

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**EMLAK VERGİLERİNİN RAYİÇ DEĞER ENDEKSLİ TOPLANILMASI
PRATİĞİNİN İNCELENMESİ: İSTANBUL- GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Ahmet IŞIK

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

HAZİRAN 2022

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**EMLAK VERGİLERİNİN RAYİÇ DEĞER ENDEKSİ TOPLANILMASI
PRATİĞİNİN İNCELENMESİ: İSTANBUL- GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Ahmet IŞIK
(501181651)**

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

HAZİRAN 2022

İTÜ, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'nün 501181651 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Ahmet IŞIK, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “EMLAK VERGİLERİNİN RAYİÇ DEĞER ENDEKSİ TOPLANILMASI PRATİĞİNİN İNCELENMESİ: İSTANBUL- GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ ÖRNEĞİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Reha Metin ALKAN**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU
Gebze Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **3 Haziran 2022**
Savunma Tarihi : **6 Temmuz 2022**

Alper ve Hilal'e,

ÖNSÖZ

Lisans ve yüksek lisans eğitimim boyunca bana bilgileri, tecrübeleri ve vizyonu ile her adımda yol gösteren, çok kıymetli hocam Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU'na minnet ve saygılarımı sunarım.

Üniversite hayatımı büyük destekleriyle kolaylaştıran, her soruma bıkmadan cevap veren, tez çalışmam sırasında yardımlarıyla beni motive eden Necati Doruk GÜNGÖR, Hasan IŞIK, Ahmet DURAP ve Araş. Gör. Muhammed Oğuzhan METE'ye tüm yardım ve desteklerinden dolayı gönülden teşekkürlerimi sunarım.

Haziran 2022

Ahmet IŞIK
(Geomatik Mühendisi)

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER	ix
KISALTMALAR	xiii
SEMBOLLER	xiii
ÇİZELGE LİSTESİ	xv
ŞEKİL LİSTESİ	xvii
ÖZET	xix
SUMMARY	xxii
1. GİRİŞ	1
1.1 Problem Tanımı	3
1.2 Çalışmanın Amacı	4
1.3 Metodoloji	5
1.4 Literatür Araştırması	6
2. TEMEL TANIM VE KAVRAMLAR	11
2.1 Emlak Vergisi	11
2.1.1 Türkiye’de emlak vergisinin tarihçesi	12
2.1.2 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu	14
2.1.3 Emlak vergi değeri	15
2.1.4 Emlak vergisi oranları	18
2.1.5 Kıymet takdir komisyonları	19
2.2 Taşınmaz Değerlemesi	20
2.2.1 Taşınmaz değerlemesinde etkin faktörler	21
2.2.2 Taşınmaz değerlendirme yöntemleri	23
2.2.2.1 Emsal değerlendirme yöntemi	24
2.2.2.2 Gelir değerlendirme yöntemi	24
2.2.2.3 Maliyet değerlendirme yöntemi	25
2.2.2.4 İstatistiksel değerlendirme yöntemleri	25
3. YAPILAN ÇALIŞMALAR	27
3.1 Türkiye Emlak Vergisi Sistemi	27
3.1.1 Mevcut emlak vergisi toplama uygulaması	28
3.1.2 Mevcut emlak vergi değer tespiti	30
3.1.2.1 Binalar için emlak vergisi	31
3.1.2.2 Arsalar için emlak vergisi	34
3.1.2.3 Araziler için emlak vergisi	35
3.2 Emlak Vergi Değerinin Kullanıldığı uygulamalar	36
3.3 Çalışma Alanı: İstanbul- Gaziosmanpaşa ilçesi	38
3.3.1 Mevcut emlak vergisi geliri	43
3.3.2 Emlak vergisinin tahsilatı	47
3.3.3 Emlak vergi değeri ve güncel rayiç değerlerin karşılaştırması	50
4. BULGULAR	53

5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	55
KAYNAKLAR	59
EKLER	633
ÖZGEÇMİŞ.....	65

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BB	: Bağımsız Birim
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
EV	: Emlak Vergisi
EVK	: Emlak Vergisi Kanunu
EVT	: Emlak Vergisi Tüzüğü
GIS	: Geographical Information Systems
GOP	: Gaziosmanpaşa
KAKS	: Kat adedi kat sayısı
MEGSİS	: Mekânsal Gayrimenkul Sistemi
QGIS	: Quantum Geographical Information Systems
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TAİS	: Türkiye Arazi İdare Sistemi
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TAKS	: Taban alanı kat sayısı
TDUB	: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TKMP	: Tapu Kadastro Modernizasyon Projesi
TUCBS	: Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi
TUGDES	: Türkiye Gayrimenkul Değerleme Standartları
URL	: Uniform Resource Locator
VT	: Veri Tabanı
VUK	: Vergi Usul Kanunu

SEMBOLLER

%	: Yüzde
‰	: Binde
m²	: Metrekare
&	: Ve

ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 3.1 : Bina Vergisi Oranları.....	32
Çizelge 3.2 : Arsa ve Arazi Vergisi Oranları	36
Çizelge 3.3 : Emlak Vergisinin Belediye Gelirleri İçindeki Payı	37
Çizelge 3.4 : İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesi taşınmazların kullanım amacı sayılarına göre bağımsız bölüm listesi	37
Çizelge 3.5 : Mevcut Emlak Vergisi Geliri Gösterir Örnek.....	46

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 3.1 : Gaziosmanpaşa ilçesi rayiç değeri bilinen konut lokasyon verileri.	38
Şekil 3.2 : Gaziosmanpaşa ilçesi bina verileri haritası.	40
Şekil 3.3 : Gaziosmanpaşa ilçesinde Bağlar caddesi bina verisi.	40
Şekil 3.4 : Gaziosmanpaşa Belediyesi EV Tahakkuk toplamı verisi örneği.	43
Şekil 3.5 : Gaziosmanpaşa Belediyesi EV Tahsilat toplamı verisi örneği.	44
Şekil 3.6 : Yıllara ve Yapı Ruhsatına Göre Türkiye’de yapılan Konut sayısı.	45
Şekil 3.7 : Yıllara ve Yapı Ruhsatına Göre İstanbul’da yapılan Konut sayısı.	45
Şekil 3.8 : Gaziosmanpaşa ilçe sınırlarında web sitesi üzerinden satışta olan konutların rayiç değeri.	48
Şekil 3.9 : Türkiye Konut Satış İstatistikleri, Mart 2022.	48
Şekil 3.10 : Türkiye Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2022.	50
Şekil 3.11 : Gaziosmanpaşa Emlak vergi değeri ve Rayiç değeri arasındaki oran (Rayiç değeri/Emlak vergi değeri).	51
Şekil 3.12 : Gaziosmanpaşa Emlak vergi değeri ve Rayiç değeri arasındaki oran (Rayiç değeri/Emlak vergi değeri, Mahalle bazında gösterim).	52

EMLAK VERGİLERİNİN RAYİÇ DEĞER ENDEKSİ TOPLANILMASI PRATİĞİNİN İNCELENMESİ: İSTANBUL- GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ ÖRNEĞİ

ÖZET

Türkiye’de taşınmaz sahipliğinin getirdiği yükümlülüklerden biri de 1319 sayılı Emlak Vergi Kanununa dayanan emlak vergisinin ödenmesidir. Türkiye ekonomisinin gelir kaynaklarından biri olan emlak vergisi, yerel yönetimler için de önemli bir kaynaktır. Ancak mevcut mevzuat, kurumlar arası koordinasyon eksikliği ve vergiye tabi olan taşınmazların dinamik olarak izlenmesi gibi bir sistemin eksikliği hem taşınmazların güncel, gerçek değerlerinin saptanamamasına dolayısıyla emlak vergisi kayıplarına yol açmaktadır. Emlak vergisi değer tespitinde yaşanan temel sorunlardan biri de taşınmazların gerçekçi ve doğru değerlerinin tespiti hususudur. Bunun temel nedeni ülkemizin taşınmaz değerlendirme alanında belirli standartlara sahip olamamasıdır. Türkiye’de emlak vergisi toplanırken öncelikle vatandaşın beyanı istenmekte, beyan verilmemesi durumunda belediyece tespit edilen asgari vergi değeri üzerinden tutar tahakkuk ettirilmektedir. Emlak vergisine esas olan taşınmazların tespiti ve tespit edilen taşınmazların tapu kayıtları ile eşleştirilerek, taşınmaz maliklerinin emlak vergisini ödeyip ödemedikleri saptanabilmektedir. İlaveten, taşınmaz değerlerinin belirlenmesi, bu değerlere dayanarak değer haritalarının üretilmesi ve taşınmaz mal piyasasının kontrol altında tutulması, konuyla alakalı hizmetlerin yerine getirilerek kurumlar arasındaki koordinasyonu kuvvetlendirip, vergilendirmede verimliliğin yükseltilmesi hususunda; doğru ve güncel veriye duyulan ihtiyaç giderek artmaktadır. Bu çalışma kapsamında öncelikle mevcut emlak vergisi sisteminin işleyişi ele alınmış, daha sonra pilot çalışma alanı olarak belirlenen İstanbul’un Gaziosmanpaşa ilçesinde homojen olarak dağılmış konut nitelikli taşınmazların güncel emlak vergisi değerleri ile pazarı yansıtan ve web ortamında en çok kullanılan özel emlak sitelerinden elde edilen rayiç değerler arasındaki farklar dikkate alınarak bazı analizler yapılmıştır. Her bir vergi mükellefinin vergiye esas taşınmazına ait vergi ödemesinin teşvik edilmesi ve yerel yönetimler tarafından taşınmazların rayiç değerleri üzerinden emlak vergisinin tahsil edilmesi, vergi kayıplarının azaltılması, taşınmaz değerlerinin farklılıklarından doğan ekonomik sorunların çözüme kavuşturulması amacıyla bir irdeme yapılmıştır. Bu tez çalışmasında emlak vergi değerlerinin rayiç değerler üzerinden hesabı için bir veri tabanı oluşturulmuş, bağımsız bölüm bazında taşınmaz değerleri ortaya konularak belediyeler tarafından asgari rayiç bedel olarak belirlenen sokak bazlı emlak vergi değerleri ile kıyaslamalar yapılmıştır. Elde edilen sonuçlara göre emlak vergisinin rayiç değerden yaklaşık yedi kat daha düşük bir oranda tahakkuk ettirildiği görülmüştür.

EXAMINATION OF THE PRACTICE OF COLLECTING REAL-ESTATE TAXES WITH MARKET VALUE INDEX: THE CASE OF ISTANBUL-GAZIOSMANPASA DISTRICT

SUMMARY

The payment of property taxes in accordance with statute 1319 is one of the responsibilities of real estate ownership. Property tax, one of the sources of income for the Turkish economy, is a significant source of funding for local governments. The difficulty to ascertain the true values of the immovables and the loss of property tax are both brought on by the current legal regulations, the lack of coordination between institutions, and the absence of a mechanism to monitor the taxable real estate. The determination of the accurate and realistic values of the real estates is the fundamental issue encountered in the real estate tax valuation. One of the primary causes of this predicament is that our nation lacks certain norms in real estate valuation. The difficulty to identify the immovables that are liable to tax is one of the major issues towns faces while collecting property taxes. While collecting property tax in Türkiye, citizen's statement is required, and if no declaration is made, the amount is collected over the minimum tax value determined by the municipality. It is possible to ascertain if the owners of the immovables have paid the real estate tax by identifying the immovables that will serve as the foundation for the real estate tax and comparing the identified immovables with the land register records. As real estate values are established, value maps based on these values are created, and the real estate market is controlled, the need for accurate and current data is growing. This is because these activities improve coordination between institutions by providing the necessary services. The functioning of the current property tax system was highlighted in the study's scope, followed by an analysis of the current property tax values of residential properties that were uniformly distributed in terms of location within the boundaries of the Gaziosmanpaşa district of Istanbul, which was chosen as the pilot study area, and the most popular real estate pages on the web that monitor the market. It has been analysed by considering the disparity between their current values, promoting the tax payment of each taxpayer's taxable real estate, having local governments collect real estate tax over the real values of the real estates, minimizing tax losses, and resolving the social and economic issues brought on by the disparity in real estate values. According to above mentioned criteria, a proposal has been made to resolve them. The storing, analysis, and visualization capabilities of GIS can be used to manage a wide range of applications in the field of land management. The values based on independent sections have been exposed in this thesis, and a comparison has been made with the street-based real estate tax values determined by the municipalities as the minimum market value. A database has been built for the computation of tax values over the real worth. As a result of the findings, it has been determined that real estate taxes are accrued at a rate that is around seven times lower than the real worth. By outlining the issues faced by the government and taxpayer parties in our nation as they

attempt to prevent property tax losses and evasion, a solution proposal has been made using this thesis.

1. GİRİŞ

Devletlerin kamu hizmetlerini gerçekleştirebilmesi adına ihtiyaç duyduğu ekonomik kaynaklarının ilk sırasında vergiler gelmektedir. Gelir dağılımındaki adaletin tesisi ve kaynak dağılımı konusunda etkinliği sağlayabilmek adına vergiler önemli bir rol oynamaktadır. Vergi çeşitleri içerisinde emlak vergisi, maliklerin serveti üzerinden alınan en eski vergidir ve hemen hemen tüm ülkelerde emlak vergisi toplanmaktadır.

Emlak vergisi, gelir kalemleri içerisindeki payı sebebiyle ülke ekonomisini yakından ilgilendirmektedir ve ülkemizde yerel yönetimler tarafından tahsil edilmektedir. Emlak vergisi değerinin belirli bir standarda sahip olmaması ve ülkemizdeki taşınmaz değerlendirme ölçütlerinin mevzuatta net bir şekilde belirlenmemesi sebepleriyle emlak vergisi değerinin saptanması ve emlak vergisi toplanması konusunda sorunlar yaşanmaktadır.

Yerel yönetimlerin gelirleri içerisinde önemli yeri olan emlak vergisi, örneğin İstanbul ili, Gaziosmanpaşa Belediyesi 2019 yılı Faaliyet Raporuna göre belediyenin yıllık gelirinin %20,3'ü oranında belediyenin yıllık gelirleri oluşmaktadır (URL-1).

Beyoğlu Belediyesi'nin 2020 yılı Faaliyet Raporuna göre toplanan emlak vergisinden %36,8 oranında belediyenin yıllık gelirleri oluşmaktadır (URL-2).

Belediyelerin emlak vergisi toplanması hususunda önem arz eden problemlerinden birisi ise vergiye tabii olan taşınmazların belirlenememesidir. Türkiye'de 2002 yılında mevzuatta yapılan değişikliklerden önce emlak vergisi toplanırken vatandaşın beyanı istenmekteydi, beyan verilmemesi durumunda belediyece tespit edilen asgari vergi değeri üzerinden tutar tahakkuk ettirilmekteydi. Emlak vergisine esas olacak olan taşınmazların tespiti ve tespit edilen taşınmazların tapu kayıtları ile eşleştirilerek, taşınmaz maliklerinin emlak vergisini ödeyip ödemedikleri saptanabilmektedir. Ek olarak taşınmaz mal değerlerinin belirlenmesi, bu değerlere dayanarak değer haritalarının üretilmesi ve taşınmaz mal piyasasının kontrol altında tutulması, konuyla ilgili hizmetlerin yerine getirilerek kurumlar arasındaki koordinasyonu kuvvetlendirip,

verimliliğin yükseltilmesi hususunda; doğru ve güncel veriye duyulan ihtiyaç giderek artmaktadır (Ülger ve Demir, 1996).

Türkiye’de, taşınmazların değerlendirilmesi kavramı sistemleştirilemediğinden ötürü çeşitli değerlendirme yaklaşımları sonucunda elde edilen bedellerin büyük farklılıklar gösterdiği ve bu değerlerin farklılıklarından ötürü sosyal ve ekonomik olarak da problemler ortaya çıkardığı görülmektedir (Yomralıoğlu, 2000).

Mevcut mevzuatta yapılan 09.04.2002 tarihindeki yasal değişiklik kapsamında; vatandaşların beyanı ile emlak vergisi toplama usulü kaldırılmış olup, bunun yerine takdir komisyonlarının belirlediği asgari düzeyde arsa ve arazi birim değerleri getirilerek yeni bir emlak vergisi toplama usulüne geçilmiştir.

Dünyada giderek artan teknolojik gelişmeleri göz önüne alırsak, teknolojinin yasaların müsaade ettiği kadarıyla gerekli şekilde kullanılmaması sebebiyle bahse konu olan emlak vergisi toplanmasıyla alakalı sorunlar daha karmaşık bir hale bürünmektedir. Emlak vergilerinin kayıp ve kaçak olmasının önüne geçebilmek ve vergiye tabi olacak taşınmazların belirlenmesi adına, coğrafi bilgi sistemleriyle oluşturulan değer haritalarını baz alarak, toplanacak emlak vergisinin miktarını yaklaşık olarak tespit etmek mümkündür.

Emlak vergisinin, vatandaş tarafından ödenmemesinin, vergi kaybı oluşmasının sebeplerinden biri de hiç kuşkusuz vergi oranlarının yüksek olmasıdır, emlak vergisinin rayiç değerler üzerinden toplanması çalışmasında vatandaşların da fikrini konuyla alakalı anketlerden yararlanılarak ve vatandaşların düşünceleri de göz önünde tutularak değerlendirilmelidir.

Emlak vergisinin gerçek değer üzerinden toplanması çalışmasıyla İstanbul Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırlarında yer alan taşınmazların toplanması gereken emlak vergisi miktarının ve mevcut durumda toplanan emlak vergisi miktarının karşılaştırılarak, emlak vergisi toplamada kayıpların önüne geçilmesi, vergiye tabi olacak taşınmazların belirlenmesi adına çözüm önerileri sunulması amaçlanmıştır. Bahse konu önerilerle hem vergi kayıp kaçığının önüne geçilmesi hem de taşınmazların gerçek değeri üzerinden resmi işlerin yürütülmesi hedeflenmiştir.

1.1 Problem Tanımı

Taşınmazların el değıştirmelerinde tapu ve kadastro harcı, alışverişe konu olan taşınmaz emlak vergisi değerinden az olmamak kaydıyla taşınmazın beyan edilen taşınmaz devri ve iktisap bedeli miktarı göz önünde tutularak hesaplanmaktadır. Diğer bir deyişle, taşınmaz alışverişinde tapu harcı bedelini, emlak vergisi değeri ve piyasa değeri göz önüne alınarak yüksek olan üzerinden hesaplanmaktadır. Ne yazık ki maliklerin büyük bir kısmı taşınmazın gerçek piyasa değeri yerine tapuda gösterilen değer üzerinden satış yapmayı tercih ettiğı için kamunun bu alanda önemli bir vergi kaybı oluşmaktadır. Bu nedenle, vatandaşların emlak vergilerini neden gerçek piyasa değerleri üzerinden ödemek istemediklerinin irdelenmesi gereken bir husustur.

Yerel yönetim gelirlerinin büyük bir kısmını ihtiva eden emlak vergileri (EV), arsa, arazi ve binaları kapsamaktadır. Vergi mükelleflerinin birçoğunu ilgilendiren EV, vergi çeşitlerinden olan servet vergisidir ve Türkiye’de 1986 yılından beri tahsili ve takibi belediyeler tarafından yapılmaktadır. Ülkemizde düşük vergi toplanmasının belki de bir sebebi; emlak vergilerinin güncel takip edilememesi ve taşınmaz malların rayiç değerlerinin belirlenememesidir (Karabacak, 2002).

9 Nisan 2002 tarihinde yürürlüğe giren Emlak Vergisi Uygulamasında Değişiklikler Yapan 4751 Sayılı Kanun ile birlikte emlak vergisinde yeni bir döneme girilmiş, beyan bildirim uygulaması kaldırılmıştır. Mevcut duruma göre sadece taşınmaz maliklerinin değışmesi durumunda ilgili belediyeye bildirim yapılması hususu getirilmiştir (Resmi Gazete, 2002). Bunun yanı sıra, belediyeler tarafından oluşturulan komisyonlar asgari ölçüde rayiç değeri belirlemeye devam etmekte, bu değerler ise her yıl Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan yeniden değerlendirme oranı üzerinden vergi değerlerinin güncel tespiti yapılmaktadır.

Ülkemizde emlak vergi değerleri sokak bazında asgari oran üzerinden belirlendiğinden aynı sokak üzerinde bulunan taşınmazların arsa birim değerleri aynı kabul edilmektedir. Bu yaklaşım sonucunda emlak vergisi açığı oluşması kaçınılmazdır. Çünkü taşınmazlar bulundukları konuma ve taşıdıkları özelliklere göre farkındalıklar barındırmakta, dolayısıyla da birim arsa değerleri doğal olarak farklılaşmaktadır. Buna ek olarak ülkemizde taşınmaz değerlemesi ile alakalı mevcut yasal yapısının karmaşık olmasından ve belirli standartlara haiz mevzuat alt yapı eksikliği, taşınmaz piyasasında dengesizlik ve vergi kayıplarına neden olabilmektedir.

