# מעבר לדובאי מישראל: מה עושים, ובאיזה סדר

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 18.11.2026

מי שעובר לדובאי מישראל צריך לסגור כמה דברים, והסדר חשוב: קודם ויזת תושבות, אחריה חשבון בנק, העברת הכסף ומקום מגורים, ובסוף רישיון נהיגה ובדיקה של המס בישראל. הדרך הראשונה שאני ממליץ לבדוק היא ויזה דרך דירה שקונים, כי היא נותנת תושבות בלי מעסיק ובלי חברה, והדירה נשארת שלכם. לכל שלב יש כאן משפט או שניים, וקישור למדריך המלא.

**בקצרה**

- הסדר חשוב: קודם ויזת תושבות, אחריה חשבון בנק, העברת הכסף ומקום מגורים, ובסוף רישיון נהיגה ובדיקה של המס בישראל.
- ויזה דרך דירה שקונים נותנת תושבות בלי מעסיק ובלי חברה, והדירה נשארת שלכם.
- על נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות אפשר לקבל ויזת זהב לעשר שנים.

**במדריך הזה**

01 . בוחרים איך מקבלים תושבות
02 . ויזת זהב דרך נכס
03 . פותחים חשבון בנק
04 . מעבירים את הכסף מישראל
05 . מחליטים: לשכור או לקנות
06 . בוחרים אזור, במיוחד עם ילדים
07 . קונים: העלויות והשלבים
08 . ממירים רישיון נהיגה
09 . בודקים את המס בישראל
10 שני דברים שחלים על כל תושב
11 איך אני יכול לעזור

## 01 . בוחרים איך מקבלים תושבות

בלי ויזת תושבות אי אפשר לגור בדובאי, ורוב הצעדים הבאים תלויים בה. יש שתי דרכים עיקריות: דרך נכס שאתם קונים, או דרך עבודה, חברה או פרילנס.

- **דרך נכס:** בעלים של דירה גמורה יכולים לקבל ויזה לשנתיים, ומאז 2026 אין לה שווי מינימלי לבעלים יחיד. על נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות אפשר לקבל ויזת זהב לעשר שנים. ההשוואה המלאה נמצאת ב"ויזה לשנתיים או ויזת זהב".

- **בלי נכס:** ויזת עבודה דרך מעסיק, ויזה דרך חברה שאתם פותחים, או אישור פרילנס באזור חופשי. מי זכאי וכמה זה עולה, הסברתי ב"ויזה לשנתיים בלי נכס".

## 02 . ויזת זהב דרך נכס

ויזת זהב נותנת תושבות לעשר שנים, בלי חסות של מעסיק, ואפשר לצרף אליה את בן או בת הזוג, את הילדים ואת ההורים. היא מתאימה למי שקונה נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות, ואין חובה לגור בדובאי כדי לשמור עליה. את התנאים, המסמכים והשלבים, וגם כמה זמן זה לקח לי, ריכזתי במדריך על ויזת זהב.

## 03 . פותחים חשבון בנק

חשבון בנק בדובאי אפשר לפתוח גם בלי ויזה, אבל רק בבנקים מעטים ובתנאים קשים. עם ויזת תושבות ותעודת זהות אמירתית זה הרבה יותר פשוט. מה צריך, ומה משתנה עם תושבות, תמצאו ב"חשבון בנק בדובאי".

## 04 . מעבירים את הכסף מישראל

העברה גדולה מישראל לדובאי עוברת בדרך כלל דרך הבנק, והיא דורשת הכנה: אישור מרשות המסים על טופס 2513 ומסמכים על העסקה. כדאי להתחיל בזה לפני שמתחייבים לתשלומים. מה הבנק ביקש ממני, וכמה זמן זה לקח, סיפרתי ב"העברת כסף לדובאי".

## 05 . מחליטים: לשכור או לקנות

כמעט כל מי שעובר מתלבט אם לשכור דירה או לקנות. בקנייה של דירה מוכנה דרך מתווך משלמים באגרות ובעמלות בערך 7% מהמחיר, ובקנייה על הנייר ישירות מהיזם בדרך כלל כ-4% ועוד אגרות מנהלה. מצד שני, קנייה יכולה לתת גם ויזה, והכסף לא הולך לבעל הבית. מתי שכירות בהתחלה הגיונית, ומתי קנייה עדיפה, הסברתי ב"לשכור או לקנות כשעוברים לדובאי".

## 06 . בוחרים אזור, במיוחד עם ילדים

עם משפחה, האזור נקבע בעיקר לפי בתי הספר, הפארקים והדרך לעבודה. ריכזתי את האזורים המשפחתיים המוכרים, ומה יש בכל אחד מהם, ב"איפה לגור בדובאי עם משפחה".

## 07 . קונים: העלויות והשלבים

מעבר למחיר משלמים 4% אגרת רישום לרשות המקרקעין ועוד כמה אגרות מנהלה, ואחרי קבלת המפתח דמי שירות כל שנה. את כל העלויות ריכזתי ב"כמה עולה דירה בדובאי". מי שקונה דירה בבנייה ימצא את השלבים ואת תוכניות התשלומים ב"קנייה על הנייר".

