

Associate Başak Eser, Associate Duru Özkaya

Türkiye'de Yabancı Yatırımcılara Yönelik Yeni İkamet İzni Düzenlemesi Yürürlüğe Girdi

Uluslararası alanda "Golden Visa" veya "Residency by Investment" olarak bilinen yatırım yoluyla ikamet programları, özellikle Portekiz, Yunanistan ve Malta gibi ülkelerde, yabancı yatırımcılara belirli yatırımlar karşılığında vatandaşlık ediniminden bağımsız olarak ikamet hakkı elde etme imkânı sunmaktadır.

Türkiye'de ise yatırım yoluyla ikamet izni, bugüne kadar ağırlıklı olarak yatırım yoluyla Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması süreci kapsamında uygulanmaktaydı. Nitekim 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu'nun 31/1(j) maddesi uyarınca düzenlenen kısa dönem ikamet izni, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 12. maddesi kapsamında yürütülen yatırım yoluyla vatandaşlık başvurularının da bir aşamasını oluşturmaktaydı.

18 Kasım 2026 tarihli ve 33434 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 11994 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ("**Karar**") ile Türkiye'de yatırım yoluyla ikamet izni bakımından önemli bir değişikliğe gidilerek, Türk vatandaşlığının kazanılmasından

New Residence Permit Framework for Foreign Investors Has Entered into Force in Türkiye

Investment-based residence programmes, internationally known as "Golden Visa" or "Residency by Investment" programmes, offer foreign investors the opportunity to obtain residence rights in exchange for certain investments, independently of acquiring citizenship, particularly in countries such as Portugal, Greece and Malta.

In Türkiye, however, residence permits based on investment have primarily been implemented as part of the process for the exceptional acquisition of Turkish citizenship through investment. Indeed, the short-term residence permit issued pursuant to Article 31/1(j) of Law No. 6458 on Foreigners and International Protection has also constituted one of the stages of applications for citizenship through investment under Article 12 of Law No. 5901 on Turkish Citizenship.

With the Presidential Decision No. 11994, published in the Official Gazette dated 18 November 2026 and numbered 33434 (the "**Decision**"), a significant change has been introduced to the investment-based residence permit framework in Türkiye, establishing

bağımsız bir yatırım yoluyla ikamet modeli yürürlüğe girdi.

Yeni düzenleme kapsamında, Türkiye'de çalışmayan yabancı yatırımcıların belirli finansal yatırım araçlarına en az 150.000 ABD doları yatırım yapmaları karşılığında üç yıl, en az 200.000 ABD doları yatırım yapmaları karşılığında ise beş yıl süreli ikamet izni alabilmeleri öngörülmektedir.

Söz konusu ikamet izni imkânı, yatırımcıların yanı sıra yabancı eşlerini ve kendilerinin veya eşlerinin ergin olmayan ya da bağımlı yabancı çocuklarını da kapsamaktadır.

Belirtilen yatırım tutarlarının aşağıda sayılan yatırım araçlarına yönlendirilmesi ve ilgili kurum veya bakanlık tarafından gerekli tespitin yapılması hâlinde, söz konusu yatırımlar Karar kapsamında yapılmış kabul edilecektir:

- **Banka Mevduatı:** Yatırımı ikamet izin süresinin yarısı süresince tutma şartıyla Türkiye'de faaliyet gösteren bankalara yatırıldığının, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilmesi;
- **Devlet Borçlanma Araçları:** Devlet borçlanma araçlarını ikamet izni süresinin yarısı süresince tutmak şartıyla satın alındığının Hazine ve Maliye Bakanlığınca tespit edilmesi;
- **Yatırım Fonları:** Gayrimenkul yatırım fonu katılma payı veya girişim sermayesi yatırım fonu katılma payını ikamet izni süresinin yarısı süresince tutmak şartıyla satın alındığının Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilmesi;
- **Bireysel Emeklilik Sistemi:** Katkı payını, kapsamı Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından belirlenen emeklilik planlarına dahil olma ve ikamet izni süresinin yarısı süresinde sistemde kalma şartıyla bireysel emeklilik sistemine yatırıldığının Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumunca tespit edilmesi.

