



CAPITAL LIVING
NORDZYPERN
ESTATES & INVESTMENTS

RATGEBER NORDZYPERN

Immobilien · Auswandern · Leben · Investieren

Orientierung statt Verkaufsdruck. Die wichtigsten Fragen kompakt, verständlich und auf Basis des aktuellen Informationsstands beantwortet.

Stand: 29. August 2026

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information. Bei Kauf, Aufenthalt, Steuern und Unternehmensstrukturen sind die konkrete Situation und die jeweils geltenden Vorschriften maßgeblich.

Inhalt

1. Immobilienerwerb für ausländische Käufer
2. Title Deed, Prüfung & Kaufprozess
3. Offplan, Neubau & Zahlungspläne
4. Kaufnebenkosten & Budget
5. Vermietung, Rendite & Exit
6. Aufenthalt & Auswandern
7. Anreise, Verkehr & Führerschein
8. Sicherheit, Notfall & Gesundheit
9. Schulen, Familie & Alltag
10. Währung, Banken & Zahlungen
11. Unternehmen & wirtschaftliche Themen
12. Klima, Infrastruktur & Lebensqualität
13. Warum Capital Living?
14. Quellen & wichtiger Hinweis

Wichtig

Nordzypern ist ein dynamischer Markt. Gerade 2026 wurden Regeln zum Immobilienerwerb und zu Aufenthalt/Visa erneut angepasst. Deshalb ist der Datumsstand dieses Ratgebers bewusst sichtbar angegeben.

1. Immobilienerwerb für ausländische Käufer

Was darf ein deutscher Käufer aktuell erwerben?

Nach dem im August 2026 veröffentlichten Regelungsstand können ausländische natürliche oder juristische Personen mit der erforderlichen Kaufgenehmigung grundsätzlich eine der folgenden Erwerbsformen nutzen:

- Grundstück: maximal 1.338 m², sofern baurechtlich geeignet; darauf darf nur eine Wohneinheit errichtet werden.
- Apartment: bis zu 3 Wohnungen.
- Freistehendes Haus: ein Haus auf einem Grundstück von maximal 3.300 m²; auf diesem Grundstück darf keine zweite Wohnung bzw. kein weiteres Haus errichtet werden.
- Villa in einer Wohnanlage / Site: bis zu 2 zweigeschossige freistehende Villen.

Die höheren Sondergrenzen für Staatsangehörige von Ländern, die die TRNC anerkennen und Gegenseitigkeit gewähren, sind für deutsche Käufer regelmäßig nicht die relevante Kategorie.

Neuere Regelung 2026

Bei Wohnprojekten in erschlossenen Baugebieten darf nach der 2026 veröffentlichten Regelung grundsätzlich höchstens 80 % des Projekts an ausländische Käufer verkauft werden. Zusätzlich bestehen weitere Beschränkungen, die ein Anwalt projektbezogen prüfen sollte.

Brauche ich eine Kaufgenehmigung?

Ja. Für ausländische Käufer ist grundsätzlich eine Genehmigung des Ministerrats/Bakanlar Kurulu vorgesehen. Die zuständige Immobilien-Einheit des Innenministeriums nimmt Anträge persönlich, per Vollmacht oder über einen Anwalt entgegen.

Nach Veröffentlichung der Kaufgenehmigung ist die Eigentumsübertragung fristgebunden. Deshalb sollte der Anwalt den Status des Genehmigungsverfahrens und die anschließende Übertragung aktiv begleiten.

2. Title Deed, Prüfung & Kaufprozess

Was ist ein Title Deed?

Der Title Deed (Koçan) ist der Grundbuch- bzw. Eigentumstitel. Aufgrund der Geschichte Zyperns existieren unterschiedliche Titel- und Eigentumskonstellationen. Für Käufer ist deshalb nicht nur wichtig, dass ein Titel vorhanden ist, sondern auch, welche rechtliche Herkunft er hat, ob Belastungen bestehen und ob das konkrete Projekt genehmigt ist.

Was sollte ein unabhängiger Anwalt prüfen?

