

T.C.  
AYDIN ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
MALİYE ANA BİLİM DALI  
2024-YL-371

1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU KAPSAMINDA  
VERGİ KAYIP KAÇAKLARININ TESPİTİ VE ÖNLEME  
YOLLARI: İZMİR - KARABAĞLAR BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

HAZIRLAYAN  
Aytül MERSİNLİ

TEZ DANIŞMANI  
Doç. Dr. Aynur UÇKAÇ

AYDIN- 2024

**T.C.**  
**AYDIN ADNAN MENDERES ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE**  
**AYDIN**

Bu tezde sunulan tüm bilgi ve sonuçların, bilimsel yöntemlerle yürütülen gerçekdeney ve gözlemler çerçevesinde tarafımdan elde edildiğini, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce, sonuç ve bilgilere bilimsel etik kuralların gereği olarak eksiksiz şekilde uygun atıf yaptığımı ve kaynak göstererek belirttiğimi beyan ederim.

... / ... / 2024

Aytül MERSİNLİ

## ÖZET

### 1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU KAPSAMINDA VERGİ KAYIP KAÇAKLARININ TESPİTİ VE ÖNLEME YOLLARI: İZMİR - KARABAĞLAR BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Aytül MERSİNLİ

Yüksek Lisans Tezi, Maliye Ana Bilim Dalı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Aynur UÇKAÇ

2024, XIII +130 sayfa

Toplumun ihtiyaçları ve bu ihtiyaçların karşılanmasına yönelik hizmetler, mevcut ekonomik, siyasi ve mali koşullardan sürekli etkilenmektedir. Hükümetler, bu ihtiyaçları karşılamak için sürekli kamu hizmeti sunmaktadır.

Yerel düzeyde ise ilgili hizmetlerin sunumu belediyeler aracılığıyla yapılmaktadır. Bu noktada kaynakların etkin kullanılması, elde edilen gelirlerin artırılması, kamu zararının en aza indirilmesi, tahakkuk tahsilat oranının artırılması, tahakkuk ve tahsilat aşamasında vergi ziyanının önlenmesi önem arz etmektedir. Bu doğrultuda kamu hizmetlerinin yerel düzeyde sunumunda en önemli unsur olan belediyelerin gelirlerinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamında toplanan vergiler çok büyük bir yer tutmaktadır.

Bu çalışmada, yerel yönetimlerin yapısı, yerel yönetimler içerisinde belediyelerin yapısı, gelirleri ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun detaylarıyla ilgili bilgiler paylaşıldıktan sonra 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamında tahakkuk ve tahsil edilmesi gereken vergilerde yaşanan kayıp ve kaçaklar analiz edilerek, bu kayıp kaçakların engellenmesi ile ilgili alınabilecek tedbirler ve bu tedbirlerin Karabağlar Belediyesi gelirleri üzerindeki etkisi incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda vergi kayıp ve kaçaklarının önlenmesine yönelik alınan tedbirlerin belediye gelirlerinde artışa sebep olduğu anlaşılmıştır.

**ANAHTAR SÖZCÜKLER:** Belediye gelirleri, Belediye, Emlak vergisi kanunu, Vergi kayıp ve kaçakları, Yerel yönetim.

## ABSTRACT

### DETECTION AND PREVENTION OF TAX LOSSES AND EVASION WITHIN THE SCOPE OF REAL ESTATE TAX LAW NO. 1319: THE CASE OF IZMIR KARABAGLAR MUNICIPALITY

Aytül MERSİNLİ

Master Thesis, Department of Finance

Supervisor: Doç. Dr. Aynur UÇKAÇ

2024, XIII +130 pages

The needs of society and the services to meet those needs are constantly influenced by current economic, political and fiscal conditions. Governments continuously provide public services to meet these needs.

At the local level, relevant services are provided through municipalities. At this point, it is important to use resources effectively, to increase the revenues obtained, to minimize public loss, to increase the rate of accrual and collection, and to prevent tax loss during the accrual and collection phase. In this direction, taxes collected within the scope of the Real Estate Tax Law No. 1319 have a very large place in the revenues of municipalities, which are the most important element in the provision of public services at the local level.

In this study, after sharing information about the structure of local governments, the structure of municipalities within local governments, their revenues and the details of the Property Tax Law No. 1319, the losses and evasions in the taxes to be accrued and collected within the scope of the Property Tax Law No. 1319 are analyzed, the measures that can be taken to prevent these losses and evasions and the effect of these measures on Karabağlar Municipality revenues are examined. As a result of this analysis, it was understood that the measures taken to prevent tax losses and evasions led to an increase in municipal revenues.

**KEYWORDS:** Local government, Municipal revenues, Municipality, Property tax law, Tax losses and evasion.

## ÖNSÖZ

Tez çalışmamın her aşamasında katkı ve desteğini hiç esirgemeyen değerli hocam Doç. Dr. Aynur UÇKAÇ'a, iş hayatımızın yoğunluğu içinde tezimi yazmamda ve tamamlamamda bir an olsun beni yalnız bırakmayan sevgili eşime, çalışmalarım esnasında bana büyük anlayış gösteren canım oğluma ve kızıma, her türlü sorunda ve sorumda telefonun diğer ucunda bulunan değerli arkadaşım Doç. Dr. Doğan BAKIRTAŞ' a en içten minnet ve teşekkürlerimi sunuyorum.