Taşınmazlarla ilgili mevcut birçok kanun ve yönetmelik var olmasına karşın, taşınmaz değerlemesi konusundaki mevzuat karmaşıklığı birçok soruna neden olmaktadır. Örneğin bir kamulaştırma uygulamasında taşınmazın değeri tespit edilirken, belediye tarafından belirlenmiş emlak vergi değeri, tapuda farklı bir değer, ipotek değeri gibi birbirinden farklı değerlere ek olarak kamulaştırma bilirkişileri tarafından belirlenmiş yine farklı bir değer ortaya çıktığı görülmektedir (Yomralıoğlu, 2009).

Emlak vergilerinin kayıp ve kaçaklarının engellenmesi, vatandaşın vergi mükellefiyetini yerine getirmesi, mahkemelerdeki taşınmaz davalarının çözülmesine yardımcı olabilmesi adına, vatandaşın vergi ödememe sebepleri de göz önünde tutularak, teknolojik olanaklardan yararlanılması gerekmektedir. Tüm yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda; ülkemizde emlak vergisinin mevcut pratik uygulamaları dikkate alınarak, vergilendirme işlemlerinin gerçekçi rayiç değerler üzerinden mi ve/veya hangi oranlarda hesaplanıp toplanması gerektiği hususun incelenmesi gerekmektedir.

1.2 Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın temel amacı, ülkemizdeki emlak vergi kayıplarının önüne geçilerek taşınmazların gerçek rayiç bedelleri üzerinden vergi tahsil edilmesinin sağlanması adına çözüm önerisi sunmaktır. Bu kapsamda, emlak vergisinin nasıl tespit edildiği ve tahsil edilmesi konusunda analiz yapılarak mevcut durum ortaya konulacaktır. Belirlenen bir pilot bölgede (İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesi) emlak vergisi değerleri ve gerçek piyasa değerleri karşılaştırılarak çıkarılan sonuçlar doğrultusunda, her bir vergi mükellefinin vergiye esas taşınmazına ait vergisini ödemesinin teşvik edilmesi ve yerel yönetimler tarafından taşınmazların gerçek bedelleri üzerinden emlak vergisinin tahsil edilmesi, vergi kayıplarının azaltılması, taşınmaz değerlerinin farklılıklarından doğan sosyal ve ekonomik sorunların çözüme kavuşması amacıyla bir öneri sunulacaktır.

1.3 Metodoloji

Ülkemizde halihazırda satılmak istenilen taşınmazların büyük çoğunluğunun gerek malikleri tarafından gerekse emlak şirketleri tarafından online platformlarda ilan edilerek satılmasını göz önüne alarak, bu platformlar içerisinde en yaygın kullanılan

“<https://www.sahibinden.com>” adlı web sitesi üzerinden Gaziosmanpaşa (GOP) ilçesine ait 1000 adet “konut” ilanının coğrafi bilgi sistem (CBS) ortamına aktarılarak bir veri tabanı oluşturulmuştur.

Gaziosmanpaşa Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ve Bilgi İşlem Müdürlüğünden temin edilen; tahakkuk ettirilmiş emlak vergisi bedeli, mahalle, sokak ve kapı numarası bilgileriyle eşleştirerek, yukarıda bahse konu CBS ortamında oluşturulan veri tabanında bütünleştirilmiştir. Böylece, GOP Belediyesinin 2019 yılına ait toplanan emlak vergileri ile gerçek piyasa değerleri üzerinden hesaplanan vergi değerleri karşılaştırılmıştır.

Emlak ofislerince online satışa sunulan taşınmazların “<https://www.sahibinden.com>” web sitesinden elde edilen verilerde bina bağımsız bölüm bilgisi bulunmadığı için, ilgili veriler GOP Belediyesinden temin edilen emlak vergisi verisiyle eşleştirilirken kapı numarasında bulunan tüm bağımsız bölümlerin emlak vergisi bedellerinin ortalaması alınmıştır. CBS ortamında web sitesinden elde edilen verilerin ‘kapı no’ (kapı numarası) verisi ile eşleştirilmesi için, ‘kapı no’ verisinde ‘konut’ filtrelemesi yapıldıktan sonra en yakın kapı no ile konumsal eşleştirme (spatial join) yapılmıştır.

<https://www.sahibinden.com> adlı online platformdan elde edilen veriler ile GOP Belediyesi emlak değerlerini MSExcel tablosunda eşleştirdikten sonra; emlak değerini hesaplamak için aşağıdaki formül kullanılmıştır (1.3).

$$[\text{Emlak Değeri} = ((\text{Emlak Tahakkuk Tutarı}) / 2) * 1000] \quad (1.3)$$

Konutlar için Emlak Değerinin %0,2 oranında vergi alındığından dolayı, Emlak Tahakkuk Tutarından, Emlak Değerine geçiş yapılmıştır.

Emlak Değeri elde edildikten sonra [Gerçek Değer / Emlak Değeri] işlemi ile <https://www.sahibinden.com> adlı online platformdan elde edilen gerçek değeri ile birbirine oranlanarak bir katsayı elde edilmiştir. Elde edilen katsayıya göre %0,2’lik emlak vergisi oranı (konutlar için) revize edilmeli mi? Sorusunun irdelenmesi gerekmektedir.

1.4 Literatür Araştırması

Vergi, kamunun gereksinim duyduğu kaynakları karşılamak amacıyla alınan zorunlu paralardır. Devlet vergiyi cebren alması onun halkın üzerindeki egemenlik gücünü

kullanmasıyla açıklanabilir. Tüm bunlara benzer kişi ve kurumlarca yapılan vergi tanımları çerçevesinde ve ışığında genel ve kabul edilebilir vergi tanımını, kamu kesiminin harcamak için gerekli kaynaklar ile yine kamu kesiminin borç yükünü karşılamak maksadıyla devletin egemenlik erkine binaen karşılık taahhüt edilmeksizin gerçek ve tüzel kişilerden cebren alınan parasal değer olarak yapılabilir (Akdoğan, 2003).

1319 sayılı Emlak Vergi Yasası kapsamında yürütülen taşınmaz değerlendirme faaliyetlerinde de taşınmazların emlak vergisinin belirlenmesi amaçlı yapılan işlemlerde rayiç değer üzerinden bildirilen veya taşınmazın gerçek alım – satım değerinin belirtilmemesi sonucunda kayıt altına alınan bedeller ile gerçek piyasa değerleri arasında oldukça farklılık oluşmakta ve gerçek değerler resmî kurumlarca yansıtamamaktadır. Yasal bir yaptırım ile gerçek değerlerin belirtilmesi denetlenmeli ve gerek maliye gerekse tapu müdürlükleri tarafından sistematik olarak değerlerin kayıt altına alınmasına ihtiyaç vardır. “Vergilendirmede, beyan esası yerine, gerçek değer tespit esasına dayalı ancak düşük vergi oranı uygulamasına geçilmesi” bu durum için bir çözüm olabilir (Yomralıoğlu, 1997).

Türkiye’de mevcut mevzuatın, uygulayıcıların ve resmi kurumların birbiriyle koordinasyon yoksunluğunun sebep olduğu durum; emlak vergisine tabi olan taşınmazların tespit edilememesi, bu gayrimenkullerin takip edilememesi, taşınmazların gerçek değerinin doğru bir şekilde saptanamamasına sebebiyet vermektedir. Bahsedilen sebeplerden dolayı büyük miktarlarda ekonomik kayıp oluşmaktadır. Gelişen bilgi teknolojileri kullanılarak mevcut sorunları asgari en düşük seviyeye indirilmesi mümkündür (Alkan vd., 2006)

Emlak vergisi alınırken kullanılan vergi değerinin sadece vergi tahsilatında esas alınmasıyla sınırlı tutmak, eksik ve yanıltıcı bir yaklaşımdır. Ek olarak bahse konu olan yaklaşımdan ötürü devletin vergi kayıpları artmaktadır. Bilhassa, şehirleşmenin olduğu alanlardaki mevcut emlak vergisi kayıp miktarı daha fazladır. Yapılan çalışmalarda problemin kaynağı olarak göze çarpan durum taşınmazların; emlak vergisi değeri, rayiç değer, sigorta değeri ve benzeri birçok değere sahip olması, vergi değerlerinin taşınmazların gerçek değerini yansıtmamasından dolayı vergi kayıp ve kaçaklarının yüksek miktarlarda olması, kurumlar arası koordinasyon eksikliği ve taşınmazların değerleri belirlenirken tüm ülkede benimsenmiş standartlardan yoksun olunmasıdır. Bu sebeple ülkemizde emlak vergisi değerlerinin gerçek taşınmaz

değerlerini yansıtıp yansıtmadığının kontrolünü sağlayan, mevcut emlak vergisi toplama uygulamasındaki adaletsizlik ve düzensizliği denetleyen, teknolojinin sunduğu imkanları kalifiye elemanlarla efektif ve sürdürülebilir şekilde kullanabilen, yasal mevzuatlarla desteklenen bir kurumsal yapı gerekmektedir.

Alkan vd. (2006), bilgi teknolojilerinden faydalanarak emlak vergisi mükellefi vatandaşlar ve emlak vergisiyle alakalı kurumların mevcut emlak vergisi değerlerine en uygun koşullarda erişebilmesini temin edecek ve uğranılan vergi kayıp miktarını en düşük seviyeye indirebilecek bir sistemin kurulmasının mümkün olduğunu göz önüne alarak, CBS teknikleri ile mevcut mevzuatta belirlenmiş olan asgari emlak vergi değerlerini (bölge, sokak yada cadde, bazında) taşınmazlara aksettirerek, mevcutta uygulamada olan asgari emlak vergisi değeri beyan düzenini kontrol etmek amacıyla bir model tasarlayarak örnek bir uygulama yapmış olup, yol ağı ile kadastral verileri ilişkilendirip emlak vergisine tabi olan taşınmazlar için bir veri tabanı tasarlamışlardır.

Hacıköylü (2009), emlak vergisinde taşınmaz değerinin tespiti safhasında yaşanan sorunları irdelenmiş, Amerika Birleşik Devletleri (ABD) ve Türkiye emlak vergi sistemlerini incelemiş, emlak vergisine esas değerlerin tespitinde yaşanan sorunların hangi unsurlardan kaynaklandığı ve nedenleri araştırılarak ortaya konulmuştur. Çalışmanın sonucunda ise mevzuata, idareye ve EV mükelleflerinin EV ödemesine gönüllü katılımını sağlamaya yönelik önerilerde bulunularak, taşınmazların vergiye esas değerlerinin belirlenirken söz konusu taşınmazlara ait vergiyle alakalı kayıtlara sahip bir tapu ve kadastro sisteminin olmadığı, vergiye esas taşınmazların piyasa değerlerini saptamak adına düzenlemelerin yapılmadığı, bu değerleri saptama safhasını tamamen idarece teknik ve mesleki bakımdan yetersiz ve eksikliklere sahip komisyonlar tarafından yapıldığını, bahsedilen sorunları çözerek idare ile emlak vergisi mükellefi olan vatandaşların ilişkisini güçlendirmenin gerekliliği açıklanmıştır.

Kalaycı (2019), emlak vergisinde değer tespitinin bilgi teknolojilerinden yararlanarak yapılması konusunda çalışma yapmış olup, emlak vergisine esas bir CBS tasarlamayı amaçlamıştır. Yapılan çalışma sonucunda, taşınmaz pazarının; teknolojik gelişmelere paralel olarak internet üzerinden yaygınlaşması göz önüne alınarak, mesken yerleşimi olan iki mahalleyi pilot uygulama için emlak vergi değerleri ve piyasa değerlerini CBS tabanında değerlendirmiş ve bu veriler arasında iki kat fark olduğunu ortaya koymuştur. E-Türkiye dönüşüm projesi kapsamında Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi

Sistemi (TUCBS), Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve benzeri önemli projelerin verilerinden yararlanıldığını fakat bu kapsamda özel piyasa verileriyle MEGSİS ve TAKBİS verileri bütünleştirilememiş olduğunu, bu sebeple taşınmazlara ait piyasa değerleri verilerinin müşterek bir veri tabanında yönetilmesinin iş yükünü azaltacağını ve EV tahsilatının gerçek değerler üzerinden gerçekleşebileceğini aynı zamanda söz konusu yapılan çalışmanın ticari alanlarda da yapılabileceğini vurgulamıştır.

Uğur ve Oğuz (2019), Kırıkkale Belediyesini pilot çalışma alanı olarak belirleyip belediyenin gelir tablosunda EV değerlendirmesi yapılarak, emlak vergisinin getirisiyle alakalı sorunlara ışık tutmak ve EV gelirlerinin arttırılması için çözüm önerileri sunulmuştur. Bu amaçla Kırıkkale Belediyesi Emlak Müdürlüğünde çalışan uzman kadroyla görüşmeler yapılmış olup Kırıkkale Belediyesi verilerinin SPSS programı aracılığıyla istatistiki analiz yapılarak ve söz konusu EV çeşitleri arasındaki karşılaştırmayı yapmak için Pearson Korelasyon analizi uygulanmış, 2002-2018 döneminde EV tahsilat oranları %5-14 aralığında değişkenlik sergilemesini tahsilat bakımından düşük seviyede olduğunu değerlendirmiş ve beklenen düzeyde tahsil edilemediğinden belediye gelirleri tablosunda küçük bir paya sahip olduğu vurgulanarak yerel yönetimlere ve idarecilere noksanlık olmadan adil vergi bedeli çıkartılan bir sistemin oluşturulmasının gerekliliği konusunda öneri sunulmuştur.

Yomralıoğlu ve Çete (2011), Türkiye için yerel yönetimlerce büyük sorun olan emlak vergisi toplanması ve emlak vergisine tabi olan taşınmazların gerçek değerinin belirlenmesi yani taşınmaz değerlemesi sorununa da ışık tutan çalışmada taşınmazlarla alakalı kurumların organize olduğu arazi bilgileri yönetimini içeren bir Arazi İdare Sistemleri (AİS) kurulmasını ve mevcut duruma istinaden sürdürülebilir kalkınmanın destekleneceğini vurgulamıştır. Mevcut arazi idare sisteminin verimliliği incelenerek yeniden bir sistem yapılması ihtiyacı olduğu ve kimi Avrupa ülkelerinin Arazi İdare Sistemleri ve uluslararası organizasyonların dokümanlarını inceleyerek ortaya çıkan sonuçları göz önünde tutup Türkiye Arazi İdare Sistemi (TAİS) yaklaşımını takdim etmişlerdir. TAİS adıyla anılan yaklaşım üç temel bileşen olan mevzuat düzenlemeleri, kurumsal yapılanmalar ve teknik organizasyondan oluşmakta olup mevzuat açısından yeniden hazırlanacak bir “Arazi Kanunu” ve yapılacak olan arazi idaresinde “Arazi İdare Müsteşarlığı” adıyla anılan kurumsal yapılanmayla organize olunmasını önermişlerdir.

Uşak (2019), Emlak vergisinde konumun büyük etkisini göz önüne alarak çalışmada uygun taşınmaz değerlendirme yöntemini ve taşınmaz değerine konumsal olarak etki eden etmenleri kullanarak taşınmazların rayiç değerlerinden hareketle vergiye esas zemin değerlerinin hesaplanması yapılarak elde edilen değerlerde taşınmazların değerini etkileyen faktörlerin tesirlerinin miktarı anket çalışması ile oluşturulan konumsal puanlamalarla tayin edilmiştir. Sokak bazında belirlenen zemin bedelleri gerçeğe uzak olduğundan “Nominal Puanlama Yöntemi” ile taşınmaz bazında hesaplanmıştır ve bu taşınmaz değerleri kullanılarak sokak bazında zemin değerleri hesaplanmıştır. Belediyenin tayin ettiği zemin değerleri ile taşınmazların rayiç değeri üzerinden hesaplanan zemin değerleri arasında büyük farklar olduğu ve vergi kaybının yüksek olduğu gözlemlenmiştir.

2. TEMEL TANIM VE KAVRAMLAR

2.1 Emlak Vergisi

1982 Anayasa'sının 73. maddesinde vergi ödevi olarak; "Herkes, kamu giderlerini karşılamak üzere mali gücüne göre vergi ödemekle yükümlüdür. Vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımı, maliye politikasının sosyal amacıdır. Vergi resim, harç ve benzeri yükümlülükler kanunla konulur, değiştirilir veya kaldırılır. Vergi, resim, harç ve benzeri yükümlülüklerin muaflık, istisnalar ve indirimleriyle oranlarına ilişkin hükümlerinde kanunun belirttiği yukarı ve aşağı sınırları içinde değişiklik yapmak yetkisi Bakanlar Kuruluna verilebilir" düzenlenerek mevzuatta yerleşmiştir (URL-3).

Emlak vergisi kavramını, ülkemizde daha önce yürürlükteki arazi ve bina vergilerini kapsayan üst kimlik olarak kullanılmıştır. Ülkemizde yürürlükte olan, Türk Vergi Sisteminde bina ve arazi vergilerinin emlak vergisi olarak adlandırılmasıyla sadece mali terminolojiye uygun hareket edilmekle kalmayıp, aynı zamanda ev, arsa, bahçe vb. taşınamayan mal ve mülklerin ortak adı ve mülk kelimesinin vergicilik dilindeki içeriği ve anlamı daha açık ve net bir hale getirilmesi sağlanmıştır.

Emlak vergisi, gerçek ve tüzel kişilerin sahipliğinde olan konut, arazi ve arsa üzerinden alınmakta olan, hasılat ve idaresi yerel yönetimlere devredilmiş, daimi, olağan, özel nitelik taşıyan ve objektif bir servet vergisi çeşididir (Hacıköylü, 2009).

Serveti meydana getiren bina, arazi ve arsa gibi gayrimenkulleri ifade eden emlak; emlak vergisinin tahakkuk ve toplama güçlükleri sebepleriyle servet unsurlarından sadece taşınmazlara uygulandığından, Türkiye'de emlak vergisinin uygulanmasında mühim bir konumdadır. Emlak vergisi tipik bir servet vergisidir ve Türk vergi sisteminde yer edinmiş elzem olan servet vergisi çeşididir. Bahse konu olan vergi en eski ve geniş çapta uygulanan başlıca vergilendirme yöntemlerindendir. Her yıl yinelenen ve her taşınmaza has nitelikte olan servet vergisidir, emlak vergisinin genellikle yönetimi yerel yönetimlerce yapılmaktadır. Bu durumun temelinde taşınmazın değerini etkileyen faktörlerin önemli bir kısmı belediye hizmetleridir. Temelde önemli bir gelir kaynağı olan emlak vergisi, sanayileşmenin gelişmediği dönemle kıyas edildiğinde sanayileşme döneminde yeni vergi geliri kaynakları ortaya çıkmasından mütevellit diğer vergilerden elde edilen gelirlerle karşılaştırıldığında gelir sıralamasında alt sıralarda yer almaktadır. Milyonlarca mükellefi

ilgilendirmesinden dolayı önem arz eden bir vergi türü olmasına karşın ülkemizde toplanan bütün vergi gelirleri içerisindeki payı düşük seviyededir.

Taşınmaz alım satımları günümüzde bilişim sektöründeki ilerlemelerle orantılı olarak internet ortamında yaygın hale gelmektedir. TAKBİS, MEGSİS VE TUCBS projelerinin verilerinden yararlanılarak E-Türkiye dönüşüm projesi hayata geçirilmektedir. Bahse konu olan projeler mevcutta kamu kurumları ve özel sektörde ayrıca vatandaşlar tarafından da pek çok sahada kullanılmaktadır. Taşınmaz alım satımı ve kiralama konusunda gayrimenkul piyasasına hizmet eden internet siteleri, kullanıcılar tarafından doğrudan internet tabanlı uygulamalar ile yürütülmektedir. Şehirleşmenin olduğu alanlarda vergi kaybının yüksek olduğu aşıkardır bu durumun bir sebebi de devletimizin sağladığı MEGSİS VE TAKBİS verilerinin piyasa verileri ile entegre edilememiş olmasıdır (Kalaycı, 2019).

2.1.1 Türkiye’de emlak vergisinin tarihçesi

Servet unsurları olarak nitelendirilen bina, arsa ve arazilerin hem vergi ödeme gücünün bir göstergesi olarak kabul edilmiş olması hem de bireylerin servetinde bulundurdıkları bu mal varlıkları sebebiyle kamusal hizmetlerden faydalanmaları, bu tür vergilerin var olmasını haklı kılan temel nedenlerdir.

19. Yüzyılda Tanzimat fermanının ilan edilmesiyle beraber, eski örfi vergiler vatandaşlar için bir mükellefiyetin söz konusu olduğu vergilere dönüşmüştür, bu durum ise emlak vergisine bir kapı aralama olarak görülmüştür. Çünkü emlak vergisi, gayrimenkulün büyüklüğüne dayandırıldığından mükellefler arasında dağıtılması işleminde başlıca etmen olarak görülmüştür. Fakat, 1858 yılında çıkarılan Arazi Kanunname-i Hümayunu ve arazilerin kayıtlarına başlandıktan sonra gerçek bir emlak vergisi uygulamasına 1863 yılında geçilmiştir. 1863 yılından 1910 yılına kadar tek bir emlak vergisi içinde vergilendirilen araziler ve binalar, 1910 yılında binalar için “müsakkafat vergisi” ismiyle adlandırılarak arazi vergisinden ayrılmıştır (Uluatam ve Methibay, 2000).

1931 yılından, bina ve arazileri vergilendiren sistemin yerine araziler için 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu, 1837 sayılı Bina Vergisi Kanunu ise binaların vergilendirilmesi için yürürlüğe konulmuştur (Mutluer ve Öner, 2009).

