, ilgili piyasa değeri kadar eklenir. Gayrimenkul daha sonra - hisse anlaşmasının aksine - vergilerden tasarruf edilebileceği sonucu daha yüksek bir vergi amortisman potansiyeli oluşturur. Toplam satın alma fiyatı, gayrimenkulün değerinden (üstlenilen yükümlülükler dahil) daha büyükse, bu ticari değer, satın alanın bilançosunda aktifleştirilebilir ve 15 yıl boyunca itfa edilebilir.

4. Ara Sonuç

Genel olarak bakıldığında, hisseleri satılacak sermaye şirketinde mevcut vergi zararı varsa ve satıştan elde edilen kâr bir milyon Euro'yu geçmiyorsa, bir menfaat eşleşmesi meydana gelebilir.

Ayrıca, hisse devriyle satış ile varlığın devriyle satışta aynı şekilde vergilendirme durumları da vardır. Örneğin, şirket son yedi yıl içinde

- bir şahıs firmasının (vergiden bağımsız) dönüşümünden (nev-i değişikliği ile) doğmuşsa veya
- bir işletme, bir işletmenin bir parçası veya ortak girişimin payı, bu dönemde vergiden bağımsız bir şekilde şirkete getirilmiş ise.

Burada "vergi dolanması"ndan söz edilebilir. Hisselerin, vergiden bağımsız dönüşüm/katkıdan sonraki yedi yıl içinde bir hisse devriyle satışın bir parçası olarak satışı, bu dönüşümün/iradın geriye dönük olarak (varlığın devriyle satışta olduğu gibi) tam vergilendirilmesiyle sonuçlanır, ancak, dönüşümün/iradından sonra geçen her yıl için kâr 1/7 oranında azaltılır.

Alıcı aynı zamanda, varlığın devriyle satışta olduğu gibi, hisse devriyle satışla da bu seçenekteki satın alma fiyatı satın alınan şahıs firmasının bireysel varlıkları arasında bölündüğünden (gerekirse satın alınan bir işletme değeri de) ek amortisman hacmi kazanır. Teknik olarak bu işlem bir "ek bilanço" oluşturularak yapılır.

V. Due Diligence (Durum Tespiti)

Due Diligence, bir hisse devir anlaşmasında (share-deal), varlık devir anlaşmasına (asset-deal) göre daha masraflıdır.

Bir varlık anlaşması durumunda, yalnızca somut süjenin (gayrimenkulün) değer oluşturan faktörleri dikkate alınır. Bu kapsamda, yerin ve bölgenin ekonomik, siyasi ve sosyal koşullarının yanı sıra gayrimenkulün kullanımını sınırlandıran hukuki durumlar da inceleme konusu olacaktır.

Hisse devir anlaşmasında incelenip değerlendirilmesi gereken daha fazla hususlar vardır. Çünkü gayrimenkul yanı sıra, şirketin ve şirketin çalışanlarının durumu, amortisman, kazançlar ve kayıplar, alacaklar ve borçlar, şirketin itibarı gibi tüm diğer hususlar da incelenecektir. Gayrimenkul tek ortaklı bir şirketin tek malvarlığı olduğu durumlarda, due diligence daha kolay olur. Ama şirketin

malvarlığı birçok gayrimenkullerden, diğer mallardan ve işlerden ibaret olursa, incelemeler zaman alacak ve biraz daha masraflı olacaktır.

VI. Sonuç

Hisse devir anlaşması (*share-deal*) ile varlık devir anlaşması (*asset-deal*) vergi bakımından farklı sonuçlar doğurabilir. Satış türü, tarafların menfaatlerinin titizlikle incelenmesinin sonucuna göre belirlenir. Bir gayrimenkulün direkt satın alınması, gayrimenkul alım vergisinin ödenmesini gerektirmektedir. Satış bedeli diğer gelirlerden uzun vadede düşürülebilecektir. Diğer tarafta, projelendirilmiş bir gayrimenkule sahip olan şirketinin hisseleri satış anlaşmasının faydası, yatırım/gider/mal değeri üçgeninden fiyatın belirlenmesinde esneklik bulunmasından ibarettir. Ayrıca, bir şirketin satın alınması gelecekte de ayrıca faydalı olabilecektir. En önemli faydalarından biri, gayrimenkul satış vergisinden kaçınılabilmesidir. Diğer tarafta, alıcının menfaati daha ziyade kurumlar veya gelir vergisinden düşürebilmek olacaktır.

Yazan: Avukat Prof. Dr. Christian Rumpf