Aytül MERSİNLİ

## İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY SAYFASI.....	iii
BİLİMSEL ETİK BİLDİRİM SAYFASI.....	iv
AYDIN .....	iv
ÖZET .....	v
ABSTRACT .....	vi
ÖNSÖZ.....	vii
TABLolar DİZİNİ.....	xi
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	xiii
GİRİŞ.....	1
1. BÖLÜM.....	3
1. YEREL YÖNETİMLER .....	3
1.1. Yerel Yönetim Nedir? .....	3
1.2. Yerel Yönetimlerin Tarihsel Gelişimi .....	4
1.3. Yerel Yönetimlerin Faydaları ve Sakıncaları .....	6
1.4. Yerel Yönetim Türleri .....	7
1.4.1. İl Özel İdaresi .....	7
1.4.1.1. İl Özel İdaresinin Görevleri.....	8
1.4.1.2. İl Özel İdaresinin Gelirleri ve Giderleri .....	8
1.4.2. Köyler .....	10
1.4.3. Büyükşehir Belediyesi.....	11
1.4.4. İlçe Belediyeleri.....	13
1.4.4.1. Belediyenin Görev ve Sorumlulukları .....	14
1.4.4.2. Belediyenin Organları.....	16
1.4.4.3. Belediye Meclisi .....	16
1.4.4.4. Belediye Encümeni.....	18

1.4.4.5. Belediye Başkanı .....	19
2. BÖLÜM.....	22
2. BELEDİYELERİN EMLAK VERGİSİ DIŞINDAKİ GELİRLERİ.....	22
2.1. Belediyelerin 2464 Sayılı Kanun Kapsamındaki Vergi Gelirleri.....	22
2.1.1. Vergiler.....	23
2.1.2. Harçlar .....	26
2.1.3. Harcamalara Katılma Payları.....	29
2.1.4. Ücret Tarifeleri Yoluyla Alınan Gelirler .....	30
2.1.5. Belediyelere Müze Giriş Ücretlerinden Pay Verilmesi .....	30
2.1.6. Belediyelere Madenlerden Pay Verilmesi .....	31
2.2. Belediyelerin Diğer Gelirleri .....	31
2.2.1. Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Alınan Paylar.....	31
2.2.2. Genel ve Özel Bütçeli İdarelerden Yapılacak Ödemeler.....	33
2.2.3. İç ve Dış Borçlanma Yoluyla Sağlanan Gelirler .....	34
2.2.4. Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri .....	35
2.2.5. Faizler ve Cezalar .....	37
3. BÖLÜM.....	39
3. BELEDİYELERİN 1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU KAPSAMINDAKİ GELİRLERİ .....	39
3.1. Bina Vergisi.....	44
3.2. Arazi Vergisi .....	51
3.3. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Kapsamındaki Gelirlerin Belediye Bütçesindeki Yeri ve Önemi .....	53
3.4. Karabağlar Belediyesi Gelirlerinde, Emlak Vergisi Gelirlerinin Yerinin ve Öneminin Faaliyet Raporları Üzerinden Analizi .....	56
4. BÖLÜM.....	59

4. 1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU KAPSAMINDA VERGİ KAYIP, KAÇAKLARI (KARABAĞLAR BELEDİYESİ ÖRNEKLERİ).....	59
4.1. Emlak Vergisinde Muafiyet, İstisna, İndirim ve Kısıtlılık .....	60
4.1.1. Emlak Vergisinde Muafiyet, İstisna, İndirim ve Kısıtlılık Uygulamalarındaki Kayıp Kaçaklar ve Önleme Yöntemleri.....	66
4.2. Emlakın Vergiye Konu Rayiç Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklardan Doğan Kayıp Kaçaklar ve Önleme Yöntemleri .....	77
4.3. Binanın Kullanım Tarzının Tamamen Değişmesi Dolayısıyla Oluşan Kayıp ve Kaçaklar ve Önleme Yöntemleri.....	81
4.3.1. Meskenin İşyerine Dönüştürülmesi .....	81
4.3.2. Binanın Yıkılarak Arsaya Dönüştürülmesi .....	83
4.3.3. Arazinin Arsaya Dönüştürülmesi .....	85
4.4. Beyanda Eksiklikler Dolayısıyla Oluşan Kayıp Ve Kaçaklar Ve Önleme Yöntemleri .....	89
4.4.1. Arsa Üzerine Yapılan İlave Bağımsız Bölümlerin Beyan Edilmemesi.....	89
4.4.2. Bina Yüz Ölçümlerinin Eksik Bildirilmesi .....	99
4.5. Binaların İnşaat Türleri ve Sınıflarının Hatalı Bildirilmesi.....	103
4.6. Binaların Özelliklerinin Değişmesi .....	106
4.7. Yerel Yönetimlerde Vergiyle İlgili İşlemlerin Yürütülmesinde Niteliksiz Personel İstihdamı.....	109
4.8. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Kapsamında Vergi Kayıp ve Kaçaklarının Önlenmesi İle İlgili Alınan Tedbirlerin Karabağlar Belediyesi Gelirlerine Yansımalarının Faaliyet Raporları Üzerinden Analizi .....	111
5. TARTIŞMA VE SONUÇ.....	115
6. KAYNAKLAR.....	120
ÖZGEÇMİŞ.....	130

