

# שינויים בתוכניות ויזות משקיעים (גולדן ויזה) לשנת 2025 במדינות אירופאיות שונות

השינויים המרכזיים שנכנסו לתוקף בשנת 2025 לתוכניות המאפשרות גם תשואות  
גם קבלת תושבות במדינות אירופאיות

עו"ד אדם ידיד | Duns 100 | פורסם 20/02/25 14:31



עו"ד ונטרין אדם ידיד | צילום: אוהד דיין

גולדן ויזה הוא כינוי לויזות השקעה המקנות תושבות. הרעיון הבסיסי הוא קבלת תושבות באמצעות השקעה פיננסית במדינה זרה. תוכנית זו מאפשרת ליחידים ולבני משפחותיהם לקבל זכויות תושבות על בסיס עמידה בקריטריונים פיננסיים שנקבעו מראש. באירופה, תוכניות אלו הפכו לפופולריות במיוחד בקרב משקיעים בעלי הון המחפשים לשפר את חופש התנועה שלהם, ליהנות מחינוך ושירותי בריאות מתקדמים, ולהגן על נכסיהם מפני חוסר יציבות פוליטית או כלכלית במדינת מוצאם.

עד השנים האחרונות אלו המשקיעים היו בעיקר מסין ורוסיה והנה החל מהשנה האחרונה, חל גל השקעות גדול מארה"ב, אשר יש המייחסים אותו לתוצאות הבחירה בדונלד טראמפ לנשיאות. מקומם של הישראלים מעולם לא נפקד מרשימה זו, אך אין ספק כי בשנתיים האחרונות יש בישראל התעוררות בעניין.

במשך שנים, תוכניות הגולדן ויזה במדינות האזור אפשרו למשקיעים מסלול ישיר לתושבות, ובהמשך לאזרחות, תוך קבלת הטבות של האיחוד האירופי.

עם זאת, השנים האחרונות הביאו עמן שינויים משמעותיים ורפורמות מקיפות, שהובילו משקיעים לבחון מחדש את אפשרויות ההשקעה שלהם. לאחר שמדינות כמו בריטניה ואירלנד ביטלו לחלוטין את תוכניות הגולדן ויזה שלהן ב-2023 ו-2024, מדינות נוספות באירופה מבצעות מהלכים דומים, תוך שינוי מדיניותן כלפי מסלולי התושבות באמצעות השקעה.

במאמר זה אסקור את השינויים שנכנסו לתוקף בשנת 2025 בחלק מהתוכניות. טרם נצול לסקירה, טיפ קטן- משקיע שאינו סגור על השקעה ספציפית, חייב לדעת כי ישנם מגוון שיקולים שחשוב לקחת בחשבון כאשר מחליטים ללכת על תוכנית מסוימת ולא על אחרת. מומלץ לשקול את הדברים בצורה רחבה מאד ורצוי להיוועץ עם עורך דין ורואה חשבון המתמחים בסוגיות האלו, טרם בחירה לגבי המדינה והמסלול.

### פורטוגל - רפורמות משמעותיות בגולדן ויזה

תוכנית הגולדן ויזה של פורטוגל, שהייתה בעבר מהמבוקשות ביותר, עברה שינויים משמעותיים באוקטובר 2023, במסגרתם בוטלה אפשרות ההשקעה בנדל"ן. כעת, משקיעים המעוניינים לקבל תושבות נדרשים להשקיע לפחות 500 אלף אירו בקרנות השקעה מאושרות, כגון קרנות הון פרטיות והון סיכון, בתחומים מגוונים כמו טכנולוגיה, כדורגל וחקלאות.

הליך הבקשה נתקל בעיכובים בשל השלכות מגפת הקורונה, אך החוק החדש קובע כי ניתן להגיש בקשה לאזרחות לאחר 5 שנים ממועד הגשת הבקשה, במקום 5 שנים ממועד קבלת היתר השהייה. שינוי זה מאפשר למשקיעים ליהנות מהחזר השקעה מוקדם יותר ומהאצת תהליך ההתאזרחות.

