

Analiz No: 6

enstitü
sosyal

Türkiye'nin Emlak Vergisi Reformu

Piyasa Değerine Dayalı, Verimli ve Öngörülebilir Bir Sistemin İnşası



Yazar

Cem Demiroğlu

Grafik Tasarım

Betül Berra Kurt

**Türkiye'nin Emlak Vergisi Reformu: Piyasa Değerine Dayalı, Verimli ve Öngörülebilir
Bir Sistemin İnşası**

COPYRIGHT © 2025

Bu yayının tüm hakları Enstitü Sosyal'e aittir. Enstitü Sosyal'in izni olmaksızın yayının tümünün veya bir kısmının elektronik veya mekanik (fotokopi, kayıt ve bilgi depolama vd.) yollarla basımı, yayımı, çoğaltılması veya dağıtımı yapılamaz. Kaynak göstermek suretiyle alıntı yapılabilir.

ISBN: 978-625-95935-8-6

NUN Eğitim ve Kültür Vakfı Yayınları

Sertifika No.: 79696

Baskı: Turkuvaz Haberleşme ve Yayıncılık A.Ş.

Güzeltepe Mah. Mareşal Fevzi Çakmak Cad. B Blok No: 29/1/1 Eyüpsultan, İstanbul

Tel: 0212 354 30 00

Sertifika No.: 46403

NUN Eğitim ve Kültür Vakfı Yayınları

Enstitü Sosyal | Analiz No. 6

1. Baskı: Ekim 2025

Burhaniye Mah. Hacı Reşit Paşa Sok. No:18 Üsküdar, İstanbul/TÜRKİYE

Tel: 0216 422 00 22 | <https://www.enstitusosyal.org> | info@enstitusosyal.org

YÖNETİCİ ÖZETİ

Türkiye, 2026 yılında emlak vergisi değerlerinde yaşanacak astronomik artışlarla milyonlarca mülk sahibini ve piyasa istikrarını tehdit eden, öngörülebilirliği ve adalet ilkesini temelden sarsan ani bir vergi şoku riskiyle karşı karşıyadır. Bu analiz, söz konusu sorunun yapısal nedenlerini analiz ederek uluslararası en iyi uygulamalarla uyumlu, kapsamlı bir reform paketi sunmaktadır. Önerilen reform, hem mükelleflerin mali istikrarını korumayı hem de yerel yönetimler için sürdürülebilir bir gelir modeli oluşturmayı hedeflemektedir.

2026 yılı emlak vergisi artışlarının temel kaynağını, takdir komisyonlarınca dört yıllık periyotlarla ve piyasa koşullarından kopuk bir şekilde güncellenen arsa metrekaresi birim değerleri oluşturmaktadır. Emlak vergisi matrahını oluşturan iki temel unsurdan biri olan bina inşaat maliyetlerindeki yıllık artış %28 gibi yönetilebilir bir seviyede kalırken şokun asıl kaynağı olan arsa birim değerlerinde bazı bölgelerde %1400'e varan fahiş artışlar yaşanmıştır. Dört yıllık birikmiş değer artışının tek seferde vergi matrahına yansıtılması mükelleflere ani ve orantısız mali yük getirmekte, belediyeler arası farklı uygulamalar benzer durumda bulunan mülk sahipleri arasında eşitsizlik yaratmakta, artan maliyetlerin kira fiyatlarına yansması enflasyonist baskı oluşturmakta ve en kritik olarak vergi adaletine duyulan kamusal güveni zedelemektedir.

Bu çerçevede sunulan politika önerileri, bütüncül bir yaklaşımla üç temel hedefe odaklanmaktadır. İlk olarak, mükellefleri yüksek mali yükten korumak amacıyla ani değer artışlarının birkaç yıla yayılarak kademeli yansıtılması ve ödeme gücünü yaşayabilecekler için "devre kesici" mekanizmaların devreye alınması önerilmektedir. İkinci olarak, sorunun kökenine inmek üzere, sistemin kalbinde yer alan değerlendirme sürecinin, piyasa değerini esas alan, modern teknolojilerle desteklenen şeffaf bir yapıya kavuşturulmasının önemine dikkat çekilmiştir. Son olarak, kalıcı ve adil bir yapı kurmak için emlak vergisinin diğer servet vergileriyle uyumlu hâle getirilerek sosyal adalet ve ekonomik verimlilik gibi temel politika hedeflerini desteklemesine değinilmiştir.

Önerilen reform paketinin hayata geçirilmesi, aşamalı bir yol haritası ile mümkündür. Kısa vadede vergideki ani sıçramaları yumuşatacak düzenlemeler

yapılırken orta vadede kurumsal ve teknik kapasitenin iyileştirilmesi, uzun vadede ise emlak vergisinin kapsamlı bir biçimde yeniden yapılandırılması öngörülmektedir. Bu reform paketi, Türkiye'nin emlak vergisi sistemini bir kriz ve adaletsizlik kaynağından, mülkiyet hakkını güvence altına alan, piyasa istikrarını destekleyen ve kamu için sürdürülebilir gelir üreten şeffaf, adil ve öngörülebilir bir yapıya dönüştürmeyi vadetmektedir.

Enstitü Sosyal | Analiz No: 6

Türkiye'nin Emlak Vergisi Reformu

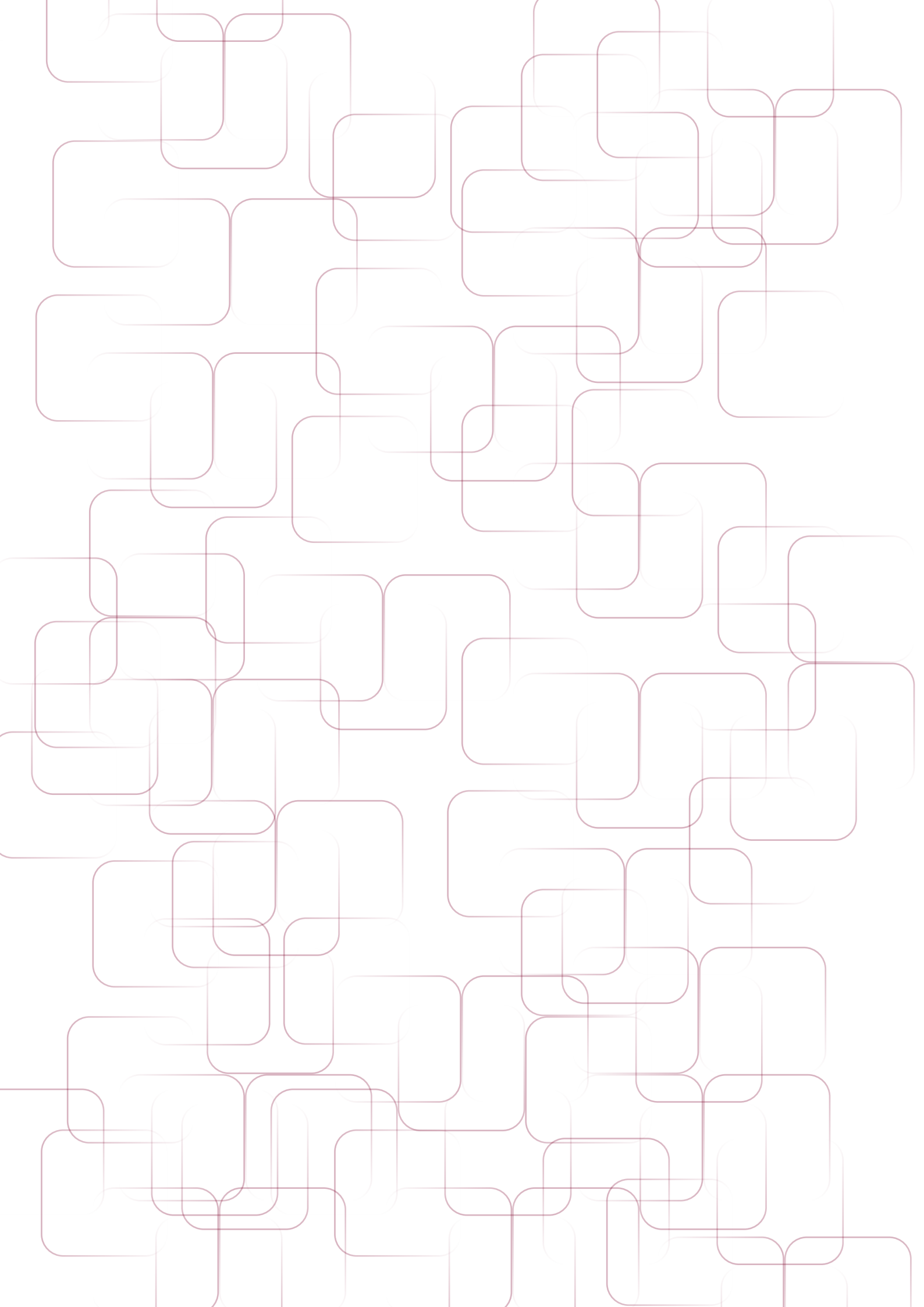
Piyasa Değerine Dayalı, Verimli ve
Öngörülebilir Bir Sistemin İnşası

Cem Demiroğlu

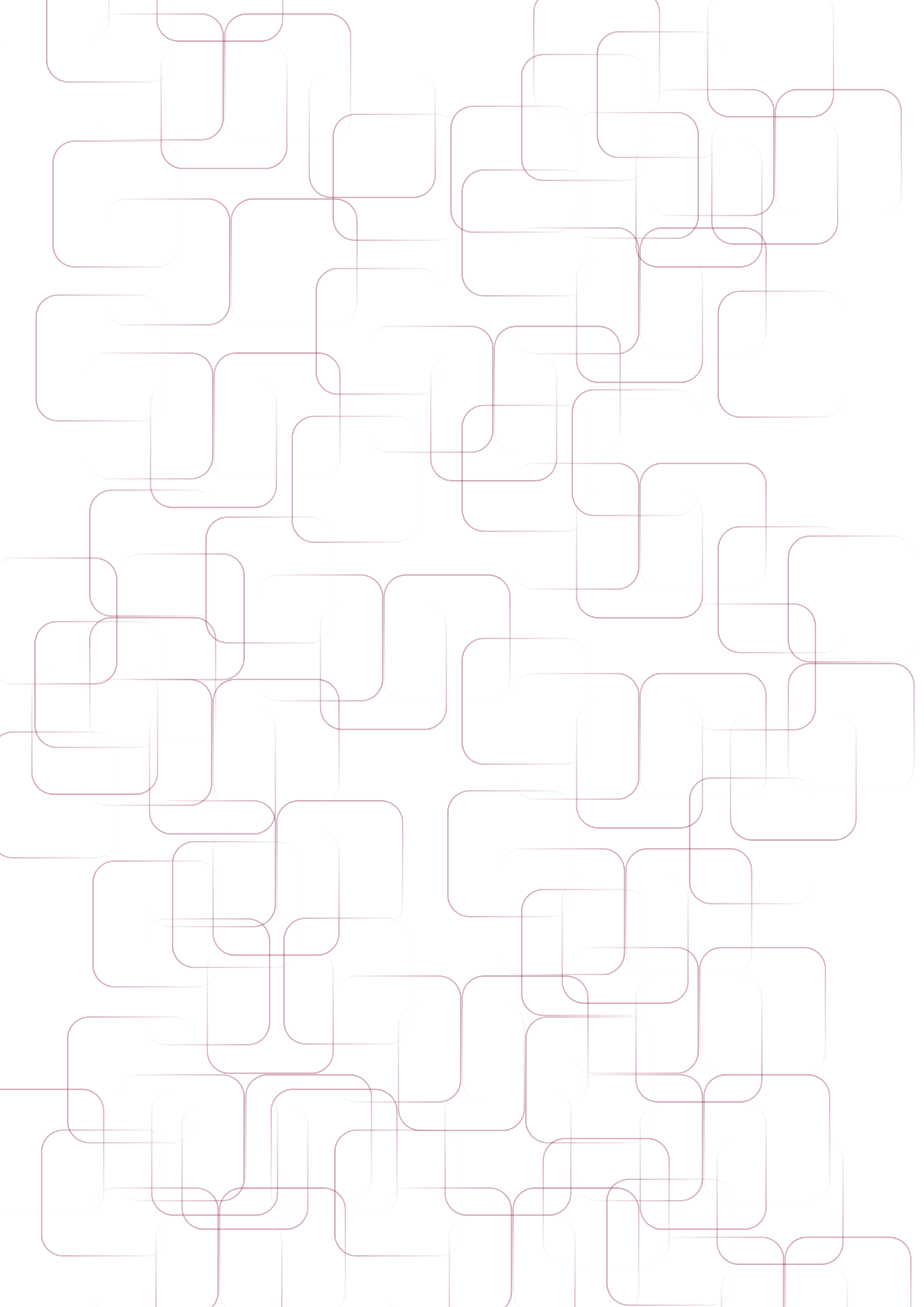
■ ■ İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. GİRİŞ	13
2. ANİ VERGİ ARTIŞLARINI ÖNLEME POLİTİKALARI	17
2.1. Birincil Çözüm: Değerleme Sıklığı ve “Şok”ların Proaktif Yönetimi	19
2.2. Değer Artış Sınırlandırması: Öngörülebilirlik ve Adaletsizlik İkilemi	19
2.3. Kademeli Uygulama Politikaları: Şokları Zamana Yayan Geçici Çözüm.....	20
2.4. Devre Kesici Programları: Dikey Adaleti Sağlamak ve Sosyal Kalkanı Güçlendirmek	21
2.5. Politika Sentezi: Türkiye için Çok Katmanlı Bir Strateji	21
3. ADİL VE ŞEFFAF DEĞERLEME: MODERN BİR SİSTEMİN TEMEL DİREKLERİ	23
3.1. KitleSEL Değerleme Tekniklerine Geçiş	25
3.2. Şeffaflık: “Vergim Nasıl Hesaplanıyor?” Sorusuna Açık Yanıt	26
3.3. Hesap Verebilirlik: Etkin, Erişilebilir ve Adil İtiraz Mekanizmaları.....	26