## TABLolar DİZİNİ

<b>Tablo 1.1.</b> Cumhuriyet Döneminde Belediyelerin Tarihsel Gelişimi .....	6
<b>Tablo 1.2.</b> 2023 Yılı Türkiye Mülki İdare Birimleri Belediye Envanteri.....	14
<b>Tablo 2.1.</b> Belediyelerin 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu Kapsamındaki Gelirleri. .....	23
<b>Tablo 2.2.</b> Belediyelerin 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu Kapsamında Tahsil Etmeye Yetkili Olduğu Vergiler .....	24
<b>Tablo 3.1.</b> Emlak Vergisinin Kanuni Dayanağını Oluşturan Mevzuatlar.....	43
<b>Tablo 3.2.</b> Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel .....	47
<b>Tablo 3.3.</b> Binalarda Zamana Bağlı Aşınma Oranları .....	50
<b>Tablo 3.4.</b> Bina Vergisi Hesaplama Örneği .....	51
<b>Tablo 3.5.</b> İzmir İli Karabağlar İlçesi Arazi Ve Arsa Vergisi Hesaplama Örneği.....	53
<b>Tablo 3.6.</b> 2019 – 2023 Yılları İlçe Belediyeleri Bütçe Dengesi.....	54
<b>Tablo 3.7.</b> 2019 – 2023 Yılları İlçe Belediyeleri Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler.....	55
<b>Tablo 3.8.</b> 2019 – 2023 Yılları Karabağlar Belediyesi Bütçe Raporlarında Sunulan Gelirleri.....	57
<b>Tablo 4.1.</b> Özellik Arz Eden Arsa Metrekare Birim Değer Listesi .....	80
<b>Tablo 4.2.</b> Özellik Arz Eden Bina Vasıflı Taşınmazı Olan Mükellef İçin Vergi İhbarnamesi Örneği.....	80
<b>Tablo 4.3.</b> Mesken Vasıflı Taşınmazını İş Yeri Olarak Kullanan Mükellef İçin Vergi İhbarnamesi Örneği.....	83
<b>Tablo 4.4.</b> Karabağlar Belediyesi Arazi Metrekare Birim Değer Listesi .....	86
<b>Tablo 4.5.</b> Karabağlar Belediyesi Arsa Metrekare Birim Değer Listesi.....	87
<b>Tablo 4.6.</b> Arazi Vasıflı Taşınmazı Arsa Vasıflı Taşınmaza Dönüşen Mükellef İçin Vergi İhbarnamesi Örneği.....	88

<b>Tablo 4.7.</b> Mesken Vasıflı Taşınmazında Eksik Metrekare Bildiren Mükellef İçin Vergi İhbarnamesi Örneği.....	101
<b>Tablo 4.8.</b> İşyeri Vasıflı Taşınmazında Eksik Metrekare Bildiren Mükellef İçin Vergi İhbarnamesi Örneği.....	102
<b>Tablo 4.9.</b> Hatalı Bildirilen Bina İnşaat Sınıfları İle İlgili Vergi İhbarnamesi Örneği.....	104
<b>Tablo 4.10.</b> Hatalı Bildirilen Bina İnşaat Türü İle İlgili Vergi İhbarnamesi Örneği .....	105
<b>Tablo 4.11.</b> Mesken Vasıflı Taşınmazına Bağlattığı Doğalgazı Bildirmeyen Mükellefin Tespit Edilmesiyle İlgili Vergi İhbarnamesi Örneği.....	108
<b>Tablo 4.12.</b> İşyeri Vasıflı Taşınmazına Bağlattığı Doğalgazı Bildirmeyen Mükellefin Tespit Edilmesiyle İlgili Vergi İhbarnamesi Örneği.....	109

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1. İndirimli Emlak Vergisi Uygulaması İle İlgili Kentli Adres Bilgileri Paneli .....	73
Şekil 4.2. İndirimli Emlak Vergisi Uygulamasından Usulsüz Yararlandığı Tespit Edilen Mükellefin 2019 – 2021 Yılları Arasında Tahakkuk Ettirilen Vergileri.....	74
Şekil 4.3. İndirimli Emlak Vergisi Uygulamasından Usulsüz Yararlandığı Tespit Edilen Mükellefin 2022 – 2024 Yılları Arasında Tahakkuk Ettirilen Vergileri.....	74
Şekil 4.4. Kentli Adres Paneli .....	75
Şekil 4.5. İndirimli Emlak Vergisi Uygulamasından Usulsüz Yararlandığı Tespit Edilen Mükellefin 2019 – 2021 Yılları Arasında Tahakkuk Ettirilen Vergileri.....	76
Şekil 4.6. İndirimli Emlak Vergisi Uygulamasından Usulsüz Yararlandığı Tespit Edilen Mükellefin 2022 – 2024 Yılları Arasında Tahakkuk Ettirilen Vergileri.....	76
Şekil 4.7. Karabağlar Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü Numarataj Belge Ve Krokisi Örneği.....	92
Şekil 4.8. Kaçak İşyeri İle İlgili Kentli Adres Bilgileri Paneli.....	96
Şekil 4.9. Kaçak Ticari İşyeri Bulunan Mükellefin 2019 – 2021 Yılları Arasında Tahakkuk Ettirilen Vergileri .....	96
Şekil 4.10. Kaçak Ticari İşyeri Bulunan Mükellefin 2022 – 2024 Yılları Arasında Tahakkuk Ettirilen Vergileri .....	97
Şekil 4.11. Kaçak Mesken İle İlgili Kentli Adres Bilgileri Paneli.....	98
Şekil 4.12. Kaçak Mesken Vasıflı Taşınmazı Bulunan Mükellefin 2019 – 2021 Yılları Arasında Tahakkuk Ettirilen Vergileri .....	98
Şekil 4.13. Kaçak Ticari İşyeri Bulunan Mükellefin 2022 – 2024 Yılları Arasında Tahakkuk Ettirilen Vergileri .....	99

## GİRİŞ

Vergi kayıp ve kaçakları gerek ülkemizde gerekse dünyada, kamu kurumları için gelir kaybı yaratan unsurların başında gelmektedir. Vergi kayıp ve kaçakları belediyeler özelinde ele alındığında, toplumsal olarak yeteri kadar yüksek olmayan vergi bilincine ilave olarak belediyelerin siyasal yapıları toplum nezdinde vergiye bakış açısını ve vergi ödeme alışkanlıkları üzerinde çok daha olumsuz bir etki oluşturmaktadır. Seçmen olmanın getirmiş olduğu haklar ile belediye üzerinde baskı oluşturarak, vergisel sorumluluklarını yerine getirmemiş olmanın yaptırım ve sonuçlarının ortadan kaldırılabileceği düşüncesi son derece hâkimdir.

