



T.C.
GAZI ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK
LİSANS
TEZİ

**KENTSEL TOPRAK RANTININ VERGİLENDİRİLMESİ:
TÜRKİYE EKSENİNDE BİR DEĞERLENDİRME**

MUHAMMET EMRE ERDEM

İKTİSAT ANABİLİM DALI
İKTİSAT POLİTİKASI BİLİM DALI

MART 2019



**KENTSEL TOPRAK RANTININ VERGİLENDİRİLMESİ:
TÜRKİYE EKSENİNDE BİR DEĞERLENDİRME**

Muhammet Emre ERDEM

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İKTİSAT ANABİLİM DALI
İKTİSAT POLİTİKASI BİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

MART 2019

KABUL VE ONAY

Muhammet Emre ERDEM tarafından hazırlanan “Kentsel Toprak Rantının Vergilendirilmesi: Türkiye Ekseninde Bir Değerlendirme” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Gazi Üniversitesi İktisat Anabilim Dalında İktisat Politikası Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Prof. Dr. Müslüme NARİN

İktisat, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

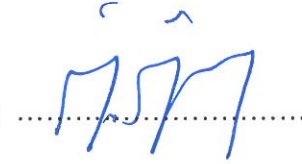
Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum



Başkan : Prof. Dr. İbrahim TOKATLIOĞLU

İktisat, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum



Üye : Doç. Dr. Muammer KAYMAK

İktisat, Hacettepe Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum



Tez Savunma Tarihi: 04/03/2019

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.



Doç. Dr. Celal TAŞDOĞAN
Enstitü Müdür Yardımcısı

Prof. Dr. Figen ZALF (Yerine)

Enstitü Müdürü

ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.



Muhammet Emre ERDEM

04/03/2019

KENTSEL TOPRAK RANTININ VERGİLENDİRİLMESİ:
TÜRKİYE EKSENİNDE BİR DEĞERLENDİRME
(Yüksek Lisans Tezi)

Muhammet Emre ERDEM

GAZİ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
Mart 2019

ÖZET

Kentsel toprakta malikin hiçbir çabası olmadan meydana gelen ve yalnızca kamuya ve topluma izafe edilebilecek değer artışlarını ifade eden kentsel toprak rantının doğurduğu zararların tespit edilmesi, bu zararları gidermek için vergi türlerinin rantları vergilemede ne denli etkili olabileceğinin tartışılması ve kentsel toprak rantının vergilendirilmesinin iktisadi etkilerinin ortaya konulması amaçlarıyla –Türkiye ekseninde- ele alınan bu çalışma, rantların kamuya kazandırılması sorununa yönelik bir çözüm getirmeye çalışmaktadır. Bu kapsamda rantların; kaynakların üretken olmayan sektörler akmasına, balon ekonomilerinin oluşmasına, kamu hizmetlerinin maliyetlerinin artmasına, dar gelirlilerin konaklama maliyetlerinin artmasına, güçlü bir rantiyer sınıfının oluşmasına ve doğal çevrede tahribata neden olabileceği ancak ideal bir rant vergisiyle bu sayılan hususların bertaraf edilebileceği anlaşılmaktadır. Ayrıca, rantların vergilendirilmesi, bahsi geçen olumsuzlukları yok etmenin yanında kamuya gelir sağlama, iktisadi büyümeye etki etme, gelir dağılımında adaleti sağlama ve toprak piyasasındaki spekülasyon/enflasyon sorunlarını azaltma yönünde de katkı sağlayacaktır.

Bilim Kodu : 112116

Anahtar Kelimeler : Rant, Kentsel Toprak Rantı, Vergilendirme, Rant Vergisi.

Sayfa Adedi : 109

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Müslüme NARİN

TAXATION OF URBAN LAND RENT:
A TURKEY-ORIENTED ASSESSMENT
(M.S. Thesis)

Muhammet Emre ERDEM

GAZİ UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF SOCIAL SCIENCES

March 2019

ABSTRACT

This Turkey-oriented study which aims to determine the damages caused by urban land rent which expresses the value increases that can be attributed only to the public and society in urban land without any effort of the owner, to discuss the effectiveness of tax types on taxation in order to eliminate these damages and to discuss the economic effects of taxation of urban land rent provides a solution to the problem of public gain of rent. In this context, it is understood that rent may cause resources to flow to non-productive sectors, economic bubbles, increases in the costs of public services, increases in the accommodation costs of the low income people, the rise of a strong ranting class, destructions in the natural environment but these issues can be eliminated by an ideal rent tax. In addition, the taxation of rent will contribute to reducing the mentioned problems, as well as providing income to the public, increasing economic growth, providing justice in income distribution and decreasing the speculation/inflation problems in the land market.

Science Code : 112116

Key Words : Rent, Urban Land Rent, Taxation, Rent Tax.

Page Number : 109

Supervisor : Prof. Dr. Müslüme NARİN

TEŞEKKÜR

Öncelikle, bu çalışmanın yürütölmesi boyunca yapmış olduğu rehberlik, vermiş olduğu kıymetli bilgiler, aktarmıő olduğu tecrübeler ve gösterdiği anlayıőtan dolayı danıőmanım Prof. Dr. Müslüme NARİN'e őükranlarımı arz ederim.

Danıőmanımın yanında, değerli katkılarından ve önerilerinden dolayı sayın jüri üyeleri Prof. Dr. İbrahim TOKATLIOğLU ve Doç. Dr. Muammer KAYMAK'a da teőekkürü borç bilirim.

Ayrıca, destek ve sevgilerini bir an olsun esirgemeyip her zaman arkamda duran anneme, babama, kardeőlerime ve eőime sonsuz teşekkür ederim.



İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR	x
1. GİRİŞ.....	1
2. KENTSEL TOPRAK RANTI.....	3
2.1. Genel Olarak Rant Kavramı ve Kuramları	3
2.1.1. William Petty'nin Rant Kuramı.....	4
2.1.2. Fizyokratların Rant Kuramı	5
2.1.3. Adam Smith'in Rant Kuramı	6
2.1.4. Ricardo'nun Rant Kuramı	8
2.1.5. Marx'ın Rant Kuramı	9
2.1.6. Von Thünen'in Rant Kuramı	11
2.1.7. Neo Klasik İktisatçıların Rant Kuramı	12
2.1.8. Henry George'un Rant Kuramı	12
2.2. Kentsel Toprak Rantı	14
2.2.1. Kentsel Toprak Kavramı	14
2.2.2. Kentsel Toprak Rantı Kavramı.....	19
2.2.3. Kentsel Toprak Rantının Oluşum Süreci	26
2.2.4. Kentsel Toprak Rantının Oluşmasını Sağlayan Unsurlar	28
2.2.4.1. Mülkiyet.....	28
2.2.4.2. Nüfus Artışı.....	29
2.2.4.3. Kamu Tüzel Kişilerinin İşlem ve Eylemleri	30
2.2.4.4. Yerel ve Genel Ekonominin Durumu.....	34
2.2.4.5. Küreselleşme.....	36

2.2.4.6. Spekülasyon	37
2.2.5. Kentsel Toprak Rantının Ortaya Çıkardığı Sorunlar	37
3. KENTSEL TOPRAK RANTININ KAMUYA KAZANDIRILMASI	41
3.1. Genel Olarak Kentsel Toprak Rantını Kamuya Kazandırma Araçları	41
3.1.1. İmar Planı Uygulama Araçları.....	42
3.1.2. Kamulaştırma, Satın Alma ve Devletleştirme.....	44
3.1.3. Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	45
3.1.4. Mali Araçlar	46
3.1.4.1. Harcamalara Katılma Payı	46
3.1.4.2. Şerefiye.....	47
3.1.4.3. Ecrimisil	48
3.1.4.4. Vergiler	49
4. KENTSEL TOPRAK RANTININ VERGİLENDİRİLMESİ	51
4.1. Kentsel Toprak Rantlarını Vergilendirmedeki Amaç	51
4.2. Kentsel Toprak Rantının Vergilendirilmesi Bağlamında Vergi Türlerinin ve Uygulamalarının İncelenmesi	52
4.2.1. Türk Vergi Sisteminde Yer Alan Vergi Türleri	53
4.2.1.1. Gelir Vergisi	53
4.2.1.2. Kurumlar Vergisi.....	55
4.2.1.3. Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi	57
4.2.1.4. Katma Değer Vergisi	61
4.2.1.5. Emlak Vergisi	65
4.2.1.6. Veraset ve İntikal Vergisi.....	67
4.2.1.7. Tapu ve Kadastro Harçları.....	70
4.2.2. Uluslararası Alanda Öne Çıkan Vergi Türleri ve Uygulamaları.....	73
4.2.2.1. Toprak Değeri Vergisi (Land Value Tax).....	73
4.2.2.2. Toprak Değer Artışı Vergisi (Land Value Increment Tax)	79
4.2.2.3. Vergi Artışı Yoluyla Finansman (Tax Increment Financing).....	81

4.3. Nasıl Bir Rant Vergisi Olmalı?	83
4.4. Toprak Rantının Vergilendirilmesinin Ekonomik Etkileri	85
4.4.1. Rant Vergisinin Bütçe Gelirlerine Etkisi.....	85
4.4.2. Rant Vergisinin İktisadi Büyümeye Etkisi.....	90
4.4.3. Rant Vergisinin Gelir Dağılımına Etkisi	92
4.4.4. Rant Vergisinin Toprak Piyasasındaki Spekülasyona ve Enflasyona Etkisi	94
5. SONUÇ	97
KAYNAKÇA.....	101
ÖZGEÇMİŞ.....	109

KISALTMALAR

Kısaltmalar	Açıklamalar
BÜMKO	Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü
Çev.	Çeviren
EVK	Emlak Vergisi Kanunu
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
HK	Harçlar Kanunu
KDVK	Katma Değer Vergisi Kanunu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
md.	Madde
no.	Numara
OECD	The Organisation for Economic Co-operation and Development
SBF	Siyasal Bilgiler Fakültesi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TL	Türk Lirası
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TODAİE	Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	Türk Sanayicileri ve İş Adamları Derneği
vb.	Ve benzeri
VİVK	Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
VUK	Vergi Usul Kanunu

1. GİRİŞ

Kentsel toprakta malikin hiçbir çabası olmadan meydana gelen ve yalnızca kamuya ve topluma izafe edilebilecek değer artışlarını ifade etmek için kullanılan “kentsel toprak rantı”nın kamuya kazandırılmasını öngören bir vergilendirme politikasının incelenmesi, bu çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

Kentsel toprak rantının doğurduğu zararların tespit edilmesi, bu zararları gidermek adına kullanılan veya kullanılacak vergi türlerinin rantları vergilemede ne denli etkili olabileceğinin ortaya çıkarılması ve kökeni çok eskiye dayanan, Türkiye’de de zaman zaman tartışılabilen “kentsel toprak rantından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesi” hususunun iktisadi etkilerinin hipotetik olgular çerçevesinde açıklanması amaçlarıyla ele alınan bu çalışma ile rantların kamuya kazandırılması sorununa bir çözüm getirilmeye çalışılmıştır.

Kentsel toprak rantının vergilendirilmesi hususuna ilişkin ulusal iktisat yazınında yüksek lisans ya da doktora tezi düzeyinde henüz bir eser bulunmamaktadır. Bu sebeple, orta vadeli programlarda dahi yer bulmuş ve vergi sistemlerinde reform denilebilecek değişikliklerin önünü açabilecek olan bu vergilendirme türünün başta iktisadi, mali ve hukuki yönlerden olmak üzere etraflıca incelenmesi büyük önem taşımaktadır.

Teorik olarak tartışmalar söz konusu olsa da, hâlihazırda doğrudan kentsel toprak rantını hedefleyen bir vergi Türkiye’de uygulanmamaktadır. Ancak Türk vergi sisteminde rantları dolaylı da olsa etkileyebilecek vergi türleri vardır. Bunlar genelde diğer ülkelerden iktibas suretiyle ülkemizde uygulanmaya başlamıştır. Bu sebeple bunların rantları vergilendirme açısından incelenmesi, hem Türk vergi sistemini hem de uluslararası paradigmayı anlamak adına önemlidir. Nitekim gelir, kurumlar, emlak vb. gibi sayılabilecek bu vergiler, hemen hemen dünyanın birçok yerinde uygulaması olan vergilerdir. Bunlarla beraber ülkemizde uygulaması olmayan vergilere de çalışmada yer verilmiştir. Böylece birçok vergi türünün rantları vergilendirme hususunda ne derece etkili olduğu geniş bir ölçekte -kimi zaman da karşılaştırma yapılarak- incelenmiştir.

Yukarıda belirtilen kapsamda ele alınacak çalışmanın (1) numaralı giriş kısmından sonra gelen (2) numaralı bölümünde kentsel toprak rantı ele alınmıştır. Bu bölümde önce genel olarak rant kavramına değinilmiş, ardından William Petty, Fizyokrat iktisatçılar, Adam

Smith, Ricardo, Marx, Von Thünen, Neo Klasik iktisatçılar ve Henry George gibi kuramcıların görüşlerine yer verilmiştir. Bu kısımların ardından kentsel toprak rantı kavramsal olarak ele alınmış, bu kavramın oluşum süreci ve sebepleri irdelenmiş ve son olarak kentsel toprak rantının ortaya çıkardığı sorunlar tartışılmıştır.

Çalışmanın (3) numaralı bölümünde kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması hususuna değinilmiştir. Buna göre önce, genel olarak kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasından bahsedilmiş, ardından bu kapsamda kullanılan araçlara yer verilmiştir.

Çalışmanın (4) numaralı bölümünde ise kentsel toprak rantının vergilendirilmesi hususu ele alınmıştır. Bu kapsamda ilk olarak rantların vergilendirilmesindeki amaca değinilmiş, ardından kentsel toprak rantının vergilendirilmesi bağlamında vergi türlerinin ve uygulamalarının incelemesi yapılmış ve burada yapılan değerlendirmeler ışığında, vergilendirmede nasıl bir rant vergisinin kullanılması gerektiği tartışılmıştır. Son olarak toprak rantının vergilendirilmesinin ekonomik etkileri vurgulanarak çalışma sonlandırılmıştır.

2. KENTSEL TOPRAK RANTI

2.1. Genel Olarak Rant Kavramı ve Kuramları

“Kentsel toprak rantı” kavramını açıklamak için öncelikle “toprak rantı” kavramını açıklamak gerekir. “Toprak rantı” kavramını açıklayabilmek için ise “rant” kavramını iyi anlamak gerekir. “Rant” sözcüğü, birçok yan anlam ihtiva eden ve farklı disiplinlerde farklı anlamlarda kullanılabilen bir sözcüktür. Bu nedenledir ki ilgili sözcüğün bu çalışma nezdinde ifade ettiği anlamı açıklayabilmek için küçük bir etimolojik açıklama her ne kadar yararlı olacaksa da, yeterli olmayacaktır. Ayrıca başka disiplinleri bir kenara bıraksak dahi, sadece iktisat doktrini için bile birden fazla rant tanımı yapmak gerekecektir. Tam da bunun içindir ki, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde rantın teorik temellerine yer verilmiş ve bu çalışmada incelenen rant türü olan “kentsel toprak rantı” kavramına açıklık kazandırılmaya çalışılmıştır.

Söylenildiği üzere, rant sözcüğü birçok anlamda kullanılabilmektedir. Bu farklı tanımları bir araya getirip, genel bir çerçeve çizmek başlangıç için faydalı olacaktır. Rant sözcüğü Fransızca kökenli olup, Türk Dil Kurumunun Güncel Türkçe Sözlüğü’ne göre “*getirim*”, diğer bir ifadeyle “*bir mal veya paranın, belirli bir süre içinde emek verilmeksizin sağladığı gelir*” anlamına gelmektedir.¹ Yine Türk Dil Kurumunun İktisat Terimleri Sözlüğü’nde “*üretim faktörlerinden biri olan doğanın üretimden aldığı pay*” olarak tanımlanmaktadır.² Bir başka tanıma göre ise rant, bir toprağı belli bir süre kullanan kişinin toprak sahibine ödediği bedel yahut kira anlamındadır.³ Bunların yanında günümüz için yaygın bir tanım arıyorsak, spekülative amaçlarla para kazanmayı da rant tanımları arasına ekleyebiliriz.⁴ Ayrıca, kentleşme olgusuyla beraber anlamı daha da genişleyen rantı, gayrimenkul değerlerinde meydana gelen ve emeğe dayanmayan artış olarak da tanımlamak mümkündür.⁵

¹ İnternet: Türk Dil Kurumu. Güncel Türkçe Sözlük. Web:

http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5a70febfd627a3.30442839 adresinden 30 Ocak 2018’de alınmıştır.

² Türk Dil Kurumu. (2011). *İktisat Terimleri Sözlüğü*, Ankara, 353.

³ Akın, E. (2007). *Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği*. Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 13.

⁴ Ökmen, M., Yurtsever, H. (2010). “Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi.” *Maliye Dergisi*, Sayı 158, 60.

⁵ Ökmen ve Yurtsever, 2010, 58.

Bu tanımlara bakıldığında hepsinde ortak bir özellik görülmektedir. Bu da rantın özel bir gayret sarf etmeden ve maliyete katlanmadan elde edilebilmesidir. Elde edilebilmesi için sadece toprağa malik olmanın yeterli olması bunun en temel göstergesidir. Bunun yanında rant, daha çok “kıtlık” kavramıyla birlikte anlam kazanmaktadır. Çünkü, sonsuz kaynağın olduğu bir dünyada bir metanın rant getirmesi olası bir durum değildir. Söz gelimi, sonsuz kaynak varsa, bir kapitalist herhangi bir toprak için kira ödemez ya da bir gayrimenkul alım-satımına konu edilmez, dolayısıyla mülkiyet anlamsızlaşır ve rant kavramı ortadan kalkar. Ancak gerçek dünyada kaynaklar kıttır. Dolayısıyla toprak da kıttır. Kıt olan metanın arzı da kolayca artırılmaz ve artan taleple birlikte yüksek rantlar gündeme gelir. Bu yüzden ister kentsel ister tarımsal toprak olsun, rant kavramı özellikle iktisatçılar açısından çözümlenmesi ve teoriye bağlanması gereken bir husus olarak var olmuştur.

Belirtmek gerekir ki, rant hususu tarımsal ve kentsel toprak açısından farklı tezahür etmektedir. Bu farklılığa rağmen, kentsel toprak rantını anlamak için tarımsal toprakta ortaya çıkan rantı da anlamak gerekir. Bu yüzden rant kuramlarını, tarımsal toprak rantından kentsel toprak rantına doğru evrilen bir kronolojiye sadık kalarak açıklamak, meseleyi sağlıklı bir şekilde temellendirmek açısından elzemdir. Bu nedenle çalışmanın bundan sonraki safhasında rant kuramlarına yer verilecektir.

2.1.1. William Petty'nin Rant Kuramı

17. yüzyılda yaşamış İngiliz iktisatçı Petty, bir malın değerinin, bu malın üretimi için sarf edilen emekten doğduğunu, ölçümü için ise değer kendisini doğuran emeğin harcanma süresinin baz alınması gerektiğini vurgulamıştır. Kendisi emeğin değerini de aynı doğrultuda açıklamış ve bu değer de, bunun üretimi için gerekli tüketim araçlarının üretimi için sarf edilen emek süresi ile hesaplanması gerektiğini söylemiştir. Petty, aynı yoldan giderek, bir malın değerinin bunun üretimi için harcanan emeğin değerinden fazla olan kısmını artık değer olarak tanımlamıştır ve rantı bu artık değer yegâne tezahür şekli olarak görmüştür.⁶ Bu açıdan, Petty'yi rant kavramını açıklamaya çalışan ilk iktisatçı olarak tanımlamak mümkündür.

⁶ Marx, K. (1954). *Theories of Surplus Value* (Translated from the German by G.A. Bonner and E. Burns). London: Lawrence and Wishart, 5-23'ten aktaran Selik, M. (1982). *Marksist Değer Teorisi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 6-7.

2.1.2. Fizyokratların Rant Kuramı

Rant kuramlarına ilişkin bilimsel olarak nitelendirebileceğimiz ilk düşünceler, 18. yüzyılda Fransa’da ortaya çıkan ve iktisadi liberalizmin doğmasında büyük etkisi olan “Fizyokrazi” okulunda yeşermiştir. Fizyokratlar servetin kaynağı olarak tarımsal üretimi görmüşlerdir. Onlara göre tarım dışı sektörler kısır sektörlerdir.

Fizyokrazi’nin kurucusu sayılan Quesnay, “Tableau Économique” adlı eserinde toplumu; toprak sahipleri, üretim yapan toprak kiracıları (çiftçiler) ve kısır sınıflar (zanaatkârlar, tüccarlar) olarak ayırmış ve safi hasılanın bunlar arasında nasıl bölüştüğünü açıklamıştır.⁷ Buna göre, bir tarımsal üretim devresi sonunda çiftçiler belirli bir gayri safi hasıla elde ederler. Tarımdan elde edilen gayri safi hasıladan bu üretim için yapılan giderlerin (sabit sermayenin yenilenmesi için zanaatkârlara yapılan ödemeler, döner sermaye giderleri vb.) çıkarılması sonucu ise safi hasılaya ulaşılır (Tarım dışı alanda ise safi hasıla elde edilemez çünkü bu tür üretim için yapılan giderler en fazla kendisi kadar bir değer üretebilir).⁸ Çiftçiler elde ettikleri bu safi hasılayı toprağın kirası yani rant olarak toprak sahiplerine aktarır. Toprak sahipleri ise elde ettiği bu rantın tamamını çiftçilerden tarımsal gıda, kısır sınıftan sayılan zanaatkârlardan ise mamul mal almak suretiyle bu iki sınıfa aktarır. Zanaatkârlar ise çiftçi ve toprak sahiplerinden elde ettiği değerın tümünü hammadde ve gıda maddesi almak suretiyle tekrar çiftçilere aktarır.⁹

Kazgan yukarıdaki döngüyü şu örnekle açıklar: Örneğin, tarımdan 5 milyarlık bir gayrisafi hasıla elde edilmiş olsun. Bunun 3 milyarı üretim gideridir. Çiftçi bunun 2 milyarını döner sermaye olarak kullanır, geriye kalan 1 milyarı ise sabit sermayenin yenilenmesi için zanaatkârlardan alınan ürünler için öder. Gayrisafi hasıladan üretim giderleri çıkarılınca geriye kalan 2 milyar ise toprak sahibine rant olarak ödenir. Toprak sahibi ise elde ettiği 2 milyarlık rantın 1 milyarını gıda harcaması için çiftçiye, 1 milyarını ise mamul mal harcaması için zanaatkâra öder. Zanaatkâr ise elde ettiği toplam 2 milyarın hepsini hammadde ve gıda almak için çiftçiye öder.¹⁰

⁷ Kazgan, G. (2012). *İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi*. (18. Baskı). İstanbul: Remzi Kitabevi, 65.

⁸ Selik, 1982, 7.

⁹ Kazgan, 2012, 66.

¹⁰ Kazgan, 2012, 66.

Yukarıda bahsedildiği üzere, Fizyokratlara göre zenginliğin kaynağı tarımsal üretim, dolayısıyla topraktır. Çünkü sadece tarım sektörü üretkendir ve “artık değer” olarak da anılan safi hasıla yalnızca bu sektör eliyle üretilir. Bu artık değer de tümüyle rant adı altına toprak sahiplerine aktarılır. Bu yüzden ki, Fizyokratlara göre vergiler sadece toprak sahiplerinin elde ettiği rant üzerinden alınmalıdır.¹¹

Fizyokrasi’ye düşünsel katkıda bulunan bir başka isim olan Turgot da tıpkı Quesnay gibi çiftçinin yarattığı safi hasılayı toplumun diğer sınıflarının geçimi için elzem bir tarımsal artık olarak görür.¹² Birikimin bu artık sayesinde olacağını ve birikimin artması için artığın da büyümesi gerektiğini savunur. Ona göre, bunun yollarından biri üretimde sermayenin kullanılmasıdır. Ancak bunun yanında Turgot, sabit toprak miktarına gittikçe artan miktarda sermaye yatırıldığında toplam üretimin azalarak arttığı hususunu da öne sürmüş ve azalan verimler kanununu gündeme getirmiştir. Böylece ilerde ayrıntılarıyla inceleyeceğimiz Ricardo’nun rant teorisine de ışık tutmuştur.¹³

2.1.3. Adam Smith’in Rant Kuramı

Klasik iktisat okulunun kurucusu sayılan Adam Smith, rantı, toprağı kullanmak için toprak sahibine ödenen bedel olarak tanımlamıştır. Ona göre rant olarak adlandırılan bu bedel, özel mülkiyetten kaynaklanan bir tekel fiyatı olarak kabul edilmelidir. Rantın büyüklüğü, toprağı kullanan çiftçinin ödeme gücü ile ilintilidir. Bu ödeme gücü ise çiftçinin ürettiği malın piyasadaki ortalama fiyatına bağlıdır. Ortalama fiyatın çiftçinin ürettiği mali yeniden üretmek için yapmış olduğu masraf ve bu mala ilişkin ortalama kâr toplamını aşan kısmı, toprak sahibine rant olarak aktarılır. Bu fark ne kadar büyükse rant da o kadar büyük olur. Eğer ortalama fiyat, bahsi geçen masraf ve ortalama kârın toplamından büyük değilse rant doğmaz ve toprak sahibine de rant ödenmez.¹⁴ Diğer bir deyişle Smith’e göre rant, aslında ürüne olan talebe göre değişiklik arz etmektedir.

Smith’in rantla ilgili görüşlerini daha iyi anlayabilmek için kendisinin metaların değerine ilişkin öne sürmüş olduğu tezlere bakmak gerekir. Smith, değeri, kullanım ve değişim değeri olmak üzere iki başlık altında incelemiştir. Kullanım değerini ilgili maldan

¹¹ Kazgan, 2012, 66.

¹² Kazgan, 2012, 66.

¹³ Brewer, A. (1987). “Turgot: Founder of Classical Economics”. *Economica*, 54(216), 417.

¹⁴ Smith, A. (2001). *Ulusların Zenginliği* (Çev. A. Yunus ve M. Bakırcı). İstanbul: Alan Yayıncılık, 125.

alınan fayda ile ilişkilendirmiş ancak üzerinde fazla durmamıştır.¹⁵ Değişim değerine ise kapitalizm öncesi dönem ile kapitalizm sonrası dönem için farklı anlamlar yüklemiştir. Sermaye birikimi ve özel mülkiyet gibi kurumların göz ardı edildiği kapitalizm öncesi dönemlerde malların değişim değeri, sadece üretimlerine giren emek miktarına göre belirlenir. Ancak kapitalist bir ekonomide; sermayenin belirli kişilerin elinde birikmesi ve bunun üretimde kullanılması sonucu sermayedarlar tarafından kâr, toprakta özel mülkiyete geçilmesiyle de topraklarını üretimde kullandırmaları sonucu toprak sahipleri tarafından rant talep edilir. Smith, emeğin değişim değerini belirleyen tek etken olduğu düşüncesini kapitalist ekonomilere uygulamaz.¹⁶ Bu tip bir ekonomide emekçinin yarattığı değer sermayedarlarla ve toprak sahipleriyle paylaşılır. Smith; ücret, kâr ve rantın bir malın değişim değerinin kaynakları arasında sayılabileceğini öngörür. Bu husus toplama teorisi olarak bilinir. Smith, öne sürmüştüğü bu teori uyarınca rantın topraktaki tekelden kaynaklandığını düşünmüştür.¹⁷

Bahsedildiği üzere Smith, kapitalist bir ekonomide emeği, değişim değerini belirleyen yegâne unsur olarak görmekten uzaklaşmıştır. Fakat emeğin kattığı değer, Fizyokratların ileri sürdüğü, tarımın safi hasıla yaratması gibi bir artık yaratma işlevi olduğunu da öne sürer. Ancak onların aksine bu artığın sadece tarımdan yani doğadan kaynaklandığı görüşüne katılmaz; artığın kaynağını emeğin kattığı değerde bulur.¹⁸ Bununla birlikte Smith, - Fizyokratların düşündüğü gibi doğrudan ilgili olmasa bile- rantın toprağın verimliliği ile nispeten alakalı olduğunu da düşünür.¹⁹

Smith ayrıca rantın vergilendirmesi ile ilgili düşünceler de öne sürmüştür. Ona göre toprak rantına getirilecek bir vergi, her koşulda toprak sahibinin cebinden çıkacaktır. Ayrıca bu türden bir vergi, üretilen ürünün fiyatını veya miktarını etkilemeyecektir.²⁰

¹⁵ Kazgan, 2012, 73-74.

¹⁶ Kazgan, 2012, 75.

¹⁷ Schumpeter, J. A. (1968). *History of Economic Analysis*. (7. Baskı). New York: Oxford University Press, 190.

¹⁸ Kazgan, 2012, 76.

¹⁹ Kuyucuklu, N. (1985). *İktisadi Olaylar Tarihi*. (2. Baskı). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayını, 25.

²⁰ Buchanan, D. H. (1929). "The Historical Approach to Rent and Price Theory". *Economica*, 26 (Jun. 1929), 132.

2.1.4. Ricardo'nun Rant Kuramı

Klasik rant teorisi denilince akla ilk gelen iktisatçı Ricardo'dur.²¹ Ona göre rant, toprağın kendine özgü ve yok edilemeyen güçlerinin kullanılmasıyla elde edilen üründen toprak sahibine ödenen paydır.²²

Ricardo'ya göre rant, toprağın kıt olması sebebiyle doğar. Bu sebeple, tüm toprakların aynı özellikte, sınırsız ve aynı kalitede olduğu hipotetik bir durumda toprak kullanımı karşılığında hiçbir ödeme istenemez. Ne zaman toprak kendine has ayrıcalıklara sahip olur, miktarı sınırlı hale gelip kalitesi farklılaşmaya başlar ve artan nüfus sebebiyle daha düşük kaliteli ya da daha dezavantajlı konumdaki topraklarda üretime başlanırsa, o zaman toprağın kullanımı mukabilinde rant ödenir.²³

Ricardo'nun yaklaşımına göre, önce en verimli ve en uygun yerdeki topraklar ekilir ve üretilen malın pazara getirilmesine kadar sarf edilen emek miktarının toplamı, üretilen ürünün değişim değeri olarak belirlenir. Daha sonra, nüfus artışı gibi sebeplerle daha düşük kalitedeki topraklar ekilmeye başlanır ve aynı ürünün üretilmesi için daha fazla emek sarf edilmesi icap eder. Bu durum ise malın değişim değerinin artmasına sebebiyet verir. Çünkü ürünlerin değişim değeri, en zor koşullar altında gerekli olan emek miktarınca belirlenmektedir. Düşük kaliteli topraklar üretime açıldıkça, azalan verim dolayısıyla ürünün fiyatı yükselmekte ve verim farklılıklarına bağlı olarak, görece daha verimli toprakların sahiplerine rant ödenmektedir.²⁴ Toprakların verimliliğinin ve tüketim merkezine olan uzaklığının farklı olmasından kaynaklanan bu rant, "farklılık rantı" olarak adlandırılmaktadır.

Ricardo'ya göre, ödenen rant, fiyat artışlarının sebebi değil sonucudur ve fiyat ne kadar yüksek olursa rant da o kadar yüksek olacaktır. Rant arttıkça da toprak sahipleri sermayedarlar aleyhine zenginleşmektedir. Ricardo bu duruma karşıdır çünkü ona göre toprak sahiplerinin elde etmiş olduğu rant, hiçbir çaba göstermeden elde edilmiş haksız bir kazançtır.²⁵ Bu nedenle, kendisi rant artışını önleyecek bazı politikalar ileri sürmüştür.

²¹ Kazgan, 2012, 83.

²² Ricardo, D. (1971). *On The Principles of Political Economy, and Taxation*. Harmondsworth: Penguin Books, 91-92.

²³ Ricardo, 1971, 93-94.

²⁴ Ricardo, 1971, 95-98.

²⁵ Ertürk, H., Sam, N. (2011). *Kent Ekonomisi*. (4. Baskı). Bursa: Ekin Yayınevi, 151.

Örneğin, düşük fiyatlı hububat ithalatından alınan gümrük vergilerinin kaldırılması suretiyle düşük fiyattan ithalat yapılmasını ve dolayısıyla serbest dış ticareti savunmuştur. Ayrıca devletin kârı vergilendirmesinden toprak rantını vergilendirmesini yeğlemiştir. Çünkü ona göre toprak sahipleri, sermayedarlar gibi tasarruf yapan bir sınıf değildir. Birikimin kaynağı olan kârdan alınacak vergiler, sermayedarın kâr haddini düşürür ve dolayısıyla birikim sürecini olumsuz etkiler. Buna karşın, ranttan alınacak vergiler sadece toprak sahibini etkiler; toprağın tarıma arz edilen miktarını etkilemez. Bu nedenle, sermayedarların elde ettiği kâr değil, toprak sahiplerinin elde ettiği rant vergilendirilmelidir.²⁶

2.1.5. Marx'ın Rant Kuramı

Marx, rant kuramını tarihsel materyalizm bağlamında ele almış, özellikle toplumun sınıfsal ilişkilerini kuramının merkezine yerleştirmiştir. Buna göre toprak rantı; toprak sahipleri, kapitalistler ve işçilerden müteşekkil bir toplumsal ilişki çerçevesinde ele alınmıştır. Sayılan bu üç sınıftan işçi sınıfı, toprağı kiralayan kapitalistin yanında işçi olarak çalışarak emek ürünü bir değer üretir. Kapitalist ise bu değer içinden emeğin ücretini öder ve geriye kalan artı değerden toprak sahibine ödeme yapar. İşte Marx'a göre, bu artı değer içerisinden toprağın kullanımı karşılığında ödenen bedele rant denir.²⁷

Marx'ın kuramında toprak mülkiyeti kritik bir rol oynar. Özel mülkiyete dayalı kapitalist üretim sisteminde, üretim faktörlerinden olan toprak da özel mülkiyete tabidir ve dolayısıyla sırf toprak üzerinde tekel sahibi olduğu için toprak sahiplerine rant ödenir.²⁸ Ona göre, mülkiyet kavramı olmasaydı böyle bir ödeme de doğal olarak yapılmayacaktır. Kuramdaki bir diğer kritik husus ise kapitalistler ile işçiler arasındaki sömürü ilişkisidir. Buna göre, tarım işçilerine ne kadar az ücret ödenirse (işçilerin yaşam standartları ne kadar düşük olursa) kapitalistin toprak sahiplerine ödeyeceği rantın potansiyeli de o kadar büyük olur.²⁹

Marx, rantı çeşitli kategorilere ayırarak incelemiştir. Bu kategoriler; farklılık rantı (diferansiyel rant), mutlak rant ve tekel rantı olarak üç türde ele alınmıştır. Farklılık rantı

²⁶ Kazgan, 2012, 84-85.

²⁷ Hoell, G. (1975). *Tarımda Kapitalizmin Gerçekleşmesi ve Toprak Rantı*, (Çev, A. Doğan). İstanbul: Bilim Yayınları, 22-23.

²⁸ Selik, 1982, 17-18.

²⁹ Perelman, M. (1975). "Natural Resources and Agriculture Under Capitalism: Marx's Economic Model". *American Journal of Agricultural Economics*, 57(4), 703.

olarak adlandırılan rant türü ise “farklılık rantı-1” ve “farklılık rantı-2” olarak iki farklı tipe ayrılarak incelenmiştir. Farklılık rantı-1; eşit sermaye ve emek uygulanmış, eşit büyüklükteki topraklar arasındaki doğal verimlilik farkından veya konum farklılığından kaynaklanan rantı ifade eder. Marx’a göre, verim ve konum açısından toprakların ekime açılması her zaman en iyiden en kötüye doğru olmaz.³⁰ Buna mukabil, daha önce bahsedildiği üzere, Ricardo’ya göre en verimli ve en uygun yerdeki topraklar ilk önce ekime açılır. Farklılık rantı-2 kavramı ise toprak üzerine yatırılan sermayelerin verimlilik farkından kaynaklanan rantı açıklamak üzere kuramda yer almıştır.³¹

İlgili kuramda üzerinde durulan ikinci kategori ise mutlak ranttır. Bu rant türü, sırf toprak üzerindeki mülkiyetten kaynaklanan rantı açıklamak için kullanılmıştır. Buna göre, farklılık rantının aksine, en verimsiz topraklardan bile mutlak rant adı altında bir getiri elde edilmesi söz konusu olabilir. Çünkü en verimsiz toprağa sermaye yatırmak isteyen bir kapitalist bile, bu toprağı kullanabilmek için toprak sahibine bir ödeme yapmalıdır.³²

Kartal’a göre, herhangi bir mala karşı talep arttığında o malın fiyatı ve sağladığı kâr artar ve bunun sonucunda malı üretmek isteyen üretici sayısı ve böylece malın arzı da artar. Bu da fiyatlar ve kârların düşmesine sebebiyet verir. Ancak toprak konusu böyle değildir. Çünkü ilgili mala talep ne kadar artarsa artsın, bu malın üretileceği toprak miktarı artırılmayacağı için, malın arzı artmaz ve toprağın getirisi/rantı artar.³³ Bu da mutlak rantın tezahür biçimidir ve toprak sahibinin hiçbir çabasını gerektirmeden ortaya çıkar.

Nihayet, son rant kategorisi ise tekel rantı olarak adlandırılmıştır. Marx’a göre tekel rantı, yalnızca alıcıların satın alma istek ve ödeme güçleri ile belirlenen tekel fiyatından kaynaklanan bir ranttır. Marx’ın verdiği örneğe göre, sınırlı miktarda üretilebilen yüksek kalitede şarap üreten bir bağ, ürünlerini bir tekel fiyatından bir şarap tüketicisine satarak önemli bir artı kâr sağlayabilir. Şarap tüketicisinin serveti ve düşkünlüğü tarafından

³⁰ Marx, K. (1990). Kapital, Üçüncü Cilt. (Çev. A. Bilgi). Ankara: Sol Yayınları. 575.

³¹ Marx, 1990, 595.

³² Marx, 1990, 660-670’ten aktaran Yakar Önal, A. (2002). *Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 17.

