# Malezya ve Johor-Singapur Özel Ekonomik Bölgesi

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

## Ayrılık ve finansal kurumların bölünmesi

Malezya ile ilişkinin başlangıç noktası farklıdır. Singapur, C.II. Bölüm'de incelenen 9 Ağustos 1965'teki ayrılığına kadar, 1963'ten itibaren Malezya'nın bir parçasıydı.[1] Finansal sistem ayrılığın ardından ancak yavaş yavaş bölündü. İki ülkenin para birimleri, Malezya hükümetinin düzenlemeyi sona erdirdiği 8 Mayıs 1973'e kadar başa baş değiştirilebilir kaldı.[2] Değiştirilebilirliğin sona ermesiyle Malezya ve Singapur Menkul Kıymetler Borsası, Kuala Lumpur Menkul Kıymetler Borsası ile Singapur Menkul Kıymetler Borsası'na (SES) bölündü. Yine de her iki ülkenin şirketleri birkaç yıl boyunca diğer ülkenin borsasında da kote kalmaya devam etti.[3] C.V. Bölüm'de anlatılan Singapur Para Otoritesi'nin (MAS) 1971'de kuruluşu da bu ayrılma sürecinin bir parçasıdır.

Bankacılık sistemleri birbirine sıkı sıkıya bağlı kaldı. Malezya'nın en büyük iki bankacılık grubu Maybank ve CIMB, Singapur'da önemli faaliyetler yürütür. OCBC ve UOB ise Malezya'da büyük yan kuruluşlar işletir.[4] Malezya'nın bazı iş gruplarının

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

kökleri Singapur'dadır ya da hazine yönetimlerini Singapur'da tutarlar. Pek çok Malezyalı aile de Endonezyalı benzerleri gibi Singapur bankalarını ve aile ofislerini kullanır.

## Geçit ekonomisi

Gündelik hayat Johor ile Singapur'u bölgedeki başka herhangi bir sınırdan daha sıkı bağlar. 1920'lerde açılan Johor-Singapur Geçidi (Causeway) karayolu ve demiryolu trafiğini taşır. İkinci Bağlantı (Second Link) ile birlikte olağan bir günde yaklaşık 300.000 yolcu tarafından kullanılır. Kutsal Cuma hafta sonundan önce, 28 Mart 2024'te, rekor sayıda 510.000 kişi Singapur'un kara sınırlarını geçti.[5] Bu günübirlik yolcuların çoğu Singapur'da çalışan ve konutların daha ucuz olduğu Johor'da yaşayan Malezyalılardır. Buna karşılık pek çok Singapurlu Johor Bahru'da alışveriş yapar, yemek yer ve mülk sahibidir.

1962 tarihli su anlaşması bu karşılıklı bağımlılığın simgesidir. Anlaşma, Singapur'a 2061'e kadar Johor Nehri'nden günde 250 milyon galona kadar su çekme hakkı tanır. Ulaşım bağlantıları yenileniyor. Kuala Lumpur ile Singapur arasındaki hızlı tren projesinden, iki hükümetin 31 Aralık 2020 son tarihine kadar değişiklikler üzerinde anlaşamaması üzerine 1 Ocak 2021'de vazgeçildi. 2018'de kararlaştırılan ve Johor Bahru ile Woodlands arasında uzanan daha küçük Hızlı Raylı Sistem Bağlantısı (RTS Link), her yönde saatte yaklaşık 10.000 yolcu kapasitesi öngörülen dört kilometrelik bir hattır. Ekim 2026'da hattın açılışı Şubat 2027'ye ertelendi.[6]

