

GAYRİMENKULLERDE EMLAK VERGİSİ MATRAH DEĞERİ İLE PİYASA DEĞERİ ARASINDAKİ FARKLILIKLARIN ARAŞTIRILMASI VE KONYA MERAM ÖRNEĞİ

RESEARCHES OF DIFFERENCES BETWEEN ESTATE TAX BASE VALUES AND MARKET VALUES IN PROPERTY AND EXAMPLE OF MERAM

Yrd. Doç. Dr. Naci BÜYÜKKARACIĞAN

S.Ü. Kadınhanı Faik İçil Meslek Yüksekokulu, İnşaat Bölümü

nacibk@selcuk.edu.tr

ÖZET

Ülkemizde, gayrimenkul değerlendirmelerinin gerçekçi bir şekilde yapılamaması sonucunda, gayrimenkullerin vergiye esas arsa değerleri, gerçek alım satım değerlerinden farklılık gösterdiği bilinmektedir. Bunun sonucu olarak da, emlak vergisi, kamulaştırma, özelleştirme, kentsel dönüşüm çalışmaları gibi birçok uygulamalarda ekonomik ve sosyolojik problemler ortaya çıkmaktadır.

Mevcut yasalarla tespit edilen gayrimenkul değerlerinin piyasa rayiç değerlerinden farklılık göstermesi toplanan emlak vergisi değerinin düşmesi anlamına da gelmektedir. Dolayısıyla, emlak vergisine esas değerlerinin tespitinde, gayrimenkul değerlendirme işlemlerinin daha sağlam bir sistemle gerçekleştirilmesi, ülkemiz ekonomisi açısından oldukça önemlidir.

Bu çalışmada emlak vergisine esas değer ile piyasa değerleri arasındaki farklılık nedenleri araştırılmış ve örnek olarak Meram İlçesi verileri incelenmiştir. İlçede bulunan 115 mahallenin merkezi konumunda olan ya da değeri en fazla olan cadde ve sokaklardaki parsellerin verileri değerlendirilmiştir. Yapılan analizler sonucunda, söz konusu farklılıkların altında yatan başlıca sebepleri, değerlemenin uzman kişilerce yapılmaması, arazide doğruluğunun test edilmemesi, rayiç bedellerin güncellenmelerinin yapılamaması, vergi tahsiline ilişkin sorunlar ve yüksek oranlı vergiler nedeniyle mükelleflerin ödeme hassas davranmamaları olarak tespit edilmiştir. Gayrimenkul değerini etkileyen genel kabul görmüş ölçütlerin ve bunların değer üzerindeki etkilerinin mesken, ticari, sanayi ve tarım alanları için farklı olabileceği gibi gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre de çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmıştır. Söz konusu farklılıkların giderilmesi için diğer çözüm önerileri sunulmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Emlak Vergisi, Gayrimenkul Değerleme, Rayiç Değer, Meram

ABSTRACT

It is known that, real estate evaluations differ from actual trading value because of not doing property valuations in realistic way, in Turkey. As a result thereof, Economic and social problems in many applications such as property tax, nationalization, privatization, urban regeneration activities are emerging.

Differences between real estate values detected by current law and the fair market value means the decline in the value of the property tax collected. Therefore, performing property valuations with a more robust system in determining the tax basis value is very important for the economy of our country.

In this study, reasons for the difference between the market value and the main value of the estate tax were investigated and as an example of Meram district was analyzed.

Data of the plots which was in the center or has the most value in streets of 115 neighborhood in district were evaluated. The results of the analysis, the main reasons underlying these differences were identified as failure to those skilled in the valuation, the testing of accuracy in the field, and revision of the fair value can not be made, because tax payers are the problems and the high rate of tax on the collection of payments identified. the generally accepted criteria that affect the value of residential real estate and their impact on the value of these criteria, commercial, according to the region and to the real estate industry as may be different for agriculture was also emphasized. Other solutions were presented to solve these differences.

Keywords: Estate Tax, Estate Valuation, Market Values, Meram

1. Giriş

Dünyada emlak fiyatları, 1997 yılında meydana gelen Asya-Pasifik ekonomik krizi sonrasında, faizlerin hızla gerilemesine bağlı olarak gayrimenkule olan talebin hızla artışının doğal sonucu olarak yükselmiştir. Gayrimenkule olan bu rağbette, 2005 yılı son itibari ile avrupada tamamen ve ABD piyasalarında ise önemli bir doygunluk gözlemlenmiştir. Dünyadaki bu gelişmelerin yanında, ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentlere olan göç hareketleri, sosyal ve kültürel değişimler, kentleşme politikalarındaki yenilikler, halkın gelir düzeylerinin artması ile birlikte hayat standartlarının yükselmesi gibi nedenlerden ötürü gayrimenkullere olan talepte sürekli bir artış gözlemlenmiştir 2001 yılına gelindiğinde, yaşanan yüksek enflasyon, büyük işsizlik oranları, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi bir çok sorun ülkemizde ekonomik krizin yaşanması sonucunu doğurmuştur. 2001 yılında yaşanan bu ekonomik kriz sonrasında yürürlüğe konulan ekonomik tedbirlerin hükümetler tarafından disiplinli bir şekilde uygulanması krizin etkilerini önemli ölçüde azaltmıştır. Uygulanan ekonomik politikaların olumlu yansımaları ile gayrimenkul sektörü, 2002- 2007 yılları arasında dikkate değer büyüme kaydederken, Amerika'da meydana gelen "Morgate krizi" ve dünyadaki büyük finansal kurumlardaki krizler nedeniyle önemli ölçekte küçülmeler yaşamıştır. Sektördeki durgunluk 2011 yılı başın itibariyle sona ermiş ve 2015 yılına kadar, % 10 lara varan yıllık büyüme oranlarına ulaşmıştır [1].