³³ Kartal, K. (1977). “Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar”. *Amme İdaresi Dergisi*, 10(2), 23.

belirlenecek bir tekel fiyatından doğan artı kâr, bu ayrıcalıklı toprağın sahibine tekel rantı olarak döner.³⁴

2.1.6. Von Thünen'in Rant Kuramı

Alman iktisatçı Von Thünen, rantı eşit verimlilikteki toprakların kent merkezine (pazara) olan uzaklıklarındaki farklılıklar üzerinden açıklayarak, ranta mekânsal bir bakış açısı kazandırmıştır. Buna göre, kentsel alandaki topraklar, kent merkezine olan uzaklıklarına göre bir değer hiyerarşisine bağlanırlar. Kent merkezinin çevresinde iç içe geçmiş halde değer halkaları olduğu ve merkeze en yakın halka içerisinde yer alan toprakların en yüksek, en uzak halka içerisinde yer alan toprakların ise en düşük değere sahip olduğu varsayılır. Bunun sebebi ise ulaşım maliyetlerine dayandırılır. Şöyle ki, bir toprağın konumu merkezden ne kadar uzaksa, ilgili topraktan merkeze ulaşımın maliyeti de o kadar yüksek olacaktır (Bu da ilgili toprağın değerinin ve getirisinin aynı oranda az olması anlamına gelmektedir.). Ulaşım maliyetleri arasındaki fark, toprak sahiplerinin elde ettiği rant olacaktır. Böylece merkeze en uzak yerdeki toprağın rantı sıfır olacaktır.³⁵ Buna karşılık, toprak merkeze ne kadar yakın ise elde edilen rant da o kadar büyük olacaktır.

Von Thünen'e göre, kent merkezine/pazara olan uzaklık, toprağın kullanım biçimini de etkilemektedir. Buna göre örneğin, kolay bozulabilen bir ürün (örneğin domates) üreten bir üretici, malının bozulmaması için merkeze daha yakın bir konumda üretim yapmak ister; zira uzak mesafeden dolayı mallar pazara varmadan bozulma tehlikesiyle karşı karşıya kalabilir. Dolayısıyla üretici kent merkezine yakın olabilmek için fazla rant ödemeye razı olur. Ancak daha dayanıklı bir ürün (örneğin buğday) üreten bir üreticinin böyle bir sorunu olmadığı için kent merkezinde kalıp fazla rant ödemek istemez. Ayrıca zor taşınabilen, yani taşıma maliyeti çok fazla olan ve yoğun üretime elverişli olan ürünlerin merkeze yakın yerde üretilmesi daha avantajlı olacaktır. Bu sebeplerle örneğin çabuk bozulan, taşınması güç olan ve geniş üretim alanları gerektirmeyen ürünler Von Thünen'e göre kent merkezine/pazara daha yakın yerlerde üretilmelidir. Görüldüğü üzere, Von Thünen bu modelde üretimin tüketim merkezine olan uzaklığına bağlı olduğu bir tür marjinal fayda teorisi üzerinde

³⁴ Marx, 1990, 678.

³⁵ Kartal, 1977, 23-24.

durarak üretimin bölgesel yerleşiminin nasıl olacağını açıklamıştır.³⁶ Bu yaklaşım, Neo Klasik kuramcılarını da etkilemiştir.

2.1.7. Neo Klasik İktisatçıların Rant Kuramı

Neo Klasik iktisatçılara göre rant, toprağın üretime marjinal katkısı tutarında toprak sahibine ödenen bedeldir.³⁷ Tanımdan da görüleceği üzere, bu ekolün mensupları, marjinal verimlilik teorisi üzerinden rantı tanımlamaktadır.

Toprak gibi, diğer üretim faktörleri olan emek ve sermaye de üretilen ürüne yaptıkları katkı kadarıyla toplam üründen payını alır.³⁸ Bununla beraber Neo Klasik ekolün kurucusu olarak bilinen Marshall, üretim faktörlerinden toprağın arzının sabit olduğunu ve sahibine hiçbir fedakârlık ve külfet getirilmeden gelir kazandırdığını belirtmiş; bundan hareketle, topraktan elde edilen rantın vergilendirilmesinin toprak arzını azaltmayacağını ve bu nedenle vergilendirildiği zaman arzı azalacak olan emek ve kâr yerine rantın vergilendirilmesi gerektiğini ifade etmiştir.³⁹

2.1.8. Henry George'un Rant Kuramı

19. yüzyılda yaşamış olan Henry George, toprak rantının vergilendirilmesini savunan iktisatçıların öncülerindendir.⁴⁰ George, rant vergisini, “toplum tarafından yaratılan değere, toplumun kullanımı için toplum tarafından el konulması” olarak tanımlar.⁴¹

Henry George'un toprak rantının vergilendirilmesine ilişkin görüşlerinin altında yatan en önemli sebeplerden biri, onun mülkiyete bakış açısıdır. Ona göre, bir kişi kendi emeğinin ürünü olmayan bir şeyin üzerinde hak iddia edemez. Bu sebepten dolayı, toprak üzerinde özel mülkiyet olmaması gerekir. Bu gerekliliğin bir diğer sebebi de, toprak üzerinde herkesin doğal bir hakkı olmasıdır. Dolayısıyla bir kişinin özel mülkiyeti, diğer hak sahiplerinin

³⁶ Kazgan, 2012, 121-122.

³⁷ Müderrisoğlu, B. (2006). *Kentsel Rantın Dönüşümü ve Yerel Yönetimler*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 13.

³⁸ Divitçioğlu, S. (1982). *Mikroiktisat*, Kırklareli: Sermet Yayıncılık, 47.

³⁹ Altay, A. (1995). *Politik Süreçte Rant Kollama Teorisi ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 20.

⁴⁰ Bourassa, S. C., (2009a). “The U.S. Experience”. In Dye, R. F., England, R. W. (Editörler). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, And Practice*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 11.

⁴¹ George, H. (1935). *Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth*. New York: Robert Schalkenbach, 421.

hakkının ihlali anlamına gelir. Bu çerçevede George, modern medeniyette adaletsiz ve eşitsiz servet dağılımının çaresinin, toprağı ortak mülkiyet haline getirmek olduğunu iddia eder. Ancak buna rağmen, toprağı kamulaştırmanın gerekli olmadığını, sadece ranta el koymak ve toprak üzerinden alınacak vergi dışındaki tüm vergileri ortadan kaldırmak gerektiğini belirtmektedir.⁴² Ayrıca George, toprağın vergilendirilmesinin satış değeri üzerinden değil, ondan elde edilen rant üzerinden olması gerektiğini savunmaktadır.⁴³

Bir arazinin parsel değeri; devlet tarafından yapılan altyapı yatırımları ve diğer kamu hizmetleriyle birlikte, toplumdaki diğer birey ve kuruluşlara bağılı olarak gerçekleşen ortak faaliyetler sonucu belirlenen konum değeriyle doğrudan alakalıdır. Kişinin bu değerin elde edilmesinde doğrudan bir emeği yoktur. Ancak, kişinin toprağına yaptığı kişisel iyileştirmeler, geliştirmeler ve eklemeler sonucu toprağın değeri artıyorsa, burada sarf edilen emek ve kazanılan değer kişinin kendisine izafe edilebilir. Bu nedenle hükûmetler için, kişisel geliştirmeler sonucu elde edilen değer yerine sadece toprağın vergilendirilmesi daha uygundur. Bundan dolayı George sadece toprağın vergilendirilmesini savunmuştur.⁴⁴

George'a göre toprağın vergilendirilmesi, sosyal adalete hizmet eden bir husustur; çünkü toprağın değeri kişisel çabalardan ziyade tüm toplum tarafından belirlenmektedir. Ayrıca bu türden bir vergi, yatırım tercihlerini çarpıtmadığı için iktisadi etkinlik ilkesine de uygun olacaktır.⁴⁵ Bunun yanında, ona göre, toprak sahiplerinden toprağın yıllık kira getirisine yakın bir vergi alınırsa, kimse kullanmadığı toprağı elinde tutmak istemeyecek ve bunu toprağı kullanacak kişilere devredecektir. Bu husus da hem üretimin artması hem de spekülâtif rant kazançlarının azalması sonucunu doğuracaktır.⁴⁶

George'un toprağın vergilendirilmesine ilişkin düşünceleri, birçok eleştiriye konu olmuştur. Öncelikle; hak edilmemiş kazançlar, kapitalist bir ekonomide herkes tarafından elde edilebildiği halde sadece toprak sahiplerinin vergilendirilmesi bazı kesimler tarafından uygun görülmemiştir. Bunun yanında toprağın değerinin, üzerindeki yapıların değerinden

⁴² George, 1935, 328-406'dan aktaran Blaug, M. (2000). "Henry George: Rebel With a Cause". *The European Journal of the History of Economic Thought*, 7(2), 277.

⁴³ Blaug, 2000, 279.

⁴⁴ Bourassa, S. C., (2009b). "The Political Economy of Land Value Taxation". In Dye, R. F., England, R. W. (Editörler). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, And Practice*. Cambridge, Massachussets: Lincoln Institute of Land Policy, 205.

⁴⁵ Dye, R. F., England, R. W. (2009). "The Principles and Promises of Land Value Taxation". In Dye, R. F., England, R. W. (Editörler). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, And Practice*. Cambridge, Massachussets: Lincoln Institute of Land Policy, 4.

⁴⁶ George, 1935, 413.

ayrılmasının zor olmasının uygulamada sorun çıkaracağı ifade edilmiştir. Üçüncü olarak, topraktan alınacak bir verginin, fiyat yükseltilmesi yoluyla ileriye doğru yansıtılmasının kolay olduğu; böylece esas vergilendirilmesi gereken kişilerin vergiden kurtulabileceği de dillendirilmiştir. Ayrıca bu türden bir verginin, kamunun değişen ihtiyaçlarına cevap verip veremeyeceğinin meçhul olduğu iddia edilmiştir. Bunlara ek olarak, topraktan alınacak bu tür bir verginin bireysel mülkiyet haklarını zedeleyeceği, böylece sermaye birikiminin sekteye uğrayacağı da öne sürülmüştür.⁴⁷

2.2. Kentsel Toprak Rantı

Çalışmanın önceki başlıklarında genel olarak rant kavramı ve buna ilişkin farklı iktisadi yaklaşımlara değinilmiştir. Bu başlık altında ise genel rant kavramından yola çıkarak şekillendireceğimiz “kentsel toprak rantı”na yer verilecektir. Bu çerçevede önce “kentsel toprak” kavramı üzerinde durulacak, ardından çeşitli iktisadi yaklaşımlara ilişkin kuramlar yardımıyla kentsel toprak rantı ve bunun oluşumuna ilişkin süreç ve sebepler incelenecek, son olarak ise bu rantın ortaya çıkardığı sorunlar üzerinde durulacaktır.

2.2.1. Kentsel Toprak Kavramı

Kentsel toprak kavramını açıklayabilmek için, kent ve toprak kavramlarını teker teker ele almak gerekir. Aslında günlük hayatta sıkça kullandığımız bu iki kavram, sosyolojik ve iktisadi açıdan ayrıntılarıyla irdelenmesi gereken birçok husus barındırır. İrdemeye başlamak için ise öncelikle bu kavramları tanımlamak gerekir.

Kent; “nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı” olarak tanımlanır.⁴⁸ Sürekli toplumsal gelişme içinde olan kentler; toplumun çalışma, dinlenme, eğlenme gibi isteklerinin karşılandığı, nüfus yoğunluğu köylere göre fazla olan yerlerdir.⁴⁹ Ayrıca vurgulamak gerekir ki, kentlerde tarımsal işler genellikle geri plandadır ve yoğun olarak icra edilmez.

⁴⁷ Blaug, 2000, 280.

⁴⁸ İnternet: Türk Dil Kurumu. Güncel Türkçe Sözlük. Web: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5b845c7e874191.66093087 adresinden 27 Ağustos 2018’de alınmıştır.

⁴⁹ Keleş, R. (1980). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları, 67-68.

Açıklamamız gereken ikinci kavram olan toprak ise, kullanım amacına göre iki ayrı başlıkta ele alınabilir: tarımsal ve kentsel topraklar. Tarımsal toprak, en basit anlatımıyla üzerinde tarımsal üretim yapılan ve değeri, üretim açısından verimliliğiyle ölçülen topraklardır.⁵⁰ İktisat yazınında üretim faktörlerinden sayılan toprak denilince aslında genel anlamda tarımsal toprak kastedilir. Önceki bölümlerde açıklanmaya çalışılan rant kavramının ortaya çıkışı da tarımsal toprak baz alınarak üretilen ve geliştirilen teoriler eliyle olmuştur. Kentsel toprak ise, kent ve kasabalarda genellikle üzerine yapı yapmak için ayrılmış, kentin sunduğu imkân ve donanımdan yararlanabilecek bir konumda olan toprak olarak ifade edilebilir.⁵¹

Kentsel topraklar, genellikle tarımsal topraklara altyapı getirilmesi ve imar hakları verilmesi sonucu üretilir.⁵² Sonraki bölümlerde ayrıntılarına gireceğimiz kentsel toprak rantının büyük bir kısmı bu dönüşüm sürecinde ortaya çıkar (Örneğin bir imar hakkı değişikliği, tarımsal bir araziye üzerine çok katlı yapılar yapılabilecek bir hüviyete sokarak o arazinin değerini beş-on kat artırabilir.). Aslında burada üretilen toprak değil, bir değerdir.⁵³ Çünkü esasında toprak denilen unsur sınırlıdır ve sıfırdan üretilemez. Ancak belirli bir toprak parçasına çeşitli özellikler kazandırarak onu kentsel toprak hale getirme hususunu bir “üretim” olarak addetmekte bir sakınca yoktur.

Kentsel toprak üretimini tetikleyen birçok husus vardır. Öncelikle, kent denilen yapı sürekli bir değişim halindedir ve bu değişimin en önemli unsuru insandır. Özellikle sanayileşme ile birlikte kırsaldan kentlere yapılan göçlerden kaynaklanan konut ihtiyacı, kentleri değişime zorlayan başat faktörlerdendir. Kentlerin nüfusunun artması sonucu daha fazla toprak ve konut ihtiyacı doğacağı için, bu talebi karşılamak üzere kentsel alanlar ya daha yoğun bir şekilde kullanılacak ya da kent dışarı doğru genişleyecektir. Genişleme durumunda da kent çevresindeki tarımsal nitelikli toprakların kentsel toprağa dönüştürülmesi söz konusu olacaktır. Kent kalabalıklaştıkça kentsel hizmetlere olan ihtiyaç artacak ve ekonomik faaliyetler çeşitlenecektir. Bu da yeni hastaneler, karakollar, okullar, iş yerleri, fabrikalar, bir başka deyişle yeni kentsel toprak ihtiyacı demektir.

⁵⁰ Akın, 2007, 35.

⁵¹ Keleş, 1980, 73.

⁵² Akın, 2007, 35.

⁵³ Keleş, R., Geray, C., Emre, C., Mengi, A. (1999). *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*. Ankara: Türkkent Yayını, 21.

Kentsel toprağın kendine has özellikleri vardır. Kartal bunları beş ana başlık etrafında toplamıştır. İlk olarak, kent toprağının değeri zaman içinde sürekli olarak değişir. Buna göre, kent nüfusunun artması gibi sebeplerden kaynaklanan talep artışı, toprağın imar durumundaki değişiklikler, altyapı geliştirmeleri, toprağın önemli ekonomik faaliyet alanlarına olan uzaklığının değişmesi, toprağın manzarasının değişmesi, ülke ekonomisinde meydana gelen değişiklikler gibi durumlar kentsel toprağın zaman içinde değerinin değişmesine yol açabilir. İkinci özellik ise kentsel toprağın zaman içinde sürekli olarak konumunun değişmesidir. Örneğin bir kentin merkezinin zaman içinde bir yerden başka bir yere kayması, herhangi bir kent toprağının merkeze uzaklığını, dolayısıyla konumunu değiştirecektir. Kartal burada Ankara örneğinden yola çıkarak, kent merkezinin Ulus'tan Kızılay'a doğru kayması sonucu toprakların konumundaki görece değişimlere değinmiştir. Üçüncü özellik ise kent toprağının, sahibinin denetimi dışındaki etkilere açık olmasıdır. Bu durumu açıklayabilecek en uygun örnek imar haklarının idari kararlarla değiştirilmesi durumudur. Kişi çoğu zaman imar haklarının değişmesine müdahale edemez. İmar değişikliği de toprağın akıbetini doğrudan değiştirebilir. Dördüncü özellik ise kentsel toprağın çok sayıda işlevinin olmasıdır. Buna göre kentsel toprak; kişiye kent içinde yer almak ve faaliyet göstermek, kente has faaliyetlere ulaşım, edinilmek istenen sosyal statünün yansıdığı yerlerde ikamet etmek, güvenceli servet biriktirmek ve külfetsiz kazanç elde etmek gibi imkânlar sağlar. Beşinci ve son özellik ise kentsel toprağın özelliklerinin zaman içinde sürekli olarak değişmesidir. Örneğin, bir kent toprağı belirli bir zamanda üzerinde tek katlı bir bina bulunan, kent merkezine uzak bir konumdayken, zamanla üzerinde 10 katlı bir bina bulunan ve kent merkezine yakın bir konumda olabilir.⁵⁴

Bazı yazarlar kentsel toprak bağlamında bir ayrıma gitmeyi yeğlemiştir. Örneğin Tekeli, toprağı; tarımsal toprak, kentsel toprak ve kentsel arsa olarak ayırmıştır. Ona göre kentsel toprak, henüz arsa haline gelmemiş, kentsel altyapı sistemleriyle entegre olmamış toprakları, kentsel arsa ise kent içinde bir yere sahip olan, altyapı ile donatılmış ve bir imar planı dahilinde kullanım amacı belirlenmiş toprakları betimlemek için kullanılır.⁵⁵ Ancak bu çalışmada böyle bir ayrıma gerek görülmemiştir. Bu sebeple kente ilişkin arazi, arsa gibi

⁵⁴ Kartal, 1977, 25-28.

⁵⁵ Tekeli, İ. (1992). "Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine". *Planlama*, (1/4), Ankara. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 51.

kavramların teknik ayrımlarına girilmemiş; bunların hepsi kentsel toprak adı altında incelenmiştir.

Kentsel toprakların değeri; altyapı, üstyapı, konum, imar hakları gibi birçok faktörden etkilenir. Toprağın; elektrik, su, kanalizasyon vb. altyapı imkânlarına kolayca ulaşabilir bir konumda olması, üzerine yapılan yapıların değeri, üzerinde kârlı bir iş imkânı ya da yatırım yapılmaya uygun imar haklarına sahip olması gibi hususlar değerini doğrudan etkileyecektir.⁵⁶ Ayrıca, toprağın kamulaştırılma olasılığının belirmesi ya da kamulaştırılmak üzere tapu tesciline şerh verilmesi bile değerini değiştirebilecektir. Bunun yanında kentsel toprak mülkiyeti, yeryüzünün eşi benzeri olmayan bir kısmının belirli bir kişiye/malike tekelci ayrıcalık sunması durumunu da ortaya çıkarır. Bu ayrıcalık da çoğu zaman toprak sahibine yüksek getiri sağlar.⁵⁷

Kentsel topraklar, doğal olarak kentleşme kavramı ile sıkı ilişki halindedir. Keleş'e göre kentleşme; sanayileşme ve ekonomik gelişmeyle birlikte kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumdaki örgütlenme ve uzmanlaşmayı artırıp insan ilişkilerinde kente özgü değişikliklere sebep olan bir süreçtir.⁵⁸ Ona göre, kentleşmenin sebepleri; ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik sebepler olmak üzere dört ana başlıkta incelenebilir.⁵⁹

Ekonomik sebepler başlığı altında bahsetmemiz gereken en önemli hususların başında, tarımsal bir üretim fazlasının elde edilmesi sonucu köylerden kentlere doğru bir nüfus hareketinin olması gelir. Sanayileşmeyle beraber çağdaş üretim araçlarının tarıma girmesi ve makineleşmenin artması, tarımda daha az insan gücüne ihtiyaç duyulması anlamına gelmektedir ve bu da kente olan göçü artırır. Sanayileşmekte olan kentlerdeki iş imkânlarının köylük yerlere göre daha hızlı artması da bir başka göç müşevviğidir. Ayrıca kentlerin uzmanlaşmaya müsait yerler olması ve uzmanlaşmanın da üretim maliyetlerini azaltmasından dolayı kentlerde birçok imkân daha kolay elde edilir hâle gelmiştir. Ucuz ham madde, ulaşım, eğitim, sağlık ve diğer hizmetler kentlerin sağladığı avantajlardan sadece birkaçıdır. Bankacılık ve birçok müşavirlik hizmetlerine kolayca ulaşma imkânı sağlaması

⁵⁶ Yeşil, A. M. (2008). *Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara. 22.

⁵⁷ Yeşil, 2008, 22.

⁵⁸ Keleş, 1980, 70.

⁵⁹ Keleş, R. (2016). *Kentleşme Politikası*. (15. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi, 41.

da yine kentleri cazip kılan etmenlerdendir. Bunun yanında özellikle az gelişmiş ülkelerde görülen; köylüyü köyünde tutmaya yetmeyecek kadar düşük tarımsal gelir, çok küçük parçalara bölünmüş topraklar, erozyon ve elverişsiz iklim gibi hususlar da insanları göçe sevk eder.⁶⁰

Teknolojik sebepler de kentleşmeyi büyük oranda etkilemiştir. Özellikle yüksek enerji üretmeyi sağlayan santrallerin kurulması ve üretilen enerjinin sanayide yoğun olarak kullanılmaya başlanması kentleşmeyi hızlandırmıştır. Bunun yanında karada, denizde ve havada ulaşım imkânlarının artması da kentleşmeyi derinden etkilemiştir. Çünkü insanın hareket kabiliyetinin artması kentlerin büyümesine yol açmıştır.⁶¹

Üçüncü başlık olarak bahsedeceğimiz siyasal sebeplerin kentleşmeye olan etkisi de yadsınamayacak düzeydedir. Siyasal otoritelerin aldığı kararlar ve çıkardıkları yasalar, idarenin yönetim biçimi, hukuk sistemi, uluslararası ilişkiler gibi hususlar kentleşmeyi doğrudan etkilemektedir. Örneğin kent ve belediye yönetimine ilişkin kanunlarla belirlenen yönetim biçimleri, imara ve iskâna ilişkin kanunların içerikleri, yabancıya toprak satımına ilişkin kısıtlamalar, kanunlarla belirlenen miras ve mülkiyet rejimleri gibi hususlar doğrudan kentleşmeyi de etkilemektedir. Özellikle tarım topraklarının miras yoluyla çok küçük parçalara bölünmesine müsaade eden bir hukuk sistemi, ölçek ekonomilerinin sağladığı maliyet avantajını ortadan kaldıracak, hatta tarımsal üretimin sona ermesine sebep olarak kırsaldan kente olan göçü artıracaktır.

Savaşlar ve diğer politik anlaşmazlıklar da kentlerin yapısını etkileyebilmektedir. Örneğin 2. Dünya Savaşı sırasında İngiltere’de savaş ekonomisinin gereksinimlerini karşılamak amacıyla kırsaldan kentlere büyük göçler olmuştur. Ayrıca son yıllarda Suriye’de yaşanan iç savaş sonucu yaklaşık üç buçuk milyon mülteci Türkiye’ye iltica etmiş ve bu sebeple birçok kentin demografik yapısı değişmiştir.

Bunlarla beraber, kentlere “başkent statüsü” sağlanması da kentleşmeyi doğrudan etkilemektedir. Örneğin, Ankara 1920’de yirmi bin nüfuslu bir kasaba iken 2017 itibarıyla 5.445.026 nüfuslu⁶² bir metropol olmuştur. Tüm bunların yanında siyasi otoritelerin

⁶⁰ Keleş, 2016, 42-43.

⁶¹ Keleş, 2016, 44.

⁶² İnternet: TÜİK, Yıllara Göre İl Nüfusları 2000-2017, Web:

http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1590 adresinden 09 Aralık 2018’de alınmıştır.

sanayileşmeyi artıracak kalkınma planları, kentsel dönüşüm projeleri ve toprak rejimi değişikliği yapması da kentleşmeyi artıracak faktörler arasında sayılabilir.⁶³

Son başlığımız olan sosyo-psikolojik sebepler de kentleşme açısından önemlidir. Kentlerin sağladığı toplumsal ve kültürel imkânların çekiciliği, kentlerin özgür havası, daha geniş bir kümeye mensup olma hissiyatı, kentli olmanın gururu gibi mefhumlar kentleşmeyi derinden etkilemiştir.⁶⁴ Bunun yanında yaşanılan yerin sosyal statü üzerindeki etkisi de sosyo-psikolojik sebepler arasında sayılabilir.

Yukarıda sayılan sebeplerden kaynaklanan kentleşmenin mekânsal boyutu, kentsel toprakları gündeme getirir. Çünkü kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi, doğal olarak kentsel topraklara olan ihtiyacın artması veya bu toprakların özelliklerinin değiştirilmesi anlamına gelecektir. Dolayısıyla çalışmanın ilerleyen bölümlerinde ayrıntılarıyla ele alacağımız kentsel topraklara ilişkin rantlar da kentleşme olgusundan etkilenecektir.

2.2.2. Kentsel Toprak Rantı Kavramı

Klasik iktisatçıların şekillendirdiği rant kavramı, esas olarak tarımsal toprağı ve üretimi merkezine alan bir yaklaşımla ele alınmıştır.⁶⁵ Ancak kentleşme olgusunun yadsınamaz hale gelmesiyle birlikte kentsel toprağına ilişkin rant sorunu da iktisatçıların gündemine girmiştir.

Öncelikle söylenmelidir ki “kentsel toprak rantı” kavramını rafine bir şekilde konsolide eden, içsel tutarlılığı olan ve geniş çapta kabul gören bir teori oluşturulamamıştır.⁶⁶ Bunun birçok sebebi olmakla beraber en önemlileri, kent kavramının çok çeşitli fenomen ve kurumlarla bezeli olması ve bu karmaşık yapıyı sarmalamış kent ekonomisinin kompleks yapısıdır. Bu durum karşısında kentsel toprak rantını açıklayabilecek yetkinlikte bir model oluşturulması oldukça zor görünmektedir. Çünkü gerçek hayatın tüm karmaşıklığını modele yansıtma, ayrıntılar içinde boğulan modelin analiz kuvvetini düşürecek; aksi durum olan, modelin gereğinden fazla soyutlama içermesi ise modeli gerçeklikten uzaklaştıracaktır. Ancak eksikliklerine rağmen, özellikle Neo Klasik

⁶³ Keleş, 2016, 45-46.

⁶⁴ Keleş, 2016, 46.

⁶⁵ Jäger, J. (2003). “Urban Land Rent Theory: A Regulationist Perspective”. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(2), 235.

⁶⁶ Jäger, 2003, 234.

ve Marksist iktisatçıların konuyla ilgili geliştirdiği kuramlar, konunun iyi bir şekilde analiz edilmesine yardımcı olacaktır.

Neo Klasik iktisat ekolüne ilham vermiş olan ve bu çalışmanın önceki bölümlerinde yer verilen Von Thünen'in arazi kullanım modeli, her ne kadar tarımsal üretim bağlamında ele alınsa da mekânsal anlamda kent unsurunu ön plana çıkardığı için kentsel ranta ilişkin kuramlara yol gösterici olmuştur. Hatırlanacağı üzere, Von Thünen'in rant teorisinde toprağın rantını belirleyen esas husus, kent merkezine/pazara olan mesafesi idi. Ayrıca kent merkezinin çevresinde iç içe geçmiş değer halkalarından merkeze en yakın olan halka içerisindeki toprakların en değerli, en uzak halka içerisinde yer alan toprakların ise en düşük değere sahip olduğu varsayılmış, bu değer farklılıklarının sebebi ise ulaşım maliyetlerindeki farklılık olarak gösterilmişti. Bunların yanında, Von Thünen'e göre kent merkezine/pazara olan uzaklık toprağın kullanım biçimini de etkilemekteydi. Bu fikirden etkilenen William Alonso ise, Von Thünen'in tarım toprakları üzerinden geliştirdiği kuramının bir benzerini, kentsel toprakların değeri ve kullanım ilişkilerini açıklamak için ileri sürmüştür.

Alonso'ya göre, tıpkı Von Thünen'in kuramında olduğu gibi, kent merkezinden uzaklaştıkça toprağın getirdiği rantlar azalır. Kent merkezinde ise rantlar yüksek ancak işletim ve ulaşım maliyetleri düşüktür. Buna karşın, merkezden uzaklaştıkça rantlar azalmakla birlikte işletim ve ulaşım maliyetleri yükselir. Toprağın kullanım biçimi ise rant ve işletim maliyetleri arasındaki tercihe göre belirlenir. Buna göre, bireyler ve firmalar talep yapılarına ve esnekliklerine göre maksimum kâr elde edecekleri konumdaki topraklarda üretim yapmayı tercih ederler. Kent merkezine yakın olmak bunu sağlayacaksa ona göre yüksek rant ödemeye de razı olurlar. Aksi durum onlar için avantajlıysa o kadar uzakta üretim yapmayı seçerler.⁶⁷ Böylece kentsel toprak rantı, kentsel mekânın kullanım şeklini de belirleyecektir. Ayrıca, kişilerin veya firmaların talep esnekliklerine göre yapılacak rant ödemeleri, piyasada bir denge oluşmasına neden olacaktır.⁶⁸

Pek tabiidir ki Von Thünen ve Alonso'nun kuramları birçok varsayım ve soyutlama içerdiği için bir hayli eleştiriye konu olmuştur. Aşırı basitleştirme, topraklar arasındaki verim farklılıkları ile devletin rolünü göz ardı etme ve özellikle ulaşım alanındaki teknolojik gelişmeleri öngörememe gibi eksiklikler her iki iktisatçının kuramı için de geçerlidir.

⁶⁷ Yakar Önal, 2002, 25-26.

⁶⁸ Alonso, W. (1960). "A Theory of The Urban Land Market". *Papers in Regional Science*, 6(1), 152-153.

Bunların yanında, özellikle -taşıma maliyeti ve rant arasına sıkıştırılmış- yer tercihleri noktasında Neo Klasik kuramlara yapılabilecek birçok ekleme akla gelmektedir. Nitekim Ball'a göre; kamu tesislerinin ve okulların konumu, ırksal veya sınıfsal ayırım, akrabalara uzaklık gibi birçok etmen gerçekçiliği artırmak adına modele eklenebilir. Tabii ki modele yapılan her eklemenin modelden çıkarılabilecek genel önermelerin gücünü azaltma olasılığını da unutmamak gerekir.⁶⁹ Ancak, asıl bir eksiklik vardır ki bu da Marksist iktisatçılar tarafından çokça irdelenmiş ve bunun kentsel toprak rantı kavramına eklenmesi elzem görülmüştür: toplumsal sınıf ilişkileri. Neo Klasik kuramcıların göz ardı ettiği bu kavram, Marksist iktisatçıların kuramları için önemli faktörlerden biri olmuştur.

Marksist iktisatçıların kuramlarına geçmeden önce; Marx'ın Kapital'inde tarımsal üretim üzerinden açıkladığı rant kavramının yanı sıra, çok sistematik olmasa da arsa sorunu üzerinden kentsel toprak rantına da değindiğini söylemek gerekir. Ona göre, kentte yapı amaçlı faaliyetler de tarımsal toprak rantına benzer bir rant doğurmaktadır. Özellikle kapitalist üretim biçiminin benimsendiği bir kentte artan nüfusun ortaya çıkardığı konut ihtiyacının arsa talebinde yarattığı artış ve sermayenin toprağa yatırılması sonucu elde edilen yapılar üzerinden rant oluşmaktadır.⁷⁰ Ancak topraktan elde edilen rant ile yapılardan elde edilen rant ayrı mahiyettedir. Ona göre yapı sahipliğinden kaynaklanan rant, toprağa yatırılan sermayenin faizinden başka bir şey değildir.

Kentsel topraklardaki değer artışları, toprak sahibinin çabası ve emeğinden ziyade kentin büyümesi ve gelişmesine yol açan toplumsal ve kamusal faaliyetler sonucu ortaya çıkar. Diğer bir deyişle, malik toprağa bir sermaye yatırmadan bir değer artışı oluyorsa bunu topluma atfetmek yanlış olmayacaktır.⁷¹ Kentsel topraklar üzerinde yapılan yol, konut, işyeri gibi yapılar ise toprağı iyileştirme/geliştirme kapsamında ele alınabilecek unsurlardır ve belirli bir kişiye atfedilebilir bir emek/çaba sonucu ortaya çıkarlar. Bu gibi yapılar toprağa eklenen sermaye mahiyetindedir. Marx, bu iyileştirme/geliştirme unsurları için toprağa yatırılan sermayenin ve buna ilişkin faizin, rantın bir kısmını oluşturduğunu ancak bunun gerçek rant olmadığını, bu iyileştirmelerden bağımsız ödenen rantın gerçek rant olduğunu

⁶⁹ Ball, M. (1985). "The Urban Rent Question". *Environment and Planning A*, 17(4), 506.

⁷⁰ Kahraman, T. (2010). *Kentlerde Kamu Mülklerinin Satışı ve Devlet Eliyle Kentsel Rant Üretimi: İstanbul Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 50.

⁷¹ Kartal, 1977, 24.

vurgulamıştır. Nitekim söylenildiği gibi, Marx'a göre, toprağın üzerine yapılan yapıya ilişkin elde edilen rant, aslında toprağa yatırılan sermayenin faizinden başka bir şey değildir.⁷² Bu rant; bina kiralanırsa kira ücretinde, satılırsa satış fiyatının içinde yer alır.⁷³

Genel olarak Marx'ın görüşlerinden etkilenen teoriler, onun Kapital'inde yer verdiği ve esas olarak tarımsal üretim üzerinden geliştirdiği kavramları kullanarak kentsel rant sorununa yaklaşmıştır. Bu kavramlar kabaca iki kola ayrılır: toplumsal ilişkilerin temel esaslarına, sermaye birikimine ve sınıf mücadelesinin tarihsel dinamiğine ilişkin kavramlar ile Marx'ın tarımsal topraklar için ürettiği rant kategorilerine ilişkin kavramlar. Bazı kuramcılar, özellikle tarımsal rant kategorilerini (farklılık rantı, mutlak rant ve tekel rantı) kentsel toprak rantını açıklamak için kullanmışlardır. Örneğin Breugel'e göre farklılık rantı kentler için de kullanılabilir. Hatta farklı kentler arasında da farklılık rantından söz edilebilir. Söz gelimi yüksek rantlar büyük şehirlerde küçük şehirlere oranla daha fazla ortaya çıkar. Edel'e göre ise toprak sahiplerinin topraklarına yaptığı yatırımlar, emsal topraklara oranla bir farklılık yaratabilir ki bu da farklılık rantını doğurur.⁷⁴ Hoell de kent toprağının kısıtlılığından dem vurarak, bu durumun rantın oluşumunun esas sebebi olduğunu söyler ve arzı artırılmayan kentsel toprakların, maliklerine mutlak rant sağladığını öne sürer.⁷⁵ Ayrıca, Clarke ve Ginsburg'a göre konut arsası rantı, bunları satın alanın ihtiyaç ve ödeme kabiliyeti tarafından belirlenen bir tür tekel rantıdır ve bu rant kullanıcıların talebi olmaksızın belirlenemez.⁷⁶ Lipietz ise toplumsal sınıf farklılıklarına atıfta bulunarak, üst sınıfların alt sınıflardan ayrı bir bölgede yaşamak için tekel rantı ödediklerini ifade etmiştir.⁷⁷ Kartal'a göre ise kentlerde belirli bir konumu işgal eden toprakların arzı artırılmayacağı için bu topraklar tekel malı niteliğindedir ve toprak sahipleri tekel rantlarına el koymaktadırlar.⁷⁸

Kentsel toprak rantını açıklamak için Marx'ın rant kategorilerini kullanma hususunu Tekeli ve Keleş'in eserlerinde de görmekteyiz. Tekeli'ye göre, arsa sahiplerinin toprak arzını kısıması veya kamunun toprakları kullanıma açmaması gibi sebeplerle yaratılan kıtlık

⁷² Akın, 2007, 36-49.

⁷³ Öztürk, M. (1992). *Kentsel Toprak Rantı ve İstanbul'da Arsa Değerleri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 20.

⁷⁴ Ball, 1985, 513.

⁷⁵ Hoell, 1975, 51.

⁷⁶ Akın, 2007, 46.

⁷⁷ Akın, 2007, 46.

⁷⁸ Kartal, 1977, 24.

neticesinde bu toprakların sahipleri çok yüksek getiri elde ederler ki bu durum mutlak ranta işaret eder. Ayrıca ona göre; arzı artıramayan, özel konumdaki araziler sahiplerine ortalamanın üstünde getiri sağlar ve bu da tekel rantı olarak adlandırılır.⁷⁹

Keleş'in eserinde de kentsel toprak rantının kaynaklarının ve türlerinin yukarıda bahsedilen rant kategorileriyle açıklanabileceği vurgulanmış ve bu kategoriler kentsel bağlamda açıklanmıştır. Ona göre farklılık rantı, arsaların kent merkezine olan uzaklıkları ve buna bağlı olarak değişen ulaşım maliyetleriyle ilintilidir ve kent merkezine en yakın olan arsanın getireceği farklılık rantı en fazla olacaktır. Tekel rantı ise, kentsel toprağın konumundan doğar ve kaynağı kıtlıktır. Özellikle önemli yol kavşaklarında ve gelişme potansiyelinin yüksek olduğu yerlerdeki toprakların miktarı artırılamayacağı için, sadece burada toprak sahibi olmaktan kaynaklanan tekelci bir rant elde edilecektir. Mutlak rant ise konumdan bağımsız olarak ortaya çıkar ve toprak pazarındaki kıtlıktan kaynaklanır. Bu kıtlık, kişi ve kurumların eylemleriyle ortaya çıkar. Örneğin toprak sahipleri topraklarını boş tutarak, kamu kurumları ise altyapı getirmeyerek mutlak rantın doğmasını sağlarlar. Keleş'e göre, farklılık rantı ve tekel rantı toprağın özelliklerinden doğar ve bu rantların doğmasını engellemek zordur. Ancak mutlak rantın önlenmesi olanaklı ve elzemdir. Çünkü, mülkiyet hakkının kötüye kullanılması sonucu oluşacak mutlak rant, kentsel yaşamı pahalılaştırmakta ve toplumun tümü bundan zarar görmektedir.⁸⁰ Nitekim Marksist anlayışa göre, özel mülkiyet statüsü kaldırılırsa, mutlak rant da ortadan kalkacak; tekel ve farklılık rantları ise varlıklarını sürdürmekle beraber ortada ödeme yapılması gereken bir toprak sahibi kalmayacağından dolayı sermaye sahiplerine kalacaktır. Böylece üretken olan genel sermayeden toprak sermayesine artı değer/rant aktarımı olmayacak ve sermaye birikim süreci ve dolayısıyla kalkınma ve gelişme sekteye uğramayacaktır.⁸¹

Ancak Ball'a göre bu kategorilerin devşirilmesi hatalı bir yaklaşımdır. Çünkü ona göre, bu kategorilerin uygulanabilmesi için gerekli ekonomik mekanizmalar kentsel bağlamda karşılık bulmamaktadır. Ayrıca, bu kategorileri kentsel rant için uyarılama girişimleri, kuramı işçi, kapitalist ve toprak sahibi arasındaki çatışmaya sıkışmış dar bir

⁷⁹ Tekeli, İ. (1991). *Kent Planlaması Konuşmaları*. Ankara: TMMOB Yayını, 119.