3.4. Türkiye için Yol Haritası: Kademeli ve Bütüncül Bir Modernizasyon.....	26
4. YAPISAL REFORMLAR: ADİL ORANLAR VE BÜTÜNCÜL BİR VERGİ SİSTEMİ.....	29
4.1. Değerli Konut Vergisi'nin Gerçek Bir Servet Vergisine Dönüştürülmesi.....	31
4.2. Piyasayı Canlandırmak: Vergi Yükünü İşlemden Servete Kaydırmak.....	32
4.3. Bir Manivela Olarak Emlak Vergisi: Sosyal Hedefler için Akıllı Teşvikler	33
5. POLİTİKA ÖNERİLERİ: KADEMELİ VE BÜTÜNCÜL BİR REFORM SETİ	35
5.1. Kısa Vadeli Önlemler (Acil Eylem Planı: İlk 90 Gün)	37
5.2. Orta Vadeli Reformlar (Sistemik ve Kurumsal Yeniden Yapılanma)	37
5.3. Uzun Vadeli Yapısal Dönüşüm (Kalıcı ve Verimli Sistem)..	38
6. SONUÇ	39
YAZAR HAKKINDA.....	43



GİRİŞ



1. GİRİŞ

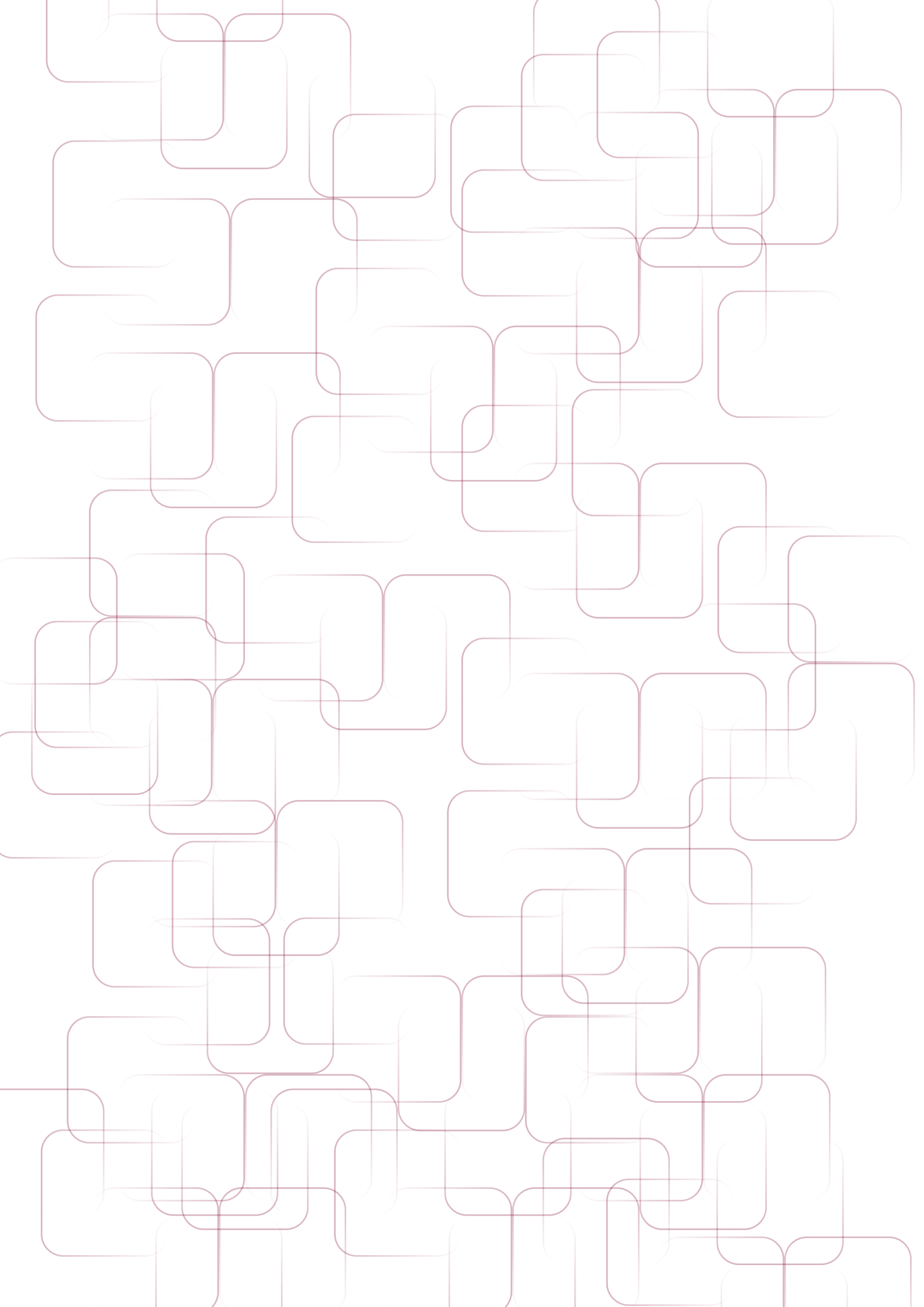
Türkiye, 2026 yılında, temel kaynağını takdir komisyonlarınca belirlenen arsa metrekare birim değerlerindeki fahiş artışların oluşturduğu, benzeri görülmemiş bir emlak vergisi şokuyla karşı karşıyadır.¹ Bina inşaat maliyetlerindeki yıllık artış yönetilebilir bir seviyede kalırken arsa değerlerinde bazı ilçelerde görülen 10-15 katlık sıçramalar, mülk sahiplerini cezalandırıcı bir vergi yükü altına sokmaktadır.² Ortaya çıkan bu beklenmedik şok, yalnızca bölgeler arası uygulama farklılıkları yaratarak vergi adaletini ve ölçülülük ilkesini zedelemekle kalmamakta; aynı zamanda mülkiyet hakkının özüne dokunan bir güvensizlik yaratmaktadır. Dahası bu durum, artan maliyetlerin kiralara yansıtılması potansiyeliyle barınma sorununu derinleştirme ve genel ekonomik istikrarı etkileme riski de taşımaktadır.

Ortaya çıkan bu vergi şoku tesadüfi değil, aksine, piyasa dinamiklerinden kopuk ve dört yıllık aralıklı güncellemelere dayalı mevcut sistemin doğrudan bir sonucudur. Yerel yönetimlerin gelir artırma motivasyonu ile birleşen bu yapı, sistemi hem öngörülemez hem de sürdürülemez kılmaktadır. Bu analiz, bu temel sorunsala yanıt olarak, Türkiye için adil, öngörülebilir ve mali açıdan sürdürülebilir bir emlak vergisi sisteminin ana hatlarını çizmeyi amaçlamaktadır.

Bu amaç doğrultusunda, rapor analizini mantıksal bir sıra içinde sunmaktadır. İlk olarak, ani vergi artışlarının altında yatan dinamikler ve bu şokları yönetmek için kullanılan uluslararası politika araçları incelenmektedir. Ardından, sorunun kökeninde yer alan değerlendirme süreçlerine odaklanılarak adalet ve şeffaflığı sağlayacak modern uygulamalar ele alınmaktadır. Son olarak, emlak vergisinin bir bütün olarak vergi sistemi içindeki yeri ve yapısı, diğer servet ve işlem vergileriyle uyumunu sağlayacak reform önerileriyle birlikte değerlendirilmektedir. Bu analiz temelinde, somut politika önerileri sunulmakta ve reformların beklenen çok yönlü faydaları vurgulanmaktadır.

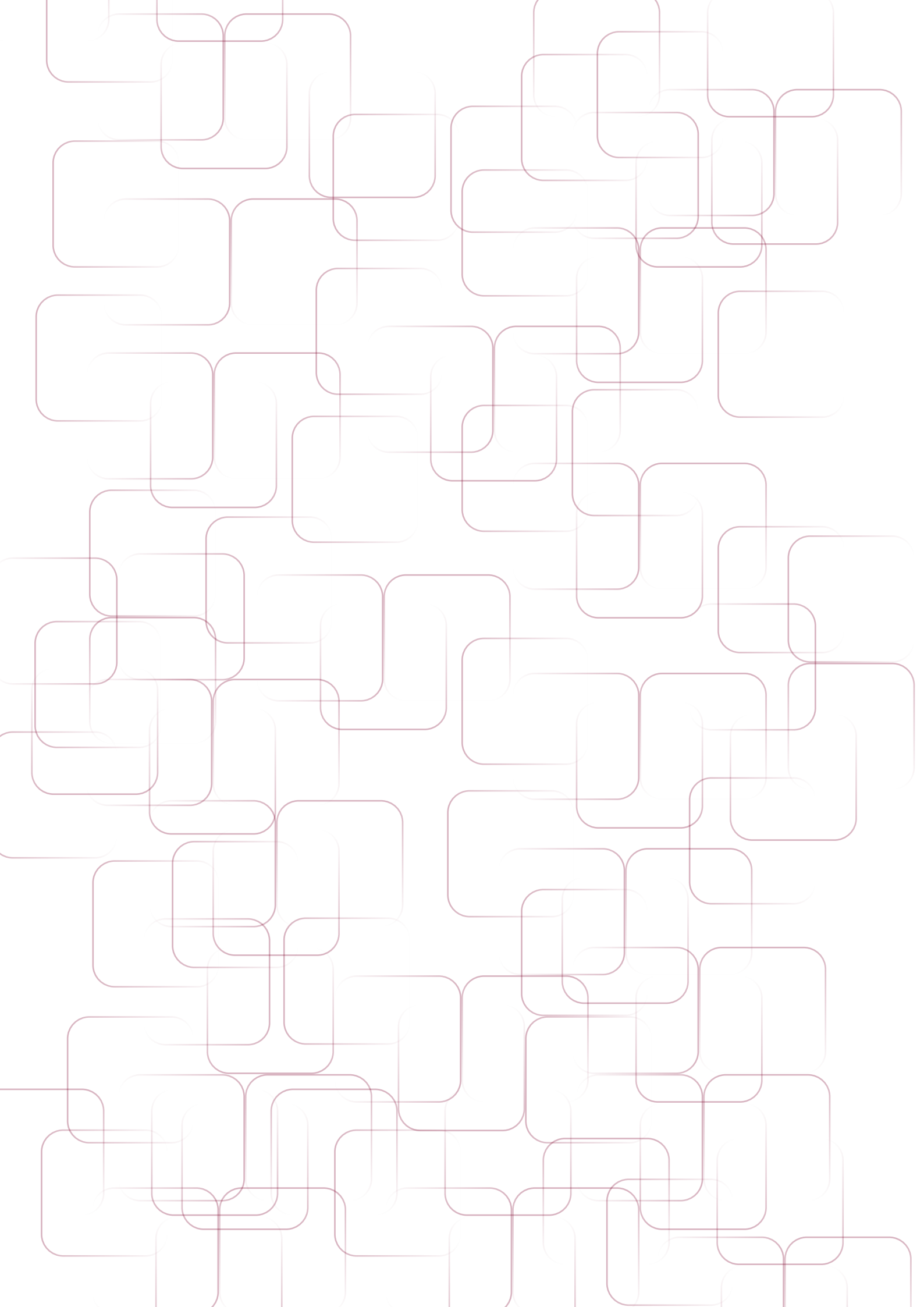
¹ Türkiye’de emlak vergisi matrahı, doğrudan piyasa değeri yerine arsa birim metrekare değerleri (dört yılda bir takdir komisyonlarınca belirlenir) ile bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin (Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yıllık ilan edilir) bileşiminden hesaplanır ve her yıl yeniden değerlendirme oranı ile artırılır.

