

ÖZET

Dönem Projesi

AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ'NDE YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNİMİ

Neslihan ERDAL NALÇACI

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Bu çalışmanın amacı, Amerika Birleşik Devletleri'nde yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin federal ve eyalet yasalarının incelenmesidir. Çalışmada; yasaların detaylı analizi yapılmış olmakla birlikte, yabancı yatırım kararlarını planlama ve uygulama yönlerinden etkileyen başlıca faktörlerden biri olan vergi yasalarındaki temel kriterler değerlendirme dışı bırakılmıştır. Bu çalışma kapsamında öncelikle Amerika Birleşik Devletleri'nin dünyadaki yeri, eyaletleri ve özel bölgeleri tanımlanmış ve Amerika Birleşik Devletleri'ndeki federal arazi rejimi ve hukuk sistemine ilişkin özlü bilgilere yer verilmiştir. Tarihsel gelişim sürecinde hem yabancıların gayrimenkul edinimine kısıtlama getiren federal yasalar açıklanmış, hem de eyaletler düzeyinde konuya yaklaşım düzenleme ve uygulama yönlerinden ortaya konulmuştur. Eyalet yasalarının kendi sınırları içinde yapılan incelemelerin sonuçlarına göre yabancılara uygulanan kısıtlamaların gayrimenkulün yüzölçümü, adedi, cinsi ve elde bulundurma süresi gibi konularda odaklandığı tespit edilmiştir. Buna karşın federal yasalarda daha çok tarım arazileri ve doğal kaynakları korumaya ilişkin yasalarda bu iki alanda yabancı edinimlerine izin verilmediği sonucuna ulaşılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre Amerika Birleşik Devletleri'nde Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimlerine yönelik özel bir düzenleme ve kısıtlamanın olmadığı saptanmıştır. İncelenen ülkede yabancıların taşınmaz edinimlerine yönelik olarak getirilen kısıtlama ve uygulamaların diğer ülkeler ve Türkiye için model teşkil edebileceği ortaya konulmuştur.

2010, 58 sayfa

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, Yabancı, Amerika Birleşik Devletleri, Türk Vatandaşları, Yabancı Edinimleri ve Kısıtlama Ölçütleri

ABSTRACT

Term Project

LAND ACQUISITION OF ALIENS IN USA

Neslihan ERDAL NALÇACI

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

The purpose of this study is to examine the federal and state laws concerning the land acquisition of aliens in the United States of America. In the study; the laws have been analyzed in detail; however, the basic criteria in tax laws, one of the main factors affecting the foreign investment decisions in terms of planning and application, have been left out of the assessment. Within the scope of this study, firstly the place, states and territories of the United States of America have been defined and substantial information concerning the federal land regime and law system in the United States of America has been included. In historical development process, federal laws imposing restriction on land acquisition of aliens have been explained and the approach at state level has been introduced in terms of arrangement and application. According to the results of examinations made within the limits of state laws, it has been found out that the restrictions imposed on aliens focus on the issues such as area, quantity, type and retaining duration of the real estate. On the other hand, it has been concluded that in the laws concerning the protection of agricultural lands and natural resources in federal laws, alien acquisitions are not permitted for these two issues. According to research results, there is not any special arrangement and restriction for immovable property acquisition of Turkish citizens in the United States of America. It has been put forth that the restrictions and applications for the immovable property acquisition of aliens in the analyzed country may serve as a model for other countries and Turkey.

2010, 58 pages

Key Words: Real Estate, Alien, United States of America, Turkish Citizens, Alien Acquisitions and Restriction Criteria