⁸⁰ Keleş ve diğerleri, 1999, 40.

⁸¹ Güler, B. A. (1998). *Yerel Yönetimler: Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım*. (2. Baskı). Ankara: TODAİE Yayını, 241.

çerçeveye sokarak, kentsel gelişimi ve kentsel rantı açıklayan sosyal ilişkilerin büyük ölçüde ihmal edilmesine neden olacaktır.⁸²

Daha önce bahsedildiği üzere, Marx'ın tarımsal rant teorisinde üç sosyal ajan belirlenmiştir: ektiği toprağın sahibine rant ödeyen kapitalist çiftçi, rantı alan toprak sahibi ve kapitalistin çalıştırdığı tarım işçisi. Toprak sahibi ve kapitalist arasındaki tahsisat ilişkisi, kapitalist ve işçi arasındaki sömürü ilişkisini de etkiler. Belirli bir sosyal ilişki kalıbına sokulan bu ajanların rolü belirlidir.⁸³ Kentsel toprak rantı söz konusu olduğunda ise, sınıflar arası ilişkiler farklılık arz eder. İşin içine müteahhit sermayesi, toprak sahipleri ve kentsel toprak talep eden tüm tüketiciler dahil olur ve bunlar arasında bir yeniden bölüşüm ilişkisi gündeme gelir.⁸⁴ Bu ilişki içine bankalar, sigorta şirketleri ve kamu tüzel kişilerini de eklemek gerekir. Ayrıca, kentsel rantın dinamikleri çok farklıdır. Öncelikle kentsel toprağın değeri ve rantı toplum tarafından belirlenir. Tarımsal topraklarda ise her bir arazi, esas olarak bağımsız bir üretim noktası olarak ele alınabilir ve belirli bir bireysel üretim maliyetine sahiptir. Kentsel toprak ise tarımsal toprak gibi bağımsız olarak ele alınamaz çünkü değeri, altyapı imkânları ve çevre kalitesi gibi kentsel unsurlar tarafından belirlenir.⁸⁵

Bunların yanında, tarımsal üretimi baz alan rant kategorilerinin, kentsel rantı açıklamak için çok da uygun olmadığına ilişkin diğer düşüncelerden de bahsetmek gerekir. Öncelikle farklılık rantını ele alalım. Daha önce değinildiği üzere farklılık rantı, Marx'ın kuramında iki farklı tipte yer bulmuştur: toprağın konumu ve verimliliğine göre ortaya çıkan “farklılık rantı-1” ve toprağa yatırılan sermayenin iyileştirici etkisinden ortaya çıkan “farklılık rantı-2”. Farklılık rantını, kentsel rantları açıklamak için kullanmak istediğimizde, özellikle verimlilik farkından kaynaklanan farklılık rantının tarımsal ve kentsel rantları açıklama noktasında farklılıklar arz ettiğini görmekteyiz. En başta, tarımsal anlamda toprağın verimliliği ile rant arasında doğrudan bir ilişki kurulabildiği halde, kentlerde bu ilişki doğrudan kurulamamaktadır. Misal, tarımsal topraklar için konuşacak olursak, toprakların en verimsizden en verimliye doğru artan bir şekilde rant getirdiğini söyleyebiliriz. Ancak kentsel topraklarda verimliliği belirleyen etmenler onun kullanım şekline göre değişmekte ve dolayısıyla getireceği farklılık rantı da buna göre

⁸² Ball, 1985, 513.

⁸³ Ball, 1985, 514.

⁸⁴ Güler, 1998, 242.

⁸⁵ Ball, 1985, 514-515.

belirlenmektedir.⁸⁶ Örneğin bir imar değişikliği ile kentsel açıdan verimsiz sayılabilecek bir yeşil alan birden verimli bir alana dönüşebilir.⁸⁷ Ancak tarımsal anlamda düşünersek, bir toprağı bir imar kararıyla verimsizden verimi hale getiremeyiz.

Verimden kaynaklanan farklılık rantının yanında konumdan kaynaklanan rant da tarımsal ve kentsel topraklarda farklı kapsamda tezahür eder. Kentsel topraklarda konum farkları, bundan kaynaklanan rant hususuna daha geniş bir perspektifle bakmayı gerektirir. Çünkü kentsel toprakların çevresiyle olan etkileşimi rantın doğmasında daha büyük bir etmendir. Örneğin, güzel bir manzara tarımsal toprak açısından pek bir şey ifade etmezken kentsel toprak için önemli bir rant kaynağı olabilir ya da kentsel toprağın etrafına lüks iş yerleri yapılması yüksek rant getirici bir hususken, tarım topraklarının etrafına yapılan yapılar farklılık rantına pek etki etmeyebilir. Çünkü tarımsal topraklarda yapılan üretim için esas olan, “pazara olan yakınlık” gibi maliyete ilişkin unsurlardır.

Tekel rantı kategorisi için bir değerlendirme yapacak olursak, yine bu kategorinin de tarım ve kentsel bağlamda ayrıştığını öne süren fikirler olduğunu görürüz. Örneğin Marx’ın tarımsal toprakta özellikli üretim sonucu (Şarap üretimi gibi) doğabileceğini ileri sürdüğü tekel rantı, Harvey’e göre mutlak rantın klasik bir örneğidir ve ancak mekânsal rekabetteki önemli kusurlar sonucu doğar.⁸⁸

Tarımsal toprak rantı ve kentsel toprak rantı ayırımında bahsedilmesi gereken hususlardan belki de en önemlisi ise toprağın rant oluşumundaki rolüdür. Özellikle rant kavramının iktisat yazınına ilk kazandırıldığı zamanlarda baz alınan tarımsal toprak rantında toprağın üretim faktörü olma özelliği ön plandayken, kentsel toprak rantını açıklayan kuramlarda yavaş yavaş toprağın meta olma özelliği ön plana çıkarılmıştır. Özellikle sanayileşme sonrası dönemlerde kentlerin ihtiyacı olan işgücünün barınmasına yönelik kentsel dönüşümler, üretilen ekonomik değerın sınıflar arası paylaşımının mekânsal organizasyonu ve sermayenin birikiminde toprağın işlevinin değişmesi gibi hususlar toprağın rolünü de değiştirmiştir. Örneğin tarımsal toprak rantında, rantın esas olarak üretim sonucu elde edilen ürünün pazarda satılması sonucu ortaya çıktığı, toprağın bir üretim faktörü olarak üretime girdiği ve üretilen malın değerinden payını aldığı vurgulanır. Kentsel

⁸⁶ Harvey, D. (1999). *The Limits to Capital*. London: Verso, 354-355’ten aktaran Kahraman, 2010, 63.

⁸⁷ Kahraman, 2010, 63.

⁸⁸ Harvey, D. (2003). *Sosyal Adalet ve Şehir*. (Çev. M. Moralı). İstanbul: Metis, 166.

toprak rantında ise toprak, üzerinde bir şey üretilen bir üretim faktörü olma hüviyetinden çok meta olma hüviyeti ile karşımıza çıkar. Bu durumda toprağın bizzat kendisi bir meta olarak değer artışına konu olarak rant kazandırabilir. Bahsedilen bu hususlar, rant kavramının içeriği ve anlamının da değişmesinde etkili olmuştur. Öyle ki, iktisadi bağlamda olsun ya da olmasın rant kavramı açıklanırken toprağın sadece tarımsal üretim anlamında verimliliği, üretim faktörü olma özelliği ve kullanım değerine odaklanılıp, meta olma özelliği ve değişim değeri göz ardı edilirse, günümüz açısından tatmin edici bir rant analizi yapmak zor olacaktır.

Bu bölümde, “kentsel toprak rantı” kavramı, birçok farklı ekol tarafından birçok farklı kategori ve yaklaşımla tanımlanmaya çalışılmıştır. Ancak bu rantı tanımlamak için ele aldığımız tüm unsurları bir arada incelediğimizde ortak bir mefhum ortaya çıkmaktadır: toprak üzerinden haksız kazanç elde etme. Son olarak, bu mefhumu odağa alıp bir tanım yapacak olursak; sahibinin hiçbir katkısı olmaksızın, tamamıyla kamuya ve topluma atfedilebilecek faaliyetler sonucu kentsel topraklarda meydana gelen değer artışı yoluyla elde edilen kazanç “kentsel toprak rantı” diyebiliriz.

2.2.3. Kentsel Toprak Rantının Oluşum Süreci

Kentsel toprak rantının doğuşunu bir süreç olarak ortaya koymak istersek, buradaki en önemli kırılma noktası, tarımsal toprakların kamunun işlem ve eylemleri sonucu kentsel toprağa evrilmesi olacaktır. Esasında toprağın değerini esaslı bir şekilde artıran kritik nokta da budur. Ancak bahsi geçen süreci iyi anlayabilmek için bu noktanın öncesi ve sonrasını da ele almak gerekir.

Bahsi geçen süreci Kartal etrafıca ele almıştır. Buna göre, ilk etapta kente uzak bir yerde olan bir tarımsal toprak düşünelim. Bu aşamada bu toprağın değeri daha çok tarımsal üretim gücü ile belirlenmektedir. Daha sonra, kentlerdeki nüfus artışından kaynaklanan kentsel büyüme neticesinde kent gittikçe tarımsal toprağa doğru genişlemeye başlar. Bu aşamada ise tarımsal toprağın etrafında kentsel yerleşimler belirir; yani yakın çevrede imar hareketleri başlamış olur ve tarımsal toprağın değeri artar. Çünkü toprak artık kente daha yakındır. Kent genişledikçe tarımsal toprak etrafındaki imar faaliyetleri çoğalır ve kentsel yerleşmeler artış gösterir. Bu arada, tarımsal toprak belediye sınırları içerisine girmiş bulunur ve imara açılır. Böylece tarımsal topraktan kentsel toprağa dönüşüm gerçekleşmiş

olur ve toprağın değerinde hatırı sayılır bir artış gözlenir. Ayrıca toprak; elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı imkânlarına da kavuşur ve toprağın değerinde bir artış daha olur. Daha sonra kentsel toprak hüviyeti kazanmış bu yerin etrafında inşaat faaliyetleri yoğunlaşır ve iş yerleri, kamu binaları, konutlar yapılır ki bu da toprağın değerini yeniden artırır. Ayrıca kentsel yoğunlaşma arttıkça kentsel toprağın hem konumu değişecek hem de imar planında değişiklikler söz konusu olabilecektir. Böylece, belki toprakta izin verilen kat sayısı artacak belki de yeni tip kullanımlar söz konusu olacaktır. Bunun sonucunda da toprakta tekrardan bir değer artışı olacaktır. Bu aşamadan sonra kentsel toprakta veya bunun yakın çevresinde doğrudan bir değişiklik olmasa bile toprağın değeri artabilir. Çünkü kentin genelinde meydana gelen değişimler de ilgili toprağın değerini artırabilir. Örneğin kent büyüdükçe, toprağın göreceli konumu değişir ya da toprak spekülasyonları sonucu toprağın değerinde fahiş artışlar yaşanabilir.⁸⁹ Tabii ki bu değer artışlarının ranta dönüşeceğini ve bunda da toprak sahibinin katkısı olmadığını söylemeye gerek yoktur.

Kentsel rantın doğuşu her zaman yukarıda anlatıldığı gibi bir algoritma içerisinde olmaz. Bahsedilen deterministik süreçte toprak sahiplerinin rantın oluşumunda bir çabası/emeği olmadığından söz edilmişti. Ancak yasal denetimin olmadığı ve çıkar ilişkilerinin kamu yararının önüne geçebildiği durumlarda toprak sahipleri rantın oluşumuna etki edebilir.⁹⁰ Söz gelimi; içeriden bilgi alarak, ileride imar getirilecek ve muhtemel olarak değerlendirilecek imarsız arazileri ucuza almak ve ileride değerlendirilince pahalı fiyattan satmak buna bir örnektir. Bunun yanında, yine içeriden bilgi alarak, ileride kamulaştırılacak arazileri, bu ihtimali öngöremeyen toprak sahibinden ucuza alıp kamulaştırma işleminden sonra yüksek bedeller karşılığında kamuya devretme gibi bir durum da söz konusu olabilir. Ayrıca ileride kentsel dönüşüme dahil edilecek bölgelerden ucuz fiyata gecekondular veya arsa alıp, dönüşümden sonra lüks konutlara sahip olmak yoluyla da rant arayan kesimler mevcuttur.

Rant oluşumu, devlet eliyle de sağlanabilir. Örneğin, devlet; bir yöreyi ekonomik olarak kalkındırma adına, fizibilite ve sosyal uygunluk gibi hususları gözetmeksizin –kamu kaynakları marifetiyle- o yöreye büyük yatırımlar yapabilir. Örneğin; ulaşım, konaklama gibi imkânları az olan bir beldeye üniversite veya yüksekokul kurabilir. Tabii ki bu kurumlar için bina ve arazi gereklidir ve bunun için genelde kamulaştırma yolu tercih edilir. Böylece,

⁸⁹ Kartal, 1977, 30-32; Ertürk ve Sam, 2011, 159-161.

⁹⁰ Müderrisoğlu, 2006, 26-27.

ilgili yörenin arazi piyasasında çok fazla talep görmeyen araziler, kamunun yaratmış olduğu taleple sahibine yüksek rantlar kazandırabilir. Özellikle emsal satışların fazla olmaması ve kıymet takdirini etkileyecek çok sayıda unsur bulunması gibi durumlarda bedel tespiti zorlaşabilmekte ve bu da yanlış tespitten kaynaklanan yüksek rant kazanımına mahal verebilmektedir.

Lobi gücü yüksek olan toprak sahipleri ve sermayedarlar da, merkezi ve yerel yönetimlerin kent planlamasına ilişkin kararlarını etkilemek suretiyle kentsel planları kendi çıkarları için manipüle etme yoluna başvurabilirler. Bu şekilde kendi arazilerinin konumlarını ve kullanım biçimlerini daha yüksek rant iktisap etmeye uygun bir kondisyona getirebilirler. Bu da her zaman kamunun yararıyla örtüşmeyebilir ve böylece haksız kazançlar ortaya çıkabilir. Tabii ki bu durum daha çok az gelişmiş ve kurumsal denetim mekanizmaları iyi işlemeyen ülkeler için geçerlidir.

2.2.4. Kentsel Toprak Rantının Oluşmasını Sağlayan Unsurlar

2.2.4.1. Mülkiyet

Rantın oluşmasını sağlayan unsurların başında “mülkiyet” hakkı gelmektedir. Birçok ülkede anayasal düzeyde tanımlanmış bu hak, sahibine, eşyayı dilediği gibi kullanma, eşyadan yararlanma ve eşya üzerinde tasarrufta bulunma yetkisi verir. Toprak sahiplerinin rantı iktisap edebilmelerinin temel nedeni bu hakkın varlığıdır. Çünkü mülkiyet olmasaydı, toprak üzerinde tasarrufta bulunma hakkına sahip olmayan kişiler, toprağın kullanımı için toprakta üretim yapan sermayedarlardan bir bedel isteme hakkına da sahip olmayacaktı.

Toprak üzerinde mülkiyet hakkının olmaması, kapitalist üretim biçiminin de durması anlamına gelir. Çünkü toprak herhangi bir kişinin himayesinde olmasaydı ve bu sebeple herkes tarafından kullanılabilseydi, işçiler ücretli çalışan hüviyetinden çıkacak ve bu da kapitalistin emeğin artı değerine el koymasına engel olacaktı.⁹¹ Dolayısıyla artı değer içerisinden toprak sahibine ödenen rant da olmayacaktı.

⁹¹ Akın, 2007, 22.

Marx'a göre, toprak mülkiyeti her türlü servetin ilk kaynağıdır ve işçi sınıfının geleceği mülkiyet sorununun çözümüne bağlıdır.⁹² Bu sorunun çözümünü ise kamu mülkiyetinde aramaktadır. Nitekim kendisinin Engels ile birlikte kaleme aldığı Komünist Manifesto'da, özel mülkiyetin kaldırılmasıyla, toprak rantlarının kamu yararına kullanılmasının sağlanacağı ileri sürülmektedir.⁹³ Buna karşın, önceden söylenildiği üzere, mülkiyetin kaldırılması sadece mutlak rantı ortadan kaldıracak, buna mukabil tek el ve farklılık rantları varlığını devam ettirecektir ancak bu rantlar da -toprak sahipliği diye bir kavram kalmayacağı için- sermayedarlara kalacaktır.⁹⁴

2.2.4.2. Nüfus Artışı

Kentlerde nüfusun artması, kentsel toprak rantının oluşmasının baş faktörlerinden birisidir. Nüfus artışı; özellikle konuta, sağlık kurumlarına, eğitim kurumlarına, iş imkânlarına olan talebi artırır ve bu da kentsel toprağa olan talebin artması anlamına gelir. Böylece kentsel toprakların değerinde de bir artış olacaktır ve dolayısıyla rantlar da artacaktır.⁹⁵ Nüfus artışının talebi artırması sonucu rantların artmasının bir diğer sebebi de kentsel toprağın kıtlığıdır.⁹⁶ Çünkü toprağın kıt olması, toprak arzının istenildiği ölçüde artırılmaması anlamına gelmektedir ki bu da artan taleple birlikte fiyatların ve dolayısıyla rantların artmasına neden olur.

Nüfusun, sosyal statülerini artıracak ya da revaçta olan mekanlara olan talebi de rant oluşumuna büyük etki eder. Çünkü kişiler prestijli yerlerdeki topraklara yüksek fiyatlar ödeme eğilimindedirler. Örneğin Ankara'da Çukurambar ve Çayyolu, İstanbul'da Nişantaşı ve Etiler gibi semtler ya da turistik bölgeleri düşünürsek, Muğla'nın Bodrum veya Marmaris gibi ilçeleri bu bahsettiğimize örnek olabilecek yerlerdir. Ayrıca yabancı yatırımcıların genellikle turistik yerlerdeki toprağa olan yüksek talebi de bu yerlerdeki rantların artmasına sebep olmaktadır.

⁹² İnternet: Marx, K. (1872). "The Nationalisation of the Land". *The International Herald*, No: 11. Web: <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1872/04/nationalisation-land.htm> adresinden 10 Aralık 2018'de alınmıştır.

⁹³ İnternet: Marks, K., Engels, F. (1848). "Manifesto of the Communist Party". Web: <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1848/communist-manifesto/ch02.htm> adresinden 10 Aralık 2018'de alınmıştır.

⁹⁴ Güler, 1998, 241.

⁹⁵ Kartal, 1977, 24.

⁹⁶ Hoell, 1975, 51.

2.2.4.3. Kamu Tüzel Kişilerinin İşlem ve Eylemleri

Kamunun piyasaya müdahaleleri de rantların oluşmasında etkisi olan önemli unsurlar arasında sayılır. Buna göre kamu kurum ve kuruluşları, kamunun veya kendi tüzel kişiliğinin ihtiyaçları için arsa veya bina almak, hizmet binası inşa ettirmek veya kiralamak suretiyle emlak piyasasına etki edebilmektedir. Bu husus aynı zamanda vergi gelirlerinin kamu eliyle yeniden dağıtımı, başka deyişle bir çeşit servet transferi gibi de düşünülebilir.⁹⁷ Bunun sonucunda, belki piyasa koşullarına göre çok az talep görecektir topraklar, kamu kaynaklı talep artışı sayesinde değerlendirilecek ve maliklerin yüksek rant elde etmesine yol açabilecektir. Çünkü kamu idaresi için kamu hizmetinin sürekliliği esastır ve toplumun ihtiyaçlarının sürekli, kesintisiz ve yeterli bir biçimde karşılanması gerekir. Bu ihtiyacı karşılamak için ise kamu gerektiği zaman yeni arsa, bina alımı veya kiralaması gibi faaliyetlere girişebilecektir. Örneğin bir bölgede yer alan hastane veya adliye binası büyüklük itibarıyla artık o bölge halkının ihtiyaçlarına cevap veremiyorsa, kamu daha büyük bir bina veya arsa alımına girişebilecektir. Hatta bazen hizmet binası olarak kullanılmak için çok uygun olmayan binalar, kamu kurumları tarafından yüksek fiyatlara kiralanabilmektedir.

Kamu idareleri her ne kadar kâr maksimizasyonu amacıyla hareket etmese de, ekonomik kriz gibi piyasa koşullarını bozan etmenlere kayıtsız kalamaz. Söz gelimi ekonomik kriz dönemlerinde vergi gelirlerinde meydana gelecek bir azalma sonucu bütçe açıkları ortaya çıkabilir ve bu da kamuda tasarruf tedbirlerini gündeme getirebilir. Dolayısıyla bazı kamu harcamaları ertelenebilir.

Kamunun satın alma ve kiralama işlemleri gibi kamulaştırma işlemleri de rantın doğmasına alet edilebilmektedir. Kamulaştırma; kamu yararı için kullanılmak üzere, kamu tüzel kişiliklerinin kişilerden ederi karşılığında taşınmaz mal alıp bunu kendi sahipliğine geçirmesi demektir. Kamulaştırma hususunda kamuya bahşedilen cebri güç ile çoğu zaman taşınmaz sahiplerinden gönüllülük ve uzlaşma esaslarına uyulmadan taşınmaz temini yoluna gidilebilmektedir. Kamu yararı gözetilerek yapılması gereken bu işlemler, bazen kamudan ziyade özel olarak bazı bireylerin çıkarlarına alet edilebilmektedir. Örneğin okul ihtiyacı için

⁹⁷ Haila, A. (1988). "Land As a Financial Asset: The Theory of Urban Rent As a Mirror of Economic Transformation". *Antipode*, 20(2), 93.

kamulaştırılan arazinin, alışveriş merkezi yapımı için şirketlere kiralanması gibi durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Kamu idareleri sadece taşınmaz alımı, kamulaştırması ve kiralaması yoluyla değil, hazine arazisi satışı veya özelleştirme yoluyla da kentsel toprak rantlarına etki edebilir. Özellikle imarsız hazine arazileri düşük fiyattan alınıp, imar geçtikten sonra yüksek fiyatlara satılabilmekte ve bu da büyük rantlar ortaya çıkarabilmektedir. Ayrıca iktisadi devlet teşekküllerinin ve devletin iştiraklerinin özelleştirilmesi sonucunda, bu kurumların envanterine kayıtlı araziler değerlerinden daha düşük fiyattan devredilme ihtimali ile karşı karşıya kalmaktadır. Bunların yanında devlet, düşük bedellerle, hazine taşınmazları üzerinde kişiler lehine irtifak veya intifa hakları tesis ederek de rant oluşumuna sebebiyet verebilir. Bu uygulamalarda mülkiyet hakkı devredilmese bile, kişilere veya kurumlara uzun yıllar bu taşınmazlardan yararlanma imkânı sağlanarak bunların rant elde etmelerinin önü açılabilir.

Devlet, belirli yerlere yatırım yapmak suretiyle o yerleri özel sermaye için elverişli yatırım alanları haline getirerek de rant doğmasını sağlayabilir.⁹⁸ Bu durumda, ilgili yerler ekonomik olarak cazibe merkezi haline gelebilir ve böylece bu yerlerde iktisadi faaliyetlere girişecek kişi ve kurumlar kentsel toprağa olan talebi artırabilir. Ayrıca devlet; büyük köprü, otoban, havaalanı, kanal projeleri gibi yatırımlara girişip, bu yatırımların yapılacağı hat ve bölgelerde büyük rant artışlarına sebep olabilir. Bu yüzden, genellikle yap-işlet-devret ve kamu imtiyaz sözleşmeleri gibi vasıtalarla girişilen bu yatırımlar, kamu yararının tesis edilmesi adına, en ehil firmalar aracılığıyla, en uygun yer ve konumda yapılmalı, buradan doğacak yüksek rantları elde etme amacıyla bu projeleri manipüle etmeye çalışan çıkar ve baskı grupları engellenmelidir.

Bunların yanında, kamu eliyle yapılan kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında altyapı, ulaşım, çevre düzenlemesi ve yeniden yapılaşmaya yönelik hizmetler yapılarak⁹⁹ kentin tamamen veya kısmen yenilenmesi, fiziksel ve ekonomik olarak çöküntüye uğramış bölgelerin iyileştirilmesi sağlanabilir.¹⁰⁰ Bu durum da ilgili bölgedeki kentsel rantları artırır.

⁹⁸Akçeşme, H. (2006). *İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar – 18. Madde Uygulaması*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 13.

⁹⁹ Ökmen ve Yurtsever, 2010, 60.

¹⁰⁰ Köktürk, E., Köktürk, E. (2-6 Nisan 2007). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi*. 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı’nda sunuldu, Ankara.

Rantların oluşmasını sağlayan bir diğer önemli kamu fonksiyonu da “planlama”dır. Buna göre, kente yapılacak yatırımların şekil ve miktarını belirleme, kente ilişkin bayındırlık ve altyapı işlerini düzenleme, kentin yönetsel statüsünü belirleme veya kente iktisadi, sınai ve siyasi rol biçme gibi planlama fonksiyonuna dahil hususlar doğrudan rantları etkileyecektir.¹⁰¹

Birçok farklı kapsam ve ölçekte kent planı yapılabilmektedir. Örneğin; bölge planı, çevre düzenleme planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı gibi planlar mevcuttur. Bunlar idarenin farklı birimleri tarafından yapılır. Ancak mekânsal üretim açısından en önemlileri nazım ve uygulama imar planlarıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5’inci maddesinde yer alan tanıma göre nazım imar planı; arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, ulaşım sistemlerini, yapı yoğunluğunu ve bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını gösteren planlardır. Uygulama imar planları ise, nazım imar planlarının kentsel topraklarda uygulamaya geçirildiği planlardır.¹⁰² Mezkûr kanunun 8’inci maddesine göre imar planları, belediyeler tarafından yapılır/yaptırılır ve belediye meclislerince onaylanarak yürürlüğe girer. Mücavir alan dışında kalan yerlerde ise bu işlevi valilikler üstlenir. İmar planlarında yapılacak bir değişiklikle, yeşil alanlar konut alanına dönüştürülüp özel mülkiyete açılabilir, yapı yükseklikleri ve yapı inşaat alanı değiştirilebilir ve dolayısıyla kentsel toprak rantları artırılabilir.¹⁰³ Bunun yanında, içeriden bilgi alarak, ileride imar getirilecek ve dolayısıyla muhtemel olarak değerlendirilecek imarsız arazileri ucuza almak ve ileride değerlendirilince pahalı fiyattan satmak suretiyle de rant kovalanması mümkündür.

İmar affi gibi uygulamalar da rant yaratabilecek hususlardandır. Kanunlarla çıkarılan aflarla, imar yasası hilafına yapı yapan kişilerin taşınmazla ilişkin mülkiyet tescil sorunları çözülmeye çalışılmakta ve çoğu zaman kamu yararıyla bağdaşmayan ve bu kişilere rant kazandırabilecek düzenlemeler yapılmaktadır. Ayrıca sık tekrarlanan bu aflar, kent planlamasını bozan kaçak yapılaşma yoluna gidenleri de cesaretlendirmektedir. Bunun yanında, dar gelirli kesimin konut sorunu için çıkarıldığı söylenen bu aflar, genellikle doğal

¹⁰¹ Öztürk, 1992, 28.

¹⁰² Müderrisoğlu, 2006, 29.

¹⁰³ Akın, 2007, 74.

ve arkeolojik sit alanları üzerine yapılan lüks yapıları da kapsadığından yüksek gelirli kesime büyük rantlar kazandırabilmektedir.

Kamu idaresi, planlamanın yanında, dar gelirliilerin barınma ihtiyacını gidermek, emlak fiyatlarındaki enflasyonu kontrol altına almak ve arsa değerlerini regüle etmek gibi faaliyetlerle de rantlara etki edebilir.¹⁰⁴ Örneğin ülkemizde 1946 yılında kurulan Emlak ve Kredi Bankası'na, özellikle meskeni olmayan vatandaşlara ucuz mesken sağlamak için kredi açmak, bankaya veya başkalarının arazileri üzerine bina yapıp satmak gibi misyonlar yüklenilmiştir.¹⁰⁵ Çeşitli nedenlerle 2001 yılında tasfiye sürecine sokulan bu bankanın tasfiye hali 27/05/2017 tarihine kadar sürmüş, bu tarihte yayımlanan 7020 sayılı Kanun'la ise bankanın tasfiye hali kaldırılmıştır. Hatta (2019-2021) Orta Vadeli Programı'nda bu bankanın yeniden yapılandırılacağı ve ülkemizde gayrimenkul finansmanını yönlendirecek bir banka haline getirileceği belirtilmiştir.¹⁰⁶ Ayrıca 1948'de çıkarılan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu uyarınca belediyelere, hazine arazilerini 10 yılda 10 taksitte alabilme ve bu arazileri evi olmayan ve kendisine ev yapmak isteyen kişilere verme gibi imkânlar sağlanmıştır.¹⁰⁷ Bunların yanında, emlak enflasyonunu ve fiyatlarını kontrol edebilmeye yönelik; taşınmaz değer artış vergisi, emlak vergisi veya boş araziden alınacak bir vergi gibi mali araçlar da kamu idarelerince kullanılabilir. Bunlara ek olarak, devlet, tarım arazilerinin bölünmesini engelleyici kanunlar çıkarma ve sanayi bölgeleri için arsa tahsisi yapma gibi araçlarla da kentsel toprak rantlarına müdahale edebilir.¹⁰⁸

Devlet bazen de müdahale etmeyerek rantı etkiler. Örneğin, gecekondulara belirli dönemlerde izin vererek kentin ihtiyacı olan ucuz işgücü teminini kolaylaştıran devlet, gecekonduları da imar affı gibi uygulamalarla mülkiyet statüsüne bağlamak suretiyle belirli kesimlere düşük maliyetli toprak sağlar. Bu durum da çoğu zaman arsa spekülasyonuna sebep olur. Çünkü gecekondular için gerekli sermayenin az olması, bunların kamu denetiminden kaçmasını kolaylaştırmaktadır.¹⁰⁹ Özellikle büyük kentlerin ekonomik gelişimini takip eden süreçte kente göç eden dar gelirli kesimin, kısıtlı olan kentsel toprağa erişememesi yüzünden kent çevresindeki alanlara kaçak olarak yerleşme eğiliminde olduğu

¹⁰⁴ Keleş, 2016, 576-577.

¹⁰⁵ Tekeli, İ. (1996). *Türkiye'de Yasamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*. Ankara: TOKİ, 30.

¹⁰⁶ T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. (2018). *(2019-2021) Orta Vadeli Program*. Ankara: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

¹⁰⁷ Tekeli, 1996, 28.

¹⁰⁸ Keleş, 2016, 577-578, 607-608.

¹⁰⁹ Öztürk, 1992, 29.

gözlemlenmiştir. Gecekondu bölgeleri olarak adlandırılabilen bu yerlerdeki topraklar, kimi zaman çıkarılan yasalarla kentsel toprak hüviyeti kazanmıştır.¹¹⁰ Bu durum da kentsel toprak rantını teşvik etmiştir. Ancak, bu hususta yerel ve merkezi yönetimlerin bu kesime ucuz ve kamu hizmeti getirilmiş arsa sunmada yetersiz kalması da büyük etkindir.¹¹¹

2.2.4.4. Yerel ve Genel Ekonominin Durumu

Kentlerin büyümesi ve gelişmesi, daha çok o yerdeki iktisadi faaliyetlerin büyümesi ve gelişmesiyle beraber artan iş bölümü ve uzmanlaşma sonucu kentlerde ortaya çıkan yoğunlaşma ile birlikte olmuştur. Ancak bu gelişim kent mekânının her yerinde aynı olmadığı için, belirli yerlerin diğerlerine göre değeri farklılaşmış ve ortaya rant çıkmıştır. Sadece aynı kent içindeki bölgeler arasındaki farklılıklar değil, ayrı kentler arasındaki farklı yoğunlaşma özellikleri de rant doğuran bir unsurdur. Buna göre; sanayi ve hizmet sektörlerinin yoğunluğu, dışa açılan liman ve havaalanlarına sahip olma, finans merkezi olma, siyasi kararların alındığı yer olma, eğitim faaliyetlerinin yoğunlaştığı yer olma, turistik cazibe merkezi olma veya ulaşım imkânlarının fazla olması gibi hususlar da kentler arasında rant farklılıklarına sebep olacaktır.¹¹²

Kentteki iktisadi faaliyetlerin yoğunluğu, bu faaliyetlerin yeniden üretilmesi sorununu da beraberinde getirir. Üretimin devamı için gerekli iş gücünü barındırmak, yetiştirmek, eğitmek, diğer bir deyişle yeniden üretmek elzemdir. Bunun için kent içerisinde gerekli olan mekân ve kurumların da yeniden üretilmesi gerekir.¹¹³

İlişki ağının en yoğun olduğu yönetim, finans, turizm, eğitim ve sağlık gibi faaliyetler kent merkezlerine yakın yerlerde icra edilmek istenir ve dolayısıyla bu faaliyetlerde daha çok kent merkezindeki topraklar talep edilir. Bununla beraber, bu fonksiyonları gerçekleştiren iş gücü de merkeze yakın olmak ister ve bunların ihtiyacını karşılayacak mekânlar da buralarda yoğunlaşır. Ancak bu aşamadan önce merkezde yer alan fabrika, imalathane vb. sınai üretim mekânları varsa, yukarıda sayılan faaliyetlerin gelişmesine paralel olarak merkezden dışlanırlar. Dışlanan sadece bunlarla da sınırlı değildir; kimi zaman

¹¹⁰ Müderrisoğlu, 2006, 44.

¹¹¹ Taşan, T. (1996). "İslah İmar Planları ile Kentsel Arsa Rantlarının Yeniden Dağıtılması Kente Refah Aktarımları Yaratmış Olabilir mi?", *Planlama Dergisi*, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1-4, 20-21.

¹¹² Öztürk, 1992, 25-26.

¹¹³ Öztürk, 1992, 26.

konut alanları da bundan nasibini alır ve merkezde yer alan konut alanları istila edilerek çevreye yayılmaya zorlanırlar. Bunun en önemli nedeni maliyetlerdir. Merkezdeki yoğunlaşma artınca, buradaki mekânlar ve binalar yeni yoğun duruma göre tekrar üretilir ancak belirli bir süre sonra yoğunlaşmanın iyice artması sonucu bu da yetersiz kalır ve merkezdeki yoğunluk çevreye ve/veya yeni merkezlere yayılmaya başlar. Hatta büyük kentlerin çevresinde oluşan yeni kentler de buna izafe edilir. Tüm bu süreç gerçekleşirken, artan toprak rantından pay almak isteyen kişiler, rant getireceğini düşündüğü yerlere yatırım yapar ve mülk alıp satma yoluyla kazançlarını realize etmeye çalışır.¹¹⁴

Ekonominin genel durumu da kentsel toprak rantını etkileyecektir. Özellikle mal ve hizmetlere olan talebin azaldığı durgunluk dönemlerinde ya da daraltıcı para ve maliye politikalarının izlendiği dönemlerde konut ve diğer taşınmazlara olan talebin azalmasıyla bu taşınmazların getireceği rant da azalır. Özellikle faizlerin yüksek olduğu dönemlerde kişilerin tasarrufa yönelmesi ve kredi maliyetlerinin artması, emlak piyasasında bir talep daralmasına neden olacak ve emlak fiyatlarında düşme söz konusu olabilecektir. Düşen fiyatlar ise emlakten elde edilecek kazançların ve dolayısıyla rantların azalması anlamına gelecektir.

Düşük faizli, uygun ödemeli ve bol kredi imkânı ile ipotekli konut satışı gibi etmenlerin etkisiyle ve artan spekülasyon kazanç güdüsüyle oluşan talep artışından kaynaklanan emlak balonları da kentsel rantları etkilemektedir. Özellikle 2008 Dünya Krizi'nde de payı olan emlak piyasası balonunun patlaması sonucu, yıllardır yüksele gelmiş emlak fiyatlarında büyük düşüşler yaşanmış ve birçok finansal kuruluşun bilançoları bozulmuş ve iflası istenmiştir. Ancak emlak balonu patlamadan önce, bol kredi ve teşviklerin olduğu dönemlerde birçok müteahhit yüksek fiyatlardan konut satarak yüksek rantlar elde etmişlerdir.

Bir ekonomideki sermaye piyasaları ne kadar gelişmişse yapılacak yatırımlar için gerekli tasarruf ve fonlar da o kadar kolay temin edilebilecektir. Örneğin, gayrimenkul projelerine yatırım yapmak ve finansman sağlamak için kurulan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları” ve “Gayrimenkul Yatırım Fonları”, büyük ölçekli inşaat projelerine finansman sağlamak yoluyla yatırımların gerçekleştirilmesine yardımcı olabilir. Böylece, büyük arazilerin alınması ve büyük yapılar yapılması gibi yüksek rant doğuracak işlemlere de bir

¹¹⁴ Öztürk, 1992, 26-27.

kolaylık sağlanmış olur. Özellikle çok büyük ve kıymetli arazilerin iktisap edilmesinde bu kurumlar gündeme gelmekte ve tek başına bu gayrimenkulleri finanse edemeyecek ufak yatırımcıların bir araya gelerek belki de yüksek rant getirecek gayrimenkullere sahip olmaları sağlanabilmektedir. Aksi takdirde sadece büyük sermayedarlar bu rantlara el koyabilecektir.