² “Emlak vergisinde ‘rayiç’ şoku! ‘10 kat artış için dava açılabilir’” (Milliyet Gazetesi, 2 Ağustos 2025)





ANİ VERGİ ARTIŞLARINI ÖNLEME POLİTİKALARI



2. ANİ VERGİ ARTIŞLARINI ÖNLEME POLİTİKALARI

2.1. Birincil Çözüm: Değerleme Sıklığı ve “Şok”ların Proaktif Yönetimi

Uluslararası en iyi uygulamalar, emlak vergisi şoklarını önlemenin en temel yolunun, değerlemelerin piyasa gerçeklerini yansıtan bir metodolojiyle ve sık periyotlarla yapılması olduğunu göstermektedir. Değerleme aralığı ne kadar uzarsa vergi matrahı ile mülkün güncel piyasa değeri arasındaki makas o kadar açılır. Türkiye’deki dört yıllık sistem, yıllar içinde birikmiş tüm değer değişiminin tek seferde yansıtılması zorunluluğunu doğurduğu için özellikle enflasyonist dönemlerde ani ve büyük vergi sıçramalarını kaçınılmaz hâle getirir.

Buna karşın, ABD’deki pek çok yerel yönetimin benimsediği yıllık veya iki yıllık değerlendirme döngüleri, proaktif bir yaklaşım sunar. Bu yöntem, piyasa değerindeki dalgalanmaları küçük ve yönetilebilir dilimler hâlinde matraha yansıtarak “etiket şoku” riskini ortadan kaldırır. Daha da önemlisi, mülk değerleri arasındaki farkları güncel tutarak benzer mülk sahiplerinin benzer vergiler ödemesini sağlar ve böylece vergi yükünün adil dağılımını temin eder.

Ancak unutulmamalıdır ki, değerlendirme sıklığını artırmak, mevcut subjektif takdir komisyonu sisteminin doğurduğu temel sorunları tek başına çözemez. Sıklık, adil bir sistemin gerekli, fakat yeterli olmayan koşuludur. Kalıcı çözüm, sık değerlemenin, raporun bir sonraki bölümünde detaylandırılacak olan adil, şeffaf ve piyasa değerini esas alan modern bir değerlendirme altyapısı ile birleştirilmesini

gerektirir. Bu ideal durumun sağlanamadığı hâllerde ise ortaya çıkan şokların etkisini geçici olarak yumuşatmak için tasarlanmış politika araçları devreye girmektedir.

2.2. Değer Artış Sınırlandırması: Öngörülebilirlik ve Adaletsizlik İkilemi

Ani vergi şoklarına karşı sunulan en popüler çözümlerden biri, yıllık vergi artışına tavan getiren “değer artış sınırlandırması” politikalarıdır. Bu yaklaşım, mülk sahiplerine, özellikle de sabit ve düşük gelirli, öngörülebilir ve istikrarlı bir vergi takvimi vaat eder. Örneğin, ABD’nin Florida eyaletinde 1995’ten bu yana uygulanan “Save Our Homes” düzenlemesi, birincil konutların vergilendirilebilir değerindeki yıllık artışı %3 veya enflasyon oranı (hangisi düşükse) ile sınırlar. Benzer şekilde, Kaliforniya’nın meşhur “Proposition 13” yasası, mülkün el değiştirmede olduğu durumlarda yıllık artışları %2 ile sınırlayarak milyonlarca mülk sahibini ani vergi artışlarından korumuştur.

Ancak bu öngörülebilirlik vaadi, zamanla sistemin temelindeki adalet ilkesini dinamitleyen ağır bir bedelle gelir. Sınırlandırma politikaları, idare tarafından belirlenmiş olan vergiye esas değer ile mülkün gerçek piyasa değeri arasında yıllar içinde derin bir uçurum yaratır. Bu durumun en yıkıcı sonucu ise yatay vergi adaletinin ortadan kalkmasıdır. Özetle bu sistem, aynı kamu hizmetlerinden yararlanan benzer mülk sahipleri arasında keyfi bir şekilde “kazananlar” (uzun süreli mülk

sahipleri) ve “kaybedenler” (yeni alıcılar ve gençler) yaratır. Dahası, vergi avantajını kaybetmek istemeyen insanların taşınmaktan kaçınmasına neden olarak, konut piyasasında “kilitlenme etkisi” yaratır ve iş gücü hareketliliğini engeller. Bu nedenle, değer artış sınırlaması, birçok uzman tarafından ani vergi artışlarına karşı “derinden kusurlu” bir çözüm olarak nitelendirilmektedir.

Bu kalıcı modellere bir alternatif olarak, yalnızca 2026 şokunu yönetmek amacıyla dört yıl gibi geçici bir süre için geçerli olacak tek seferlik bir artış tavanı getirilmesi de gündeme gelebilir. Bu yaklaşım, basitliği ve anlık bir rahatlamayı sağlaması nedeniyle ilk bakışta cazip görünse de, kalıcı sınırlamanın en temel kusurunu miras alır: Piyasa değeri fahiş oranda artan bir mülk ile makul oranda artan bir mülke aynı tavanı uygulayarak değeri en çok artan mülk sahibini orantısız şekilde ödüllendirir ve yatay adaleti bozar. En önemlisi, bu yöntem, sorunun kendisini çözmek yerine dört yıl sonrasına erteleyerek gelecekte yeni bir “uçurum etkisi” yaratma riski taşır. Bu nedenle, piyasa gerçekliğini reddetmek yerine, sadece ödeme yükünü zamana yayan daha adil ve sürdürülebilir bir geçiş mekanizmasına ihtiyaç vardır.

2.3. Kademeli Uygulama Politikaları: Şokları Zamana Yayan Geçici Çözüm

Değer artış sınırlandırmasının yarattığı adaletsizlik ve sürdürülebilirlik sorunlarına karşılık, uluslararası alanda kabul görmüş en etkili geçici çözüm, yüksek değer artışlarının vergi matrahına kademeli olarak yansıtılmasıdır. Bu model, takdir komisyonlarının belirlediği yeni değerlerin adil olup olmadığı tartışmasını bir kenara bırakarak sadece ortaya çıkan idari kararın

yarattığı mali şoku yönetmeye odaklanır. Bu yaklaşımın en bilinen örneği, Kanada’nın Ontario eyaletinde uygulanmaktadır. Bu sistemde mülk değerleri dört yılda bir yeniden belirlenir, ancak ortaya çıkan artışın tamamı mükelleflere tek seferde yansıtılmaz. Bunun yerine, toplam artış dört eşit parçaya bölünür ve dört yıllık süre boyunca her yıl bu artışın sadece bir parçası vergi matrahına eklenir. Böylece vergi yükü ani bir şok yaratmadan, kademeli olarak artırılmış olur.

Bu politikanın işleyişini basit bir örnekle somutlaştırabiliriz: Bir mülkün vergiye esas değeri 1 milyon TL’den 5 milyon TL’ye çıkmışsa, yani 4 milyon TL artmışsa, dört yıllık bir kademeli uygulamada mükellefin vergi matrahı ilk yıl 2 milyon TL’ye (1M + 1M artış), ikinci yıl 3 milyon TL’ye, üçüncü yıl 4 milyon TL’ye ve dördüncü yılın sonunda hedeflenen 5 milyon TL’ye ulaşır. Bu sayede mülk sahibi, yüksek değer artışının vergi etkisini yavaş yavaş hisseder ve bütçesini buna göre ayarlama imkânı bulur.

Bu politikanın temel gücü, değer artış sınırlandırmasının aksine, idarenin belirlediği yeni matrah hedefini tamamen reddetmemesidir. Sistem, ortaya çıkan yeni değeri meşru kabul eder; sadece mükellefin bu yeni yüke uyum sağlaması için ona zaman tanır. Bu yaklaşım, vatandaşların fahiş buldukları değerlere itiraz etme hakkını hiçbir şekilde engellemez; sadece itiraz süreci devam ederken veya itiraz edilmeyen durumlarda dahi ani bir mali çöküş yaşanmasını önleyen bir emniyet mekanizması sunar. Böylece hem mükellef şoktan korunur hem de vergi sistemi kalıcı bir dengesizliğe sürüklenmeden yönetilebilir bir geçiş süreci yaşar.

İdari olarak bir miktar daha karmaşık olması ve tam piyasa değerine ulaşımın gecikmesiyle

kamu gelirini ertelemesi gibi dezavantajları, adaleti sağlama ve sistemi uzun vadede sürdürülebilir kılma gibi temel faydaları yanında yönetilebilir ödünlerdir.

■ ■ 2.4. Devre Kesici Programları: Dikey Adaleti Sağlamak ve Sosyal Kalkanı Güçlendirmek

Emlak vergisi, mülkün değerine odaklandığı ve mülk sahibinin ödeme gücünü doğrudan dikkate almadığı için doğası gereği regresif (gelire oranla ters etki yaratan) bir vergidir. Aynı sokakta ve aynı değerde iki evde oturan iki aile düşünelim: Birinin geliri diğerinin on katı olabilir, ancak her ikisi de aynı vergiyi öder. Bu durum, vergi yükünün düşük gelirli hane üzerinde orantısız bir baskı yaratmasına neden olur. Türkiye'nin Emlak Vergisi Kanunu, bu dikey adalet sorununu hafifletmek amacıyla belirli şartları (tek konuta sahip olma, 200 m² sınırını aşmama vb.) sağlayan emekliler, engelliler ve geliri olmayanlar, gaziler ve şehitlerin dul ve yetimleri gibi toplumun hassas kesimlerini vergiden muaf tutarak önemli bir sosyal koruma kalkanı sunmaktadır.

Bu sağlam temel üzerine, sosyal kalkanı daha kapsayıcı ve dinamik hâle getirecek modern bir mekanizma inşa edilebilir: uluslararası alanda “devre kesici” (circuit breaker) olarak bilinen programlar. Bu programların adı, tıpkı elektrik sistemlerindeki bir sigorta gibi, hane bütçesinde bir “aşırı yüklenme” (vergi yükünün gelire oranla tehlikeli bir seviyeye çıkması) olduğunda devreye girerek mali bir kısa devreyi önlemesinden ileri gelir. Temel felsefesi, odağı mülk sahibinin statüsünden (emekli veya gazi) vergi yükünün hanenin ödeme kapasitesi üzerindeki reel etkisine kaydırmaktır.

Devre kesiciler, mevcut statüye dayalı muafiyet sistemini değiştirmek yerine, onu tamamlayıcı yeni bir katmanla güçlendirir. Temel işlevi, mevcut muafiyetlerin dışında kalan, ancak vergi yükünün hane geliri üzerinde orantısız bir baskı oluşturduğu (örneğin gelirin %5'ini aştığı) diğer düşük ve orta gelirli haneler için hedefe yönelik bir vergi kredisi veya iadesi sağlamaktır. Bu sayede, kanunla tanımlanmış hassas gruplar tam koruma altındayken, mevcut muafiyetlere girmeyen ancak vergi şokundan derinden etkilenen kesimler için de esnek ve adil bir güvence mekanizması devreye alınmış olur.

■ ■ 2.5. Politika Sentezi: Türkiye için Çok Katmanlı Bir Strateji

Analiz edilen politika araçları (değer artışı sınırlaması, kademeli uygulama ve devre kesiciler) birbirinin alternatifi değil, iyi tasarlanmış bir politika setinin tamamlayıcı unsurlarıdır. Her biri farklı bir soruna çözüm sunar:

- **Değer Artışı Sınırlaması**, güçlü bir ağırlı kesici gibidir: Ani acıyı anında dindirir; ancak altta yatan hastalığı tedavi etmediği gibi, uzun süreli kullanımda ciddi yan etkilere (adaletsizliğe) yol açar.
- **Kademeli Uygulama**, kontrollü bir tedavi planıdır: Gerekli olan ilacı (yeni vergi matrahını) hastaya şoka girmesini önleyecek şekilde, zamanla artan dozlarda verir. Amacı, tüm hastalar için geçiş dönemini güvenli bir şekilde yönetmektir.
- **Devre Kesici** ise hayati bir destek ünitesidir: Tedavinin genel dozuyla değil, hastanın (hanehalkının) bu tedaviyi kaldırıp kaldıramayacağıyla ilgilenir.