Amerika Merkez Bankası (FED)'ndan beklenen parasal sıkılaştırmanın piyasalar ve ekonomiler açısından önemli bir dönüm noktası olması, ülke ekonomimizin ve sektörün 2016 yılında şekillenmesi anlamında belirleyici bir hal alacağı öngörülmektedir. Öte yandan, dünya ekonomisinde büyüme sorunları, emtia fiyatlarındaki gelişmeler, büyük merkez bankalarının

genişletici ya da sıkılaştırıcı politikaları, İran'ın üzerindeki ambargonun kalkması ve jeopolitik risk unsurlarının durağan trendini korumasının beklenmektedir [2]

Bunun yanında, ülke genelinde yaşanan siyasal gelişmeler, nakit para akışının yavaşlaması ve banka kredi faiz oranlarının yükselmesi, döviz altın gibi diğer yatırım araçlarının değer kazanması, gayrimenkul sektöründeki büyümeyi durma noktasına getirmiştir. Konya özelinde ise, ülkemizdeki tüm olumsuz etkilerden bağımsız olarak, 2013 yılından sonra talepten fazla arzın olması nedeniyle 2016 yılı ilk çeyreği itibariyle gayrimenkul sektöründe büyük kriz beklentisi bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve bu değerler üzerinden alınan vergi devletin önemli ekonomik kaynaklarından bir tanesidir. Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme işlemleri, çeşitli nedenlerden dolayı objektif ve tarafsız bir şekilde, nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin tamamı ya da bir kısmı dikkate alınarak yapılamadığından, sağlıklı bir yapıya oturtulamamıştır. Değerlemedeki bu eksiklikler, özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz dağılım ve benzeri konular ile gündeme gelmektedir. Özellikle, mevcut yasalarla tespit edilen taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa koşullarındaki değerlerden büyük farklılık göstermesine neden olmaktadır. Bu da kamu oyununda olumsuz havanın doğmasına neden olması yanında devletin gelirlerinde büyük düşüşlerin olmasına sebep olmaktadır. Sonuç olarak değerlendirme işlemlerinin daha sağlam bir sisteme kavuşturulması gerekliliği ülkemiz ekonomisi açısından zorunlu hale getirmiştir [3].

Bu çalışmada, kentsel alandaki gayrimenkullerin emlak vergisine esas değerleri ile piyasa değerleri arasındaki farklılıklar ve bu farklılıkların sebepleri araştırılmıştır. Bu kapsamda Konya Meram İlçesi emlak vergisinin esas değerleri ile piyasa değerleri incelenmiştir. Çalışmada Meram Belediyesi Emlak Servisinden alınan arsa rayiç değerlerinden oluşan veriler ile, Meram İlçesinde çalışan emlak şirketleri ile görüşmeler yapılarak elde edilen veriler analiz edilmeye çalışılmıştır.

2. Gayrimenkul Değerleme

Gayrimenkul değerlendirme, mevcut bir gayrimenkulün veya gayrimenkul projesinin ya da gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, ve objektif ölçütlere ve nitelik, fayda, çevre, işlevsellik gibi verilere dayanarak belirlenmesidir. Değerlemenin temel amacı, gayrimenkulle ilgili alınacak kararlara temel olmaktır.

Değerleme işlemleri; *mülkiyetin devri, finansman ve kredi işlemleri, kamulaştırma işlemlerinde Telâfi, vergilendirmede temel oluşturmak, kiralama ve kira tabloları için bir temel oluşturmak, yenileme programları ile ilgili olarak yapılacak fizibilite çalışmalarında, başka bir çalışma alanına gönderilecek işçiler için, konut sorunları ile ilgili kararlarda şirketlere temel oluşturmak, sigortalama işlemleri, kentsel dönüşümlerde arsa ve binaların değerlerinin tespiti ve arsa ve arazi düzenlemeleri* konularında gerçekleştirilir [4].

Taşınmaz değerlemesinde temel amaç, taşınmazın durumuna uygun yöntemlerden birini kullanarak, o anki rayiç bedelini belirlemektir. Taşınmazların değerlerinin tespiti birçok bilim dalının alanına girmektedir. Bununla birlikte, kamulaştırmada ve emlak vergisine esas olacak rayiç değerinin tespitinde görevli bilirkişi komisyonları da farklı disiplinlerden gelen bilirkişilerden oluşmaktadır. Kamulaştırma, Emlak Vergisi gibi, taşınmazları doğrudan ya da dolaylı olarak ilgilendiren kanunlar, aslında bir değerlendirme işlemini ve bunun tarafsız verilere göre yapılabilmesi için taşınmaz değerlemesi için oldukça önemlidir [5].

Rayiç bedel, ilgili parsel için normal piyasada satışa çıkması durumunda muhtemel alıcıların ödeyebileceği bir fiyat olmalıdır. Yani mevcut emlak piyasası şartları altında bir gayrimenkulün edebileceği fiyatın belirlenmesidir. Rayiç bedel, yalnızca yer ve cins özelliklerine göre fiyat ilişkisini tanıyan bilirkişiler tarafından araştırılabilmektedir. Yani rayiç bedel istatistiksel olarak tanımlı değildir. Bu ilke olarak, yalnızca istatistiksel metotlarla

Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Araştırılması ve Konya Meram Örneği

araştırılmaz. Rayiç bedel araştirmasında resmi kurumlar ellerindeki verilerle bilirkişi komisyonlarına katkıda bulunabilirler [3].