Belediyeler halkın ihtiyaç duyduğu hizmetleri zamanında ve kesintisiz olarak sunabilmek için gelire ihtiyaç duyarlar. Belediyelerin gelir kaynakları arasında emlak vergisi gelirleri önemli bir yere sahiptir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, kanun metninde yer alan tanıma göre; Türkiye sınırları içinde bulunan bina ve arsaların vergilendirilmesiyle ilgili usul ve esasları düzenleyen kanundur. Bu kanun, emlak vergisinin mükellefiyet, tarh ve tahakkuk ile ilgili esaslarını düzenlediği gibi daimi muafliklar ve istisnaları da düzenlemektedir. Vergi kayıp kaçaklarının en yoğun yaşandığı durumlar mükellefiyet sorumluluklarının yerine getirilmemesi ve muafliklar ve istisnalar ile ilgili kötü niyetli yaklaşımlar olmaktadır. Bu kayıp kaçaklar belediyeleri mali açıdan dışa bağımlı hale getirmektedir.

Belediyelerin emlak vergisi haricinde farklı gelir kaynakları da bulunmaktadır. Bu gelir kaynaklarının çok çeşitli olması ve kendi içinde birçok farklı sorun barındırması dolayısıyla ayrı bir tez konusu olabileceği bilincinden hareketle, tezimde esas olarak 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki sorunlar ve bu sorunların çözüm yollarının incelenmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda çalışmada kullanılan; makaleler, kitaplar, Karabağlar Belediyesi'ne ait raporlar ve muhasebe kayıtları, internet siteleri ve yerel yönetimler hakkında düzenlenmiş olan yasalardan yararlanılarak, güncel bilgiler içeren bir literatür taraması ve konuyla ilgili sayısal verilerle desteklenmiş görseller kullanılmış ve tablo analizleri yapılmıştır.

Belirlenen hedef doğrultusunda tez çalışması beş ana başlıktan oluşmaktadır. Birinci bölümde yerel yönetimlere ait genel bilgiler ve yerel yönetimlerin türleri ile ilgili bilgiler verildikten sonra, yerel yönetimler içerisinde belediyelerin yeri, belediyenin görev ve

sorumlulukları ve belediyenin organları ile ilgili detaylı bilgi sunulmuştur.

Çalışmanın ikinci bölümünde belediyelerin emlak vergisi dışındaki gelirleri ile ilgili temel bilgiler ele alınmıştır.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun içeriği, kapsamı, kanunun uygulanmasına yönelik bilgiler ve emlak vergisi gelirlerinin Karabağlar Belediyesi bütçesi içindeki yeri ve önemiyle ilgili bilgilere detaylı olarak çalışmanın üçüncü bölümünde yer verilmiştir.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun uygulanması esnasında yaşanan vergi kayıp ve kaçaklarının neler olduğu ve bu kayıp ve kaçakları önlemek için uygulanan yöntemler ve uygulandığında fayda sağlaması muhtemel çözüm önerileri detaylı olarak çalışmanın dördüncü bölümünde analiz edilmiştir.

Çalışmanın beşinci bölümünde vergi kayıp ve kaçaklarının önlenmesinin Karabağlar Belediyesi gelirleri üzerindeki etkisi geçmiş dönem faaliyet raporları üzerinden incelenerek sonuçları paylaşılmıştır.

# 1. BÖLÜM

## 1. YEREL YÖNETİMLER

Çalışmanın bu bölümünde yerel yönetim tanımı, yerel yönetim türleri ve yerel yönetim türleri içerisinde belediyelerin yeri, yapısı, organları, görev ve sorumlulukları ile ilgili bilgiler sunulmuştur.

### 1.1. Yerel Yönetim Nedir?

Yönetim, insanların belirli bir düzen içerisinde, belirlenen amaç ve hedeflere ulaşmak için birlikte çalışmalarına ve birlikte üretmelerine imkân veren çevrenin oluşturulması ve sürdürülebilirliğinin sağlanmasıdır (Yılmaz, 2008: 75).

Yerel yönetimler, genel tanımıyla Ulusoy ve Akdemir (2022) tarafından “Köy, kasaba, kent gibi yerleşim yerlerinde yaşayan insan topluluklarının ortak ve yerel ihtiyaçlarını yerine getirebilmek için hukuk düzeni içerisinde oluşturulmuş anayasal kuruluşlardır.” şeklinde ifade edilebildiği gibi, belirli bir alan içerisinde, kamusal hizmetlerin ve çeşitli yerel gereksinimlerin, merkezi idarenin hiyerarşik ve bürokratik süreçlerinden uzak bir şekilde, hızlı ve etkili olarak karşılanması amacıyla kurulan anayasal yapılardır şeklinde de tanımlanabilir (Ulusoy ve Akdemir, 2022).

Yerel yönetimler, Yaraşır (1993) tarafından “Karar organları doğrudan yerel halk tarafından seçilmiş ve görev alanı içerisinde ilgili yasalar doğrultusunda, kendi öz kaynaklarıyla, iç teşkilatlanmaları oluşturma, personel sayıları ve faaliyet programları konularında tamamen serbest olan kamu yönetimleridir.” şeklinde tanımlanmıştır. (Yaraşır, 1993: 12).

Son Anayasa olan 1982 Anayasası'nın 127. maddesinde yerel yönetim tanımı; “Mahalli İdareler; il, belediye veya köy halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamak üzere kuruluş esasları kanunla belirtilen ve karar organları, gene kanunda gösterilen, seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişileridir.” şeklinde yer almaktadır.