2.2.4.5. Küreselleşme

Kentsel toprak rantını etkileyen en önemli etmenlerden biri de küreselleşmedir. Haila'ya göre, küreselleşmenin artması, rant seviyelerinin de artmasına yol açmıştır. Kentlerin ekonomik olarak dışarıya kapalı olduğu ve kendi kendine yettiği otarşi durumunda rant yerel unsurlar tarafından belirlenir. Buna karşın, kentlerin diğer kentlere, ulusal ve küresel ekonomilere, çok uluslu firmalara ve finansal kurumlara artan bağımlılığı, rantın artık yerel unsurlar tarafından değil, bölgesel, ulusal veya küresel unsurlar tarafından belirlenmesine yol açmıştır. Örneğin, uluslararası faaliyet gösteren ve ödeme gücü yerel düzeydeki faaliyetlerle işgal eden firmalardan daha fazla olan firmalar, daha yüksek rant ödemeyi karşılayabilecektir. Bunun yanında söylenmelidir ki; artan küreselleşme, özellikle tekel rantları için fırsat doğurmuştur. Haila bunun örneğini ise 1980'li yıllarda New York/Manhattan'daki emlak piyasasından vermektedir. Buna göre, bahsedilen yıllarda Japon firmaların; ulusal para birimleri olan Yen'in sağladığı avantaj, ticari binaları kolayca elden çıkarma eğilimlerinin olmaması ve uzun vadeli bakış açılarının, cari emlak fiyatlarında ve doğal olarak ödenen rantlarda yükselmeye yol açtığı belirtilmektedir.¹¹⁵

Ayrıca küreselleşme ile birlikte artan sermaye hareketliliği, yurt içi talebin yanına yurt dışı talebin de kolayca eklenmesini sağlayarak, kentsel topraklardan yüksek rantlar elde edilmesini sağlamıştır. Yabancı yatırımcılar ve tüketiciler; kimi zaman taşınmaz almak suretiyle doğrudan, kimi zaman da hisse senedi veya tahvil gibi finansal araçlar almak suretiyle dolaylı olarak sermaye yatırımlarına girişebilirler. Bu durum da doğal olarak kentsel topraklardan elde edilecek rantlara sirayet edecektir.

¹¹⁵ Haila, 1988, 92-93.

2.2.4.6. Spekülasyon

Kentsel topraklar üzerinde yapılan spekülasyonlar da rant elde etmenin bir başka önemli yoludur. Vurgunculuk olarak da nitelendirilen spekülasyon kavramı, “*gelecekte meydana gelecek fiyat dalgalanmalarından yararlanarak haksız kazanç sağlama*” anlamına gelmektedir.¹¹⁶ Spekülasyon, kentsel toprak rantının yüksekliğinin doğal sonucudur.¹¹⁷ Spekülasyon yapanlar, ucuz fiyattan toprak alıp, bunları bazen uzun yıllar boş bekletme pahasına da olsa, ileride yüksek fiyattan satmayı gözetirler. Daha önce bahsedildiği üzere, imar geçmemiş arazilerin, ileride imar gelmesi beklentisiyle ucuza alınıp imar geçtikten sonra yüksek fiyatlara satılması oldukça yaygındır. Ayrıca kent merkezinde spekülasyon amacıyla boş bekletilen araziler nedeniyle yer bulunamaması, kentin gereksiz yere genişlemesine sebep olmakta, bu da kamu hizmetlerinin aksamasına ya da daha maliyetli hale gelmesine neden olmaktadır.¹¹⁸

Kentsel toprak piyasasındaki spekülasyon, kaynakların üretken yatırım alanlarına akmasını da engeller.¹¹⁹ Enflasyonist baskı ve finansal yatırım araçlarının elverişsizliği sonucu kişiler genellikle güvenilir bulduğu taşınmaz yatırıma yönelirler. Yüksek gelir gruplarının yatırım amacıyla spekülasyona tevessül etmesi, konut ihtiyacını gidermek için piyasada yer alan dar gelirli kesimin barınma maliyetlerinin artmasına neden olur. Bu da gelir dağılımındaki adaletsizliği körükleyen bir husustur.¹²⁰ Ayrıca lobi gücü yüksek olan spekülatoörler, kent planlarını kendi çıkarlarına göre manipüle ederek çarpık kentleşmeye sebep olurlar.

2.2.5. Kentsel Toprak Rantının Ortaya Çıkardığı Sorunlar

Kentsel toprak rantı, birçok sorunun kaynağı olarak karşımıza çıkmaktadır. Öncelikle şunu söyleyebiliriz ki, kentsel topraklar çok fazla emek ve yatırım gerektirmeden durdukları yerlerden sahiplerine yüksek rantlar sağlayabilir. Aynı zamanda toprağa yatırım yapanların

¹¹⁶ İnternet: Türk Dil Kurumu. Güncel Türkçe Sözlük. Web: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5bc3d2ce9a0732.97738941 adresinden 15 Ekim 2018’de alınmıştır.

¹¹⁷ Keleş ve diğerleri, 1999, 44.

¹¹⁸ Tekeli, İ. (2009). *Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 26-28.

¹¹⁹ Tekeli, 2009, 26-27.

¹²⁰ Keleş ve diğerleri, 1999, 45.

zarar etme riski çok yüksek değildir ve kredi bulma imkânları fazladır.¹²¹ Bu sebeplerden dolayı bu toprakların, sahipleri için iyi bir değer biriktirme aracı olduğu söylenebilir. Ancak bu durum, daha üretken ve istihdam yaratabilecek yatırımlara aktarılabilecek tasarrufları kentsel topraklara yönlendirmektedir. Kaynakların fabrika gibi üretken alanlar yerine inşaat gibi kolay kazanç sağlayabilecek yatırımlara aktarılması, özellikle borca dayalı büyüme gerçekleştiren ülkeler için büyük bir handikaptır. Bir fabrika ile bir konut inşaatı yapmanın ekonomiye etkisi bunların ilk yapıldığı yıl aynı olabilir, ancak daha sonraki senelerde fabrika üretim yapmaya ve istihdam sağlamaya devam ederken konut inşaatı üretim ve istihdam noktasında bir fabrika kadar katma değer sağlayamaz. Öyle ki, yabancı sermayenin emlak gibi verimsiz alanlara aktarılması hususu, 1997 Asya Krizi'nin nedenlerinden biri olarak gösterilmiştir.

Kentsel toprak rantı elde etmek için emlak sektöründe gerçekleştirilen spekülasyon faaliyetleri de bir başka ekonomik soruna sebebiyet vermektedir: emlak piyasasında balon. Çalışmanın önceki bölümlerinde, kentsel toprak rantının oluşmasını sağlayan unsurlardan biri olarak da sayılan bu sorunun nedenlerinden biri, hatırlanacağı üzere, spekülasyoncuların yüksek rant elde etme güdüsüyle hareket etmesidir. Özellikle düşük faiz ve bol kredi imkânlarıyla beraber fiyatları sürekli yükselme eğilimine giren emlakten yüksek rant elde etme arayışına giren spekülasyoncular, emlak piyasasındaki talebin ve dolayısıyla fiyatların suni bir şekilde yükselmesine sebebiyet verirler. Belirli bir aşamadan sonra piyasadaki emlak fiyatları düştüğünde ise emlak balonu patlamış olur ve piyasanın işleyişi bozulur. Özellikle 2008 Dünya Krizi'nin en büyük nedenlerinden biri olarak gösterilen “mortgage krizi” de emlak balonunun patlaması neticesinde ortaya çıkmıştır. Buna göre, yüksek kâr elde etmek isteyen bankalar, kredi notları iyi olmayan ve geri ödememe riski yüksek olan kişilere çok fazla kredi vermiş, bu kişiler krediyi geri ödeyemeyince de bunların ipotekli emlakini satın krediyi kapatma yoluyla batık kredileri kurtarma yöntemini benimsemişlerdir. Ancak, emlak fiyatlarındaki düşüş sebebiyle, bu mülklerin değerleri verilen kredi tutarlarını bile karşılayamayacak seviyelere gerilemiş, bu da bankaların bilançolarını olumsuz bir şekilde etkileyerek krizin tetikleyicisi olmuştur.

Rant elde etme amaçlı spekülasyon faaliyetlerinin bir diğer olumsuz sonucu da, daha önceki bölümlerde bahsedildiği üzere, kamu hizmetlerinin maliyetlerini artırmasıdır. Kent

¹²¹ Öncü, A. (1988). “The Politics of The Urban Land Market in Turkey: 1950–1980”. *International Journal of Urban and Regional Research*, 12(1), 38.

merkezinde spekülasyon amaçlı boş bekletilen araziler, kentin gereksiz yere genişlemesine ve dolayısıyla kamu hizmetlerinin gereksiz yere artmasına yol açmaktadır.¹²² Bu da kamu kaynaklarının verimsiz kullanımı anlamına gelmektedir.¹²³

Kentsel toprak rantlarının gelir dağılımındaki adaletsizliği de körüklediği görülmektedir. Rant elde etmek için piyasada yer alan yüksek gelirli kişiler, piyasadaki talebi ve dolayısıyla fiyatları artırarak, konaklama ihtiyacına yönelik konut satın almak isteyen dar gelirli kesimin konaklama maliyetlerini artırmaktadır.¹²⁴

Kentsel toprak rantı sadece kamunun hizmet ve dar gelirlilerin konaklama maliyetlerini değil, aynı zamanda üreticilerin kira maliyetlerini de artırır. Artan bu maliyetler ise genellikle üreticiler tarafından satılan emtia fiyatlarına yansıtılır ve tüketiciler aleyhine bir durum husule gelir.

Daha önceden de bahsedildiği gibi kentsel topraklar, sahiplerine, çaba harcamadan yüksek rantlar kazanma imkânı sağlarlar. Bu durum da kolay yoldan kazanma arzusunu kamçılayan rantların toplumda ahlaki erozyona sebep olabileceği düşüncesini gündeme getirir.¹²⁵ Ayrıca, kamunun faaliyetleri sonucu üretilen değerlerin hiçbir çaba ve emek sarf etmeyen kentsel toprak sahibine gitmesi de sosyal adalet olgusunu zedeler.

Bunların yanında, güçlü bir baskı sınıfı haline gelmiş rantiyerler, yerel yönetimlere baskı yaparak kent planlarının yapılması, değiştirilmesi ve uygulanması noktasında bu birimlerin kamu yararını gözetmesini engelleyebilirler. Bu hem kent planlarının düzgün ve ussal bir şekilde uygulanmasını engelleyerek çarpık kentleşmeye yol açar hem de yerel yönetimlerin yozlaşmasına sebep olarak işlevlerinin kaybolmasına neden olur.¹²⁶ Hatta rant elde etme adına, kanunlar hiçe sayılarak birçok sit alanı, tarihi yer ve doğal çevre yok olma noktasına getirilebilir.

Son husus ise tarımsal topraklara ilişkindir. Kentsel rantlar uğruna birçok tarımsal toprağın kentsel toprağa dönüştürülmesi söz konusu olabilmektedir. Bu da tarımsal üretimin ikinci plana atılması anlamına gelmektedir. Hâlbuki tarımsal üretimin birçok sınıai üretime

¹²² Tekeli, 2009, 28.

¹²³ Keleş ve diğerleri, 1999, 48.

¹²⁴ Keleş ve diğerleri, 1999, 45.

¹²⁵ Keleş ve diğerleri, 1999, 47.

¹²⁶ Kartal, 1977, 43.

hammadde temin etme ve toplumun en temel ihtiyaçlarından olan beslenmeyi sağlama gibi tartışılmaz işlevleri vardır. Bu sebeple, özellikle verimli tarım topraklarının kentsel toprağa devşirilmesi tarımsal üretime büyük zarar verecektir.



3. KENTSEL TOPRAK RANTININ KAMUYA KAZANDIRILMASI

3.1. Genel Olarak Kentsel Toprak Rantını Kamuya Kazandırma Araçları

Çalışmanın birinci bölümünde kentsel toprak rantı etraflıca açıklanmış ve en nihayetinde kentsel toprak rantının -başta ekonomide olmak üzere- ortaya çıkardığı sorunlardan bahsedilmişti. Rant mefhumunun ortaya çıkardığı sorunları, rantı yaratan unsurları ortadan kaldırarak çözmek bir seçenek olmakla beraber, günümüz ekonomik sistemi çerçevesinde bu çok da gerçekçi görünmemektedir. Örneğin, rantın ortaya çıkmasını sağlayan baş faktörlerden mülkiyet hakkını ortadan kaldırmak –arka plandaki çok derin ideolojik, sosyolojik ve ekonomik dinamikleri bir kenara bıraksak bile- kolay değildir. Hatta tarih, mülkiyet hakkını kazanmak ve pekiştirmek için verilen çabalar ve sınıfsal çatışmalarla doludur. Bunun yanında mülkiyetin servet biriktirme imkânı sağlaması ve üretim yapmanın en önemli müşevviklerinden biri olarak görülmesi bile kapitalist üretim sistemindeki önemini vurgulamak için yeterlidir. Ayrıca diyelim ki mülkiyet ortadan kaldırılarak mutlak rantın doğması engellenmiş olsun, bu sefer farklılık rantının doğması engellenemeyecektir; çünkü topraklar birbiriyle türdeş olmadığından mutlaka bir toprak ya verimlilik ya da konum farklılığından dolayı diğerine göre daha fazla kazandıracaktır. Başka örnekler vermek gerekirse; kentsel toprağın arzı kısıtlı olduğundan istenildiği ölçüde artırılamayacak ve dolayısıyla kıtlıktan kaynaklanan rant önlenemeyecek ya da kamunun imar planlaması gibi araçlarla kentsel toprağın özelliklerini değiştirip rant doğurması engellenemeyecektir. Bunların yanında, önlemler olarak azaltılabilecek spekülasyon faaliyetlerini bile tam olarak bitirmek kolay olmayacaktır.

Bu sebeplerden dolayı, sahibinin hiçbir katkısı olmaksızın, kamuya atfedilebilecek faaliyetler sonucu kentsel topraklarda meydana gelen rantı tekrar kamuya kazandırmak, ele alınması gereken önemli bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kapsamda, takip eden bölümlerde rantı kamuya kazandırmada kullanılan araçlardan söz edilecektir. İmar planı uygulama araçları, kamulaştırma, satın alma, devletleştirme, kentsel dönüşüm projeleri ve çeşitli mali araçlardan bahsedilecek bu bölümlerde özellikle Türkiye uygulamaları göz önünde bulundurulacaktır.

3.1.1. İmar Planı Uygulama Araçları

Kentsel toprak rantını kamuya kazandırmada kullanılan birçok araç vardır ve bunların kullanımında başat faktör cebri icra kabiliyeti olan kamu kuruluşlarıdır. Bu araçlardan birincisi planlamadır. Çalışmanın önceki bölümlerinde bahsettiğimiz planlama, hem kentsel rantların doğmasında hem de kamuya kazandırılmasında kullanılan bir unsur olarak karşımıza çıkar. Bunun için, planlama deyince akla ilk gelen unsurlardan olan imar planlarının bölgeleme, parselasyon denetimi, düzenleme ortaklık payı, yapı yapmaya zorlama ve yapı yasakları gibi araçları kullanılabilir.¹²⁷

Keleş'e göre bölgeleme, kent topraklarının kullanılmasını ve gelişmesini denetim altına almak ve yönlendirmek amacıyla, kenti toprakların kullanım biçimlerine göre bölgelere ayırmak demektir ve çeşitli kentsel eylem ve işlevlerin kentte kendileri için ayrılmış alanlara yerleşmesini sağlayan bir araçtır. Bölgelemenin; kullanım, yükseklik ve yoğunluk bölgelemesi olarak üç biçimi vardır. Kullanım bölgelemesiyle kentin belirli işlev ve kullanım için ayrılan alanlarında başka kullanım ve işlevlerin yer alması engellenir. Örneğin oturma alanları içinde fabrika bulunmaması buna bir örnektir. Yükseklik bölgelemesi ile de kentin hangi bölgesinde, yapı yüksekliklerinin ne kadar olacağı belirlenir. Böylece üç kata kadar izin verilen yerlerde yirmi katlı gökdelen yapılmasına izin verilmez. Yoğunluk bölgelemesi ile de kentin farklı bölgelerinde nüfusun farklı yoğunluklarda olması sağlanır. Yasalarla bölgeleme kurallarına aykırı davranışlar engellenir.¹²⁸ Böylece kişiler, rant kazanma uğruna istediği yerde istediği yapıyı yapamaz ve toplum refahı gözetilmiş olur.

İmar parseli, üzerinde kent planına uygun olarak genellikle yalnız bir yapı yapılabilecek toprak parçasıdır. Parselasyon ise toprağı bu parçalara ayırma işlemidir. Parselasyon denetimi ile yapılan, kent topraklarının gereğinden fazla ufalanmasını önlemektir.¹²⁹ Nitekim 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15'inci maddesinde; imar parselasyon planı yapılmış yerlerde bu plana uygun ifraz yapılacağı, eğer imar planlarında parsel cepheleri belirlenmemişse yapılacak ifrazın asgari cephe genişlik ve büyüklüklerinin yönetmeliğe göre tespit edileceği, ayrıca imar planı dışında kalan alanlarda yönetmelikte belirlenecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmeyeceği hükme bağlanmıştır. Bunun

¹²⁷ Keleş ve diğerleri, 1999, 64.

¹²⁸ Keleş, 2016, 235-239.

¹²⁹ Keleş, 2016, 256.

yanında, aynı maddede, imar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmeyeceği de belirtilmiştir. İlgili kanun maddesindeki hükümler uyarınca yapılacak denetim, kentsel topraklar üzerindeki spekülasyonu ve çarpık kentleşmeyi önleyecektir. Bu denetimde de temel ilke, toplum yararının gözetilmesidir.¹³⁰

Parselasyon, isteğe bağlı ve isteğe bağlı olmayan olarak iki şekilde karşımıza çıkar. İsteğe bağlı olmayan parselasyona “hamur” adı da verilmektedir. Keleş’e göre hamur, bir kent imar planını uygulamak amacıyla, özel ya da kamusal sahiplikte bulunan taşınmazların sahiplik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra eski sahiplerine yeniden dağıtılmasına olanak veren bir kuraldır.¹³¹ 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesine göre, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımını sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak bu paylar, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Ayrıca aynı maddeye göre, düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. Bu maddeden de anlaşıldığı üzere, arazi ve arsa sahipleri, imar işlemleri sonucu elde ettikleri değer artışlarına/ranta karşılık mülklerinin yüzde kırkını kamuya vermekte, diğer bir deyişle kentsel rant bir nevi topluma kazandırılmaktadır. Ancak kesilen yüzde kırklık pay yine aynı bölgedeki maliklere yol, meydan, park, ibadet yeri gibi hizmet olarak döneceği için bunun tam bir kazandırma olmayacağını, hatta sayılan kamu hizmetleri için bedelsiz terkedilen alanların idare için bir maliyet unsuru olduğunu düşünenler de mevcuttur.¹³²

Yapı yapmaya zorlama da imar planlarının uygulama araçlarındandır. Buna göre devlet, kanunlar aracılığıyla kimi zaman kişilere yapı yapma zorunluluğu getirebilir.

¹³⁰ Keleş ve diğerleri, 1999, 65.

¹³¹ Keleş, 2016, 262.

¹³² Ulutaş, C. (2005). *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği)*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 21-22.

Örneğin, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 27'nci maddesi uyarınca kendilerine arsa tahsis edilen kişilere, tahsis tarihinden itibaren en geç 1 yıl içinde konutlarını yapmaya başlamaları ve en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şart koşulmuştur. Ayrıca aynı maddede, bu şartlara uymayanlardan, bu kanuna göre tahsis edilmiş taşınmazların geri alınacağı da hükme bağlanmıştır. Bu örnekten de anlaşılacağı üzere, yapı yapmaya zorlama yöntemi ile boş bekletilen arazilerin spekülasyona konu olmaları engellenebilecektir.

Devlet, kanunlarla yapı yapma yasakları da getirebilir. Örneğin; 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park kapsamına giren yerlerde, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu uyarınca Boğaziçi kıyı ve sahil şeridinde, 3086 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca da sahil şeritlerinde çeşitli yapı yasakları getirilmiştir.¹³³ Yapı yasakları, kişilere haksız kazanç sağlayabilecek kaçak yapılaşmayı önler.

3.1.2. Kamulaştırma, Satın Alma ve Devletleştirme

Kentsel toprak rantını kamuya kazandırmada kamulaştırma, satın alma ve devletleştirme araçları da önemli bir yere sahiptir. Önceki bölümde bahsedilen planlama gibi kamulaştırma ve satın alma da hem kentsel rantların doğmasında hem de kamuya kazandırılmasında işlevi olan unsurlar olarak karşımıza çıkar.

Ülkemizde, belediyeler ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) gibi kuruluşlara, konut yapımı için arazi ve arsa satın alma ve kamulaştırma yapma yetkisi verilmiştir. Özellikle TOKİ'ye bahsedilen yetkiyi veren 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un 1'inci maddesinde kanunun amacının, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak ile konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak şeklinde hükme bağlanması da aslında kamu kuruluşlarının rantı engelleme amacını açığa vuran bir husustur. Bunun yanında mezkûr kanunun 2'nci maddesinde TOKİ'ye arsa stoku¹³⁴ yapma yetkisi de verilmiştir. Ayrıca kamulaştırma için genel kanun olan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin

¹³³ Keleş, 2016, 271-276.

¹³⁴ Keleş'e göre arsa stoku; arsa spekülasyonunu önlemek, kentin gereksinimlerini karşılamak ve dar gelirlilerin barınma ihtiyacını ucuz bir şekilde gidermek için, idarenin toprak değerleri düşükkken satın alma veya kamulaştırma yöntemleriyle toprak biriktirmesi olarak tanımlanabilir. Keleş, 1980, 73.

mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılması da mümkün kılınmıştır.

Kamu kurumları, taşınmazları kamulaştırma yanında onları satın alma suretiyle de kamuya kazandırabilirler. Devletin mal satın alması ise 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu uyarınca olur. Bu kanun ve yukarıda bahsi geçen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, spekülasyon amaçlı olarak kent merkezine yakın yerlerdeki arazilerini ileride yüksek rant elde etmek için boş bekleten spekülâtörlerin taşınmazlarının ilgili idareler tarafından bir bedel karşılığında iktisap edilmesinin temel kanuni dayanağıdır.

Devletleştirme de kamunun dolaylı olarak toprak kazanmasını sağlayan araçlardan biri olarak sayılabilir. 3082 sayılı Kamu Yararının Zorunlu Kıldığı Hallerde Kamu Hizmeti Niteliği Taşıyan Özel Teşebbüslerin Devletleştirilebilmesi Usul ve Esasları Hakkında Kanun, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüslerin, bir bedel karşılığında kamu teşebbüsü haline getirilmesini düzenler. Böylece bu özel teşebbüslerin taşınmazları da kendiliğinden kamu mülkiyetine girmiş olur. Ancak, özellikle kamulaştırma ve devletleştirmenin mülkiyet hakkını ihlal ettiğine ilişkin tartışmalar da mevcuttur.

3.1.3. Kentsel Dönüşüm Projeleri

Çalışmanın önceki bölümlerinde bahsettiğimiz üzere, kentsel toprak rantını oluşturan unsurlardan biri de kamu eliyle yapılan kentsel dönüşüm faaliyetleridir. Bu faaliyetler kapsamında; altyapı, ulaşım, çevre düzenlemesi, yeniden yapılaşma gibi hizmetler getirilerek kentin iyileştirilmesi yoluna gidilmektedir. Kentsel dönüşüm projeleriyle bu dönüşüm ve yenilemenin yapıldığı yerlerde yüksek değerler/rantlar yaratılmaktadır. Bu projelerde asıl sorun, oluşan rantın kimler arasında ve nasıl bölüşüleceği ve rantın ne kadarının kamuya aktarılacağıdır.¹³⁵ Birçok projede belediye, arsa ve gecekondü sahipleri ile müteahhitler arasında bu rant paylaşılır. Paylaşımın mümkün olduğunca kamu yararı gözetilerek yapıldığı projeler, rantın kamuya aktarımı için bir araç olabilir.

Bunların yanında, özellikle kentsel dönüşümle imar yoğunluğu azaltılmak istenilen bölgelerdeki taşınmazlara ilişkin imar haklarının başka bölgelere aktarılmasını

¹³⁵ Keleş ve diğerleri, 1999, 81.

sağlayabilecek yöntemler de mevcuttur. İmar hakları transferi uygulamasıyla, bu haklar menkulleştirilerek, bunların başka bölgelerde kullanılmasının önü açılabilir. Hatta sertifikaya da bağlanabilecek bu haklar, borsalarda alım satım işlemlerine konu olabilecektir. Bu yöntemle kamu büyük külfetler altına girmeden kentsel dönüşümü sağlayabilecek, hem de toplum yararı hilafına yaratılacak rantları engelleyebilecektir. Çünkü kişilerin mülkiyet haklarından kaynaklanan bazı yetkilerin kullanılmaması isteniyorsa, bu topraklar ya satın alınacak ya da kamulaştırılacaktır. Bu da kamu için külfetli olabilecektir. Bu yöntem ise toprak sahiplerinin toprakları üzerinde kullanamadıkları imar haklarını başka bölgede kullanmalarına izin vermek suretiyle bir nevi telafi mekanizması işletmektedir. Ancak dünyada uygulaması olan bu yöntem, ülkemizde henüz yasal statüye bağlanmamıştır.

3.1.4. Mali Araçlar

Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasında önemli bir yer tutan mali araçlar, birçok tür ve şekilde karşımıza çıkmaktadır. Harcamalara katılma payı, şerefiye, ecrimisil ve -belki de en önemlisi- vergi gibi bu kapsamda sayılabilecek söz konusu araçlara aşağıda sırayla yer verilecektir.

3.1.4.1. Harcamalara Katılma Payı

Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasında kullanılan mali araçlardan ilkinine ilişkin düzenlemeler, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun üçüncü kısmında yer almaktadır. 86 ila 94'üncü maddeleri kapsayan bu kısımda "harcamalara katılma payları" düzenlenmiştir. İlgili kanunun 86'ıncı maddesinde, belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce aynı maddede sayılan şekillerde inşa, tamir ve genişletmeye tabi tutulan yolların iki tarafında bulunan gayrimenkullerin sahiplerinden "yol harcamalarına katılım payı" alınabileceği hüküm altına alınmıştır. Aynı şekilde kanunun 87'nci maddesinde, belediyelerce ve belediyelere bağlı müesseselerce ilgili maddede sayılan şekilde yapılan kanalizasyon tesislerinden faydalanan gayrimenkul sahiplerinden "kanalizasyon harcamalarına katılım payı", 88'inci maddesinde ise yine belediyeler veya bunlara bağlı müesseselerce ilgili maddede sayılan şekilde su tesisi yapılması halinde, dağıtımın yapıldığı saha dahilindeki gayrimenkullerin sahiplerinden "su harcamalarına katılım payı" alınacağı hükme bağlanmıştır.

Mezkûr kanunun 89'uncu maddesinde ise payların hesaplanması hususuna yer verilmiştir. Buna göre, harcamalara katılma payları, bir program dahilinde veya istek üzerine doğrudan doğruya yapılan işlerde, bu hizmetler dolayısıyla yapılan giderlerin tamamıdır. Ancak bu pay, bina ve arsalarda vergi değerinin %2'sini geçemez. Aynı kanunun 90'ıncı maddesinde ise harcamalara katılma paylarının, ilgili gayrimenkul sahipleri arasında ve 89'uncu maddeye göre hesaplanan katılma payları toplamının ilgili gayrimenkullerin vergi değerleri toplamına oranlanarak dağıtılması suretiyle hesaplanıp tahakkuk ettirileceği hükme bağlanmıştır.

Görüleceği üzere bu yöntemle, kamu eliyle mülk sahiplerine kazandırılan değerlerin bir kısmı kamuya dönmüş olmaktadır. Ancak söylenildiği üzere mezkûr kanunun 89'uncu maddesine göre, harcamalara katılma payları bina ve arsalarda vergi değerinin %2'sini geçemez. Bu sebeple kamuya kazandırılan rant kimi durumlarda oldukça sınırlı kalabilmektedir. Ayrıca, bahsi geçen su, kanalizasyon ve yol hizmetleri zaten özellikle harcamalara katılma payı ödeyen kişiler için yapılmaktadır. Bunların karşılığında alınan cüzi bir miktar pay, elde edilen rantların kamuya kazandırılmasında çok etkili değildir.

Belediyeler, genellikle yaptıkları harcamaların bir kısmını finanse etmek için bu yola başvurmaktadır. Bunun yanında, imar hakları tanınması gibi çok fazla rant doğurabilecek kamu uygulamaları bu kapsamda kendine yer bulmamıştır. Tüm bu açıklamalar çerçevesinden bakıldığında harcamalara katılma paylarının, rantların kamuya kazandırılması için yeterli bir araç olmadığı anlaşılmaktadır.

3.1.4.2. Şerefiye

Ele alacağımız bir diğer mali araç da “şerefiye”dir. Kamu kuruluşları tarafından yol, köprü, meydan, park gibi bayındırlık hizmetlerinin veya imar uygulamalarının yapılması ile birlikte o bölgenin ekonomik niteliğinin değişmesi sonucu gayrimenkullerin değeri artar. Bu değer artışı, kamu hizmetlerinin yarattığı katkıdan kaynaklanan bir artıştır. İşte, bu hizmetler sonucu, gayrimenkullerinin değerinde artış olan maliklerden alınan paylara “şerefiye” denilmektedir.¹³⁶

¹³⁶ Akdoğan, A. (2009). *Kamu Maliyesi*. (13. Baskı). Ankara: Gazi Kitabevi, 106-107.

Aslına bakılırsa şerefiye ile harcamalara katılma payı kavramları birbirine çok benzemektedir. Ancak şerefiyenin alınabilmesi için gayrimenkullerde bir değer artışı meydana gelmiş olması gerekirken, harcamalara katılma payında böyle bir husus yoktur. Hatta şerefiye, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nda (Mülga) “değerlenme resmi” olarak ifade edilmektedir. Bununla beraber, aynı kanuna baktığımız zaman şerefiye ve harcamalara katılma payının ayrı ayrı düzenlendiğini görmekteyiz. Buna göre mezkûr kanunun 13'üncü maddesinde harcamalara katılma payı, 16'ncı maddesinde ise değerlendirme resmi (şerefiye) düzenlenmiştir ki bu da bu iki kavramın farklılığını vurgulayan bir başka husustur.¹³⁷

Şerefiye uygulamasında bazı güçlüklerin olduğu da açıktır. Şerefiye bedellerinin objektif bir şekilde belirlenmesinin zor olması, bu güçlüklerin başında gelir. Kullanılacak değerlendirme ölçülerinin doğru ve hakkaniyetli olması, yeterli sayıda ve yetkinlikte personel istihdam edilmesi, şerefiye gelirlerinin kişileri zor durumda bırakmayacak şekil ve zamanda toplanması gibi kıstasların yerine getirilmesi çok kolay değildir.¹³⁸ Nitekim kanun koyucu 1981 yılında çıkardığı 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile şerefiye uygulamasını kaldırmıştır.

Şerefiye uygulaması, kamunun işlem ve eylemleri sonucu kişilerin mallarında meydana gelen değer artışlarını hedeflediği için bunu bir çeşit rant vergisi olarak gören kişiler de mevcuttur.¹³⁹

3.1.4.3. Ecrimisil

Rantın kamuya kazandırılmasında kullanılabilen bir diğer mali araç da “ecrimisil”dir. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde ecrimisil tanımlanmıştır. Buna göre, hazine taşınmazlarının, idarenin izni dışında gerçek ve tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, idarenin zarara

¹³⁷ Yiğit, U. (2018). “Harcamalara Katılma Paylarının Mali Güce Göre Ödeme İlkesi Kapsamında Analizi.” *Maliye Dergisi*, Ocak-Haziran 2018, 174, 442-443.

¹³⁸ Akdoğan, 2009, 107.

¹³⁹ Oktar, S. A. (1997). “Vergi Benzeri Mali Yükümlülükler, Ek Mali Yükümlülükler ve Bir Totolojik Düzenlemenin Analizi”. *Maliye Araştırma Merkezi Konferansları*, Seri: 37, 165.

uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın idarece talep edilen tazminata “ecrimisil” denilmektedir.

Özellikle, bazı turistik kıyı bölgelerinde birtakım oteller, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan kıyıları işgal etmeye tevessül edebilmektedir. Bilhassa turizm sektöründe, müşteri kazanma adına, otelin konum ve imkânlarını zorlayarak müşterilerine özel plaj hizmeti vermek suretiyle kazançlarını artırmak isteyen firmalar bu yola gitmektedirler. Kendi özel mülkümüş gibi kıyıları işgal eden bu oteller, kimi zaman toplumun kıyılardan yararlanmasına da engel olmaktadır. Bu sebeple idare, işgal edilen taşınmazları tespit edip, işgalciler adına ecrimisil tahakkuk ettirmektedir. Burada otel örneğinde görüleceği üzere, otelin özel mülkiyete konu olmayan kıyıları kullanarak elde ettiği rant, ecrimisil tahsilatıyla tekrar kamuya kazandırılmaktadır.

Ecrimisil sadece kıyı bölgelerinde değil, hazine arazisi hüviyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında olan her yerde alınmaktadır. Tabii ki tahsil edilen ecrimisilin, rantın ne kadarlık miktarını karşıladığı tartışmalıdır.

3.1.4.4. Vergiler

Son olarak ele alacağımız mali araç ise vergilerdir. Vergiler, devletler için en önemli gelir kaynaklarının başında gelir. Bunun yanında, piyasada birçok hususu regüle etmek ve yönlendirmek için de önemli bir araçtır. Toplumun harcama dinamiklerini değiştirmek, gelir dağılımında adaleti sağlamak adına servet transferi gerçekleştirmek, bütçe gelirlerini artırmak gibi birçok amacı gerçekleştirmek adına dolaylı veya dolaysız bir şekilde kullanılabilen vergiler, aynı şekilde kentsel toprak rantını kamuya kazandırmada da kullanılabilir. Kimi zaman doğrudan rantlar, kimi zaman da rantı etkileyen unsurlar vergilendirilerek bu amaca ulaşılabilir. Gayrimenkulde, kamusal faaliyetler sonucu malikin çabası olmadan meydana gelen değer artışlarını veya spekülasyon için boş bekletilen arazileri vergilendirmek, rantın miras yoluyla aktarımını engellemek için veraset ve intikal vergisi almak, kentin farklı yerleri için farklı vergi oranları belirleyerek arsa kullanımını yönlendirmek¹⁴⁰ gibi rantı etkileyen birçok husus, konusu ve türü farklı olan birçok vergi eliyle gerçekleştirilebilir.

¹⁴⁰ Keleş ve diğerleri, 1999, 71-72.

Kentsel toprak rantlarının kamuya kazandırılması açısından çok önemli bir araç olan vergiler, çalışmanın kentsel toprak rantının vergilendirilmesine ilişkin bir sonraki bölümünde ayrıntılı olarak ele alınacaktır.



4. KENTSEL TOPRAK RANTININ VERGİLENDİRİLMESİ

4.1. Kentsel Toprak Rantlarını Vergilendirmedeki Amaç

Genel olarak vergilerin amaçlarının mali ve mali olmayan amaçlar olarak iki ana başlıkta incelendiğini görmekteyiz. Vergilerin mali amacı, kamu harcamalarının karşılanması için yeterli vergi geliri elde etme olarak ifade edilebilir. Vergilerin mali olmayan amaçları ise; ülkedeki gelirlerin dengeli dağılmasını sağlamak, büyüme ve kalkınmayı sağlamak, ekonomik istikrarı sürdürmek, çevre sorunlarına çözüm getirmek, sağlığa zararlı ürünlerin tüketimini azaltmak ve bunun gibi birçok diğer amaçlar şeklinde - çok da sınırlandırmaya gitmeden- sayılabilir.¹⁴¹

Yukarıda genel olarak saydığımız amaçların birçoğu, rantın vergilendirilmesinde de geçerlidir. Buna göre, toprak rantının vergilendirilmesinin amaçlarından ilki kamuya gelir sağlamaktır. Özellikle yerel yönetimlerin, büyük altyapı hizmetlerini gerçekleştirebilmeleri için mali açıdan güçlü olmaları gerekmektedir. Verginin mali amacı olarak da nitelendirilecek bu amaç, (2014-2016) Orta Vadeli Program'ında da ifade edilmiştir. Buna göre, ilgili programda “*Yerel yönetimlerin mali imkânlarını güçlendirmek için kentsel rantlar da değerlendirilerek yerel yönetimlerin öz gelirleri artırılabilecektir.*” ibaresine yer verilerek, kamunun gelir elde etme amacı vurgulanmıştır.¹⁴²

Kentsel toprak rantının vergilendirilmesinin bir diğer amacı da -dolaylı da olsa- iktisadi büyümeye ve kalkınmaya katkı sağlamaktır. (2015-2017) Orta Vadeli Program'ında bu amaca matuf olarak; kısıtlı yurt içi tasarrufların üretken alanlara aktarılmasının üretim potansiyeli açısından önemli olduğu, gayrimenkul değer artışlarının vergilendirilmemesinin ciddi rantlar oluşturacağı ve bundan kamunun yeterince pay almaması halinde kaynakların önemli ölçüde üretken olmayan alanlara kayacağı ifade edilerek bu durumun büyüme potansiyelinin artmasına engel olacağı belirtilmiş ve verginin iktisadi büyüme sağlama amacı vurgulanmıştır.¹⁴³

¹⁴¹ Mutluer, M. K., Öner, E., Kesik, A. (2013). *Teoride ve Uygulamada Kamu Maliyesi*. (3. Baskı). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 194-197.

¹⁴² T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2013). *(2014-2016) Orta Vadeli Program*. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı.

¹⁴³ T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2014). *(2015-2017) Orta Vadeli Program*. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı.

Amaçlardan üçüncüsü ise gelir dağılımında adaleti sağlamaktır. Buna göre, herhangi bir çaba göstermeden kolay yoldan rant elde eden kişilerin iktisap ettiği kazançlar, vergilendirme suretiyle topluma ve özellikle dar gelirli kesimlere kazandırılabilir. Bu da gelir dağılımındaki çarpıklıkların bir nebze olsun azalmasını sağlar. Çünkü, rant zaten toplumun tümünün ürettiği bir değer olarak karşımıza çıkar ve bu değer topluma kazandırılması sosyal adalet açısından önemlidir.

Rantın vergilendirilmesinin dördüncü amacı ise spekülasyon faaliyetlerinin kârlılığını düşürerek spekülasyonu azaltmaktır. Bu amaç aynı zamanda toprak fiyatlarının sürekli artmasını engellemek suretiyle enflasyonun azalmasını da sağlayacaktır ki bu da doğrudan olmasa da beşinci bir amaç olarak nitelendirilebilir.

