

Kiracılıktan ev sahipliğine geçmenin avantajından yararlanın

Geleceğinizi güvence altına alın · Kiradan tasarruf edin · Malvarlığı oluşturun · Güven içinde yaşayın

Emlak sahibi olmak: Çok kârlı bir iş

Değerli hanımlar,
Değerli beyler,

Sizlere bu broşürle, özellikle bir «Deutsche Annington» kiracısı olmanız durumunda şu ana kadar kirada oturduğunuz konutu son derece uygun koşullarda satın alma sürecinin ne kadar kolay olduğunu anlatmak istiyoruz.

Birçok neden, bu satın alma işleminin lehinedir: Her bir alıcının ister avantajlı ve düşük faiz seviyesi, ister sağlam bir malvarlığını oluşturma imkanı veya bireysel olarak geleceğini güvence altına alma olanağı gibi, kendi için önem taşıyan bir nedeni vardır. Kesin olan: Kendinize ait bir gayrimenkulunuzun olmasının iyi bir yatırım olduğudur. Bununla ilgili detaylı bilgileri bundan sonraki sayfalarda bulabilirsiniz.

«Deutsche Annington» geçmişten bu güne kadar elinde bulundurduğu emlakları başarılı bir şekilde kiracılarına satmıştır. Üç yıl öncesinde başlattığımız emlak programından bu yana, yaklaşık 10.000 konut – bütün eski kiracıların son derece memnun kalmalarıyla birlikte – özelleştirilmiştir. Kendileri fırsatı kaçırmayıp konutlarını bizden satın almışlardır. Üstelik satışlara yönelik ilgi halen yoğunlukla devam etmektedir.

Belki siz de yakında kendi konutunuzun sahibi olursunuz. Size karar verme sürecinizde yardımcı olabilmek bize mutluluk verecektir.

Saygılarımızla,



Dr. Volker Riebel
Yönetim Kurulu Başkanı
Deutsche Annington Immobilien GmbH



İçindekiler

Ev sahibi olabilirsiniz 6



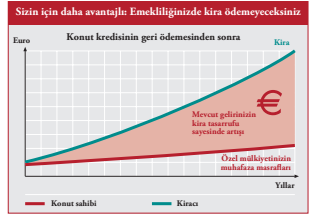
İtinallı hazırlık
Hiçbir soru cevapsız kalmayacak
Konusunda uzman ortaklar
Size şeffaflık sunuyoruz
Satın almayan, koruma altındadır

Ev sahibi olmanız birçok neden var 10



Kira ödemeye son
Düşük faizler
Uygun fiyatlar
Geleceğiniz için ideal bir güvence
Güvenli bir yatırım
«Konutum bana ait!»

Bir konut satın almanın doğru zamanı ne zamandır? 14



Yirmi yaşından sonra konut satın almak
Kırk yaşından sonra konut satın almak
Altmış yaşından sonra konut satın almak
Aile bireyleriniz için konut satın almak

Ödemelerin üstesinden gelebilecek miyim? 16



İnce hesap
Konut satın alımında ek masraflar çıkar mı?
Provizyonsuz
Sermayeye ihtiyacım olacak mı?

Satın alma işlemi kendini şu şekilde finanse edecektir 20



Yıllık taksitler halinde ödenen kredi
Sabit meblağ kredileri
Kolaylaştırılmış işlem

Konut sahibi olarak haklarınız ve yükümlülükleriniz 22



Aidatla neler ödeniyor?
Nasıl yönetilir?
Yönetim danışma kurulu
Mülk sahipleri kurulu

Özel, kısmi ve birlik mülkiyeti 6



Özel mülkiyet
Kısmi mülkiyet
Birlik mülkiyeti
Birlik mülkiyetinde mülkiyet payı
Özel kullanım hakkı

Sözlük 28

Ev sahibi olabilirsiniz



«Deutsche Annington Gayrimenkul Grubu» size kiralamanız için yalnızca güvenli, uygun fiyata ve çağdaş döşenmiş konutlar sunmakla kalmıyor. Modern bir konut kuruluşu olarak kiracılarımıza ek olarak şimdiye kadar yaşadıkları kiralık konutları satın alma şansını tanıyoruz.