Ödeme gücü kritik bir eşiği aştığında devreye girerek hedefe yönelik destek sağlar.

Bu analiz ışığında, Türkiye için çıkarılacak sonuç nettir ve iki aşamalı bir stratejiyi gerektirir:

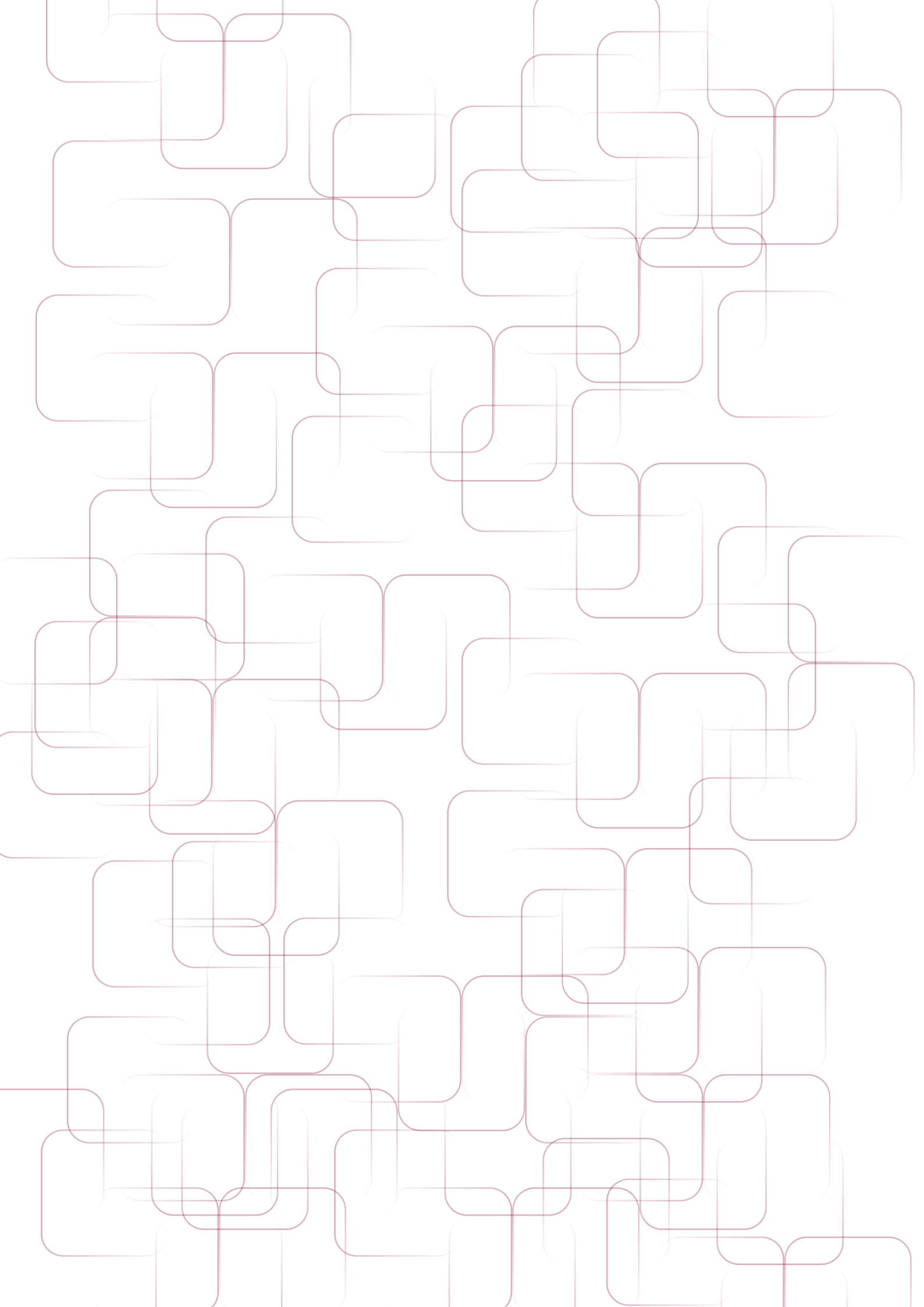
- 1. Acil Durum Müdahalesi (Kısa Vade):**
2026'daki ani artış şokunu genel olarak yönetmek için, idarenin belirlediği yeni matrahı reddetmeden sadece yükü zamana yayan "kademeli uygulama" acilen devreye alınmalıdır. Bu, tüm mükellefleri yatay adaleti bozmadan koruyacak en doğru ve sürdürülebilir geçiş mekanizmasıdır.

2. Yapısal Güçlendirme (Orta Vade):

Türkiye'nin hâlihazırda sahip olduğu güçlü statüye dayalı sosyal koruma kalkanı, modern "devre kesici" felsefesiyle güçlendirilmelidir. Bu, mevcut kategorik muafiyetlerin dışında kalan ancak vergi yükü altında ödeme gücü zayıflayan kesimler için hedefe yönelik, dinamik ve daha adil bir sosyal güvence katmanı ekleyecektir.

Ancak unutulmamalıdır ki, Değer Artış Sınırlaması ve Kademeli Uygulama gibi araçlar hastalığın belirtilerini tedavi eder, kök nedenini değil. Nihai hedef, bu "ikincil" şok emici mekanizmalara olan ihtiyacı en aza indirecek şekilde, bir sonraki bölümde ele alınacak olan adil, şeffaf ve düzenli işleyen bir değerlendirme sistemine geçmek olmalıdır.

**ADİL VE
ŞEFFAF
DEĞERLEME:
MODERN BİR
SİSTEMİN
TEMEL
DİREKLERİ**



3. ADİL VE ŞEFFAF DEĞERLEME: MODERN BİR SİSTEMİN TEMEL DİREKLERİ

Bir önceki bölümde ele alınan politika araçları, vergi şoklarının yarattığı sorunları geçici olarak hafifletmeye yöneliktir. Ancak kalıcı çözüm, bu şokları en başta ortaya çıkaran değerlendirme sisteminin köklü bir şekilde yenilenmesinden geçmektedir. Bugünkü sistemin temel sorunu, emlak vergisi matrahının piyasa gerçeklerinden kopuk idari kararlarla ve dört yıl gibi uzun aralıklarla belirlenmesidir.

Dünya genelindeki başarılı örnekler incelendiğinde, adil ve güvenilir bir emlak vergisi sisteminin gayrimenkulün gerçek piyasa değerini temel alması gerektiği görülmektedir. Bu hedefe ulaşmak ise birbiriyle bağlantılı üç temel direk üzerine kurulu bir yapı gerektirir:

1. Nesnel rayiç bedel belirleme teknolojileri,
2. Şeffaflık (“Vergim nasıl hesaplandı?” sorusuna açık ve anlaşılır yanıtlar),
3. Hesap verilebilirlik (etkin ve erişilebilir itiraz mekanizmaları).

3.1. Kitlesele Değerleme Tekniklerine Geçiş

Türkiye’de emlak vergisine esas değerlerin takdir komisyonlarınca belirlenmesi; subjektiflik, standart dışılık ve en önemlisi piyasa gerçeklerinden uzaklaşma gibi yapısal sorunları beraberinde getirmektedir. Modern vergi idareleri bu sorunları, piyasa değerini sistematik olarak tahmin etmek için tasarlanmış **Bilgisayar Destekli Kitlesele Değerleme (Computer-Assisted Mass Appraisal, CAMA)** sistemlerini kullanarak aşmaktadır.

CAMA, geniş mülk portföylerinin adil piyasa değerini, gerçekleşen satışlar, kira gelirleri ve diğer piyasa göstergelerini temel alan istatistiksel modeller ve coğrafi bilgi sistemleri (GIS) kullanarak daha nesnel, tutarlı ve hızlı bir şekilde tahmin eder. Tıpkı modern emlak sitelerinin bir evin değerini tahmin etmesi gibi, ancak bunu vergi adaleti için yapar. Bu sistem, insan hatası veya kasıtlı manipülasyon ihtimalini en aza indirerek benzer özellikteki mülklerin daha tutarlı değerlendirilmesini sağlar ve yatay vergi adaletini tesis eder.

CAMA sistemlerinin başarılı olabilmesi için, yeterli, kaliteli ve güncel verilere ihtiyaç vardır. Bunun için gayrimenkul satışlarının gerçek bedellerinin beyanının sağlanması, düzenli aralıklarla piyasa analizleri yapılması ve sistemin sürekli kalibre edilmesi gerekir. Özellikle çok sayıda mülkün vergilendirmeye esas değerini belirlerken hataların sistematik hâle gelmesi, vergi yükünün yanlış dağılmasına yol açar ki, bu kabul edilemez bir durumdur. Bu nedenle, CAMA kullanımıyla beraber düzenleyici standartlar ve kalite kontrol mekanizmaları da devreye alınmalıdır.

Son olarak unutulmamalıdır ki, kitlesele değerlendirme bir tahmindir ve her istatistiksel tahmin belirli bir hata payı içerir. Bu nedenle, vergi adaleti ilkesi gereği, vergi matrahı belirlenirken bu belirsizlik mükellef lehine yorumlanmalıdır. İyi uygulama örneklerinde vergiye esas değer, CAMA modelinin ürettiği piyasa değeri tahmininin tamamı

üzerinden değil, bu tahminin %90 veya %95'i gibi belirli bir oran altındaki bir değerden belirlenir. Bu “güvenlik marjı”, hem sisteme yönelik potansiyel itirazları azaltır hem de vergilendirmenin adil olduğu algısını güçlendiren, mükellef lehine bir güven inşa etme adımıdır.

3.2. Şeffaflık: “Vergim Nasıl Hesaplanıyor?” Sorusuna Açık Yanıt

Adil bir emlak vergisi sistemi için şeffaflık, teknoloji kadar önemli bir başka boyuttur. “Vergi değeri nasıl hesaplandı?” sorusunun cevabı mükellefler tarafından anlaşılabilir olmalıdır. İyi uygulama örnekleri, vatandaşların kendi mülklerine benzer emsallerin değerlerini ve son satış fiyatlarını kolayca görebildiği, değerlendirme formüllerinin ve kriterlerinin kamuya açıklandığı sistemlerdir. Örneğin Hollanda’da “WOZ değeri” olarak bilinen ve kamuya açık olan sistem, vatandaşların kendi mülklerinin yanı sıra komşu mülklerin değerlerini de görmesine olanak tanıyarak tam bir güven ortamı yaratır. ABD’de, Kuzey Carolina eyaletine bağlı Rowan ilçe belediyesinin geliştirdiği çevrim içi araç ise mükelleflerin kendi değerlemelerinde esas alınan emsal satışları harita üzerinde görmesini sağlayarak itiraz sürecini daha somut verilere dayandırmaktadır. Bu tür araçlar, kamu güvenini tesis etmenin yanı sıra sistemin kendi kendini denetlemesine de olanak tanır.

3.3. Hesap Verebilirlik: Etkin, Erişilebilir ve Adil İtiraz Mekanizmaları

En gelişmiş sistemlerde dahi hatalar veya istisnai durumlar olabilir. Bu nedenle, mükelleflerin itiraz hakkı, sistemin adaletini sağlayan kutsal bir sigortadır. Etkin bir

sistem, itiraz sürecini basit, hızlı ve adil kılmalıdır. Kritik olan, mükellefin yargı yoluna gitmeden önce idare nezdinde kolayca ve masrafsızca itiraz edebilmesidir. Pek çok ülkede uygulanan “gayriresmî” ilk itiraz aşamasında idare, vatandaşın sunduğu emsal bilgileri veya hatalı veri iddialarını değerlendirip hızlıca düzeltme yapabilmektedir.