היתר התושבות בפורטוגל חל על שלושה דורות בני משפחה ומקנה להם זכות לחיות, לעבוד וללמוד במדינה, עם אפשרות לאזרחות תחת דרישות שהייה מינימליות. בנוסף, התוכנית מאפשרת חופש תנועה ללא ויזה ברחבי אזור שנגן וכוללת הטבות מס אטרקטיביות.

במהלך השנה אמורה להתברר האפשרות להשקעה בנדל"ן המיועד לשכירות ארוכת טווח תחת ההגדרה כ"דיוור בר השגה". אופציה זו תפתח שוב את האפשרות להשקעה מסוימת בנדל"ן.

היתרון המהותי ביותר של ויזת המשקיעים בפורטוגל הינה שעדיין קיימת אפשרות לבקש אזרחות לאחר תקופה מלאה החזקת סטאטוס תושבות מכוח הגולדן ויזה, בלי להיות תושב פורטוגלי הלכה למעשה.

### יוון – העלאת רף ההשקעה וחלוקה לאזורי השקעה

יוון הייתה ידועה כאחת המדינות שהציעו את המסלול המהיר ביותר לקבלת תושבות אירופית באמצעות תוכנית הגולדן ויזה. עם זאת, בשנת 2024, הכריז ראש ממשלת יוון על רפורמות משמעותיות בתוכנית, הכוללות העלאת סכום ההשקעה המינימלי וקביעת אזורי השקעה שונים ברחבי המדינה.

כחלק מהשינויים, הועלה סכום ההשקעה המינימלי ל-500 אלף אירו באזורים רבים, לעומת 250 אלף אירו בעבר. זאת, במטרה לצמצם את השפעת התוכנית על שוק הדיור המקומי. באזורים המבוקשים ביותר, כגון אתונה, סלוניקי, מיקונוס וסנטורוני, סכום ההשקעה המינימלי אף גבוה יותר ועומד כעת על 800 אלף אירו.

לצד הרע יש גם שינוי טוב שנכנס לתוקף - יחד עם העלאת סכומי ההשקעה נותרו אפשרויות לקבלת ויזת המשקיעים גם בעבור השקעה בסך 250 אלף יורו באם ההשקעה היא בנכס פריפריאלי או באם הוא כולל הסבת נכס תעשייתי שאינו בשימוש לנכס למגורים (גם באזור מבוקש).

### ספרד - ביטול השקעות בנדל"ן ומעבר להפקדות בנקאיות

ספרד מצטרפת לפורטוגל ומבצעת רפורמות משמעותיות בתוכנית הגולדן ויזה שלה. בעבר, ניתן היה לקבל תושבות ספרדית באמצעות השקעה של לפחות 500 אלף אירו בנדל"ן. אך באפריל 2024 הודיעה ממשלת ספרד על ביטול אפשרות זו, כחלק ממדיניות המבקשת לראות בדיור זכות בסיסית ולא אפיק השקעה עסקי.

כעת, המשקיעים המעוניינים בתושבות ספרדית נדרשים להפקיד לפחות מיליון אירו בבנק ספרדי מוכר. שינוי זה מסמן התרחקות ממודל הגולדן ויזה המסורתי באירופה ואף מעיד על כוונה עתידית לבטל לחלוטין את התוכנית.

המשקיעים שיקבלו את האשרה ייהנו ממעבר חופשי ברחבי אזור שנגן, זכות לגור, לעבוד וללמוד בספרד, וכן יזכו לגישה לשירותי חינוך ובריאות ברמה הגבוהה של האיחוד האירופי, עם דרישות שהייה מינימליות. לאחר 5 שנים ניתן להגיש בקשה לאזרחות ספרדית.

חשוב לדעת: בהתאם להחלטת הממשלה, האפשרות להגיש בקשות במסגרת התוכנית תיסגר ב-3 באפריל 2025.