## Iskandar Malaysia ve dersleri

Johor, yakınlığı büyümeye dönüştürmeyi birkaç kez denedi. 8 Kasım 2006'da kurulan Iskandar Malaysia ilk büyük girişimdi. Johor Bahru çevresinde yaklaşık 2.300 kilometrekarelik bir alanı kapsar ve 413 milyar ringgiti (RM 413 milyar) aşan kümülatif yatırım çektiğini öne sürer. İki hükümetin oluşturduğu bir Ortak Bakanlar Komitesi, bölgenin gelişimini koordine etmek için 2007'den beri düzenli olarak toplanmaktadır.[7] Iskandar fabrikaları, limanları, üniversiteleri ve konut sitelerini çekti. Konut projeleri ise dışarıdan finanse edilen spekülatif gelişmenin risklerini de ortaya koydu.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Bunun en açık örneği Forest City'dir. Johor'un batı kıyısı açıklarında, Singapur'un karşısındaki yapay adalar projesi büyük ölçüde Çinli geliştirici Country Garden tarafından finanse edildi. Country Garden, bir Johor eyalet şirketiyle kurduğu ortak girişimin yüzde 60'ına sahipti. Country Garden Ekim 2023'te yurt dışı tahvillerinde temerrüde düştüğünde, proje satılmamış büyük bir stokla baş başa kaldı.[8] Malezya buna Forest City'yi aşağıda ele alınan özel bir finans bölgesi ilan ederek yanıt verdi. Bu olay, Johor'daki bölgelerin Singapur için hem bir fırsat hem de Singapur'un uzmanlaştığı bazı hizmetlerde bir rakip olduğunu gösterir.

## 2025 anlaşması

Johor-Singapur Özel Ekonomik Bölgesi şimdiye kadarki en iddialı girişimdir. 14 Temmuz 2023'te ortak bir görev gücü duyurulmasının ardından 11 Ocak 2024'te bir Mutabakat Zaptı geldi. Anlaşmanın kendisi 6 Ocak 2025'te sorumlu bakanlar tarafından imzalandı ve 7 Ocak 2025'te Putrajaya'daki on birinci Liderler Zirvesi'nde (Leaders' Retreat), başbakanlar Anwar Ibrahim ve Lawrence Wong'un huzurunda karşılıklı olarak teati edildi.[9]

Bölge 357.128 hektarlık, yani yaklaşık 3.571 kilometrekarelik bir alanı kapsar. Dokuz öncü alandan oluşur: Johor Bahru City Centre, Iskandar Puteri, Tanjung Pelepas–Tanjung Bin, Pasir Gudang, Senai–Skudai, Sedenak, Forest City, Pengerang Entegre Petrol Kompleksi ve Desaru. İki hükümet on yıl içinde 100 proje çekmeyi ve 20.000 nitelikli istihdam yaratmayı hedefliyor. İlk beş yıl için elli projelik bir ara hedef geçerlidir. Anlaşma, aralarında iş hizmetleri, finansal hizmetler, imalat, lojistik ve sağlığın bulunduğu on bir ekonomik sektörü teşvik eder.[10]

Uygulamaya yönelik önlemler kişilerin ve malların dolaşımıyla ilgilidir. Singapur, Mart 2024'te kara sınır kapılarında QR kodla pasaportsuz geçiş işlemini başlattı. 1 Ocak 2025'ten beri tüccarlar, daha önce iki izin gerektiren karayolu üzerinden intermodal aktarmalar için tek bir izin kullanabilmektedir. Malezya, yatırım başvuruları ve onayları için tek durak merkezi olarak Invest Malaysia Facilitation Centre – Johor'u kurdu.[11] Model bir iş bölümüne dayanır. Merkez ofisler, finansman ve yüksek katma değerli hizmetler Singapur'da kalır. Araziye ve emeğe yoğun faaliyetler ise Johor'a taşınır.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

## Teşvikler ve Forest City Özel Finans Bölgesi

Malezya vergi teşviklerini kendi başına tasarladı. Johor Bahru sahil şeridindeki veya Iskandar Puteri'deki bir küresel hizmetler merkezine yeni yatırım yapan şirketler, on beş yıla kadar yüzde 5'lik bir kurumlar vergisi oranından yararlanabilir. Nitelikli sektörlerdeki uygun bilgi çalışanları on yıla kadar yüzde 15'lik sabit oranlı gelir vergisi öder. Başvurular kural olarak 31 Aralık 2034'e kadar yapılmalıdır. Paket 1 Ocak 2025'te yürürlüğe girdi.[12]