## 08 . ממירים רישיון נהיגה

אחרי שיש לכם ויזת תושבות, אפשר להמיר רישיון נהיגה ישראלי לרישיון של דובאי בלי טסטים. אני המרתי באוקטובר 2025, והרישיון היה אצלי ביד תוך שעה מהבקשה. את השלבים מול רשות הדרכים והתחבורה (RTA) פירטתי ב"רישיון נהיגה בדובאי".

## 09 . בודקים את המס בישראל

ויזת זהב היא מעמד הגירה ולא תושבות מס. תושבות המס בישראל נקבעת לפי מרכז החיים שלכם, ולכן מי שעובר צריך לבדוק את המצב שלו מול רואה חשבון. ההסבר נמצא ב"ויזת זהב ותושבות מס". מי שנשאר תושב ישראל ומשכיר את הדירה בדובאי צריך לדווח בישראל על ההכנסה, וזה מוסבר ב"מס בישראל על נכס בדובאי".

## 10 שני דברים שחלים על כל תושב

- **ביטוח רפואי:** בדובאי הוא חובה כדי להוציא או לחדש ויזת תושבות.
- **שישה חודשים בחוץ:** שהייה של יותר מ-180 יום ברצף מחוץ לאמירויות מבטלת ויזת תושבות רגילה. יש חריג למשקיעים, ולא ברור אם הוא חל על הוויזה לשנתיים דרך נכס. בוויזת זהב הכלל הזה לא חל.

## 11 איך אני יכול לעזור

אני מלווה קונים בדובאי, מבחירת הנכס ועד קבלת המפתח והוויזה. אם אתם עוברים ושוקלים לקנות, שלחו לי הודעה בוואטסאפ וספרו לי מתי אתם מתכננים לעבור, ואם הכוונה היא לנכס שייתן ויזת זהב. אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אני נותן הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

## שאלות נפוצות

**מה עושים קודם כשעוברים לדובאי?**

קודם מסדרים ויזת תושבות, כי חשבון בנק, חוזה שכירות ורישיון נהיגה תלויים בה. אם אתם קונים דירה, הוויזה יכולה להגיע דרך הנכס עצמו.

**אפשר לקבל תושבות בדובאי דרך קניית דירה?**

כן. על דירה גמורה אפשר לקבל ויזה לשנתיים, ועל נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות ויזת זהב לעשר שנים.

**אפשר לעבור לדובאי בלי לקנות דירה?**

כן, דרך ויזת עבודה, חברה משלכם או אישור פרילנס. הפרטים ב"ויזה לשנתיים בלי נכס".

**אפשר לפתוח חשבון בנק בדובאי לפני שיש ויזה?**

אפשר, אבל רק בבנקים מעטים ובתנאים קשים. עם תושבות זה הרבה יותר פשוט.

### ויזת זהב הופכת אותי לתושב מס בדובאי?

לא. היא מעמד הגירה. תושבות המס בישראל נבדקת לפי מרכז החיים, ובודקים אותה מול רואה חשבון.

## מקורות

- ויזה לשנתיים דרך דירה בלי שווי מינימלי מאז 2026, וויזת זהב מ-2 מיליון דירהם: המקורות במדריך "ויזה לשנתיים או ויזת זהב" ובמדריך ויזת הזהב (DLD, ICP, u.ae).
- בני משפחה בוויזת זהב, ואין חובת שהייה: המדריך על ויזת זהב (DLD, ICP).
- ויזה בלי נכס, ביטוח רפואי חובה, שישה חודשים בחוץ: המדריך "ויזה לשנתיים בלי נכס" (u.ae, General provisions for the residence visa; Gulf News).
- חשבון בנק בלי ויזה: המדריך "חשבון בנק בדובאי".
- טופס 2513: המדריך "העברת כסף לדובאי".
- המרת רישיון בלי טסטים ומשך הזמן: המדריך "רישיון נהיגה בדובאי" (מהניסיון שלי, ו-RTA).
- ויזת זהב היא לא תושבות מס: המדריך "ויזת זהב ותושבות מס".
- דיווח בישראל על שכירות: המדריך "מס בישראל על נכס בדובאי".
- 4% אגרת רישום: המדריך "כמה עולה דירה בדובאי" (DLD, Property Finder).
- העלויות באחוזים (4% אגרת רישום, 2% עמלת מתווך ועוד מע"מ, ואגרות קטנות): מדריך העלויות באתר (DLD, Property Finder). 7% הוא עיגול לדירה מוכנה סביב מיליון עד מיליון וחצי דירהם.

### עוברים לדובאי ושוקלים לקנות?

ספרו לי מתי אתם מתכננים לעבור, ואם הכוונה היא לנכס שייתן ויזת זהב.

**שליחת הודעה בוואטסאפ ←**

המידע כללי, והפרטים המלאים נמצאים במדריך של כל שלב. הדרישות יכולות להשתנות, ואת ענייני המס בודקים מול רואה חשבון.