Osmanlı imparatorluğu döneminde uygulanan emlak vergisi toplanması, Cumhuriyet döneminde de devam etmiştir. 1931 yılında çıkarılan 1883 sayılı arazi vergisi kanunu, 1837 sayılı bina vergisi kanunu 1972 yılına kadar tatbik edilmiştir. Arazi ve bina vergileri İl özel idareleri tarafından tahsil ediliyordu. Söz konusu kanunların içeriğine binaen idare tarafından belirlenen matrah aşınmaya uğruyordu bunun en mühim sebepleri ise uygulamadaki aksaklıklar ve bahsi geçen dönemde Türkiye’de kadastronun tamamlanmamış olmasıdır. 1970 yılında 1319 sayılı ve 11.8.1970 tarihli Emlak Vergisi Kanunu hazırlanmış olup kanun 1972 yılında yürürlüğe girmiştir. Emlak vergisinin tarh ve tahsili il özel idarelerinden alınarak Maliye Bakanlığı tarafından toplanması uygun görülmüştür. Mevcut mevzuat gereği halen uygulamada olan Emlak Vergisi Kanunu birçok değişikliğe maruz kalmış olup ve bu değişikliklerin çoğunluğu verginin matrahı ve yönetimine ait değişiklik ve düzenlemelerin oluşturduğu görülmektedir (Üyümez., 2012).

Uzun süre yürürlükte olmasından dolayı güncellemeler yapılan 1319 Sayılı ve Emlak Vergisi Kanunu içeriğinde emlak vergisi güncellemeye uğramıştır ve 1986 yılından beri 3239 Sayılı Kanun gereği emlak vergisi tahsil etme yetkisi belediyelere verilmiştir (Şenyüz vd., 2016).

Tahsil etme yetkisini yerel yönetimlere veren 3239 sayılı Kanun EVK 39. maddesine ek olarak mükerrer 38. maddeyle belediyeler tarafından tahsil edilecek olan EV %15 oranında il özel idarelerine bırakılması uygun görülmüştür. Geri kalan %85 EV belediyelerin yetkisindedir (Tortop, 1996).

Ancak söz konusu olan kanun değişiklikleri 1998 yılında sorunların çözümünde idari yönden yetersiz kaldığından 4369 sayılı EVK ile önemli değişikliklerin yapılması doğrultusunda karar alınmış olup, emlak vergisinde taşınmazlarda asgari değer beyanının esas alınması yerine vergi mükellefinin beyanını esas alarak rayiç bedel esası yürürlüğe girmiştir (Uluatam ve Methibay, 2000).

Nesnel bir yapıya sahip olan emlak vergisi, servet vergileri içerisindeki önemini, sanayinin gelişmesiyle mevcut gelir kaynaklarının yanı sıra yeni gelir kaynakları eklendiğinden yitirmiştir diye düşünülebilir. Emlak vergisinin beyan esası ile vatandaşlar tarafından ödenmesi 2002 yılında 4751 sayılı Kanun olarak çıkarılan kanunla kaldırılmıştır (Arslan, 2007).

2.1.2 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu

Emlak vergisiyle alakalı olarak Cumhuriyet döneminde 1931 yılında yürürlüğe konulan birbirinden farklı olarak arazilerin ve binaların vergilendirilmesini sağlayan, 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu ve 1837 sayılı Bina Vergisi Kanunu 1970 yılına değin yürürlükte kalmıştır daha sonra arazilerin ve binaların vergilendirilmesini tek kalemde yapan en kapsamlı düzenleme olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu yapılmıştır (Mutluer, 1996).

1970 yılında kabul edilen 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile yürürlüğe giren emlak vergisi sahip olduğu mükellef sayısı açısından önem arz eden bir vergidir. Bahsi geçen kanun mevcut mevzuatta emlak vergisi sisteminin ana yapısını oluşturmaktadır. 1986 yılından önce merkezi idarenin elinde toplanan emlak vergisi, 3239 sayılı Kanun gereği bu tarihten beri belediyeler tarafından toplanmaya başlanması sağlanmıştır (Bilici, 2015).

Söz konusu kanun içerisinde arsa, arazi ve bina vasfındaki taşınmazların vergi miktarlarının saptanmasına istinaden hükümler yer almaktadır. Arazi ve bina kanunlarıyla adaletsiz, maliyet ve zaman açısından verimli olmayan vergi toplama sistemine çözüm sunan, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamında mevzuatta ilk defa arsa ve arazi terimleri açıklanmış olup “Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır” olarak belirtilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Belediye sınırları içerisinde, belediye tarafından mücavir sahalarda parsellenmiş arazi, inşaat ruhsatları belediyelerce verilmesi gereken arazi parçalarının hepsi arazi olarak tanımlanmaktadır. Ek olarak, belediyeler ve mücavir alanları haricinde hak sahiplerince İmar Kanunu hükümlerine uygun olarak özel parselasyon planlarına göre parsellenen arazilerin de arsa olarak tanımlanacağı belirtilmiştir. Tüm bu bilgiler göz önüne alınarak, belediye sınırları içerisinde ve belediye sınırları dışında parsellenmiş ve bu parselasyon yetkili merciler tarafından imza edilmiş olan tüm arazi birimleri arsa sayılmaktadır.

Kanun kapsamında tanımı yapılan Bina terimi ise EVK 2.maddede; binanın yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerekse su üzerinde sabit inşaatların tümünü içermektedir. Yasanın bu maddesine göre herhangi bir binanın vergiye esas olması için gerek şart bina, sabit inşaat niteliğinde olmalıdır. İnşaatın sürekli ya da geçici olarak kullanılabilmesine engel bulunmaması durumunda sabit inşaat olarak nitelendirilir.

Binanın karada, denizde, yer altında veya yer üstünde inşa edilmiş olması vergiye tabi olmasına engel değildir.

2.1.3 Emlak vergi değeri

Emlak Vergi Kanunu'nda taşınmazlardan adaletli bir şekilde vergi alınmasını amaçlamakta olup, vergi değerlerinin belirlenmesinde temel alınacak; piyasa değeri, maliyet değeri ile kira ve yıllık üretim değerleri gibi tanımlara yer verilmiştir. Söz konusu vergilendirme çalışmalarında zamanla gereksinim duyulan durumlar karşısında farklı zamanlarda Emlak Vergi Kanunu'nda değişiklikler ve eklemeler yapılmış olup, bunun yanı sıra gerekli durumlar için kararnameler ve tüzükler de yayınlanmıştır. Vergi belirlenmesinde rayiç bedel temel alınmakla birlikte, Emlak vergi Kanunu, 4751 sayılı Vergi Usul Kanunu, Harçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına ilişkin Kanun ile yapılan değişiklikler belirtilmiş; belediyelerin denetimde görev yapmakta olan değer takdir komisyonlarınca rayiç bedellerin yüksek takdir edilmesi nedeni ile değerlerdeki dengesizlik engellenmek amaçlanmıştır. Örneğin arsa ve araziler ile binaların değer hesaplama yöntemleri ve temel alınacak unsurlar kanunun 29. maddesinde belirtilmiştir. Buna göre;

MADDE 29- (Değişiklik madde: 03.04.2002- 4751 S.K./2.md.)

Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskân bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir.

Belediye sınırları içerisinde kalan ve kalmayan arsa arazi ve bina vasıflı taşınmazların vergi oranları, vergilendirme çalışmalarında taşınmazların bina, arsa ve arazilerin sınıflandırılması, değerlerinin belirlenmesine ilişkin ayrıntılı bilgiler, 1319 sayılı Emlak Vergi Kanunu’na dayanan, 1972 yılında 7/3995 sayılı Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine ilişkin Tüzük içeriğinde aktarılmıştır. Taşınmazların vergilendirmesi amaçlı yapılan çalışmalarda da piyasa bedeli ve maliyet bedeli gibi tanımların belirlenmesinde kullanılacak yöntemler ve üçüncü kişilerden de istenecek bilgiler de tüzükte yer almaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2011).

Yönetimi ekseriyetle yerel yönetimlerin yetkisine verilen devamlı ve özel nitelikte olan Emlak Vergisi en eski ve en yaygın vergilendirme şekillerinden bir tanesidir. EV, taşınmazların oluşturduğu gerçek ve tüzel kişilerin serveti üzerinden alınmaktadır. Ülkemizde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na göre “vergi değeri” tanımı yapacak olursak; emlak vergisinin muhteviyatını teşkil eden taşınmazlar arsa, arazi ve binalar olmakla beraber, emlak vergisinin matrahını vergiye konu olan taşınmazların (arsa, arazi ve bina) değeri oluşturmaktadır. Bahse konu olan bu değer mevcut mevzuatta konuyla alakalı kanunlarda “vergi değeri” olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gelişmiş toplumlarda önem arz eden bir konu olarak yer verebileceğimiz bir durum ise taşınmaz değerlemesi ve bu değerlendirme sonucu ortaya çıkan değerlerin vergiye esas olarak kabul edilmesidir. Taşınmaz değerlerinde hızlı artış yaşanmasının önemli sebeplerinden biri ise hızlı şehirleşme olmakla beraber bu değer artışlarının ne yazık ki aynı oranda ve hızda yerel yönetimlerin emlak vergisi gelirlerinde artışa neden olmadığını görmekteyiz. Emlak vergisi konusunda gelişmekte olan ülkelerde daha hissedilir olmakla beraber bu konuda gelişmiş ülkelerde de sorun teşkil eden esas konu, emlak vergisine tabi olan taşınmazların (arsa, arazi ve bina) değer tespitlerinde doğru ve gerçekçi olamama sorunu olarak ortaya çıkmaktadır.

Emlak vergisi sürekli ve özel nitelikli bir servet vergisidir. Emlak vergisinin konusunu taşınmaz unsurları (arsa, arazi ve bina) oluşturmaktadır. Emlak vergisinde matrahın tespit edilmesinde temel ölçüt ise vergiye tabi olan taşınmazların değeridir (Hacıköylü, 2009).

Vergi Değeri: 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29. maddesine göre tespit edilen değer olup, madde: “emlak vergisi konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir”

şeklinde tanımlanmıştır (Uzer, 2009). Kısaca, “Vergi Değeri” emlak vergisine konu olan taşınmazların alım-satım değeri olarak vasıflandırılabilir.

1982 Anayasası’nda verginin kanunla belirlenmesine ilişkin hükümler yer almakla birlikte, emlak vergisinin düzenlenmesi amaçlı olarak 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ilk başta belirtilen kanun olup, vergilendirme faaliyetlerini ve taşınmaz değerlendirme konusunda açıklama getirilen kanun, tüzük ve tebliğlerde bulunmaktadır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nda vergilendirmeye konu; arsa arazi ve bina tanımlamaları yapılmış olup, kanunun 2. Maddesinde; “yapıldığı madde ne olursa olsun gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar...” olarak vergilendirmede dikkate alınacak olan bina tanımı yapılmıştır. Buna ek olarak; arsa ve arazi tanımlarına da açıklık getirerek; kanunun 12. Maddesinde; “Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır...” buna ek olarak “parsellenmemiş arazilerin hangilerinin yasaya göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir...” olarak belirtilmiştir. Böylelikle, vergilendirme amaçlı olan taşınmazların nasıl nitelendirileceği belirtilmiş olup, gerekli tanımlamalar yapılmıştır.

Taşınmazların değerlemesinde vergi değerini belirlemek için öncelikle taşınmazın, arsa, arazi ve bina olarak belirlenmesi gerekmektedir. Emlak vergisine konu taşınmazların, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’ e göre “vergi değeri” belirlenmektedir. Tüzükte belirtilen vergi değeri, emlak vergisi uygulamalarına tabi taşınmazların “rayiç bedeli” olarak belirtilmekte olup, kanunda rayiç bedel; bina arsa ve arazinin “normal alım satım bedeli” olarak tanımlanmıştır.

Vergilendirme amaçlı yapılan çalışmalarda, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunun 90. Maddesinde belirtilen şekilde “satış komisyonları” tarafından yapılmakta olup, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK) en az (asgari) ölçüde birim değer belirlenmesine ilişkin hükümlerine göre, takdir komisyonlarınca bulunacak arsa ve arsa olarak nitelendirilecek parsellenmemiş arazide, arazinin türü ile takdir edilen birim değerlere göre hesaplanan değerden az olamaz (Yomralıoğlu vd., 2011).

Binaların emlak vergi değerinin belirlenmesinde, Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirtilecek ve resmî gazetede yayımlanacak olan yapı birim metrekare inşaat maliyetlerinden yararlanılmaktadır.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük içerisinde “İnşaat Maliyet Bedelinin Hesaplanması” hususunda bilgilendirme 20. Madde içerisinde 3. ve 4. fıkralarında belirtilmiş olup; “Hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde göz önüne alınmamış ise, kalorifer veya klima tesisatı için %8, asansör tesisatı için ayrıca %6 oranında ekleme yapılır. Zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katlar için asansör dolayısıyla ekleme yapılmaz.” olarak ifade edilmiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Emlak Vergisi Kanunu’nda değişiklik yapan 4751 sayılı kanunla; Vergi Usul Kanunu’nun 49. maddesi ile vergi değerine esas alınan birim değerlere karşı ilgililerce başvurulabilecek itiraz yolları şu şekilde düzenlenmiştir.

- Bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerine karşı Resmi Gazete’de ilanı izleyen 15 gün içinde Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği’nce Danıştay’da dava açılabilmektedir. İlgililerin kişisel dava açma hakkı bulunmamaktadır.
- Takdir komisyonlarının arsa ve araziye ait birim değer tespitlerine karşı ise takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odaları, ziraat odaları ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyeler 15 gün içerisinde vergi mahkemesinde, vergi mahkemesi kararlarına karşı ise yine 15 gün içinde Danıştay’da dava açabilmekte, mükelleflerin kişisel dava açma hakkı bulunmamaktadır.

Buradan anlaşıldığı üzere mevcut mevzuatta yer alan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na göre, bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerine ya da arsa ve arazilere ilişkin değerlere emlak vergisi mükellefi olan gerçek ya da tüzel kişilerin itiraz edebilme hakkı yoktur.

2.1.4 Emlak vergisi oranları

Yürürlükte olan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nda vergi oranı söz konusu kanunun 8. ve 18. maddelerinde açıkça ifade edilmiştir. EVK 8. maddede dayanarak binalar için emlak vergisi oranı, konutlarda %1, işyerlerindeyse bu oran %2 olarak uygulanmaktadır. Bahse konu emlak vergisi oranları Büyükşehir belediyeleri sınırları dahilinde ise iki katı olarak emlak vergisine yansıtılmaktadır. Ek olarak EVK 18. maddede (Arazi vergisinin oranı binde bir, arsalarda ise binde üçtür. Bu oranlar, 5216 sayılı kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde

%100 artırımını uygulanır. Bakanlar Kurulu, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya 3 katına kadar arttırmaya yetkilidir.) arsa ve arazilerin tabi olduğu emlak vergisi oranları düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlenmeye göre arazi vergisi için emlak vergisi oranı %1 arsalar için de %3 olarak uygulanmaktadır. Emlak vergisi oranları büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde ise iki katı olarak emlak vergisine yansıtılmaktadır.

Bu duruma karşın gazilerin, mevcut geliri yalnız ilgili kamu kurumlarından verilen yardımlarla geçimini sağlayanlar, kendisine bakmakla yükümlü kimsesi olup (18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere) hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler, engellilerin, şehitlerin eşi ve çocuklarının ülkemiz sınırları dahilinde 200 metrekareyi aşmayan ve sadece 1 adet olan konutlarında; emlak vergisi oranı sıfıra kadar indirilebilmektedir (Yıldırım, 2019).

Emlak Vergisi Kanunu çerçevesinde yapılan açıklamalardan hareketle Türkiye’de emlak vergisi oranları bahse konu olan taşınmaz ya da taşınmazların büyükşehir belediyesi ya da diğer belediye sınırları dahilinde olmasına ve taşınmazın arsa, arazi, konut ya da diğer bina olmasına göre değiştiği fakat hepsinden öte sabit bir emlak vergisi oranına sahip olduğu görülmektedir ve emlak vergisinin uygulanacağı oranları yasama organı belirleme yetkisine sahiptir.

2.1.5 Kıymet takdir komisyonları

Arsalara ait Kıymet Takdir Komisyonu, 213 Sayılı VUK 72.madde içeriğinde, belediye başkanı veya vekalet edecek memur başkanlığı altında;

-Tapu Sicil Müdürü ya da vekalet edecek bir memur

-Ticaret odasından seçilen bir üye

-Belediyeden yetkili bir memur

-Söz konusu taşınmazın bulunduğu mahalle ya da köy muhtarından oluşan bir komisyon kurulur.

Arazilere ait Kıymet Takdir Komisyonu, 213 Sayılı VUK 72. madde içeriğinde, Valinin başkanlığı altında;

-Tarım ve Orman Bakanlığı İl Müdürü

-İl merkezlerindeki ziraat odasından seçilen bir üye

-İl merkezindeki ticaret ve ziraat odasından seçilmiş bir üye

-Defterdardan oluşan bir komisyon kurulur.

Binalar için herhangi bir Kıymet Takdir Komisyonu bulunmayıp, EVK 29. Madde gereği binanın normal inşaat maliyet bedelleri, binanın kullanım amacı, inşaat nevi ve sınıfına göre Hazine ve Maliye Bakanlığı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenir ve uygulanacağı bütçe yılından evvel ilan edilir.

2.2 Taşınmaz Değerlemesi

Taşınmaz Değerlemesi; taşınmazın uzman kişiler tarafından, alım-satım işlemi anındaki imar durumu, konumu, zemin ve inşaat yapısı, gelir durumu, kullanım koşulları, alt yapısı, parsel boyutu, genişliği, şekli gibi taşınmaza ait hak ve faydaların değerini bağımsız ve objektif tespit edilmesi ve para olarak değerinin belirlenmesidir.

Taşınmazların değerlerinin bilinmesine bağlı olarak, ekonomik faaliyete konu olan kiralama, alım-satım, tapuda ayni ve sınırlı hak tesis edilmesi, taşınmazların kısmen veya tamamen kamulaştırılması, trampa, irtifak hakkı tesis edilmesi, devletleştirilmesi, ortaklığa ayni sermaye konulması, gibi neredeyse yapılan tüm işlemler ile taşınmaz gelirlerinden vergi alınabilmesi mümkün kılınmaktadır (Utkucu, 2007).

Taşınmazın değeri maliyet bedeli, pazar fiyatı da olabilir ve farklı yöntemler kullanılarak bulunur. Pazar değeri; “Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkulü serbest rekabete açık bir pazara getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyatı olup, alıcı ve satıcı ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ederken fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farz edilir” (Töre, 2004). Doğal olarak değerlendirme sürecinde değerlendirme uzmanının değer yargıları, tecrübesi, tarafsızlığı sonuç açısından büyük öneme sahiptir. Doğru bir sonuç elde edilebilmesi için taşınmaz ve çevresi ile ilgili yeterli bilgi ve donanıma sahip olunmalı, değerlendirme yöntemlerinin doğru ve mevzuata uygun olarak uygulanması önem arz etmektedir.

Taşınmaz değerlemede en önemli husus değerlendirme uzmanlarının objektif, herhangi bir tesir altında kalmadan, kendisinin ve müşterilerinin bireysel menfaatini gözetmeden değerlendirme yapmalarıdır. Taşınmaz Değerlemesinde kıymet para ile ölçülür ve değer, “taşınmazın malikinden, kiracılara veya yatırımcılara kadar uzanan süreçte ortaya çıkan gelecekteki getirilerin şimdiki değeri” olarak tanımlanır.

Taşınmaz değerlemesinde 3 temel ilke bulunmaktadır. Bunlar;

İkame İlkesi, maliyet yaklaşımli değerlemelere yöneliktir diğler değerleme süreçlerinde etkisini gösterir. İkame ilkesine göre bir taşınmazın değeri onu yeniden yapmanın maliyetinden fazla olamaz. Örneğın bir binanın değeri, ancak onun arsasını alıp o arsa üzerine yeniden bina yapılmasının toplam değeri kadar olabilir.

Uygunluk İlkesi; taşınmazı değeri konumsal olarak bulunduğı ortamın ve çevrenin sosyal ve ekonomik özellikleri ile uyumlu olmaktadır (Dörtgöz, 2007). Örnek olarak İstanbul Şişli ilçesinde bulunan üzerinde yapı bulunmayan boş bir arazi değersiz sayılamaz.

Beklenti İlkesi; taşınmaz değerinin ilerleyen süreçte kazanacağı değeri öngörülerıyla uyumlu olması gerektiğı ile ilgilidir.

Taşınmaz Değerleme işini icra eden şahıslar Gayrimenkul Değerleme Uzmanı olarak adlandırılır, ülkemizde SPK tarafından yapılan sınavlarda başarı kriterlerini sağlayan katılımcılara lisans verilerek Gayrimenkul Değerleme Uzmanı unvanı verilerek Taşınmaz Değerleme işini hukuksal olarak yapmalarının önü açılır.