Forest City Özel Finans Bölgesi daha da ileri gider ve doğrudan Singapur'un kendi servet yönetimi sektörünü hedefler. Ağustos 2023'te duyurulan bölgenin teşvik paketi 20 Eylül 2024'te açıklandı. Tek aile ofisleri yirmi yıla kadar sıfır kurumlar vergisi oranından yararlanabilir. Küresel iş hizmetleri, finansal teknoloji şirketleri ve yabancı ödeme sistemi işleticileri yüzde 5 öder. Bilgi çalışanları ise yüzde 15'lik sabit oranlı gelir vergisine tabidir. Malezya Merkez Bankası (Bank Negara Malaysia), yabancı bankaların bölge içinde döviz cinsinden borçlanmasını ve yatırım yapmasını kolaylaştıran döviz esneklikleri sunar. Aile ofisi aracının Malezya Menkul Kıymetler Komisyonu (Securities Commission) tarafından onaylanması gerekir. Borsada işlem görmeyen payların elden çıkarılması ve izin verilen varlıkların araca devri, değer artış kazancı vergisinden ve damga vergisinden bir defaya mahsus muafiyetlerden yararlanır.[13]

Singapur için bölge hem bir tamamlayıcı hem de bir rakiptir. E.III. Bölüm'de anlatılan ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 13O. ve 13U. maddelerine dayanan Singapur aile ofisi rejimi, nominal sıfır oran sunmaz. Bu rejim nitelikli fonların belirli gelirlerini (specified income) vergiden muaf tutar ve asgari varlık, yerel işletme harcaması ve yatırım profesyonelleri şartı arar. Forest City ise birkaç kilometre ötede daha düşük nominal oranlar ve daha düşük maliyetler sunar. Ancak F.I. ve J.IV. Bölümlerde anlatılan Singapur bankalarının, mahkemelerinin, profesyonel hizmetlerinin ve yetenek havuzunun derinliğini henüz sunamaz. Forest City'deki bir aile ofisi uygulamada bankacılık işlerini, yatırımlarını ve davalarını yine Singapur'da yürütecektir. Asıl rekabet, personelin nerede konumlanacağı ve gelirin nerede kaydedileceği üzerinedir.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

## Bölgenin finans merkezi için anlamı

Anlaşmanın üzerinden yaklaşık iki yıl geçtikten sonra sonuçlar yavaş yavaş ortaya çıkıyor. Ocak 2026'da bir iş dünyası raporu, şimdiye kadarki yatırımı 4,3 milyar ABD doları olarak belirtti ve bir "Malezya Shenzhen'i" hayalinin hâlâ uzak olduğunu gözlemledi.[14] En hızlı büyüyen kesim, Singapur'da eksik olan arazi ve enerjinin çektiği veri merkezleri oldu.

Singapur'un finansal kuruluşları için bölge, hemen yanı başlarında bir pazar yaratır. Bankalar müşterilerinin Johor'daki fabrikalarını, veri merkezlerini ve lojistik parklarını finanse eder. Varlık yöneticileri ve altyapı fonları bunlara yatırım yapar. Singapur hukuk büroları da F.II. Bölüm'de açıklandığı gibi işlemleri çoğu zaman Singapur hukukuna tabi ve SIAC tahkimli olarak belgelendirir. Sınırın iki yakasında faaliyet gösteren şirketlerin ringgit ve Singapur doları cinsinden hazine hizmetlerine ihtiyacı vardır. Anlık ödeme sistemleri PayNow ile DuitNow arasında 17 Kasım 2023'te başlatılan sınır ötesi bağlantı, bireylerin iki ülke arasında günde 1.000 Singapur dolarına (S$1.000) veya 3.000 ringgite (RM 3.000) kadar anında para transferi yapmasına şimdiden imkân tanıyor.[15] Bölgenin başarısı vergi teşviklerinden çok sınır geçişinin hızına, su ve elektrik tedarikinin güvenilirliğine ve her iki taraftaki politikaların öngörülebilirliğine bağlı olacaktır.