Uyuşmazlığın devam etmesi hâlinde ise konu, maliyetli ve yavaş işleyen vergi mahkemelerinden önce, yarı-bağımsız bir ara kademe olarak tasarlanacak Bölgesel Değerleme İtiraz Komisyonlarına taşınmalıdır. Bu komisyonların bağımsızlığını ve tarafsızlığını teminat altına almak için yapısı; Baro tarafından görevlendirilen bir hukukçu, lisanslı değerlendirme uzmanları ve ilgili sivil toplum (örneğin tüketici veya mülk sahipleri dernekleri) temsilcilerinden oluşmalıdır. Öncelikli hedef, vatandaşın haklı olduğu durumlarda hızlı ve düşük maliyetli bir çözüm üretmektir. Bu komisyonların vereceği kararlar idare için bağlayıcı olmalı, ancak mükellefin yargı yoluna gitme hakkı saklı tutulmalıdır.

Böylesine etkin bir mekanizma, sadece vatandaşın hakkını korumakla kalmaz; aynı zamanda idarenin hesap verebilirliğini test ederek ve yargı yükünü hafifleterek sistemin sürekli iyileşmesini sağlayan bir geri bildirim döngüsü işlevi görür.

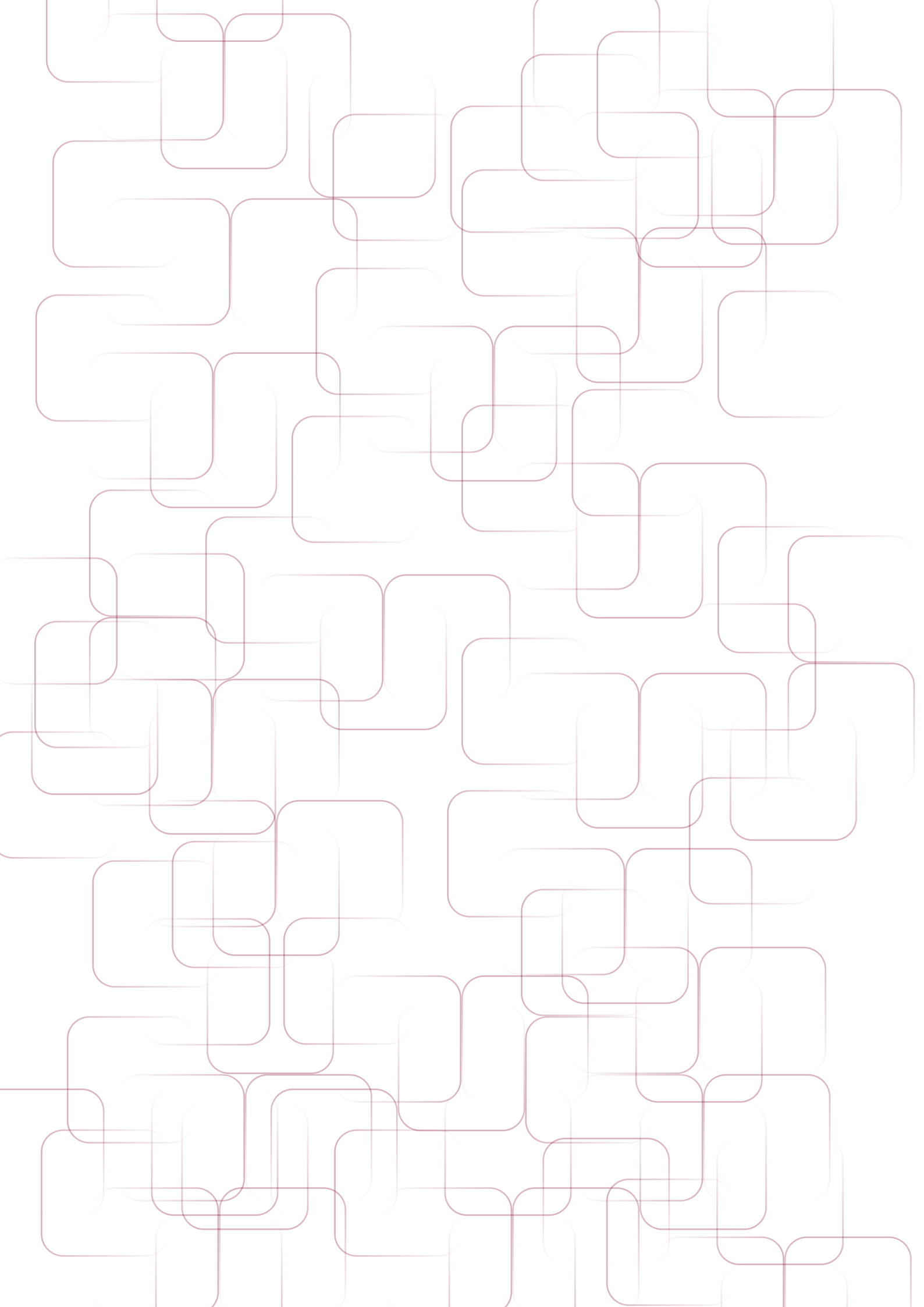
3.4. Türkiye için Yol Haritası: Kademeli ve Bütüncül Bir Modernizasyon

Bu bölümden Türkiye için çıkarılacak ders, değerlendirme süreçlerinin nihai hedef olarak piyasa değerini esas alacak şekilde köklü bir modernizasyona tabi tutulması gerektiğidir.

Bu, ÷lke çapında uygulanması zaman alacak bir reform olduğundan, pilot b÷lgelerden başlayarak kademeli bir geçiş planlanabilir. Bu süreçte Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) verileri, gerçek satış bedelleri, yapı kayıt sistemleri ve Merkezî Kayıt Kurumu (MKK) bünyesindeki Gayrimenkul Bilgi Merkezi'ndeki (GABİM) gayrimenkul

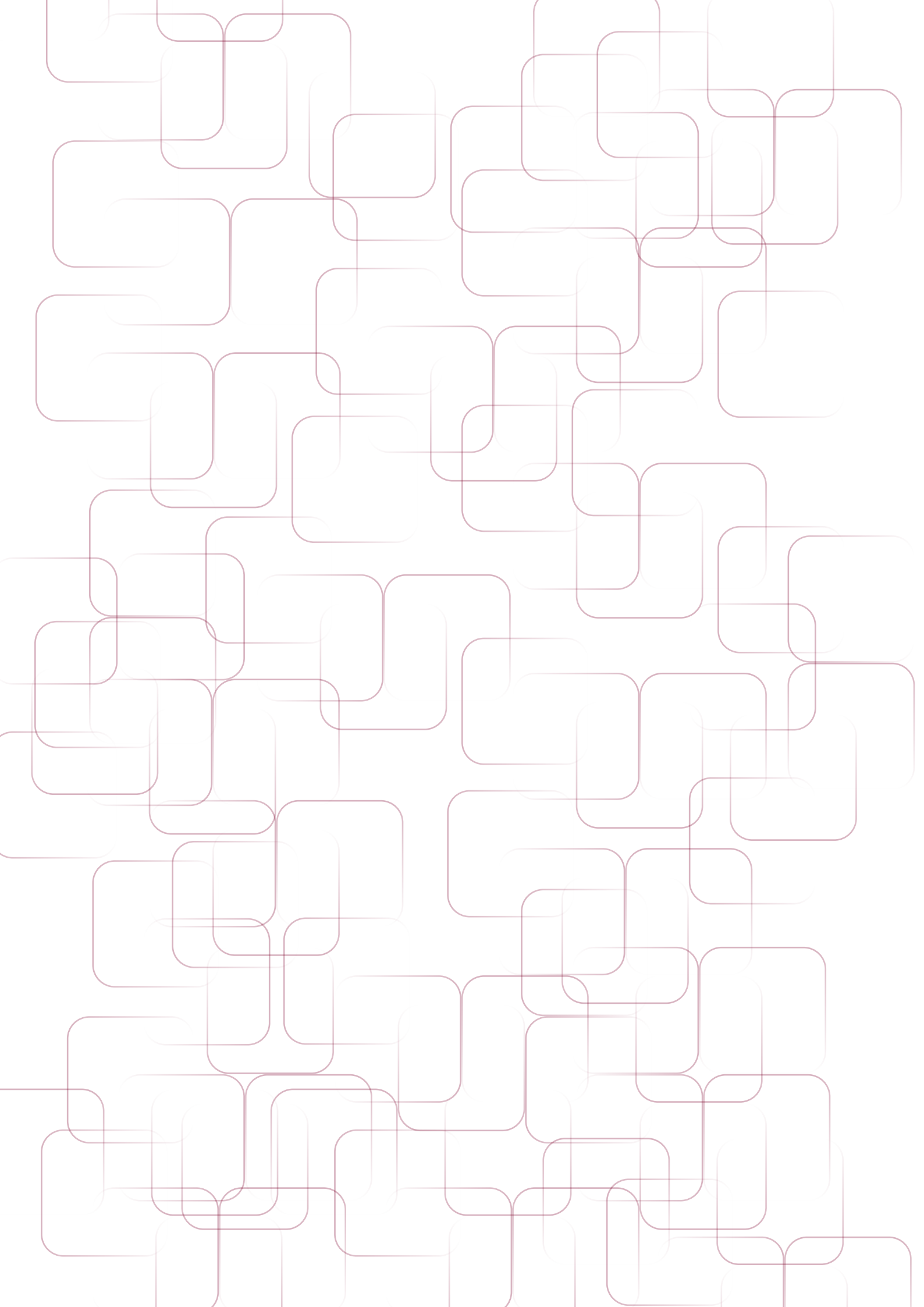
deėerlerleme verileri gibi mevcut kaynaklar mutlaka entegre edilmelidir.

Nihai hedef, vatandaşın “Benim emlak vergisi değerim gerçekçi mi?” sorusuna sistemin ikna edici bir cevap vermesini sağlamaktır. Bunu başaran bir sistem, vergiye gönüllü uyumu ve kamu güvenini kalıcı olarak artıracaktır.





YAPISAL REFORMLAR: ADİL ORANLAR VE BÜTÜNCÜL BİR VERGİ SİSTEMİ



4. YAPISAL REFORMLAR: ADİL ORANLAR VE BÜTÜNCÜL BİR VERGİ SİSTEMİ

Adil ve piyasa değerine dayalı bir değerlendirme sisteminin kurulması, reformun sadece ilk adımıdır. Bu yeni ve sağlıklı vergi tabanı üzerinden “ne kadar” ve “nasıl” vergi alınacağı, sistemin başarısı için en az değerlendirme kadar kritiktir. Bu bölümde, vergi oranlarının nasıl adil bir şekilde ayarlanacağı, emlak vergisinin diğer servet vergileriyle nasıl bütünleştirileceği ve ekonomik verimliliği artırmak için işlem vergileriyle nasıl bir denge kurulması gerektiği ele alınmaktadır.

■ ■ 4.1. Değerli Konut Vergisi’nin Gerçek Bir Servet Vergisine Dönüştürülmesi

Türkiye’de konut üzerinden alınan yıllık vergiler sadece Emlak Vergisi ile sınırlı değildir. 2020’de yürürlüğe giren Değerli Konut Vergisi (DKV), değeri belirli bir eşğin üzerindeki mesken nitelikli taşınmazlardan ek bir vergi alınmasını öngörmektedir. Bu durum, aynı mülkün hem belediye emlak vergisine (binde 2), hem de merkezî yönetimin değerli konut vergisine (binde 6) tabi olması anlamına gelmektedir.

Bu yapı, sıklıkla “Aynı mülkten iki vergi alınmaz” prensibi üzerinden eleştirilmektedir. Ancak bu eleştiri, iki verginin farklı amaçlara hizmet ettiği gerçeğini gözden kaçırmaktadır. Emlak Vergisi, mülkün kendisinden alınan ve karşılığında sunulan belediye hizmetlerinin (altyapı, çevre düzenlemesi vb.) finansmanını amaçlayan genel bir harcama vergisidir. Değerli Konut Vergisi ise mülkün değerini sadece bir gösterge olarak kullanan,

esasen bireyin sahip olduğu yüksek serveti hedefleyen ve dikey adalet ilkesi gereği servet yoğunlaşmasını dengelemeyi amaçlayan bir servet vergisidir. Dolayısıyla, bu iki vergi teknik olarak farklı vergi konularına (biri mülke, diğeri servete) ve farklı amaçlara hizmet ettiğinden, bir “çifte vergilendirme” durumu teşkil etmezler.

Ancak mevcut DKV’nin asıl eleştirilmesi gereken yönü çifte vergilendirme algısı değil, temel tasarımındaki üç yapısal kusurdur.

İlk olarak, verginin *mülk bazlı* yapısı, serveti adil bir şekilde hedeflemesini engellemektedir. Bu sistemde, 100 milyon TL değerinde tek bir konutu olan mükellef vergi öderken her biri 10 milyon TL değerinde on adet konuta (aynı toplam servete) sahip bir başkası, bu vergiden tamamen muaf kalabilmektedir. Bu durum, dikey adaleti temelden zedeleyen bir çarpıklık yaratmaktadır.