2.2.1 Taşınmaz değerlemesinde etkin faktörler

Taşınmazın değeri; konumu ve işlevi başta olmak üzere, insanların ihtiyaçlarına göre artıp azalabilir. İhtiyaçlar, insanların aile yapılarında, teknolojiye ya da alışlagelmiş durumlardaki değişimler sonucunda güncellenip değişebilir. İnsanların talepleri artınca ve arz talebi karşılamazsa talep edilen varlığın değeri de artar. Örneğın; İstanbul Beşiktaş ilçesinde taşınmazlara olan talep gerek konum gerekse başka olanaklardan kaynaklı artıyorsa Beşiktaş ilçesindeki taşınmaz kira, alım satım, maliyet gibi değerlerde artacaktır.

Bir taşınmaza ait kesin değerin tespit edilmesi mümkün değildir. Çünkü her taşınmaz konumu ve kullanımı itibari ile birçok değişik özellik göstermektedir. Ayrıca bu özellikler kişiden kişiye nitelik ve nicelik bakımından değişebilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazların sahip olduğu özellikler objektif ve sübjektif değerler olarak tanımlandığından, kesin bir değeri elde etmek oldukça zordur. Ancak, taşınmazlara ait tahmini değerler tespit etmek mümkündür. Bu amaçla seçilecek bazı objektif ve sübjektif kriterler ayrı ayrı değerlendirilir. Bu amaçla öncelikle taşınmazların sahip olabileceğı değeri kriterlerinin sınıflandırılması gerekmektedir (Yomralıoğlu 1997).

Taşınmaz değerine etkiyen başlıca faktörler aşağıdaki gibidir (Yomralıoğlu 1997);

Taşınmazın değerini büyük ölçüde etkileyen nitelik konumdur. Taşınmazın bulunduğu bölgede çeşitli sosyal donatılar, ekonomik tesisler bulunması ve bunlara göre konumu taşınmazın değerini artırıp azaltabilir. Taşınmazın kullanım amacına bağlı olmakla birlikte, ekonomik ve sosyal etkinlik bakımından aktif olan ve işlem yoğunluğu gösteren alanlara taşınmazın daha yakın olması arzu edilir. Örneğin, mesken amaçlı kullanılacak bir alanın otoyol ya da tren yoluyla çevrili olması istenmeyen bir özellik olmasına karşın endüstriyel depo alanı için tercih edilen en önemli özelliktir.

Konum açısından önemli olan bazı değişkenler; ulaşım ağı, uzaklık, cephe kullanımı, parselin ada içerisindeki konumu gibi sıralanabilir.

Diğer bir etkin faktör ise geometrik yapı faktörüdür, günümüzde çarpık kentleşmenin, şekilsiz yapıların, karmaşık sokak ağlarının sebebi parsellerin geometrik şekillerinden kaynaklanmaktadır. Örneğin; parselin kırık nokta sayısı ve girinti çıkıntı fazla ise bunun yanı sıra yüz ölçümü küçük ise sağlıklı bir yapı yapılması mümkün değildir. Alternatif olarak yan cephesi olan diğer parseller ya da parselle tevhit işlemine tabi tutup, yapılaşmaya elverişli bir hale getirilemiyorsa parselin değeri düşecektir.

Taşınmaza ait önemli bileşenlerden biri de sahip olduğu topoğrafik yapıdır. Topoğrafya bileşenleri şu şekilde sıralanabilir:

Topoğrafya engebeli ve eğimi fazla ise yapılacak olan yapının maliyetini yani kazı dolgu miktarını artıracığından tercih edilmez ve değeri azdır. Yapılan uygulamadaki kübaj miktarı ne kadar az ise tercih o yönde olacağından eğimli araziler tercih edilmeyecektir.

Taşınmazın kullanım şekline göre toprağın cinsi de önemli ölçüde bir etkindir. Örneğin; tarım amaçlı kullanılacak bir taşınmazın toprak cinsi humuslu toprak ve taşsız toprak olursa taşınmazın değerini artıracaktır.

Başka bir topoğrafik özellik ise manzara faktörüdür; taşınmaz etraftaki orman, deniz vb. çevresel güzelliklere açık olması değeri artıracaktır.

Yapılaşma için gerekli zemin koşullarını sağlayabilmek adına zemin iyileştirmesi önemli bir faktördür. Zeminin kayalık, ya da bataklık olması durumunda maliyet yüksek olacağından genelde tercih edilmez.

Taşınmazın mevcut durumu ve gelecekteki imar durumu hakkında bilgiler elde etmek taşınmazın değerini önemli ölçüde etkiler. Taşınmaz maliki hiçbir yasal problemle karşılaşmadan taşınmazdan faydalanabilmesi taşınmaz değerine pozitif bir etki yapacak ya da tam tersi olarak yasal kullanım hakkı olarak engellerle karşılaşması örneğin; enerji nakil hattına sahip bir parselin değerini azaltacaktır (Candaş, 2012).

İmara konu olan parseller özel bir değere sahiptir. İmar planının ön gördüğü KAKS (Kat adedi kat sayısı) ve TAKS (Taban alanı kat sayısı): KAKS; inşaat çalışmalarına başlanacak yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır, TAKS; bir yapının taban alanının ne kadar olacağını belirler, bu nedenle taşınmaz değerine önemli ölçüde etkisi büyüktür. Taşınmazın bulunduğu bölgedeki bitki örtüsü, çevresine yapılan ya da yapılacak yatırımlar, kentsel ya da kırsal alanda olması, endüstriyel çalışmalar, nüfus yoğunluğu, sosyal tesisler ve diğer taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri taşınmaz değerini etkiler. Ayrıca yapılan alt yapı çalışmaları elektrik, su, kanalizasyon, iletişim hizmetleri ve ulaşım sağlanacak yollar taşınmaza önemli ölçüde değer kazandırır.

2.2.2 Taşınmaz değerlendirme yöntemleri

Taşınmaz değerlemesi satış fiyatı üzerinden ya da yapı maliyetine göre yapılır. Satış fiyatından faydalanabilmek için piyasa değerlerini incelemek gerekir, yapı maliyetine göre değerlendirme yapabilmek için yapıyı değerlendirirken eskime payını bulunan değerden çıkarmak daha doğru sonuçlar elde edilmesini sağlar. Taşınmazlar genel olarak üç yöntemde değerlendirme yapılır. Bunlar; a) Emsal-Karşılaştırma, b) Gelir ve c) Maliyet yöntemi olarak bilinirler. Bunların dışında son zamanlarda geliştirilen istatistiksel değerlendirme yöntemleri de kullanılabilmektedir. Bu tekniklerle piyasadan çıkarılan bilgi ve veriler ışığında değerlendirme yapılır. Değerleme uzmanı gerçek değere ulaşmak için, piyasa değeri göstergelerini ortaya çıkarır.

Taşınmaz değerlemesinde yöntem belirlemek önemli bir adımdır. Yöntem belirlerken; taşınmazın mevcut durumu ve konumu, bölgenin sosyo-ekonomik durumları göz önüne alınmalıdır. Taşınmaz değerlemenin amacına göre farklı yöntemler tekil ya da toplu kullanılabilir (Mete, 2019).

2.2.2.1 Emsal değerlendirme yöntemi

Emsal taşınmaz değerlendirme yönteminin temelinde bir taşınmaz hemen hemen aynı özelliklere sahip diğer taşınmazlarla karşılaştırılarak değer belirlemektir. Satış

fiyatları, uygun karşılaştırma kıstasları kullanılarak incelenir ve ortaya çıkan farklılıklara göre hesaplama yapılır (SPK Tebliğ 2007).

Değerlemeye konu olan taşınmazın güncel alınıp satılmış olan benzer taşınmazlar ile karşılaştırılması, cari fiyat talebi ve tekliflerine bakılarak piyasa değerine bakılır. Taşınmazlar arasındaki farkı göstermek için karşılaştırmada ayarlamalar genelde para birimi ya da yüzde olarak taşınmazların gerçek satış bedellerini esas alarak yapılır. Karşılaştırma yönteminin kullanılabilmesi için karşılaştırılabilir taşınmazlar için sürüm değerlerinin mevcut olmalıdır. Ekonomisi güçlü olmayan ülkelerde yani yüksek enflasyon ve faiz oranları ve bunlarda oluşan hızlı değişimler piyasa değerlerinin sürekli güncel olmasını gerektirmektedir, bu durum emsal yöntemi açısından önem arz etmektedir.

Taşınmaz değerlemesinde emsal yöntemine göre değer belirlerken resmî belgelerdeki alım satım değerleri göz önüne alınmamalıdır. Çünkü çeşitli sebeplerle değerler genellikle rayiç bedellerden daha düşük gösterilmektedir, malikler tarafından düşük gösterilmesinin nedeni ise; vergilendirme, tapu alım-satım harçları, kamulaştırma dır. Emsal yönteminde başka önemli husus ise kentsel alanlarda imar durumunun ne olduğudur, emsal olarak seçilecek taşınmazın imar özelliklerinin aynı olması gerekir.

2.2.2.2 Gelir değerlendirme yöntemi

Gelir yöntemi, mevcut taşınmazın değerlendirme anından itibaren ekonomik ömrü içinde sağlayacağı yaklaşık net geliri baz alır. Bu gelir benzer taşınmazlardan elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek öngörülen kazanç benzer taşınmazlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Değeri belirlenecek taşınmazın yıllık net gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanan bir yöntemdir (Yomralıoğlu, 1997).

Taşınmazın üzerinde yapı inşa edilmişse, ilerleyen süreçte gelir elde edilebilecek bir durumdaysa taşınmaz değerlendirme yöntemlerinden en uygunu gelir yöntemidir. Taşınmazın değerinin bu yöntem ile belirlenmesinde en önemli amaç taşınmazın elde edeceği net gelirin tespit edilmesidir, gelir tespit edilirken binanın ve ait olduğu arsanın gelirleri ayrı ayrı tespit edilir. Çünkü taşınmaz üzerinde bulunan yapının bir süre sonra kullanılamayacağı fakat arsada kullanımda süre kısıtlaması olmamasıdır.

Taşınmaz değerlendirme işleminde, taşınmazdan gelir elde ediliyorsa bahse konu olan taşınmazların değerlemesinde gelir yöntemi kullanılması uygundur, çünkü ilerleyen

süreçte taşınmazdan ne kadar gelir elde edileceğini belirler. Gelir yöntemine göre taşınmazın pazar değerinin saptanması, taşınmazın gelir yaratma kapasitesi ile ölçülmektedir (SPK Tebliğ 2007).

2.2.2.3 Maliyet değerlendirme yöntemi

Maliyet yöntemi konut, ticari amaçlı olarak kullanılan ve gelir yöntemine göre değeri hesaplanamayan yapıların değerinin belirlenmesinde kullanılır. Genel olarak otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapıli taşınmazların olması durumunda maliyet yöntemi kullanılır (Açlar ve Çağdaş, 2002). Toplam maliyet değerinden yıpranma payı ve benzeri değeri düşüren miktarlar çıkarılınca yapının güncel değeri bulunabilir.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre her yıl Maliye Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından tespit ve ilan edilen bina metrekaresi normal inşaat maliyetleri veya Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri Şartnamesinin ekinde yayınlanan birim fiyatlar çerçevesinde, binaların inşaat maliyet hesabını baz alır. Resmi ve endüstriyel binaların bedelini belirlemede maliyet yöntemi kullanılır sebebi ise gerçek değere, taşınmazın maliyet bedeline yaklaşık değer bulunabilmesidir. Asıl amaç taşınmazın tam değerinin bulunabilmesidir, yani değerlendirme yapılan andaki maliyetini belirlemektir. Girişimci payı ya da müteahhidin kar veya zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski taşınmazlar için fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir (SPK Tebliğ 2007). Malikler tarafından gayrimenkuller çeşitli tehlikelere karşı sigortalanırken, sigortaya esas olan bedeli tespit edileceği zaman çoğunlukla maliyet yönteminden yararlanılır (Yomralıoğlu, 1997).

2.2.2.4 İstatiksel taşınmaz değerlendirme yöntemleri

İstatiksel değerlendirme yöntemleri, bilgi teknolojilerinin ve CBS alanındaki gelişmelerle önem kazanan bir yöntemlerdir. Bu yöntemlere göre bir mahalle ya da ilçede bulunan fazla sayıdaki taşınmazların toplu bir şekilde değerlendirilmesi yapılarak uygun tahminler bulunur. İstatistik yöntemine göre değerlendirme yapılmasının esaslı, taşınmazlarla ilgili büyük veri yığını arasındaki ilişkileri kullanıp model oluşturmaya dayanır. Bu durum taşınmazların bütüncül olarak değerlendirilmesine ve istatistiksel ilişkiler kurulmasını sağlar. İstatistiksel yöntemlerde kullanılan rayiç bedeller ülkelerin dalgalı ekonomik yapısından etkilenmekte ve bu nedenle sürekli takip edilip güncellenmesi

gerekir. İstatiksel değerleme yöntemleri olarak, Nominal Değerleme, Regresyon Analizi, Lineerleştirme, Hedonik Değerleme, Küme Değerleme, Matris, Yapay Sinir Ağları, Bulanık Mantık gibi yaklaşımlar örnek verilebilir (Yomralıoğlu, 2018).

3. YAPILAN ÇALIŞMALAR

3.1 Türkiye Emlak Vergisi Sistemi

Emlak vergisi, gerçek ve tüzel kişilerin sahipliğinde olan konut, arazi ve arsa üzerinden alınmakta olan, hasılat ve idaresi yerel yönetimlere devredilmiş, daimi, olağan, özel nitelik taşıyan ve objektif bir servet vergisi çeşididir. Geçmişten süregelen emlak vergisi toplanmasının desteklendiği görüşler vardır. Bahse konu görüşler şöyle sıralanabilir; a) ödeme gücü ve b) fayda ilkesi.

Ödeme gücü; kavramının hem tanımı hem de kavranması vergilendirme açısından büyük önem taşımaktadır. Bu esaslarda verginin adaletinin sağlanması için herkesin vergi ödeme gücüne uygun şekilde vergilendirme yapılmalıdır. Ödeme gücü hem mükellefin genel iktisadi durumuna hem de yaşam düzeylerine bağlıdır.

Fayda ilkesine göre; vergi devletin sunduğu mal ve hizmetlerin kullanılması karşılığında alınan bir bedeldir. Yani vergi, kamu hizmetlerinden faydalanma derecesine göre alınan bir fiyat veya bedeldir.

Emlak vergi sistemi kurulurken temel süreç şu şekildedir;

- Vergi konusu seçilir,
- Vergiyi ödemekle yükümlü kişi tanımlanır,
- Verginin matrahı belirlenir,
- Değerleme kriterleri oluşturulur,
- Vergi oranları belirlenir,
- Vergiden muaf olacak unsurlar belirlenir.

Buna istinaden tüm dünya ülkelerinin vergi sistemine bakıldığında çok çeşitli öncüllere sahip ve karmaşık vergi sistemleri bulunmaktadır. Türkiye'nin bu açıdan istisnai bir durumu bulunmamakla birlikte atılacak önemli adımlardan biri Türk vergi sisteminin temel özelliklerini anlamaktır.

1931 yılında çıkarılan 1883 sayılı arazi vergisi kanunu, 1837 sayılı bina vergisi kanunu 1972 yılına kadar tatbik edilmiştir. Arazi ve bina vergileri İl özel idareleri tarafından tahsil ediliyordu. Söz konusu kanunların içeriğine binaen idare tarafından belirlenen matrah aşınmaya uğruyordu bunun en mühim sebepleri ise uygulamadaki aksaklıklar

ve bahsi geçen dönemde Türkiye’de kadastronun tamamlanmamış olmasıdır. 1970 yılında 1319 sayılı ve 11.8.1970 tarihli Emlak Vergisi Kanunu hazırlanmış olup kanun 1972 yılında yürürlüğe girmiştir. Emlak vergisinin tarh ve tahsili il özel idarelerinden alınarak Maliye Bakanlığı tarafından toplanması uygun görülmüştür. Mevcut mevzuat gereği halen uygulamada olan Emlak Vergisi Kanunu birçok değişikliğe maruz kalmış olup ve bu değişikliklerin çoğunluğu verginin matrahı ve yönetimine ait değişiklik ve düzenlemelerin oluşturduğu görülmektedir (Üyümez, 2012).

Uzun süre yürürlükte olmasından dolayı güncellemeler yapılan 1319 Sayılı ve Emlak Vergisi Kanunu içeriğinde EV güncellemeye uğramıştır ve 1986 yılından beri 3239 Sayılı Kanun gereği EV tahsil etme yetkisi belediyelere verilmiştir (Şenyüz vd., 2016).

Ancak söz konusu olan kanun değişiklikleri 1998 yılında sorunların çözümünde idari yönden yetersiz kaldığından 4369 sayılı EVK ile önemli değişikliklerin yapılması doğrultusunda karar alınmış olup, emlak vergisinde gayrimenkulün asgari değer beyanının esas alınması yerine vergi mükellefinin beyanını esas alarak rayiç bedel esası yürürlüğe girmiştir (Uluatam ve Methibay, 2000). Emlak vergisinin beyan esası ile vatandaşlar tarafından ödenmesi 2002 yılında 4751 sayılı Kanun olarak çıkarılan kanunla kaldırılmıştır.

3.1.1 Mevcut emlak vergisi toplama uygulaması

Kişiye ait arsa veya bina üzerinden alınan vergiye emlak vergisi denir. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre ülke sınırları içindeki tüm binalar yapı vergisine, arsalar ise arazi vergisine tabidir. Emlak vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsili ilgili belediyeler tarafından yapılır. Emlak vergisi konusunda Amme Alacaklarının Tahsil Edilmesine Dair Kanun hükümleri uygulanır. Kanuna göre matrah, binanın bu kanun hükümlerine göre belirlenen vergi değeridir; Bina vergisi oranı ise konutlar için binde bir, diğer binalar için binde iki olarak belirlenmiştir. Emlak vergisi matrahı: Bina vergi matrahı, binanın bu Kanun hükümlerine göre belirlenen vergi değeridir.

Bir il veya ilçe sınırları içinde birden fazla belediye bulunması halinde, belediye ve mücavir alan dışında bulunan yapılar için yapı vergisi almaya yetkili olacak belediye, ilgili valiliklerce belirlenir. Binaların emlak vergi değerinin belirlenmesinde, Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirtilecek ve resmî gazetede yayımlanacak olan yapı birim metrekare inşaat maliyetlerinden yararlanılmaktadır (Aydinoğlu vd., 2021).

Vergi değerinin maliyet bedeli yoluyla bulunmasının mümkün olmadığı durumlarda, normal alım satım bedeli, bir yılda getirebileceği kira miktarından hareketle (10 katı olarak) bulunan ortalama gelir bedeli yoluyla belirlenir (EVK mad.25).

Bina vergisinin konusunu, Türkiye sınırları içinde bulunan binalar oluşturur (EVK. Mad.2). Bu nedenle mükellefler Türkiye'de sadece binaları nedeniyle vergi ödeyeceklerdir. Diğer taraftan, yurtdışındaki mükelleflerin binaları bu vergi kapsamına alınmamıştır.

Arazi vergisinin konusunu Türkiye sınırları içindeki arsa ve araziler oluşturmaktadır. Yukarıda yazıldığı gibi belediye tarafından parsellenen araziler arazi sayılır ve mücavir alan sınırları içinde değerlendirilen ve bulunan araziler de belediye sınırları içinde olmamakla birlikte arazi vergisine tabidir (Alparslan ve Abdullah, 2019).

Arazi vergisine ilişkin matrah esasları EVK. 17. Madde'de yer almıştır. İlgili arazinin bu Kanun hükümlerine göre belirlenen değeri arazi vergisi matrahı olarak kabul edilmiştir. Dolayısıyla, arazi vergisinin matrahı, arazinin ve arazinin vergi değeridir. Tarım arazisinin vergi değeri belirlenirken arazinin alış ve satış fiyatının yanı sıra arazinin verim gücü de dikkate alınır.

Arazi vergisinin oranı binde bir, arsalarda ise binde ctr. Bu oranlar, 5216 sayılı kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımını uygulanır. Cumhurbaşkanlığı, vergi oranlarını yarısına kadar indirmeye veya 3 katına kadar arttırmaya yetkilidir (EVK. Md.18).

Arsa ve araziler için asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgedeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibariyle takdir olunan birim değerlere göre hesaplanan bedeldir (EVK Md.29). Kıymet takdiri yoluyla bulunan vergi değeri, bina vergisinde olduğu gibi bir sonraki yıldan başlamak üzere her yıl bir önceki yılın birim değeri belirlenen yeniden değerleme oranının yarısı kadar artırılarak bulunur.

Arazi vergisi, vergi mükellefinin bildirmesiyle tahakkuk ettirilir. Vergi mükellefi tarafından beyan edilecek arazi ve arazilerin vergi değeri, mahalle, sokak ve sokak ile arazilerin çorak, imenli ve ıslak olmasına göre VUK hükümlerine göre değişen asgari

değerden az olamaz. Vergi mükellefi tarafından asgari değer altında vergi beyanında bulunulması halinde, bu bildirim vergi dairesi tarafından tahakkuk esas alınarak birim değerine göre hesaplanan tutara artırılarak vergi mükellefine bildirilir. Bir vergi dairesi bölgesinde bir mükellefe ait arazi tek bir beyannamede ve araziler ayrı bir beyannamede birleştirilerek vergi beyannamesi yapılır.