- Eigentümer und Eigentumstitel des Grundstücks
- Hypotheken, Pfandrechte und sonstige Belastungen
- Bau- und Projektgenehmigungen
- Vertragsinhalt, Zahlungsplan, Fertigstellungs- und Übergaberegeln
- Registrierung des Kaufvertrags
- Kaufgenehmigung für ausländische Käufer
- Voraussetzungen und Zeitpunkt der späteren Eigentumsübertragung

Capital-Living-Grundsatz

Kein Kauf ohne unabhängige anwaltliche Prüfung. Bauträger, Verkäufer und Vermittler ersetzen nicht die eigene rechtliche Vertretung.

Typischer Kaufprozess

- 1. Ziele, Budget und Region definieren
- 2. Immobilie auswählen und vor Ort besichtigen
- 3. Reservierungsbedingungen schriftlich festhalten
- 4. Unabhängigen Anwalt beauftragen und Vollmacht erteilen
- 5. Due Diligence: Titel, Grundstück, Belastungen und Genehmigungen prüfen
- 6. Kaufvertrag prüfen, unterzeichnen und registrieren
- 7. Zahlungen nach vertraglichem Zahlungsplan leisten
- 8. Kaufgenehmigung beantragen und Verfahren begleiten
- 9. Fertigstellung, Abnahme und Übergabe
- 10. Eigentumsübertragung/Title Deed nach Erfüllung der Voraussetzungen

3. Offplan, Neubau & Zahlungspläne

Was bedeutet Offplan?

Offplan bedeutet, dass eine Immobilie bereits während Planung oder Bau erworben wird. Das kann einen frühen Einstieg, größere Auswahl bei Einheiten und flexible Zahlungspläne ermöglichen. Gleichzeitig bestehen Bau-, Termin-, Bauträger- und Marktrisiken.

Worauf kommt es besonders an?

- Projekt und Bauträger nicht nur nach Marketingmaterial beurteilen
- Grundstück und Genehmigungsstatus prüfen lassen
- Fertigstellung, Übergabe und mögliche Verzögerungen vertraglich regeln
- Zahlungen möglichst klar an Baufortschritt oder feste Meilensteine koppeln
- Regeln für Rücktritt, Vertragsübertragung und Wiederverkauf vorab verstehen
- Anschluss-, Einrichtungs- und Gemeinschaftskosten separat kalkulieren

Sind Wertsteigerungen garantiert?

Nein. In wachsenden Regionen können Preise steigen, aber feste Wertsteigerungen - etwa „20 % sicher“ oder eine garantierte Verdopplung - sind keine belastbare Grundlage für eine Kaufentscheidung.

Finanzierung & Ratenzahlung

Viele Neubauprojekte arbeiten mit Anzahlungen und anschließenden Raten. Daneben können je nach Projekt und persönlicher Bonität Bankfinanzierungen möglich sein. Zinssatz, Laufzeit, Sicherheiten und tatsächliche Gesamtkosten müssen immer für das konkrete Angebot gerechnet werden.

4. Kaufnebenkosten & Budget

Nicht nur den Kaufpreis kalkulieren

Zusätzlich zum Immobilienpreis können je nach Objekt, Vertragsgestaltung und Zeitpunkt der Eigentumsübertragung verschiedene Steuern, Gebühren und Projektkosten entstehen.

- Stempel- und Registrierungsgebühren
- Steuern und Gebühren im Zusammenhang mit Erwerb und Eigentumsübertragung
- gegebenenfalls Mehrwertsteuer
- Anwalts- und administrative Kosten
- Strom-/Wasseranschlüsse und projektbezogene Anschlusskosten
- Einrichtung und Möblierung
- Service-/Maintenance-Gebühren der Anlage
- Versicherungen und laufende Betriebskosten

Praxis-Tipp

Vor einer Reservierung sollte für die konkrete Einheit eine vollständige Kostenaufstellung in GBP bzw. Vertragswährung erstellt werden - inklusive Kaufpreis, Nebenkosten, Einrichtung und laufender Kosten.

Warum stehen hier bewusst keine pauschalen Prozentwerte?

Steuer- und Gebührensätze wurden in den vergangenen Jahren mehrfach geändert und können zudem davon abhängen, ob es sich um die erste oder eine weitere Immobilie, einen Neubau, den Verkäuferstatus oder den Zeitpunkt der Übertragung handelt. Für einen Kundenratgeber ist eine aktuelle Objektabrechnung zuverlässiger als eine starre Prozentzahl.

