Yabancı yatırımcılara ikamet izni ve yurt dışı gelirlerde 20 yıllık vergi istisnası

Uygun bir finansal yatırımla Türkiye'de üç veya beş yıllık ikamet iznine başvurabilirsiniz. Vergi istisnasının şartlarını da sağlıyorsanız, yurt dışı gelirlerinizde 20 yıllık Türk gelir vergisi avantajından yararlanabilirsiniz. İkamet ve vergi istisnası başvuruları, her birinin şartlarına göre ayrı yürütülür.

01 / İKAMET İZNİ

150.000 ABD dolarından başlayan yatırımla ikamet

Türkiye'de çalışmadan yaşamayı planlayan yabancı yatırımcılar için üç veya beş yıllık ikamet seçeneği sunuluyor. 18 Kasım 2026'da yürürlüğe giren 11994 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı, yabancı eş ile yatırımcının veya eşinin ergin olmayan ya da bağımlı yabancı çocuklarını da kapsıyor. Yatırım tutarı ve yatırımı koruma süresi şöyle:

Asgari yatırım	İkamet izni	Yatırımı koruma süresi
150.000 ABD doları	**3 yıl**	**18 ay**
200.000 ABD doları	**5 yıl**	**30 ay**

Belirtilen tutarın başka bir döviz cinsinden karşılığı da kabul ediliyor.

Taşınmaz satın alma zorunluluğu olmadan, aşağıdaki dört finansal yatırım türünden biriyle başvurabilirsiniz:

Banka mevduatı. Yatırımınızı Türkiye'de faaliyet gösteren bir bankada mevduat olarak tutabilirsiniz. Uygunluğu BDDK tespit eder.

Devlet borçlanma araçları. Devlet borçlanma araçlarını tercih edebilirsiniz. Yatırımın tespiti Hazine ve Maliye Bakanlığınca yapılır.

Yatırım fonu katılma payları. Gayrimenkul yatırım fonu veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payı alabilirsiniz. Uygunluğu SPK tespit eder.

Bireysel emeklilik katkı payları. SEDDK'nın belirlediği emeklilik planlarından birine katkı payı yatırabilirsiniz. Katkı payı ve sistemde kalma şartının sağlandığını SEDDK tespit eder.

Yatırımı koruma süresi dolduğunda, nakde dönüşü seçtiğiniz ürünün vade ve çıkış koşullarına göre planlayabilirsiniz. Yatırımın getirisi ve anapara riski de seçilen finansal ürüne bağlıdır.

Başvuru hazırlığında yatırımın uygunluğu ve adres kaydı birlikte ele alınır. Adres seçimi, yürürlükteki kayıt kurallarına göre yapılır. Başvuru usulünü ve diğer uygulama ayrıntılarını İçişleri Bakanlığı belirleyecek.

Bu izin Türkiye'de üç veya beş yıl ikamete yöneliktir ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 12. maddesi kapsamında vatandaşlık hakkı sağlamaz. 20 yıllık vergi istisnası ayrı bir düzenlemedir. Bu süre boyunca Türkiye'deki ikamet, geçerli izin veya başka bir hukuki statüyle sürdürülür.

02 / VERGİ İSTİSNASI

Yurt dışı gelirlerinizde 20 yıllık vergi avantajı

1 Ocak 2026 ve sonrasında Türkiye'ye yerleşen ve gerekli şartları sağlayan gerçek kişiler, yurt dışı kazanç ve iratlarında 20 yıl boyunca Türk gelir vergisi istisnasından yararlanabilir.

Hangi gelirler kapsama girebilir

Türk vergi kurallarına göre yurt dışında elde edilmiş sayılması şartıyla şu gelirler istisna kapsamında değerlendirilebilir:

- Yabancı şirketlerden alınan temettü ve kar payları.
- Yurt dışındaki banka hesaplarının faizleri ile yabancı ihraççıların tahvil ve bono faizleri.
- Yurt dışındaki gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri.
- Yabancı hisse senedi, fon payı ve diğer menkul kıymetler ile yurt dışındaki gayrimenkullerin satışından doğan kazançlar.
- Yurt dışında kullanılan telif, patent ve lisans haklarından elde edilen gelirler.
- Fiilen yurt dışında yürütülen ticari, zirai ve mesleki faaliyetlerden doğan kişisel kazançlar ile yurt dışındaki çalışmaya ilişkin ücret gelirleri.

Her gelir, kaynağına ilişkin kurallara göre değerlendirilir. Hizmet gelirlerinde faaliyetin fiilen yürütüldüğü yer de dikkate alınır.

Kimler yararlanabilir

Başvuru tarihinde Türkiye'de yerleşmiş sayılmanız, önceki üç takvim yılında ise Türkiye'de ikametgahınızın ve vergi mükellefiyetinizin bulunmaması gerekir. Önceki mükellefiyeti yalnız kira, menkul sermaye iradı veya değer artışı kazancına dayananlar da kapsama girebilir. Vergi bakımından yerleşme, ikamet izninden ayrı olarak GVK m.4-5'teki ikametgah veya bir takvim yılında altı aydan fazla devamlı oturma ölçütleri ve kanuni istisnalarla değerlendirilir.

Başvuru takvimi

İstisna belgesi için, Türkiye'de yerleşmiş sayıldığınız yılın sonuna kadar yetkili vergi dairesine başvurabilirsiniz. Kasım veya aralıkta yerleşenler için süre izleyen yılın şubat ayı sonudur. Örneğin kasım veya aralık 2026'da yerleşenler şubat 2027 sonuna kadar başvurabilir.

Vergi ve beyan kolaylığı

İstisna, kapsama giren yurt dışı gelirleriniz için Türkiye'deki gelir vergisi ve yıllık beyan yükünü kaldırır. Diğer gelirleriniz için vereceğiniz beyanname de bu gelirleri içermez. İkamet yatırımının getirisi dahil, Türkiye kaynaklı gelirler genel vergi kurallarına tabidir. İstisna süresinde vefat halinde, yararlanan kişiden mirasçılarına geçen mallarda Türk veraset ve intikal vergisi uygulanıyorsa oran %1 olur.

Başvurunuzu birlikte planlayalım

Gelir kaynaklarınızı, yatırım tercihinizi ve yerleşme tarihinizi inceleyip başvuru seçeneklerinizi belirliyoruz. İkamet ve vergi istisnası başvurularınızı hazırlıyor, yatırım süreci ile adres kaydını koordine ediyoruz. Planınızı görüşmek için bize ulaşabilirsiniz.

S. Hakan Yıldırım
Avukat, İstanbul Barosu
Kurucu Ortak, LP Legal
hakan@lpturkey.com
+90 212 809 21 24
Nurol Tower, Şişli, İstanbul
lpturkey.com

Kaynaklar: 11994 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı (RG 18.11.2026, 33434); 6458 sayılı Kanun m.31; 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu m.2, 4-5, 7, 70, 75, mükerrer m.20/D ve 80; 7582 sayılı Kanun m.2 ve m.4 (RG 04.06.2026, 33270); 333 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği (RG 04.07.2026, 33300); 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu m.16; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu m.12.

18 Kasım 2026 itibarıyla genel bilgi içerir. Somut durum için ayrıca hukuki ve vergisel değerlendirme yapılmalıdır.