Sayabileceğimiz bir diğer amaç da çevrenin korunmasına ilişkindir. Buna göre, rantların vergilendirilmesi sonucu rantiyerlerin kazançlarının azalması, rant kazanmak uğruna çevreye zarar verme pahasına yapılan girişimleri azaltacaktır. Doğa tahribatının önüne geçilmesi adına önemli olan bu husus, toplumun yaşam kalitesini yükseltecektir.

4.2. Kentsel Toprak Rantının Vergilendirilmesi Bağlamında Vergi Türlerinin ve Uygulamalarının İncelenmesi

Bu bölümde, kentsel toprak rantının vergilendirilmesinde vergi türlerinin nasıl bir işleve sahip oldukları, rantın vergilendirilmesinde ne kadar etkili oldukları ve doğrudan rantı hedefleyip hedeflemedikleri tartışılacaktır.

Ulusal veya uluslararası kapsamda birçok vergi uygulaması ve türü olmasına rağmen, çalışmada esas itibarıyla ülkemizin hâlihazırda ve geçmişteki uygulamaları ana eksen kabul edilecektir. Ayrıca ülkemiz uygulamaları da genellikle gelişmiş ülke tecrübelerinden kaynaklandığı için incelenecek vergi türleri uluslararası paradigmayı da kapsayıcı nitelikte olacaktır. Bunun yanında ülkemizde uygulaması olmayan ve uluslararası önemi yadsınamayacak bazı vergi türleri ve uygulamaları da ele alınarak kapsam genişletilmiş olacaktır.

Buna göre; gelir, kurumlar, gayrimenkul kıymet artış, katma değer, emlak, veraset ve intikal vergileri Türk vergi sistemi özelinde ele alınan alt bölümde tek tek incelenecektir.

Ayrıca bu bölümde vergi kavramı geniş anlamda ele alındığı için konumuzu ilgilendiren tapu ve kadastro harçlarına da yer verilecektir. Bunlara ek olarak, uluslararası alanda öne çıkan vergi türleri ve uygulamalarına ilişkin alt bölümde ise toprak değeri ve toprak değer artışı vergileri ile vergi artışı yoluyla finansman uygulamasına değinilip vergi türleri ve uygulamalarına ilişkin inceleme sonlandırılacaktır.

4.2.1. Türk Vergi Sisteminde Yer Alan Vergi Türleri

4.2.1.1. Gelir Vergisi

Gelir vergisi, gerçek kişilerin bir takvim yılında elde ettikleri gelirin safi tutarlarının vergilendirilmesine yönelik subjektif bir vergidir. Gelişmiş ülkelerde devletlerin en önemli gelir kaynaklarından biri olan gelir vergisi, dolaysız vergilerdendir.¹⁴⁴ Bu verginin ülkemizdeki uygulaması, yürürlükte olan 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (GVK) hükümleri uyarınca gerçekleştirilmektedir.

GVK'nın 1'nci maddesinde, gerçek kişilerin gelirlerinin gelir vergisine tabi olduğu belirtilmiş, 2'nci maddesinde ise gelir vergisine tabi olacak kazanç ve iratlar yedi bent halinde sayılmıştır: 1. Ticari kazançlar, 2. Zirai kazançlar, 3. Ücretler, 4. Serbest meslek kazançları, 5. Gayrimenkul sermaye iratları, 6. Menkul sermaye iratları, 7. Diğer kazanç ve iratlar. Bu kazanç ve iratlardan ilk altı bentte yer alanlar, kanunun ilgili maddelerinde tarif edilmiş ve bunların kapsamında değerlendirilecek kazançlar tek tek sayılmıştır. Mezkûr kanunun 80'inci maddesinde ise, bahsi geçen gelir unsurlarının yedincisi olan “Diğer kazanç ve iratlar”, “1. Değer artış kazançları” ve “2. Arızı kazançlar” olarak tadat edilmiş ve bunlar sırayla GVK'nın mükerrer 80 ve 82'nci maddelerinde sayılmıştır. İşte bu maddelerde yer alan ve kanunun 2'nci maddesinde sayılan yedi gelir unsurundan ilk altısı kapsamına girmeyen kazanç ve iratlar, kanunun “Diğer Kazanç ve İratlar”a ilişkin hükümlerine göre vergilendirilecektir.

GVK'nın, “Değer artış kazançları”nı düzenleyen mükerrer 80'inci maddesinin birinci fıkrasının (6) numaralı bendinde, iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız iktisap edilenler hariç) kanunun 70'inci maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal ve hakların iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan

¹⁴⁴ Akdoğan, 2009, 257, 259.

kazançların değer artışı kazancı olarak vergilendirileceği hükme bağlanmıştır. Bu hükümle, ilgili bentlerde sayılan arazi ve bina gibi birçok gayrimenkulün elden çıkarılması sonucu elde edilen değer artış gelirlerinin de vergilendirileceği anlaşılmaktadır. Bununla beraber, aynı kanunda yer alan mükerrer 80'inci maddenin üçüncü fıkrasında, bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının belirli bir kısmının (2019 yılı için 14.800,00.-TL) vergiden müstesna olduğu belirtilmiştir. Eğer gayrimenkul, iktisap tarihinden beş yıl geçtikten sonra elden çıkarılmışsa veya bu süre içinde elden çıkarılsa bile elde edilen kazanç istisna tutarını aşmıyorsa ya da ivazsız iktisap edilmişse, gelir vergisi söz konusu olmayacaktır.

GVK'nın 1'inci maddesinde, elde edilen kazanç ve iratların safi tutarının vergilendirileceği belirtilmiş; mükerrer 81'inci maddesinin birinci fıkrasında ise, değer artışında safi kazancın, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve para ile temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunacağı belirtilmiştir. Bulunacak bu safi kazancın kanunda belirtilen istisna haddini aşan kısmı üzerinden, GVK'nın 103'üncü maddesinde yer alan artan oranlı tarife (%15, %20, %27, %35) uygulanarak gelir vergisi hesaplanır. Vergi kural olarak mükellefin beyanı üzerine tarh olunur.

Gayrimenkul alım satımı ticari amaç kapsamında ifa ediliyorsa, bu durumda değer artış kazancı değil, ticari kazanç söz konusu olacaktır. Nitekim GVK'nın 37'nci maddesinin birinci fıkrasında, her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu belirtilmiştir. Bu sebeple örneğin bir ticari işletmenin gayrimenkul satışından elde ettiği kazanç ticari kazanç olacaktır ve değer artış kazancı olarak nitelendirilmeyecektir. Aynı maddenin ikinci fıkrasının (4) numaralı bendinde ise, gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle devamlı olarak uğraşanların bu işlerinden elde edilen kazançların ticari kazanç sayılacağı hüküm altına alınmıştır. Kanuni karine olan bu hüküm uyarınca, gayrimenkul alım satım işleri süreklilik arz ediyorsa kanunun ticari kazançla ilişkin hükümlerine göre vergilendirme söz konusu olacaktır.¹⁴⁵

GVK'nın yukarıda bahsedilen hükümlerine baktığımızda, gayrimenkul alım satımından kaynaklanan değer artışı kazancının vergilendirilmesine ilişkin hükümlerin rantı

¹⁴⁵ Ticari kazanç ve değer artış kazancı ayırımına ilişkin doktrinde tartışmalar vardır. Ancak konumuzu ilgilendirmediklerinden çalışmada bunlara yer verilmemiştir.

vergilemede çok da etkin olmadığı görülmektedir. Öncelikle rant vergisi, ileride de görüleceği üzere toprak sahibinin herhangi bir emek ve çabası olmadan kamunun bayındırlık, imar vb. faaliyetleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarını vergilendirme amacı güderken, GVK kapsamındaki değer artış kazancının vergilendirilmesi herhangi bir sebepten dolayı gayrimenkulde meydana gelen artışı kapsayabilir.¹⁴⁶ Ayrıca değer artışı kazancı, gayrimenkulün iktisabından itibaren beş yıl içinde gerçekleşen elden çıkarmalarda vergilendirilmektedir. Bu süreden sonraki elden çıkarmalarda elde edilen kazançlarda ise vergilendirme yapılmamaktadır. Bu sebeple toprak sahiplerinin elde ettiği yüksek rantlar vergilendirme dışı kalabilir.¹⁴⁷ Ayrıca, değer artışı kazancının bir kısmının vergiden müstesna olması, rantın da bir kısmının vergilendirme dışı kalmasına sebep olacaktır. Bunlara ilave olarak, ivazsız bir şekilde iktisap edilen gayrimenkullerin satışından elde edilen değer artışı kazançları vergiye tabi tutulmamaktadır. Böylece, karşılıksız olarak gayrimenkul iktisap eden maliklerin elde ettiği yüksek rantlar vergi dışı kalabilmektedir. Bir diğer husus da gayrimenkulde meydana gelen değer artışlarının, gayrimenkul elden çıkarılmadığı sürece vergilendirilemeyeceğidir. Bundan dolayı, realize edilmemiş gelirler vergi dışı kalacaktır.

Bu vergide kural olarak beyan usulü geçerli olduğu için, mükelleflerin matrah üzerindeki etkisi fazladır. Mükellefler, kanunda açık olmayan hususları kendi lehine yorumlama veya matrahı oluşturan unsurları eksik bildirme yoluna tevessül edebilirler ve böylece vergi ziyasına neden olabilirler. Bu da rantların vergi dışı kalması anlamına gelecektir.

4.2.1.2. Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi, kurum kazançlarını vergilendirmeye yönelik, objektif ve dolaysız bir vergidir.¹⁴⁸ Bu verginin ülkemizdeki uygulaması, yürürlükte olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) hükümleri uyarınca gerçekleştirilmektedir.

¹⁴⁶ Tunçer, M., Rakıcı, C. (2014a). "Rant Vergisi Üzerine-I". *Yaklaşım Dergisi*, Haziran 2014, Sayı 258, 236-237.

¹⁴⁷ 2013 yılında TBMM'ye sunulan Gelir Vergisi Kanunu Tasarısı'nda bu sorunun çözümüne ilişkin hükümler yer almaktaydı. Buna göre, taşınmazların elden çıkarılmasında İki, üç, dört ve beş tam yıldan fazla süreyle elde tutulanlardan elde edilen gelirlerin sırasıyla %40, %50, %60 ve %75'i istisna kapsamındadır ve elde tutma süresi ne olursa olsun bu gelirin en az %25'i vergiye tabi olacaktır. (Bkz: Bakanlar Kurulunun 27/05/2013 tarihli Gelir Vergisi Kanunu Tasarısı md.49).

¹⁴⁸ Akdoğan, 2009, 323; Mutluer ve diğerleri, 2013, 248.

KVK'nın 1'nci maddesinin birinci fıkrasında; sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait işletmeler ve iş ortaklıklarının kazançlarının kurumlar vergisine tabi olduğu belirtilmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasında ise kurum kazancının, gelir vergisinin konusuna giren gelir unsurlarından oluştuğu hükme bağlanmıştır. Bu sebeple, sayılan kurumlar tarafından yapılacak gayrimenkul alım satımından elde edilecek kazançlar kurumlar vergisine tabi tutulacaktır.

KVK'nın 6'ncı maddesinde kurumlar vergisinin, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı, bu kazancın tespitinde ise GVK'nın ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Kurum kazancının tespitinde indirilebilecek giderler, yapılabilecek zarar mahsupları ve diğer indirimler de KVK'nın sırasıyla 8, 9 ve 10'uncu maddelerinde belirtilmiştir. Bunların yanında, kanunda yer alan muafiyet ve istisnalar da ödenecek verginin hesaplanmasında göz önünde bulundurulur. Genel vergi oranı %20 olmakla beraber, bahsi geçen kanunun geçici 10'uncu maddesi uyarınca, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için bu oran %22 olarak uygulanacaktır. Vergi, kural olarak mükellefin veya vergi sorumlusunun beyanı üzerine tarh olunur.

KVK'nın 4'üncü maddesinde kurumlar vergisinden muaf olan kurumlar sayılmıştır. Bu kapsamda örneğin, kanunla kurulan emekli ve yardım sandıkları ile sosyal güvenlik kurumları tarafından yapılan gayrimenkul satışından elde edilen kazançlar vergilendirilmeyecektir.

KVK'nın 5'inci maddesinde ise istisnalara yer verilmiştir. Bu maddenin birinci fıkrasının (e) bendinde; kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'lik kısmının vergiden müstesna olduğu belirtilmiştir. Ancak taşınmaz ticareti ve kiralanmasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır. Bu kapsamda, örneğin konut yapıp satan bir inşaat firmasının müşterilere sattığı konutlardan elde ettiği kazançlar vergilendirilecekken, şirketin yönetim faaliyetlerinin yürütüldüğü hizmet binasını değiştirme amaçlı yaptığı bir satıştan elde ettiği kazanç istisna kapsamına girecektir.

KVK'nın yukarıda bahsedilen hükümlerine baktığımızda gayrimenkul satışından kaynaklanan kazancın vergilendirilmesine ilişkin hükümlerin –GVK'da olduğu gibi- rantı vergilemede çok da etkin olmadığı görülmektedir. Gelir vergisi hususunda bahsettiğimiz eksiklikler burada da geçerlidir. Rant vergisi, toprak sahibinin herhangi bir emek ve çabası olmadan, kamunun bayındırlık, imar vb. faaliyetleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarını vergilendirme amacı güderken, KVK kapsamında böyle bir amaç güdülmez. Ayrıca KVK'nın 5/1-e maddesinde yer alan istisna uygulaması da kazanılan rantların büyük bir kısmını vergilendirme dışı bırakacaktır. Bunun yanında, rantla ilgili olmasa bile, kurum kazancının tespitinde indirim unsuru olacak birçok giderin ve geçmiş yıl zararlarının (Beş yıldan fazla nakledilmemek üzere) olması da rantın vergilendirilmesinin önüne geçebilecektir. Tıpkı gelir vergisinde olduğu gibi, kurumlar vergisinde de kural olarak beyan usulü geçerli olduğu için, mükelleflerin vergi ziyana sebebiyet vermeleri olasıdır ve bu da rantın vergilendirilmesini engelleyici bir unsurdur. Yüksek değerli gayrimenkulleri alıp satabilecek finansman gücüne genelde kurumlar vergisine tabi büyük şirketler sahip olduğu için bahsedilen hususlar daha önemli hale gelmektedir. Bunun yanında kurumlar vergisinin %20'lik oranı (2018, 2019 ve 2020 için %22) da elde edilen büyük rantların kamuya kazandırılması noktasında yetersiz kalabilir.

4.2.1.3. Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi

Gayrimenkul kıymet artışı vergisi, özel servet artışı vergilerinin en önemli örneklerinden biridir.¹⁴⁹ Ülkemizde, hâlihazırda yürürlükte olmayan gayrimenkul kıymet artışı vergisi, 1318 sayılı Finansman Kanunu'nun 10/08/1970 tarih ve 13575 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilk halinde 33 ila 46'ncı maddeleri kapsayan üçüncü kısımda düzenlenmiş idi. Bu maddeler daha sonra yürürlükten kaldırılmıştır.

Söz konusu kanunun “Vergiye doğuran olay” başlıklı 33'üncü maddesinde; Türkiye'deki arazi, arsa veya bunların üzerindeki binaların (Bağımsız bölümler dahil) ivazlı veya ivazsız (Veraset yolu ile intikaller ve kanuni mirasçılara yapılan şartlı veya şartsız hibeler, kanuni mirasçılar arasında yapılan her nevi taksim, ifraz, temlik veya trampalar ile müşterek malikler arasında yapılan taksim ve ifrazlar hariç) devir ve temlikinden ve bunların karşılıklı olarak trampa edilmesinden doğan değer farklarının vergiye tabi olduğu hükmüne

¹⁴⁹ Mutluer ve diğerleri, 2013, 277.

yer verilmiş, bunu takip eden 34'üncü maddede ise verginin mükellefi, “bina, arazi ve arsaları devir ve temlik eden gerçek ve tüzel kişiler” olarak belirlenmiştir.

Mezkûr kanunun 35'inci maddesinde ise istisna ve muafiyetler düzenlenmiştir. Buna göre; genel bütçeye dahil daireler, katma bütçeli idareler, özel idare ve belediyeler ile köyler vergiye tabi değildir. Gelir ve kurumlar vergisine tabi olan mükelleflere ait teşebbüslerin aktiflerine kayıtlı gayrimenkuller de bu verginin dışında tutulmuştur. Bunların yanında belediye sınırları ile belediye sınırlarına mücavir bulunan ve beldenin müstakbel gelişimi bakımından lüzum görülen sahalardan dışındaki devir ve temliklerden doğan değer farklarının 40.000 lirası veya iktisap olunan değerlerin %10 u, belediye sınırları ile belediye sınırlarına mücavir bulunan ve beldenin müstakbel gelişimi bakımından lüzum görülen sahalardan içindeki devir ve temliklerden doğan değer farklarının ise 5.000 lirası vergiden müstesna tutulmuştur.

Verginin matrahı ise bahsi geçen kanunun 36'ncı maddesinde düzenlenmiştir. Burada da ivazlı ve ivazsız iktisap şekillerine göre iki farklı yöntem benimsenmiştir. Buna göre ivazlı iktisaplarda verginin matrahı; arazi, arsa ve bunlar üzerindeki binaların (Bağımsız bölümleri dahil) devir ve temlik karşılığında iktisap olunan değerler ile bunların iktisap maliyetleri arasındaki fark olarak belirlenmiştir. İvazsız iktisaplarda ise söz konusu arazi, arsa ve bunlar üzerindeki binaların devir ve temlik tarihindeki rayiç bedelleri ile devir ve temlik edenin iktisap maliyetleri arasındaki fark, matrah olarak belirlenmiştir. Kanunun 38'inci maddesinde ise matrahtan indirilebilecek giderlere yer verilmiştir. Buna göre, gayrimenkulün iktisabı için ödenmiş her türlü vergi, resim ve harçlarla faiz, komisyon ve benzeri masraflar ile iktisaptan itibaren her yıl için iktisap maliyetinin %5'i oranında hesaplanacak götürü gider ile bina ve arazi için ödenmiş bulunan bina ve arazi vergileri matrahtan indirilebilecektir. Hesaplanan bu matrah üzerinden ise madde 39'da yer alan artan oranlı vergi tarifesi (%15, %20, %30, %40, %50) uyarınca vergi hesaplanacaktır. Vergi, kanunun 40 ve 41'inci maddelerine göre, mükellefin beyanı üzerine gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesince tarh olunur. Bunların yanında 42'nci maddede mükelleflere, devir ve temlik dolayısıyla kendilerine ödenecek meblağın (İvazsız intikallerde beyan edecekleri değer) %3'ünü verginin teminatı olarak gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesine yatırma mecburiyeti getirilmiştir.

İlgili kanunun gerekçesinde, Türkiye’de tasarrufların artırılması kadar, bunların kullanılacağı alanların da önemli olduğu vurgulanmıştır. Bunun yanında, gerekçede; sınai sektörlerdeki gelişmeyle beraber artan kentleşme, gelişmiş bir sermaye piyasasının olmaması, riskten kaçınma eğiliminin ekonomiyi etkisine alması gibi faktörlerin, özellikle son yıllarda halk tasarruflarının gayrimenkul piyasasına kaymasına neden olduğu, bu sebeple tasarrufların olumlu sahalara kaydırılması açısından, spekülative yatırımların cazibesini azaltmanın gerektiği ifade edilmiştir. İşte ilgili kanuna ilişkin tasarı ile, Türkiye'deki bina, arazi ve arsaların ivazlı veya ivazsız devir ve temlikinden doğan değer farklarının, artan oranlı bir tarife ile vergilendirilmesi suretiyle, tasarrufların spekülative karakterdeki gayrimenkul piyasasına yönelmesinin önlenebileceği ve uzun süre arsaların elde tutulmasından kaynaklanan gayrimenkul fiyat artışlarının muayyen bir ölçüde durdurulabileceği düşünülmektedir. Bütün bu hususlara ilaveten bu verginin oldukça önemli bir hasılat değeri olacağı da öngörülmüştür.¹⁵⁰

1318 sayılı Finansman Kanunu’nda düzenlenmiş gayrimenkul kıymet artış vergisi, 21/01/1982 tarihinde 2588 sayılı Kanun’un 18’inci maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. 2588 sayılı Kanun’un gerekçesinde verginin kaldırılmasına ilişkin nedenler sıralanmıştır. Buna göre, gayrimenkuller üzerinden alınan vergi sayısının azaltılması, gayrimenkuller üzerindeki vergi yükünün hafifletilmesi, işlemlerde kolaylık sağlanarak mükelleflerin şikâyet ve huzursuzluklarının giderilmesi ve vergi dairelerindeki yoğun iş yükünün azaltılması amacıyla emlak alım ve gayrimenkul kıymet artışı vergileri tamamıyla yürürlükten kaldırılarak, sözü edilen kanunların konusuna giren olaylar basitleştirilmek suretiyle 492 sayılı Harçlar Kanunu’nun (HK) mevzuuna alınacağı ifade edilmiş ve gayrimenkul kıymet artışı vergisi kaldırılarak yerine satıcılardan binde 40 oranında harç alınmasının sağlanacağı belirtilmiştir.¹⁵¹

Gayrimenkul kıymet artışı vergisine ilişkin hükümlere baktığımızda; arazi, arsa veya binaların, ivazlı veya ivazsız olmasına bakılmaksızın, devir ve temlik işlemlerinden

¹⁵⁰ İnternet: TBMM. (1970). 1970 Yılı Bütçesi Finansman Kanunu Tasarısı ve Adalet, İçişleri, Maliye ve Plan Komisyonlarından Seçilen 3’er Üyeden Kurulu 38 No.lu Geçici Komisyon Raporu (1/330). Web: https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM_/d03/c006/mm__03006106ss0197.pdf adresinden 25 Ekim 2018’de alınmıştır.

¹⁵¹ İnternet: TBMM. (1981). Bazı Vergi Kanunlarında ve Tahsilatın Hızlandırılması Hakkındaki Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Bütçe - Plan Komisyonu Raporu. (1/270). Web: https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MGK_/d01/c006/mgk_01006094ss0292ek07.pdf adresinden 25 Ekim 2018’de alınmıştır.

kaynaklanan değer farklarının vergilendirildiğini görmekteyiz. Ancak veraset yolu ile intikaller ve kanuni mirasçılara hibe gibi birtakım unsurlar vergilendirme dışı tutulmuştur. Değer artışının kaynaklandığı unsur önemsenmemiş ve her değer artışı vergilendirilmeye çalışılmıştır. Oysa rantın vergilendirilmesinin esas amacı, toprak sahibinin çabasına dayanmayan değer artışlarını vergilendirmektir.

Devir ve temlik işlemlerinde ivazlı veya ivazsız iktisap ayrımı yapılmaması, rantların vergilendirilmesi açısından etkililiği artıran bir unsurdur. Böylece, kişilerin muvazaalı işlem yaparak vergi kaçırması önlenmiş olur. Zira kişiler, görünürde bir bağış işlemi yapmak suretiyle asıl işlem olan satışı gizlemek yoluna gidebilirler.¹⁵² Bunların yanında muafiyet ve istisnalara ilişkin hükümler de önemlidir. Özellikle gelir ve kurumlar vergisine tabi olan mükelleflere ait teşebbüslerin aktiflerine kayıtlı gayrimenkullerin bu verginin dışında tutulması önemli kayıplar doğurabilir. Örneğin, gayrimenkul kıymet artışı vergisinin uygulamaya geçtiği yıllarda kurumlar vergisi %20 civarındadır; gayrimenkul kıymet artışı vergisinde ise %15 ila %50 arası bir vergilendirme söz konusudur. Böyle bir husus, özellikle yüksek değer artışlarının vergilendirilmesi bakımından büyük farklar doğurabilir.

Değer artışlarının bir kısmının vergiden müstesna olması da rantın bir kısmının vergilendirme dışı kalmasına yol açmaktadır. Bahsi geçtiği üzere, belediye sınırları ile belediye sınırlarına mücavir bulunan ve beldenin müstakbel gelişimi bakımından lüzum görülen sahaların dışındaki ve içindeki toprakların temlik veya devrinden doğan değer artışları farklı istisnalara konu edilmiş, buna göre bahsi geçen yerlerin içinde kalan alanlarda daha düşük tutarda istisnalar belirlenmiştir. Her ne kadar değer artışlarında istisna olması rantın bir kısmının vergilendirme dışı kalmasına sebep olsa da, en azından rantın görece fazla olduğu yerler için belirlenen istisnaların, rantın az olduğu yerler için belirlenen istisnalara göre fazla olması vergide adalet ilkesiyle örtüşmektedir.

Sözü geçen vergide kural olarak beyan usulü geçerli olduğu için, mükelleflerin matrah azaltıcı işlere tevessül etme olasılığı fazladır. Bu da rantların vergi dışı kalması anlamına gelebilir.

GVK'daki değer artış kazançlarının vergilendirilmesinde olduğu gibi, gayrimenkul kıymet artışı vergisinde de gayrimenkul elden çıkarılmadığı sürece vergilendirme

¹⁵² Bu husus Borçlar Hukuku'nda nisbi muvazaa olarak adlandırılmaktadır.

olmayacaktır. Bu da realize edilmemiş kazançların vergilendirilemeyeceği anlamına gelmektedir.

4.2.1.4. Katma Değer Vergisi

Katma değer vergisi, harcamalar üzerinden alınan objektif ve dolaylı bir vergidir.¹⁵³ Bu verginin ülkemizdeki uygulaması, yürürlükte olan 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu (KDVK) hükümleri uyarınca gerçekleştirilmektedir.

KDVK'nın 1'inci maddesinde katma değer vergisinin konusu düzenlenmiş; buna göre, Türkiye'de ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler ile her türlü mal ve hizmet ithalatı bu vergiye tabi tutulmuştur. Bunun yanında verginin konusu yukarıda bahsedilen işlemlerle sınırlı tutulmamış ve bunlara ek olarak "Diğer faaliyetlerden doğan teslim ve hizmetler" adı altında bazı işlemlerin de vergiye tabi olduğu belirtilmiştir. Bu işlemlerden bir tanesi de GVK'nın 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanmasıdır. Buna göre; arazi, bina gibi gayrimenkullerin kiralanması da vergiye tabidir (Ancak daha sonra da bahsedileceği üzere, KDVK'nın 17'nci maddesinin dördüncü fıkrasının (d) bendine göre, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri vergiden müstesnadır.).

KDVK'nın 8'inci maddesinde, verginin mükellefleri sayılmıştır. Buna göre mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde bu işleri yapanlar, ithalatta mal ve hizmet ithal edenler, arazi ve bina gibi gayrimenkullerin kiralanmasında ise bunları kiraya verenler vergi ödemekle mükelleftirler. Diğer işlere ilişkin mükellefiyetler de adı geçen maddede tek tek sayılmıştır. Ancak, katma değer vergisi, çoğu zaman fiyat mekanizması yoluyla nihai tüketicilere yansıtılmaktadır.

Katma değer vergisinde vergiyi doğuran olay, verginin konusunu oluşturan işlemler bakımından ayrı ayrı esaslara bağlanmıştır. Örneğin; mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde vergiyi doğuran olay, malın teslimi veya hizmetin yapılmasıdır. Malın tesliminden veya

¹⁵³ Mutluer ve diğerleri, 2013, 254.

hizmetin yapılmasından önce fatura verilmesi hallerinde ise faturanın düzenlenmesi vergiyi doğuran olay olarak kabul edilmiştir.¹⁵⁴

KDVK'da oldukça geniş bir istisna düzenlemesine yer verilmiştir. Kanunun "İstisnalar" başlıklı ikinci kısmında; ihracata, ithalata, petrol aramalarına, teşvik belgeli yatırımlara, taşımacılığa, diplomasiye, kültür ve eğitime, sosyal ve askeri amaçlara ilişkin birçok istisna kalemine yer verilmiştir. Bunlardan birisi de yukarıda söylenildiği gibi gayrimenkullerin kiralanmasına ilişkindir. Buna göre mezkûr kanunun 17/4-d maddesi uyarınca, iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması işlemleri vergiden müstesnadır. Gayrimenkullere ilişkin bir diğer istisnaya ise kanunun 17/4-k maddesinde yer verilmiştir. Buna göre, organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri vergiden müstesnadır. Gayrimenkullerle alakalı üçüncü istisna ise kanunun 17/4-r maddesinde yer almaktadır. Buna göre ise, kurumların aktifinde en az iki tam yıl süreyle bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimler ile bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine borçlu olanların ve kefillerinin borçlarına karşılık taşınmazların bankalara, finansal kiralama ve finansman şirketlerine devir ve teslimleri ile bu taşınmazların finansal kiralama ve finansman şirketlerince devir ve teslimi vergiden müstesnadır. Ancak istisna kapsamındaki taşınmazların ticaretini yapan kurumların, bu amaçla aktiflerinde buldukları taşınmazların teslimleri istisna kapsamı dışındadır.

Verginin matrahına ilişkin düzenlemelere, KDVK'nın üçüncü kısmının birinci bölümünde yer verilmiştir. Bu hükümlere baktığımızda matrah, verginin konusunu oluşturan işlemler bakımından ayrı ayrı esaslara bağlanmıştır. Kanunun 20'nci maddesinin birinci fıkrasına göre, teslim ve hizmet işlemlerinde matrah, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedeldir. 21 ve 22'nci maddelerde de sırasıyla ithalatta matrah ve uluslararası yük ve yolcu taşımalarında matrah düzenlenmiştir. 23'üncü maddede ise özel matrah şekillerine yer verilmiştir. Bunların yanında, 24 ve 25'inci maddelerde matraha dahil edilecek ve edilmeyecek unsurlar belirlenmiştir.

KDVK'nın 28'inci maddesine göre, katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için %10'dur. Cumhurbaşkanı bu oranı dört katına kadar artırmaya, %1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası

¹⁵⁴ Öncel, M., Kumrulu, A. G., Çağan, N. (2016). *Vergi Hukuku*. (25. Baskı). Ankara: Turhan Kitabevi, 411.

ve inşaatın yapıldığı arsanın veya konutun vergi değeri ve bulunduğu yeri esas alarak konut teslimleri için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir. Bu hükümler uyarınca, muhtelif mal ve hizmetler için %1, %8 ve %18'lik oranlar belirlenmiştir. Mal ve hizmetlere uygulanacak katma değer vergisi oranlarının tespitine ilişkin karara ekli (I) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %1, (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için %8, bu listelerde yer almayan vergiye tabi işlemler için %18 oranı uygulanacaktır.

KDVK'nın 29'ncü maddesinde, mükelleflerin yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden, bu kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak indirebilecekleri katma değer vergileri sayılmıştır. Buna göre, mükelleflerin kendilerine yapılan teslim ve hizmetler dolayısıyla hesaplanarak düzenlenen fatura ve benzeri vesikalarda gösterilen katma değer vergisi, ithal olunan mal ve hizmetler dolayısıyla ödenen katma değer vergisi gibi vergiler hesaplanan katma değer vergisinden indirilebilecektir. Kanunun 30'uncü maddesinde ise indirilemeyecek katma değer vergileri sayılmıştır.

Katma değer vergisi, kanunda aksine hüküm bulunmadıkça mükelleflerin yazılı beyanları üzerine tarh olunur (KDVK md. 40). Mükellefler ve vergi kesintisi yapmakla sorumlu tutulanlar, katma değer vergisi beyannamelerini kural olarak vergilendirme dönemini takip eden ayın yirmi dördüncü günü akşamına kadar ilgili vergi dairesine vermekle yükümlüdürler (KDVK md. 41). Katma değer vergisi, beyannamenin verildiği günde, beyanname posta ile gönderilmişse, vergiyi tarh edecek daireye geldiği tarihi takip eden yedi gün içinde tarh edilir (KDVK md. 45). Tarh işlemini KDVK madde 43'te sayılan vergi daireleri ve gümrük idareleri yapar. Beyanname vermek mecburiyetinde olan mükellefler ile vergi kesmekle sorumlu tutulanlar, bir vergilendirme dönemine ait katma değer vergilerini beyanname verecekleri ayın yirmi altıncı günü akşamına kadar ödemeye mecburdurlar. Diğer bazı hallere ilişkin ödeme süreleri KDVK madde 46'da tek tek sayılmıştır.

Daha önceden belirtildiği üzere, katma değer vergisi harcama üzerinden alınan vergilerdendir. Bu verginin esas amacı rantları vergilendirmek olmasa da, dolaylı yoldan rantlara etki ettiği söylenebilir. Vergi genellikle nihai tüketiciye yansıtıldığından, piyasa fiyatlarını ve dolayısıyla mala olan talebi de etkilemektedir. Nitekim KDVK'nın gerekçesinde, katma değer vergisinin tüketim harcamaları üzerindeki frenleyici etkisi

sayesinde enflasyonist baskıyı hafifletmede, yani fiyat artışlarını dizginlemede önemli bir araç olduğu vurgulanmıştır.¹⁵⁵ Bu durumun rantları da etkileyeceği açıktır. Ancak, kanunda birçok istisna yer almaktadır. Bu istisna kapsamına giren işlemlerden elde edilecek rantlar vergilendirilemeyecektir. Örneğin, bir gerçek kişinin ticari faaliyet kapsamı dışında yaptığı bir gayrimenkul satışında vergi doğmayacaktır.

Yukarıda bahsedildiği üzere, teslim ve hizmet işlemlerinde matrah, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedeldir. Bu matraha, ilgili oranlar tatbik edilerek vergi hesaplanmaktadır. Örneğin bir inşaat şirketi, bir müşterisine net alanı 140 metrekare olan ve yapı ruhsatının alındığı tarihte, üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun (EVK) 29'uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim metrekare vergi değeri 300,00.-TL olan bir konutu, katma değer vergisi hariç 200.000,00.-TL bedelle satmış olsun. Mal ve hizmetlere uygulanacak katma değer vergisi oranlarının tespitine ilişkin karara baktığımızda, bu kıstastaki bir konut tesliminin tabi olduğu vergi oranının %1 olduğu görülmektedir. Dolayısıyla hesaplanan katma değer vergisi, $200.000,00.-TL * \%1 = 2.000,00.-TL$ olacaktır. Buna göre, konutun satışından elde edilecek rant ne kadar fazla olursa, vergi de o kadar fazla olacaktır. Belirtmek gerekir ki, bu satış bedelinin içinde sadece rant yoktur. Konutun satış bedeli; konutu satan kişinin maliyetlerini, ortalama kârlarını ve rantı içerir. Bu sebeple doğrudan rantın vergilendirilmediği de görülmektedir. Ayrıca satıcı çoğu zaman hesaplanan katma değer vergisinden kendi ödediği katma değer vergisini indirir ve ödenecek vergi çıkmayabilir. Bunun yanında, yukarıda da bahsedildiği üzere katma değer vergisi genellikle nihai tüketiciye yansıtılmaktadır; diğer bir deyişle, aslında satış yoluyla rant elde eden satıcı vergilendirilmemektedir. Satıcı sadece, alıcıdan tahsil ettiği katma değer vergisini beyan eder ve devlete öder. Bu açıdan bu vergi, rantların kamuya kazandırılması açısından adaletli bir vergi sayılmaz. Çünkü rantın vergilendirilmesinde amaç, çaba göstermeden rant elde eden kişinin elde ettiği kazancı topluma kazandırmaktır.

Bu vergi türünün rantların vergilendirilmesinde adalet ilkesine hizmet eden yönlerine de değinmek gerekir. Mal ve hizmetlere uygulanacak katma değer vergisi oranlarının tespitine ilişkin karara baktığımızda, gayrimenkullerin cins, boyut ve hatta birim metrekare vergi değerine göre farklı oranların belirlendiği görülmektedir. Örneğin bir arazinin

¹⁵⁵ İnternet: TBMM. (1984). Katma Değer Vergisi Kanunu Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/498). Web: <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d17/c007/tbmm17007016ss0130.pdf> adresinden 2 Kasım 2018'de alınmıştır.

tesliminde geçerli oran %18 iken, bazı konut teslimlerinde uygulanacak oran %1'e kadar düşmektedir. Ayrıca her konut teslimi de aynı orana tabi tutulmamıştır. Buna göre, konutların net alanı 150 metrekareden büyük veya küçük olması ya da üzerine yapıldığı arsanın birim metrekare değerinin belirli tutarlardan büyük veya küçük olması gibi hususlara göre vergi oranı değişebilmektedir. Bu rantların adaletli bir şekilde vergilendirilmesi adına müspet bir düzenlemedir. Çünkü, barınma ihtiyacını giderme adına küçük ve mütevazı bir konut almak ile spekülatif amaçla arsa veya büyük, lüks bir konut almak aynı oranda vergilendirilmemiş olacaktır. Ayrıca boş araziler, ranta daha fazla konu olabilmektedir. Ancak tüm bunlara rağmen katma değer vergisi, rantları vergilendirme ve kamuya kazandırma adına etkili bir vergi değildir. Bu vergi çok dolaylı bir şekilde rantlara etki edebilmektedir ve rantiyerden ziyade rant ödeyen kişilerin üzerinde kalmaktadır.

4.2.1.5. Emlak Vergisi

Servet üzerinden alınan vergilerin başında gelen emlak vergisi, bina ve arazi vergisi olmak üzere iki çeşit olarak EVK'da düzenlenmiştir. Kanunun ilgili hükümlerine göre; Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bina vergisine, arazi ve arsalar¹⁵⁶ ise arazi vergisine tabidir (EVK md. 1, 12). Bu vergileri; binanın, arsanın veya arazilerin malikleri, varsa intifa hakkı sahipleri, her ikisi de yoksa bunlara malik gibi tasarruf edenler öder (EVK md. 3, 13).

Mezkûr kanunda birçok muafiyete yer verilmiştir. Buna göre; özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve devlete ait bina ve araziler verginin dışında tutulmuştur. Bunların yanında düzenlenen diğer birçok muafiyet vardır ve bunlara bakıldığında genellikle kamusal niteliği ağır basan bina ve arazileri konu edindiği görülmektedir (EVK md. 4, 14). Bahsedilen bu daimi muafıkların yanında mezkûr kanunun 5 ve 15'inci maddelerinde bina ve arazi vergilerine ilişkin birçok geçici muafiyete de yer verilmiştir. Bunun yanında, kanunun 16'ncı maddesinde arazi vergisine ilişkin bir istisna hükmü yer almaktadır. Buna göre, mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (Arsalar hariç) toplam vergi değerinin 10.000.-TL'si arazi vergisinden müstesnadır.

Bina ve arazi vergilerinin matrahları, EVK'nın 29'uncu maddesinde belirtilen vergi değerlerinden ibarettir. Buna göre vergi değeri; arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul

¹⁵⁶ EVK'nın 12'nci maddesi uyarınca, belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır.