Gayrimenkul değerlemede, taşınmazın kalitesi bakımından tam ve doğru olarak belirlenmesi, eldeki fiyatları piyasa şartlarına göre yorumlanması, karşılaştırma fiyatlarının olduğu ve değerlemenin yapıldığı gündeki genel değer ilişkileri arasındaki farkları dengeli biçimde değerlendirilmesi ve rayiç bedeli yöntemlere göre kararlı bir biçimde araştırabilmek amacıyla için, gayrimenkul piyasasındaki fiyat hareketlerinde yeterli tecrübeye, gerekli uzman bilgilere ve temel yöntem bilgilerine sahip olunması gereklidir [5].

Gayrimenkul değerlemesi, karşılaştırma (emsal), gelir, maliyet ve nominal değer yöntemleri ile yapılmaktadır. Emsal yöntemi, yakın zamanda yapılan satış değerlerinin karşılaştırılmasıyla değerlemeye konu gayrimenkulün rayiç değerinin tespit edilmesi temeline dayanmaktadır. Değerleme işlemi yapılacak gayrimenkulün bulunduğu bölgede en son yapılan alım-satım fiyatları dikkate alınır. Gayrimenkulün niteliği, karşılaştırılacak gayrimenkullerinkinden farklı olması durumunda, söz konusu farklılıkların, değerleme sırasında artma ve eksilme yardımıyla giderilmesi yoluna gidilir. [6] Bu yöntem, yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilmektedir. Bu yöntemde, gerçekleşimiş satışlar, kontratlar, teklifler, resmi kayıtlar, emlak komisyoncularından alınan bilgiler, diğer değerleme uzmanları, müzayedeler, mülk yöneticileri kaynak olarak kullanılabilir [7].

Gelir yöntemi, gayrimenkulün yıllık elde edilebilecek net gelirinin tahmin edilmesi esasına dayanmaktadır. Net gelir, gelir getiren gayrimenkulün yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalması sonucu meydana gelen gelirdeki kayıp ve emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, reklâm gibi işletme giderlerinin çıkarılması ile hesaplanır. [7].

Genellikle sigorta işlemlerinde kullanılan ve teorik olarak arsanın üzerine yapıyı yeniden inşa etmek ve yapının yıpranma payını tespit etmeye dayanan maliyet yöntemi, fabrika, otel, sanayi sitesi, iş hanı, bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri tespit edilemeyen üzerinde yapı bulunan gayrimenkullerin değerlemede kullanılmaktadır. Gayrimenkul üzerindeki bina ve diğer dış tesis, özel işletme donatıları ekonomik değerler dikkate alınarak, bunların yapım ve elde edilme maliyetleri yıpranma payı, bakım onarım masrafı gibi değerler, toplam maliyet değerinden çıkartılmak suretiyle hesaplanır. [1].

Nominal Değerleme Yönteminde değer kriterleri formüle edilerek tavan ve taban puanları tespit edilmekte ve her bir gayrimenkulü ifade eden bir değer katsayısı hesaplanmaktadır. Bu değer katsayıları, gayrimenkulleri değer bakımından birbirlerine göre durumlarını gösterir ve taban alınarak gerektiğinde kolayca rayiç bedele dönüştürülür. Uygulamada değerlendirme yapılacak alanların büyük olması ve gayrimenkul sayılarının fazla olması durumunda, bölge ya da sokak esas esas alınarak gayrimenkullerin değerleri hep aynı kabul edilmektedir. Gayrimenkul sayısı fazla olan bölgelerde yapılacak değerlendirme ile söz konusu gayrimenkuller arasındaki değer dağılımlarının ortaya konulması gerekmektedir. Bu yöntem bu durumlarda değerlemelerde uygun sonuçlar vermektedir [6].

Değerleme için kullanılacak yöntem, gayrimenkulün konumu ve niteliği gibi özellikleri ile emlak piyasasının genel alışkanlıklarına göre belirlenir. İmar parsellerinin rayiç değerinin belirlenmesinde sürüm değerleri yardımı ile yapılabilir. Elde yeterli derecede emsal değer bulunduğu durumlarda karşılaştırma yöntemi en ideal yöntem olmaktadır. Kiralık konut ya da iş yerleri gibi gayrimenkullerin değeri, ileride getirecekleri gelirlerin öncelikle tahmin edilmesi gerektiğinden, gelir yönteminin tercih edilmesi uygun olmaktadır. Fabrika iş hanı gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen

Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Araştırılması ve Konya Meram Örneği

gayrimenkuller için rayiç değeri ise, olarak maliyet yöntemine göre tahmin edilmelidir. Bölgesel bazda yapılan değerlendirme işlemlerinde, gayrimenkul değerine etki eden faktörlerin, her birisinin etki derecesine bağlı olarak, nominal anlamda sayısal bir değişken ile ifade edilmesi mümkün olduğundan nominal değer yöntemi tercih edilebilir [1].

3. Emlak Vergisi

Arazi, arsa ve binalar için ödenen vergi olarak bilinen emlak vergisi, gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan bina ve araziden alınan özel nitelikte bir servet vergisi olarak tanımlanabilir. Servet unsurları arasında yer alan bina ve arazinin bir yandan vergi ödeme gücünün bir karinesi olarak kabul edilmiş olması diğer yandan kişilerin sahip oldukları bu mal varlıkları nedeniyle kamusal hizmetlerden yararlanmaları (faydalanma ilkesi), bu tür vergilerin varlığını haklı kılan belli başlı nedenler olarak ileri sürülmüştür [8].