Yerel yönetimle ilgili yapılan çeşitli tanımlamalarda dikkat çeken ortak özelliklerin olduğu görülmektedir. Bu ortak özellikleri aşağıdaki gibi listelemek mümkündür.

- Merkezi yönetimden bağımsız bir yapıya sahip olmaları
- Görev ve hizmet alanlarının belirli bir coğrafi alanla sınırlı olması
- Yerel halka kamu hizmeti sunuyor olması
- Yerel halkın ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olması
- Karar organlarının, yerel halk tarafından seçilmiş olması
- Tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar olması
- Kendi özel bütçe, gelir ve personel yapısına ve sınırlıda olsa özerkliğe sahip olması
- Kendilerine ait mal varlığına sahip olması

## 1.2. Yerel Yönetimlerin Tarihsel Gelişimi

Yerel yönetimlerin ilk ortaya çıkışının kent yapılaşmasının başlamasıyla ilişkili olduğu düşünülmektedir. Yerel yönetimler adına ilk uygulamaların Antik Yunan ve Roma dönemlerine kadar uzandığı düşünülmektedir (Söztutar, 2018).

Avrupa'da uzun yıllar otorite din adamları ve soylulardan oluşan iki grubun elinde toplanmaktaydı. Kentleşmenin başlaması ve ticaretteki gelişmelere bağlı oluşan komün yapıları ortak ihtiyaçların giderilmesi için krallardan aldıkları ayrıcalıklarla yerel yönetimlerin temellerini ortaya çıkarmışlardır (Ertan, 2002; Keleş, 2023).

Sanayi Devrimi sonrasında komünler etkinliklerini kaybetmiş ve toplumsal yapı yeniden şekillenmeye başlamıştır. Sanayi Devrimi sonrasında hızlanan kırdan kente göç süreci sonucunda, kentler yoğun nüfuslu birimler halini almış ve bu durum yerelde daha etkin yönetim ihtiyacını ortaya çıkarmıştır (Çiçek, 2014).

Belediye terimi ilk defa, 1789 tarihli Fransız Kurucu Meclisi'nde kullanılmış, belediyelere ilk tüzel kişilik ise 1835 yılında İngiltere'de tanınmıştır (Söztutar, 2018).

Türkiye'deki modern yerel yönetimlerin tarihi temelleri, 1850'li yıllarda Osmanlı Devleti'nde ortaya çıkan batılı anlamdaki ilk örneklerle dayanmaktadır. Osmanlı Devleti'nde

geleneksel yerel yönetim hizmetleri kadı, vakıflar ve loncalar tarafından yürütölmekteydi. Geleneksel olarak sunulan yerel hizmetlerin Başkent İstanbul'da bile yetersiz kalması ve bu hizmetlerin sunumundaki koordinasyonsuzluk gibi sorunlar özellikle İstanbul'da yaşayan gayrimüslimlerin taleplerinde ve şikayetlerinde artışa neden olmuştur. Tüm bunlara birde Kırım Savaşı'nda İstanbul'a gelen İngiliz, Fransız ve İtalyan askerlerinin barınma sorunu ve alt yapı problemleri eklenince belediye hizmetlerinin görölməsi için 13 Haziran 1854 tarihinde Şehremaneti adıyla ilk modern belediyeçilik faaliyeti başlamıştır (Uyar, 2004: 31). Şehremaneti, İstanbul Belediyesi'nin ilk adıdır. Modern belediyeçilik faaliyetlerinin İstanbul dışına taşması 1864 yılında yayınlanan Vilayet Nizamnamesi ile olmuş, taşrada modern belediyeçiliğın yapılanması ise 1871 tarihli İdare-i Umumiye-i Vilayet Nizamnamesi ile hız kazanmıştır. Özellikle liman kentlerinde belediyeler bu nizamnameden sonra kurulmaya başlanmıştır. (Söztutar, 2018).

Cumhuriyet döneminde yaşanan siyasal, ekonomik, sosyal alandaki hızlı gelişmeler, yerelden sunulan hizmetlere duyulan ihtiyacı arttırmış olmakla birlikte, 1923 ve 1950 yılları arasında yerel yönetimlerde merkezi yönetimin etkisinin daha yoğun hissedildiği görölmektedir. Şehirleşme hızının 1950 yılından sonra yoğun olarak artmasıyla, ortaya çıkan sorunlara yeni çözüm arayışları gündeme gelmiştir. Ancak 1980 yılına kadar bu reform çabalarının yetersiz kaldığı görölmektedir. Belediyeçilik alanında yapılan önemli reformlardan biri, 1980 yılından sonra büyükşehir belediyelerinin kurulması ve yaygınlaştırılmasıdır. 1980'li yıllardan 2000'lerin başına kadar belediyelerin ihtiyaç duyduğu reformlar ise göz ardı edilmiştir. 2002 yılından sonra gerçekleşen kamu alanındaki reformlar ile belediyeler daha bütünsel bir bakış açısıyla ekonomik siyasal ve idari anlamda geliştirilmiştir. 2014 yılından sonra ise il ölçeğinde büyükşehir modeline geçilerek, sayısal olarak küçük ölçekli belediyeler azaltılmıştır (Oktay, 2020).