# Notlar

1. Wikipedia, "Malaysia–Singapore relations" (erişim tarihi: Kasım 2026): Singapur'un bağımsızlığı, Malezya'dan ayrılmasının ardından 9 Ağustos 1965'te ilan edildi. ↩
2. Wikipedia, "Malaya and British Borneo dollar" (erişim tarihi: Kasım 2026), "End of common currency" kısmı: para birimleri "until 8 May 1973 when the Malaysian government decided to terminate it" başa baş değiştirilebilirdi. ↩
3. Wikipedia, "Bursa Malaysia" (erişim tarihi: Kasım 2026): "with the termination of currency interchangeability between Malaysia and Singapore, the SEMS was separated into the Kuala Lumpur Stock Exchange Bhd

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

(KLSEB) and the Stock Exchange of Singapore (SES)"; "Malaysian companies continued to be listed on SES and vice versa". ↩

4. Maybank ve CIMB'nin Singapur'daki faaliyetleri ile OCBC ve UOB'nin Malezya'daki yan kuruluşları için bkz. dört grubun 2025 yılı faaliyet raporları. ↩

5. Wikipedia, "Johor–Singapore Causeway" (erişim tarihi: Kasım 2026): 1 Ekim 1923'te yolcu trafiğine açıldı; günde yaklaşık 300.000 karayolu ve demiryolu yolcusu; 28 Mart 2024'te 510.000 kişi Singapur'un kara sınırlarını geçti, bu tek günde ulaşılan en yüksek trafik oldu (Göçmenlik ve Sınır Kapıları Otoritesi, CNA aracılığıyla). ↩

6. Wikipedia, "Malaysia–Singapore relations" (erişim tarihi: Kasım 2026): 1962 Su Anlaşması uyarınca Singapur, Johor Nehri'nden günde 250 milyon galona kadar su çekebilir; "This right expires in 2061."; Wikipedia, "Malaysia–Singapore relations" (erişim tarihi: Kasım 2026): 31 Aralık 2020 son tarihine kadar anlaşmaya varılamaması üzerine iki başbakan 1 Ocak 2021'de hızlı tren projesinin iptalini duyurdu; Wikipedia, "RTS Link" (erişim tarihi: Kasım 2026): uzunluk 4,0 km (Malezya'da 2,3 km, Singapur'da 1,7 km); 16 Ocak 2018 tarihli ikili anlaşma; her yönde saatte yaklaşık 10.000 yolcu kapasitesi; işletmeci, Prasarana Malaysia ile SMRT'nin ortak girişimi RTS Operations Pte Ltd; "In October 2026, the opening of the line was delayed to February 2027.". ↩

7. Wikipedia, "Iskandar Malaysia" (erişim tarihi: Kasım 2026): 8 Kasım 2006'da kuruldu; 2.300 $km^2$ alan; 413,1 milyar ringgiti (RM 413,1 milyar) aşan yatırım (MIDA'ya atıfla, 1 Ekim 2024); Iskandar Malaysia için Malezya-Singapur Ortak Bakanlar Komitesi 2007'de kuruldu. ↩

8. Wikipedia, "Forest City, Johor" (erişim tarihi: Kasım 2026): Country Garden'ın ortak girişim aracı yüzde 60'a, Johor eyalet şirketi KPRJ yüzde 40'a sahiptir; Ekim 2023'te çapraz temerrütler 11 milyar dolara kadar yurt dışı tahvili etkiledi (Bloomberg, 25 Ekim 2023). ↩

9. Wikipedia, "Iskandar Malaysia" (erişim tarihi: Kasım 2026): 14 Temmuz 2023'te, 16. JMCIM toplantısında, bir Özel Ekonomik Bölgeyi incelemek üzere

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

bir görev gücü kurulduğu duyuruldu; iki ülkenin temsilcileri Mutabakat Zaptı'nı 11 Ocak 2024'te imzaladı; Malezya Yatırım Geliştirme Otoritesi, "Everything you need to know about the Johor-Singapore Special Economic Zone" (mida.gov.my), 7 Ocak 2025: anlaşma 6 Ocak 2025'te Rafizi Ramli ve Gan Kim Yong tarafından imzalandı; Allen & Gledhill, "Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone" (allenandgledhill.com, erişim tarihi: Kasım 2026): 7 Ocak 2025'te 11. Malezya-Singapur Liderler Zirvesi'nde teati edildi. ↩