Kanunu'nun (VUK) asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca tespit olunan birim değerlere göre hesaplanır. Arsalar bakımından her mahalle için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler itibarıyla, araziler bakımından ise her il veya ilçe için arazinin cinsi itibarıyla birim değer tespit olunur. Binalar için vergi değeri ise, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile arsa değeri esas alınarak hesaplanır. Vergi değeri, her yıl bir önceki yıl vergi değerinin, VUK hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur. Bu değer; mevcut binalara ek yapılması veya asansör konulması, binanın yanması, arazinin ağaçlandırılması veya tarıma elverişli hale getirilmesi gibi durumlarda değişir (EVK md. 33).

Bina vergisinin oranı EVK'nın 8'inci maddesinde düzenlenmiştir ve meskenlerden binde bir, diğer binalardan ise binde iki oranında vergi alınacağı hükme bağlanmıştır. Arazi vergisine ilişkin oranlar ise kanununun 18'inci maddesinde yer almaktadır. Buna göre arazilerden binde bir, arsalardan ise binde üç oranında vergi alınacaktır. Ayrıca, tüm bu oranlar, 5216 sayılı Kanun'un uygulandığı büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı olarak uygulanacaktır.

Bina ve arazi vergileri, ilgili belediyeler tarafından EVK'nın 29'uncu maddesine göre hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur (EVK md. 11, 21). Vergiler, mezkûr kanununun 11 ve 21'inci maddelerindeki tarihler baz alınarak tarh edilir. Bu suretle tarh olunan vergiler tarhiyat tarihinde tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir. Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, 29'uncu maddeye göre tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan bina ve arazi vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır (EVK md. 11, 21). Bu vergiler, her yıl iki eşit taksitte ödenir (EVK md. 30).

Emlak vergisi, servet vergileri kategorisinde yer alan bir vergidir ve maliklik devam ettiği sürece alınır. Rant vergisinin ise, gayrimenkullerin değerinde bir artış olduğu zaman alınması gerekir.¹⁵⁷ Ayrıca daha önceden incelediğimiz vergilere benzer şekilde, emlak vergisinde de gayrimenkulde kamu eliyle meydana gelen değer artışlarının vergilendirilmesi

¹⁵⁷ Tunçer, M., Rakıcı, C. (2014b). "Rant Vergisi Üzerine-II". *Yaklaşım Dergisi*, Temmuz 2014, Sayı 259, 260.

gibi bir amaç yoktur. Hatta malik eliyle gayrimenkulde bir iyileştirme yapıldığı zaman gayrimenkulde meydana gelen değer artışı bile emlak vergisi matrahının hesabında dikkate alınmaktadır. Dolayısıyla emlak vergisinde, rant vergisinin amacına doğrudan hizmet eden bir vergilendirme söz konusu değildir.

Bunların yanında emlak vergisi oranlarına baktığımızda, binde bir ila binde altı arasında değişen oranlarda vergi alındığı görülmektedir ve bu düşük oranların rantları kamuya kazandırmada yeterli olmadığı söylenebilir.¹⁵⁸

Tüm bu bahsedilen hususlara rağmen, rant getirisi yüksek olan kıymetli bina ve arazilerden yüksek emlak vergisi alınması, bu vergilerin dolaylı yoldan da olsa rantın bir kısmının kamuya kazandırılması işlevini gördüğüne delalettir. Ancak tüm menfi ve müspet özellikleri bir arada düşündüğümüzde, bu verginin rantları vergilemede yeterli olmadığı görülmektedir.

4.2.1.6. Veraset ve İntikal Vergisi

Veraset ve intikal vergisi, servet transferlerinden alınan vergilerden biri olup ülkemizde 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nda (VİVK) düzenlenmiştir.

VİVK'nın 1'inci maddesine göre, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına ait veya Türkiye'de bulunan malların veraset yoluyla veya ivazsız herhangi bir yolla, bir kişiden başkasına intikal etmesi veraset ve intikal vergisine tabidir. Verginin mükellefi, kanunun 5'inci maddesinde düzenlendiği üzere, veraset yoluyla veya ivazsız bir tarzda mal iktisap eden kişilerdir.

VİVK'nın 3 ve 4'üncü maddelerinde ise sırasıyla muafiyet ve istisnalar düzenlenmiştir. 3'üncü maddeye göre; kamu idareleri, sosyal sigorta kurumları ve sayılan sair kurumlar vergiden muaf tutulmuştur. 4'üncü maddede yer alan istisna hükümleri de oldukça geniş tutulmuştur ve özellikle maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan ve parasal olarak belirlenmiş istisna hadleri tüm mirasçıları ilgilendirmektedir. Buna göre, menkul ve gayrimenkul mallardan altsoy ve eşten her birine düşen miras paylarının 250.125,00.-TL'si, altsoy yoksa eşe düşen miras payının 500.557,00.-TL'si vergiden

¹⁵⁸ Tunçer ve Rakıcı, 2014b, 260.

müstesnadır. 4'üncü maddenin (d) bendinde ise ivazsız intikallerin 5.760,00.-TL'sinin istisna kapsamında olduğu hükme bağlanmıştır.¹⁵⁹ Bunların yanında ilgili maddede sair birçok istisna kalemi de sayılmıştır.

Veraset ve intikal vergisinde beyan usulü esastır. Mükellefler, kural olarak, VİVK'nın 9'uncu maddesinde yazılı müddetlerde ilgili vergi dairelerine beyanname vermek suretiyle bildirimde bulunurlar (VİVK md. 6, 7, 8, 9).

VİVK'nın 10'uncu maddesinde verginin matrahı düzenlenmiştir. Burada iki çeşit tarhiyat göze çarpmaktadır: ilk tarhiyat ve nihai tarhiyat. Mükellefler, ilk tarhiyatta dikkate alınmak üzere, verginin konusuna giren malları kanunun 10'uncu maddesinde belirtilen değerlendirme ölçülerinden yararlanarak, belirtilmeyenler bakımından ise VUK'un servetleri değerlendirme ile ilgili üçüncü bölümündeki esaslara göre değerlemek ve beyannamelerinde göstermek zorundadırlar. 10'uncu maddede belirtilen değerlendirme ölçülerinden biri gayrimenkullere ilişkindir. İlgili maddenin ikinci fıkrasının (b) bendine göre; gayrimenkuller, ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın emlak vergisine esas olan değerle değerlendirilir. Ayrıca, vergiye esas olacak matrah tespit edilirken, kanunun 12'nci maddesinde sayılmış borç ve masraflar da indirim konusu olabilir.

Vergi idaresi, mükelleflerin yukarıda sayılan usullere göre beyan ettiği değer üzerinden ilk tarhiyatı yapar. İlk tarhiyat, beyannamenin verildiği tarihten itibaren en geç on beş gün içinde yapılır ve geçici nitelik taşır. İlk tarhiyattan sonra vergi dairesi, mükelleflerin beyan sırasında yaptıkları değerlemeye ilişkin hataları VUK'taki doğru değerlendirme ölçütlerini uygulamak suretiyle düzeltir ve nihai tarhiyat gerçekleşmiş olur. Mükelleflerin beyan ettiği miktar ile vergi idaresinin bulduğu miktar arasındaki farka ait vergi, vergi ziyai cezasının yarısı ile birlikte alınır. Ancak, menkul mallar ile gemilere ilişkin değerlemelerde %50'ye kadar bulunacak fark için ceza uygulanmaz. Gayrimenkuller için yapılacak değerlendirme yanlışlıklarında ise farkın %50'yi aşması koşulu aranmaz.¹⁶⁰

VİVK'nın 16'ncı maddesinde ise vergi oranları düzenlenmiştir. Buna göre veraset ve intikal vergisi, söz konusu maddede yer alan artan oranlı bir tarife üzerinden alınacaktır. İlgili tarife uyarınca, veraset yoluyla intikallerde, dilimine göre %1, %3, %5, %7 ve %10'luk

¹⁵⁹ 50 Seri No.lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliği ile 2019 yılı için, 1/1/2019 tarihinden geçerli olmak üzere tespit edilen miktarlardır.

¹⁶⁰ Öncel ve diğerleri, 2016, 388-389.

oranlar uygulanacaktır. İvazsız intikaller için ise dilimine göre %10, %15, %20, %25 ve %30'luk oranlar belirlenmiştir. Ancak, bir kişiye anne, baba, eş ve çocuklarından (evlatlıktan evlat edinenlere yapılan ivazsız intikaller hariç) ivazsız mal intikali halinde, ivazsız intikallere ilişkin bu oranların yarısı uygulanacaktır.

Veraset ve intikal vergisi, tahakkukundan itibaren üç yıl içinde ve her yıl Mayıs ve Kasım aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenir (VİVK md. 19).

Servet üzerinden alınan bir vergi olan veraset ve intikal vergisi, dolaylı da olsa rantları kamuya kazandırma işlevi gören bir vergidir. Buna göre, bir kişiye karşılıksız bir gayrimenkul kazandırıldığında veya miras kaldığında, bu vergi vasıtasıyla bir kısım değer kamuya aktarılabilir. Tabii ki bu verginin doğrudan amacı rantı vergilendirmek değildir. Çünkü bir gayrimenkul hiç değer kazanmasa bile, sırf karşılıksız bir kazandırmaya veya veraset yoluyla intikale konu olduğu için vergilendirme söz konusu olacaktır. Ancak, ilgili verginin beyanı esnasında faydalanılan değerlendirme ölçütleri sayesinde gayrimenkulün değerindeki artış, bir şekilde tarh edilecek vergi miktarında da artış yaratır. Bir diğer deyişle, intikale konu olan gayrimenkullerin değeri ne kadar yüksek olursa vergi de o kadar yüksek olacaktır. Bu da gayrimenkulün esas değeri ile birlikte bu değere eklenmiş rant tutarının – dolaylı bir şekilde olsa da- vergilendirilmesi anlamına gelecektir.

Bir görüşe göre, kişilerin sahip olduğu servetlere, içinde yaşanılan toplumun, sosyal yapının ve devletin dolaylı katkıları vardır. Dolayısıyla veraset ve intikal vergisi, toplumun ve devletin söz konusu servetteki hakkı olduğu varsayılan payların, bunlar tarafından iktisap edilmesi için kullanılan bir araçtır.¹⁶¹ Sahibinin hiçbir katkısı olmaksızın, tamamıyla kamuya ve topluma atfedilebilecek faaliyetler sonucu kentsel topraklarda meydana gelen değer artışı yoluyla elde edilen kazancı ifade etmek için kullanılan kentsel toprak rantının vergilendirilmesi de aslında yukarıdaki görüşle benzer dinamiklere sahiptir. Kazanılan rantların da servet birikimine somut bir katkı sağladığı ve bu sebeple servetin içinde yer aldığı düşünülürse, veraset ve intikal vergisinin rantları kamuya kazandırmadaki dolaylı rolü daha iyi anlaşılacaktır.

¹⁶¹ Çelik, G. (1995). *Servet ve Harcama Vergileri*. Ankara: Seçkin Yayınevi. 103; Heper, F. (1982). *Türkiye'de Servetlerin Vergilendirilmesi*. Eskişehir: Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 53.

Veraset ve intikal vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranları, rantın ne kadarlık kısmının kamuya aktarılacağına ilişkin soruya cevap verir. Öncelikle muafiyete ilişkin düzenlemelere baktığımızda, genellikle kamusal niteliği ağır basan kurumların bu kapsama alındığını görmekteyiz ki bu da rantın kamuya kazandırılmasını haleldar edecek bir husus değildir. Ancak özellikle veraset yoluyla intikaller için belirlenen yüksek istisna tutarları ve düşük vergi oranları, rantın yeterince vergilendirilmemesi hususunu doğurabilir. Tabii ki istisnalar ve düşük vergi oranları sermaye birikimi ve üretim için de bir müşevviktir ancak vurgulanması gereken bir husus vardır ki o da veraset ve intikal vergisinin doğması için herhangi bir rant kazanımı söz konusu olmasa bile kişilerin sırf servet sahibi olmak dolayısıyla vergilendirilebileceğidir. Bu durumda istisnalar ve oranları tartışmak yersizdir. Ayrıca rant elde edilmiş olsa bile, veraset ve intikal vergisinde matrah servetin tümü göz önünde bulundurularak hesaplanır. Bir gayrimenkul, -değeri hiç artmasa bile- veraset yoluyla birkaç nesil el değiştirdiği için intikal sayısınca verginin konusuna girer. Halbuki ideal bir rant vergisinde, rant doğmadığı sürece vergi de doğmamalıdır ve matrah da malın tümünün değeri değil, sadece malın rant adıyla malikine kazandırdığı değer kadar olmalıdır.

Veraset ve intikal vergisinin beyan esasına dayanmasının her ne kadar mükelleflerin vergi kaçırmasına kapı aralayacağı düşünülse de kontrol mahiyetindeki nihai tarhiyat bunu engelleyecek nitelikte görünmektedir. Çünkü mükellefin beyanı esas alınarak yapılan ilk tarhiyat ile vergi idaresinin ilgili kanun hükümlerine dayanarak yaptığı nihai tarhiyat arasındaki farka ait verginin vergi ziyayı cezasının yarısı ile birlikte alınması, mükellefleri vergiyi ziyaa uğratmaktan alıkoyacaktır. Her ne kadar menkul mallar ile gemilere ilişkin değerlemelerde %50'ye kadar bulunacak fark için ceza uygulanmayacak ise de bu husus gayrimenkuller için uygulanmayacağı için mükellefler gayrimenkullerin değerini doğru tespit etme eğiliminde olacaktır ve vergi ziyayı doğması engellenecektir. Ancak tüm bunlara rağmen, bu verginin rantları vergilendirmede etkili ve yeterli olduğunu söylemek -yukarıda bahsedilen gerekçeler mucibince- tam olarak mümkün değildir.

4.2.1.7. Tapu ve Kadastro Harçları

Harçlar, bazı kamu kuruluşlarının sunmuş oldukları hizmetlerden yararlanma karşılığında, bu hizmetlerden yararlanan kişilerden alınan bedellerdir. Vergiler gibi harçlar

da cebridir ancak vergilerin karşılıksız olmasına karşın harçlar belirli bir kamu hizmeti karşılığında alınır.¹⁶² Harçlar, ülkemizde HK'da düzenlenmiştir.

HK'nın 57'nci maddesine göre, kanunun (4) sayılı tarifesinde sayılan tapu ve kadaströ işlemleri harca tabi tutulmuştur. Kayıt harici kalmış gayrimenkullerin tescili, gayrimenkul mükellefiyetinin tesis ve devir yoluyla iktisabı, terekeye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında paylaşılması, gayrimenkullerin bağışlanması ve bunlar gibi sayılan birçok sair işlemde, nevi ve mahiyetine göre, tarifede yazılı değerler üzerinden nispi veya maktu olarak tapu ve kadaströ harçları alınır. İlgili tarifeye baktığımızda değer esaslı olarak; takdir olunan değer, kayıtlı değer, emlak vergisi değeri, ödenen bedel gibi ölçütlerin kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca bu tarifede binde 2,27 ile binde 1593,9 arasında değişen oranlarda nispi; 11,50.-TL ile 287,70.-TL arasında değişen tutarlarda da maktu harç alındığı görülmektedir.¹⁶³

Harcın mükellefi, HK'ya ekli (4) sayılı tarifede belirtilen kişilerdir. Örneğin, ilgili tarifede, gayrimenkul mükellefiyetinin tesis ve devir yoluyla iktisabında tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden devralan kişinin, gayrimenkullerin ivaz karşılığında devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden hem devreden hem devralan kişinin, gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrinde ise tesis ve devir için ödenen bedel üzerinden devralan kişinin mükellef olduğu belirtilmiştir. Tarifede mükellef belirtilmeyen işlemlerde ise, HK'nın 58'inci maddesinde yazılı kişiler harç ödemekle mükellef sayılmışlardır. Buna göre, mülkiyet iktisabında hakkı iktisap edenler, ipotek tesisinde ipoteği tesis edenler, kadaströ işlerinde adlarına tescil yapılanlar ve maddede sayılan diğer kişiler harcın mükellefi olacaklardır.

Harçtan müstesna tutulan işlemler ise HK'nın 59'uncu maddesinde sayılmıştır. Maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde; genel ve özel bütçeli idarelerle il özel idareleri, belediyeler ve köylerin iktisap edecekleri gayrimenkullerin ve diğer aynı hakların tescili, şerh gerektiren işlemleri ve bunların terkinlerinden harç alınmayacağı hüküm altına alınmıştır. Benzer istisnalar, (b) bendinde, kamu menfaatlerine yararlı dernekler ile cumhurbaşkanınca vergi muafiyeti tanınan vakıflar için de sayılmıştır. Diğer bentlere

¹⁶² Mutluer ve diğerleri, 2013, 184-185.

¹⁶³ 2019 yılı için geçerli tutar ve oranlar.

baktığımızda ise genel olarak kamusal niteliği ağır basan işlemlere ilişkin istisnaların olduğunu görmekteyiz.

Tapu ve kadastro harçları, makbuz karşılığında, işlemin yapıldığı yerin vergi dairesine ödenir (HK md. 66, 67).

Belirtildiği üzere harçlar, kamunun bazı hizmetleri nedeniyle alınan ödemelerdir ve harçlarda vergilerden farklı olarak karşılıklılık ilkesi vardır. Harçlarda, kamu tarafından sunulan hizmetlerden özel yarar elde edilmesi söz konusudur.¹⁶⁴ Yukarıda bahsedilen tapu ve kadastro işlemleri kamu tarafından yapıldığı için, ilgili hizmetten özel olarak yararlanan kişilerden, bu hizmetler karşılığında harç alınması söz konusu olmaktadır. Bu hükümlerle, harçların toprak rantını kamuya kazandırmaya ilişkin bir amacının olmadığı ortaya çıkmaktadır. Bunun yanında, harca tabi tutulmuş birçok işlem, gayrimenkulün değer kazanmasına ilişkin değildir. Hatta, gayrimenkulün satılması gibi rant doğuracak işlemlerde, gayrimenkulünü devredip rant kazanan kişinin yanında, yüksek fiyatlar ödeyip gayrimenkulü devralmak suretiyle toprak sahibine rant kazandıran kişi de harç ödemek zorunda kalabilmektedir.

Bunların yanında, harcı maktu olarak belirlenenler dışındaki işlemlere ilişkin değerlerin yüksek olması, alınacak harçların da miktarını artırır. Böylece, doğrudan rantın kamuya kazandırılması amacını gütmese de tapu ve kadastro harçları da rantın kamuya döndürülmesinde dolaylı rol oynamış olur. Ancak, emlak vergisinde olduğu gibi burada da harca esas değerler genellikle gayrimenkulün bütününe ilişkindir. Burada sadece rant olarak iktisap olunan değer değil, gayrimenkulün tüm değeri göz önünde bulundurulur. Gayrimenkulün değeri artmasa ve toprak sahibi herhangi bir rant elde etmese bile harç söz konusu olabilecektir. Çünkü bahsedildiği gibi harç, kamu tarafından yapılan tescil, terkin, tashih gibi işlemler karşılığı alınmaktadır ve burada gayrimenkullerin değeri, harç hesabında kullanılan bir ölçütten başka bir şey değildir. Nitekim tarifede, harcı maktu olan işlemlere de yer verilmiştir. Ayrıca, harçlar dolaylı olarak rantı kamuya kazandırsa bile düşük oranlar ve maktu tutarlar bu kazanımı oldukça cüzi kılmaktadır ve harca esas bedel düşük gösterilebildiğinden, ödenen harçlar da düşük kalabilmektedir.¹⁶⁵ Bu sebeplerden dolayı,

¹⁶⁴ Akdoğan, 2009, 104.

¹⁶⁵ Nitekim (2019-2021) Orta Vadeli Programı'nda bu soruna işaret edilerek, gayrimenkul vergilendirme sisteminin, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde yeniden düzenleneceği ifade edilmiştir.

tapu ve kadastro harçları, kentsel toprak rantlarının kamuya kazandırılmasında etkin bir araç olarak nitelendirilemez.

4.2.2. Uluslararası Alanda Öne Çıkan Vergi Türleri ve Uygulamaları

4.2.2.1. Toprak Değeri Vergisi (Land Value Tax)

Toprak değeri vergisi (land value tax); binalar, drenaj veya herhangi bir türden müstemilat gibi sermaye iyileştirmelerine ait değerler dikkate alınmaksızın, kural olarak sadece toprağın değeri üzerinden alınan bir vergidir. Ancak bazı uygulamalarda, arazi ve üzerindeki yapı için farklı oranlar belirlenmesi ve buna göre arazinin genelde üzerindeki yapıdan çok daha yüksek oranda vergilendirilmesi şeklinde çift oranlı vergi uygulamaları (split rate tax) da görülmektedir. Toprak değeri vergisinin arka planında, toprağın doğanın bir hediyesi olduğu ve sermaye ile emeğin aksine maliyetsiz olduğu düşüncesi yatar. Bunun yanında toprağın arzı sabit/inelastik olduğu için, değeri toplumun yarışan ihtiyaçlarını yansıtan kıtlık değerinden ibarettir. Toprağın değerini toprak sahibi değil, toplum yaratmaktadır.¹⁶⁶ Bunların yanında, kamunun imar ve altyapı hizmetleri sonucu oluşan değer artışının toplumla paylaşılması gerektiği düşüncesi de ön plandadır.

Bu tür vergilendirmelerde vergi, genellikle toprağın sermaye veya kira değerinin belirli bir oranı üzerinden alınır. Toprağın kira değeri, sermaye değerinin belirlenmiş iskonto oranı (sermayenin maliyeti veya sermaye yatırımının beklenen getirisi) ile çarpılmasından türetilmiş “yıllık esasa indirgenmiş sermaye değeri” olarak adlandırılabilir. Örneğin, toprağın sermaye değeri 200.000,00.-TL, iskonto oranı %10 ise yıllık kira değeri 20.000,00.-TL (200.000,00.-TL*%10) olacaktır. Bu tutara %50 oranında bir toprak değeri vergisi uygulanırsa 10.000,00.-TL vergi hesaplanacaktır. Kira değerine uygulanan oran -teorik sınır olan- %100 olursa, toprak sahibi toprağın getirilerinden hiç pay alamaz, toprak üzerindeki spekülasyon ortadan kalkar ve toprak sadece kullanım için elde tutulur. Bunun dışında söylenildiği üzere, 200.000,00.-TL sermaye değeri üzerinden %5 oranında vergi almak da aynı sonucu doğuracaktır.¹⁶⁷ Ancak ödenecek verginin hesaplanmasında kullanılan yöntemler bunlardan ibaret değildir. Bunlar kadar yaygın olmasa da, metrekare başına

¹⁶⁶ Wightman, A. (2010, October). *A Land Value Tax For Scotland: Fair, Efficient, Sustainable*. Report commissioned by the Scottish Green Party, 7.

¹⁶⁷ Wightman, 2010, 7.

belirlenen birim değerin toprak alanıyla çarpılması yoluyla da vergi hesaplanan sistemler mevcuttur.

Toprak değeri üzerinden bu tür bir vergi alınması, arazinin değerini de azaltacaktır. Değer düşüklüğü, gelecekteki vergi yükümlülüğünün net bugünkü değeri kadar olacaktır. Örneğin, bir arazi üzerinden yıllık 10.000,00.-TL'lik bir vergi alınacak olsun. Yıllık faizlerin %10 olduğu bir ekonomide yılda 10.000,00.-TL üretmek için, 100.000,00.-TL'lik bir yatırım yapılması gerekmektedir. Buradan yola çıkarak arazi vergi borcunun net bugünkü değerinin 100.000,00.-TL olduğu hesaplanabilir. Dolayısıyla arazinin değerindeki azalmanın da 100.000,00.-TL olacağı söylenebilir.¹⁶⁸

Bu tür bir vergilemede toprak değerinin tespiti çok önemlidir. Değer tespitindeki yaklaşımlardan biri “Çıkarma” metodudur. Bu yöntemle göre; örneğin üzerine bina yapılmış bir arazinin sermaye değeri, evin sermaye değerinden (Bu değer içerisinde arazinin değeri ve üzerindeki yapıların değeri vardır.) yeniden inşa maliyetlerinin çıkarılmasıyla elde edilen değerdir.¹⁶⁹ “Karşılaştırılabilir Satışlar” yöntemi de kullanılan yöntemlerden bir diğeridir. Buna göre, vergilendirilecek araziye emsal olabilecek boş arazi satışlarının analizi sonucu bir değer biçilebilir. Ancak çoğu zaman anlamlı bir değerlendirme yapılabilecek sayıda boş arazi satışı gözlemlenmeyebilir.¹⁷⁰ Yukarıda örneği verilen “Kira Gelirlerinin Kapitalize Edilmesi” yoluyla da değer bulunabilmektedir. Bu yöntem, arazi kiralama için aktif, açık ve rekabetçi bir pazar olduğunda ve değerlemesi yapılacak araziye emsal olabilecek emlak kiralamalarından uygun bir piyasa kapitalizasyon oranı çıkarılabildiğinde faydalıdır.¹⁷¹ Bir diğer değerlendirme yöntemi ise “Tahsis Yöntemi”dir. Buna göre, benzer mülkler genellikle benzer “Yapı Değeri/Arazi Değeri” oranları içerir. Örneğin spesifik bir yerdeki mülklerin “Yapı Değeri/Arazi Değeri” oranı ortalama 5/1 olarak hesaplanmış ise, 600.000,00.-TL toplam değeri olan bir mülkün yapı değeri 500.000,00.-TL, arazi değeri ise 100.000,00.-TL olarak belirlenecektir. Bu örneğe göre, toplam değerinin 1/6'sı arazi değerine, 5/6'sı yapıların değerine tahsis olunmuştur.¹⁷² İlave olarak, kişilerin kendi mülklerinin değerini kendilerinin belirlediği “Öz Değerleme Yöntemi (Self-Assessment)” de kullanılmaktadır. Ancak bunun

¹⁶⁸ Wightman, 2010, 14.

¹⁶⁹ Wuensch, J., Kelly, F., Hamilton, T. (2000). *Land Value Taxation: Views, Concepts and Methods: a Primer*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 16.

¹⁷⁰ Netzer, D. (Editor). (1998). *Land Value Taxation: Can It and Will It Work Today?*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 636; Wuensch, Kelly ve Hamilton, 2000, 13.

¹⁷¹ Wuensch ve diğerleri, 2000, 13

¹⁷² Wuensch ve diğerleri, 2000, 15-16.

için etkin bir idari denetim gerekmektedir. İdarenin denetim yapacak personel sayısı yeterli değilse bu yöntem etkili olmayacaktır.¹⁷³ Tüm bunların dışında, “Bilgisayar Destekli Kütle Değerleme (Computer Aided Mass Appraisal)” veya “Coğrafi Bilgi Sistemi” gibi konumsal/coğrafi verileri işleyen uygulamalar kullanılarak da değerlendirme yapılabilmektedir.¹⁷⁴

Toprak değerinin vergilendirilmesi, ilk defa Yeni Zelanda’da -1849 yılında gerçekleşmiştir. Daha sonraları Amerika Birleşik Devletleri, Avustralya, Güney Afrika, Danimarka, Estonya, Hong Kong ve Tayvan gibi birçok yerde uygulama alanı bulan bu vergi, kimi yerde başarılı kimi yerde başarısız uygulamalara konu olmuştur. Başarısız uygulamalar genellikle, toprak değerlemelerindeki sıkıntılardan kaynaklanmaktadır.

Değerleme, mükellefler arasında bir adaletsizliğe yol açmayacak şekilde yapılmalıdır. Bir diğer deyişle, benzer durumdaki topraklar için çok farklı vergi tahakkukları mümkün olmamalıdır. Bu husus da değerlemede bir standart yakalama gerekliliğine işaret eder. Ayrıca, değerlendirme işlemleri doğru zamanlarda yapılmalıdır. Güncelliğini yitirmemiş değerler üzerinden vergilendirme işlemi yapmak, hem vergi gelirleri açısından hem de benzer mükelleflerin bazılarında yüksek/güncel değerler üzerinden, bazılarında ise güncelliğini yitirmiş/düşük değerlerden vergi salmak suretiyle adaletsizliğe yol açmamak adına oldukça önemlidir. Değerleme işlemi yapacak olan kamu personelinin iyi eğitilmiş olması da bu sorunları aşmak adına kritik önemi haizdir. Özellikle, üzerinde yapı olan arazilerin değerini belirlemek oldukça zordur. Mülkün toplam değerinin ne kadarının araziye, ne kadarının arazi üzerindeki yapılara ait olduğunun belirlenmesi yüksek teknik donanım gerektirebilir. Bunların yanında kamunun, banka kredi sözleşmeleri ve sigorta poliçeleri için hesaplanan değerlerden yararlanması da faydalı olabilir.

Daha önce söylenildiği üzere, bu vergi türünde vergilendirilecek değer hesaplanırken kural olarak arazi üzerindeki bina vb. yapılar dikkate alınmazken, toprağın imar durumu ve izni gibi hususlar özellikle göz önünde bulundurulur.¹⁷⁵ Bunun yanında, toprağın tarımsal ya da kentsel olup olmaması da değerlendirme yapılırken göz önünde bulundurulması gereken

¹⁷³ Bird, R. M., Slack, N. E. (2004). “Land and Property Taxation In 25 Countries: a Comparative Review”. Bird, R. M., Slack, N. E. *International Handbook of Land and Property Taxation*. Massachusetts: Edward Elgar Publishing, 31-32.

¹⁷⁴ Netzer, 1998, 637; Wightman, 2010, 13.

¹⁷⁵ Wightman, 2010, 19.

esaslı unsurlardandır. Bu sebeple, bilhassa toprağın imar durumunun değişmesi gibi önemli durumlarda yeniden değerlendirme yapmak elzem hale gelecektir.¹⁷⁶

Bu verginin dünyadaki örneklerine baktığımızda çok çeşitli uygulamaları olduğunu görmekteyiz. Özellikle vergi gelirlerini toplayan idare (Merkezi/Yerel yönetim), bu gelirlerin ilgili idare bütçesi açısından önemi, vergi oranları, değerlendirme yöntemleri, istisna ve muafiyetler gibi hususlar ülkeden ülkeye çeşitlilik göstermektedir. Bu sebeple standart bir uygulamadan söz etmek mümkün değildir.

Toprak değeri vergisi gibi bir verginin ihdas edilmesi, birçok kritik sonuç doğuracaktır. Öncelikle, sadece toprak değeri üzerinden vergi alınması veya toprak değeri üzerinden alınan verginin oranının, toprağın üzerindeki yapının değeri üzerinden alınan verginin oranından çok daha fazla olacak şekilde belirlendiği bir çift oranlı vergileme prensibine dayanan bu vergi, toprağa yatırılan sermayeyi artırarak daha yoğun bir yapılaşmaya neden olacaktır. Çünkü toprağın üzerine yapılan yapı vergilendirilmediğinden ya da toprağa göre daha az oranda vergilendirildiğinden, toprak sahipleri veya diğer yatırımcılar daha yoğun bir yapılaşmaya gitmeye teşvik edilecektir.¹⁷⁷ Yoğun yapılaşma ise kamunun yol yapma veya enerji sağlama gibi hizmetlerinin maliyetini azaltabilir.¹⁷⁸ Bunun yanında; özellikle kentsel toprakların yoğun kullanımı, gelişigüzel kentsel yayılmayı da azaltır. Ancak yoğunlaşmanın menfi yanları da vardır. Örneğin, fazla yoğunlaşma altyapı yetersizliği, yoğun trafik vb. kentsel problemlere yol açabilir. Bunun yanında, mülküne ilişkin “Toprak değeri/Yapı değeri” oranı yüksek olan mükelleflerin üzerine daha fazla vergi yükü bineceğinden, bu kişiler aleyhine bir adaletsizlik söz konusu olacaktır.¹⁷⁹ Örneğin sadece toprağın değerinin vergilendirildiği (Toprak üzerindeki yapıların değerinin vergilendirilmediği) bir model ele alalım. Birinci mükellefin arazisinin değeri 300.000,00.-TL, bu arazinin üzerindeki binaların değeri ise 100.000,00.-TL olsun. İkinci mükellefin ise arazisinin değeri yine 300.000,00.-TL, ancak arazinin üzerindeki binaların değeri 500.000,00.-TL olsun. Vergi oranının %10 olduğu varsayımıyla; birinci mükellef 400.000,00.-TL değerindeki mülkü için 30.000,00.-TL (300.000,00.-TL*%10), ikinci

¹⁷⁶ Land Value Tax Working Party. (2005). "The Oxfordshire Land Value Tax Study.", 28.

¹⁷⁷ Choi, Ki-Whan, (2006). *Economic Effects of Land Value Taxation in an Urban Area with Large Lot Zoning: an Urban Computable General Equilibrium Approach*, Dissertation, Georgia State University, Georgia, 147.

¹⁷⁸ Raslanas, S., Zavadskas, E. K., Kaklauskas, A. (2010). "Land Value Tax In The Context of Sustainable Urban Development and Assessment. Part I-Policy Analysis and Conceptual Model For The Taxation System On Real Property". *International Journal of Strategic Property Management*, 14(1), 83.

¹⁷⁹ Raslanas ve diğerleri, 2010, 82.

mükellef ise 800.000,00.-TL değerindeki mülkü için yine 30.000,00.-TL (300.000,00.-TL*%10) vergi ödeyecektir. Bu da tersine artan oranlı, adaletsiz bir vergiye işaret eder.

Bu verginin eleştirilen bir diğer noktası ise, nakit akışı yerine realize edilmemiş kazançları vergilendirmesidir.¹⁸⁰ Bu husus, özellikle gelir bakımından fakir, mülk bakımından zengin mükellefler için -vergi ödeme noktasında- sıkıntı doğurabilmektedir. Bunun için bu verginin uygulandığı bazı sistemlerde bu handikabı aşmak için çeşitli yöntemler geliştirilmiştir. Örneğin, tahakkuk eden verginin mülk satıldığı zaman tahsil edilmesi veya vergiye müteallik mülkün güvence olarak kullanılması suretiyle mükellefe borç verilip finansman kolaylığı sağlanması gibi mükellef lehine olan uygulamalar vardır.¹⁸¹

Toprak değeri vergisi uygulamasının birçok avantajlı yanı olduğu belirtilmektedir. Öncelikle toprak, doğası gereği taşınmaz olduğu için sicil kaydı kolay bir şekilde yapılabilir ve bu sebepten dolayı toprağın vergilendirmeden kaçırılması zordur. Her ne kadar değerlendirme hususu vergi idaresi açısından zorlayıcı olabilse de, vergilendirme açısından toprağın tespitinin ve tanımlanmasının kolaylığı idareye avantaj sağlamaktadır. Bu aynı zamanda düşük vergi toplama maliyetleri anlamına gelmektedir. Bunun yanında bu vergi hem yerel hem de merkezi idareler için önemli bir gelir kaynağıdır. Ayrıca spekülative dürtüleri de azaltan bir vergi türüdür. Doğal bir kaynak olan toprağın getirisinin topluma kazandırılmasına aracı olması da sosyal adalet kavramını destekleyen bir olgudur. Bunların yanında, toprak fiyatlarının düşmesi yönünde bir etki doğurması beklenen bu vergi, inşaat maliyetlerini de azaltacaktır.¹⁸²

Toprak değeri vergisi, kural olarak toprağın üzerindeki yapıları vergilendirme amacı gütmeyeceğinden, toprak üzerindeki yapılaşmayı ve yatırımları engellemez.¹⁸³ Çünkü yapının değeri ne olursa olsun, vergi bundan etkilenmeyecektir. Böylece, yüksek değerli bir yatırım yapıldığı zaman yüksek vergiler söz konusu olmayacağı için, kişiler bu yatırımları yapmaktan vazgeçmeyeceklerdir. Hâlbuki toprak üzerindeki yapılar vergilendirilirse ve bu yapıların değeri üzerinden vergi alınır, yüksek değerli yapılar beraberinde yüksek vergi

¹⁸⁰ Bourassa, 2009b, 195-196.

¹⁸¹ Coleman, A., Grimes, A. (2010a). "Fiscal, Distributional and Efficiency Impacts of Land and Property Taxes". *New Zealand Economic Papers*, 44(2), 181.

¹⁸² Dadkhah, H., Mostafapour, M. A., Rezaei, H., AliBeygi, H., Sepehr, M. (2014). "Land Value Taxation: A Modern Pattern of Financing (Dynamic Modeling of Tehran Municipality)". *International Journal of Research*, 3(4), 57-58.

¹⁸³ Dye, R. F., England, R. W. (2010). *Assessing The Theory And Practice of Land Value Taxation*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2.

sorununu da getireceğinden, kişiler, olası bir vergi artışında toprak üzerine yatırım yapmaktan vazgeçebilecektir.

Toprak değeri vergisi uygulamasının getirilmesi, vergi kaydırmasına (tax shift) da yol açabilir. Buna göre, ihdas edilen yeni vergi sayesinde artan toplam vergi gelirleri, başka vergi türlerinden elde edilen gelirin azaltılmasıyla dengelenebilir. Hatta öyle bir vergi kaydırması tasarlanabilir ki; istihdam, yatırım, toprak tahsisinde etkinlik gibi müspet unsurlar uyarılırken toprak spekülasyonu, arazinin boş bekletilmesi, balon ekonomisi gibi menfi hususlar da önlenir.¹⁸⁴ Örneğin istihdam yaratan kesimlerin üzerindeki gelir ve kurumlar vergisi yükü azaltılıp, spekülatif faaliyetlerden kazanç sağlayan kişilere toprak değeri vergisi getirilip bunların vergi yükü artırılabilir. Birbirlerini telafi eden bu artış ve azalışlar, toplam vergi gelirlerinin değişmeden kalmasını sağlar. Hatta 1996 yılında Nobel Ödülü almış iktisatçı William Vickrey, toprağın üzerindeki yapıları vergilendiren emlak vergisi ve ticari faaliyetlerden alınan tüm vergilerin, sadece toprağın değerinin vergilendirildiği bir vergiyle ikame edilmesinin iktisadi etkinliği artıracığını vurgulamıştır.¹⁸⁵ Henry George ise, daha önceden belirtildiği üzere, “Progress and Poverty” adlı eserinde, tüm vergilerin toprak üzerinden alınan tek bir vergi ile ikame edilmesi görüşünü savunmuştur.¹⁸⁶

Toprak arzı kural olarak sabit/inelastik olduğu için, toprak değeri vergisindeki bir artış vergi tabanını etkilemez.¹⁸⁷ Çünkü toprak miktarı belirlidir ve özel mülkiyete konu olduğu sürece bir sahibi olacaktır ve bu kişi de vergi ödemek zorundadır. Ancak devletin kamulaştırma yapması veya özel mal satın alması gibi hususlar sonucu topraklar vergilendirme dışı kalabilir ki bu da genelde çok önemsenecek seviyede gerçekleşmez. Bu sebeple, olası bir vergi artışı sonucu vergi tabanı bundan olumsuz etkilenmez. Ancak gelir vergisinde durum böyle değildir. Vergi oranları çok yükseldiği zaman kişi çalışmamayı tercih edebilir veya kayıt dışı faaliyetler artar ve vergi tabanı daralır.