Ev satın almak özellikle de emeklilik maaşları ile ilgili sürekli yapılan reformların ışığında artık moda oldu: Kendi konutunuzun olması geleceğiniz için hem sağlam bir güvence, hem de iyi bir yatırım sayılıyor. Ayrıca konutların fiyatları ve faizleri Almanya'da çok düşük bir seviyede seyrediyor. Satın almak için ortaya koyduğunuz aylık miktarlar, çoğu zaman ileride sizi bekleyen kira tutarından daha yüksek olmayacaktır. Bir sürprize açık

olun! Ayrıca bir konuta sahip olmak, etrafınızda her şey değişse bile size hep bir parça güvenlik ve özgürlük sağlayacaktır.

Emlak programımızı bir model şeklinde organize ettik: Programımız sosyal açıdan uygun, ortaklığa uygun ve kesinlikle şeffaftır. Ayrıca size sunduğumuz satın alma teklifini kabul etmeyip kirada oturmaya devam etme kararınıza saygı duymamız da buna dahil. Zira alıcılarımızın da kiracılarımızın da memnun olmasını arzu ediyoruz.

İtinalı hazırlık

Hangi çok konutlu binaları, emlak tesisine dönüştüreceğimizi çok büyük bir dikkatle kontrol ediyoruz. Emlak programımıza yalnızca inşaat bünyesi, donatısı ve emlak inşaatı için konumları uygun olan evleri alıyoruz.

Daha önce kiralık olarak kullanılan bir konutun iyi koşullarda işleyen bir emlak tesisine dönüşmesi için, ileride neyin kime ait olacağının ve bunlardan kimin sorumlu olacağının tam olarak tespit edilmesi gerekmektedir. Neticede bir ev yalnızca konutlardan oluşmamaktadır. Bir ev kilere, merdiven boşluğuna ve çatıya, merkezi ısıtma sistemine, su ve elektrik tesisatlarına ve garajlara sahip olmakla birlikte, bir arsa üzerinde bulunmaktadır. Bu tespitlere ve İnşaat ve Tapu Sicil Dairesi tarafından bununla ilgili onayların alınmasına resmi Almanca'da «Emlak Mülkiyeti Tesisi» adı verilir ve belgelendirilir. Bunun için bina, tabiri caizse «paylaştırılır».

Bununla birlikte – basit olarak ifade edilecek olursa – her bir münferit konut, alıcının tek başına sahip olacağı **özel mülkiyet**'e, yani apartman daireesine dönüşür. Yaşama amaçlı kullanılmayan ama örneğin kiler veya garaj gibi konut ile yakın ilişkide bulunan mekanlar ise **kısmi mülkiyet** olarak tanımlanır ve aynı şekilde konut sahibinin mülkiyetindedir. Buna karşılık arsa, merdiven boşluğu, çatı, merkezi ısıtma sistemi, su ve elektrik tesisatı ise, herkesin birlikte sorumlu olduğu **birlik mülkiyetine** dönüştürülür.

Her bir konut sahibinin ortak mülkiyetteki payına, **birlik mülkiyeti payı** adı verilir. Bu kavramların detaylı açıklamasını 26/27'inci sayfalarda bulabilirsiniz.

Elbette gelecekte kendinize ait olan apartman daireniz kendi içinde kapalı olmalıdır. Bu ise, yapısal olarak eksiksiz ve yabancı konutlardan ve odalardan ayrı ve doğrudan doğruya açık alandan, bir merdiven boşluğundan veya sahanlıktan kendine ait kilitlenebilen bir girişi bulunması anlamına gelmektedir. Şayet bu şartlar yerine getirilmişse İnşaat Ruhsatı Dairesi bir «**Kapalılık belgesi**» düzenler.

Bunun için bir **paylaşım planı** gereklidir. Bu ise, çok konutlu binaların paylaştırılmış halini, her bir apartman dairesinin (özel mülkiyet) boyutunu ve birlik mülkiyetinde bulunan bina kısımlarını gösteren ve İnşaat Dairesi tarafından onaylanmış çizimlere verilen addır. Paylaşım planı, Tapu Sicil Dairesi'nde arşive alınır. Sonradan da her bir konut sahibine, satış sözleşmesinin bir ögesi olarak bir kopyası takdim edilir.