Arazi ve arsa sahipleri 4 yılda bir defa olmak üzere genel bildirimde bulunur. Cumhurbaşkanlığı, 4 yıllık bu süre dolmadan önce mükellefleri genel tebligata davet edebilir. Ancak genel bildirim süresinden en az bir yıl sonra tekrar genel emlak vergisi bildirimini için davet yapılabilir.

Genel beyan süresini ya da vergi değerini değiştiren sebeplerin varlığı halinde, vergi mükellefiyeti döneminin başlangıcını takip eden yıllarda emlak vergisi matrahı, bir önceki yıla ait yeniden değerlendirme oranı belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılarak bulunur. Ek olarak aynı yıl için bir önceki yıla ait Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre baştan o yıl için tahakkuk ettirilmiş olur.

3.1.2 Mevcut emlak vergi değer tespiti

Emlak vergisine konu olan taşınmazlara her yıl; yeniden değerlendirme oranı uygulanarak emlak vergisi hesaplanır. Bu hesaplama konutun bağlı bulunduğu belediyelerce yapılır.

VUK 258. madde değerlendirme ile alakalı olarak “Vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi değerlerin takdir ve tespiti” olarak tanımlanmıştır. Vergi Usul Değerleme Ölçütleri ve Uygulama Biçimleri kapsamında VUK 261. Maddede değerlendirme kriterleri detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

Türkiye’de emlak vergisine tabi taşınmazların değerlemesine yönelik mevcut mevzuatta yer alan düzenlemeler irdelendiğinde, binaların vergi değeri belirlenirken birçok kriterin (konum, yerel piyasa özellikleri ...) göz ardı edilmesinin yanı sıra yapının yaklaşık maliyeti, arsa payı değeri, yıpranma payı miktarı ve asansör/kalorifer çelik yapılarını hesaba katan maliyet yöntemi kriterleri kullanılmaktadır.

Bir başka taşınmaz türü olan araziler ve arsaların vergiye esas değeri belirlenirken kıymet takdir komisyonlarının söz konusu emlak vergisine tabi bölgeye özgü asgari düzeyde bir birim fiyat belirlemeleri beklenmektedir. “Asgari düzeyde arsa birim değerleri, cadde ve sokak üzerinden hesaplanan ölçek, arsa sayılacak parsel edilmemiş

arazilerin birim değerleri değerleme açısından farklı bölgeler leği, asgari düzeyde arazi birim değerleri ise il veya ilçe ölçeğinde arazilerin kıraç, taban ve sulak cinsinde olup olmaması dikkate alınarak tespit edilir.” Belirtilen hususlar dikkate alındığında Türkiye’de emlak vergisine esas değerin belirlenmesi işlemine iki temel bileşen kullanılarak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ve arsa ve araziler için asgari düzeyde birim fiyat değerleri olduğu görülmektedir.

3.1.2.1 Binalar için emlak vergisi

Bina vergisi, ilgili vergi dairesi tarafından mükellefin beyanı üzerine yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilir. Yapılan bu tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, bina vergisi her bütçe yılının birinci (dahil) ayından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır.

Binaların emlak vergisi değerinin nasıl belirleneceği EVK 31. maddesine göre ıkarılan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük içeriğinde gösterilmektedir. Tüzüğün 16. maddesine göre, binaların vergi değerinin öncelikle karşılaştırma, mümkün olmaması halinde maliyet, bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir yöntemine göre belirlenmesi öngörülmektedir.

Tüzüğün 16. Maddesinde “Binaların normal alım satım bedeli, emsal binanın normal alım satım bedeline göre, mümkün olmaması halinde maliyet bedeli ve bunun da mümkün olmaması halinde ortalama gelir bedeli yoluyla bulunur.” diye belirtilmektedir.

Tüzüğün 11. maddesinde bina vergisi değerinin, apartman ya da iş hanlarında bağımsız bölümler varsa, bu bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer tespiti yapılarak bulunması gerektiği belirtilmektedir.

Binanın ortak alanları için vergi değerinin hesaplanacağı ve verginin kat malikleri tarafından ortaklaşa ödeneceği 15. maddede yer almakta, bina vergisi apartmanda bulunan her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı hesaplanmaktadır.

Tüzüğün 17. maddesinde, bina vergisi değerinin emsal bina vergi değerine göre nasıl belirleneceği açıklanmaktadır. Diğer bir ifadeyle, karşılaştırma yönteminin ne şekilde uygulanacağı anlatılmakta ve Tüzüğün 18. maddesine göre düzenlenmesi gereken normal alım satım cetvellerinden faydalanılması gerektiği belirtilmektedir. 18.

maddede ayrıca, her belediye ve köy için binaların konumuna ve yukarıda belirtilen yapım özelliklerine göre alım satım cetvellerinin düzenlenmesi de öngörülmektedir.

Çizelge 3.1: Bina Vergisi Oranları.

Taşınmazın Niteliği	Büyükşehir Belediye veya Mücadir Alanlar sınırlarında olması	Mükellefin Durumu	Oran
Konut	-		%01
Konut Olmayan	-		%02
Konut	+		%02
Konut Olmayan	+		%04
		Hiçbir geliri olmayanlar	%00
		-	
Konut Tek 1 adet konuta (en fazla 200m ² büyüklükte) sahip olunması durumunda		Sadece Sosyal Güvenlik Kurumlarından aylık alanlar	%00
		-	
		Gaziler, Şehitlerin dul ve yetimleri	%00

Tüzüğe göre, bina vergisinin matrahının tespitinde karşılaştırma yönteminin esas yöntem olduğunu, bu yöntemin kullanılmasının mümkün olmaması halinde maliyet yöntemine başvurulması gerektiğini söylemek mümkün görünmektedir.

Tüzüğün 19. ila 24. maddelerinde, bina vergi değerinin maliyet yöntemine göre nasıl hesaplanacağı açıklanmaktadır. Bu maddelerde, binanın dıştan dışa ölçümü sonucu bulunacak yüzölçümü ile tespit edilen maliyet birim fiyatının çarpılması, elde edilecek bedele %20 oranında satış karının ilave edilmesi, amortismanın düşülmesi ve arsa payının değerinin eklenmesi gerektiği ifade edilmektedir. Birden çok katlı binalarda, hesaplanan maliyet bedelinden, bodrum katlar için derinlik derecesine göre % 10 - 15, zemin katlar için % 3, dördüncü katlar için % 2, beşinci katlar için % 3, altıncı ve daha yukarı katlar için % 4 oranında indirim, diğer taraftan maliyet bedeline, ön cephede bulunan binalar için % 5 – 10, ticari, sınai veya mesleki bir faaliyetin icrası için yapılan veya bu amaçla kullanılan binalardaki işyerlerine, zemin katlar için % 15 - 25, birinci

katlar için % 10 - 15 ve ikinci katlar için % 5 – 10 ilave yapılması gerekmektedir. Ayrıca, hesaplanan metrekare normal inşaat maliyet bedeline, ilan olunan bedelde nazara alınmamış ise kalorifer veya klima tesisatı için %8, asansör tesisatı için ayrıca %6 oranında ilave yapılmakta, zemin ve asansörden yararlanmayan bodrum katlar için asansör nedeniyle ilave yapılmamaktadır.

Binaların vergi değeri; Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük' ün ikinci kısmının birinci bölümündeki 7. maddesine göre: “Binaların kullanılış şekli, inşaatın cinsi ve sınıfına göre tespit edilmektedir. Vergi değerinin tespitinde, yukarıda belirtilen binaların özelliklerinin dışında, aşağıdaki özellikler de göz ardı edilememelidir:

- 1-Binanın konumunun bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak durumu,
- 2-İşyerleri ve yerleşim yerleri ile okul, hastane, alış-veriş merkezi, park ve bahçe gibi tesislere olan mesafe durumu ve ulaşım kolaylığı durumu
- 3- Su, elektrik ve kanalizasyon gibi altyapı işler olup olmadığı,
- 4- Binanı metrekare açısından ölçüsü, katsayısı, oda, hol, banyo gibi bölümlerinin sayısı,
- 5- Oda, hol, banyo gibi bölümlerinin kullanışlılık durumu,
- 6- Kuzey, güney, doğu, batı cephe durumu,
- 7- Asansör, kalorifer ve klima tesisatının bulunup bulunması durumu,
- 8- Binanın ahır, bahçe, kömürlük, depo gibi bölümlerinin olup olmaması,
- 9- Deniz ve orman gibi manzara görme durumu”.

Emlak değerleri kişilerin emlak sahibi olması ve vergisinin ödenmesi açısından önem arz etmektedir. Emlak sahipleri gelirleri ve ödeme güçlerine göre değişik bölgeleri tercih edebilirler. Bu bağlamda belediyelerin emlakın değerlerini belirlemede yetkili olmaları idarenin kendi bölgesine emlak sahiplerinin ikamet etmesinde önemli bir faktördür.

Değer tespitinde oluşturulan belediye kurulları çalışır. Genel olarak emlak değerleri 4 yılda bir yeniden belirlenir. 2017 yılı Torba Yasası'nın 41. Maddesine göre: "Takdir komisyonlarınca 2018 yılı geçerli olmak kaydıyla takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerlerinin, 2017 yılında uygulanan birim değerinin %50'sini geçmeyecek şekilde düzenlenmiştir.

Takip eden 2019, 2020, 2021 yıllarında da bina ve arazi vergi değerlerinin hesaplanmasında 2018 yılı için esas alınan birim değerleri üzerinden işlem yapılması amaçlanmaktadır. Ayrıca, emlak vergisi değeri ya da asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri dikkate alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülüklerde de bu düzenleme ile belirlenen değerlerin dikkate alınacağı açıklanmaktadır".

3.1.2.2 Arsalar için emlak vergisi

Emlak Vergisi Kanunu'na göre: "Vergi değerinin ortaya çıkmasında esas olan arsa ve arazilere ait asgari ölçüde metrekaresi birim değerleri takdir eden komisyonlarınca tayin edilmektedir. 3.7.2009 tarihinden evvel meydana gelen arsa metrekaresi birim unsurlarına ilişkin takdir komisyonları, belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan), söz konusu belediyeden yetkili olan bir memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur, ticaret odası gereği seçilmiş olan bir üye ile ilgili mahalle veya köy muhtarından meydana getirilmiştir. 3.7.2009 tarihini takiben yapılan takdirlerde de bu komisyonlara defterdarın, vergi dairesi başkanlığı var olan yerlerde vergi dairesi başkanının üstleneceği iki memur ile ilgili olduğu arsalarla ilişkin organize sanayi bölgesini temsilen bir üye dâhil edilmiştir.

Arazi için söz konusu birim değer tespitinde, takdir komisyonu; valinin başkanlığı altında, defterdar, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulmaktadır. Takdir edilen arsa ve arazi değerlerini öğrenmek isteyen emlak vergisi mükelleflerine ve belediyelere kolaylık sağlayabilmek için az önce belirtilen komisyonlarca belirlenen "asgari ölçüde arsa ve arazi m2 birim değerleri" ile her belediyenin banka hesap numarası ve posta çek numarası iller itibarıyla toplanmıştır. Yayımlanan cetvellerde yer alan arsa ve arazi m2 birim değerleri, yukarıda belirtilen takdir komisyonları tarafından takdir edilerek kesinleşen değerlerle birlikte bazı yerlerdeki davalı değerleri de içermektedir" (URL-4).

3.1.2.3 Araziler için emlak vergisi

Arazi için tanım olarak ekilip biçilmeye elverişli ya da parsellenerek arsa vasfı kazandırılabilen, mülkiyete esas olan toprak parçasıdır. Emlak Vergisi Kanunu 12/II içeriğinde; Belediye sınırlarının içerisinde belediye tarafından parsellenen arazi arsa sayılır, ifadesi yer almaktadır.

Arazi vergisinde, arsa vergisine nazaran düşük bir pay mevcuttur, arazi vergisinin vergi gelirleri arasındaki payı, arsa vergisi baz alındığında daha aşağıda kalmasının sebebi, arazi vergisine daha düşük bir vergi oranı uygulanıyor olması ve arazilerin belediyeler tarafından parsellenerek arsa vasfı kazandırılması olduğu düşünülebilir.

1982 yılında Emlak Vergisi Kanunu (EVK) ve Emlak Vergisi Tüzüğünde (EVT) yapılan düzenlemelere göre beyan ve yazım sistemleri iç içe uygulanmaktadır. Vergi mükellefinin, idare tarafından tespit edilmiş asgari bedellerin daha düşük bir miktarda beyanda bulunması durumunda aradaki fark üzerine ceza bedeli eklenerek tahsil edilmesi hususu söz konusudur. Bahse konu sistem “Asgari Beyan Esası” olarak isimlendirilmektedir. Arazilerin değer takdirinde bu yöntem uygulanmazken sonradan yapılan düzenlemelerle araziler de aynı sistemde yer almaya başlamıştır.

1985 yılında yapılan düzenlemelerde arsa birim değerleri cadde, sokak, parsel ya da bağımsız bölüm baz alınarak takdir edilmesi yöntemi getirilmiş olup, araziler bu uygulamaya dahil edilmemiştir ve daha sonra emlak vergisi tahsili kanunla belediyelere devredilmiştir.

Üzerinde yapı mevcut olmayan arazilerin değerlendirilmesi genel olarak emsal üzerinden yapılmaktadır. Arazi değerlemesi yapılırken arazinin türü, ürün verimi, yapılan tarımın türüne göre kullanılma durumu hesaba katılarak yapılır. Emsal arazi demek arazinin türü, sınıfı ve arazide yapılan tarım yönüyle aynı nitelikte bulunan arazi demektir. Bahsedilen nitelikler bakımından tamamen aynı nitelikte bir arazi yoksa, bu niteliklere yakın olan niteliklere sahip bir arazinin değeri de farkların sebep olduğu değer farklılıkları göz önüne alınarak, emsal değeri olarak kabul edilebilmektedir. Arazinin alınıp satıldığı tarihteki farklılık nedeniyle doğan değer değişikliği ise tam emsal ya da yakın emsal değerlemesine bakılmaksızın göz önüne alınmalıdır.

Kıymet takdir komisyonları taraflarınca yargılama süreçlerinde genelde bahse konu olan yöntem kullanılmaktadır. Anlaşılabilmesi basit bu yöntemde emsal arazi bulmak

kolay olmaktadır. Fakat tapu dairelerinde yapılan işlemlerde tapu harcını ödememek istenmesinden mütevellit genellikle gerçek satış bedellerinin değil, gerçek satış bedellerinden daha düşük bedellerin beyan edildiği de yadsınamaz bir gerçektir. Bedelde muvazaa (olmayanı olmuş gibi göstermek) dediğimiz bu tür işlemlerin vergi kaybındaki rolü büyüktür. Taşınmaz satılırken gerçek satış bedelinin üstünde bir rakamla satılmış gibi beyan edildiği durumlar da görülmektedir, buradaki amaç şuf'a (önalım) hakkı sahiplerinin bu hakkını kullanmaktan imtina etmelerini sağlamaktır. Paylı mülkiyetten ötürü ortaya çıkan kanuni önalım hakkı ile sözleşmeden ötürü meydana gelen önalım hakkı tapudaki satış bedeli üzerinden kullanılabilir. Bu sebeple hak sahiplerinin önalım haklarını kullanmalarını engellemenin diğer bir yolu ise satış işlemini bağış olarak göstermektir, diğer bir yöntem de satış bedelini olduğundan yüksek göstermektir. Hepsinden öte emsal yönteminde tapu dairesinde yapılan işlemlerin satış bedelleri esas alınması halinde yapılan usulsüz satışlar nedeniyle bizi gerçek emsale ulaştırmayacaktır.

Çizelge 3.2: Arsa ve Arazi Vergisi Oranları.

Emlak Niteliği	Büyükşehir Belediye sınırları içinde olup olmadığı	Oran
Arazi	-	%1
Arsa	-	%3
Arazi	+	%2
Arsa	+	%6

3.2 Emlak Vergi Değerinin Kullanıldığı Uygulamalar

Emlak vergisine esas olan değeri sadece emlak vergisi tahsilatında kullanılmayıp çeşitli uygulamalarda ve tahsilatlarda da kullanıldığından dolayı, emlak vergisi değerinin taşınmazların gerçek değerleri üzerinden hesaplanmasının ne kadar önemli olduğu bir kez daha görülmüştür.

Belediyelerin Gelir Kalemi Olarak,

Servet ve Gelir Göstergesi Olarak,

Mülkiyet Tespitinde Karine Olarak,

Kamulaştırma Bedelinin Tespitinde,

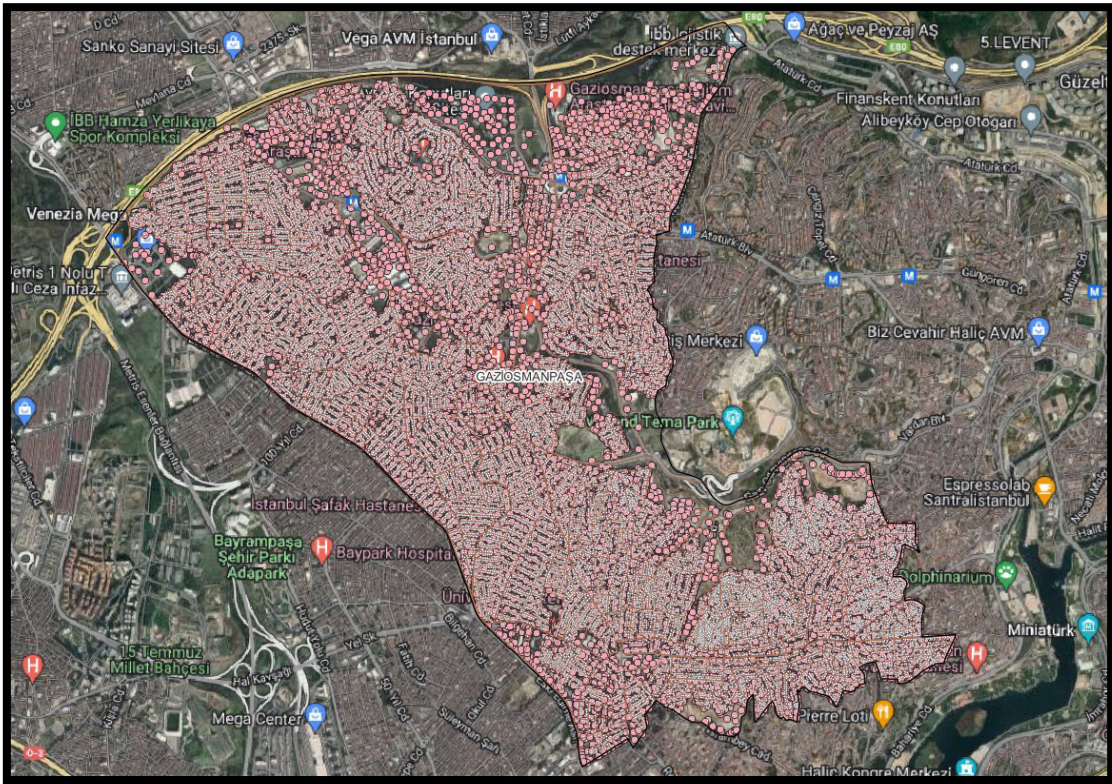
Gelir Vergisinde Emsal Kira Bedeli Uygulamasında,
Veraset ve İntikal Vergisinde Matrah Olarak,
Tapu Kadastro Harçlarında Matrah Olarak,
Noter Harçlarında Matrah Olarak,
Belediye Gelirleri Kanunu’ndaki Bazı Harç ve Katılma Paylarında Matrah Olarak,
Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payının Tespitinde Matrah Olarak,
Kadastro Davasında Harç ve Yargılama Giderlerinin Tespitinde,
Hazine Taşınmazlarının Satış, Trampa ve Kira Bedelinin Tespitinde,
Konutların Katma Değer Vergisi Oranının Tespitinde kullanılmaktadır.

Çizelge 3.3: Emlak Vergisinin Belediye Vergi Gelirleri İçindeki Payı (URL-5)

Parametre	Yıllar	Toplam Mahalli İdare Vergi Geliri (Bin TL)	Emlak Vergisi (Bin TL)	EV’nin Mahalli İdare Vergi Gelirleri İçindeki Payı (%)
Satır 1	2009	3.776,08	1.854,22	49,1
Satır 2	2010	5.904,39	2.669,36	45,2
Satır 3	2011	6.901,49	3.464,20	50,1
Satır 4	2012	7.279,85	3.528,07	48,4
Satır 5	2013	8.212,05	3.846,95	46,8
Satır 6	2014	9.291,68	4.993,03	53,7
Satır 7	2015	10.852,90	5.881,83	54,1
Satır 8	2016	12.243,84	7.204,00	58,8
Satır 9	2017	14.490,14	7.703,69	53,2
Satır 10	2018	15.154,06	7.923,15	52,3
Satır 11	2019	15.682,43	8.045,58	51,3
Satır 12	2020	16.248,36	7.417,55	45,7

3.3 Çalışma Alanı: İstanbul- Gaziosmanpaşa ilçesi

Gaziosmanpaşa ilçesi İstanbul'un geç dönem yerleşimi olarak adlandırılan yerlerden biridir. Eski adıyla Taşlıtarla ve Küçükköy mevki olarak bilinmekte olup 1963 yılı itibariyle ilçe sıfatı kazanmıştır. Gaziosmanpaşa ilçesi; Eyüpsultan, Sultangazi, Esenler ve Bayrampaşa ilçeleri ile komşudur ayrıca tramvay ve metro hatları barındırdığından göç alan bir ilçe konumundadır. Giderek artan nüfusundan ötürü taşınmaz mallara olan talep de bu nispette fazladır. Bu sebeple taşınmaz malların kira ve satış bedelleri de giderek artmaktadır. Buna rağmen Gaziosmanpaşa ilçesi taşınmaz piyasası oldukça hareketlidir. Pilot çalışma alanı olarak verilere erişme imkanları doğrultusunda, çok sayıda taşınmaz barındıran, kentsel dönüşüm projelerine ev sahipliği yapan ve gayrimenkul alım-satım piyasasının hareketli olduğu İstanbul ili Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları seçilmiştir. Çalışmanın içeriğinde taşınmaz piyasasındaki emlak vergisi kayıplarını irdelemek adına konut nitelikli taşınmazların rayiç bedelleri ve emlak vergisi bedelleri karşılaştırılarak analiz yapılmıştır.