Bununla beraber belirtmemiz gerekir ki; toprak miktarının kısıtlı olması, beraberinde verginin tabanının ve matrahının da sınırlı olmasını getirir. Bu sebeple yüksek vergi gelirleri

¹⁸⁴ Wightman, 2010, 9.

¹⁸⁵ Vickrey, W. (1996). “The Corporate Income Tax in the US Tax System”. *Tax Notes* (November 4, 1996), 603.

¹⁸⁶ George, 1935.

¹⁸⁷ Raslanas ve diğerleri, 2010, 82.

ancak yüksek vergi oranları uygulanarak elde edilebilir.¹⁸⁸ Ancak yüksek vergi oranları uzun vadede yukarıda bahsedildiği gibi toprağın piyasa değerinin azalması yönünde etki eder ve bu da toprakların kayıtlı değerinin azalmasına neden olur. Bu durum da toprak değeri üzerinden alınacak vergiden elde edilen vergi gelirlerinin azalmasına yol açabilir. Yani mükellef sayısı azalmasa bile vergilendirilecek tüm toprakların toplam değerinin azalması, vergi gelirlerini de olumsuz etkiler.

Toprak değeri vergisi ile en çok karşılaştırılan vergi emlak vergisidir (property tax). Emlak vergisinde hem arazi hem de üzerindeki yapı vergilendirilirken, toprak değeri vergisinde kural olarak arazinin vergilendirilmesi söz konusudur. Bu bakımdan, yukarıda da söylenildiği gibi toprak üzerindeki yapıları da vergilendiren emlak vergisi, yatırımları olumsuz etkileyecektir. Sadece toprak değerini vergilendiren toprak değeri vergisi ise yatırımları etkilemeyecektir. Çünkü toprağın arzı kural olarak sabit/inelastik olduğu için, toprak üzerinden alınan bir vergi toprak arzını değiştirmeyecektir. Tüm bu sebeplerden dolayı toprak değeri vergisi tarafsız bir vergi olarak addedilmektedir.¹⁸⁹

Toprak değeri vergisi, kamuya ve topluma atfedilebilecek yatırım ve hizmetler sonucu toprağın değerinde meydana gelen artışların, yani rantların da dolaylı olarak vergilendirilmesini sağlar.¹⁹⁰ Çünkü topraktan kazanılan rant, realize edilmese de toprağın değerine eklenir. Vergi, toprağın toplam değeri üzerinden hesaplanacağı için doğal olarak değere eklenen rantlar da vergilendirilmiş olur.

4.2.2.2. Toprak Değer Artışı Vergisi (Land Value Increment Tax)

Toprağa bağlı olarak alınan vergilerden bir diğeri de “toprak değer artışı vergisi (land value increment tax)” olarak adlandırılan ve toprağın değer artışı üzerinden alınan vergidir. Bu verginin toprak değeri vergisinden farkı, toprağın değerinin tümü üzerinden değil de

¹⁸⁸ İnternet: McCluskey, W., Lay-Cheng, L., & Davis, P. (2007). Land Value Taxation: An International Overview. Web:

https://www.researchgate.net/profile/Peadar_Davis/publication/267246506_Land_Value_Taxation_An_International_Overview/links/5463fc5b0cf2cb7e9da99d20.pdf adresinden 14 Aralık 2018’de alınmıştır.

¹⁸⁹ Dye ve England, 2010, 8.

¹⁹⁰ Maxwell, D., Vigor, A. (Editors). (2005). *Time for Land Value Tax?*. London: Institute for Public Policy Research, 7.

sadece toprak değerindeki artıştan alınmasıdır. Bu nedenle bu vergi toprak rantını toprak sahiplerinden alıp, topluma dağıtma işlevi gören bir araç hüviyetindedir.¹⁹¹

Bu vergi türünde genel olarak kamuya atfedilebilecek bir hizmet (Altyapı, tesis, imar hakkı getirilmesi vb.) veya toplumsal etkiler neticesinde toprakta meydana gelen değer artışı vergilendirilir.¹⁹² Diğer sebeplerden, örneğin toprak sahibinin emeğinden veya sermaye yatırımlarından kaynaklanan artışlar bu vergiye tabi tutulmaz. Bu vergi, çalışmanın önceki bölümlerinde bahsedilen gayrimenkul kıymet artışı vergisi ile karşılaştırılmaktadır. Ancak, hatırlanacağı üzere gayrimenkul kıymet artışı vergisi, hem toprağın hem de üzerindeki yapıların değer artışlarından alınmakta ve her türlü değer artışını kapsamakta idi. Bunun yanında gayrimenkul kıymet artışı vergisinde verginin doğması bir devir işlemi gerektirirken, toprak değer artışı vergisinde toprağın devredilmesi verginin doğması için zaruri değildir.

Topraktaki değer artışının vergilendirilmesi tek seferlik olabileceği gibi, sürekli de olabilir. Buna göre, belirli bir zaman için bir baz değer belirlenir ve zamanla bu değer üzerine eklenen değer artışları sürekli olarak vergilendirilir.¹⁹³

Bu vergi türünün genel özellikleri dikkate alındığında, rantların vergilendirilmesi için oldukça uygun olduğu görülmektedir. Öncelikle bu verginin diğer bahsedilen vergiler gibi birçok farklı uygulaması olsa da, ideal bir toprak değer artışı vergisinin topraktaki her değer artışını değil, kamunun altyapı, imar vb. hizmetleri sonucu toprakta meydana gelen değer artışlarını vergilendirmesine ilişkin karakteristik özelliği, rantların vergilendirilmesi amacına oldukça uygun düşmektedir. Burada doğrudan rantların kamuya kazandırılmasına matuf bir vergilendirmeden bahsetmek mümkündür.

Bunun yanında, toprağın üzerindeki yapıların değeri ile toprağın değerinin birbirinden ayrılması da önemlidir. Toprak üzerine yapılan bina, fabrika, alışveriş merkezi gibi yapılar meta niteliğinde dolaşıma girmekte ve bir değer oluşturmaktadırlar.¹⁹⁴ Bunlar toprakta

¹⁹¹ McClucksey, W. J., K'akumu, O. A., Olima, W. H. (2005). "Theoretical Basis of Land Value Taxation". In McCluskey, W. J., Franzsen, R. C. (Editors). *Land Value Taxation: An Applied Analysis*. Aldershot: Ashgate Publishing, 14-15.

¹⁹² Coleman, A., Grimes, A. (2010b). "Betterment Taxes, Capital Gains and Benefit Cost Ratios". *Economics Letters*, 109(1), 55.

¹⁹³ Connellan, O. (2004). *Land Value Taxation in Britain: Experience and Opportunities*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 110.

¹⁹⁴ Akın, 2007, 49.

iyileştirme olarak ele alınabilir ve toprağa eklenen sermaye olarak rantın bir kısmını oluşturur.¹⁹⁵ Marx'a göre, iyileştirmeler için toprağa yatırılan sermayenin faizi ve topraktaki bu iyileştirmeler toprak rantının bir kısmını oluşturur ancak o, bu kısmın gerçek rant olmadığını ifade eder. Ona göre gerçek rant, iyileştirmelerden bağımsız olarak yapılan ödemelerdir.¹⁹⁶ Bu sebeple sadece toprak değerindeki artışın vergilendirilmesine yönelik bir uygulama, gerçek rantların vergilendirilmesine yönelik amaca hizmet edecektir. Böylece, toprak sahibinin kendi çabası ve yatırdığı sermaye vasıtasıyla meydana gelen değer artışları vergilendirilmeyecektir. Zaten rantların vergilendirilmesinin esas amacı da haksız kazancın vergilendirilmesidir.

Bu bahsedilen hususlar çerçevesinde, kentsel toprak rantının vergilendirilmesi amacına yönelik en uygun vergi türlerinden birinin toprak değer artışı vergisi olduğu söylenebilir. Nitekim bu vergi Kolombiya ve Tayvan gibi ülkelerde uygulama alanı bulmuştur.

4.2.2.3. Vergi Artışı Yoluyla Finansman (Tax Increment Financing)

“Vergi artışı yoluyla finansman” uygulaması, idareler tarafından bazı bölgelerdeki ekonomik ve kentsel gelişimi finanse etmek için kullanılan bir araçtır. Bu araç, idareye, ilgili bölgenin gelişmesinden kaynaklanan ilave emlak vergisi gelirlerini, gelişim harcamaları için kullanma imkânı verir.¹⁹⁷

Bu uygulamada ilk aşama olarak, yerel yönetimler, yeniden yapılandırılma ihtiyacı olan bölgeleri belirler ya da kentin kamu yardımını olmaksızın kalkınamayacağı bir bölgesinde bir plan uygulamak isteyen yatırımcılar ilgili yerel yönetime teklif/proje sunar. Bu teklifleri değerlendiren ilgili yönetimler, yapılacak kamu yatırımlarının ilgili bölgenin kalkındırılması için elzem olup olmadığı ve bu yatırımlar sonucu bölgenin gerçekten bir gelişim sağlayıp sağlamayacağı noktasında analiz yapıp karar verirler. İlgili idare müspet bir karar verirse, kalkındırma planı üzerinde çalışmaya başlar. Buna göre, yatırımdan faydalanacak mülkler belirlenir ve proje bölgesindeki bu mülklerin değerleri takdir edilir. Bu belirlenen değerler,

¹⁹⁵ Akın, 2007, 49.

¹⁹⁶ Akın, 2007, 49.

¹⁹⁷ İnternet: State of Minnesota, Office of Legislative Auditor. (1996). “Tax Increment Financing”. Minnesota, March 1996-06. Web: <https://www.auditor.leg.state.mn.us/ped/pedrep/9606ful.pdf> adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

artan vergi gelirinin hesaplanmasında kullanılan temel değerlerdir. Çoğu “vergi artışı yoluyla finansman” uygulamasında bu değerler baz değer olarak belirlenir; bazısında ise bu temel değerler yıllar itibarıyla enflasyon oranında veya karşılaştırılan başka bir oranda artırılır. Bu analizler, ilgili projenin idareye ne kadar emlak vergisi geliri kazandırabileceğini gösterir. Bunun üzerine idare, bu potansiyel gelire uygun bir borçlanma veya bölgedeki yatırımcıların altyapı masraflarını karşılama planı yapma fırsatı bulur ve plan uyarınca borç verenler, müteahhitler ve ilgili kamu kuruluşlarıyla anlaşmalar yapar. Plana ilişkin gerekli onaylar da alındıktan sonra “vergi artışı yoluyla finansman” uygulaması başlamış olur. Altyapı harcamalarını ve sair giderleri finanse etmek adına gerekirse idare tarafından tahvil ve bono da çıkarılabilir. Aksi takdirde, yatırımcılar ilgili harcamaları önden yapar ve daha sonra tahvil/bono gelirlerinden veya tahsil edilen “vergi artışı yoluyla finansman” uygulaması gelirinden bu yatırımcıların masrafları karşılanır.¹⁹⁸

Bu aşamalardan sonra, yapılan yatırımlar etkisini gösterir ve bölge gelişmeye başlar. Böylece ilgili bölgedeki emlak değerleri de artar. Artan değerler, mülklerin kayıtlı vergi değerlerine de yansır. Böylece emlak vergisi gelirleri artar. Başlangıçtaki baz değerler ile artan değerler arasındaki farka ilişkin vergi gelirleri de “vergi artışı yoluyla finansman” uygulamasına ilişkin özel fona aktarılır. Aktarılan bu gelirler, başlangıçta çıkarılan tahvillerin ve alınan borçların geri ödemesi için kullanılır ya da harcamalar yatırımcı eliyle yapıldıysa bu kişilerin masraflarını karşılamada kullanılır. Artan vergi geliri, söz konusu uygulama devam ettiği sürece fona aktarılır. Uygulama sona erdikten sonra malikler, mülklerinin artan değerleri üzerinden emlak vergisi ödemeye devam ederler ve idarenin vergi gelirleri de artmış olur.¹⁹⁹

En çok Amerika Birleşik Devletleri’nde görülen bu uygulama ile idare, rantı yönlendirme ve paylaşma imkânı bulur. Çünkü idare, gelişmemiş bir bölgeye yatırım yaptığı zaman, hem o bölgedeki insanlar hem de uzun vadede idarenin kendisi kazançlı çıkacaktır. Ayrıca bu yatırımın karşılıksız yapıldığı da söylenemez. Çünkü o bölgeye yatırım yapılması sonucu, uzun vadede idarenin vergi gelirleri de artacaktır. İdare sadece, vergi gelirlerindeki artış belirli bir süre yatırımları finanse etmek için kullanacaktır. İlgili bölgenin özel yatırımlar yoluyla kalkınması sonucu, idarenin emlak vergisi gelirleri yine artacaktır

¹⁹⁸ İnternet: Campion, S. (2017). “Tax Increment Financing: A Primer”, Citizens Budget Commission Policy Brief, 2-3. Web: https://cbcny.org/sites/default/files/media/files/REPORT_TIFs_12062017_0.pdf adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

¹⁹⁹ Campion, 2017, 3-4.

ancak idare bu uygulamaya giderse kentlerin gelişimi için de büyük bir müşevvik sağlamış olacaktır. Ayrıca, genellikle gelişmişlik düzeyi düşük olan bölgelerin uygulamaya konu olması da rantların adaletli bir şekilde paylaşılması adına müspet bir husustur. Bu uygulamada, idare tarafından rantların vergilendirilmesi yoluyla kamuya kazandırılması değil, kalkınmaya muhtaç bölgelerin finansman teşvikiyle ıslah edilmesi söz konusudur. Yani burada idare eliyle kamu adına değer yaratma amacı vardır. İdare ile o bölgedeki kişiler bir anlaşma yaparak beraber bir değer/rent yaratmaktadırlar. Bu husus da bir nevi kamuya rant kazandırma sayılabilir.

4.3. Nasıl Bir Rent Vergisi Olmalı?

Önceki bölümlerde, birçok vergi türünün kentsel toprak rantını vergilendirmede nasıl bir işleve sahip olduğu, ne kadar etkili olduğu, doğrudan rantı hedefleyip hedeflemediği tartışılmış, bunların bazılarının rantı vergilendirme ve kamuya kazandırma konusunda hedefe çok yaklaştığı, bazılarının ise çok dolaylı ve cüzi bir şekilde etki ettiği sonucuna varılmıştı. Bu bölümde ise söz konusu vergilerin rantı vergilendirmedeki handikaplarını kapatabilecek ve özellikle ülkemiz vergi sistemine uygun düşecek bir vergi türünün nasıl olması gerektiği maddeler halinde ele alınacaktır.

Buna göre ideal bir rent vergisi uygulamasında aşağıda sayılan hususlar göz önünde bulundurulmalıdır:

- Rant vergisi kişilerin kendi çabaları sonucu meydana gelen değer artışlarını değil, kamu ve topluma atfedilebilecek kazançları vergilendirmelidir. Bu sebeple, olağan değer artışlarından ziyade, kamunun işlem ve eylemleri sonucu meydana gelen değer artışlarına odaklanılmalıdır.

- Realize edilmeyen değer artışlarının vergilendirilmesi, her ne kadar rantların kamu tarafından iktisabı açısından önemli olsa da bunun için idarenin doğru ve zamanında değerlendirme işlemi yapması gerekir. Değerleme hususu çoğu zaman uzmanlık gerektirir. Bunun için yeteri kadar iyi eğitilmiş personel istihdam edilmelidir. Ayrıca zamanında yapılmayan değerlemeler kamu gelirlerini azaltacak ve mükellefler arasında farklı muamelelere sebep olabilecektir. Realize edilmeyen kazançların vergilendirilmesi mükellefleri olası bir nakit sorununa da sokabilecektir. Bunun için bu tür bir yöntem

kullanılacaksa mükelleflere taksit, aynı olarak ödeme, finansman yardımı ve borç erteleme gibi çeşitli kolaylıklar sağlanmalıdır. Bunun yanında değerlemenin hakkaniyetli bir şekilde yapılabilmesi için gerekirse üst kurul niteliğinde bağımsız bir emlak değerlendirme kurumu kurulmalı ve bunun kararları etkin bir yargı denetimine açılmalıdır. Buna ilişkin olarak (2019-2021) Orta Vadeli Program’ında “*Taşınmaz değerlendirme sistemi kurularak gayrimenkul envanteri tamamlanacak, tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınması sağlanacak şekilde gayrimenkul vergilendirme sistemi yeniden düzenlenecektir.*” ifadelerine yer verilmiş olmasına rağmen nasıl bir değerlendirme sistemi olacağına ilişkin ayrıntılı bilgi yoktur.²⁰⁰ Bir diğer sorun ise değeri azalan taşınmazlara ilişkindir. Örneğin kamunun bir işlemi sonucu taşınmazın değeri düşerse ve kamu da bu kişinin kaybını telafi etmezse hakkaniyete aykırı bir husus ortaya çıkacaktır. Özellikle bir taşınmazın değeri yükseldiği zaman realize olmamış kazançların vergilendirilmesi ve akabinde kamunun başka bir işlemi sonucu taşınmazın değerinin düşmesi haksız bir durum ortaya çıkaracaktır. Bu da bahsedilmesi gereken bir diğer handikaptır. Toparlanacak olursa, değerlendirme işlemi hakkaniyetli ve doğru bir şekilde yapılamıyorsa, nakit sıkıntısı çekebilecek kişilere yeterli ödeme kolaylığı sağlanamıyorsa veya taşınmazlarda kamunun işlemi/eylemi sonucu meydana gelen değer kayıpları kamu tarafından telafi edilmiyorsa realize olmamış kazançlar vergilendirilmemeli, bunun yerine somut kazançların vergilendirilmesi yoluna gidilmelidir.

- Rant vergisi, ilgili vergi sistemindeki diğer vergilerle uyumlu olmalıdır. Aynı vergilendirme unsurlarını hedef alan ve mükerrer vergilendirmeye yol açacak uygulamalardan kaçınılmalıdır. Gerekirse sistemdeki diğer vergiler uygulamadan kaldırılmalıdır. Aksi takdirde vergi sistemi mükellef için karmaşık hale gelecek; vergi yükü ve tazyiki artacaktır. Özellikle Türk vergi sistemi çerçevesinden baktığımızda taşınmazlara ilişkin olarak, taşınmazın değer artışından gelir ve kurumlar, satış ve tesliminden katma değer, taşınmazın Türkiye sınırları içerisinde olmasından dolayı emlak, taşınmazın veraset veya ivazsız diğer yollarla intikalinden veraset ve intikal vergisi ve taşınmazın devri sonucu tapuya tescilinden tapu harcı alınmaktadır. Hatta bazen imar düzenlemeleri sonucu taşınmazın bir bölümü düzenleme ortaklık payı olarak idarece alınabilir. Bunların yanında bir de rant vergisi alınması yukarıda bahsedilen sıkıntılara neden olabilecektir. Ayrıca ihdas edilen yeni rant vergisi sayesinde artan toplam vergi gelirleri, istihdam yaratan kesimlerin üzerindeki gelir ve kurumlar vergisi yükünün azaltılmasında telafi edici unsur olarak

²⁰⁰ T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. (2018). (2019-2021) Orta Vadeli Program. Ankara: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

kullanılmalıdır. Vergi kaydırması (tax shift) olarak da adlandırılan bu durumda, birbirlerini telafi eden artış ve azalışlar, toplam vergi gelirlerinin değişmeden kalmasını sağlayacaktır.

- Yeni bir vergi olarak ihdas edilecek bu vergiye karşı olası bir vergi direnci oluşmasını engellemek adına, toplumun ve kamunun ürettiği rantın vergilendirilmesi sonucu elde edilecek vergi gelirlerinin kamunun yararına harcanıp harcanmayacağına yönelik şüphelerin giderilmesi gerekmektedir. Bunun için ister merkezi, ister yerel yönetimler olsun kamu mali yönetiminde şeffaflık ve hesap verilebilirlik artırılmalıdır.

- Vergiye sosyal adaleti bozacak istisna ve muafiyetler getirilmemelidir. İstisna ve muafiyetler getirilecekse dar gelirlilere ve bedensel çalışma engeli olan kişilere yönelik olmalıdır. Ayrıca kişilerin barınma ihtiyacına yönelik ellerinde bulundurdukları taşınmazlar veya tarımsal üretim amaçlı kullanılan taşınmazlar da vergiden müstesna kılınabilir. Ancak çok fazla istisna ve muafiyet kaleminin olması kamunun rantları iktisabını sekteye uğratar.

- Adil bir yargısal denetim mekanizması kurulmadan rant vergisi getirilmemelidir. Çünkü gayrimenkullerin değer kazançlarının hesaplanması birçok subjektif unsura dayanmaktadır ve bu husus özellikle değerlendirme konusunda yeterli teknolojik altyapısı ve beşeri birikimi olmayan ülkelerde birçok uyuşmazlık doğurabilir. Bu uyuşmazlıklar adil bir biçimde çözülmezse mükellefler vergi ödemeye gönüllü olmayacaklardır.

Görüldüğü üzere, ideal bir rant vergisi uygulaması birçok hususun bir arada olmasıyla mümkündür. Bu hususların eksikliği halinde, sürdürülebilir bir vergi uygulamasından söz etmek mümkün olmayacaktır.

4.4. Toprak Rantının Vergilendirilmesinin Ekonomik Etkileri

Kentsel toprak rantlarının vergilendirilmesi, başta bütçe gelirleri, iktisadi büyüme, gelir dağılımı, spekülasyon ve enflasyon olmak üzere birçok ekonomik unsuru etkiler. Bu etkiler, aşağıdaki bölümlerde tek tek ele alınacaktır.

4.4.1. Rant Vergisinin Bütçe Gelirlerine Etkisi

Yeni bir vergi ihdas edilmesi, çoğu zaman kamuya yeni bir gelir kaynağı yaratmak amacıyla yapılır. Bu vergiden elde edilecek gelir; vergi tabanının genişliği, karşılaşılabilecek

vergi direnci, vergi bilinci, ekonomik durum, toplam vergi yükü, verginin yatırım kararlarını etkileme durumu (verginin tarafsız olup olmaması) ve kayıt dışı ekonominin boyutu gibi birçok hususa göre değişiklik gösterir.

Rantın vergilendirilip kamuya kazandırılmasına ilişkin, çalışmanın önceki bölümlerinde sayılan vergi türleri başta olmak üzere birçok farklı vergi türü ve uygulaması ile karşılaşmaktayız. Buna göre, geleneksel ve tüm dünyada geniş uygulaması olan bir toprak rantı vergisinden söz etmek mümkün değildir. Bu yüzden toprak rantları, dünyada birçok farklı vergi türü ve uygulaması yoluyla kamuya kazandırılmaktadır. Çalışmanın önceki bölümlerinde sayılan vergi türleri de bunların başında gelmektedir. Bazı ülkeler bunlardan birini, bazıları aynı anda birkaçını kullanarak rantları vergilendirme eğilimindedir. Öyle ki her ülkede ranta bakış açısı aynı olmadığından, rantın vergilendirilmesi de farklı boyutlarda ve ciddiyette ele alınmaktadır.

Türkiye'ye baktığımızda, 2018 yılı itibarıyla doğrudan rantın vergilendirilmesine ilişkin bir vergi türü uygulamaya konulmamıştır. Ancak çalışmanın önceki bölümlerinde bahsedilen vergi türlerinden birçoğu yürürlükte ve bu açıdan rantların vergilendirilmesine dolaylı da olsa hizmet etmektedir. Örneğin, değer artışlarını vergilendiren GVK hükmü, taşınmazın iktisap tarihinden itibaren beş yıl içerisinde elden çıkarılması halinde gerçek kişilerin elde ettiği değer artış kazançlarını vergilendirmektedir. Bu değer artışları rant olarak tanımlanabiliyorsa rant da vergilendirilmiş olacaktır. Bunun yanında, kurumlar vergisine tabi bir kurum tarafından yapılan ve KVK'nın 5'inci maddesinde sayılan istisna kapsamına girmeyen bir taşınmaz satışından elde edilen kazanç kurumlar vergisine tabi olur. Bu kazanç rant olarak nitelendirilebiliyorsa, kurumların elde ettiği rant da vergilendirilmiş olur. Bunların yanında, taşınmaz bir ticari işletme dahilinde ise bunun teslimi katma değer vergisi doğuracaktır. Tapu müdürlüğünde yapılan işlemler sonucu taşınmazın tescili de tapu harcına tabidir. Ayrıca taşınmaz satış sözleşmesi damga vergisine tabidir. Bunlara ek olarak bir de mülk sahibi mülkünü birisine bağışlarsa veya ölümü halinde mirasçılara bırakırsa, bu sefer de veraset ve intikal vergisi söz konusu olabilecektir. Görüldüğü üzere bir taşınmaza ilişkin birçok vergi doğmaktadır. Bu durumda rantın vergilendirilmesine ilişkin ayrı bir vergi ihdas edilmesine gerek olup olmadığı tartışmalı hale gelir.

Haddizatında gelir ve kurumlar vergisi ranttan ziyade kişilerin gelirlerini vergilendirmektedir ancak rant da bu gelir kapsamına girdiğinden doğal olarak

vergilendirilmiş olur. Ancak bu durumda taşınmazın devri söz konusu olmazsa, bunun değerindeki kamuya atfedilebilecek artışların vergilendirilmesi mümkün değildir. Eğer, realize edilmemiş gelirleri de vergilendiren bir rant vergisi ihdas edilirse, bu durumda kamu idaresi için yeni bir gelir kaynağından söz edebiliriz. Tabii ki burada rantın vergilendirilmesi amacından sapmamak adına, her türlü değer artışını değil, rant olarak tanımlanabilecek değer artışlarını vergilendirmek ilk şiar olmalıdır. Ayrıca önceden bahsedildiği üzere, realize edilmemiş değerlerin hesaplanması çok zordur.

Örneğin, bir imar değişikliği sonucu kat izni beşten ona çıkan bir arsa değer kazanacaktır. Bu değer kazançları kimi zaman astronomik boyutlara varabilmektedir. Bu değer artışlarının vergilendirilmesi çoğu zaman mükellefi nakit açısından çok zorlayabilecektir. Bu gibi bir durum söz konusu olduğunda yukarıda sayılan vergiler rantı ıskalamaktadır. Bu durumda genellikle belediyeler düzenleme ortaklık payı olarak rantların bir kısmını kamuya kazandırabilmektedir. Ancak önceki bölümlerde değinildiği üzere, bu paylar çoğu zaman zaten park, bahçe, okul şeklinde ilgili mülk sahibinin hizmetine sunulmaktadır. Bu da kamuya kazandırmadan ziyade, o bölgedeki toprak sahiplerine kazandırma şeklinde telakki edilebilmektedir.

Gelir vergisi, kurumlar vergisi ve sair diğer vergilere ilişkin istisna kapsamına giren bir durum sonucu vergilendirme yapılmıyorsa, buna ilişkin rantların vergilendirilebileceği bir vergi düzenlemesi de kamu için yeni bir gelir kaynağı anlamına gelecektir. Örneğin, GVK'da, değer artışı kazançlarına ilişkin hükümler mucibince, iktisap edilen taşınmaz beş yıl sonra elden çıkarılırsa elde edilen kazanç vergiye tabi tutulmayacaktır. Ancak bu beş yıl şartı ortadan kaldırılırsa veya rant adı altında elde edilecek değer artışları bu beş yıla tabi olmadan vergilendirilirse yine bir gelir artışından bahsedilebilecektir.

Yukarıda sayılan vergi türlerine ilişkin istisna ve muafiyet hükümlerini bertaraf eden veya realize edilmemiş değerleri vergilendirme kapsamına alan farazi bir rant vergisi, mükellefin tercihlerini de etkileyecektir. Bu durum, rantın vergilendirilmesi sonucu elde edilecek vergi gelirlerinin miktarını etkileyecektir. Çünkü, bu tür vergiler kişilerin yatırım amaçlı olarak rant peşinde koşma alışkanlıklarını değiştirebilecektir. Böylece, özellikle gayrimenkul piyasasında gayrimenkul talebi azalacak ve belki de taşınmaz fiyatları düşecektir. Bu durum elde edilen rantların azalması sonucunu doğuracağından, olası bir rant vergisine ilişkin toplam matrah ve dolayısıyla vergi gelirleri azalabilecektir.

Söylenildiği gibi, yukarıda sayılan vergilerin tümünün uygulamada olduğu bir sistemde yeni bir rant vergisine ihtiyaç olup olmadığı hususu tartışmalıdır. Çünkü yukarıda sayılan vergi türleri dolaylı da olsa rantı kamuya kazandırma işlevi görmektedir ve diğer tüm vergilerle birlikte yürürlüğe koyulacak bir rant vergisi, vergi tazyiki ve direncini körükleyebilecektir. Bir de mükellefler üzerindeki vergi yükü fazlaysa bunun birçok menfi sonucu olacaktır (Türkiye açısından 2017 yılı verilerine göre, vergi gelirlerinin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı %24,9 olarak hesaplanmıştır. Aynı yıl için OECD ülkeleri ortalaması ise %34,2 olarak hesaplanmıştır.²⁰¹). Özellikle tasarruf yapma imkânı azalan ve dolayısıyla yatırımların borçlanma olmadan yeterince finanse edilmediği bir ortamda yeni iş alanlarının genişlemesi engellenecek ve vergi gelirleri artacağı yerde azalma eğilimi gösterebilecektir. Ayrıca bu kadar fazla vergi türünün olduğu bir sistemin karmaşık yapısının mükellefleri ve vergi idaresini zorlayacağı da unutulmamalıdır. Bunların yanında, çifte vergilendirme sorunları da gündeme gelebilecektir. Bu sebeplerle, rantı dolaylı da olsa vergilendiren birçok verginin olması durumunda ancak bu vergi türlerinin kapsamına girmeyen ve sosyal adaleti sağlama adına vergilendirilmesi elzem olan haksız kazançlar hedeflenmelidir.

Rantın vergilendirilmesinden elde edilebilecek kamu gelirinin büyüklüğü hakkında bir fikir sahip olmak adına Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yayımlanmış olduğu istatistiklere bakmak faydalı olacaktır. Öncelikle şunu bilmemiz lazımdır ki, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705'inci maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur; miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır ancak bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır. Tescil işlemleri ise tapu müdürlüklerinde yapılır. Bu hükümden yola çıkarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün tapuda yapılan işlem sayısına ilişkin istatistiklerine baktığımızda, Türkiye genelinde yapılan taşınmaz satışı, bağışı ve intikaline ilişkin bir fikir edinebiliriz. Buna göre örneğin 2017 yılında Türkiye genelinde yaklaşık 2.963.606 adet satış, bağış ve intikal işlemi gerçekleştirildiğini görmekteyiz. Bunun 2.557.543 adedi satış, 11.349 adedi bağış, 394.714 adedi ise intikal işlemlerinden oluşmakta olup bu işlemlere konu taşınmazların toplam değeri yaklaşık 310 milyar TL²⁰² olarak kaydedilmiştir.²⁰³

²⁰¹ OECD. (2018). *Revenue Statistics 2018 – Turkey*. Paris: OECD.

²⁰² Bu tutar, tapuda beyan edilen değerlerden çıkarılmıştır ve genellikle mükellefler daha az tapu harcı ödemek için düşük değer beyan edebildiklerinden gerçek değer bundan çok daha fazladır.

²⁰³ İnternet: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. 2017 Yılı (Ocak-Aralık Dönemi) Türkiye Geneli Toplam İşlem, Değer ve Harç Miktarları. Web:

Vergilendirilecek rant miktarının bu değerlerden çıkarılması mümkün değildir. Ancak bu değerlerden, taşınmazların önceki sahiplerinin iktisap bedelleri çıkarıldığında yaklaşık olarak değer artış kazançları bulunacaktır. Ancak bu değer artışlarının ne kadarının rant olarak tanımlanabilecek kazançlardan olduğu da meçhuldür. Ayrıca bu beyan edilen değerlerin doğruluğu da tartışmalıdır. Buna rağmen, bir yılda el değiştiren taşınmaz sayısı ve buna ilişkin değerler, özellikle sadece realize olan gelirlerin vergilendirileceği bir rant vergisi uygulamasının idare için ne kadar bir gelir sağlayacağı hususunda genel bir fikir vermektedir.

Rantın vergilendirilmesinden elde edilebilecek kamu gelirinin büyüklüğü hakkında fikir verebilecek bir başka istatistik de belediyelerin elde ettiği emlak vergisi gelirlerine ilişkindir. Buna göre, örneğin 2017 yılında Türkiye’deki tüm belediyeler yaklaşık 5 milyar TL bina vergisi, 1,6 milyar TL arsa vergisi, 75 milyon TL de arazi vergisi geliri elde etmiştir.²⁰⁴ EVK’da birden fazla vergi oranı belirlendiği için²⁰⁵ bu tutarların hangi değer üzerinden hesaplandığını bulmak mümkün değildir. Çünkü bu vergi gelirlerinin hangi kısmının hangi oran üzerinden hesaplandığı bilinmemektedir. Ancak söylenildiği üzere, bu tutarlar, üzerinden olası bir rant vergisinin hesaplanacağı toplam matrah hususunda bir fikir vermektedir. Bununla beraber bu rant vergisi, toprak değeri vergisi (land value tax) gibi, taşınmazın tüm değeri üzerinden hesaplanacak bir vergi olması halinde anlamlıdır. Çünkü bahsedilen tutarlar, rant olarak adlandıracağımız değer artışları hakkında bir fikir vermez. Ayrıca, vergi değerinin taşınmazların gerçek değerini tamamen yansıttığı da söylenemez. Buna rağmen, emlak vergisi gelirlerine ilişkin bu istatistik, vergiden elde edilebilecek gelir kaynağı hakkında fikir elde etme açısından önemlidir.

Rantı tam anlamıyla hesaplamak çok zordur. Salt değer artışlarının hepsi rant olarak nitelendirilemez. Ayrıca, realize edilmeden rantın gerçek değerini belirlemek çok zordur ve

[http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tabuistatistik_Arsiv/2017/Aralik/TabuIstatistik.htm](http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tapuistatistik_Arsiv/2017/Aralik/TabuIstatistik.htm) adresinden 20 Kasım 2018’de alınmıştır.

²⁰⁴ İnternet: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü, 2017 Yılı Tüm Belediyelerin Bütçe Gelirlerinin Ekonomik Sınıflandırılması Tablosu. Web:

<https://www.muhasabat.gov.tr/content/duyuru/belediyeler-butce-gelirleri-ekod2/187715> adresinden 15 Aralık 2018’de alınmıştır.

²⁰⁵ Hatırlanacağı üzere; meskenlerden binde bir, diğer binalardan binde iki, arazilerden binde bir, arsalarından ise binde üç oranında vergi alınmaktadır. Ayrıca, tüm bu oranlar, büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 artırımlı olarak uygulanacaktır.

oldukça subjektif bir işlemdir. Bu nedenle bu vergiden ne kadar bir gelir sağlanabileceği hususu tartışmalıdır.

Verginin merkezi yönetim mi yoksa yerel yönetimler tarafından mı toplanması gerektiği hususu da ele alınması gereken bir başka konudur. Taşınmazın değer artışı, genel olarak taşınmazın bulunduğu yerdeki yerel yönetimler tarafından yapılan kamusal hizmetler ve o yöredeki kişilerin faaliyetleri sonucu ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, ilgili yerel yönetimlerin rant vergisine el koyması ve bunu da o yöredeki kişiler için kullanması doğru bir yaklaşım olabilir. Nitekim (2014-2016) Orta Vadeli Program'ında yerel yönetimlerin mali imkânlarını güçlendirmek için kentsel rantların değerlendirilmesi hususu dile getirilmiştir.²⁰⁶ (2016-2018) Orta Vadeli Program'ında ise yine yerel yönetimlerin öz gelirlerinin artırılmasına yönelik olarak, imar planı değişiklikleri sonucunda oluşacak gayrimenkul değer artışlarından kamunun pay alması sağlanacağı vurgulanmıştır.²⁰⁷ Böylece yerel yönetimler tarafından yapılacak birçok altyapı hizmeti için gerekli finansman da sağlanmış olacaktır.

4.4.2. Rant Vergisinin İktisadi Büyüme Etkisi

İktisadi büyüme, kişi başına düşen reel hasılda meydana gelen artış olarak tanımlanır.²⁰⁸ Bu kavramı, bir ekonominin üretken kapasitesinin ve üretim hacminin artması olarak tanımlayan iktisatçılar da mevcuttur.²⁰⁹

Rantın vergilendirilmesi, birkaç yönden iktisadi büyüme etkiler. Öncelikle, rantın vergilendirilmesi sonucu elde edilecek gelirler, özellikle üretken kesim üzerindeki vergi yükünün azaltılması için kullanılabilir. Üretken kesimin üzerindeki vergi yükünün azaltılması yatırımı ve üretimi teşvik eder. Örneğin, sanayi malı üreten bir sermaye şirketinin üzerindeki kurumlar vergisi yükü azaltılırsa, bu şirketin daha fazla yatırım ve üretim yapması için önemli bir teşvik sağlanmış olur. Bu firmalar üretim faaliyetleri sonucu elde ettikleri kazancın ne kadar fazla kısmını devlete verirse, o kadar az tasarruf etme imkânı bulur. Tasarruflar azaldığında ise yatırım olanakları da azalır ve ülkeler tasarruf açığını kapatmak

²⁰⁶ T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2013). (2014-2016) Orta Vadeli Program. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı.

²⁰⁷ T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2015). (2016-2018) Orta Vadeli Program. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı.

²⁰⁸ Kibritçioğlu, A. (1998). "İktisadi Büyümenin Belirleyicileri ve Yeni Büyüme Modellerinde Beşeri Sermayenin Yeri". *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 53(1-4), 208.