Paylaştırma Beyannamesi ve Birlik Yönetmeliği de tesis belgesine aittir. Paylaştırma beyannamesinde binanın müşterek mülkiyetinin birlik mülkiyeti paylarına zorunlu paylaşımı ve de bunların her bir konuta (özel mülkiyet) sınıflandırılması gerçekleştirilir. Ayrıca kısmi mülkiyeti de belirler. Paylaştırma beyannamesinde, bunun



haricinde örneğin teraslar ve bahçeler gibi özel kullanım hakları tespit edilip kağıda dökülebilir.

Birlik Yönetmeliği'nde ise, konut sahiplerinin kendi aralarındaki hakları ve yükümlülükleri ve birlik mülkiyetinin yönetimi düzenlenir. Tabiri caizse Paylaştırma Beyannamesi ve Birlik Yönetmeliği, konut sahipleri birliğinin gelecekteki «anayasasını» oluşturmaktadır. Bu belgeler diğer konuların yanı sıra masraf dağılımını, kurallara uygun yönetimin tedbirlerini ve de konut sahipleri birliğinde konut sahiplerinin oy haklarını belirlerler.

Paylaştırma Beyannamesi noter tarafından belgelenir ve Tapu Dairesi tarafından içeriğine ilişkin denetlenir. Konut ancak bu denetimden sonra çok konutlu binanın mevcut tapusunu kapatır ve her bir münferit konut için, yeni konut sahibinin satın almasından sonra kaydolduğu ayrı bir **konut tapu kütüğü sayfası** açar.

Bütün bu «Emlak Mülkiyeti Tesisi Formaliteleri» ni biz hallediyoruz. Bu arada siz de binlerce konutlu, yüzlerce memnun apartman dairesi sahipleri birliğinin oluşturulmasındaki deneyimlerinizden yararlanıyorsunuz.



Şayet bizden bir ev veya bir sıra ev satın alıyorsanız, eve kendine ait bir arsa tahsis edilebilmesi için gerekirse paylaştırma ölçümlerini yaptırıyoruz. Bu işleme **nesnel taksim** adı veriliyor.

Diğer açıklamaları 28'inci sayfadan itibaren sözlüğümüzde bulabilirsiniz.

Hiçbir soru cevapsız kalmayacak

İnsan hiç bir neden olmadan bir konut satın almaz. Bu nedenle size emlak programımız çerçevesinde itinalı bir bilgi ve danışmanlık hizmeti sunuyoruz. Sizinle bir konut satın alımı ile bağlantılı olarak ortaya çıkabilecek tüm konularda, yani finansman olanakları, Konut Mülkiyeti Kanunu ve konut sahibi olarak sahip olacağınız haklar ve yükümlülükleriniz hakkında konuşuyoruz. Kararınızı sağlam temeller üzerine kurarak vermenizi istiyoruz. Sizin için ücretsiz bu servisten yararlanın.

Konusunda uzman ortaklar

Ortak kuruluşların konut edinme hakkında derin deneyimlere sahip uzmanları, verecekleri danışmanlık ve bilgilendirme hizmeti ile yanınızda yer alacaklardır. Kendileri ile uzun yıllardan beridir birlikte çalışmakla birlikte onları

Almanya'da örnek niteliğindeki model teşkil eden emlak programımızın kalite yönetmeliklerine ciddiyle riayet etmeleri konusunda yükümlendirmiş bulunmaktayız.

Tarafımızdan yetkilendirilmiş bu ortağın çalışanları sizlere «Deutsche Annington» tarafından düzenlenmiş bir kimlik ibraz etmek zorundalar.

Size şeffaflık sunuyoruz

Konut satın almak, bir güven işidir. Bu nedenle sözleşmeyi imzalamadan önce her evrakı rahatça kontrol edebilmeniz için örneğin kiracı danışma tutanakları, satış sözleşmesi taslağı, paylaştırma planı, paylaştırma beyannamesi, birlik yönetmeliği ve yönetici sözleşmesi gibi tüm dokümanlar ve sözleşmeler zamanında size ibraz edilecektir.