**Tablo 1.1.** Cumhuriyet döneminde belediyelerin tarihsel gelişimi

<b>Dönem</b>	<b>Yapılan Reformlar</b>	<b>Temel Mevzuat</b>
<b>1920-1923</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Birinci TBMM’de yerel yönetimlerin genel hatları anayasa metninde kapsamlı olarak belirlendi.</li><li>• Yerel Temsil ile ilgili kapsam genişletildi.</li><li>• Belediye başkanının meclis içinden seçilmesi sağlandı.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1877 Tarihli Dersaâdet Belediye Kanunu</li><li>• 1877 Tarihli Vilayet Belediye Kanunu</li></ul>
<b>1923-1930</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Osmanlı Dönemindeki belediyecilik faaliyetleriyle ilgili iyileştirmelere devam edildi.</li><li>• Belediye gelirleri kanunu yürürlüğe girdi.</li><li>• Ankara başkent ilan edildi.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1877 Tarihli Dersaâdet Belediye Kanunu</li><li>• 1877 Tarihli Vilayet Belediye Kanunu</li><li>• 1924 tarihli 417 sayılı Ankara Şehremaneti Kanunu</li></ul>
<b>1930-1960</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Yeni belediye kanununu çıkarıldı.</li><li>• Belediyelerin yasal altyapısıyla ilgili iyileştirmeler yapıldı.</li><li>• Yerel hizmetlerin sunumuyla ilgili özel şirketler kamulaştırıldı.</li><li>• Çok partili döneme geçildi ve belediyelerdeki siyasal çeşitliliğin artması sağlandı.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1580 Sayılı Belediye Kanunu</li></ul>
<b>1960-1980</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hızlı kentleşme sürecinde büyük şehirlerin sorunlarına çözüm bulma çabaları ve bu yöndeki girişimler genellikle sonuçsuz kaldı.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1580 Sayılı Belediye Kanunu</li></ul>
<b>1980-2004</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Belediye seçimlerine yeni düzenlemeler getirildi.</li><li>• Büyükşehir belediye modeli benimsenip yaygınlaştırıldı.</li><li>• Belediye gelirlerinde artış sağlandı.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1580 Sayılı Belediye Kanunu</li><li>• 3030 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu</li></ul>
<b>2004-2012</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Belediye yasaları yenilendi.</li><li>• Belediye hizmetlerinde yenilikler uygulandı.</li><li>• Belediyelerin bağımsızlığı artırıldı.</li><li>• Büyükşehir belediyesi modeli geliştirildi.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5393 Sayılı Belediye Kanunu</li><li>• 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu</li></ul>
<b>2012-Sonrası</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• İl düzeyinde büyükşehir belediye modeli hayata geçirildi.</li><li>• Belde belediyelerinin sayısı düşürüldü.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 5393 Sayılı Belediye Kanunu</li><li>• 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu</li><li>• 6360 Sayılı Kanun</li></ul>

### 1.3. Yerel Yönetimlerin Faydaları ve Sakıncaları

Günümüzde nüfusun ve kentleşmenin artmasıyla birlikte kamusal hizmetlerin sunulması bakımından büyük önem taşıyan yerel yönetimlerin faydaları aşağıdaki gibi sıralanabilir (Çatalkaya, 2019);

- Hizmet önceliğinin belirlenmesi yerel yönetimlerde daha kolaydır.
- Bürokrasi ve kırtasiyecilik azalır.
- Hizmetler daha hızlı ve daha etkin sunulabilir.

- Kararlar daha çabuk alınır.

Yerel yönetimlerin halkın isteklerini ve ihtiyaçlarını daha çabuk görebilmesi ve aynı çabuklukla cevap verebilmesi değerlendirildiğinde, yerel yönetimlerde halkla ilişkilerin daha iç içe olduğu ve halkın yönetime daha çok katılabildiği görülmektedir.

Bunun yanında yerel yönetimlerin doğurduğu bazı sakıncalardan bahsetmek gerekirse;

- Mali denetimde zorluklar yaşanabilmektedir (Parlak ve Sobacı, 2008).
- Siyasi tutumlara ve görüşlere göre hareket edilmesi olasıdır.
- Yeterli mali kaynak sağlanamadığı ve gelir elde edilemediği takdirde hizmetlerde aksama meydana gelebilir.
- Adaletli ve tarafsız bir yönetim yerine siyasi açıdan bakan bir yönetim benimsenirse ülke bütünlüğünün sarsılması ve milli birliğin bozulması söz konusu olabilir.
- Hizmet sunumunda bölgeler arasında eşitsizlikler olabilir.

#### **1.4. Yerel Yönetim Türleri**

Ülkemizde yerel yönetimler yer yönünden yerel yönetimler ve hizmet yönünden yerel yönetimler olmak üzere iki ana kategoriye ayrılmaktadır. Yer yönünden yerel yönetimler üç farklı birime ayrılmakta olup; bu birimler il özel idareleri, belediyeler ve köylerdir. Hizmet yönünden yerel yönetimler ise kamu iktisadi teşebbüsleri, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve üniversitelerden oluşmaktadır (Eryılmaz, 2019).

Çalışmanın bu bölümünde, öncelikle yer yönünden yerel yönetimler konusu analiz edilecektir.

##### **1.4.1. İl Özel İdaresi**

İl Özel İdaresi, 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'na göre "İl halkının mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organları seçmenler tarafından belirlenen, idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzel kişiliğidir." şeklinde tanımlanmaktadır. Tüzel kişiliği, ilin kurulmasına dair kanunla başlayıp, ilin kaldırılmasıyla

sona erer. İl özel idarelerinin görev alanı il sınırlarını kapsar. Organları vali, il genel meclisi ve il encümenidir. (5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 2005).

#### **1.4.1.1. İl Özel İdaresinin Görevleri**

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6. Maddesi uyarınca, il özel idarelerinin görevleri, il sınırları içinde olmak kaydıyla şunlardır;

- Belediye sınırları dışında kalan alanlarda imar, yol, su, kanalizasyon, katı atık yönetimi, çevre koruma, acil yardım ve kurtarma, orman köylerini destekleme, ağaçlandırma, park ve bahçe tesisleriyle ilgili hizmetleri yerine getirmek.

