Gayrimenkul, konut ve kamuoyu

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

Toplumsal sözleşme olarak konut

Yabancı servetin Singapurluların gündelik hayatına en doğrudan dokunduğu nokta gayrimenkuldür. Yerleşik nüfusun yüzde 80'e yakını, Konut ve Kalkınma Kurulu (Housing and Development Board, HDB) tarafından inşa edilen kamu konutlarında yaşar. Bu konutların çoğu, uzun süreli kira hakkı (lease) esasıyla, içinde oturanlara aittir.[1] Vatandaşların çoğu için daire, hayatları boyunca sahip olacakları en büyük varlık ve emeklilik birikimlerinin başlıca deposudur. Bu daireyi finanse etmelerine D.I. Bölüm'de anlatılan Merkezi İhtiyat Fonu (CPF) yardımcı olur. Bu varlığın değeri ve bir sonraki kuşağın böyle bir daire satın alabilmesi, hükümetin meşruiyeti açısından merkezi önemdedir.

Yabancılar bu piyasanın büyük ölçüde dışında tutulur. Yerleşik olmayanlar HDB'den daire satın alamaz, daimî oturma izni sahipleri ise şartlara ve kotalara tabidir.[2] 1976 tarihli Konut Gayrimenkulü Kanunu (Residential Property Act 1976), yabancıların müstakil ve ikiz ev gibi arsalı konutları (landed residential property) hükümet onayı olmadan edinmesini kısıtlar. Buna karşılık yabancılar özel kondominyumlarda daire satın alabilir.[3] Bu nedenle yabancı servet esas olarak özel kondominyum piyasasında rekabet eder. Arsalı konut ve ikinci el HDB dairesi piyasalarına ise daimî oturma izni sahipleri ve sonradan vatandaşlığa geçmiş kişiler aracılığıyla girer.

© 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.

Ek Alıcı Damga Vergisi

Yabancı talebi yönetmenin başlıca aracı, olağan alıcı damga vergisine ek olarak ödenen Ek Alıcı Damga Vergisidir (Additional Buyer's Stamp Duty, ABSD). Bu vergi Aralık 2011'de, konut piyasasını soğutmaya yönelik bir dizi önlemin parçası olarak getirildi.[4] Yabancılara uygulanan oran art arda adımlarla yükseldi. Singapur Gelir İdaresi'ne (IRAS) göre oran 12 Ocak 2013'ten itibaren yüzde 15, 6 Temmuz 2018'den itibaren yüzde 20 ve 16 Aralık 2021'den itibaren yüzde 30 oldu.[5]

26 Nisan 2023'te, gece yarısından kısa süre önce, hükümet yabancılara uygulanan oranın ertesi günden geçerli olmak üzere ikiye katlanarak yüzde 60'a çıkacağını açıkladı. 27 Nisan 2023'ten bu yana yabancılar her türlü konut gayrimenkulü için yüzde 60, tüzel kişiler ise yüzde 65 öder. Singapur vatandaşları ilk konutları için hiç ödeme yapmaz, ikinci konutta yüzde 20, sonraki konutlarda yüzde 30 öder. Daimî oturum izni sahipleri için oranlar yüzde 5, 30 ve 35'tir.[6] Konut gayrimenkulünün bir trustee'ye (yediemin) devri de yüzde 65 oranında vergiye tabidir. Vergi peşin ödenmelidir. Gerçek faydalanıcılar arasında en yüksek oran kime uygulanıyorsa o orana kadar iade, yalnızca gayrimenkul kimliği belirlenebilen gerçek kişi lehtarlar için tutuluyorsa mümkündür. İlk kez 9 Mayıs 2022'de yüzde 35 olarak getirilen trust oranı, varlıklı ailelerin gayrimenkulü bir sonraki kuşak için elde tutmakta kullandıkları bir yolu kapattı.[7]

Bazı yabancılar serbest ticaret anlaşmaları sayesinde vatandaş muamelesi görür. İzlanda, Lihtenştayn, Norveç ve İsviçre vatandaşları ile bu ülkelerin daimî oturma izni sahipleri ve ABD vatandaşları, damga vergisi bakımından Singapur vatandaşlarıyla aynı muameleye tabidir. Bu durum, Singapur'a taşınmayı düşünen İsviçreli müvekkiller için pratik önem taşır.[8]

Nisan 2023: gerekçeler ve tepkiler

2023 artışının zamanlaması, yukarıda anlatılan pandemi sonrası servet dalgasını yansıtıyordu. 2023'ün ilk çeyreğinde özel konut alımlarının yüzde 6,9'unu yabancılar gerçekleştirmişti. Bu oran bir yıl önce yüzde 3,1'di ve 2018'den bu yana en yüksek düzeydi. 10 milyon Singapur doları (S$10 milyon) ve üzerindeki konut piyasasında,

© 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.