Satın almayan, koruma altındadır

Şayet konutunuzu satın almak istemiyor ve kirada oturmaya devam etmeyi arzu ediyorsanız, konutunuzu kaybetme korkusuna kapılmanıza gerek yok. Apartman dairenizin bir özel mülkiyete dönüşmesinden sonra da kira sözleşmeniz değişikliğe uğramadan devam ettirilecektir.

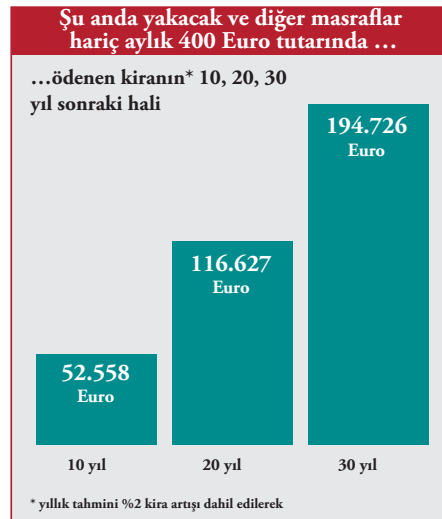


Konut sahibi olmanız için birçok neden var



Bu tür soruların cevapları, farklı olabilir. Hayatta şahsi koşullar, anlayışlar ve öncelikler çok farklıdır. Her ne olursa olsun, bu konu ile tarafsız bir şekilde ilgilenmenizden ve avantajlarını ve dezavantajlarını tartmanızdan bir zarar gelmez. Çoğu zaman da ortaya bir konut sahibi olmanın, düşünülenenden daha kolay gerçekleştirilebileceği sonucu çıkar. Ayrıca insanın «kendi dört duvarı arasında» yaşaması için birçok iyi gerekçe vardır.

«Bu güne kadar kirada oturduğum konutu satın alsam mı, almasam mı?» «Bundan aslında ne tür bir avantajım olabilir ki?»



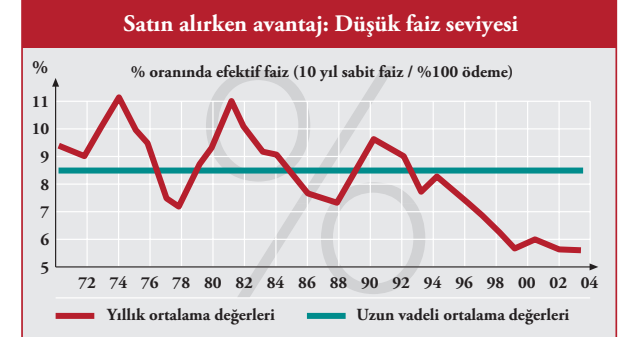
Kira ödemeye son

Dürüst olalım: Kiranın her ay banka hesabımızdan düşülmesine ve diğer harcamalar için kullanılabilir olmamasına bayağı alıştık. Ancak oturup ödediğiniz bu aylık kiraların yıllar geçtikçe toplamda nasıl devasa bir rakam oluşturduğunu hiç hesapladınız mı?

Bugün net 400 Euro olarak ödediğiniz aylık kira, yalnızca 20 yıl sonra yıllık ortalama %2'lik bir artış oranı ile toplamda 116.627 Euro yapıyor. Bu rakam büyük bir ihtimalle kiradığınız konutun satışta ettiği tutardan daha fazladır. Bu para sizin için kayıp para anlamına gelmektedir. Oysa bununla «kendi dört duvarınız» için yatırım yapsanız ve nesnel karşılığını alsanız daha iyi olmaz mı?

Düşük faizler

Şu sıralar Almanya'da seyreden tarihinin düşük faiz seviyeleri gayrimenkul satın almayı desteklemektedir. Bir gayrimenkul satın almak için talep edilen faizler Almanya tarihinde hiç olmadığı kadar düşük. Faiz oranları, 70'li yılların ortalarında veya 80'li yılların başlarında olan oranların yarısı kadar bile değil. Bu nedenle konut satın almak isteyenlerin bu son derece avantajlı olan düşük faiz safhasından kendi planlarını gerçekleştirmeleri için yararlanmaları göz ardı edilemez. Şayet satın alma fiyatının hepsini finanse etmezseniz ve satış fiyatını biraz öz sermayenizden karşılasanız, aylık faiz ödemeleri (geri ödeme taksiti hariç) büyük olasılıkla şu anda ödediğiniz net kiranın daha yüksek değildir. Bir hesaplayın bakın!