- Büyükşehir belediyelerinin sınırlarının il sınırları ile örtüşmesi nedeniyle, büyükşehir belediyesi dışında kalan bölgelerde şu hizmetler gerçekleştirilmektedir: çevre düzeni planı, bayındırlık ve iskan, toprağın korunması ve erozyonun önlenmesi, kültür, sanat, turizm, sosyal hizmetler ve yardımlar, yoksullara mikro kredi sağlanması, çocuk yuvaları ve yetiştirme yurtları ile ilk ve orta öğretim kurumlarının arsa temini, bina yapımı, bakımı ve onarımı.

#### **1.4.1.2. İl Özel İdaresinin Gelirleri ve Giderleri**

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 42. Maddesi, İl Özel İdarelerinin gelirlerinin kanuni dayanağını oluşturmaktadır. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 42. maddesine göre, il özel idarelerinin gelirleri şu şekilde sıralanmaktadır:

- Kanunlarla gösterilen il özel idaresi vergi, resim, harç katılım payları.
- Genel bütçe vergi gelirlerinden ayrılacak paylar.
- Genel ve özel bütçeli idarelerden yapılacak ödemeler.
- Taşınır ve taşınmaz malların kira, satış ve başka suretle değerlendirilmesinden elde edilecek gelirler.
- İl genel meclisi tarafından belirlenecek tarifelere göre tahsil edilecek hizmet karşılığı ücretler.

- Faiz ve ceza gelirleri.
- Bağışlar.
- Her türlü girişim, iştirak ve faaliyetler karşılığında sağlanacak gelirler.
- Diğer gelirler.

İl özel idarelerin gelir kaynakları arasında, 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince tahsil edilmesi öngörülen gelirler (harçlar) ve diğer çeşitli gelirler de bulunmaktadır. (Çınar ve Güler, 2004).

5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 43. Maddesi, İl Özel İdarelerinin giderlerinin kanuni dayanağını oluşturmaktadır. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 43. maddesine göre, il özel idarelerinin giderleri şu şekilde sıralanmaktadır:

- İl özel idaresinin binaları, tesisleri, araç ve malzemelerinin temini, yapımı, bakımı ve onarımı için yapılan harcamalar.
- İl özel idaresi personeline ve seçilmiş organlarının üyelerine ödenen maaşlar, ücretler, ödenekler, huzur hakları, yolluklar, hizmetle ilgili eğitim harcamaları ve diğer çeşitli giderler.
- Her türlü alt yapı, yapım, onarım ve bakım giderleri.
- Vergi, resim, harç, katılma payı, hizmet karşılığı alınacak ücretler ve diğer gelirlerin izlenmesi ve tahsilatı için yapılan harcamalar.
- İl genel meclisi tarafından belirlenen prensiplere göre köylere veya köyler arasında oluşturulan birliklere yönelik yapılan yardımlar.
- İl özel idaresinin kuruluşuna katıldığı şirketler, kuruluşlar ve birliklerle ilgili ortaklık payı ödemeleri ve üyelik aidatları.
- Faiz, borçlanmaya ilişkin diğer ödemeler ve sigorta giderleri.

- Engelli, kimsesi olmayan, yardıma muhtaç ve yoksul kişilere yapılacak sosyal hizmet ve yardımlar.
- Lehte ve aleyhte açılacak davaların takip ve icra giderleri.
- Temsil, tören, ağırlama ve tanıtım giderleri.
- Avukatlık, danışmanlık ve denetim hizmetleri karşılığı yapılacak hizmet ödemeleri.
- Kamu ve özel sektör kuruluşlarıyla ve sivil toplum örgütleriyle, yurt içinde ve yurt dışında, gerçekleştirilen ortak hizmetler ve diğer proje harcamaları.
- Sosyo -kültürel ve bilimsel etkinlikler için yapılan giderler.
- Özel idare hizmetleriyle ilgili olarak yapılması gereken kamuoyu yoklaması ve araştırma giderleri.
- Doğal afet giderleri.
- Kanunda yapılması öngörülen görevler ve yürütülmesi gereken hizmetler için yapılan diğer giderler.

#### **1.4.2. Köyler**

Köy, toplumsal ve ekonomik özellikleri birbirine yakın insanların bir arada yaşadığı en küçük yerleşim birimidir. Köylere yerel yönetim yapılanması içerisinde ayrı bir tüzel kişilik verilmiştir. Bu tüzel kişiliğin dayanak aldığı kanun 442 Sayılı Köy Kanunudur. 442 Sayılı Köy Kanunu'nda "Nüfusu iki binden az olan, cami, okul, otlak, yaylak, baltalık gibi ortak malları bulunan ve nüfusunun toplu veya dağınık evlerde oturduğu, bağ, bahçe, tarla barındıran yerler köyü oluşturmaktadır." şeklinde tanımlanmaktadır. 442 Sayılı Köy Kanunu'na göre köyler, taşınır veya taşınmaz mallara sahip olabilirler ve kendilerine verilen işleri yerine getirirler. Bu şekilde bağımsız bir varlık olarak nitelendirilirler. Bu bağımsız varlık olarak nitelendirilme durumuna "şahsı manevi" denir. Köyün ortak malları, devlet malı gibi korunur (442 Sayılı Köy Kanunu, 1924).

Köyün organları muhtar, ihtiyar meclisi ve köy derneğidir. Köy derneği, köy muhtarını ve ihtiyar meclisi üyelerini seçme yetkisine sahip olan kadın ve erkek köylülerin bir araya gelmesiyle oluşan köy organıdır. Köye ait işler kanunen mecburi ve köylünün isteğine bağlı işler olmak üzere ikiye ayrılır ve köyün organları tarafından yürütülür.

