

土耳其投资入籍 实务指南

Practical Guide to Turkish Citizenship by Investment for Chinese Investors

投资40万美元购买房产， 并不等于自动获得土耳其国籍。

本指南面向计划通过投资申请土耳其公民身份的中国投资者，重点说明在支付大额款项之前应了解的法律问题。

本指南将帮助您了解：

01 土耳其投资入籍有哪些主要方式？

02 哪些房地产可以用于投资入籍？

03 TTB、DAB和付款文件为什么重要？

04 三年不出售承诺及申请流程

05 家庭成员、双重国籍及常见风险

投资入籍：先了解，再投资

Introduction & Investment Routes

土耳其法律为符合条件的外国投资者提供通过投资申请土耳其公民身份的途径。其中最常见的方式之一，是购买符合条件的房地产。

目前，通过房地产投资申请土耳其公民身份，投资者购买的符合条件的房地产总价值原则上不得低于**400,000美元**，并需要在土地登记中作出**三年内不出售**的承诺。

房产本身是否符合要求、估值文件、付款方式、银行记录、卖方身份、房产过去的所有权情况以及土地登记程序，都可能影响该房地产是否能够用于公民身份申请。**相关法律审查最好在支付大额款项之前进行。**

01 · 土耳其投资入籍有哪些主要方式？

房地产投资是最常见的途径之一，但并不是唯一途径。

房地产投资 · 400,000美元

购买总价值至少400,000美元的符合条件房地产，并在土地登记中承诺三年内不出售。

固定资本投资 · 500,000美元

至少500,000美元或等值外币的固定资本投资，并由主管机关确认符合要求。

银行存款 · 500,000美元

在土耳其银行存入至少500,000美元或等值外币，并按照规定维持至少三年。

其他投资方式 · 500,000美元

符合条件的政府债务工具、房地产投资基金或风险投资基金份额、私人养老金体系投资等，通常适用至少500,000美元门槛及相应持有期。

创造就业 · 50个岗位

符合条件的外国投资者也可以通过创造至少50个就业岗位申请投资入籍。

不同投资方式由不同主管机关负责确认，投资者在选择投资结构之前，应确认适用于该投资方式的最新条件和程序。

02 · 购买40万美元房产就一定符合要求吗？

USD 400,000 Is Not the Whole Test

不一定。这是投资者最需要注意的问题之一。

在房地产投资入籍中，不应只看房产的广告价格或买卖双方约定的价格。用于公民身份申请的房地产，需要同时满足一系列法律和程序要求。主管机关还会关注：

- 正式土地登记文件中的交易价格
- 实际付款和银行转账记录
- 房地产估值及相关金额确认文件
- 房产的法律性质
- 卖方及房产过去的所有权情况
- 是否存在其他影响资格的限制

“房价超过40万美元”与“该房产可以用于投资入籍”并不是同一个法律问题。

03 · 哪些房地产可以用于投资入籍？

符合条件的房地产通常包括：

公寓所有权

已设立Kat Mülkiyeti的独立单元

建筑地役权

已设立Kat İrtifakı的符合条件房地产

有建筑的土地

登记为土地但其上存在符合要求的永久性建筑

单纯的未开发土地或农业用地不能当然用于当前的房地产投资入籍程序。

根据现行规则，以共有份额方式取得的房地产原则上不能用于投资入籍申请；但如果外国投资者取得该房地产的全部份额，则另行判断。

投资者可以购买一处或多处符合条件的房地产，只要相关房地产及交易整体满足适用的投资金额和其他法律条件。

04 · 为什么TTB估值文件非常重要？

Valuation & the Amount Determination Document (TTB)

房地产投资入籍程序中，需要通过规定的估值系统确认用于公民身份申请的房地产投资金额。

TTB (Tutar Tespit Belgesi) · 投资金额确认文件

该文件基于由土耳其资本市场委员会授权的房地产估值机构制作的估值报告，并通过相关电子系统提交，用于确认该房地产在投资入籍程序中可接受的投资金额。

投资者不应简单理解为：

“合同上写40万美元就够了。”