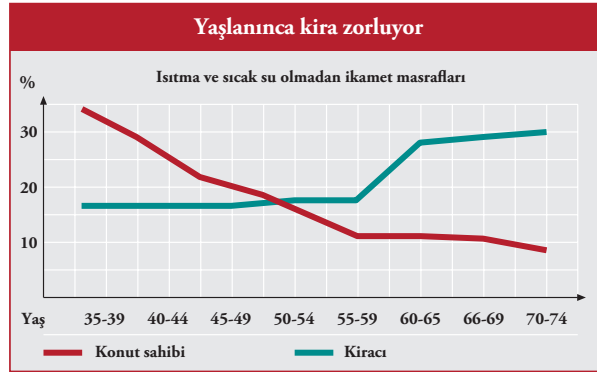


Uygun fiyatlar

Alıcılar için gayrimenkullerin sırf faizleri değil, fiyatları da şu sırada oldukça çekici rakamlarda seyrediyor. Ve çoğu zaman konutlar mevcut varlıkları ile, yeni inşa edilen apartman dairelerinden daha ucuz fiyatlara teklif ediliyorlar. Ayrıca, mümkün olduğu kadar çok kiracımızın konutlarını satın alma fırsatından yararlanmalarını istiyoruz. Bu nedenle kiracılarımıza münferit konutları son derece adil ve uygun koşullarda sunuyoruz.

Geleceğiniz için ideal bir güvence

Bir anlayışı yavaş yavaş idrak ediyoruz: Geleceğiniz için en ideal teminat, kendinize ait bir gayrimenkuldür. Bir düşünün, belirli bir yaşa geldiğinizde konutunuzun parasını tümüyle veya büyük bir kısmını ödemiş olacaksınız. O zaman gelince, oldukça düşük ikamet masraflarınız olacaktır. Bu size «ikinci bir emeklilik maaşı» kadar etki etmekle birlikte geçim eksiklerinizi



Kaynak: Eyalet İstatistik Dairesi, LBS Research

Örnek: 66 ila 69 yaşında olan mülk sahipleri bütçe net gelirinin ortalama %11'ini ikamet etmek için harcıyorlar. Aynı yaştaki kiracılar ise bunun için gelirlerinin %29'unu harcıyorlar.

kapatmanıza yardımcı olacaktır. Hem de vergisiz. Buna karşılık emekliliğin de kirada oturan komşunuz, daha düşük bir gelirle daha yüksek kiralarla yaşamak zorunda kalacak.

Bu nedenle devlet emeklilik sisteminin gelecekte tahmin edilen durumuna göre, «kendi dört duvarınızın» emeklilik teminatınızın temel direkleri olduğu açık ortadadır.

Güvenli bir yatırım

Son yılların borsa gelişimi, getirinin yüksekliği kadar riskin de o derece büyük olduğunu ispatlamıştır. Kabul ediyoruz, herkes tasarruf ettiği her kuruşu nereye yatıracağı konusunda karar vermekte özgürdür. Güvenli ve sabit bir değer teşkil eden bir servet yatırımı yapmak isteyen herkes, gayrimenkul ile çoğu zaman doğru yoldadır. Geçmişe bir göz attığınızda da bunu göreceksiniz. Gayrimenkul sahibi olan herkes, her ekonomik krizi iyi koşullarda atlattır.

«Konutum bana ait!»



İnsan hayatta her şeyi yalnızca Euro ve Cent ile ifade etmemeli ve maddi bir bakış açısıyla görmemelidir. Eko-

Ve bir bakış açısı daha: Mirasçılarınıza çok değerli bir şey bırakıyorsunuz. Muaf meblağların yüksekliği nedeniyle gayrimenkulünüzü genellikle yakın akrabalarınıza vergisiz olarak miras bırakabilirsiniz.

nomik ve akla yatkın nedenlerin yanı sıra, bir konutu satın almak için duygusal nedenler de vardır. «Konutum bana ait!» diyebilmek güzel bir duygudur. Ev sahibinizden bağımsızsınız, kendinizi özgür hissediyorsunuz ve kendinize özgü yaşıyorsunuz. Artık dışarıdan hiç kimse konutu denetleme hakkına sahip değil, yaşamınızın odak noktası yalnızca size ait. Bu sizi güvende ve emniyette kılıyor.