5. Vermietung, Rendite & Exit

Kann ich vermieten?

Je nach Projekt, Nutzungskonzept und rechtlicher Situation sind Eigennutzung, Langzeitvermietung, Ferienvermietung oder ein Management-/Hotelkonzept möglich. Entscheidend ist, was im konkreten Projekt zulässig und wirtschaftlich sinnvoll ist.

Was beeinflusst die Rendite?

- Lage und Mikrolage
- Kaufpreis und Zeitpunkt des Einstiegs
- Ausstattung und Qualität des Projekts
- Saison, Auslastung und erzielbare Mietpreise
- Management- und Plattformgebühren
- Maintenance, Energie, Versicherung und Steuern
- Leerstand und Instandhaltung

Wiederverkauf

Vor dem Kauf sollte bereits geklärt werden, ob und unter welchen Bedingungen der Vertrag bzw. die Immobilie vor oder nach Fertigstellung weiterverkauft werden kann. Bei Offplan-Projekten können Vertragsübertragungen, Gebühren oder Zustimmungspflichten eine Rolle spielen.

Grundsatz

Rendite und Wertentwicklung sind Chancen, keine Garantien. Eine Investitionsentscheidung sollte immer auf nachvollziehbaren Zahlen und mehreren Szenarien beruhen.

6. Aufenthalt & Auswandern

Touristischer Aufenthalt

Die tatsächlich bei Einreise gewährte Aufenthaltsdauer ist maßgeblich. Für Aufenthalte über die zulässige Visa-/Visumbefreiungsdauer hinaus ist grundsätzlich eine entsprechende Aufenthaltsgenehmigung erforderlich.

Aufenthalt über Immobilieneigentum

Das Innenministerium führt Immobilieneigentümer als mögliche Kategorie für eine kurzfristige Aufenthaltsgenehmigung. Nach der aktuell veröffentlichten Behördeninformation gelten dabei unter anderem folgende Kriterien:

- Die Immobilie muss als Wohnraum geeignet sein und entsprechend genutzt werden.
- Bei Kauf per Vertrag müssen mindestens ein Drittel des Kaufpreises bezahlt und die Kaufgenehmigung beantragt worden sein.
- Bei bereits auf den Antragsteller eingetragennem Title Deed ist ein Einkommensnachweis vorgesehen; bei laufender Ratenzahlung zusätzlich zur Rate.
- Die Genehmigung wird nach der aktuell veröffentlichten Behördeninformation in den ersten drei Jahren jeweils für ein Jahr und danach - bei eigenem Title Deed - jeweils für zwei Jahre erteilt.

Wichtig

Ein Immobilienkauf ist nicht automatisch eine Aufenthaltsgenehmigung. Kaufrecht und Aufenthaltsrecht sind getrennte Verfahren.

Dauerhaft auswandern

Wer seinen Lebensmittelpunkt verlagert, sollte zusätzlich Steuerwohnsitz, Krankenversicherung, Führerschein, Schule/Betreuung, Bankverbindungen und gegebenenfalls Unternehmensstruktur frühzeitig planen.

7. Anreise, Verkehr & Führerschein

Anreise

Nordzypern wird häufig über den Flughafen Ercan mit Verbindung über die Türkei erreicht. Eine weitere verbreitete Route führt über Larnaca im Süden und anschließend über einen zugelassenen Übergang der Grünen Linie. Auch Paphos kann je nach Flugpreis und Zielregion eine Option sein.

Zwischen Nord und Süd

EU-Bürger können die Grüne Linie grundsätzlich an vorgesehenen Übergängen überqueren. Bei Mietwagen müssen die Bedingungen des Vermieters und der Versicherungsschutz für die jeweils andere Seite vorab geklärt werden.

Linksverkehr

Auf der gesamten Insel gilt Linksverkehr. Gerade in den ersten Tagen empfiehlt sich defensives Fahren und besondere Aufmerksamkeit an Kreisverkehren.

Führerschein

Bei längerem Aufenthalt können lokale Führerscheinregelungen relevant werden. Da Fristen und Voraussetzungen vom Aufenthaltsstatus und den geltenden Vorschriften abhängen, sollte die Umstellung vor Ort aktuell geprüft werden. Ältere pauschale Aussagen wie „immer nach drei Monaten“ sollten nicht ohne aktuelle Bestätigung verwendet werden.

