

# VATANDAŐA SÜRPRİZ VERGİ ŐOKU: EMLAK VERGİSİNDE ASTRONOMİK ARTIŞ GELİYOR!

## A- 2026 Yılında Uygulanacak Emlak Vergisi Tutarlarında Astronomik Artış Yapılmıştır:

Emlak vergisine esas teşkil eden asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, Vergi Usul Kanunu uyarınca her dört yılda bir takdir komisyonu kararları ile tespit edilmektedir. Söz konusu takdir komisyonu kararları ve asgari ölçüde arsa m<sup>2</sup> rayiç bedelleri taşınmazın bağlı olduğu muhtarlıklarda veya belediyelerin panolarında ilan edilmektedir.

2026 yılında uygulanacak emlak vergisi tutarlarının hesaplandığı emlak vergisine esas teşkil eden asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri takdir komisyonlarınca belirlenmiő olup, 30 Haziran itibariyle ilgili muhtarlıklara tebliğ edilmiőtir. Vatandaőta Çok etkisi yaratan sorun da burada çıkmıő; takdir komisyonu kararlarında asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinde birçok yerde "rayiç bedel" yani piyasa değeri ile ilgisi olmayan, 10 katın çok üzerinde tutarlarda artış görülmüőtür. Durumu öğrenen emlak vergisi yükümlüleri büyük tepki göstermiőtir. Bunun yanı sıra henüz olaydan haberi olmayan ciddi bir kitle vardır.

## B- Emlak Vergisi Oranları:

Emlak vergisi oranları ilgili emlakin vergi değeri üzerinden büyükşehirler ve diğer yerler için aşağıdaki oranlarda alınmaktadır:

	Büyükşehirlerde	Diğer yerlerde
Mesken	Binde 2	Binde 1

İş Yeri	Binde4	Binde 2
Arsa	Binde 6	Binde 3
Arazi	Binde 2	Binde 1

### C- Emlak Vergisindeki Artışın Boyutu:

Emlak vergisine esas teşkil eden asgari ölçüde arsa ve arazi metrekaresi birim değerleri, takdir komisyonlarınca her dört yılda bir belirlenmektedir. Bir önceki belirleme 2022'de uygulanmak üzere 2021'de yapılmıştır. 2021 ila 2025 yılları arasında ülkemizde önemli bir ekonomik gösterege olan enflasyon ve döviz tutarlarındaki değişim aşağıdaki gibidir:

	2021 Haziran	2025 Haziran	Artış Oranı (%)
TÜFE	547,48	3.132,17	472,10
ÜFE	693,54	4.334,94	525,04
ABD Doları	8,60	39,72	361,86
Euro	10,37	46,77	351,01

Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesi gereğince, "Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunmaktadır. Yeniden değerlendirme oranının belirlenmesinde Devlet İstatistik Enstitüsü'nün üretici fiyatları endeksi esas alınmaktadır. Konumuzu ilgilendiren yıllar itibariyle ilan edilen yeniden değerlendirme oranları 2022'de %122,93, 2023'de %58,46, 2024'te ise %43,93'tür.

Takdir komisyonları, emlak vergisine esas değer tespitini her dört yılda bir yaptığı için artışlardaki karşılaştırmayı da anılan dört yıllık periyod için yapmak yanlıs olmayacaktır.

Görüleceği üzere, takdir komisyonu kararlarının alındığı 2021 ve 2025 yılları arasında ülke ekonomisindeki enflasyon ve dövizdeki artışlar %350 ila %525 arasındadır. Emlak vergisine esas tutarların belirlendiği takdir komisyonu kararlarında

%1000'in üzerindeki artışlar normal değildir.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 33. maddesinde vergi değerini tadil eden yani değiştiren nedenler tek tek sayılmıştır. Bu durumların gerçekleşmesi halinde ara dönem değerlemesi yapılması gerekmektedir. Söz konusu maddenin birinci fıkrasının sekizinci bendinde, "Herhangi bir sebep yüzünden bir şehir, kasaba veya köyün tamamında devamlı olmak üzere bina ve arazinin değerlerinde %25'i aşan oranda artma veya eksilme olması" vergi değerini tadil eden nedendir. 2025 yılındaki takdir komisyonu kararlarına göre belirlenen emlak vergisi değerleri %25'in çok üzerindedir. 2021-2025 yılları arasında bu konuda herhangi bir işlem yapılmamasının 2 nedeni olabilir: 1) 2025 yılındaki belirlemeye kadar İdare herhangi bir olağanüstülük görmemiştir, 2) Ortada yapılması gerektiği halde yapılmayan bir "tadil" sorunu vardır.

#### **D- Takdir komisyonu kimlerden oluşur?**

Emlak vergisine esas değeri belirleyen takdir komisyonu, belediye başkanı veya vekil kıldığı bir memur; ilgili belediyeden yetkili bir memur; defterdarın ya da vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur; tapu sicil müdürü veya vekil kıldığı bir memur; ticaret odasınca seçilmiş bir üye; ilgili arsalara ilişkin organize sanayi bölgesini temsilen bir üye; ve ilgili mahalle veya köy muhtarından oluşur.