主管机关会核查交易文件、付款记录以及TTB所确认的金额是否满足相关要求。

2026年9月的重要更新

TTB日期与用于投资入籍房地产交易的土地登记申请日期之间，不得超过12个月。

如果超过12个月，原则上需要更新作为TTB依据的估值报告。此前适用的期限为六个月。

因此，在投资项目准备时间较长的情况下，应特别注意**估值、付款和土地登记申请**之间的时间安排。

05 · 付款方式为什么会影响投资入籍？

房地产的价格达到400,000美元，并不意味着任何付款方式都能够满足投资入籍要求。主管机关会核查交易金额和付款证据。

Döviz Alım Belgesi (DAB)

即外汇购买证明。相关外币需要按照土耳其现行外汇规则通过银行体系处理，并形成相应的DAB文件。

银行付款记录

银行确认的付款凭证是证明实际支付的重要文件。

付款文件与房产历史

Payment Evidence & Ownership History

正式买卖文件中的金额、实际付款记录以及用于投资金额确认的文件需要能够相互对应，并满足适用的最低投资要求。对于以取得公民身份为目的的房地产购买，付款路径不应在最后阶段才考虑。

在转移大额购房款之前，应先确认付款结构和所需文件。

06 · 房产过去由谁持有，也可能影响资格

这是房地产投资入籍中容易被忽略的问题。并不是所有从土耳其个人或公司名下购买的房地产都一定符合投资入籍要求。现行规则对某些房地产过去的所有权和转让历史设有限制。

过去三年的转让记录

对于二手房地产，如果该房地产在过去三年内由某些外国自然人，或通过特定特殊投资入籍途径取得土耳其国籍的人，转让给土耳其公民或公司，该房地产可能无法用于新的投资入籍申请。建设合同情形可有例外。

亲属及关联公司

从配偶、一级亲属或其相关公司购买的房地产也可能不能计入投资入籍。

在购买之前，应当核查：

- 当前登记所有人
- 房产过去的转让记录
- 卖方身份
- 与买方或其近亲属的关联
- 房产是否曾用于其他投资入籍申请

仅凭当前房产证上的卖方姓名，无法完成完整的投资入籍资格判断。

销售承诺合同与三年限制

Promise-of-Sale Contracts & the Three-Year Commitment

07 · 可以通过“房产销售承诺合同”申请吗？

在符合条件的情况下，可以。

土耳其制度允许符合要求的投资者通过正式的房地产销售承诺安排申请投资入籍，但必须满足特定条件。相关销售承诺合同需要按照法律规定的正式形式办理，并满足最低投资金额、付款以及土地登记注册等要求。