8. Sicherheit, Notfall & Gesundheit

Notrufnummern

Dienst	Nummer
Polizei	155
Feuerwehr	199
Waldbrand	177
Krankenwagen	112

Medizinische Versorgung

Es gibt staatliche und private Krankenhäuser, Kliniken, Arztpraxen und Apotheken. Für Auswanderer und längere Aufenthalte sollte der Versicherungsschutz ausdrücklich für Nordzypern und die geplante Aufenthaltsdauer gelten.

Reise- oder Auslandskrankenversicherung

Bei kurzfristigen Reisen ist ein ausreichender Auslandskrankenversicherungsschutz sinnvoll. Bei dauerhaftem Aufenthalt sollte geprüft werden, welche private oder lokale Absicherung zur persönlichen Situation und zum Aufenthaltsstatus passt.

Hinweis

Konkrete Versicherungsprodukte und Beiträge ändern sich. Deshalb enthält dieser Ratgeber bewusst keine Produktwerbung oder veralteten Preisbeispiele.

9. Schulen, Familie & Alltag

Bildung

Nordzypern verfügt über öffentliche, private und internationale Schulen sowie mehrere Hochschulen und Universitäten. Für Familien sind Unterrichtssprache, Schulweg, Gebühren, Aufnahmebedingungen und die spätere Anerkennung von Abschlüssen entscheidend.

Vor der Wohnortentscheidung prüfen

- Alter der Kinder und gewünschtes Schulsystem
- Unterrichtssprache
- Aufnahme- und Wartelisten
- Fahrzeit zwischen Schule und Wohnort
- Schulgebühren und Zusatzkosten
- Anerkennung beim späteren Wechsel in ein anderes Land

Alltag

In den größeren Regionen rund um Girne/Kyrenia, Lefkoşa/Nikosia, Gazimağusa/Famagusta und İskele gibt es Supermärkte, Restaurants, medizinische Angebote und weitere Dienstleistungen. In ländlicheren Gebieten ist ein eigenes Fahrzeug deutlich wichtiger.

Internet & Mobilfunk

Nordzypern gehört nicht zur EU-Roaming-Zone. Vor Reiseantritt sollten Roamingkosten geprüft werden. Lokale SIM/eSIM-Angebote und WLAN sind verbreitet.

10. Währung, Banken & Zahlungen

Währungen

Im Alltag wird überwiegend mit Türkischer Lira (TRY) bezahlt. Gleichzeitig spielen aufgrund der internationalen Ausrichtung auch Britische Pfund (GBP), Euro (EUR) und US-Dollar (USD) eine wichtige Rolle. Immobilienpreise und viele immobilienbezogene Verträge werden häufig in Britischen Pfund ausgewiesen.

Bankkonto in Nordzypern

Capital Living begleitet auf Wunsch auch bei der Kontoeröffnung in Nordzypern - von der Vorbereitung der erforderlichen Unterlagen bis zum persönlichen Banktermin vor Ort.

Je nach Bank und Kontomodell sind Mehrwährungskonten möglich, insbesondere in Türkischer Lira (TRY), Euro (EUR), Britischen Pfund (GBP) und US-Dollar (USD). Online-Banking und internationale Karten ermöglichen die Nutzung des Kontos auch außerhalb Nordzyperns.

Krypto & digitale Vermögenswerte

Auch Kryptowährungen und entsprechende Möglichkeiten vor Ort spielen eine zunehmend wichtige Rolle. Je nach Anbieter und persönlichem Bedarf können klassische Banklösungen und Krypto-Themen miteinander kombiniert betrachtet werden. Welche Möglichkeiten konkret infrage kommen, besprechen wir individuell.

Privatsphäre & internationale Kontostrukturen

Nordzypern liegt außerhalb der EU und verfügt über eigene Bank- und Finanzstrukturen. Themen wie CRS, internationaler Informationsaustausch und Pfändungsschutz hängen von Bank, Kontoinhaber, Steuerwohnsitz und der konkreten rechtlichen Konstellation ab. Diese Punkte erläutern wir Interessenten persönlich im Beratungsgespräch.