Takdir komisyonunun bu yapısına baktığımızda, emlak vergilerine esas tutarların belirlenmesinde belediyelerin açık bir şekilde etkili ve yönlendirici olduğunu söylemek mümkün değildir.

#### **E- Kimler Emlak Vergisi Ödemez?**

Emlak Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesi gereğince kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere, hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal

güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özörlöülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup> 'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), söz konusu meskene ait bina vergisi oranı sıfır olarak uygulanacaktır. Yani, söz konusu bu kişiler emlak vergisi ödemeyeceklerdir.

Getirilen sınırlamalar, emlak vergisi ödemeyen vatandaşların da son derece sınırlı bir kitle olmasına yol açmaktadır.

#### **F- Emlak Vergisindeki Astronomik Artışın Yaratacağı Sorunlar:**

– Emlak vergisi tutarlarının artması, biraz rahatsızlık verse de varlıklı kitle için çok büyük bir sorun değildir. Asıl sorun, ev sahibi olan, kira geliriyle yaşamını sürdüren, geliri kısıtlı orta kesim ve alt kesimde yaşayan vatandaşlar üzerinde oluşmaktadır. Belirlenen abartılı tutarları, bu kesimdeki vatandaşlar temel ihtiyaç giderlerinden kısarak karşılayacaktır. Emlak vergisinden muaf kitle son derece sınırlıyken, sıradan vatandaşların üzerindeki yük rahatsızlığın çok ötesindedir.

– Geçmişte uygun fiyatla aldığı konutu şu anda değerli hale gelen ve son olarak ödeyemeyeceği tutarda, gerçekte ilgisi olmayan astronomik emlak vergisi nedeniyle çaresiz kalan geliri kısıtlı vatandaşlar vardır. Bu şekilde 2026'da uygulanacak emlak vergisi tutarında 2002'ye göre yüzde binin üzerinde artış olan yerler vardır. Bu kitlenin sadece emlak vergisi nedeniyle yaşadığı evini satmak zorunda kalması Dünyada eşine az rastlanan bir durumdur.

– Emlak vergisindeki astronomik artış vergilendirmede mali güce göre ödeme ilkesine ve vergide belirlilik ilkesine aykırıdır.

Mali güce göre ödeme ilkesinde vergi mükellefinin ekonomik ve kişisel durumları dikkate alınarak mali gücüne göre vergi alınması esastır. Bu sağlandığı zaman verginin adaletli ve

dengeli dağılımı da sağlanmış olacaktır. Ödeme gücü ölçüsünde vergi alınmaması, belli bir kesimden mali gücün ötesinde, ağır biçimde vergi alınması şeklinde olabileceği gibi belli bir kesimden mali güç ile alakası olmayan ölçüde küçük tutarlarda vergi alınması şeklinde de gerçekleşebilir. Her iki durumda da süreklilik taşıyan bir yapı oluşursa, halk arasında “verginin kabul edilebilirliği” zedelenmekte, toplumda huzursuzluk oluşturabilmektedir. Astronomik emlak vergisi tutarları vatandaşın mali gücünü zorlamaktadır.

Vergilendirmede belirlilik ilkesi, vergilerin tutarının, tarh, tahsil zamanlarının ve biçimlerinin hem İdare hem de kişiler açısından belli ve kesin olması anlamına gelir. Vergilerle ilgili kurallar ve işlemler, açık ve anlaşılır olduğu ölçüde keyfilik de önlenmiş olacaktır. Belirlilik ilkesi bir yandan yükümlülerin hukuki güvenliğini korurken, diğer yandan vergi idaresinde istikrarı sağlamaktadır. Aniden ortaya çıkan, keyfilik taşıyan astronomik vergi artışları, vergi yükümlüsünün tüm planlarını, beklentilerini etkilediği gibi, Devlete olan güvenini de önemli ölçüde zedelemektedir.

### **G- Takdir Edilen Emlak Vergisi Değerlerini Kabul Etmeyen Vatandaşlar Ne Yapabilir?**

Emlak vergisi yükümlüleri söz konusu takdir kararlarının ilgili muhtarlık ve belediyelerde ilan tarihinden itibaren 30 gün içerisinde ilgili takdir komisyonu kararına karşı dava açılabilecektir. Emlak vergisine esas değer belirlendiği takdir komisyonu kararları 30 Haziran 2025’de muhtarlıklara bildirilmiştir. 30 Temmuz tarihi adli tatil süresi içinde kaldığından davalar, adli tatil süresi bittikten sonraki 7 gün içinde de açılabilecektir. İdari Yargılama Usulü Kanununa göre adli tatil 20 Temmuz ila 31 Ağustos arasında uygulanmaktadır ve son günü adli tatile rastlayan davalar, 31 Ağustos’tan itibaren 7 gün içinde açılabilmektedir. Bu durumda son dava açma tarihi 07 Eylül 2025’dir.