Bir konut satın almanın doğru zamanı ne zamandır?

Yirmi yaşından sonra konut satın almak

Yirmili yaşların başında ev sahibi olan kişi, büyük olasılıkla başlarda biraz

maddi zorluklar çekecektir ama sonradan sürekli değer kazanan borçsuz bir konuta sahip olacaktır. İkamet masraflarının üzerine yalnızca ek masraflar ve gayrimenkulun işletilmesi düşecektir. Bu, bir kiracının ödemesi gereken meblağın yalnızca küçük bir kısmıdır. Ama öncesinden bile finansmanın bir kısmı zaten geri ödendiği için, aylık yüklenme hissedilebilir derecede daha düşük olacaktır.

Gerçi birçok genç belki ailevi veya mesleki nedenlerden dolayı ikamet ettikleri yeri bir kez daha değiştirmek veya kendilerine bir ev inşa ettirmek istedikleri için o yaşlarda bir yere bağlanmak istememektedirler. Bu satın almamak için bir neden değildir: Bu durumda apartman dairesi kiraya verilerek faizler ve kredi geri ödemeleri elde edilen kiralardan karşılanır. Bu şekilde kiracı, tabiri caizse konutu taksitle ödemiş olur.

Kırk yaşından sonra konut satın almak

Kırklı yaşlarda bir konut satın almanın iyi tarafı, o yaşa kadar belki belirli bir miktar tasarrufta bulunulmuş olması ve daha yüksek bir ödeme meblağı ile finansmanı, konutun emeklilik başlangıcına kadar tümüyle veya büyük bir kısmı ödenecek şekilde biçimlendirilmesidir. Mülk sahibi olarak bir kiracıdan çok daha kolay bir şekilde düşük emeklilik maaşının üstesinden gelecektir. Zira Almanya'da 60 ila 65 yaş arası mülk sahibi bütçeleri, gelirlerinin ortalama yalnızca %12'lerini ikamet etmek için sarf etmektedirler (bakınız Sayfa 12). Buna karşılık aynı yaşta kiracılar ise emekli olduklarında yalnızca ikamet etmek için ortalama yaklaşık gelirlerinin %30'unu sarf etmek zorunda kalmaktadırlar. Hem de her ay. Bununla ilgili genel olarak söylenecek tek şey, mülk sahiplerinin kredilerini geri ödedikleri her yıl ile, kiracılara karşı masraf avantajları artmaktadır.

Altmış yaşından sonra konut satın almak

Çoğu kez şu savı duyarız: «Bu yaştan sonra artık borç altına girmek istemiyorum, neden bir apartman dairesine

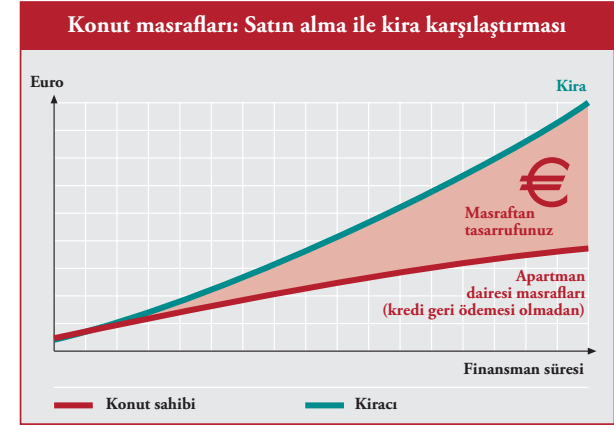
olsun ki?» Buna aslında farklı bir şekilde de bakabilirsiniz: Bu yaştaki birçok insanın kenara ayırdığı belirli bir miktar parası vardır. Kenara ayrılan bu parayı finansman için kullandığınız takdirde, kredinin tutarı düşeceği gibi daha bugünden faiz ve kredi geri ödemelerinin toplamında kiradan daha düşük meblağlar ödemiş oluyorsunuz. Bunun olumlu yan etkisi de, nakit varlığınız sağlam bir maddi değere yatırılmış oluyor, yani kendi konutunuza. Ve bu konutu ileride, çoğu zaman yüksek muaf meblağları nedeniyle de vergisiz olarak miras bırakabilirsiniz.