Nisan'a kadar geçen bir yıllık dönemde alımların yüzde 17'sini daimî oturma izni sahipleri yapmıştı.[9] Ulusal Kalkınma Bakanı Desmond Lee, hükümetin amacının kendi oturmak için konut alan Singapurlulara öncelik tanımak ve yerli ve yabancı yatırımcıların talebini frenlemek olduğunu açıkladı.[10]

Piyasa beklendiği gibi tepki verdi. Analistler yeni oranı dünyanın en yüksek oranlarından biri olarak nitelendirdi ve yabancı ilgisinin soğumasını bekledi. Bir danışman ise bunun bazı varlıklı yabancıları Singapur'da yuva kurmaktan vazgeçirebileceği uyarısında bulundu.[11] Bu bedel bilinçli olarak göze alındı. Aile ofislerini çekmek isteyen hükümet, bu ofislerin sahiplerinin daimî oturma izni almadıkça veya vatandaş olmadıkça konut satın almasını da pahalı hâle getirmeyi tercih etti. Önlem böylece gayrimenkul sorusunu ikamet sorusuyla birleştirir. İkamet yoluyla kendini Singapur'a bağlayan yabancı servet, yalnızca tuğla ve harca park edilen yabancı servetten daha az öder.

Servetin yurt içinde vergilendirilmesi

Servet akışı yurt içi vergi politikasını da şekillendirdi. Singapur'da sermaye kazancı vergisi, veraset vergisi ve genel bir servet vergisi yoktur. Bu da ülkenin cazibesinin bir parçasıdır. Ancak hükümet 2022'den bu yana yüksek gelirleri ve pahalı gayrimenkulleri hedefleyen vergileri artırdı. 2024 vergilendirme yılından itibaren yerleşik gerçek kişiler, 500.000 Singapur dolarını (S$500.000) aşan vergiye tabi gelir için yüzde 23, S$1 milyonu aşan kısım için yüzde 24 öder. IRAS bu oranı şu anki en yüksek kişisel gelir vergisi oranı olarak tanımlar.[12] 15 Şubat 2023 veya sonrasında satın alınan konut gayrimenkulünde alıcı damga vergisi, bedelin S$1,5 milyon ile S$3 milyon arasındaki kısmı için yüzde 5'e, daha yüksek tutarlar için yüzde 6'ya çıkar. Önceki en yüksek oran yüzde 4'tü.[13] Yüksek değerli konut gayrimenkulüne uygulanan emlak vergisi oranları da 2023 ve 2024'te iki adımda artırıldı.[14]

Bu önlemler Avrupa standartlarıyla karşılaştırıldığında ılımlıdır. Yine de hükümetin, varlıklıların görünür biçimde katkıda bulunmasına yönelik siyasi bir ihtiyaç algıladığını gösterir. Vergi sistemi hareketli aileler için cazip olmaya devam eder. Öte yandan Singapur'da pahalı gayrimenkul sahibi olmanın ve çok yüksek gelir elde etmenin yükü artmıştır.

© 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.

Kamuoyu ve görünür servetin siyaseti

Singapur'da kamuoyu nadiren protesto yoluyla kendini ifade eder. Sesini seçimlerde, meclis sorularında, çevrim içi tartışmalarda ve hükümetin kendi geri bildirim kanallarında bulur. Yabancı servet konusunda üç kaygı sürekli tekrarlanır. Birincisi, az önce anlatılan önlemlerin hedef aldığı konut maliyetidir. İkincisi, iyi işler, okul kontenjanları ve statü için rekabettir. Bu kaygı, J.IV. Bölüm'de incelenen yabancı profesyoneller tartışmasıyla örtüşür. Üçüncüsü, kaynağı şüpheli servetin Singapur toplumunda kendine yer satın alması korkusudur.

Üçüncü kaygı Ağustos 2023'ten sonra güç kazandı. Kara para aklama davasındaki şüpheliler pahalı evlerde yaşamış, lüks arabalar kullanmış ve saygın şirketlerin ve profesyonellerin de bulunduğu çevrelerde dolaşmıştı. Tutuklanmaları, Singapur'un varlıklılar için taşıdığı cazibenin suçluları da çektiğini ve finans merkezinin bekçilerinin (gatekeeper) her zaman yeterince dikkatli bakmadığını düşündürdü. Bir sonraki bölümde ele alınan hükümet yanıtı bu nedenle aynı zamanda kamuoyuna verilmiş bir yanıttı. Verilen mesaj, Singapur'un varlıklıları ağırlamayı sürdüreceği, ancak yalnızca servetleri incelemeye dayanabilecek olanları kabul edeceğiydi.

Notlar

1. Wikipedia, "Public housing in Singapore" (erişim tarihi: Kasım 2026): 2025'te yerleşik nüfusun "close to 80%" kadarı kamu konutlarında yaşıyordu. Bu oran 2000'deki yüzde 88,0'lık zirveden düşmüştür. ↩
2. Konut ve Kalkınma Kurulu'nun HDB dairelerine ilişkin uygunluk kuralları: yabancılar satın alamaz; daimî oturma izni sahipleri şartlara bağlı olarak ikinci el daire alabilir; Malezyalı olmayan daimî oturma izni sahipleri için kota 2010'da getirilmiştir. ↩
3. Residential Property Act 1976 (2020 Rev Ed), özellikle kısıtlı konut gayrimenkulüne ve Bakan onayına ilişkin hükümler; Singapur Arazi Otoritesi (Singapore Land Authority), Land Dealings Approval Unit. ↩
4. Ek Alıcı Damga Vergisi, 8 Aralık 2011'den itibaren geçerli olmak üzere, yabancılar için yüzde 10 oranında getirilmiştir. ↩

© 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.