10. Malezya Yatırım Geliştirme Otoritesi, "Everything you need to know about the Johor-Singapore Special Economic Zone", 7 Ocak 2025: 357.128 hektarlık alan; sayılan dokuz öncü bölge; 11 ekonomik sektör; on yılda 100 proje ve 20.000 nitelikli istihdam hedefi; Invest Malaysia Facilitation Centre – Johor'un (IMFC-J) kurulması; Allen & Gledhill, "Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone" (erişim tarihi: Kasım 2026): iş hizmetleri, finansal hizmetler, imalat, lojistik ve sağlık dahil on bir ekonomik sektör; ilk beş yılda 50, on yıl içinde 100 proje; 20.000 nitelikli istihdam. ↩

11. Allen & Gledhill, "Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone" (erişim tarihi: Kasım 2026): Mart 2024'ten beri Singapur'un kara sınır kapılarında QR kodla pasaportsuz geçiş; 1 Ocak 2025'ten itibaren karayolu üzerinden intermodal aktarmalar için tek izin; tek durak merkezi olarak Invest Malaysia Facilitation Centre – Johor. ↩

12. PwC, *Worldwide Tax Summaries*, "Malaysia – Corporate – Tax credits and incentives" (taxsummaries.pwc.com, erişim tarihi: Kasım 2026): JS-SEZ öncü alanları A ve B, küresel hizmetler merkezi, 15 yıla kadar %5 kurumlar vergisi; nitelikli JS-SEZ sektörlerindeki bilgi çalışanları, 10 yıla kadar %15 gelir vergisi; aksi belirtilmedikçe başvurular 31 Aralık 2034'e kadar; Allen & Gledhill, "Singapore and Malaysia exchange Agreement on the Johor-Singapore Special Economic Zone" (erişim tarihi: Kasım 2026): vergi teşvik paketi 8 Ocak 2025'te açıklandı ve 1 Ocak 2025'ten itibaren yürürlüğe girdi. ↩

13. BDO Malaysia, "Incentives for Forest City Special Financial Zone (FCSFZ)" (bdo.my, erişim tarihi: Kasım 2026): bölge Ağustos 2023'te duyuruldu, teşvik

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

paketi 20 Eylül 2024'te açıklandı; aile ofisleri için 20 yıla kadar %0 kurumlar vergisi oranı; küresel iş hizmetleri, finansal teknoloji ve yabancı ödeme sistemi işleticileri için %5; bilgi çalışanları için %15 sabit oranlı gelir vergisi; Bank Negara Malaysia'nın döviz esneklikleri; gümrük vergisinden muaf statü; PwC, *Worldwide Tax Summaries*, "Malaysia – Corporate – Tax credits and incentives" (erişim tarihi: Kasım 2026): Menkul Kıymetler Komisyonu tarafından onaylanmış bir Tek Aile Ofisi Aracı (Single Family Office Vehicle) için 20 yıla kadar %0 kurumlar vergisi; borsada işlem görmeyen payların araca devrinde bir defaya mahsus değer artış kazancı vergisi muafiyeti; izin verilen varlıkların devrinde bir defaya mahsus damga vergisi muafiyeti; 500.000 ringgite (RM 500.000) kadar taşınma gideri indirimi. ↩

14. Kentaro Takeda, "Johor-Singapore Special Economic Zone gathers investor momentum", *Nikkei Asia*, 6 Ocak 2026: alt başlık "$4.3bn invested in project but 'Malaysia's Shenzhen' dream still far from reality"; Bukit Chagar'daki RTS Link istasyonunun 2027'de açılması bekleniyor. ↩

15. Singapur Para Otoritesi, "Launch of Cross-border Real-time Payment Systems Connectivity between Singapore and Malaysia" başlıklı basın duyurusu, 17 Kasım 2023 (mas.gov.sg): MAS ve BNM "have jointly launched the real-time payment systems linkage between Singapore's PayNow and Malaysia's DuitNow"; müşteriler "send and receive funds of up to S$1,000 or MYR3,000 daily". Sınır ötesi bir QR ödeme bağlantısı daha önce, 31 Mart 2023'te başlatılmıştı. ↩

## Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.