²⁰⁹ Tezel, Y. S. (1995). "Türkiye'de Sanayileşme, İktisadi Büyüme ve Piyasa Toplumu". *TÜSİAD Görüş Dergisi*, Temmuz-Ağustos, Sayı 21, 26.

için dış borçlanma yoluna başvurmak zorunda kalabilir. Dış borçlanma yoluyla sağlanan finansman verimli yatırımlara aktarılmaz ise borçlar çevrilebilir olmaktan çıkar ve tıpkı 1997 Asya Krizi'nde olduğu gibi borç krizleri yaşanabilir. Hatta 2018 yılında Türkiye'de benzer bir kriz tehlikesi kendini göstermeye başlamıştır. 2018 yılının ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye'nin dış borç stoku yaklaşık 457 milyar Dolar, toplam brüt dış borç stokunun gayri safi yurtiçi hasılaya oranı ise %51,8'dir.²¹⁰

Kamunun elde ettiği vergi gelirleri çoğu zaman verimli yatırımlara aktarılamamaktadır. Bunda hem kamu hizmetlerinde kâr amacının güdülmemesi hem de çoğu zaman popülist yaklaşımlar sonucu kaynakların verimli olmayan alanlara aktarılması etkilidir.

Bunun yanında, rantların vergilendirilmesi sonucu spekülasyon faaliyetlerinden elde edilen kazanç azalırsa, taşınmaz piyasasındaki spekülasyon sonucu kazanç elde etmek için taşınmaza yatırım yapan kişiler, yatırımlarını daha verimli alanlara kaydırabileceklerdir. Özellikle yüksek katma değer sağlayan ve istihdam yaratan üretken sektörlere yapılacak yatırımlar iktisadi büyüme için kritik önemdedir.

Rantların vergilendirilmesinin büyümeye etkisi (2015-2017) Orta Vadeli Program'ında da vurgulanmıştır. İlgili metinde, "*Hâlihazırda kısıtlı olan yurt içi tasarruflarımızın ekonomi için üretken alanlarda kullanılması üretim potansiyelimiz açısından büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkul değer artışlarının yeterince vergilendirilmemesi, imar düzenlemeleri ve kamu hizmetleri yoluyla ciddi bir gayrimenkul rantı oluşması ve bundan kamunun yeterince pay alamaması kaynaklarımızın önemli ölçüde üretken olmayan alanlara kaymasına neden olmaktadır. Bu durum, büyüme potansiyelinin artmasına bir kısıt oluşturmaktadır.*" ifadeleriyle vurgulanan bu etki, politika yapıcıların da gözünden kaçmamıştır.²¹¹

Daha önceden birçok kez vurgulandığı üzere, rantlar toprak sahibinin çabası sonucunda oluşmaz. Dolayısıyla bu değer artışının vergilendirilmesi, herhangi bir üretim faaliyetini azaltıcı etki göstermez. Ancak, rantın vergilendirilmesi kişilerin servetinde bir azalma meydana getireceğinden bunların harcamaları da azalacaktır. Bu da piyasa talebinin

²¹⁰ T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. (2018). *Borç Göstergeleri*. Kasım 2018. Ankara: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

²¹¹ T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2014). *(2015-2017) Orta Vadeli Program*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı.

azalması anlamına gelmektedir. Bu ise özellikle iç talebe dayalı büyümeyi sekteye uğratacak bir husustur.

Genellikle konut, işyeri gibi taşınmazlar iç talebe dönük bir piyasa yapısına sahiptirler. Bu nedenle inşaat sektörüne yönelik yatırımlar çok fazla döviz kazandırıcı bir etki göstermez. Yabancılara yapılan satışlar ise çoğu ülkede kanunlarla sınırlandırılmıştır ve satılabilecek taşınmaz sayısı ve büyüklüğü kısıtlıdır. Amerika Birleşik Devletleri gibi yabancıya konut satışından ciddi gelirler elde eden ülkeler de vardır ancak Türkiye için ciddi bir gelirden söz edilemez. Türkiye’de 2015, 2016 ve 2017 yıllarında sırasıyla 22.830, 18.189 ve 22.234 adet konut satışı olmuştur. 2018’in Ekim ayı itibarıyla ise 30.431 adet konut satılmıştır.²¹² Bu sayılar çok yüksek döviz kazandıracak seviyede değildir. Bu sebeple rantların vergilendirilmesi, inşaat sektörü gibi çok fazla döviz getirmeyen kesimlere aktarılacak kaynakların sanayi gibi üretken kesimlere akmasını sağlayarak özellikle dış piyasaya dönük, ihraç edilip döviz kazandıracak mal ve hizmetlerin üretimini teşvik edebilir. Bu husus, büyümenin iç talebe mahkûm olmasını engelleyerek sağlıklı bir büyümenin yolunu açacaktır.

4.4.3. Rant Vergisinin Gelir Dağılımına Etkisi

“Sosyal devlet”, günümüzde Türkiye Cumhuriyeti de dahil birçok devletin anayasasında benimsenmiş olan kavramların başında gelir. Sosyal adaleti sağlamak adına devletin iktisadi ve toplumsal alana müdahale etmesini savunan sosyal devlet anlayışı, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 2’nci maddesinde, cumhuriyetin nitelikleri arasında sayılmıştır. Bu anlayışın özellikle üzerinde durduğu hususlardan biri, sosyal eşitsizliği azaltmak adına zenginliğin adaletli bir şekilde dağıtılmasıdır.²¹³

Sosyal adaleti sağlama adına devletlerin kullandığı en önemli araçlardan birisi de vergidir. Vergi yoluyla, kişisel gelir dağılımında dengeyi sağlayabilmek için önce yüksek gelir ve servete sahip olan kişiler diğerlerine göre daha ağır vergilendirmeye tabi tutulur, daha sonra elde edilen bu vergi gelirleri harcama politikalarıyla düşük gelirlilere dağıtılır. Nitekim Anayasa’nın 73’üncü maddesinde, herkesin mali gücüne göre vergi ödemekle

²¹² İnternet: TÜİK, Yabancılara Yapılan Konut Satışı 2013-2018, Web: http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=2121 adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

²¹³ Erdoğan, M. (2013). *Anayasal Demokrasi*. (10. Baskı). Ankara: Siyasal Kitabevi, 340.

yükümlü olduğu hükme bağlanmış ve vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımının maliye politikasının sosyal amacı olduğu vurgulanmıştır.²¹⁴

Kişisel gelir dağılımında adaletsizlik, birçok ülkenin temel sorunlarından birisidir. Bu adaletsizliğin ölçümünde kullanılan “Gini Katsayısı” verilerine baktığımızda bu sorundan en fazla muzdarip olan ülkelerden birinin Türkiye olduğu görülmektedir. 2017 verilerine göre Gini Katsayısı 0,405 olarak hesaplanan Türkiye²¹⁵, özellikle OECD ülkeleri arasında gelir dağılımındaki adaletsizliğin en fazla olduğu ülkelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Hatta 30 OECD ülkesinin 2015 yılı verilerine göre hesaplanan Gini Katsayılarına göre Türkiye, 0,404 değeriyle, kişisel gelir dağılımında -Şili’nin ardından- en adaletsiz ikinci ülke olmuştur.²¹⁶

Rantın vergilendirilerek kamuya kazandırılması, kişisel gelir dağılımında adaleti sağlama adına müspet bir yaklaşımdır. Çünkü yüksek tutardaki rantlar genellikle büyük servetlere sahip kişilerce iktisap edilmektedir. Zira, dar gelirli kesimlerin sermaye birikimi yapması ve dolayısıyla -miras, bağış gibi karşılıksız kazandırmalar bir yana bırakılırsa- rant kazandıracak mülklere sahip olması zordur. Bu sebeple bu kişilerin herhangi bir çaba sarf etmeden elde ettikleri rantların topluma ve özellikle dar gelirli kesime aktarılması, gelir dağılımındaki adaletsizliği azaltacaktır.

Toprağın kazandırdığı rantların vergilendirilmesinin sosyal adalete bir diğer katkısı, toprağa müteallik vergilendirmede kayıt dışılığın diğer vergilendirilecek unsurlara göre daha az olmasıdır. Örneğin, memur ve işçi kesimin birçoğunun maaşlarından kesinti suretiyle gelir vergisi toplanmaktadır. Kesinti suretiyle tahsil edilen vergilerin kaçırılması zordur. Bir memur veya işçinin kendi isteğiyle gelirini düşük göstermesi düşük bir ihtimaldir. Özellikle kamuda çalışan memur ve işçilerin böyle bir işe tevessül etmesi, hem bütçe disiplini gereği hem de kamu görevlilerinin kanuni yükümlülüklerinden dolayı zordur. Ancak, beyana dayanan gelir ve kurumlar vergisi mükellefleri için aynı durumdan bahsetmek mümkün değildir. Bu vergi mükelleflerinin vergi kaçırmaları görece olarak daha kolaydır. Dolayısıyla, daha yüksek gelirler elde etme imkânı olan bu mükellefler, vergi kaçırmak suretiyle vergi

²¹⁴ Mutluer ve diğerleri, 2013, 195-196.

²¹⁵ İnternet: TÜİK, Eşdeğer Hane Halkı Kullanılabilir Fert Gelirine Göre Gini Katsayısı ve P80/P20 Oranı 2006-2017, Web: http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1601 adresinden 13 Aralık 2018 tarihinde alınmıştır.

²¹⁶ İnternet: OECD. Income Inequality. OECD Data. Web: <https://data.oecd.org/inequality/income-inequality.htm> adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

yüklerini adeta mavi ve beyaz yakalılar üzerine yıkabilmektedirler. Nitekim 2017 yılının merkezi yönetim bütçe rakamlarına baktığımız zaman tahsil edilen yaklaşık 112 milyar TL'lik gelir vergisinin, 104 milyar TL'sinin gelir vergisi tevkifatından kaynaklandığını görmekteyiz.²¹⁷ Buna mukabil; bina, arsa ve arazi gibi taşınmazların sicillerinin sıkı tutulmasından ve bunların vergi idaresinden kaçırılmasının zor olmasından dolayı, rantiyerlerin üzerlerindeki vergi yükünü başka kesimlere aktarması zordur. Burada sıkıntı olabilecek hususlar; taşınmaz değerlerinin zamanında, eksiksiz ve doğru tespit edilmesinin zorluğu ve kanun boşluklarından faydalanılarak haksız bir şekilde muaflık veya istisnalardan yararlanılmasıdır. Bunlar haricinde, kişinin bir taşınmazı kâğıt üzerinde yokmuş gibi göstererek vergi dışı bırakması zordur. Bu sebeplerden ötürü, rantın vergilendirilmesi, gelir dağılımında adaleti tesis edici bir rol oynayabilecektir.

Bir diğer bahsedilmesi gereken husus da rantın vergilendirilmesinin özellikle dar gelirlilerin yaşam maliyetlerinin azalmasına yönelik etkileridir. Buna göre, rantlar vergilendirilirse spekülâtörlerin net kazançları azalacağından, bunların bir kısmı alternatif yatırımlara yönelme adına taşınmaz piyasasından çekilecektirler. Bilhassa konut piyasasında yaşanacak bu türden bir olay neticesinde azalacak talep, piyasada barınma ihtiyacını karşılamak üzere yer alan düşük gelirli kesimin barınma maliyetlerini azaltacaktır.

4.4.4. Rant Vergisinin Toprak Piyasasındaki Spekülasyona ve Enflasyona Etkisi

Çalışmanın önceki bölümlerinde bahsedilen “spekülasyon” kavramı, “*gelecekte meydana gelecek fiyat dalgalanmalarından yararlanarak haksız kazanç sağlama*”²¹⁸ olarak tanımlanmış ve spekülasyonun kentsel toprak rantının yüksekliğinin doğal sonucu olduğu vurgulanmıştı.²¹⁹ Buna göre, rantın vergilendirilmesi elde edilecek kazançların vergi tutarınca azalması anlamına geleceğinden, spekülâtif kazanç peşinde koşanların bu yola tevessül etmesinin önüne geçilecektir. Dolayısıyla toprak piyasasında spekülasyon faaliyetleri de azalacaktır.

²¹⁷ İnternet: BÜMKO. Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri 2006-2017. Web: <http://www.bumko.gov.tr/Eklenti/11152,merkezi-yonetim-butce-gelirlerixlsxls.xls?0> adresinden 13 Aralık 2018'de alınmıştır.

²¹⁸ İnternet: Türk Dil Kurumu. Güncel Türkçe Sözlük. Web: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5bc3d2ce9a0732.97738941 adresinden 13 Aralık 2018'de alınmıştır.

²¹⁹ Keleş ve diğerleri, 1999, 44.

Rantların vergilendirilmesi yoluyla toprak piyasasındaki spekülasyonun azalması, rantların nasıl ve ne oranda vergilendirildiği ile doğrudan alakalıdır. Çalışmanın önceki bölümlerinde bahsedildiği üzere, kanun koyucular rantların vergilendirilmesine ilişkin birçok farklı vergi türü ve tekniği kullanmışlardır. Örneğin, toprağın tüm değeri üzerinden sürekli alınacak bir vergi ile sadece topraktaki değer artışını bir kereliğine vergilendirecek bir vergi aynı etkiyi göstermeyecektir. Toprağın tüm değerinin vergilendirildiği durumda, değer artışlarının yanında toprağın sermaye değeri de vergilendirilecektir. Bu sebeple, toprağın değerinde bir artış olmasa bile vergi ödenmesi söz konusu olacaktır. Bu durumda toprakta, gelecekteki vergi yükümlülüğünün net bugünkü değeri kadar bir değer düşüklüğü meydana geleceğinden toprağa olan talep azalacaktır. Bu da rant kazançlarını azaltacağından, kişiler daha fazla kazanç elde edecek yeni yatırımlara yöneleceklerdir. Ayrıca bu tür bir vergilendirmede, rant olarak adlandıramayacağımız olağan değer artışları da vergilendirilecektir. Bu sebeplerle, bu tarz bir vergi, toprağı elde boş olarak tutmanın maliyetini de artıracaktır. Toprağı boş tutmak da –daha önce söylenildiği üzere- spekülörlerin gelecekteki fiyat artışlarını yakalamak adına başvurduğu yollardan biridir. Ayrıca, değer artışı olmasa bile -veya olsa dahi bunun realize olmasına bakılmadan- vergilendirme yapılacağından, duruma göre tersine artan oranlı ve adaletsiz bir vergileme söz konusu olabilecektir. Hatta toprağın değeri azalsa bile vergilendirme devam edecektir.

Bunlarla beraber, vergi sadece topraktaki değer artışları üzerinden bir kere alınıyorsa, burada spekülasyonun ne kadar azalacağına ilişkin en önemli parametre vergi oranı olacaktır. Değer artışının ne kadar büyük kısmı vergi olarak toprak sahibinden alınırsa, spekülatif amaçla rant peşinde koşanlar da o kadar azalacaktır. Böylece, spekülasyon yoluyla taşınmaz talep edenler piyasadan çekilince piyasada balon oluşması engellenecek ve haksız kazançlar azalacaktır. Bu durum özellikle konut piyasasındaki enflasyonu aşağı yönlü olarak etkileyecektir. Bunun yanında, rant kazançlarının azalması sonucu taşınmazlarda meydana gelecek suni değer artışlarının önüne geçilmesi, taşınmaz kiralarını baskılayacaktır. Bu da konaklama ve üretim maliyetlerinin azalmasına yol açarak enflasyonun artmasını engelleyecek bir diğer husus olarak karşımıza çıkacaktır.



5. SONUÇ

“Rant”, birçok iktisatçı tarafından irdelenmiş ve teorik çalışmalara konu edilmiş bir kavramdır. İktisat yazınında ilk tartışılmaya başlandığı zamandan bugüne birçok anlam değişikliği geçirmiş olsa da, temel olarak toprak sahiplerinin elde ettiği haksız kazançlara atıfta bulunan bu kavramın incelenmesi birçok yönden büyük önem arz etmektedir. Kentsel topraklardan elde edilen haksız kazançları ifade etmek için kullanılan “kentsel toprak rantı” kavramını incelemek de aynı minvalde önemlidir.

Kentsel toprak rantını doğru bir şekilde inceleyebilmek adına, buna ilişkin üretilmiş kuramlardan faydalanmak elzemdir. Bu kavramı doğuran dinamiklerin bilinmesi, bugün bile bu rantlardan kaynaklanan sorunları ve dahi buna ilişkin çözümleri ortaya koyabilmek için ufuk açıcı olacaktır. Nitekim özellikle Ricardo ve Marx’ın rant kavramına kattıkları derinlik birçok kuramcının beslendiği en önemli kaynak olmuştur.

Kentsel toprak rantını anlayabilmek için “toprak” ve “kent” kavramlarını da netleştirmek gerekir. Özellikle kentsel topraktan kastın ne olduğu vurgulanmalıdır. En nihayetinde suni olsa da bu ayrımın yapılması, rantların kaynaklarını tespit etme adına önemli bir husustur. Çünkü, toprağın veriminden kaynaklanan ve daha çok tarımsal topraklara izafe edilebilecek rant ile, kamu tarafından toprağa çeşitli hukuki hüviyetler kazandırılması ve toplumun tamamının ürettiği kentsel faktörlerden kaynaklanan kentsel toprak rantı çoğu zaman farklı sonuçlar ve etkiler doğurur. Ancak söylenildiği üzere, “topraktan elde edilen haksız kazanç” gibi ortak bir unsuru baz almaları, bu iki kavramın aynı nirengi noktasından hareketle ele alınmalarını gerektirir.

Bir diğer önemli husus da kentsel toprak rantının oluşum sürecidir. Kronolojik bir aktivitenin deterministik olgularını ortaya çıkarmaya işaret eden süreç okuması, rantların nasıl ve hangi aşamada doğduğunu anlamak için gereklidir. Böylece bu rantın oluşmasında mekânsal bir unsur olarak karşımıza çıkan kentin rolü de açıklığa kavuşmuş olacaktır. Ayrıca bu aşama, bizlere kentsel toprak rantının oluşmasında etkisi olan unsurları da ortaya koyma imkânı verecektir. Nitekim, bu çalışmada mülkiyet, nüfus artışı, kamunun işlem ve eylemleri, ekonominin durumu, küreselleşme ve spekülasyon kavramları bu bağlamda ele alınmıştır.

Kentsel toprak rantının ele alınmasındaki en önemli etken belki de bu rantın sebep olduğu sorunları ve buna ilişkin çözümleri saptayabilmektir. Bu bağlamda işbu çalışmada, bahsedilen sorunların tespiti yapılmıştır. Buna göre öncelikle, rantın varlığı, üretken alanlara aktarılacak kaynakların, kolay yoldan kazanç elde etme adına, rant kazandıracak kentsel topraklara akmasına neden olabilir. İkinci olarak, rant elde etme adına spekülâtorlerin gayrimenkul piyasasında yarattığı aşırı talep, ekonomide balon oluşmasına sebebiyet verebilir. Bu spekülâtif faaliyetler, kamu hizmetlerinin maliyetini artırır çünkü kamu hizmeti sağlayabilmek için kamu kuruluşları toprak sahiplerine yüksek rant ödeme durumunda kalabilir. Yüksek rantlar ayrıca; dar gelirlilerin konaklama, üreticilerin ise üretim maliyetlerini de artırabilir. Bunların yanında, rantların varlığı, hükûmet politikalarını manipüle edebilecek güçte bir rantiyer sınıfın doğmasına sebep olabilir. Son olarak, rant elde etme hırsı doğal çevreye de zarar verebilir.

Kentsel toprak rantının meydana getirdiği sorunların çözümü de bir diğer önemli husustur. Genel olarak bir sorunun esas çözümü, sorunun kaynağını yok etmektir. Bu yöntemi konumuza uyarlayacak olursak, rantların ortaya çıkardığı sorunları rantları yok ederek çözebileceğimiz hususu akla gelir. Ancak bu gerçekçi bir çözüm olmayacaktır; zira günümüz ekonomik sisteminde rantları ve dolayısıyla rantları meydana getiren kurumları ve dinamikleri yok etmek gerçekçi bir yaklaşım değildir. Bunun için, sahibinin hiçbir katkısı olmaksızın, kamuya atfedilebilecek faaliyetler sonucu kentsel topraklarda meydana gelen rantı tekrar kamuya kazandırmak, ele alınabilecek bir çözüm olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu çözümün başat faktörü ise cebri icra gücüne sahip olan kamu idareleridir.

İdareler, kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasına yönelik birçok araca sahiptir. İmar uygulama araçları, kamulaştırma, satın alma, devletleştirme, kentsel dönüşüm projeleri bunlardan bazılarıdır. Bunlara ek olarak harcamalara katılma payı, şerefiye, ecrimisil ve vergiler de idarenin mali araçları olarak rantların kamuya kazandırılmasında kullanılmaktadır. Bu araçlardan özellikle vergiler, rantların kamuya kazandırılmasında çok önemlidir ve bu sebeple kentsel toprak rantının vergilendirilmesi çalışmada özel olarak irdelenmiştir.

Kentsel toprak rantının vergilendirilmesinde doğrudan veya dolaylı da olsa kullanılan veya potansiyel olarak kullanılacak vergi türlerini tespit etmek ve bunları incelemek de çok önemlidir. Çünkü rantın doğurduğu zararların çözümünde kullanılacak en önemli

yöntemlerden biri olan vergilendirme politikasının başarısı, uygun bir vergi türünün kullanılmasına bağlıdır. Bu bağlamda özellikle ülkemiz vergi sisteminde uygulaması olan birçok vergi türü irdelenmiş ve bunların rantların vergilendirilmesinde ne denli etkili oldukları bütünsel bir yaklaşımla incelenmiştir. Bunlara ek olarak dünyada uygulaması olan başlıca vergi türleri de aynı kapsamda değerlendirilmiştir. Yapılan bu değerlendirmeler sonucunda “İdeal bir vergi uygulaması nasıl olur?” sorusuna cevap bulunmaya ve olası bir uygulamaya ışık tutulmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın son bölümlerinde ise rantların vergilendirilmesinin ekonomik etkileri ele alınmış ve olası bir uygulamanın, ranttan kaynaklanan sorunların çözümünde nasıl etkili olabileceği hususuna ve diğer müspet etkilerine değinilmiştir. Bu bağlamda rantların vergilendirilmesinin bütçe gelirlerine katkı yapacağı, iktisadi büyümeyi sağlayacağı, gelir dağılımında adaleti tesis edeceği ve toprak piyasasındaki spekülasyon ve enflasyonu azaltacağı vurgulanmıştır.

Kentsel toprak rantının vergilendirilmesi, ülkemizdeki politika yapıcılarının özellikle son yıllarda birçok kez gündeminde aldığı konuların başında gelmektedir. Nitekim son yıllarda hazırlanan birçok orta vadeli programda bu hususa ilişkin ifadeler yer verilmiş olmasına rağmen, henüz uygulamaya geçirilmiş bir rant vergisi bulunmamaktadır. Ancak rantların vergilendirilmesi hususu birçok açıdan önemlidir ve tartışılmaya devam edecektir.



KAYNAKÇA

- Akçeşme, H. (2006). *İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar – 18. Madde Uygulaması*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Akdoğan, A. (2009). *Kamu Maliyesi*. (13. Baskı). Ankara: Gazi Kitabevi.
- Akın, E. (2007). *Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Alonso, W. (1960). “A Theory of The Urban Land Market”. *Papers in Regional Science*, 6(1), 149-157. 152-153.
- Altay, A. (1995). *Politik Süreçte Rant Kollama Teorisi ve Türkiye Açısından Değerlendirilmesi*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir, 20.
- Ball, M. (1985). “The Urban Rent Question”. *Environment and Planning A*, 17(4), 503-525.
- Bird, R. M., Slack, N. E. (2004). “Land and Property Taxation In 25 Countries: a Comparative Review”. Bird, R. M., Slack, N. E. *International Handbook of Land and Property Taxation*. Massachusetts: Edward Elgar Publishing, 19-56.
- Blaug, M. (2000). “Henry George: Rebel With a Cause”. *The European Journal of the History of Economic Thought*, 7(2), 270-288.
- Bourassa, S. C., (2009a). “The U.S. Experience”. In Dye, R. F., England, R. W. (Editörler). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, And Practice*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 11-25.
- Bourassa, S. C., (2009b). “The Political Economy of Land Value Taxation”. In Dye, R. F., England, R. W. (Editörler). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, And Practice*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 195-209.
- Brewer, A. (1987). “Turgot: Founder of Classical Economics”. *Economica*, 54(216), 417-428.
- Buchanan, D. H. (1929). “The Historical Approach to Rent and Price Theory”. *Economica*, 26 (Jun. 1929), 123-155.
- Choi, Ki-Whan, (2006). *Economic Effects of Land Value Taxation in an Urban Area with Large Lot Zoning: an Urban Computable General Equilibrium Approach*, Dissertation, Georgia State University, Georgia.
- Coleman, A., Grimes, A. (2010a). “Fiscal, Distributional and Efficiency Impacts of Land and Property Taxes”. *New Zealand Economic Papers*, 44(2), 179-199.

- Coleman, A., Grimes, A. (2010b). "Betterment Taxes, Capital Gains and Benefit Cost Ratios". *Economics Letters*, 109(1), 54-56.
- Connellan, O. (2004). *Land Value Taxation in Britain: Experience and Opportunities*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Çelik, G. (1995). *Servet ve Harcama Vergileri*. Ankara: Seçkin Yayınevi.
- Dadkhah, H., Mostafapour, M. A., Rezaei, H., AliBeygi, H., Sepehr, M. (2014). "Land Value Taxation: A Modern Pattern of Financing (Dynamic Modeling of Tehran Municipality)". *International Journal of Research*, 3(4), 52-67.
- Divitçioğlu, S. (1982). *Mikroiktisat*, Kırklareli: Sermet Yayıncılık.
- Dye, R. F., England, R. W. (2009). "The Principles and Promises of Land Value Taxation". In Dye, R. F., England, R. W. (Editörler). *Land Value Taxation: Theory, Evidence, And Practice*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy, 3-10.
- Dye, R. F., England, R. W. (2010). *Assessing The Theory And Practice of Land Value Taxation*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- Erdoğan, M. (2013). *Anayasal Demokrasi*. (10. Baskı). Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Ertürk, H., Sam, N. (2011). *Kent Ekonomisi*. (4. Baskı). Bursa: Ekin Yayınevi.
- George, H. (1935). *Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth*. New York: Robert Schalkenbach.
- Güler, B. A. (1998). *Yerel Yönetimler: Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım*. (2. Baskı). Ankara: TODAİE Yayını.
- Haila, A. (1988). "Land As a Financial Asset: The Theory of Urban Rent As a Mirror of Economic Transformation". *Antipode*, 20(2), 79-101.
- Harvey, D. (1999). *The Limits to Capital*. London: Verso.
- Harvey, D. (2003). *Sosyal Adalet ve Şehir*. (Çev. M. Moralı). İstanbul: Metis.
- Heper, F. (1982). *Türkiye'de Servetlerin Vergilendirilmesi*. Eskişehir: Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları.
- Hoell, G. (1975). *Tarımda Kapitalizmin Gerçekleşmesi ve Toprak Rantı*, (Çev. A. Doğan). İstanbul: Bilim Yayınları.
- İnternet: BÜMKO. Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri 2006-2017. Web: <http://www.bumko.gov.tr/Eklenti/11152,merkezi-yonetim-butce-gelirlerixlsxls.xls?0> adresinden 13 Aralık 2018'de alınmıştır.

İnternet: Campion, S. (2017). “Tax Increment Financing: A Primer”, Citizens Budget Commission Policy Brief, 2-3. Web: https://cbcny.org/sites/default/files/media/files/REPORT_TIFs_12062017_0.pdf adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: Marks, K., Engels, F. (1848). “Manifesto of the Communist Party”. Web: <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1848/communist-manifesto/ch02.htm> adresinden 10 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: Marx, K. (1872). “The Nationalisation of the Land”. *The International Herald*, No: 11. Web: <https://www.marxists.org/archive/marx/works/1872/04/nationalisation-land.htm> adresinden 10 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: McCluskey, W., Lay-Cheng, L., & Davis, P. (2007). Land Value Taxation: An International Overview. Web: https://www.researchgate.net/profile/Peadar_Davis/publication/267246506_Land_Value_Taxation_An_International_Overview/links/5463fc5b0cf2cb7e9da99d20.pdf adresinden 14 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: OECD. Income Inequality. OECD Data. Web: <https://data.oecd.org/inequality/income-inequality.htm> adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: State of Minnesota, Office of Legislative Auditor. (1996). “Tax Increment Financing”. Minnesota, March 1996-06. Web: <https://www.auditor.leg.state.mn.us/ped/pedrep/9606ful.pdf> adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. 2017 Yılı (Ocak-Aralık Dönemi) Türkiye Geneli Toplam İşlem, Değer ve Harç Miktarları. Web: http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tapuiistatistik_Arsiv/2017/Aralik/TapuIstatistik.htm adresinden 20 Kasım 2018’de alınmıştır.

İnternet: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü, 2017 Yılı Tüm Belediyelerin Bütçe Gelirlerinin Ekonomik Sınıflandırılması Tablosu. Web: <https://www.muhasabat.gov.tr/content/duyuru/belediyeler-butce-gelirleri-ekod2/187715> adresinden 15 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: TBMM. (1970). 1970 Yılı Bütçesi Finansman Kanunu Tasarısı ve Adalet, İçişleri, Maliye ve Plan Komisyonlarından Seçilen 3’er Üyeden Kurulu 38 No.lu Geçici Komisyon Raporu (1/330). Web: https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM_/d03/c006/mm__03006106ss0197.pdf adresinden 25 Ekim 2018’de alınmıştır.

İnternet: TBMM. (1981). Bazı Vergi Kanunlarında ve Tahsilatın Hızlandırılması Hakkındaki Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Tasarısı ve Bütçe - Plan Komisyonu Raporu. (1/270). Web: https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MGK_/d01/c006/mgk_01006094ss0292ek07.pdf adresinden 25 Ekim 2018’de alınmıştır.

İnternet: TBMM. (1984). Katma Değer Vergisi Kanunu Tasarısı ve Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu (1/498). Web: <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d17/c007/tbmm17007016ss0130.pdf> adresinden 2 Kasım 2018’de alınmıştır.

İnternet: TÜİK, Eşdeğer Hane Halkı Kullanılabilir Fert Gelirine Göre Gini Katsayısı ve P80/P20 Oranı 2006-2017, Web: http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1601 adresinden 13 Aralık 2018 tarihinde alınmıştır.

İnternet: TÜİK, Yabancılara Yapılan Konut Satışı 2013-2018, Web: http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=2121 adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: TÜİK, Yıllara Göre İl Nüfusları 2000-2017, Web: http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1590 adresinden 09 Aralık 2018’de alınmıştır.

İnternet: Türk Dil Kurumu. Güncel Türkçe Sözlük. Web: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5a70febfd627a3.30442839 adresinden 30 Ocak 2018’de alınmıştır.

İnternet: Türk Dil Kurumu. Güncel Türkçe Sözlük. Web: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5b845c7e874191.66093087 adresinden 27 Ağustos 2018’de alınmıştır.

İnternet: Türk Dil Kurumu. Güncel Türkçe Sözlük. Web: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5bc3d2ce9a0732.97738941 adresinden 13 Aralık 2018’de alınmıştır.

Jäger, J. (2003). “Urban Land Rent Theory: A Regulationist Perspective”. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(2), 233-249.

Kahraman, T. (2010). *Kentlerde Kamu Mülklerinin Satışı ve Devlet Eliyle Kentsel Rant Üretimi: İstanbul Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kartal, K. (1977). “Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar”. *Amme İdaresi Dergisi*, 10(2), 17-48.

Kazgan, G. (2012). *İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi*. (18. Baskı). İstanbul: Remzi Kitabevi.

Keleş, R. (1980). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.

Keleş, R. (2016). *Kentleşme Politikası*. (15. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, R., Geray, C., Emre, C., Mengi, A. (1999). *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*. Ankara: Türkent Yayını.

- Kibritçioğlu, A. (1998). "İktisadi Büyümenin Belirleyicileri ve Yeni Büyüme Modellerinde Beşeri Sermayenin Yeri". *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 53(1-4), 207-230.
- Köktürk, E., Köktürk, E. (2-6 Nisan 2007). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi*. 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı'nda sunuldu, Ankara.
- Kuyucuklu, N. (1985). *İktisadi Olaylar Tarihi*. (2. Baskı). İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayını.
- Land Value Tax Working Party. (2005). "The Oxfordshire Land Value Tax Study."
- Marx, K. (1954). *Theories of Surplus Value* (Translated from the German by G.A. Bonner and E. Burns). London: Lawrence and Wishart.
- Marx, K. (1990). Kapital, Üçüncü Cilt. (Çev. A. Bilgi). Ankara: Sol Yayınları.
- Maxwell, D., Vigor, A. (Editors). (2005). *Time for Land Value Tax?*. London: Institute for Public Policy Research.
- McClucksey, W. J., K'akumu, O. A., Olima, W. H. (2005). "Theoretical Basis of Land Value Taxation". In McCluskey, W. J., Franzsen, R. C. (Editors). *Land Value Taxation: An Applied Analysis*. Aldershot: Ashgate Publishing.
- Mutluer, M. K., Öner, E., Kesik, A. (2013). *Teoride ve Uygulamada Kamu Maliyesi*. (3. Baskı). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Müderrişoğlu, B. (2006). *Kentsel Rantın Dönüşümü ve Yerel Yönetimler*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Netzer, D. (Editor). (1998). *Land Value Taxation: Can It and Will It Work Today?*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.
- OECD. (2018). *Revenue Statistics 2018 – Turkey*. Paris: OECD.
- Oktar, S. A. (1997). "Vergi Benzeri Mali Yükümlülükler, Ek Mali Yükümlülükler ve Bir Totolojik Düzenlemenin Analizi". *Maliye Araştırma Merkezi Konferansları*, Seri: 37, 155-189.
- Ökmen, M., Yurtsever, H. (2010). "Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi." *Maliye Dergisi*, Sayı 158, 58-74.
- Öncel, M., Kumrulu, A. G., Çağan, N. (2016). *Vergi Hukuku*. (25. Baskı). Ankara: Turhan Kitabevi.
- Öncü, A. (1988). "The Politics of The Urban Land Market in Turkey: 1950–1980". *International Journal of Urban and Regional Research*, 12(1), 38-64.
- Öztürk, M. (1992). *Kentsel Toprak Rantı ve İstanbul'da Arsa Değerleri*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Perelman, M. (1975). "Natural Resources and Agriculture Under Capitalism: Marx's Economic Model", *American Journal of Agricultural Economics*, 57(4), 701-704.
- Raslanas, S., Zavadskas, E. K., Kaklauskas, A. (2010). "Land Value Tax In The Context of Sustainable Urban Development and Assessment. Part I-Policy Analysis and Conceptual Model For The Taxation System On Real Property". *International Journal of Strategic Property Management*, 14(1), 73-86.
- Ricardo, D. (1971). *On The Principles of Political Economy, and Taxation*. Harmondsworth: Penguin Books.
- Schumpeter, J. A. (1968). *History of Economic Analysis*. (7. Baskı). New York: Oxford University Press.
- Selik, M. (1982). *Marksist Değer Teorisi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.
- Smith, A. (2001). *Ulusların Zenginliği* (Çev. A. Yunus ve M. Bakırcı). İstanbul: Alan Yayıncılık.
- T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. (2018). *(2019-2021) Orta Vadeli Program*. Ankara: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.
- T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. (2018). *Borç Göstergeleri*. Kasım 2018. Ankara: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2013). *(2014-2016) Orta Vadeli Program*. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2014). *(2015-2017) Orta Vadeli Program*. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2015). *(2016-2018) Orta Vadeli Program*. Ankara: T.C. Kalkınma Bakanlığı.
- Taşan, T. (1996). "İslah İmar Planları ile Kentsel Arsa Rantlarının Yeniden Dağıtılması Kente Refah Aktarımları Yaratmış Olabilir mi?", *Planlama Dergisi*, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1-4, 20-26.
- Tekeli, İ. (1991). *Kent Planlaması Konuşmaları*. Ankara: TMMOB Yayını.
- Tekeli, İ. (1992). "Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine". *Planlama*, (1/4), Ankara. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 48-57.
- Tekeli, İ. (1996). *Türkiye'de Yasamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi*. Ankara: TOKİ.
- Tekeli, İ. (2009). *Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

- Tezel, Y. S. (1995). "Türkiye'de Sanayileşme, İktisadi Büyüme ve Piyasa Toplumu". *TÜSİAD Görüş Dergisi*, Temmuz-Ağustos, Sayı 21, 26-32.
- Tunçer, M., Rakıcı, C. (2014a). "Rant Vergisi Üzerine-I". *Yaklaşım Dergisi*, Haziran 2014, Sayı 258, 231-238.
- Tunçer, M., Rakıcı, C. (2014b). "Rant Vergisi Üzerine-II". *Yaklaşım Dergisi*, Temmuz 2014, Sayı 259, 260-264.
- Türk Dil Kurumu. (2011). *İktisat Terimleri Sözlüğü*, Ankara.
- Ulutaş, C. (2005). *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği)*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Vickrey, W. (1996). "The Corporate Income Tax in the US Tax System". *Tax Notes* (November 4, 1996), 597- 603.
- Wightman, A. (2010, October). *A Land Value Tax For Scotland: Fair, Efficient, Sustainable*. Report commissioned by the Scottish Green Party.
- Wuensch, J., Kelly, F., Hamilton, T. (2000). *Land Value Taxation: Views, Concepts and Methods: a Primer*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.
- Yakar Önal, A. (2002). *Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Yeşil, A. M. (2008). *Kentsel Toprak Rantının Yaratılmasında Kent Planlamasının Rolü*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Yiğit, U. (2018). "Harcamalara Katılma Paylarının Mali Güce Göre Ödeme İlkesi Kapsamında Analizi." *Maliye Dergisi*, Ocak-Haziran 2018, 174, 431-454.



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : ERDEM, Muhammet Emre
Uyruğu : T.C.
Doğum tarihi ve yeri : 10/03/1986
Medeni hali : Evli
E - posta : erdemmuhammetemre@gmail.com

Eğitim Seviyesi	Okul/Program	Mezuniyet Yılı
Yüksek Lisans	Gazi Üniversitesi/İktisat Politikası A.D.	2019
Lisans	Gazi Üniversitesi/Hukuk Fakültesi	2018
Lisans	Ankara Üniversitesi SBF/İktisat	2010

Yabancı Dil

İngilizce



GAZİLİ OLMAK AYRICALIKTIR..