Tapulu taşınmazda tapu kimin adına ise o kişi emlak vergisi ödemek zorundadır. Tapusuz taşınmazlarda ise emlak vergisi, noterde düzenlenen senedin ya da sözleşmenin imzalandığı gün doğar. Miras yolu ile taşınmaz üzerinde hak sahibi olan kişilerde emlak vergisi yükümlülüğü ölümün meydana geldiği tarihte başlamaktadır. Taşınmazın sahipleri ya da yararlanma hak sahipleri, bu kişiler yok ise taşınmazı koruyan kişiler emlak vergisi yükümlüleridir.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde emlak vergisi arazi vergisi adı altında Tahrir (yazım) Sistemi ile toplanmış ve bu sistem 1972 yılına kadar devam etmiştir. Bu tarihten sonra vergi yapılan kanun değişikliği ile Beyan Sistemi ile toplanmıştır. (Mert, ve diğerleri 1994). Mükelleflerin ferdi bildirimine dayanan beyan sistemindeki aksaklıkların tespiti ile 1982 yılında, emlak vergisinde bina, arsa ve araziler için Asgari Beyan Sistemine geçilmiştir. Bu sistemle, mükelleflerin bina, arsa ve araziler için beyan edecekleri değerlerin idarece tespit edilen miktardan az olmaması sağlanması amaçlanmıştır. Uygulamalar, genellikle mükelleflerin beyan ettikleri rayiç değerleri, ilan edilen asgari arsa metrekare değerleri ile asgari bina inşaat birim metrekare maliyet bedelleri, asgari beyan değeri civarında kaldığını göstermiştir. Toplanan verginin asgari ölçekte kalmasına neden olması ve vergilemede kolaylığın ve basitliğin sağlanması amacıyla dört yılda bir alınmakta olan beyan esasının kaldırılması ve sadece vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde mükelleflerden bildirim alınmasını maksadıyla çıkartılan 4751 sayılı kanun, 03.04.2002 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla, “rayiç bedel” yerine “Takdir Komisyonu”na belirlenecek arsa ve araziye ilişkin olarak tespit edilen birim değerleri ile bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri esas alınmak suretiyle bulunacak vergi değerinin, emlak vergisi tespitine esas alınmasını sağlayacak düzenlemeler getirilmiştir [3].

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre, 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 İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân 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. Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.” [9].

Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Araştırılması ve Konya Meram Örneği

Arsa ve arazilere ait asgari ölçüde birim değerlerinin tespiti 213 sayılı Kanun gereğince kurulan takdir komisyonlarınca yapılmaktadır. Arsalara ait takdir komisyonu, Belediye başkanı veya tevkil edeceği bir memur (başkan), ilgili belediyeden yetkili bir memur, defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur, ticaret odasının seçilmiş bir üye, ilgili olduğu arsalara ilişkin organize sanayi bölgesini temsilen bir üye, ilgili mahalle veya köy muhtarından oluşur. Arazilere ait takdir komisyonu ise; Vali (başkan), Defterdar (vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde vergi dairesi başkanı), Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı il müdürü, il merkezlerindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye, il merkezlerindeki ziraat odasından seçilmiş bir üyeden, oluşur. Büyükşehir belediyesi bulunan illerde arsa ve araziye ait takdir komisyonu kararlarını inceleyecek merkez komisyonu; Vali veya vekâlet vereceği memurun başkanlığında, Defterdar veya vekâlet vereceği memur (vergi dairesi başkanlığı bulunan illerde vergi dairesi başkanı veya vekâlet vereceği memur), Vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü, ticaret odasının görevlendirilecek bir üye, Serbest muhasebeci mali müşavirler odasının görevlendirilecek bir üye, Esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek bir üyeden oluşmaktadır.

Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin 4 yılda 1 yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin yapılacağı sürenin başlangıcından en az 6 ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir [10].

Takdir komisyonlarının bu kararlarına karşı kendilerine karar tebliğ edilen daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları 15 gün içinde ilgili vergi mahkemesi nezdinde dava açabilirler. Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine 15 gün içinde Danıştaya başvurulabilir. Danıştay ve vergi mahkemelerince bu davalar, dosyanın tekemmül ettiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde karara bağlanır.”

Kesinleşen asgari ölçüde arsa ve arazi birim değerleri, ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilan edilir.

Takdir komisyonunca kesinleşen arsa metrekaresi (m²) birim değeri kararından sonra o yıl için yine maliye bakanlığı tarafından 30.12.2014 tarihinde Yayımlanan 65 seri nolu Emlak Vergisi tebliğinde yer alan inşaat maliyet m² fiyatları ile birleştirilerek emlak vergisi matrahı hesaplanır. Hesaplanan matrah üzerinden meskenler için binde 2, iş yerleri için binde 4, arsalar için binde 6 oranında emlak vergisi hesaplanır. İzleyen 3 yıl da ise 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur. Binalar için emlak vergisi oranları hesaplanırken, binanın dıştan dışa cephe metrekaresi birimi ile bina metrekaresi normal inşaat maliyeti bedellerini gösteren cetvelde yer alan oran çarpılır. Çarpım sonucunda var ise binada asansör, kalorifer gibi farklarda eklenir. Toplam değerde Tüzüğün 23. Maddesi gereği yıpranma payı düşülür. Bu pay düşüldükten sonra kalan değere arsa ya da arsa payının en az ölçülere göre saptanan değeri eklenir.

Büyükşehir belediyelerinde büyükşehir sınırları ve mücavir alanları içinde belediyelerince tahsil edilen emlak vergisi tutarının tamamı ilgili ilçe ve ilk kademe belediyeleri tarafından alınır. Bunlardan büyükşehir belediyesine veya özel idareye ayrıca pay kesilmez [11].

Gayrimenkullerin kiralama, alım-satım, trampa, irtifak hakkı tesis edilmesi, tapuda aynı ve sınırlı hak tesis edilmesi, taşınmazların kısmen veya tamamen kamulaştırılması, ortaklığa aynı sermaye konulması, gibi ekonomik faaliyetler işlemleri ile taşınmaz gelirlerinden vergi alınabilmesi emlak değerinin bilinmesi gereklidir [3].

Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Araştırılması ve Konya Meram Örneği

Takdir komisyonlarınca tespit edilecek asgari ölçüdeki arsa metrekare birim değerleri 4 yıl süreyle (Bakanlar Kurulunca 4 yıllık takdir süresi uzatılmadığı veya kısaltılmadığı takdirde) geçerli olmaktadır. Vergi değerinin hesabında, söz konusu değerler gelecek yıllarda emlak vergisindeki yıllık artış oranı olan yeniden değerleme oranının yarısı nispetinde arttırılarak dikkate alınarak bulunan oranda alınmaktadır.

Kanun gereği 4 yılda bir İlçe Takdir Komisyonu tarafından belirlenen emlak vergilerinde her ilçenin, her caddenin, hatta her sokağın emlak vergisi farklı olmaktadır. Bu oranlar İlçe Takdir Komisyonu tarafından takdir edilen arsa metrekare (m²) birim değerine göre ortaya çıkan arsa değeri ile Maliye Bakanlığı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının müştereken tespit edilen inşaat m² birim değeri hesaplamada kullanılır.

4. Meram İlçesinde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Analizi

15 Haziran 1987 'de Bakanlar Kurulu kararıyla Konya, Büyükşehir olmuş ve merkez, Büyükşehir'le birlikte 3 ilçeye ayrılmıştır. Bu ilçelerden birisi olan Meram ilçesi, 26 Mart 1989 seçimlerinden bu yana da ilçe belediyesi olarak çalışmalarını yürütmektedir. İlçe Konya il merkezinin güney ve güneybatısında yer alır. İlçenin kuzeyinde Selçuklu, kuzey batısında Derbent, batısında Beyşehir, güney batısında Seydişehir, güneyinde Akören, güney doğusunda Çumra, doğusunda Karatay İlçeleri bulunmaktadır.

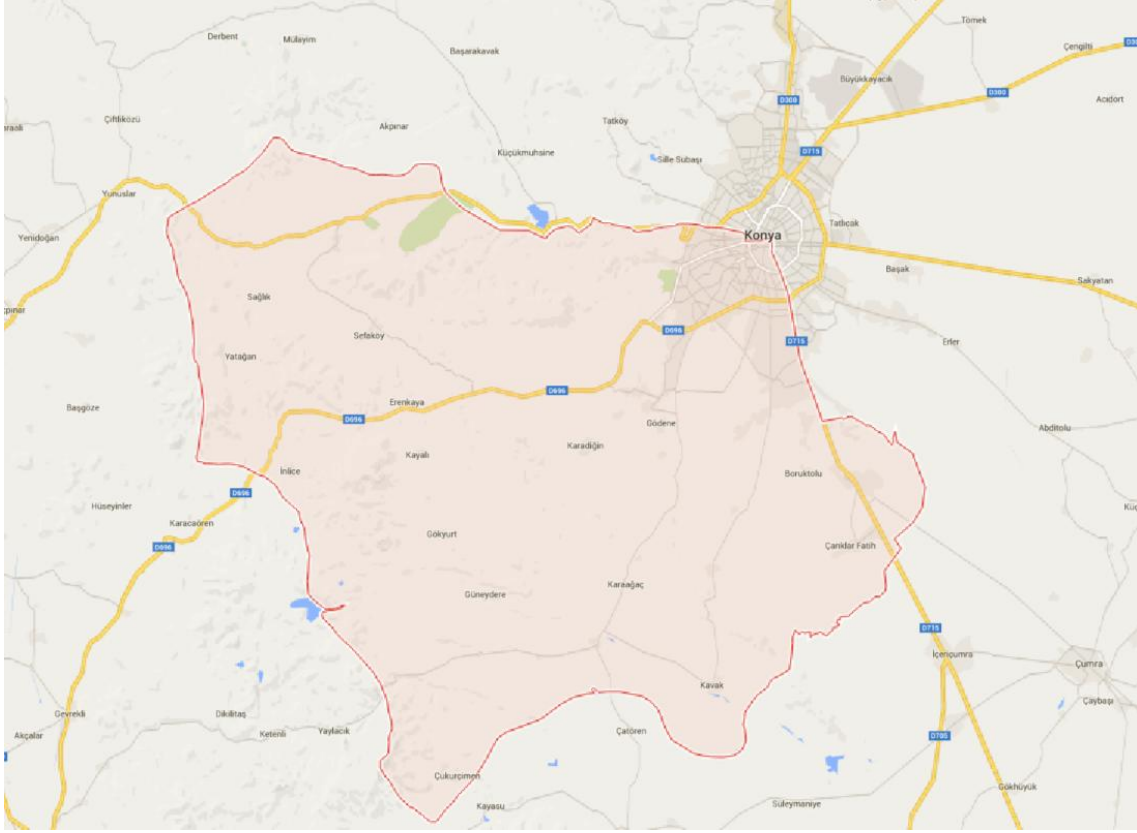
2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı Büyükşehir Yasası ile birlikte 200280 ha. alana sahip olan ilçede 115 mahalle bulunmaktadır. 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilçenin nüfusu 343.384 dür.

İlçe genel konum itibariyle dağlık olup ovalık alanda yerleşim yerleri de mevcuttur. İlçemizin batı ve güneybatı tarafı dağlık, güneydoğu tarafı ovalık bitki örtüsü ise bozkırdır. Yer yer ormanlık alanlarımız da vardır. İlçenin arazisinin yarısından çoğu tarım arazisi hüviyetindedir.

İlçede Çaybaşı, Hacı Fettah, Şükran, Turgut Reis, Küçük Aymanas, Büyük Aymanas, Uluırmak Ali Hoca, Uluırmak Saka, Fahrunnisa mahallelerinde kentsel dönüşüm çalışmaları devam etmektedir. Bunların yanı sıra bölgesel bazda Havzan, Yaka, Dedekorkut, Küçükkovanağzı, Kurtuluş, Süleymanşah ve Yunus Emre mahallerinde imar tadilat çalışmaları tamamlanmış ya da devam etmektedir.

Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Araştırılması ve Konya Meram Örneği

Şekil 1. Meram İlçesi



Çalışmada, ilçede bulunan 115 mahallenin merkezi konumunda olan ve rayiç değerleri en yüksek olan birer cadde ya da sokakta bulunan arsaların 2016 yılı için Meram Belediyesi tarafından ilan edilen arsa rayiç değerleri ile piyasa değerleri karşılaştırılmış farklılık oranları tespit edilerek Tablo 1 de gösterilmiştir.

Tablo 1. Meram İlçesindeki Parsellerin Değerlerinin Kıyaslanması

No	Mahalle adı	Sokak/cadde adı	2016 arsa rayiç değeri (TL)	Piyasa değeri (TL)	Fark (%)
1	Abdulaziz	Kazım Karabekir	626.32	2350	375,21
2	Aksinne	Ara Böldüre	53.99	115	213
3	Alakova	Alakova	7.56	35	462,96
4	Alavardı	Aziz Mahmut Hüdai	82.07	175	213,23
5	Ali Ulvi Kurucu	Karaman	107.99	225	208,35
6	Alpaslan	1720	4.32	10	231,48
7	Arif Bilge	Aşağı Kovanağzı	27.00	100	370,37

**Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların
Araştırılması ve Konya Meram Örneği**

8	Armağan	Beylerbeyi	80.99	275	339,55
9	Aşkan	Aşkan	73.43	220	299,61
10	Ayanbey	Yorgancı	73.43	220	299,61
11	Batı Hadimi	Hasanköy	32.40	80	246,91
12	Bayat	Köy İçi	2.16	8	370,37
13	Beybes	şura	15.12	50	330,69
14	Boruktolu	Köy İçi	2.70	9	333,33
15	Botsa	Köy İçi	1.35	5	370,37
16	Boyalı	Köy İçi	2.16	7	324,07
17	Büyük Aymanas	Abdürreşit	43.19	100	231,54
18	Büyük Kovanağzı	Azarbeycan	97.19	500	514,46
19	Çandır	Yorgancı	82.77	225	271,84
20	Çarıklar Fatih	Adnan Menderes	6.48	20	308,64
21	Çaybaşı	Karaman	215.97	550	254,66
22	Çayırbağı	Çayırbağı	4.32	12	277,78
23	Çomaklar	Köy İçi	1.35	4	296,3
24	Çomaklı	Buhara	4.32	10	231,48
25	Çukurçimen	Köy İçi	1.35	5	370,37
26	Dedekorkut	Beyşehir	215.97	900	416,72
27	Dere Aşıklar	Yeşildere	32.40	125	385,8
28	Derecamikebir	Dere	24.84	80	322,06
29	Doğu Hadimi	Küçükkovanağzı	32.40	300	925,93
30	Dr. Ziya Barlas	Gazanfer	64.79	200	308,69
31	Durunday	Dutlu	32.40	150	462,96
32	Ekmekkoçu	Zeybek	27	95	351,85
33	Erenkaya	Köy İçi	1.35	5	370,37
34	Evliyatekke	Köy İçi	1.35	5	370,37

**Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların
Araştırılması ve Konya Meram Örneği**

35	Fahrünnisa	Ateşbazveli	64.79	285	439,88
36	Gazanfer	Dr.Ahmet Özcan	215.97	850	393,57
37	Gödene	Erdoğan Balcı	16.20	55	339,51
38	Gökyurt	Köy İçi	1.35	5	370,37
39	Gölbahçe	Hatıp	37.80	150	396,83
40	Hacı İsa Efendi	Çakılharmanlar	53.99	175	324,13
41	Hacı Şaban	Yeni Meram	151.88	400	263,37
42	Hacı Fettah	Furkan Ded	485.94	1300	267,52
43	Harmancık	Antalya Çevre Yolu	64.79	230	354,99
44	Hasanköy	Yadigar	16.20	40	246,91
45	Hasanşeyh	Köy İçi	1.35	5	370,37
46	Hatıp	Gürşehir	19.44	45	231,48
47	Hatunsaray	Belediye	2.16	6	277,78
48	Havzan	Ebussuud Efendi	215.97	1100	509,33
49	İkipınar	Köy İçi	1.35	5	370,37
50	İlyasbaba	Köy İçi	1.35	5	370,37
51	İnlince	Yayla	11.88	25	210,44
52	Kalfalar	Küçük Kovanağzı	32.90	175	531,91
53	Karaağaç	Köy İçi	1.35	5	370,37
54	Karaaslan Aybahçe	Kaş	19.44	75	385,8
55	Karadiğin	Dursun Uysal	3.24	13	401,23
56	Karadiğinderesi	Köy İçi	2.70	10	370,37
57	Karahüyük	Antalya Çevre Yolu	56.15	230	409,62
58	Kaşınhanı İstasyon	Barbaros	7.56	25	330,69
59	Kaşınhanı Yeni	Hürriyet	6.48	22	339,51
60	Kavak	Yeşiltepe	3.24	15	462,96
61	Kayadibi	Köy İçi	1.35	5	370,37

**Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların
Araştırılması ve Konya Meram Örneği**

62	Kayalı	Köy İçi	2.16	8	370,37
63	Kayhüyüğü	Köy İçi	2.16	7	324,07
64	Kızılören	İstiklal	12.96	40	308,64
65	Kirazlı	Eski Meram	116.67	350	299,99
66	Kozağaç	Antalya Çevre Yolu	37.80	130	343,92
67	Köyceğiz	Taburlar	64.79	235	362,71
68	Kumralı	Köy İçi	1.35	4	296,3
69	Kurtuluş	Dr.Ahmet Özcan	215.97	850	393,57
70	Küçük Aymanas	Çiğil	37.80	140	370,37
71	Küçükkovanağzı	Çakılharmanlar	37.80	155	410,05
72	Kürden	Kürden	64.79	230	354,99
73	Ladikli	Çakılharmanlar	37.80	150	396,83
74	Lalebahçe	şakalak	21.60	110	509,26
75	Loras	İmamı Azam	16.20	40	246,91
76	Mamuriye	Feritpaşa	307.76	1100	357,42
77	Mehmet Vehbi	Dr.Ahmet Özcan	215.97	850	393,57
78	Melikşah	Yeni Meram	172.78	500	289,39
79	Muradiye	Çeçenistan	215.97	850	393,57
80	Necip fazıl	Yeni Meram	159.82	500	312,85
81	Orgeneral Tural	şehir	215.97	1100	509,33
82	Osmangazi	Lalebahçe	47.51	170	357,82
83	Öğretmen Evleri	Dr.Ahmet Özcan	215.97	700	324,12
84	Pamukcu	Hatunsaray	4.32	14	324,07
85	Pirebi	Sahipata	237.57	1000	420,93
86	Saadet	Söğütlü	75.59	240	317,5
87	Sadıklar	Köy İçi	1.35	5	370,37
88	Sağlık	Fatih	5.40	22	407,41

**Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların
Araştırılması ve Konya Meram Örneği**

89	Sahibiata	Alaaddin	539.93	2100	388,94
90	Sarıköz	Köy İçi	1.35	5	370,37
91	Sefaköy	Cumhuriyet	2.70	11	407,41
92	Selam	Yeni Meram	172.78	500	289,39
93	Selver	Eski Meram	116.62	350	300,12
94	Süleymanşah	Fatih	161.98	900	555,62
95	Şeyhsadrettin	Turgutoğlu	280.76	925	329,46
96	Şükran	Alaaddin	539.93	2000	370,42
97	Telafer	İmamı Azam	16.20	40	246,91
98	Tırılırmak	Kovanağzı	32.40	135	416,67
99	Toprak Sarnıç	Azərbaycan	161.98	700	432,15
100	Turgut Reis	Dr.Ahmet Özcan	215.97	700	324,12
101	Ulurmak Ali Hoca	Çaybaşı	53.99	225	416,74
102	Ulurmak Saka	Karaman	107.99	350	324,1
103	Uzunharmanlar	Dr.Ahmet Özcan	215.97	700	324,12
104	Yaka	Beyşehir	80.99	450	555,62
105	Yatağan	Köy İçi	1.35	5	370,37
106	Yaylapınar Kaş	Kaş	19.44	75	385,8
107	Yaylapınar Süleymaniye	Antalya Çevre Yolu	39.95	170	425,53
108	Yaylapınar Uhud	Hasanköy	16.20	40	246,91
109	Yenibahçe	Köy içi	5.40	22	407,41
110	Yenice	Demirsapan	129.58	320	246,95
111	Yeşildere	Köy İçi	1.35	5	370,37
112	Yeşiltekke	Köy İçi	1.35	5	370,37
113	Yorgancı	Yeni Meram	151.18	520	343,96
114	Yunus Emre	Beyşehir	215.97	880	407,46
115	Zafer	Dr.Ahmet Özcan	215.97	850	393,57

5. Sonuç ve Öneriler

Yapılan analize sonucunda emlak vergisi rayiç değerleri ile piyasa değerleri arasında % 208,35 ile % 925,93 iken ortalama %357,90 oranında fark bulunmaktadır. Piyasa değerlerinin ortalama 3.5 kat daha fazla olması oldukça anlamlıdır. Meram Belediyesinin 2016 yılında tahmini emlak vergisi geliri 24,950,000 TL olarak belirlenmiştir [12].

Emlak vergisine esas rayiç arsa bedellerinin, gerçek piyasa değerlerinden, ortalama %358 den daha az olduğu düşünüldüğünden belediyenin gelir kaybı yaklaşık 65,000,000 TL yi bulmaktadır.

Ülkemizde gayrimenkul alım satım işlemlerinde tapu sicil müdürlüğünde gösterilen satış değerinin gerçeğin çok altında olduğu bilinmektedir. Bilindiği gibi, gayrimenkul alım-satımında tapu harcında ödenecek değer Maliye Bakanlığı 13 Eylül 2005 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 48 Seri No.lu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ile “Emlak Vergisi Asgari Değeri” üzerinden gösterilmesi ile uygulaması teammül haline gelmiştir. Bunun sonucu olarak da, devletin almış olduğu satış değer üzerinden %2 alıcı ve % 2 satıcıdan olmak üzere toplam % 4 oranındaki harç ya da intikal işlemlerinde de % 9 oranındaki intikal harcı tutarı da ciddi mana da düşmektedir.

Gayrimenkullerin tapuda alım-satım işlemlerinde gerçek piyasa rayiç değerlerin altında işlem görmesi ile alınması gereken vergi, resim ve harçlar alınamamaktadır. Yine firmalarının bilançolarının aktif tarafında rayiç değer üstünde belirtilen taşınmaz mallar dolayısıyla daha az vergi tahsil edilmektedir.

Konya İlinde 2015 yılında, Tapu Sicil Müdürlükleri aracılığıyla 95,968 satış ve intikal işlemlerinden dolayı 211,000,000 TL tapu harcı devlet tarafından tahsil edilmiştir. Konya’ nın en büyük ikinci ilçesi olmasına rağmen iyimser bir tahminle toplanan harcın % 20 Meram’ da toplandığı düşünülse dahi devletin sadece bu ilçedeki tapu işlemlerinden kaybının milyonlarca lira olduğu sonucuna varmak kaçınılmazdır.