Şekil 3.1: Gaziosmanpaşa ilçesi rayiç değeri bilinen konut lokasyon verileri.

Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları dahilinde kullanım bakımından “mesken” nitelikli taşınmaz sayısı 173.688’dir (Çizelge 3.4). Bu sebeple çalışmanın içeriğini oluşturan mesken nitelikli taşınmazların emlak vergi değerleri ile rayiç değerlerinin karşılaştırılması hususunda mesken sayısı bakımından örnek çeşitliliği fazlaca olan Gaziosmanpaşa Belediyesi ele alınmıştır.

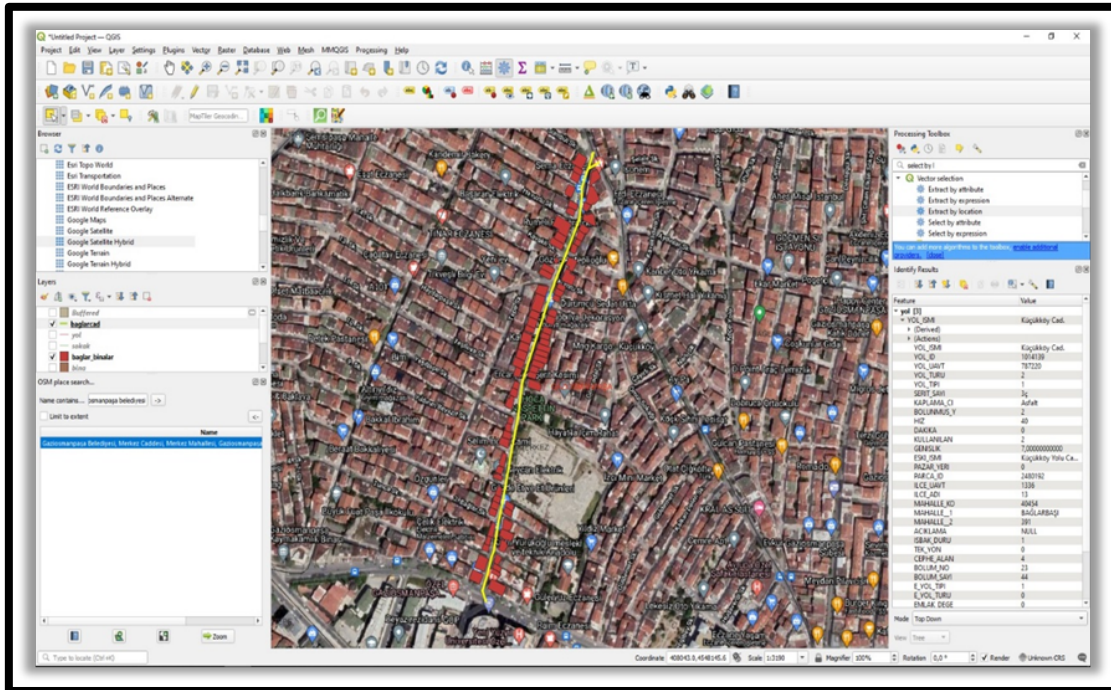
CBS grafik ve grafik-olmayan konumsal verilerin bütünleştirildiği, depolama, analiz, görselleştirme gibi önemli fonksiyonları olan bir bilgi sistemidir. Dünya genelinde birçok sektör, kurum ve kuruluş tarafından aktif olarak kullanılan CBS, arazi yönetimi alanında da olmazsa olmaz bir araç haline gelmiştir. Tapu-kadastro, imar uygulamaları, kentsel dönüşüm, taşınmaz değerlendirme gibi birçok uygulamada süreçlerin etkin bir şekilde yürütülebilmesi için CBS’den faydalanılmaktadır (Yomralıoğlu, 2000).

Tez çalışmasında emlak vergi değerlerinin bina/bağımsız bölüm bazında gerçek değere göre hesaplanabilmesi için bir CBS veritabanı, sorgulama ve analiz aracı, sonuçların görselleştirilmesi ve çıktıların alınması gibi amaçlar için kullanılmıştır. Öncelikle QGIS yazılımı ile bir CBS veritabanı (File Geodatabase) oluşturularak çalışma bölgesine ait tüm veriler depolanmıştır. Bu kapsamda Parsel, Bina, Yol verilerinin dışında Gaziosmanpaşa Belediyesi’nden alınan sokak bazında arsa asgari rayiç değerleri veri tabanına aktarılmıştır. Belediyeden temin edilen vergi değerleri sokak isimlerine göre birleştirme (join by attributes) işlemi uygulanmış, asgari vergi değerleri sokak bazlı coğrafi veri tabanına aktarılmıştır. Böylece hangi sokaktan asgari oranda ne kadar vergi (TL) toplanacağı harita üzerinde sorgulanabilir hale getirilmiştir.

Taşınmazlara ait geometrik verilerin yanısıra, Sahibinden Emlak internet sitesi üzerinden temin edilen yaklaşık bin adet konut satış ilanı da CBS ortamına aktarılmıştır. Bu veriler çalışmada gerçek değer olarak kabul edilerek emlak vergi değerleri bu şekilde hesaplanmıştır. Öznitelik tablosu içerisinde yeni bir sütun açılarak toplam fiyat yüzölçümüne bölünmüş, birim değerler oluşturulmuştur. Daha sonra tahakkuk ettirilen vergi değerlerinin hesaplanması için öznitelik tablosu Excel dosyası olarak dışarıya aktarılmıştır.



Şekil 3.2: Gaziosmanpaşa ilçesi bina verileri haritası.



Şekil 3.3: Gaziosmanpaşa ilçesinde Bağlar Caddesi bina verisi.

Çizelge 3.4: İstanbul ili Gaziosmanpaşa ilçesi taşınmazların kullanım amacı sayılarına göre bağımsız bölüm listesi.

İSTANBUL / GAZİOSMANPAŞA		
	Kullanım Amacı	Sayı
Satır 1	Mesken	173688
Satır 2	Ofis ve İşyeri	22384
Satır 3	İkamet Amaçlı	900
Satır 4	Toptan ve Perakende Ticaret	848
Satır 5	Depolar	667
Satır 6	Kapıcı Dairesi	426
Satır 7	Hipermarket / Süpermarket	329
Satır 8	Restorant Lokanta	279
Satır 9	Atölye	269
Satır 10	Mağaza	257
Satır 11	İkamet Harici	201
Satır 12	Dernek / Vakıf	145
Satır 13	Binalar	107
Satır 14	Eczane	106
Satır 15	Sanayi	99
Satır 16	Okul, Üniversite, Araştırma	75
Satır 17	İbadet veya Dini Faaliyetler	73
Satır 18	İlk ve Orta Öğrenim	71
Satır 19	Cami	66
Satır 20	Ekmek Fırını	57
Satır 21	Banka Şubesi	51
Satır 22	Sağlık ve Bakım Kuruluşları	43
Satır 23	Dershane	34
Satır 24	Okul Öncesi Eğitim	32
Satır 25	Dini Eğitim	27
Satır 26	Aile Sağlığı Merkezi	23
Satır 27	Garaj Binaları	23
Satır 28	Öğrenci Yurdu	18
Satır 29	Belediye	17
Satır 30	Otel	17
Satır 31	Resmi Kurum	17
Satır 32	Hastane	14
Satır 33	Spor	14
Satır 34	Muhtarlık	13
Satır 35	Mescid	12
Satır 36	Poliklinik-Dispanser	11
Satır 37	Psikiyatri / Rehabilitasyon Merkezi	10

Satır 38	Ulaşım ve İletişim	9
Satır 39	Alışveriş Merkezi / AVM	8
Satır 40	Otopark	8
Satır 41	PTT	8
Satır 42	Polis	6
Satır 43	Spor Kompleksi	6
Satır 44	Taksi Durağı	6
Satır 45	Düğün Salonu	5
Satır 46	3 Yıldız Otel	5
Satır 47	Halk Eğitim Merkezi	4
Satır 48	Huzurevi	4
Satır 49	Mesleki Eğitim Okulları	4
Satır 50	Akaryakıt İstasyonu/Deposu	3
Satır 51	Bakım Kuruluşları	3
Satır 52	Cemevi	3
Satır 53	Fabrika	3
Satır 54	Kültür Merkezi	3
Satır 55	Otobüs Terminali	3
Satır 56	Cenaze İşleri	2
Satır 57	Diyaliz Merkezi	2
	Engelli Eğitim Merkezi	2
Satır 58		
Satır 59	İtfaiye	2
Satır 60	Kamu Eğlence Binaları	2
Satır 61	Noter	2
Satır 62	Özel amaçlı depolar	2
Satır 63	Veteriner	2
	Yüzme Havuzu / Buz Pateni Sahası / Jimnastik	2
Satır 64	Salonu / Tenis Kortu	
Satır 65	Halka Açık İkamet Yerleri	1
Satır 66	Kamu Güvenliği ve Savunma	1
Satır 67	Kütüphane	1
	Lokal / Sosyal Tesis	1
Satır 68		
Satır 69	Misafirhane	1
Satır 70	Müze ve Kütüphaneler	1
Satır 71	Ortak Alan	1
Satır 72	Tarım ve Hayvancılık	1
	Toplan / Çok Amaçlı Salonlar	1
Satır 73		
Satır 74	Toplum Sağlığı Merkezi	1
	GAZİOSMANPAŞA İlçesi Toplam	201542

3.3.1 Mevcut emlak vergisi geliri

Gaziosmanpaşa Belediyesinden alınan veriler ışığında 65.000 bağımsız birim baz alınarak, hazırlanan raporda 2019 yılı için toplanan Emlak Vergisi miktarının (X) milyon Türk lirası olduğu görülmüştür. Aynı şekilde hazırlanan rapordan 65.000 bağımsız birim baz alınarak hesaplanan EV Tahakkuk toplamı verisinin ise (1,31X) milyon Türk lirası olduğu ve EV Tahakkuk toplam bedelinin tahsil edilme oranının %76,4 olduğu gözlemlenmiştir (Şekil 3.4).

Buradan çıkarılacak sonuç; vatandaşların emlak vergisi ödeme oranına pozitif etki yapacak şekilde taşınmazların gerçek bedellerinin belirlenerek, EV değerlerinin bahse konu gerçek değerlere göre EV oranı düşürülerek şeffaf ve adil bir şekilde hesaplanıp EV tahsilatlarının bu yönde yapılması gerekmektedir.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	MAHALLE	ŞOKAK	KAPINO	DAIRENO	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TAHAKKUK TUTAR	BORÇ TUTAR	TAHSİLAT
1	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	10	5	178641	269	0	269
2	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	2	0	136	11	125
3	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	3	0	136	11	125
4	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	4	167192	72	7	65
5	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	7	167195	72	7	65
6	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	7	0	136	11	125
7	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	16/B	/B	167047	409	409	
8	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	20	4	167027	228	0	228
9	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	23/-25	10	446879	414	0	414
10	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	23/-25	6	446875	262	0	262
11	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	26	/A	187682	414	0	414
12	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	26	5	187707	132	0	132
13	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	3	1	179254	1.047	0	1.047
14	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	3	6	179261	172	0	172
15	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	3	7	179262	172	0	172
16	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	30	1	176478	146	0	146
17	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	30//1	3	187775	189	0	189

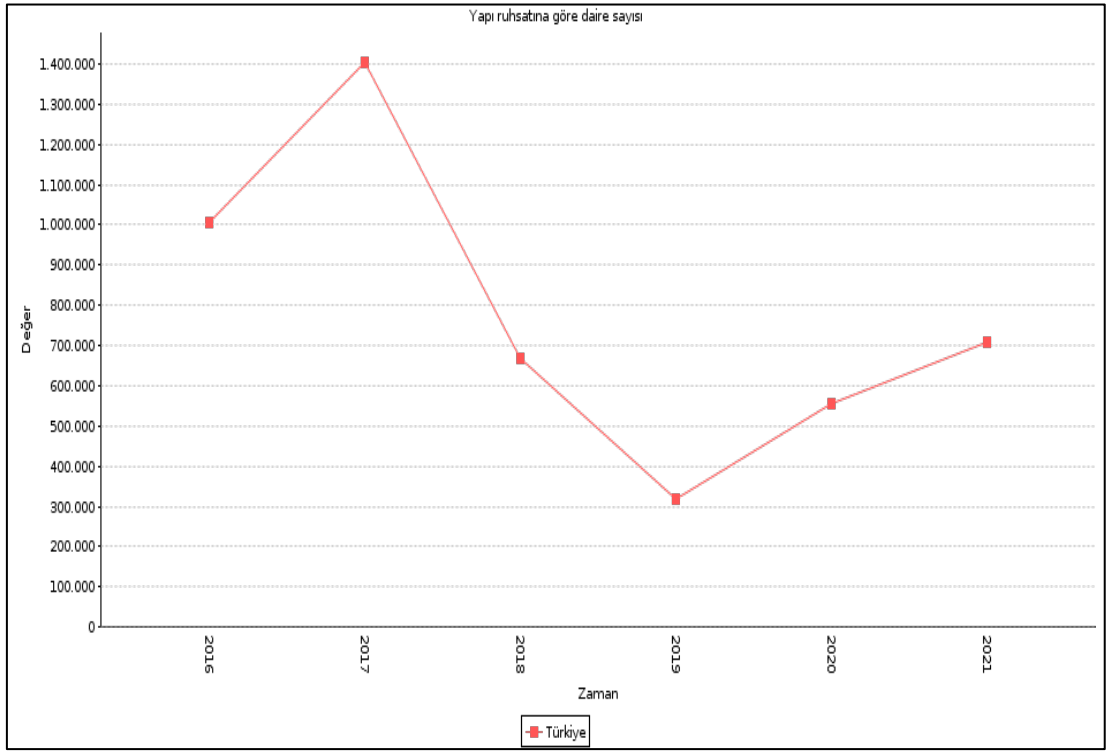
Şekil 3.4: Gaziosmanpaşa Belediyesi EV Tahakkuk toplamı verisi örneği.

	A	B	C	D	E	F	G	H
	MAHALLE	SOKAK	KAPINO	DAIRENO	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TAHAKKUK TUTAR	BORÇ TUTAR	TAHSİLAT
1	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	10	5	178641	269	0	269
2	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	2	0	136	11	125
3	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	3	0	136	11	125
4	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	4	167192	72	7	65
5	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	7	167195	72	7	65
6	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	14	7	0	136	11	125
7	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	16/B	/B	167047	409	409	
8	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	20	4	167027	228	0	228
9	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	23/-25	10	446879	414	0	414
10	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	23/-25	6	446875	262	0	262
11	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	26	/A	187682	414	0	414
12	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	26	5	187707	132	0	132
13	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	3	1	179254	1.047	0	1.047
14	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	3	6	179261	172	0	172
15	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	3	7	179262	172	0	172
16	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	30	1	176478	146	0	146
17	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA MAH	1001	30//1	3	187775	189	0	189

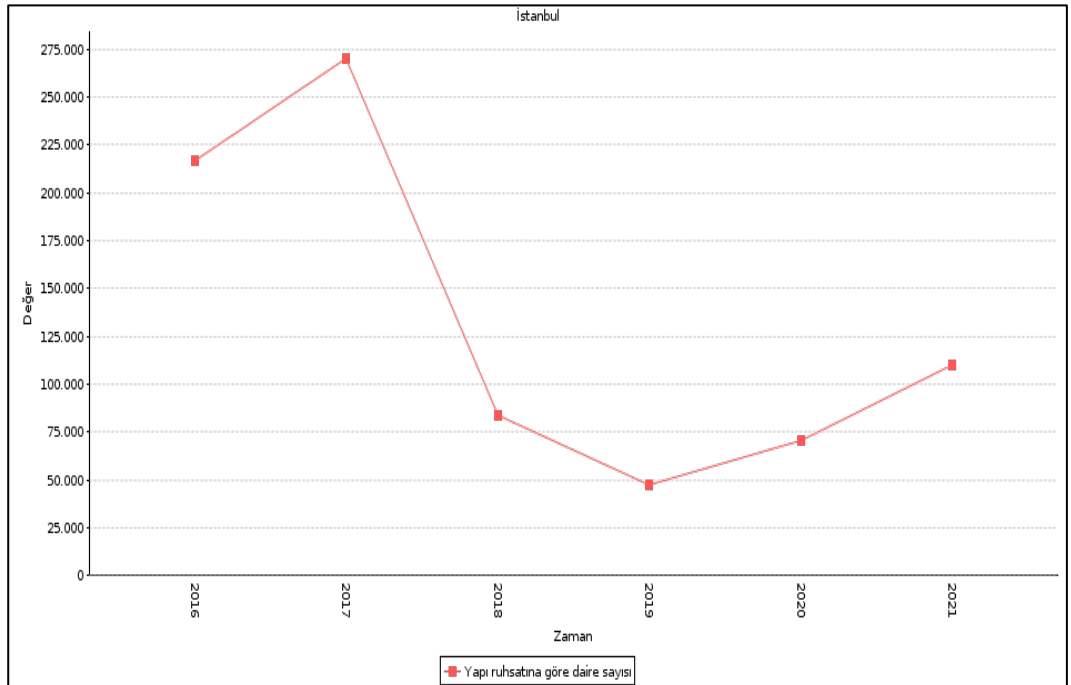
Şekil 3.5: Gaziosmanpaşa Belediyesi EV Tahsilat toplamı verisi örneği.

Ülkemiz giderek gelişen dinamik bir kentleşme yapısına sahip olduğundan dolayı mevcut taşınmazların ve yeni yapılan taşınmazların değerleri gerçek bedeller üzerinden belirlenip, bu değerlerin aktarıldığı bir veri tabanı ile emlak vergileri ve devletin diğer gelir kaynakları olan harçlar vs. bu verilerden hareketle hesaplanırsa, vergi kayıp ve kaçaklarının en aza indirilebileceği adil şeffaf bir sistem ile vergi yükümlülüklerinin yerine getirme oranının artacağı öngörülmektedir (Şekil 3.6).

Aşağıda yer alan çizelgede çalışmanın içeriğini oluşturan ve analizler yapılan verilerden Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Yeni Mahalle isimli mahalleye ait iki sokaktan bazı bağımsız birimlerin EV tahakkuk, tahsilat ve borç tutarları verilmiştir (Çizelge 3.5).



Şekil 3.6: Yıllara ve Yapı Ruhsatına Göre Türkiye’de yapılan Konut sayısı (URL-6)



Şekil 3.7: Yıllara ve Yapı Ruhsatına Göre İstanbul’da yapılan Konut sayısı (URL-6)

Çizelge 3.5: Mevcut Emlak Vergisi Geliri Gösterir Örnek

Parametre	Mahalle	Sokak	Kapı No	Daire No	Tahakkuk Tutar	Borç Tutar	Tahsilat	Eksilten Düzeltme
Satır 1	YENİ MAH.	501	10	9	167	167		
Satır 2	YENİ MAH.	501	11		169	0	169	0
Satır 3	YENİ MAH.	501	2	9	0	0		
Satır 4	YENİ MAH.	501	21	6	228	0	228	0
Satır 5	YENİ MAH.	501	26	13	183	0	183	0
Satır 6	YENİ MAH.	501	3	12	141	141		
Satır 7	YENİ MAH.	501	3	2	131	0	131	0
Satır 8	YENİ MAH.	501	5	5	176	88	88	0
Satır 9	YENİ MAH.	501	6	1	1.170	1.170		
Satır 10	YENİ MAH.	501	6	10	229	229		
Satır 11	YENİ MAH.	501	6	3	304	0	175	130
Satır 12	YENİ MAH.	501	8B		697	697		
Satır 13	YENİ MAH.	501	9	10	152	152		
Satır 14	YENİ MAH.	502	1	1	185	0	185	0
Satır 15	YENİ MAH.	502	13	/ZEM3	0	0		
Satır 16	YENİ MAH.	502	14	10	106	0	106	0
Satır 17	YENİ MAH.	502	14//1	1	170	0	170	0
Satır 18	YENİ MAH.	502	16/A	2	229	0	229	0
Satır 19	YENİ MAH.	502	18	2	112	112		
Satır 20	YENİ MAH.	502	19	9	0	0		
Satır 21	YENİ MAH.	502	1A	1	45	0	45	0
Satır 22	YENİ MAH.	502	20	3	154	75	79	0
Satır 23	YENİ MAH.	502	21	10	221	0	221	0
Satır 24	YENİ MAH.	502	21	7	180	0	180	0
Satır 25	YENİ MAH.	502	22	2	132	0	132	0

EV tahakkuk tutarlarının düşük olmasından ziyade ele alınması gereken konu; EV tahakkuk tutarları aynı kalıp, EV hesaplanırken EV değerinin gerçek değerler üzerinden hesaplanarak oran düşürülmesi de çözüm yolu olabileceği değerlendirilmektedir.