İkinci olarak, verginin başlangıç eşğinin 2025 yılı için 15,7 milyon TL gibi artan piyasa değerleri karşısında oldukça düşük bir seviyede kalmasıdır. Bu düşük eşik, DKV’nin gerçek bir servet vergisi olma niteliğini aşındırmakta ve onu en varlıklı kesimi hedefleyen seçici bir araç olmaktan çıkarıp daha geniş bir mülk sahibi kitlesi için ek bir yüke dönüştürmektedir.

Üçüncü ve son olarak, verginin kapsamının sadece mesken nitelikli taşınmazlarla sınırlı tutulması ve değerli arsa ve arazileri dışarıda bırakmasıdır. Bu dar kapsam, servetin

konutlardan arsalara kaydırılarak vergiden kaçınılmasına olanak tanıyan ve verginin etkinliğini azaltan büyük bir yapısal boşluk oluşturmaktadır.

Bu doğrultuda önerilen model, DKV'nin Emlak Vergisi'nden tamamen ayrı, merkezî bir **Kişi Bazlı Toplam Gayrimenkul Serveti Vergisi** olarak yeniden yapılandırılmasıdır.

Bu modelde verginin matrahı, tek bir konutun değeri değil, bir mükellefin Türkiye genelindeki tüm mesken ve arsa niteliğindeki gayrimenkullerinin toplam değeridir. Arsa ve arazilerin bu vergiye dâhil edilmesi, servetini likit olmayan değerli arazilerde tutanları da kapsayarak adaleti sağlamak ve spekülâtif arazi istifçiliğini caydırmak için kritik önemdedir. Bu varlıkların vergiye esas değerleri, takdir komisyonları yerine, reformun ana hedeflerinden olan ve piyasa verileriyle çalışan merkezî bir kitlesel değerlendirme (CAMA) sistemi ile nesnel olarak belirlenmelidir. Bu yaklaşım, Fransa, İspanya, İsviçre ve Norveç gibi gayrimenkulü de içeren net servet vergisi uygulamalarına sahip birçok Avrupa ülkesinin benimsediği temel prensiple uyumludur. Bu ülkelerin tamamı, vergiyi tekil varlıklardan ziyade kişinin toplam taşınmaz servetine odaklayarak dikey adaleti sağlama prensibini paylaşmaktadır.

Ancak, bu geniş vergi tabanı tasarlanırken verginin amacının dışına çıkmasını önleyecek ve stratejik sektörleri koruyacak istisnaların getirilmesi esastır. Temel ilke, spekülâtif varlıklar ile üretimde aktif olarak kullanılan varlıkları ayırt etmek olmalıdır. Bu çerçevede, resmî olarak kayıtlı çiftçiler tarafından fiilen tarımsal üretimde kullanılan arazilerin, belirli koşullar (örneğin Çiftçi Kayıt Sistemi'ne kayıtlı olmak, tarımsal gelir elde etmek) altında bu verginin matrahından istisna tutulması düşünülmelidir. Bu

yaklaşım, Portekiz'in kırsal arazileri ek vergi kapsamı dışında tutması gibi uluslararası uygulamalarla paralellik gösterirken, gıda güvenliği ve tarımsal üretimin devamlılığı gibi ulusal öncelikleri korur. Benzer şekilde, Fransa ve Norveç gibi ülkelerde olduğu gibi, işletmelerin doğrudan ticari faaliyetleri için kullandıkları gayrimenkullerin de bu verginin dışında tutulması veya özel değerlendirme indirimlerine tabi olması, verginin odağının kişisel servet birikiminde kalmasını sağlar.

Bu istisnalar gözetilerek verginin gerçek bir kişisel servet vergisi olma niteliğini güvence altına almak için başlangıç eşiğinin, örneğin 100 milyon TL gibi yüksek ve anlamlı bir seviyeye çekilmesi hedeflenmelidir. Bu eşiği aşan toplam servet için ise artan oranlı (progresif) bir tarife uygulanmalıdır.

4.2. Piyasayı Canlandırmak: Vergi Yükünü İşlemden Servete Kaydırmak

Ekonomik verimlilik açısından, mülkiyetin elde tutulmasının vergilendirilmesi (yıllık emlak vergisi), el değiştirmesinin vergilendirilmesinden (tapu harcı gibi işlem vergileri) daha az bozucu kabul edilir. Türkiye'deki %4'lük tapu harcı oranı uluslararası standartlara göre yüksektir ve konut piyasasında likiditeyi düşürerek “hareketsiz kalma” teşviki yaratır. Yüksek işlem vergileri, insanların iş veya ailevi nedenlerle taşınmasını zorlaştırır; iş gücü hareketliliğini azaltır ve kayıt dışı bedel beyanını teşvik eder.

Bu nedenle, OECD ve IMF gibi uluslararası kuruluşların da ısrarla belirttiği strateji, vergi yükünü bu zararlı işlem vergilerinden, daha az bozucu olan yıllık emlak vergisine doğru stratejik olarak kaydırmaktır.

İdeal bir yapıda tapu harçları, işlemleri caydırmayacak sembolik seviyelere çekilirken buradan doğacak kamu geliri kaybı, tabanı genişletilmiş ve adil hâle getirilmiş yıllık emlak vergisiyle telafi edilir.

Böyle bir stratejik geçiş, sadece vergi gelirlerini piyasa dalgalanmalarına karşı daha istikrarlı ve öngörülebilir kılmakla kalmayacak; aynı zamanda konut piyasasında daha fazla alım satım, daha doğru fiyat oluşumu, daha verimli bir kaynak dağılımı ve en önemlisi, kayıt dışıyla mücadelede atılmış dev bir adım olacaktır.

4.3. Bir Manivela Olarak Emlak Vergisi: Sosyal Hedefler için Akıllı Teşvikler

Adil bir değerlendirme ve oran yapısı kurulduktan sonra emlak vergisi, sadece bir gelir kaynağı olmanın ötesine geçerek, sosyal politika hedeflerini destekleyen akıllı bir manivelaya dönüşebilir. Ancak bu tür müdahalelerin potansiyel faydaları, uygulama zorlukları ve olası istenmeyen sonuçları ile birlikte dikkatle değerlendirilmelidir. Reformun ileri aşamalarında, bu dengeler gözetilerek aşağıdaki mekanizmaların fizibilitesi incelenebilir:

1. Temel Barınma Hakkının

Desteklenmesi: Mükelleflerin ikamet ettikleri tek konutları için indirimli bir oran veya kısmi muafiyet getirilmesi, sosyal adaleti güçlendirme potansiyeli taşır. Bu yaklaşım, özellikle düşük gelirli hanelerin barınma maliyetlerini hafifletebilir. Uygulamanın, konut değerine veya mükellefin gelirine göre kademeli indirim şeklinde tasarlanması, lüks konut sahiplerinin de aynı oranda faydalanmasının önüne geçebilir. Ayrıca,

“tek ve fiilen ikamet edilen” konutun tespiti için tapu ve adres kayıtlarının entegrasyonu ile idari yük ve suistimal riski azaltılabilir. Bununla birlikte, böyle bir muafiyetin vergi tabanını daraltacağı, yerel yönetimlerin gelirlerini azaltacağı ve sistemin basitliğini bozarak idari karmaşıklığı artırabileceği yönündeki olası eleştiriler dikkate alınmalıdır.

2. Konut Arzının Teşvik Edilmesi:

Özellikle büyük şehirlerdeki konut krizini hafifletmek amacıyla, belirli bir sürenin üzerinde boş tutulan konutlardan caydırıcı nitelikte ek bir vergi alınması uluslararası alanda tartışılan bir modeldir. Bu politikanın teorik amacı, mülk sahiplerini atıl durumdaki konutlarını piyasaya sunmaya teşvik etmektir. Ne var ki, bu uygulamanın pratikteki başarısı son derece tartışmalıdır. “Boşluğun” adil ve kesin bir şekilde nasıl tespit edileceği (örneğin tadilatı bir ev, sahibinin yurt dışında olduğu bir ev), özel hayata müdahale endişeleri ve denetim mekanizmasının yaratacağı idari yük, bu politikanın önündeki en ciddi engellerdir.

Bu politikanın uygulama zorlukları göz önüne alındığında, konut arzını artırmak için daha uygulanabilir bir alternatif, odağı boş konutlardan ziyade imar izni almış boş arsalarla kaydırmak olabilir. Özellikle büyük şehirlerde, spekülasyon amaçla elde tutulan ve belirli bir süredir imar planına uygun şekilde geliştirilmeyen arsalar için artan oranlı bir arazi vergisi uygulanması düşünülebilir. Böyle bir vergi, mülk sahiplerini atıl durumdaki arazilerini konut veya ticari proje geliştirmek üzere piyasaya sunmaya teşvik eder. Boş konutun tespitindeki subjektif zorlukların ve özel hayata müdahale risklerinin aksine, bir arsanın imar durumu ve boş olup olmadığı

uydu görüntüleri ve tapu kayıtları üzerinden nesnel olarak kolayca tespit edilebilir. Bu durum, politikanın idari uygulanabilirliğini ve etkinliğini önemli ölçüde artırır.

3. Kentsel Dayanıklılığın ve Enerji

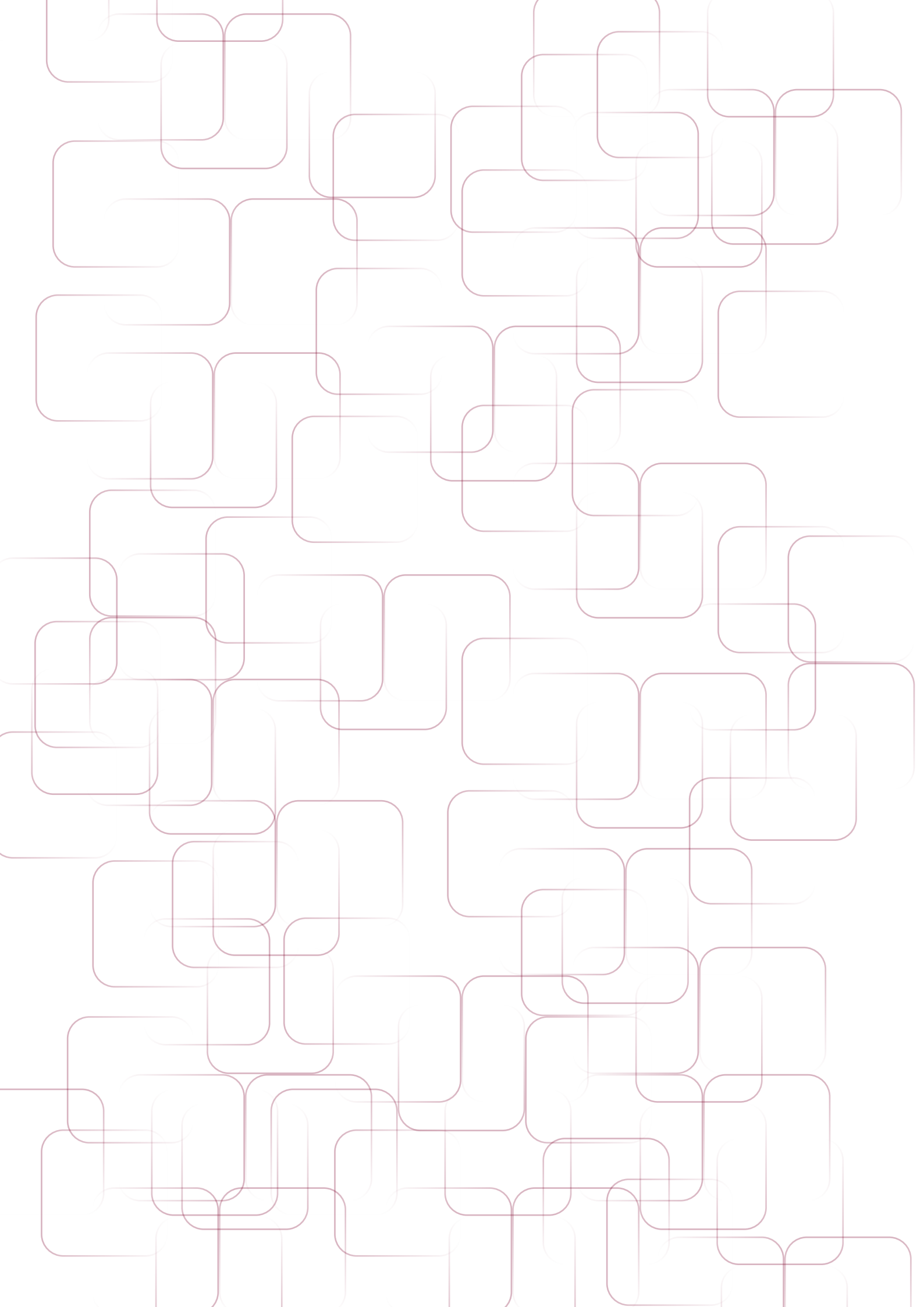
Verimliliğinin Teşviki: Türkiye'nin deprem gerçeği ve enerji verimliliği hedefleri, emlak vergisi sistemine entegre edilebilir. Bu modelde, binaların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenecek nesnel kriterlere dayalı yapısal risk ve enerji verimliliği skorları oluşturulur. Yüksek deprem dayanıklılığına sahip veya “yeşil bina” sertifikalı konutlar için kademeli vergi indirimleri uygulanarak mülk sahipleri ödüllendirilebilir. Tersine, riskli olarak tespit edilmiş yapılar için mülk sahibini kentsel dönüşüme yönlendirmeyi amaçlayan geçici ve kademeli bir vergi artırımını getirilebilir. Ancak bu yaklaşım, cezalandırıcı olmaktan ziyade teşvik