### קפריסין - פתיחות מרובה יותר למשקיעים

כל החדשות ביטחוני מדיני פוליטי בעולם כלכלה המגזין תוכניות mako עוד

### הונגריה - מסלול חדשני ומשתלם לתושבות אירופית

תוכנית הגולדן ויזה של הונגריה מציעה מסלול פשוט וגמיש, המאפשר קבלת היתר שהייה ל-10 שנים (עם אפשרות חידוש), לצד חופש תנועה ברחבי אזור שנגן.

אפשרויות ההשקעה:

- 250 אלף אירו – השקעה בקרנות נדל"ן
- 500 אלף אירו – רכישת נדל"ן

ייחודה של התוכנית הוא היכולת להמיר בהמשך את הליך התשובות בהליך התאזרחות בלי דרישות לשפה, השכלה או מגורים בפועל, מה שהופך אותה לאופציה נגישה במיוחד עבור משקיעים.

זו העת לציין כי יוקר המחיה בהונגריה, נמוך בהשוואה למדינות אחרות באירופה.

## סיכום

תוכניות הגולדן ויזה האירופיות היוו במשך שנים מסלול מבוקש להשגת תושבות ובחלק מהמדינות אף לאזרחות דרך השקעות מגוונות. עם זאת, מדינות רבות מבצעות רפורמות משמעותיות, תוך הפסקת האפשרות להשקעה בנדל"ן.

פורטוגל עברה להשקעה בקרנות, יוון וספרד העלו את רף ההשקעה והגבילו השקעות נדל"ן, בעוד הונגריה מציעה מסלול חדש ונגיש יותר. במקביל, קיימות חלופות כמו מסלול "פספורט הכישרון" בצרפת או התושבות השוויצרית לבעלי הון.

האפשרויות להשגת תושבות באירופה עדיין קיימות, אך הדגש עובר להשקעות חלופיות מעבר להשקעת הנדל"ן המסורתית.

השינויים הללו מצביעים על מגמה חדשה שבה מסלולי הגולדן ויזה הופכים למורכבים יותר, עם דרישות מחמירות יותר, אך עדיין מהווים הזדמנות למשקיעים המעוניינים להשיג תושבות אירופית בתנאים משתנים.

ולעיתים, מעמד התושב יכול להוות בונוס להשקעה אשר תיעשה במילא. ניתן דוגמא- אדם מבין כי ברצונו לפזר סיכון ולדאוג שחלק מכספו יהיה במדינה אחרת. הוא מוצא נכס נדל"ני מניב עם תשואה טובה וצפי לעליית ערך בעתיד. ייתכן שבעבור אותה השקעה הוא ובני משפחתו יכולים גם לקבל תושבות, המחייבת אותם לבקר באותה מדינה כשבוע מדי שנה ולהמשיך להיות בעל נכס-זה ללא ספק בונוס ששווה לשקול.

\*\*\*

כתבה שיווקית בחסות דוד ידיד, משרד עורכי דין ונוטריון; הכתבה נערכה על ידי מערכת Duns 100.

גולדן ויזה      דירה ביוון      דירה בקפריסין      השקעה ביוון      השקעה בפורטוגל

תושבות אירופאית

הגדרות

תוכניות חדשות 12

חדשות

אודות

תנאי שימוש

מהדורה ראשונה

סדר עולמי

מדע וסביבה

כלכלה

ביטחוני

פרסמו אצלנו	מדיניות פרטיות	חדשות סוף השבוע	תוכנית חיסכון	צרכנות	ספורט	פוליטי
לפנייה ב-ppk	צור קשר	מהדורת היום	שש עם	נדל"ן	תרבות	פלילי
הסדרי גניסוח	המייל האדום		אולפן שישי	תחזית מזג האוויר	בריאות	בארץ
			פגוש את העיתונות	אלימות נגד נשים	דיגיטל	בעולם
			המהדורה המרכזית	תאונות דרכים בישראל	אחד ביום	חינוך
			חמש עם רפי רשף		TECH12	פרשנות