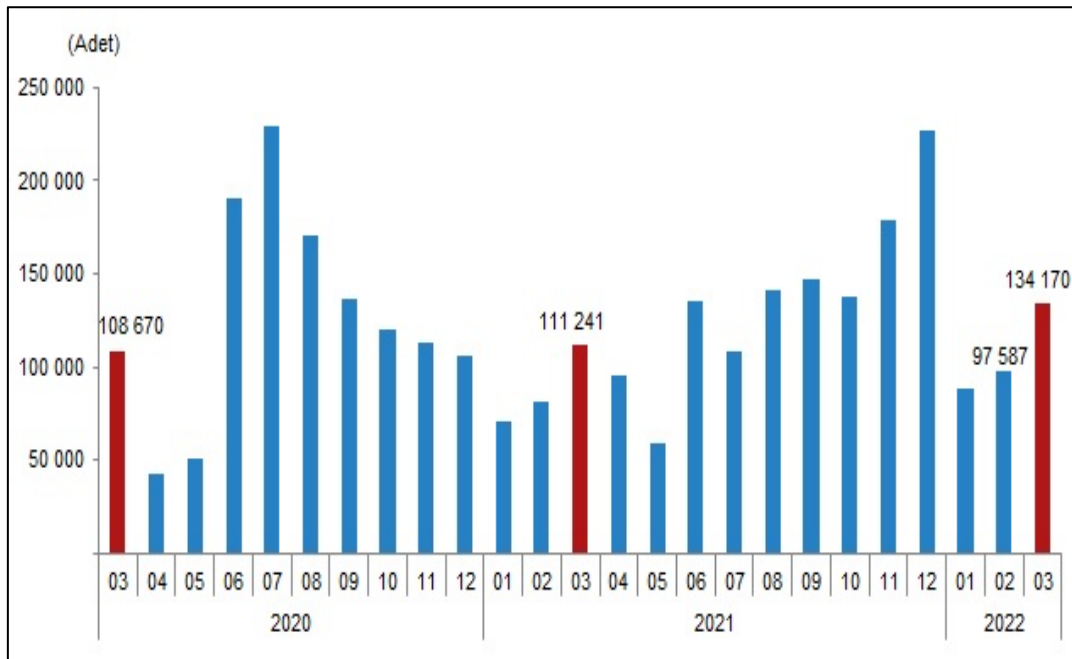
3.3.2 Emlak vergisinin tahsilatı

Emlak vergilerinin tahsilatındaki kayıp ve kaçaklara ilişkin hususlara çalışmanın daha önceki bölümlerinde değinilmişti. Şekil 3.8’de, Gaziosmanpaşa ilçe sınırlarında web sitesi üzerinden satışta sunulan konutların rayiç değerini gösterir şekilde EV değerleri ile güncel rayiç değerler arasındaki farklar bir kez daha göze çarpmaktadır. Gaziosmanpaşa Belediyesinden alınan verilerden hareketle hazırlanan rapor ve web tabanında piyasa bilgilerini tutan web sitesinden alınan rayiç bedeller (1000 mesken için) mukayese edildiğinde farkın büyüklüğü ortadadır.

Çalışma kapsamında belediyede kayıtlı olarak 65.000 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunduğu görülmüş olup, Gaziosmanpaşa ilçesinin barındırdığı Çizelge (3.4)’te görüldüğü gibi 173.688 adet mesken nitelikli bağımsız birime oranla %37,4 oranında kayıtlı olarak vergiye esas taşınmaz mal olduğu tespit edilmiştir. Buna ek olarak Gaziosmanpaşa Belediyesinden sağlanan verilerden elde edilen sonuca göre 2019 yılı için mevcutta toplanabilen vergi miktarına (X) dersek, vergi ödeme oranının %76,4 olduğunu da hesaba katarak mevcut 65.000 adet kayıtlı taşınmazın tamamı vergisini ödediğinde toplanacak EV miktarı (1,31X) olacaktır. Bunun yanında, 173.688 adet taşınmazdan toplanabilecek EV miktarı ise (3,5X) olacaktır. Yapılan basit matematik hesabından elde edilen sonuca göre ödenmesi gereken verginin sadece %28,6’sının ödenmekte olduğu görülmüş olup, vergi kayıp oranının %71,4 olarak tespit edilmiştir.



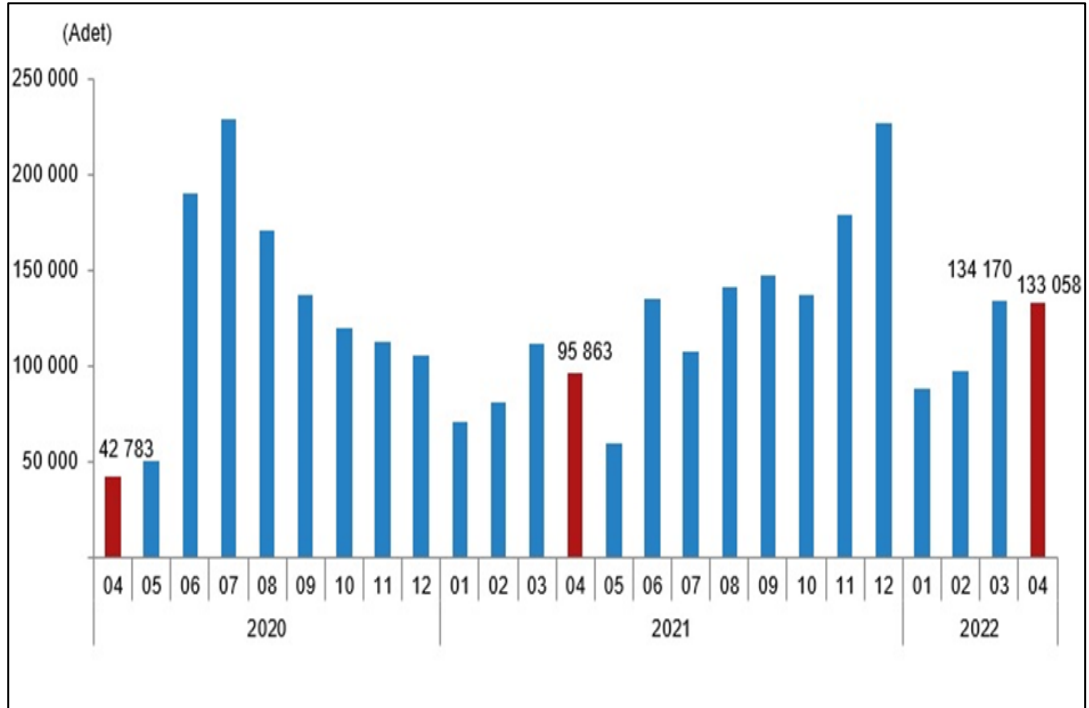
Şekil 3.8: Gaziosmanpaşa ilçe sınırlarında web sitesi üzerinden satışta olan konutların rayiç değeri.



Şekil 3.9: Türkiye Konut Satış İstatistikleri, Mart 2022 (URL-7)

Ülkemizdeki hızlı kentleşmeden dolayı taşınmaz piyasasının da hareketli olduğu bir gerçektir. 2022 yılı mart ve nisan aylarının istatistikleri mukayese edildiğinde dahi taşınmaz piyasasındaki hacmin büyüklüğünü ortaya koymaktadır. Türkiye genelinde mart ayında 134.170 konut satılmış olup, Türkiye genelinde konut satışları mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 artmıştır.

Mevcut istatistiklerden hareketle ülkemizde konut satışlarının yüksek oranda olduğu ve taşınmazların gerçek bedellerinin beyan edilmemesinden veya maliklerin beyanına göre kayda geçilmesinden ötürü EV kayıpları dikkat çekicidir. Hepsinden öte taşınmazların gerçek bedelleri üzerinden beyan edilmeyen taşınmaz satış bedelleri; sigorta bedellerinde, kamulaştırma bedellerinde, miras işlemlerinde ortaya çıkan anlaşmazlıklarda sosyal ve ekonomik olarak problemlere yol açmaktadır.



Şekil 3.10: Türkiye Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2022 (URL-7)

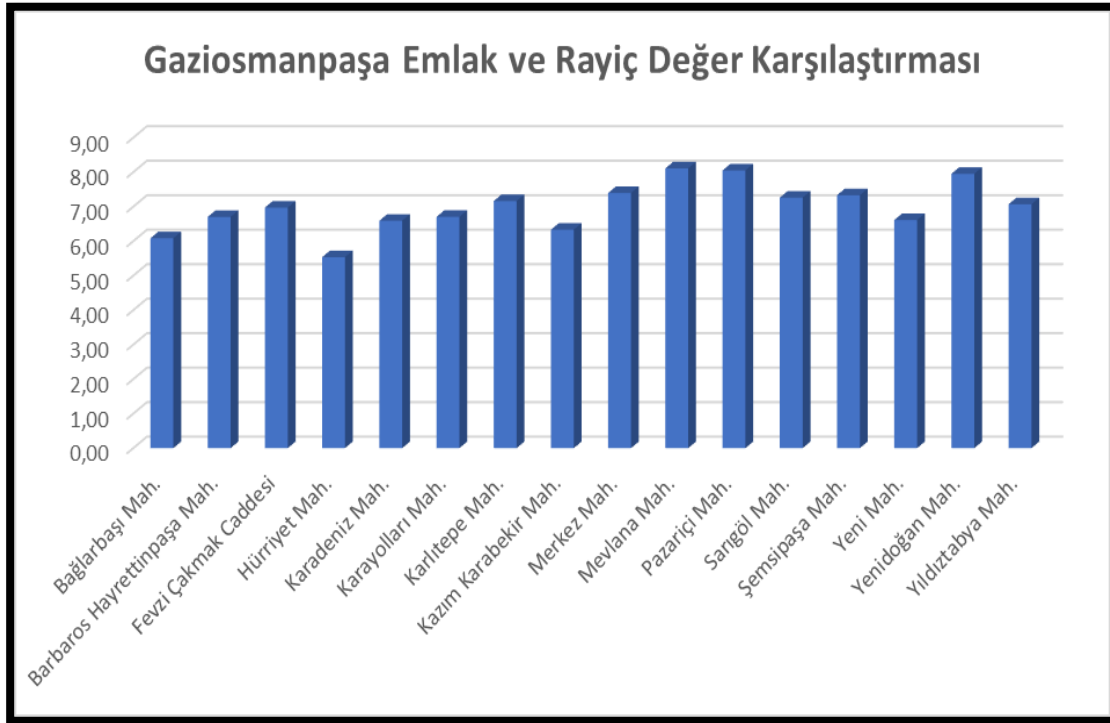
3.3.3 Emlak vergi değeri ve güncel rayiç değerlerinin karşılaştırması

Ülkemizde emlak vergisi toplanması usulünde henüz sistematik olarak gerçek ve güncel değerler üzerinden vergi toplanmadığından ve vergiye konu olacak taşınmazların tespitinin de tamamen yapılmamasından ötürü vergi açığı oluşması kaçınılmaz olacaktır. Buna ek olarak tespiti yapılan taşınmazların, taşınmaz değerinin

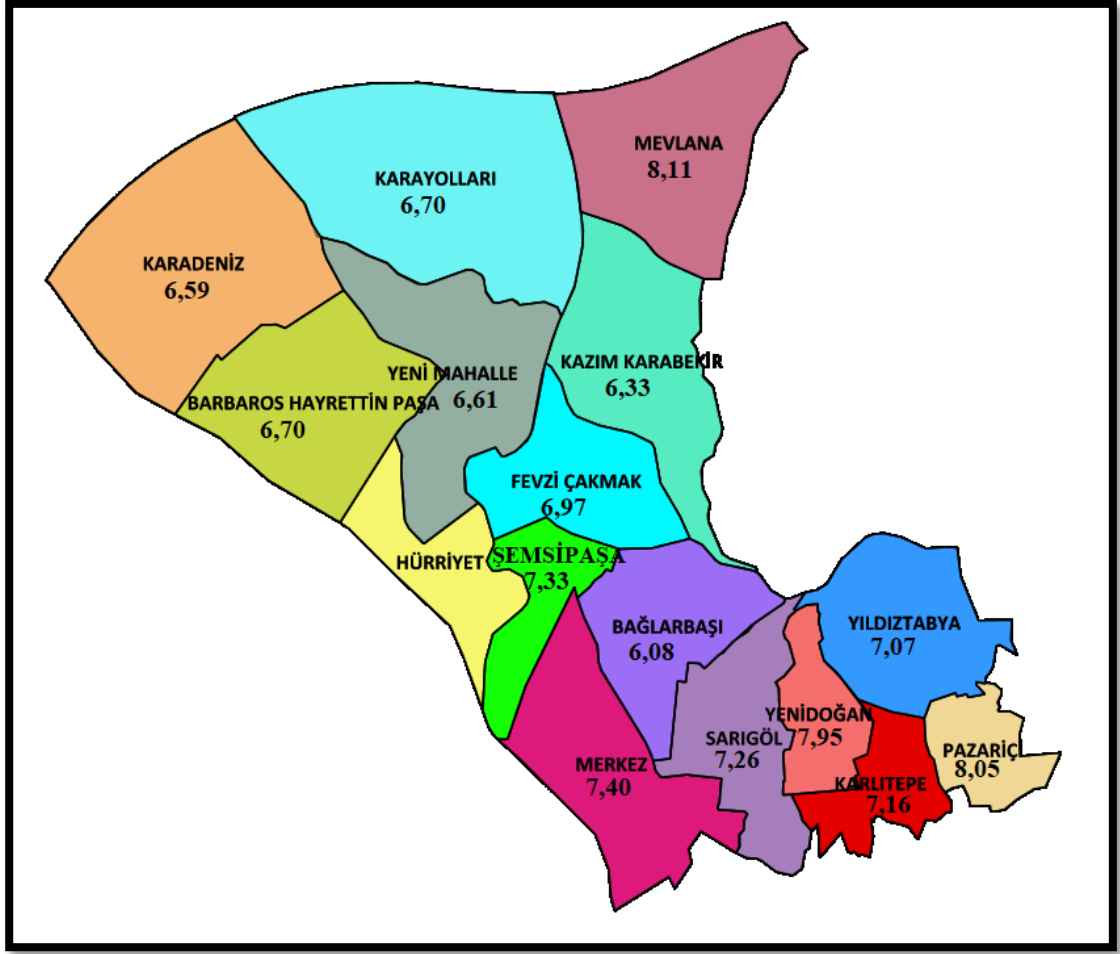
mevcut rayiç değer üzerinden değil de güncel bedeller üzerinden vergiye esas alınması mevcut durumda mümkün değildir. Ülkemizde bununla alakalı belirli standartlara sahip mevzuat alt yapısı bulunmaması, mevcut mevzuat yapısının karmaşık olmasından dolayı, piyasada dengesizlik ve yine vergi kayıpları söz konusu olmaktadır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ve Bilgi İşlem Müdürlüğünden temin edilen; tahakkuk ettirilmiş emlak vergisi bedeli, mahalle, sokak ve kapı numarası bilgileriyle eşleştirerek, yukarıda bahse konu CBS ortamında oluşturulan veri tabanında bütünleştirilmiştir. Böylelikle, Gaziosmanpaşa Belediyesinin 2019 yılına ait toplanan emlak vergisi ile gerçek değer üzerinden hesaplanan vergi değerleri karşılaştırılmıştır.

Yapılan çalışmalar kapsamında, Gaziosmanpaşa Belediyesi Sokak ve Site Rayiç Bedelleri ile internet ortamından taşınmaz piyasa bilgilerine sahip web sitesinden sağlanan rayiç bedeller karşılaştırıldığında, mahalle bazında yaklaşık olarak 7 kat fark olduğu görülmüştür.



Şekil 3.11: Gaziosmanpaşa Emlak vergi değeri ve Rayiç değeri arasındaki oran (Rayiç değer/Emlak vergi değeri).



Şekil 3.12: Gaziosmanpaşa Emlak vergi değeri ve Rayiç değeri arasındaki oran
(Rayiç değer/Emlak vergi değeri, Mahalle bazında gösterim).

4. BULGULAR

Ülkemizde yerel yönetimler tarafından tahsil edilen emlak vergisi değerleri hesaplanırken arsa ve araziler için bir sokaktaki tüm parsellerin değerlerinin aynı olduğu kabul edilmektedir. Bu varsayım taşınmazların piyasa değerleri ile kıyaslandığında, vergi değeri ile piyasa değeri arasında önemli ölçüde farkların bulunduğu görülmüştür.

İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesinde yapılan çalışma ile emlak vergisi değerinin rayiç değerden matematiksel olarak ne kadarlık bir sapma gösterdiği ortaya konulmuştur.

Gaziosmanpaşa ilçesinde emlak vergisi değerinin, rayiç bedelden yaklaşık olarak 7 kat daha az hesaplandığı görülmüştür. Bu durumun temel sebeplerinin başında belirlenen rayiç bedellerin olması gerekenden düşük belirlenmiş olmasıdır. Bir diğer neden ise değerlemelerin parsel bazında değil de sokak ve cadde bazında yapılmasıdır. Köşe başında çift cephesi bulunan bir binanın ara katları ile sokağın iç kısmında kalmış sokağa tek cephesi bulunan dairelerin, sokak içindeki konumları göz ardı edilerek cadde ve sokak bazındaki değerlendirme katsayıları eşit kabul edilmiştir. Bir diğer sebep, “Emlak Vergisi Kanununun 29. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre, binaların vergi değeri; takdir komisyonlarınca yeniden takdir edilmek suretiyle kesinleşen arsa veya arazi birim metrekare değerleri ve bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınmak suretiyle tespit olunacaktır” ifadesinin komisyonun sahaya inerek fiziki olarak 4 yılda bir belirlediği değerlerin mevcut ekonomik dengesizlikte güncelliğini yitirerek emlak vergi değeri ve gerçek değer arasındaki farkın artmasına yol açmaktadır.

Gaziosmanpaşa Belediyesinden alınan veriler ışığında 65.000 bağımsız birim baz alınarak, hazırlanan raporda 2019 yılı için toplanan Emlak Vergisi miktarının (X) milyon Türk lirası olduğu görülmüştür. Aynı şekilde hazırlanan rapordan 65.000 bağımsız birim baz alınarak hesaplanan EV Tahakkuk toplamı verisinin ise (1,31X) milyon Türk lirası olduğu ve EV Tahakkuk toplam bedelinin tahsil edilme oranının %76,4 olduğu görülmüştür. Gaziosmanpaşa Belediyesi sınırları içerisindeki mevcut mesken nitelikli taşınmazlardan toplanması gereken emlak vergisinin (3,5X) milyon

Türk lirası olması gerekirken, %28,6 oranında toplanabilmesinin sebeplerinden olan taşınmazların tespit edilememesi hususudur. İlçe genelindeki tüm taşınmazların vergiye esas olacak şekilde tespiti ve kayda alınmasının önemi burada ortaya çıkmaktadır. Belediyenin kendi bünyesinde kuracağı bir tespit komisyonunun bahse konu problemi çözeceği ayrıca taşınmaz sahiplerinin de belediye hizmetlerinden yararlanma şartı olarak taşınmazına ait emlak vergisinin ödenmesi hususunun zorunlu tutulması, vergi toplama oranına pozitif etki yapacağı düşünülmektedir.

Çalışmada taşınmazların gerçek değer ve vergi değerlerinin arasındaki oranın, homojen olarak çalışma alanında seçilen mesken nitelikli taşınmazlardan alınan bilgilerle, mahalle bazında da elde edilen bahse konu oranın incelenmesi sonucunda tüm mahallelerde birbirine çok yakın farkların olduğu gözlemlendiğinden ötürü, yapılmış olan bu analizin ilçe bazında tutarlı olduğu düşünülmektedir.

Emlak vergisi değerlerinin hesabı için CBS'nin kullanılması; veri tabanı oluşturulması, veri sorgulama ve analizi, görselleştirme gibi çeşitli faydalar sunmaktadır. Bunun yanı sıra konumsal veriler kullanılarak emlak vergisi değerlerinin daha etkin ve objektif bir yaklaşım ile ele alınabileceği ortaya konulmuştur.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

İstanbul- Gaziosmanpaşa İlçesinde yapılan bu çalışma ile belediyelerin emlak vergisi tahsilatında güncel rayiç değerlere göre daha düşük tutarlarda vergi topladığı ve tahakkuk ettirilen vergilerin bir kısmının ise vergi mükellefleri tarafından ödenmediği görülmüştür. Bu sebeple; hem vatandaşın gerçek rayiç değeri beyan edebilmesini sağlayacak, hem de belediyenin bu değerler üzerinden makul oranda emlak vergisi toplayabileceği bir yönetime ihtiyaç vardır.