Dolayısıyla, Karar kapsamında gerçekleştirilecek yatırımların ikamet izni süresinin en az yarısı boyunca korunması gerekmektedir. Bu çerçevede, üç

a new model of residency by investment independent of the acquisition of Turkish citizenship.

Under the new framework, foreign investors who do not work in Türkiye may obtain a residence permit valid for three years in return for an investment of at least USD 150.000 in certain financial investment instruments, or a residence permit valid for five years in return for an investment of at least USD 200.000.

This residence permit opportunity also extends to the investors' foreign spouses and their or their spouses' foreign minor or dependent children.

Investments shall be deemed to have been made within the scope of the Decision if the specified investment amounts are allocated to the investment instruments listed below and the relevant authority or ministry verifies that the requirements have been fulfilled:

- **Bank Deposits:** Deposits made with banks operating in Türkiye, provided that it is maintained for at least half of the residence permit period, which is verified by the Banking Regulation and Supervision Agency;
- **Government Debt Securities:** Purchases of government debt securities, provided that they are held for at least half of the residence permit period, which is verified by the Ministry of Treasury and Finance;
- **Investment Funds:** Purchases of participation units in real estate investment funds or venture capital investment funds, provided that they are held for at least half of the residence permit period, which is verified by the Capital Markets Board;
- **Private Pension System:** Contributions made to the private pension system, provided that the investor participates in pension plans whose scope is determined by the Insurance and Private Pension Regulation and Supervision Agency and remaining in the system for at least half of the residence permit period, which is verified by the Insurance and Private Pension Regulation and Supervision Agency.

Accordingly, investments made within the scope of the Decision must be maintained for at least half of the residence permit period. In this respect, the

yıllık ikamet izni bakımından yatırımın en az bir buçuk yıl, beş yıllık ikamet izni bakımından ise en az iki buçuk yıl muhafaza edilmesi öngörülmektedir.

investment must be maintained for at least one and a half years for a three-year residence permit and at least two and a half years for a five-year residence permit.

Karar kapsamında yabancılara sunulacak hizmetler ile diğer işlemlere ilişkin usul ve esaslar İçişleri Bakanlığı tarafından belirlenecektir.

The procedures and principles governing the services to be provided to foreign nationals and other transactions within the scope of the Decision shall be determined by the Ministry of Interior.

Öte yandan, Karar kapsamında verilen ikamet izinlerinin, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 12. maddesi kapsamında Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılmasına imkân sağlayan haller arasında yer almadığı açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla, Karar kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve bu yatırımlara dayanılarak alınan ikamet izinleri, tek başına istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanılmasına dayanak teşkil etmeyecektir. Yatırım yoluyla Türk vatandaşlığının kazanılmasına ilişkin mevcut düzenlemeler ise ayrı bir hukuki rejim kapsamında uygulanmaya devam edecektir**.**

On the other hand, it is expressly provided that residence permits granted under the Decision do not fall within the categories of exceptional acquisition of Turkish citizenship under Article 12 of the Law No. 5901 on Turkish Citizenship. Accordingly, investments made and residence permits obtained under the Decision shall not, in themselves, constitute grounds for acquiring Turkish citizenship through the exceptional route. The existing regulations governing the acquisition of Turkish citizenship through investment shall continue to apply under a separate legal framework.

Gönen Hukuk Bürosu olarak, yatırım yoluyla Türk vatandaşlığının kazanılması, ikamet izni başvuruları ve göç hukuku alanlarında yerli ve yabancı müvekkillerimize kapsamlı hukuki danışmanlık hizmetleri sunmaktayız. Bu kapsamda, müvekkillerimize yatırım seçeneklerinin hukuki açıdan değerlendirilmesinden başvuru süreçlerinin yürütülmesine kadar tüm aşamalarda destek sağlamaktayız.

As Gonen Law Office, we provide comprehensive legal consultancy services to our domestic and international clients in relation to the acquisition of Turkish citizenship through investment, residence permit applications and immigration law. In this context, we assist our clients at every stage, from the legal assessment of investment options to the management of application procedures.