对于该途径，至少**400,000美元**或等值外币的相关金额需要按照适用规则支付，并在土地登记中作出规定期限内不得转让或注销相关权利的承诺。

普通私人协议与符合投资入籍要求的正式房地产销售承诺安排并不是同一回事。

如果投资者购买的是尚未完成最终产权转移的新建项目，应在付款前确认项目和合同结构是否真正符合投资入籍要求。

08 · 三年内不能出售是什么意思？

通过房地产投资申请公民身份时，需要在土地登记中作出**三年内不出售房地产**的承诺。三年期限与房地产投资入籍的资格要求直接相关。

投资者不应将其理解为一般性的投资建议，而应理解为投资入籍程序中的法律限制。

在承诺期限届满前，如果房地产的所有权发生变化，或者投资者要求取消相关土地登记注册，可能影响公民身份程序，并可能被报告给有关主管机关进行进一步审查。

因此，在购买房地产之前，投资者应考虑自己是否愿意并能够在规定期限内持有该投资。

09 · 申请流程大致如何进行？

The Application Process

房地产投资入籍不是“买房后直接领取护照”。

典型流程通常包括以下几个阶段：

1 投资前法律审查

核查房地产、卖方、土地登记、投资金额、付款结构以及投资入籍资格。

2 房地产估值及TTB

通过规定系统取得用于投资入籍的房地产估值及投资金额确认文件。

3 安排付款文件

按照适用规则准备银行付款记录、DAB及其他所需文件。

4 土地登记交易

完成符合要求的房地产购买或符合条件的销售承诺程序，并登记三年限制。

5 取得投资符合性文件

由主管机关确认投资符合相关投资入籍要求。

6 居留许可及公民身份申请

符合投资条件的申请人通常需要按照投资入籍程序办理相应的居留和公民身份申请。

7 主管机关审查

满足投资金额并不意味着自动获得土耳其国籍。最终公民身份取得仍取决于主管机关依法进行的审查和决定，包括国家安全和公共秩序等相关审查。

家庭成员与双重国籍

Family Members & Dual Nationality

10 · 配偶和子女可以一起申请吗？

在符合现行法律条件的情况下，投资者的家庭成员可能被纳入相关特殊公民身份程序。通常涉及：

配偶

投资者的外国配偶

投资者的子女

投资者本人未成年或受抚养的
外国子女

配偶的子女

配偶未成年或受抚养的外国
子女

但是，成年且经济独立的子女通常不能仅因父母完成投资而自动取得公民身份。家庭结构、子女年龄、抚养情况及文件应在申请前单独确认。

11 · 中国投资者特别需要注意：双重国籍问题

从土耳其法律角度看，通过投资申请土耳其公民身份的制度本身并不普遍要求外国投资者首先放弃其原有国籍。但是，对于中国公民而言，这并不意味着取得土耳其国籍不会产生中国法律上的后果。

中国国籍法对双重国籍有其自身规定。

因此，本指南仅说明土耳其法律下的投资入籍制度。中国公民在决定申请另一国国籍之前，应当就以下问题向具有相应资格的中国法律专业人士或主管机关寻求意见：

- 取得外国国籍对中国国籍的影响
- 中国护照及身份证件的影响
- 家庭成员的国籍问题
- 在中国境内的其他法律或行政后果

Tercan Legal提供土耳其法律方面的咨询。本指南不构成中国国籍法意见。

12 · 投资者最常见的风险是什么？

Common Risks

房地产投资入籍中，很多问题不是在提交公民身份申请时才产生，而是在更早的购买阶段已经形成。

只看销售价格

房产广告价格超过400,000美元，并不能证明其符合投资入籍条件。

先付款，再做法律审查

如果付款完成后才发现房产、卖方或付款结构不符合要求，纠正问题可能更加困难。

忽略房产历史

当前卖方是土耳其公司或个人，并不意味着该房地产过去的转让历史一定符合投资入籍要求。

付款文件不一致

合同金额、正式土地登记金额、银行付款和投资金额确认文件之间的不一致可能造成问题。

把买房等同于获得国籍

达到投资门槛只是申请制度的一部分。最终公民身份仍需要经过法定程序和主管机关审查。

只依赖房地产销售方的信息

房地产销售人员可以介绍项目和商业条件，但投资入籍资格属于独立的法律问题。

对于以公民身份为主要目的的投资者，独立法律审查尤其重要。

13 · 在支付购房款之前，建议确认什么？

- 房地产的土地登记状态
- 登记所有人和卖方身份
- 房产类型是否符合要求
- 是否存在抵押、查封或其他限制
- 房产过去的所有权和转让情况
- 是否可以计入400,000美元门槛
- TTB及估值安排
- DAB和银行付款文件安排
- 合同或销售承诺的法律形式
- 三年限制如何登记
- 家庭成员是否可能纳入申请
- 整体交易结构是否符合公民身份目标

14 · Tercan Legal 如何协助中国投资者？

How TERCAN LEGAL Can Help

对于计划通过房地产投资申请土耳其公民身份的中国投资者，法律工作的重点不应只是在购买完成后准备申请材料，更重要的是在投资发生之前识别可能影响资格的问题。

TERCAN LEGAL可就土耳其法律范围内的相关事项提供法律服务，包括：

- 投资前房地产法律尽职调查
- 土地登记及所有权情况审查
- 卖方及交易结构审查
- 投资入籍资格相关法律审查
- 买卖合同及销售承诺合同审查
- 估值、TTB及交易文件的法律协调
- 付款文件及交易程序审查
- 土地登记程序
- 投资符合性及后续公民身份申请程序
- 与土耳其房地产投资相关的其他法律事项

投资前先确认，而不是付款后再补救

如果您正在考虑在土耳其购买房地产，并计划将该投资用于土耳其公民身份申请，建议在支付定金或主要购房款之前确认房地产和交易结构是否符合现行法律要求。

联系 TERCAN LEGAL

TERCAN LEGAL | ISTANBUL · Local Expertise · Global Perspective

Website: tercanlegal.com

Email: info@tercanlegal.com

WeChat: ImmigrationLawFirmTR