Bu kapsamda taşınmazlar (arazi, arsa, bina) için belirlenmiş emlak vergisi oranlarının revize edilerek, verginin gerçek değer üzerinden alınması uygun olacaktır. Böylece hem kamu hem de vatandaş açısından şeffaf ve güvenilir bir sistemin oluşturulması sağlanacak, vergilerin tahsilatının daha yüksek oranda yapılabilmesi mümkün olacaktır.

Emlak vergisine tabi olan taşınmazlar emlak vergisine esas değerleri, güncel rayiç değerler üzerinden hesaplanırsa vergi bilincine sahip olmayan vergi mükellefleri ekstra vergi yüküyle karşı karşıya kalacağından ötürü, hali hazırda tahsilat ve denetlenmesinde problemler yaşanan emlak vergisini ödemek istemeyecektir. Bu sebepten ötürü emlak vergileri gerçek değerler dikkate alınarak hesaplandığında EV verimliliğini ve etkinliğini arttıracak bir faktör olarak EV oranlarının düşürülmesi daha gerçekçi olacaktır. İlaveten, EV oranları belirlenirken sadece cadde sokak bazlı değil de taşınmazın sokak ya da cadde içindeki konumuna da bağlı olarak güncellenmesine gereksinim vardır.

Türkiye’de aşıkâr olduğu üzere bölgeler bakımından arsa ve arazi değerleri değişik eğilimler göstermekte olup, buna istinaden muhtelif bölgelerde taşınmaz değerlerindeki artış çok yüksek miktarlarda olurken buna karşın bazı bölgelerde çeşitli sebeplerden ötürü bazen taşınmazlarda değer kaybı dahi yaşandığı görülmektedir. Buradan hareketle emlak vergisi oranları belirlenirken ve farklılaştırılırken bazı ölçütler değerlendirilebilir. Bahse konu ölçütler taşınmazların bulunduğu bölgelerin ekonomik ve şehirleşme olarak gelişmişlik düzeyleri, kalkınma planlarında ve uygulamalarında öncelik tanınan yöreler, kamusal hizmetlerden istifade etme imkanları, arazinin kiraç veya sulak olması ya da taban arazi olması göz önüne alınarak belirlenebilir.

1319 sayılı EVK içeriğinde, bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerine ya da arsa ve arazilere ilişkin değerlere emlak vergisi mükellefi olan gerçek ya da tüzel kişilerin itiraz edebilme hakkının olmadığı yer almaktadır. Burada EVK tasarlanıp yapılırken, emlak vergisi mükelleflerine itiraz etme ya da dava hakkını vermemenin gayesi taşınmazların değerlendirme süreçlerinin hızlı olması ve vergi mahkemelerinin iş yükünün arttırılmasının önüne geçmek olabilir. Ancak taşınmazların değeri ve vergi matrahının idare tarafından belirlenmesinde itiraz etme ya da dava hakkı verilmemesi, emlak vergisine tabi olan taşınmazların maliklerin vergiyi ödemeye gönüllü katılımına olumsuz etki oluşturmalarının yanı sıra anayasal bir problem de doğmaktadır. Bahse konu durumla ilgili olarak, Anayasanın 125. maddesinde “idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolunun açık olduğu” net bir şekilde ifade edilmiştir. Aynı zamanda Anayasanın 36. maddesinde de “herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma hakkına sahiptir” ifadeleri yer almaktadır.

Emlak vergisi belirlenirken taşınmaz değerlendirme aşamasında vergi mükelleflerinin gerçek ve tüzel kişi olması fark etmeksizin idareye itiraz hakkı ya da dava açma hakkı olmadığı belirtilmişti. Emlak vergisi mükelleflerine sağlanacak işleyen dinamik bir itiraz etme sistemi EV miktarının belirlenmesi sürecinin doğru ve adaletli yapılmasına, ayrıca olası yanlışları düşük maliyetle ve hızlı şekilde çözümlenebilmesine yardımcı olacaktır.

Emlak vergisi oranları ve miktarı belirlenirken vergiye esas değeri gerçek değeri olarak kullanmak ve vergi oranını düşürerek başka kriterleri de göz önüne alıp oranları farklılaştırmak, mevcutta olan adaletsiz vergileme ve sürdürülebilir olmayan vergi toplamının azaltılarak, EV mükellefinin gönüllü olarak vergiye katılımı sağlanabileceği ifade edilebilir.

Taşınmaz değerleri üzerinden tahsil olunan bu vergiye özellikle dört yılda bir yapılan genel değerlendirme süreci sonunda itirazlar çok sayıda taşınmazı ilgilendiren yapılacak bir itiraz süreci olabilmektedir. Modern vergi hukukunda mali yargı düzenindeki organize eksikliği karşımıza aynı anda ve çok sayıda yapılan itirazlarla alakalı anlaşmazlıkları karşılayamadığında çıkmaktadır. Söz konusu sorunlar çerçevesinde taşınmaz değerlemesi konusunda alınacak bazı özel tedbirler ile mevcut itirazları asgari seviyeye indirerek standart bir forma dönüştürmek yararlı olacaktır.

Sözü edilen hususun çözümüne yönelik:

- Taşınmaz değerlendirme işleminin, ortaya çıkacak uyuşmazlıkları asgari düzeyde tutacak şekilde eşit, adil ve açıklıkla oluşturulan sisteme göre tatbik edilmesi,
- Uyuşmazlık konularının dava yükünü arttırmaması amacıyla yargıya taşınmadan önce ön itiraz safhasından geçirilmesi ve bu amaçla bölgesel taşınmaz değerlendirme kurallarının oluşturulması,
- İtirazlar yapılırken belirli tarihlerde vergi mükellefinin bizzat yapması ve vergi mükellefinin mevcut anlaşmazlık konusundaki uygun ve kabul edilebilir gerekçelerini bu esnada sunması,
- İtiraz başvurusu yapacak olan vatandaşın ücret alınması, eğer vergi mükellefi yaptığı itiraz başvurusu sonucunda haklı bulunursa alınan ücretin iade edilmesi gibi birtakım düzenlemeler yapılabilir. Bahse konu düzenlemelerden ilki olan vergisel amaçlı taşınmaz değerlendirme sürecinin gerçekçi, eşit, açık ve uzmanlar tarafından belirli yasal düzenlemelerden de yararlanılarak yapılması mükellefle idare arasındaki uyuşmazlıkları azaltabilecek ve mükellefin vergiye gönüllü katılımını artıracaktır.
- Gerçek değer tespiti aşamasında CBS ve yapay zeka gibi teknolojik değerler kullanılarak yüksek doğruluk elde edilebilecektir. Gerçek değer beyanı ise uzun vadede bu akıllı, otomatik değerlendirme sistemlerini besleyerek katkı sağlayacaktır.

İstanbul- Gaziosmanpaşa ilçesinde yapılan bu çalışmanın ülke geneline yaygınlaştırılıp uygulanmasıyla daha yüksek hassasiyetli oran ve oranlar elde edilip, emlak vergi toplamadaki mevcut oranların günün ekonomik gelişmelerine bağlı olarak yenilenerek, emlak vergi sisteminde “gerçek değerler üzerinden ancak düşük vergi oranları” biçiminde bir vergi toplama vizyonunun değerlendirilmesi yararlı olacaktır.

KAYNAKLAR

- Açlar, A. & Çağdaş, V.** (2002). Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Akdoğan, A.** (2003). Kamu Maliyesi, 9. Baskı, Gazi Kitabevi, s. 101, Ankara.
- Alkan, M., Nişancı, R., & Yıldırım, V.** (2006). Coğrafi Bilgi Sistemlerinde (CBS) Ağ Analizi Teknikleriyle Emlak Vergi Değerlerinin Takibi. Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Fen ve Mühendislik Dergisi, 8(1), 109-117.
- Alkan, R. M.** (2014). Kamu Hizmeti için Gerekli Olan Taşınmazların Edinimi: Hitit Üniversitesi Kampüs Çalışmaları Örneği. Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 6(1), 13-24.
- Alparslan, U., & Abdullah, O.** (2019). Kırıkkale Belediyesi Emlak Vergisi Gelirleri Üzerine Bir Araştırma. Global Journal of Economics and Business Studies, 8(16), 93-110.
- Arslan, M.** (2007). Türk Vergi Sistemi, 4.b., Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.
- Aydınoglu, A. Ç., Şişman, S., & Yılmaz, Y.** (2021). Taşınmaz Yönetiminde Arsa Rayiç Değerindeki Zamansal Değişimin Konumsal Analiz Teknikleri ile İncelenmesi. Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi, 21(3), 606-619.
- Bilici, N.** (2015). Türk Vergi Sistemi, 35.b., Savaş Yayınevi, Ankara.
- Candaş, E.** (2012). Taşınmaz değerlemesi için mevzuat altyapısının modellenmesi. Yüksek Lisans Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Çete M. ve Yomralıoğlu T.** Türkiye İçin Yeni Bir Arazi İdare Sistemi. Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi, (104.2), 70-76.
- Dörtgöz, G. Ö.** (2007). Emlak ve Gayrimenkul Sahipleri İçin Emlak Alım Satım-Yatırım Rehberi, Birlik Matbaacılık, Ankara.
- Hacıköylü, C.** (2009). Emlak Vergisinde Değerleme Sorunu Ve Değer Tespitine İlişkin Öneriler Maliye Anabilim Dalı Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
- Kalaycı, E.** (2019). Emlak vergisine esas bir coğrafi bilgi sistemi tasarımı. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Karabacak, H.** (2002). Avrupa Birliği Ülkelerinde Vergi Sistemi, Maliye Dergisi, Maliye Bakanlığı APKKB, Sayı 139, ISSN 1300-3623, Ankara.
- Köktürk, E. ve Köktürk E.** (2011). Taşınmaz Değerlemesi, 1. Baskı, Netcopy, İstanbul.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E.** (2016). Taşınmaz değerlemesi, 3. Baskı. Seçkin Yayınları, İstanbul.
- Mete, M. O.** (2019). Coğrafi bilgi sistemleri ile İstanbul ili nominal taşınmaz değer haritasının oluşturulması (Yüksek Lisans tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü), İstanbul.

- Mutluer M. K., ve Öner, E.,** (2009). Mahalli İdareler Maliyesi, 1.b., İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Mutluer, M. K.,** (1996). Emlak Vergisi Üzerine Düşünceler, Yaklaşım Dergisi, Sayı: 44, (MKL2), s.12. Ankara.
- Resmi Gazete.** (2002). Vergi Usul Kanunu, Emlâk Vergisi Kanunu ve Harçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 4751 Sayılı Kanun (24721).
- Şenyüz D., Yüce M. ve Gerçek A.,** (2016). Türk Vergi Sistemi, 13.b., Ekin Kitabevi Bursa.
- Tortop, N.,** (1996). Yerel Yönetimler Maliyesi, 1.b., Todaie Yayını, Ankara.
- Töre, E.,** (2004). Gayrimenkul Değerlemesi, The Appraisal of Real Estate Kitabı 12. Baskı Çevirisi, İMKB Yayınları, İstanbul.
- Uluatam Ö., ve Methibay Y.** (2000) aşar, Vergi Hukuku, 4.b., İmaj Yayıncılık, Ankara.
- Utkucu, T.,** (2007). Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Etkileyen Unsurlar, Vergi Dünyası Dergisi Ocak 2007, İstanbul.
- Uzer E.,** (2009). Türkiye için taşınmaz değerlendirme kurumu oluşturulmasına yönelik bir model önerisi. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Ülger E., ve Demir H.** (1996). Kent Bilgi Sisteminin Oluşturulmasında Yapı Denetimi ve Taşınmaz Karşılıklarının Belirlenmesinin Önemi, 4. Harita Kurultayı, s.404-412, HKMO, Ankara.
- Üyümez M.,** (2012). Gayrimenkullerde Vergilendirme T.C. Anadolu üniversitesi yayını No: 2477 Açık öğretim Fakültesi yayını no: 1448, Eskişehir.
- Vergi Reform Komisyonu.** (1970). Vergi Reform Komisyon Raporları, Emlak Değerlemesi Kanun Tasarısı ve Gerekçesi, a.g.e., s.55, Ankara.
- Yıldırım, M.,** (2019). Türk vergi sisteminde emlak vergisi uygulaması. Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T.** (1997). Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği (JEFOD) Yayını, Trabzon, 139–152.
- Yomralıoğlu, T.,** (2000). Coğrafi Bilgi Sistemleri Temel Kavramlar ve Uygulamalar, 1. Baskı, Seçil Ofset, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T.,** (2009). “TTDS: Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi”, Çalışma Raporu, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T., Candaş, E., Nişancı, R., & Çete, M.** (2011). Taşınmaz Değerlemesi. I. Arazi Yönetimi Çalıştayı: Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi, 26-27 Mayıs, Okan Üniversitesi, İstanbul, 309–341.
- Yomralıoğlu, T.,** (2018), Taşınmaz Değerlemesi Ders Notları, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Url-1 <<http://www.gaziosmanpasa.bel.tr>>, erişim tarihi 21.03.2022.

Url-2 <<http://www.beyoglu.bel.tr>>, erişim tarihi 21.03.2022.

Url-3 <[http:// www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr)>, erişim tarihi 14.03.2021.

Url-4 <<http://www.5.tbmm.gov.tr>>, erişim tarihi 22.03.2022.

Url-5 <<http://www.intvd.gib.gov.tr>>, erişim tarihi 25.10.2021.

Url-6 <<http://www.data.tuik.gov.tr>>, erişim tarihi 18.05.2022.

Url-7 <<http://www.biruni.tuik.gov.tr>>, erişim tarihi 17.05.2022.

EKLER

EK A: T.C. İSTANBUL İLİ GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ Sokak ve Site Rayiç Bedelleri (Kısmen...)

T.C.
İSTANBUL İLİ
GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ
Sokak ve Site Rayiç Bedelleri

30/09/2021 - 14.24.14

Mahalle Adı : BAĞLARBAŞI MAH.

Sokak	Sokak Rayiç Kuralı	Site	Yıl	Rayiç Bedeli
ADSIZ NEFER	ADSIZ NEFER CAD.	-	2021	2.211,05
AKINCILAR	AKINCILAR SK.	-	2021	2.009,65
ALTIN	ALTIN SK.	-	2021	602,02
ARAS	ARAS SK.	-	2021	1.808,24
ATEŞ	ATEŞ SK.	-	2021	904,15
AYDIN	AYDIN SK.	-	2021	2.211,05
AYDINLAR	AYDINLAR SK.	-	2021	2.211,05
AYTEKİN	AYTEKİN SK.	-	2021	904,15
BAĞLARBAŞI	BAĞLARBAŞI CAD.1 (Kapı No:1-105 ile 2-102 arası)	-	2021	4.702,46
BAĞLARBAŞI	BAĞLARBAŞI CAD.2 (Kapı No: 105 ile 102 den sonrası)	-	2021	2.741,43
BAĞLARBAŞI	BAĞLARBAŞI CAD. (1406 ADA / 7 PARSEL)	-	2021	2.813,07
BAĞLARBAŞI	BAĞLARBAŞI CAD.	-	2021	2.813,07
BAĞLAMA	BAĞLAMA SK.	-	2021	904,15
BAĞLIK	BAĞLIK SK.	-	2021	904,15
DERYA	DERYA SK.	-	2021	1.206,23
BALCI	BALCI SK.	-	2021	904,15
ÇESMELİ	ÇESMELİ SK.	-	2021	1.206,23
MERT	MERT SK.	-	2021	904,15
CIHAN	CIHAN SK.	-	2021	801,25
AHSEN	AHSEN SK.	-	2021	801,25
ÇİMENAR	ÇİMENAR SK.	-	2021	1.206,23
DAL	DAL SK.	-	2021	904,15
DESTEĞÜL	DESTEĞÜL SK.	-	2021	1.206,23
EMEK	EMEK SK.	-	2021	602,02
GÖKTEPE	GÖKTEPE SK.	-	2021	1.609,03
GÖNENLİ CAMİ	GÖNENLİ CAMİ SK.	-	2021	1.609,03
YURT	YURT SK.	-	2021	1.609,03
GÜLİZAR KALFA	GÜLİZAR KALFA SK.	-	2021	1.609,03
GÜLLÜ	GÜLLÜ CAD.	-	2021	2.211,05
GÜNDÜZ	GÜNDÜZ SK.	-	2021	2.211,05
ŞEHİT CİHAN ELKAN	ŞEHİT CİHAN ELKAN SOKAK	-	2021	2.211,05
KAPLAN	KAPLAN SK.	-	2021	801,25
İNCİRLİ	İNCİRLİ SK.	-	2021	801,25
KÜÇÜKKÖY	KÜÇÜKKÖY CAD.	-	2021	2.727,69
KAMER	KAMER SK.	-	2021	904,15
MUTLU	MUTLU SK.	-	2021	904,15
KARTAL	KARTAL SK.	-	2021	904,15
KAVAKLIDERE	KAVAKLIDERE SK.	-	2021	1.609,03
KEÇEYOLU	KEÇEYOLU SK.	-	2021	1.609,03
KIBRIS	KIBRIS SK.	-	2021	904,15
KIRÇEŞME	KIRÇEŞME SK.	-	2021	904,15
KURTOĞLU	KURTOĞLU SK.	-	2021	2.211,05
MENEKŞE	MENEKŞE SK.	-	2021	904,15
MEŞELİ	MEŞELİ SK.	-	2021	904,15
MİTHATPAŞA	MİTHATPAŞA SK.	-	2021	904,15
NARLI	NARLI SK.	-	2021	904,15
NEŞE	NEŞE SK.	-	2021	904,15

GMK_SOKAK_SITE_RAYIC_BEDELLERİ

1/44

T.C.
İSTANBUL İLİ
GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ
Sokak ve Site Rayiç Bedelleri

30/09/2021 - 14.24.17

ORTA	ORTA SK.	-	2021	602,02
PLEVNE KAHRAMANLARI	PLEVNE KAHRAMANLARI SK.	-	2021	1.206,23
PAPATYA	PAPATYA SK.	-	2021	1.239,07
PARLAK	PARLAK SK.	-	2021	904,15
PIYALE	PIYALE SK.	-	2021	904,15
IŞIK	IŞIK SK.	-	2021	904,15
PULLU	PULLU SK.	-	2021	1.206,23
SAPAN	SAPAN SK.	-	2021	904,15
ŞELELE	ŞELELE SK.	-	2021	904,15
SİPAHİLER	SİPAHİLER CAD.	-	2021	1.808,24
AKSU	AKSU SK.	-	2021	1.609,03
SU ÇİÇEĞİ	SU ÇİÇEĞİ SK.	-	2021	904,15
TOROS	TOROS SK.	-	2021	904,15
TULUMBA	TULUMBA CAD.	-	2021	2.211,05
İDİL	İDİL SK.	-	2021	1.808,24
ÜNLÜ	ÜNLÜ SK.	-	2021	1.808,24
VIŞNELİ	VIŞNELİ SK.	-	2021	904,15
NEZAKET	NEZAKET SK.	-	2021	904,15
YENİ	YENİ SK.	-	2021	904,15
YEŞİL	YEŞİL SK.	-	2021	904,15
YEŞİM	YEŞİM SOKAK	-	2021	904,15
YÜCE	YÜCE SK.	-	2021	1.808,24
LALELİ	LALELİ CAD.	-	2021	3.014,48
KEÇESUYU	SEÇKİNLER KEÇESUYU EVLERİ (1349 ADA / 16 PARSEL)	-	2021	1.609,03
KEÇESUYU	KEÇE SUYU CAD.	-	2021	1.609,03
CANAN	CANAN SK.	-	2021	1.206,23
48/1	48/1 SK.	-	2021	1.133,95
ASLAN	ASLAN SK.	-	2021	2.211,05
ŞEHİT ÜMİT GÜNAYDIN	ŞEHİT ÜMİT GÜNAYDIN SK.	-	2021	904,15
HAŞİM YILMAZ	HAŞİM YILMAZ CAD.	-	2021	551,68
KEÇEKAMER	(1349 Ada / 22 Parsel)	-	2021	1.609,03
KEÇEKAMER	KEÇEKAMER(KEMER) SK.	-	2021	1.123,06
İSTANBUL	İSTANBUL CAD.	-	2021	2.114,71
DİLARA	DİLARA SK.	-	2021	2.114,71
ADALET	ADALET SK.	-	2021	1.206,23
DİLRUBA	DİLRUBA SK.	-	2021	904,15
ALEV ÇIKMAZI	ALEV ÇIKMAZI	-	2021	904,15
GAZİOSMANPAŞA	GAZİOSMANPAŞA CADDESİ	-	2021	2.114,71
KİRAZLI	KİRAZLI	-	2021	904,15
ŞEHİT ANIL KAAAN AYBEK	ŞEHİT ANIL KAAAN AYBEK	-	2021	1.609,03

ÖZGEÇMİŞ



Ad-Soyad : Ahmet IŞIK
Doğum Tarihi : 24/08/1992
E-posta : isikahm@itu.edu.tr

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2017, İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü
- **Yükseklisans** : 2022, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Program

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLER:

- Haziran 2015 - Eylül 2015 Ziver İnşaat Ltd. Şti. Stajyer.
- Haziran 2016 - Eylül 2016 Çelikler Holding Stajyer.
- Kasım 2017 - Mayıs 2018 İBB-KİPTAŞ Bayrampaşa kentsel dönüşüm projesi Geomatik Mühendisi.