edici bir mekanizmayla birleştirilmelidir. Riskli yapıdan alınan ek vergi, doğrudan mülk sahibi adına bir “dönüşüm birikim hesabında” toplanabilir ve bu fon, binanın yenilenmesi veya güçlendirilmesi projesinde kullanılmak üzere bir kupon veya avans olarak kendisine iade edilebilir. Bu, vergi sistemini kentsel dönüşümün finansmanı için bir kaldıraç olarak kullanmanın akılcı bir yolunu sunar.

Sonuç olarak, bu tür sosyal amaçlı politikalar, temel vergi reformu tamamlandıktan ve sistemin etkileri tam olarak anlaşıldıktan sonra, kapsamlı etki analizleri yapılarak ve potansiyel olumsuz sonuçları en aza indirecek şekilde tasarlanarak düşünülmelidir. Bu mekanizmalar, temel vergi adaletini bozmadan ve piyasada büyük bozulmalara yol açmadan, ancak ince ayar niteliğinde ve hedefe yönelik olarak hayata geçirilmelidir.



POLİTİKA ÖNERİLERİ: KADEMELİ VE BÜTÜNCÜL BİR REFORM SETİ



5. POLİTİKA ÖNERİLERİ: KADEMELİ VE BÜTÜNCÜL BİR REFORM SETİ

Yukarıdaki analizler ışığında, Türkiye’nin emlak vergisi sistemini bir kriz kaynağından adil, şeffaf ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturması için izlenmesi gereken somut, kademeli ve bütüncül yol haritası ortaya konmuştur. Bu bölümde sunulan politika başlıkları, raporun önceki bölümlerinde analizleri yapılan, gerekçeleri detaylandırılan ve uygulama prensipleri tartışılan önerilerin eyleme dönük bir özetidir. Bu paket, üç aşamalı bir eylem planı olarak tasarlanmıştır:

■ ■ 5.1. Kısa Vadeli Önlemler (Acil Eylem Planı: İlk 90 Gün)

Bu aşamanın temel amacı, 2026 yılında yaşanacak olağanüstü artışın yıkıcı etkilerini derhâl kontrol altına almak ve en kırılgan kesimleri korumaktır. Bu kapsamda:

- **Değer Artışının Kademeli Yansıtılması:** Takdir komisyonu değerlemelerinden kaynaklanan fahiş artışların, mükellefin vergi matrahına tek bir yılda değil, dört yıla yayılarak kademeli olarak yansıtılmasını sağlayacak bir yasal düzenleme acilen yapılmalıdır. Bu, piyasa gerçekliğini reddetmeden, sadece geçişin yarattığı sarsıntıyı zamana yayarak yöneten adil bir şok emici mekanizmadır.
- **Erişilebilir İtiraz Mekanizması:** Vatandaşların fahiş buldukları değerlemelere kolayca itiraz edebilmeleri için basit bir “e-itiraz portalı” hızla devreye alınmalıdır.

- **Mevcut Sosyal Koruma Kalkanının Güçlendirilmesi:**

Emekliler ve engelliler gibi hassas grupları koruyan mevcut muafiyet sistemi korunmalıdır. Bu sisteme ek olarak, bu muafiyetlerin dışında kalan ancak vergi yükü hane geliri üzerinde orantısız bir baskı oluşturan düşük ve orta gelirli haneler için “devre kesici” felsefesiyle uyumlu, hedefe yönelik indirim veya erteleme mekanizmaları tasarlanmalıdır.

■ ■ 5.2. Orta Vadeli Reformlar (Sistemik ve Kurumsal Yeniden Yapılanma)

Bu aşama, sorunun kökenine inerek sistemin temel altyapısını ve işleyiş mantığını kalıcı olarak modernize etmeyi hedefler.

- **Piyasa Değerine Dayalı CAMA Altyapısının Kurulması:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde veya ayrı bir Değerleme Otoritesi çatısı altında, ülke geneli için Bilgisayar Destekli Kitlesel Değerleme (CAMA) altyapısı kurulmalıdır. Bu sistem, Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS), banka eksper verileri ve belediye beyanları gibi mevcut veri kaynaklarını entegre ederek nesnel ve adil değerlendirme modelleri geliştirmelidir.

Ancak sistemin başarısı, “hatalı veri, hatalı sonuç” ilkesi gereği, veri kalitesine bağlıdır. Bu nedenle, gayrimenkul satışlarındaki kemikleşmiş eksik beyan

sorunıyla mücadele etmek reformun ön koşuludur. Çözüm olarak, tapu devirlerinde beyan edilen bedelin, varsa banka ekspertiz değeri ve aracı kurumun bildirdiği değerle karşılaştırıldığı bir çapraz denetim mekanizması getirilmelidir. Yasal düzenlemeyle vergiye esas değer bu rakamlardan en yüksek olanı olarak belirlenmesi, sisteme güvenilir veri akışını sağlayarak adil bir değerlemenin temelini atacaktır.

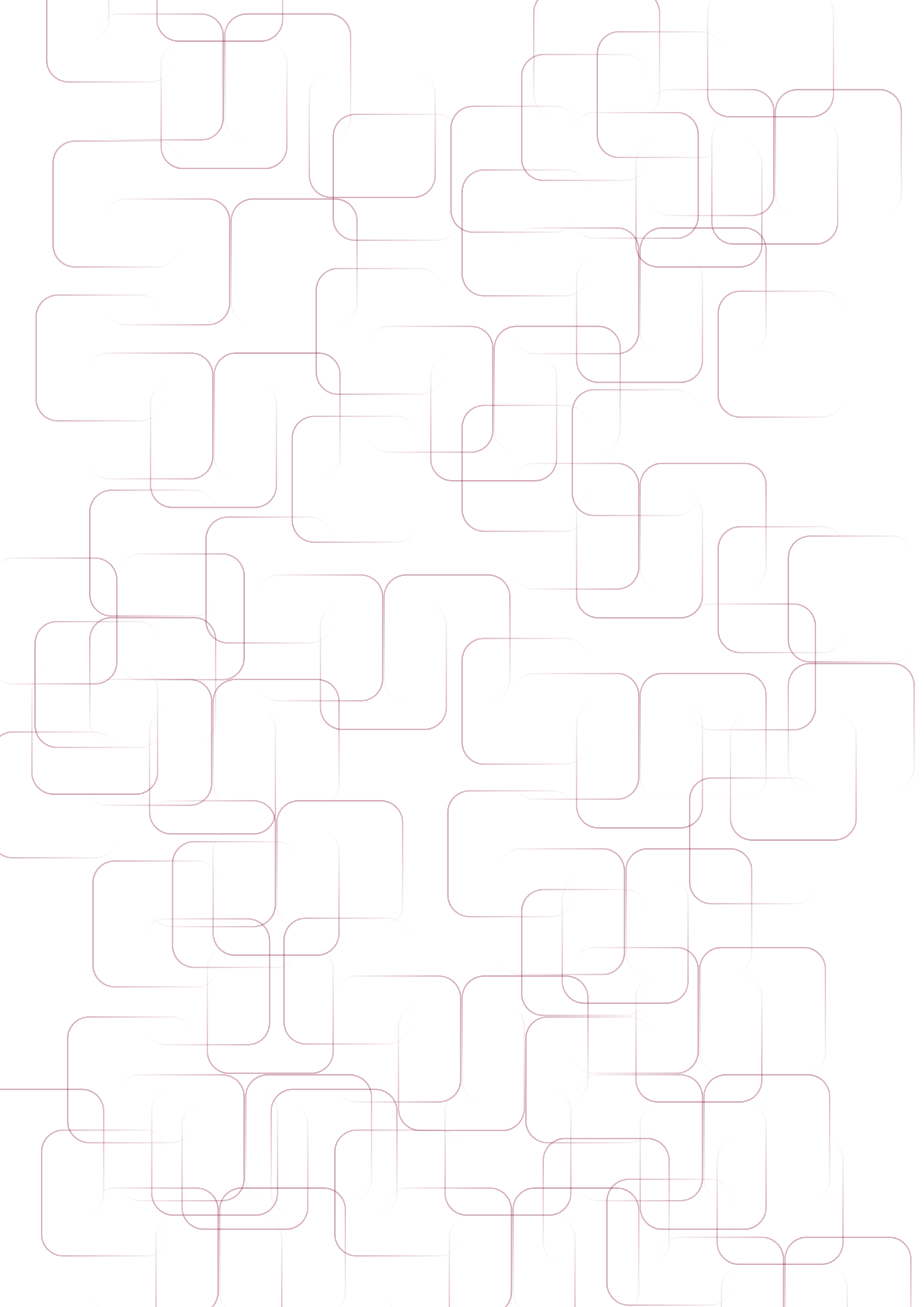
- **Şeffaf Veri Paylaşımı ve İtiraz Reformu:** Her vatandaşın e-Devlet Kapısı üzerinden kendi mülkünün ve emsal mülklerin vergi değerini görebileceği bir portal oluşturulmalıdır. İtiraz süreçleri basitleştirilmeli ve kararların hızlı ve adil bir şekilde alınacağı, içinde bağımsız uzmanların da yer aldığı bölgesel itiraz komisyonları kurulmalıdır.
- **Servet Vergisinin Yeniden Yapılandırılması:** Mevcut DKV, mülk bazlı yapıdan çıkarılarak, “Kişi Bazlı Toplam Gayrimenkul Serveti Vergisi” olarak yeniden tasarlanmalıdır. Bu merkezî vergide matrah, mükellefin ülke genelindeki tüm konut ve arsalarının toplam değeri olmalı ve başlangıç eşiği 100 milyon TL gibi gerçekçi bir servet seviyesine çekilmelidir. Vergi, Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB) tarafından yıllık beyanname ile tahakkuk ve tahsil edilmelidir.

5.3. Uzun Vadeli Yapısal Dönüşüm (Kalıcı ve Verimli Sistem)

Bu aşama, Türkiye’ye kalıcı, sürdürülebilir ve ekonomik olarak verimli bir emlak vergisi sistemi kazandırmayı amaçlar.

- **Otonom Değerleme Kurumu ve Yıllık Değerlemeler:** Uzun vadede, tüm ülkenin taşınmaz değer haritasını çıkaracak, her yıl düzenli güncelleme yapacak bir “Ulusal Değerleme Kurumu” oluşturulmalıdır. Bu kurum, bağımsız teknik uzmanlardan oluşan ve yaptığı değerlemeler ulusal standarda oturmuş bir yapıda olmalıdır. Bütün gayrimenkulleri kayıt altına alarak, her yıl tüm ülke için kitle değerlendirme yapabilir. Böylece, emlak vergisi matrahı sürekli güncel tutulur ve takdir komisyonu kaynaklı bölgesel tutarsızlıklar minimize edilir.
- **Vergi Yükünün Yeniden Dengelenmesi:** Piyasa hareketliliğini engelleyen ve kayıt dışını teşvik eden tapu harçları kademeli olarak sembolik seviyelere indirilmeli; buradan doğacak gelir kaybı, sağlıklı ve geniş bir tabana oturan yıllık emlak vergisi ile telafi edilmelidir.
- **Sosyal Amaçlı “İnce Ayar” Politikalar:** Temel reform oturduktan sonra, sistem, kentsel dönüşümü, yeşil binaları ve konut arzını teşvik etmek gibi sosyal hedefler için “ince ayar” mekanizmalarıyla (vergi indirimleri veya ek vergiler) daha da geliştirilebilir.