Krediye gelince, neticede bunun karşılığında gayrimenkulunuz gibi maddi bir değer mevcut. Yani borçla borç arasında farklar var.

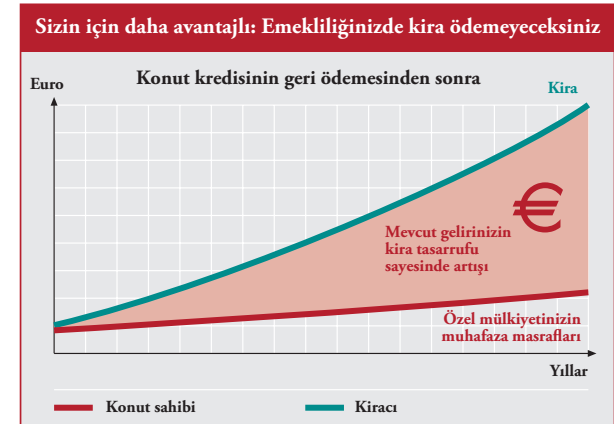
Aile bireyleriniz için bir konut satın almak

Emlak programımızda, yakın akrabanızın sizin konutunuzu satın alması gibi bir olanağımız mevcut. Bu şekilde örneğin çocuklar ebeveynleri için veya ebeveynler çocukları veya torunları için konut satın alabilirler. Bu ise vergiye ilişkin nedenlerden ötürü gayet ilginç olabilir.

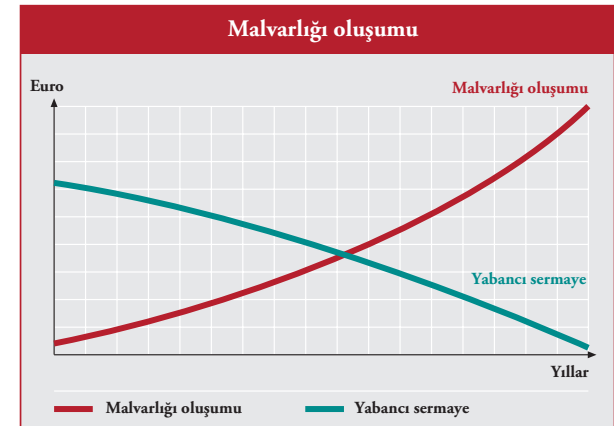
Burada tasvir edilen durumlar yalnızca örnek teşkil etmektedirler. Kendinize ait özel bir durumla ilgili danışmanlık hizmetimizden yararlanmak istiyorsanız, lütfen bizimle irtibata geçin.



Konut sahipleri, kira artışı girdabından kurtuluyorlar. Finansmanın sürdüğü süreçte bile, gözle görülür bir masraf tasarrufunda bulunmak mümkün. Kredi geri ödeme tutarları ile, malvarlığı tesis ediliyor.



Konut sahipleri iyi bir perspektife sahiptir: Konutu satın almak için alınan kredi tümüyle geri ödendiğinde geriye artık yalnızca apartman dairesinin bakım masrafları kalacaktır. Kullanılabilir geliriniz, kirada oturuyor olsaydınız karşılayamayacak derecede artmış olacaktır. Emeklilik yaşlarınızda bu son derece avantajlı bir durumdur. Üstelik tümüyle ödemiş olduğunuz konut, sağlam bir malvarlığı yatırımdır.



Düzenli kredi ödemesi sayesinde, kredinin bakiyesi gittikçe azalacaktır. Aynı anda düzenli olarak malvarlığı oluşacaktır. Buna bir de konutunuzun değerinin artışı ilave edilir.

Buradaki örneklerde, spesifik alıcılar için yaklaşık niteliksel hesaplamalar söz konusudur. Münferit durumlar için özel bir ekonomiklik analizi ve danışmanlık gereklidir. Size danışmanlarımızın bu bağlamda sunacakları bizmetten faydalanın.