5. Singapur Gelir İdaresi, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, erişim tarihi: Kasım 2026), önceki oranlara ilişkin tablolar: yabancılar için 12 Ocak 2013 – 5 Temmuz 2018 arasında yüzde 15, 6 Temmuz 2018 – 15 Aralık 2021 arasında yüzde 20 ve 16 Aralık 2021 – 26 Nisan 2023 arasında yüzde 30. ↩

6. Singapur Gelir İdaresi, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, erişim tarihi: Kasım 2026): 27 Nisan 2023 ve sonrasında geçerli oranlar Singapur vatandaşları için yüzde 0, 20 ve 30; daimî oturma izni sahipleri için yüzde 5, 30 ve 35; yabancılar için her türlü konut gayrimenkulünde yüzde 60; tüzel kişiler ve trustee'ler için yüzde 65. ↩

7. Singapur Gelir İdaresi, "Additional Buyer's Stamp Duty (ABSD)" (iras.gov.sg, erişim tarihi: Kasım 2026): bir trustee'ye devredilen konut gayrimenkulü için yüzde 65 oranında ABSD (Trust); gayrimenkul "held on trust for one or more identifiable individual beneficiaries only" ise, yüzde 65 ile en yüksek oranın uygulandığı gerçek faydalanıcının oranı arasındaki fark kadar iade yoluyla vergi indirimi; peşin ödeme ve altı ay içinde iade başvurusu; 9 Mayıs 2022 – 26 Nisan 2023 arasında trustee oranı yüzde 35. ↩

8. Singapur Gelir İdaresi, "Foreigners Eligible for ABSD Remission under Free Trade Agreements (FTAs)" (iras.gov.sg, erişim tarihi: Kasım 2026): İzlanda, Lihtenştayn, Norveç veya İsviçre'nin "Nationals or Permanent Residents" ile ABD vatandaşları "accorded the same stamp duty treatment as Singapore Citizens"; ayrıntılı şartlar Stamp Duties (Free Trade Agreements) (Remission of ABSD) Rules'da yer alır. ↩

9. "Foreigners face sky-high ABSD: developers, investors and home buyers feel the impact", *Yahoo Finance Singapore*, 28 Nisan 2023; Huttons Asia verilerine (2023'ün ilk çeyreğinde özel konut alımlarında yabancıların payı yüzde 6,9, 2022'nin ilk çeyreğinde yüzde 3,1; 2018'in ilk çeyreğinden bu yana en yüksek düzey) ve PropNex verilerine (18 Nisan'a kadar geçen bir yılda S$10 milyon ve üzeri konut alımlarının yüzde 17'si daimî oturma izni sahiplerince) atıfla. ↩

© 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.

10. *Yahoo Finance Singapore*, 28 Nisan 2023 (a.g.e.), Desmond Lee'den alıntı: hükümetin amacı "prioritise Singaporeans who are buying for owner-occupation". ↩
11. *Yahoo Finance Singapore*, 28 Nisan 2023 (a.g.e.): DBS Group Research yüzde 60'lık oranı "one of the highest rates globally" olarak nitelendirmiştir; JLL'den Chia Siew Chuin, "the substantial ABSD imposed on foreign buyers could discourage some of the wealthy from setting up homes in Singapore" demiştir. ↩
12. Singapur Gelir İdaresi, "Individual Income Tax rates" (iras.gov.sg, erişim tarihi: Kasım 2026): 2024 vergilendirme yılından itibaren S$500.001 ile S$1.000.000 arasındaki vergiye tabi gelir için yüzde 23, S$1.000.000'u aşan kısım için yüzde 24, "The current highest personal income tax rate". ↩
13. Singapur Gelir İdaresi, "Buyer's Stamp Duty (BSD)" (iras.gov.sg, erişim tarihi: Kasım 2026): 15 Şubat 2023 ve sonrasında konut gayrimenkulü için ilk S$180.000'a yüzde 1, sonraki S$180.000'a yüzde 2, sonraki S$640.000'a yüzde 3, sonraki S$500.000'a yüzde 4, sonraki S$1.500.000'a yüzde 5 ve kalan tutara yüzde 6; 20 Şubat 2018 – 14 Şubat 2023 arasında en yüksek oran yüzde 4. ↩
14. 2022 Bütçesi ile, yüksek yıllık değere sahip, malikin oturduğu ve oturmadığı konut gayrimenkulleri için emlak vergisi oranlarının 1 Ocak 2023 ve 1 Ocak 2024'ten itibaren iki adımda artırılması. ↩

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 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.

© 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.

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.