### **H- Ortada Bir Servet Vergisi mi Var?**

Ülkemizde servet vergisi vergi gelirleri içinde son derece düşük bir paya sahiptir. 2024 yılında toplam vergi gelirleri içinde servet üzerinden alınan vergilerin oranı %1,9'dur. Ülkemizdeki vergi sistemi büyük ölçüde dolaylı vergilere dayanmaktadır. Servet üzerinden alınan vergiler ise yok denecek kadar azdır. 2024 yılı itibariyle gelir ve kurumlar vergisi olarak doğrudan alınan vergilerin toplam vergi gelirleri içindeki payı %31, KDV ve ÖTV gibi dolaylı vergilerin de payı %61'dir.

Kurgulanan vergi sistemimiz içinde servet vergileri neredeyse sembolik tutarlarda alınmakta; vergi gelirlerini artırmak için yapılan her düzenlemede yok sayılmaktadır.

Servet vergilerini oluşturan, veraset ve intikal vergisi, motorlu taşıtlar vergisi ve değerli konut vergisi merkezi idare tarafından alınmaktayken, emlak vergisi mahalli idare olan belediyeler tarafından alınmaktadır. 1985 yılına kadar genel bütçe gelirleri arasında yer alan ve vergi dairelerince tahsil edilen emlak vergisi Turgut Özal'ın Başbakanlığı döneminde 01.01.1986 tarihinden itibaren yerel yönetimlere yani belediyelere bırakılmıştır.

Günümüzde emlak vergisi genel bütçe gelirleri içerisinde bindelik oranlarla ölçülecek kadar küçük bir yer tutmakla birlikte belediyeler açısından önemli gelir unsurlarından birisidir. Emlak vergisi, 2024 yılında tüm belediye gelirleri içinde %3; belediyelerin tahsil ettiği vergi gelirleri içinde de %51'lik paya sahiptir. Gayrimenkullerin değerli olduğu ilçe belediyelerinde emlak vergisi gelirlerinin payı çok daha yüksek olacaktır.

Bu açıklamalar doğrultusunda ülkemizde servet vergisi sembolik bir uygulama alanına sahipken, emlak vergisi tutarlarındaki astronomik artış ne anlama gelmektedir?

Bu sorunun yanıtını vergi sistemindeki değişiklikten ziyade Devletin nakit ihtiyacı ile açıklayabiliriz. Zira, burada

belli bir plan ve program dahilinde sistematik ve kapsamlı bir vergi çalışması görülmemektedir. Aniden başlayan ve biten, altyapısı eksik, bilimsellikten, ikna edicilikten uzak astronomik tutar belirlemesini bir servet vergisi reformu olarak değerlendirmek mümkün değildir. Oysa, emlaklar için böyle bir reform girişimi 2021 yılında yapılmıştı. Bu girişimin konusu olan değerli konut vergisi hiçbir şekilde amaçlanan uygulama alanını bulamamıştır. İlk düzenleme yapıldığında büyük yankı uyandıran, günlerce tartışılan ve 2021 yılından itibaren uygulanmaya başlayan "Değerli Konut Vergisi"nden 2024 yılı içinde elde edilen hasılat yalnızca 83.126.000 TL'dir. Bunun toplam vergi gelirleri içindeki payı ise sadece "yüzbinde bir"dir. Burada da istenilen amaç gerçekleşmemiş, değerli konut sahiplerine dokunulamamış, servet vergisi kapsamında minicik de olsa somut bir adım atılamamıştır.

## **I- Emlak Vergisi Değerlerindeki Astronomik Artıştan Kim Yararlanacaktır?**

Belediyelerin tek başına yönlendirmesinin mümkün olmadığı takdir komisyonlarında emlak vergisine esas değerlerin abartılı şekilde bu kadar yüksek belirlenmesinin nedeni konunun en can alıcı noktasıdır. Başta büyükşehirler olmak üzere ülkedeki belediyelerin önemli bir kısmı muhalefet partilerindeyken, İktidarın bu konuda tepkisiz kalması ve sessizce beklemesi çok ilginçtir.

Şu anda 2026 yılında ödeyeceği emlak vergisi tutarlarını öğrenen vatandaşlar büyük bir şaşkınlık geçirmekte ve ciddi tepki göstermektedir. Eleştirilerin okları tabii ki emlak vergisini tahsil eden belediyelere yönelmektedir. Takdir komisyonu kararlarına karşı ilgili vergi mahkemelerine çok sayıda dava açılacağı açıktır.

Muhalefetteki belediyeleri oldukça yıpratacak bu sürecin sonunda 2026 yılında alınacak vergilerin tahsilatında da bir değişim olabilir mi?

Acaba 1986 yılında Turgut Özal'ın Başbakanlığı döneminde belediyelere bırakılan emlak vergisi, uygun koşulların sağlanmasıyla tekrar genel idareye alınabilir mi?

Bekleyip göreceğiz!

\* Bu yazının özeti 03.08.2025 tarihli BirGün Gazetesi'nde yayınlanmıştır.