Vergilendirme bir devlet politikası olduğundan bu amaçla yapılacak değerlemeler politik ya da sosyal sebeplerle subjektif etkiler altında kalabilmektedir. Emlak birim fiyatların rayiç bedele göre Meram örneğinde 1/4 oranında yakın olmasının ana nedeni olarak, yerel yönetimlerin fiyatları düşük belirleyerek halkın olası tepkisinden korunma isteği olarak gösterilebilir. Bunun yanında, fiyatların gerçek değerler olarak belirlendiği durumlarda ise vergi toplayama gücünün ortaya çıkacağı da unutulmamalıdır.

Değerlemelerin özellikle bazı bölgelerde yüksek oranda düşük çıkmasının başka bir nedeni de, değerlendirme işlemlerinin 4 yılda bir yapılmasıdır. Özellikle Meram gibi kentsel dönüşüm projelerinin hızlı bir şekilde ilerlediği yerleşim merkezlerinde, talebe bağlı olarak arsa fiyatlarının artması, emlak birim fiyat değeri ile rayiç değer arasındaki farkın oldukça açılmasına neden olmaktadır. Çalışmamızda kentsel dönüşüm uygulandığı Hacı Fettah, Şükran, Turgut Reis, Küçük Aymanas gibi mahallelerde, değerler arasındaki farkların büyük olması bu durumu doğrulamaktadır.

Gayrimenkul değerlemede söz konusu farklılıkların ana nedeni yerel yönetimler olarak gösterilse de değerlendirme heyetinin de kusurları olabileceği göz ardı edilmemelidir. Değerleme heyetindeki uzmanların, gayrimenkulü kendi niteliğine göre, mevcut fiyatları pazar şartlarına uygun değerlendirmek, değerlemesi yapılacak parsel ile karşılaştırma parseli arasındaki nitelik farklarını belirlemek, emlak piyasasındaki gününbirlik dalgalanmalardan bağımsız olarak, rayiç bedeli yöntemlere uygun olarak belirlemeleri gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlendirmelerinin gerçekçi bir şekilde yapılamaması sonucunda, emlak vergisi, gayrimenkul alım-satım işlemleri, kamulaştırma, kentsel dönüşüm faaliyetleri gibi birçok uygulamalarda ekonomik ve sosyolojik problemler meydana gelebilmektedir. Değerlemenin, objektif, tarafsız, gayrimenkul niteliklerinin tamamen dikkate alınarak

Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Araştırılması ve Konya Meram Örneği

yapılabilmesi gerekmektedir. Bu da ancak taşınmaz değerlemesinin bilimsel esaslara oturtulması ve dış etkenlerden bağımsız hareket etmekle mümkündür. Kamulaştırma, emlak vergisi, özelleştirme, satış değeri tespiti için taşınmaz değerlemesi yaparken amaç, gerçek (rayiç) değere yaklaşmak olmalıdır. Kamuoyu ile devletin karşı karşıya getirilmemesi için özel sektörden yararlanma yoluna gidilmelidir.

Emlak vergisine esas teşkil edecek değerleme işlemlerinin piyasa değerleriyle örtüőecek şekilde yapılması, ödenecek verginin fazlalaşması anlamına geleceğinden, mal sahiplerinin atıl durumda bulunan parsellerini yapılaşma, kiralama gibi kullanmalarını teşvik edeceğini de düşünölmelidir. Kullanılmayan parsellerin gelir getirici şekilde kullanılmasıyla katma değer doğuracağından ekonomiye katkıda bulunması yanında, şehirin gelişmesi açasından da önemli olabilecektir.

Kayıt dışı elde edilen gelirlerin aklanmasında gayrimenkul sektörü önemli ölçüde kullanıldığı bilinmektedir. Kayıt dışı ekonomik faaliyetlerle başarılı bir mücadele yapılabilmesi için gayrimenkullerin rayiç değerlerinin belirlenerek tapu ve muhasebe kayıtlarına bu değerler üzerinden kayıt altına alınması son derece önemlidir.

KAYNAKLAR

[1] N.Büyükkaracığan ve H. Ertaş, “Konut Sektöründe Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi ve Konya Meram Örneği”, Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi, Sayı: 11, 53-56, 2015.

[2] (<http://www.gyoder.org.tr/bulten/2016/mart/mart2/rapor.pdf>)

[3] B. Kırar, “ Taşınmazlarda Emlak Vergisine Esas Değer, Tapu Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların İncelenmesi; Beşiktaş Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü. Fen Bilimler Enstitüsü, 2008.

[4] M. Öztürk, “Gelir Getiren Emlâk Değerlemesi”, Journal of Yasar University, 3(10), 1347-1367

[5] S.D. Yalın, “Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi, Ders Notları”, İTÜ Harita Mühendisliği Geometik Yüksek Lisans Programı, 2005.

[6] [7] T. Yomralıoğlu, R. Nişancı, M.Çete ve E. Candaş, “Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi”, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, Okan Üniversitesi, İstanbul, 26-27 Mayıs 2011.

[7] H.H. Karakuş, T. Özdemir, T. ve A. Turabi, “Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi Ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi”, BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, Cilt 13(2) 112-119, 2011.

[8] S. Turan, “Vergi Teorisi”, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 2850, 15-20, 1997.

[9] (www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.doc)

[10] www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.doc+&cd=1&hl=tr&ct=clnk&gl=tr

[11] F. Acar ve F. Aydın , “Tüm Yönleri ile Belediye Gelirleri”, Türkiye Belediyeler Birliği Yayınları, 2013.

[12] (http://www.meram.bel.tr/Files/Butce/2016_yili/2016_-_ORNEK_15.pdf)