SONUÇ



6. SONUÇ

Türkiye'nin mevcut emlak vergisi sistemi, özellikle yüksek enflasyon ve hızlı piyasa değer artışları dönemlerinde sürdürülebilirlik ve adalet sorunları doğurmaktadır. 2026 için ortaya çıkan vergi şoku, bu sorunların bir tezahürüdür. Bu analizde sunulan reform çerçevesi, bu sorunları giderecek somut, kademeli ve bütüncül çözümler içermektedir. Önerilen reform paketi, ani vergi artışlarını önleyen ve en kırılgan kesimleri koruyan acil durum mekanizmalarıyla başlayıp değerlendirme süreçlerini kökten iyileştiren teknolojik atılımlarla devam etmekte ve nihayetinde emlak vergisini diğer vergilerle uyumlu, adil ve verimli bir yapıya kavuşturmaktadır.

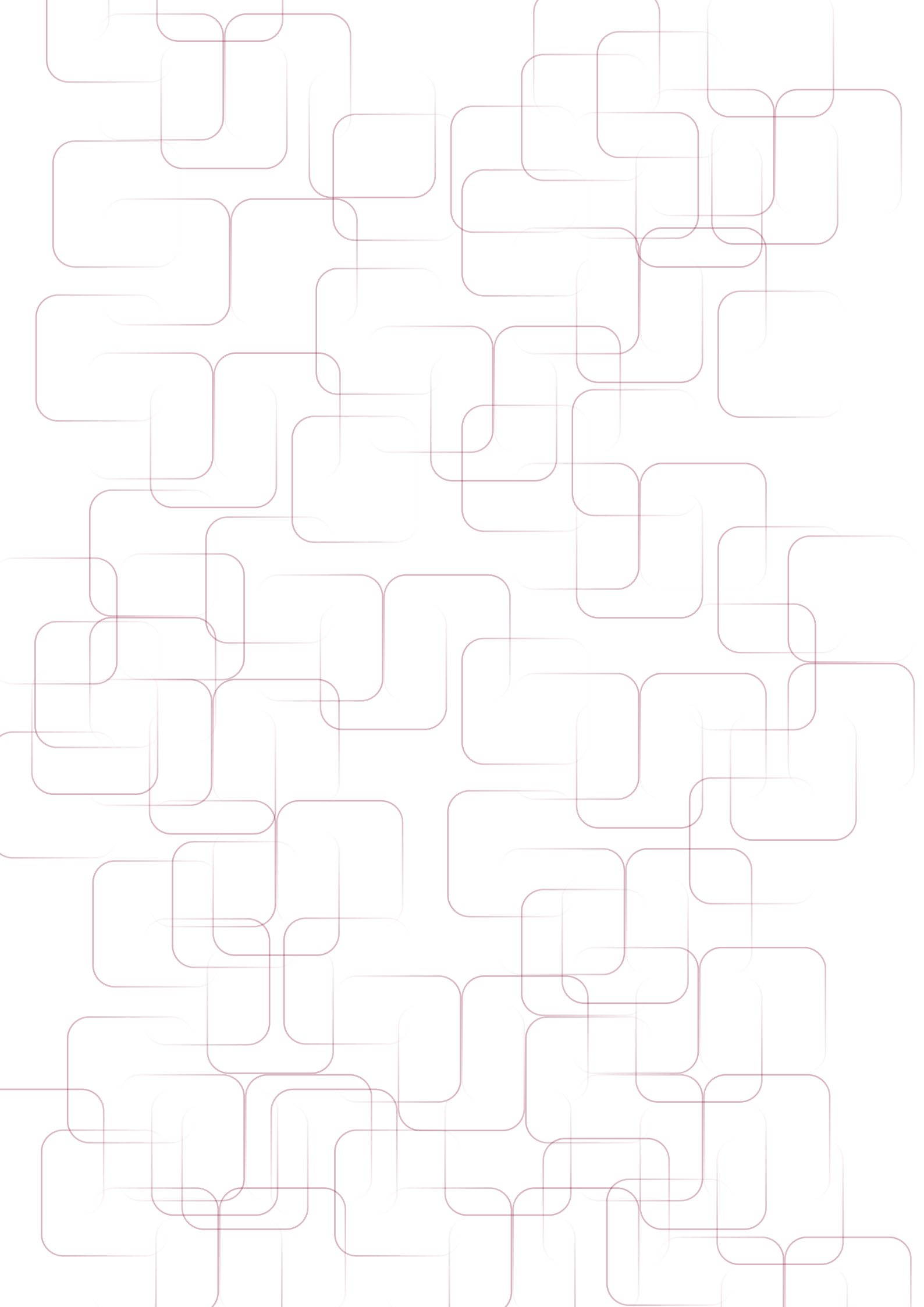
Bu reformun başarılı bir şekilde hayata geçirilmesi, sadece bir teknik düzenleme değil, aynı zamanda bir zihniyet dönüşümüdür. Bu dönüşüm, vergi sistemine ve birbirine güvenen bir devlet-vatandaş ilişkisi üzerine inşa edilecek ve dört temel sütun üzerinde yükselecektir:

- **Vergi Adaleti:** Benzer durumda olan mükellefler benzer vergi ödeyecek, vergi yükü toplumun gelir ve servet dağılımıyla daha uyumlu hâle gelecektir. Aşırı ve öngörülemez yüklerden kaçınılarak, mülkiyet hakkının korunmasına katkı sağlanacaktır.
- **Ekonomik Verimlilik:** Yüksek işlem vergilerinin kalkmasıyla piyasada likidite

artacak, konut ve arsa piyasasında kaynaklar daha verimli tahsis edilecektir. Vergi sisteminin öngörülebilirliği sayesinde yatırımcılar ve hanehalkları daha rahat karar alacaktır.

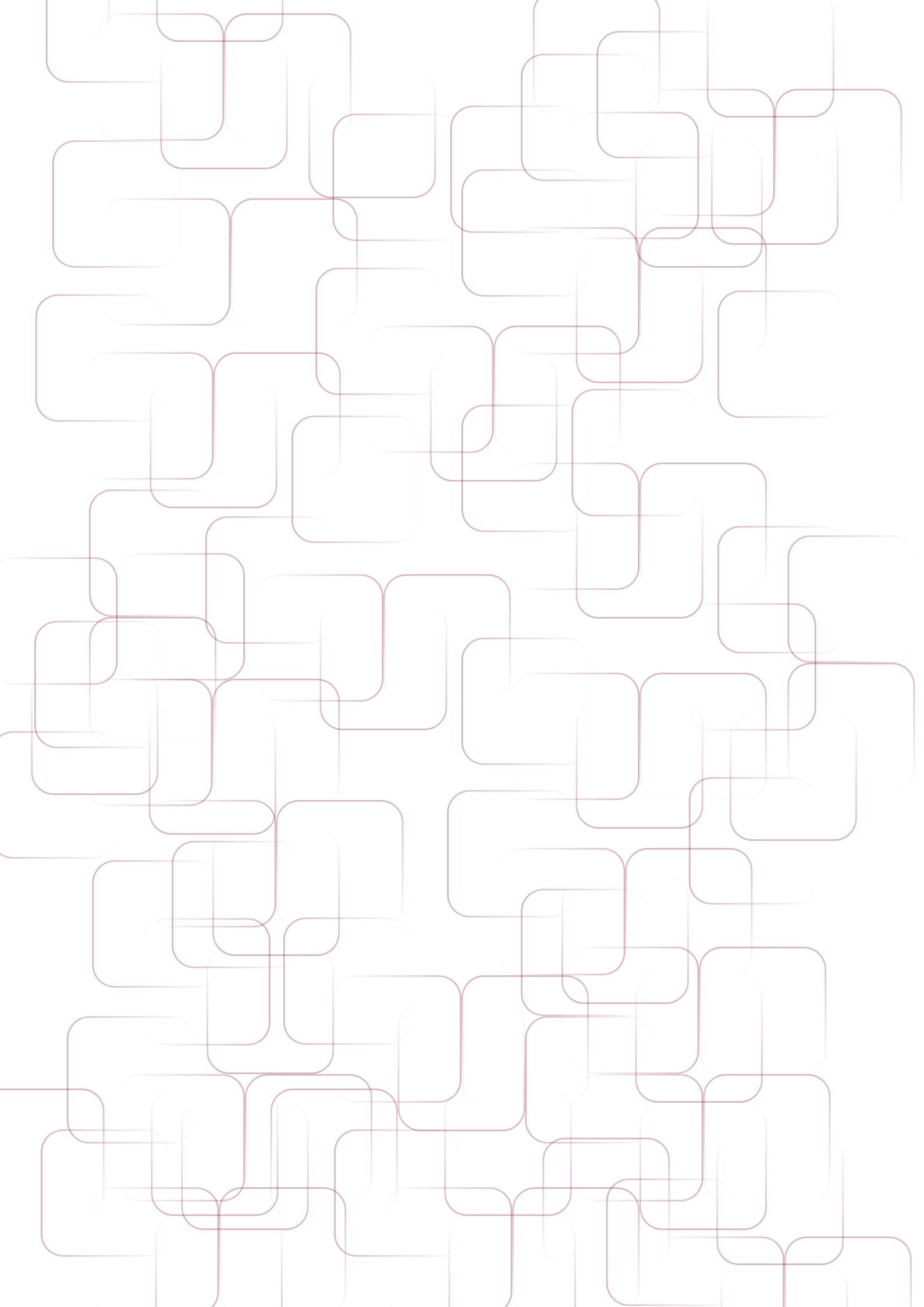
- **Mali Sürdürülebilirlik:** Emlak vergisi gelirleri, ani dalgalanmalardan arındırılarak tabana yayılacak ve yerel yönetimler için daha istikrarlı bir gelir kaynağı hâline gelecektir. Uzun vadede geniş tabanlı düşük oranlı sistem, ekonomik büyümeyle uyumlu, sağlıklı bir gelir kaynağı sunacaktır.
- **Kamu Güveni ve Uyum:** Şeffaf, anlaşılır ve adil bir sistem, vergiye gönüllü uyumu artıracaktır. Mükellefler vergilerinin makul ve adil olduğunu gördükçe ödeme isteği artacak, itiraz ve dava sayıları orta vadede azalacaktır. Bu da idarenin tahsilat maliyetlerini düşürecek, toplumda vergide adalet duygusunu pekiştirecektir.

Nihayetinde, bu raporun ortaya koyduğu yol haritası, Türkiye'nin emlak vergisi sistemini bir kriz ve adaletsizlik kaynağından, mülkiyet hakkını koruyan, piyasa verimliliğini artıran ve kamu için sürdürülebilir gelir üreten şeffaf, adil ve öngörülebilir bir yapıya dönüştürme potansiyeline sahiptir.





YAZAR HAKKINDA



YAZAR

Cem DEMİROĞLU

Prof. Dr. Cem Demiroğlu, Koç Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesinde finans profesörü olarak görev yapmaktadır. Lisans derecesini Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümünden, finans alanındaki yüksek lisans ve doktora derecelerini ise sırasıyla Nebraska-Lincoln Üniversitesi ve Florida Üniversitesinden almıştır. Akademik çalışmaları bankacılık ve kredi piyasalarına odaklanmaktadır. Araştırmaları, *Journal of Finance*, *Journal of Financial Economics* ve *Review of Financial Studies* gibi dünyanın en prestijli finans dergilerinde yayımlanmıştır.

Akademik dünyadaki başarılarının yanı sıra kamu ve özel sektörde de önemli sorumluluklar üstlenmiştir. Cumhurbaşkanlığı Ekonomi Danışma Kurulu Üyeliği, Hazine ve Maliye Bakanı Danışmanlığı, Borsa İstanbul ve JCR Avrasya Yönetim Kurulu Üyeliği ve Türk Reasürans A.Ş. Kurucu Yönetim Kurulu Başkanlığı gibi kritik görevlerde bulunmuştur.

Uluslararası alanda da tanınan Prof. Dr. Demiroğlu, London Business School ve Bocconi Üniversitesi gibi önde gelen kurumlarda misafir öğretim üyesi olarak dersler vermiştir. Finansal piyasalar ve bankacılık konularında Türkiye'nin önde gelen uzmanlarından biridir.