11. Unternehmen & wirtschaftliche Themen

Unternehmen gründen

In Nordzypern bestehen verschiedene Gesellschafts- und Investitionsmodelle. Welche Struktur geeignet ist, hängt von Tätigkeit, Gesellschaftern, Kunden, Steuerwohnsitz und grenzüberschreitenden Geschäftsbeziehungen ab.

Die 2026 veröffentlichten Regelungen definieren für bestimmte ausländische Investitionen in Bereichen wie Tourismus, Bildung, Gesundheit, Industrie, Landwirtschaft, Technologie und F&E; besondere Voraussetzungen. Das ist von einer normalen Immobilienanlage oder klassischen Unternehmensgründung zu unterscheiden.

Steuern

Pauschale Aussagen wie „0 % Steuer“ oder ein allgemeiner Steuersatz für alle Geschäftsmodelle sind nicht seriös. Vor einer Strukturierung sollten Steuerberater und Anwalt die persönliche Situation sowie Deutschland-/EU-Bezüge prüfen.

12. Klima, Infrastruktur & Lebensqualität

Klima

Zypern hat mediterranes Klima mit heißen, trockenen Sommern und milden Wintern. Viele Aktivitäten im Freien sind über einen großen Teil des Jahres möglich.

Infrastruktur

In verschiedenen Regionen entstehen neue Wohnprojekte, Straßen, Geschäfte, Gastronomie- und Freizeitangebote. Wachstum bedeutet jedoch nicht, dass jede Mikrolage gleich gut entwickelt ist. Infrastruktur, Zufahrt, Versorgung, Strandzugang und geplante Bauprojekte sollten immer vor Ort geprüft werden.

Lebenshaltungskosten

Sie hängen stark vom Lebensstil ab. Lokale Produkte und einzelne Dienstleistungen können günstig sein; importierte Waren, Fahrzeuge, hochwertige Möbel und internationale Marken können dagegen ähnlich teuer oder teurer als in Deutschland sein.

13. Warum Capital Living?

Eine Immobilie im Ausland sollte nicht mit einem Verkaufsobjekt beginnen, sondern mit den persönlichen Zielen.

- Eigennutzung oder Auswanderung?
- Ferienimmobilie oder Kapitalanlage?
- Welche Region passt zum Alltag?
- Welche laufenden Kosten sind tragbar?
- Wie wichtig sind Vermietung und Wiederverkauf?
- Welche rechtlichen und steuerlichen Themen müssen vorab geklärt werden?

Capital Living unterstützt bei der Orientierung im Markt, bei der Auswahl passender Immobilien und bei der Koordination mit Ansprechpartnern vor Ort. Rechtliche Prüfungen erfolgen durch unabhängige Fachleute.

Erst verstehen. Dann entscheiden.

Transparenz vor Verkauf · Prüfung vor Entscheidung · Persönliche Begleitung vor Ort

14. Quellen & wichtiger Hinweis

Für die Aktualisierung dieser Version wurden insbesondere offizielle Veröffentlichungen und Behördeninformationen berücksichtigt:

- KKTC Resmî Gazete / Devlet Basımevi - Regelungen 2026 zum Immobilienerwerb durch ausländische Käufer, einschließlich der im Mai und August 2026 veröffentlichten Änderungen.
- KKTC İçişleri Bakanlığı - Taşınmaz Mal Birimi (Kaufgenehmigungen für ausländische Käufer).
- KKTC İçişleri Bakanlığı / Muhaceret Dairesi - Kurzzeit-Aufenthaltsgenehmigungen und Kriterien für Immobilieneigentümer.
- KKTC Resmî Gazete vom 24. August 2026 - Änderungen zu Visa und Aufenthaltsregelungen.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Ratgeber ist eine allgemeine Orientierung und keine Rechts-, Steuer-, Finanz- oder Anlageberatung. Gesetze, Gebühren, Visa- und Verwaltungsverfahren können sich ändern. Bei einem konkreten Kauf sind der aktuelle Gesetzesstand, die konkrete Immobilie, der Vertrag und die persönliche Situation maßgeblich.

Besonders bei Eigentumstiteln, Kaufgenehmigungen, steuerlichen Fragen, Aufenthaltsrecht und grenzüberschreitenden Sachverhalten sollte eine individuelle Prüfung durch entsprechend qualifizierte Fachleute erfolgen.



Nordzypern verstehen. Möglichkeiten prüfen. Entscheidungen fundiert treffen.