Köyün kendine özgü gelirleri vardır. Bu gelirler aşağıda listelenmektedir:

- Köy namına ekilen tarla gelirleri
- Hediyeler ve bağışlar
- İhtiyar meclisi kararıyla köylüden toplanabilecek paralar
- Köy kanununa göre alınacak ceza paraları
- Köy namına kayıtlı emlak ve arazilerin gelirleri
- Köy namına ekilen tarla gelirleri
- Köy namına kayıtlı tezgah, ambar ve dükkan gelirleri
- Köy sınırı içindeki taş, kireç, tuğla, kiremit, çorak, kil gibi ocaklardan alınacak paralar
- Çay ve nehirler üzerindeki kayık ve sallardan alınacak paralar
- Köyde satılmak için kesilen hayvanlardan alınacak paralar
- Köy sınırı içinde satılan hayvanlardan alınacak ihtisap resmi
- Köy sınırı içinde yetişmiş sahipsiz ağaçların ve bu ağaçlardaki yemişlerin geliri
- Köy sınırı içindeki bulunan kaplıcalar, maden sularında elde edilecek gelirler

#### **1.4.3. Büyükşehir Belediyesi**

Nüfusu yüksek olan şehirlerin etkili bir biçimde yönetilmesine yönelik çözüm arayışları Osmanlı döneminde belediyecilik faaliyetlerinin başlangıcı olarak kabul edilen 1855 yılına kadar gitmektedir (Ökmen ve Arslan, 2014: 88). Cumhuriyet döneminin başlangıcından itibaren yaşanan hızlı kentleşme ve bu durumun beraberinden getirmiş olduğu sorunlar, büyükşehirlerin farklı bir biçimde yönetilmesi için çözüm arayışlarının hız kazanmasına neden olmuştur. 1930 tarihli 1580 sayılı Belediye Kanununda büyükşehirlerin yönetimine yönelik ilk denemeler yapılmıştır (Gül, 2013: 7). 1960'lı yılların ikinci yarısı

büyükşehirler için özel düzenleme yapılmasına yönelik çabaların hız kazandığı yıllar olarak karşımıza çıkmaktadır (Arıkboğa, 2013: 48). 1982 Anayasası'nın "Mahalli İdareler" başlıklı 127. maddesinde "Kanun, büyük yerleşim yerleri için özel yönetim biçimleri getirebilir." denmektedir. Anayasada bu hükmün yayınlanmasıyla birlikte, 1984 yılında ilk defa Türkiye'de Büyükşehir Belediyesi uygulamaya girmiştir.

Büyükşehir Belediyesi, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa göre, sınırları il mülki sınırı olan ve sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri arasında koordinasyonu sağlayan, idari ve mali özerkliğe sahip olarak kanunen verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren organları seçmenler tarafından seçimle iş başına gelen kamu tüzel kişisi olarak ifade edilmektedir. 750 binden fazla nüfusa sahip illerin belediyeleri, yasal düzenlemelerle büyükşehir belediyesi statüsüne geçirilebilirler. 2023 yılı itibarıyla Türkiye'de 30 büyükşehir belediyesi bulunmaktadır.

Büyükşehir belediyesinin yapılanmasında yer alan organlar büyükşehir belediye başkanı, belediye meclisi ve belediye encümenidir.

Büyükşehir belediyesinin gelirleri aşağıdaki gibidir:

- Genel bütçe vergi gelirlerinden ayrılan pay
- Kira, faiz ve ceza gelirleri
- Kamu idare ve müesseselerinin yardımları
- Yapılacak hizmetler karşılığı alınacak ücretleri
- Taşınır ve taşınmazlara ait gelirler
- Yol, su ve kanalizasyon harcamalarına katılım payları
- Şartlı ve şartsız bağışlar
- Büyükşehir belediyesine devredilen sosyal ve kültürel tesisler, spor, eğlence ve dinlenme alanları ile yeşil sahalarda tahsil edilecek her türlü belediye vergileri, resimler ve harçlar.

- 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nda belirtilen kurallar ve oranlar doğrultusunda, büyükşehir belediyesi tarafından tahsil edilecek olan eğlence vergisinin, at yarışları hariç müşterek bahislerden elde edilen gelirlerinin %50'si büyükşehir belediyesine ayrılır.

- Durak olarak belirlenen yerler ile karayolu, yol, cadde, sokak, meydan ve benzeri yerlerde büyükşehir belediyesince tespit edilen araç park yerlerinin işletilmesinden elde edilen gelirin %50'lik bölümü

- Bağlı kuruluşların elde ettikleri kâr sonucu aktarılacak gelirler.

#### **1.4.4. İlçe Belediyeleri**

Demokratik toplumlarda belediyeler, halka en yakın ve halk tarafından en fazla kabul gören yerel hizmet sağlayıcısı kuruluşlardır. Yerel yönetimlerin diğer unsurları ile kıyaslandığında, sahip olduğu maddi imkanlar ve insan kaynağı yapılanması bakımından daha fazla imkana sahiptir.

Günümüzde belediyelerin mevzuat altyapısını 5393 Sayılı Belediye Kanunu oluşturmaktadır. Belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenleyen, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'na göre "Belediye; belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan, karar organları seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idari ve mali özerkliğe sahip kamu tüzel kişisini ifade eder." şeklinde tanımlanmaktadır (5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005).

Belediyelerin kuruluşu, 5393 sayılı Kanununun 4 üncü maddesince belirlenmiştir. Bu maddeye göre bir yerleşim yerinde belediye yapısının oluşturulabilmesi için söz konusu yerleşim yerindeki nüfusun 5000 kişinin üzerinde olması gerekmektedir. Ayrıca, birden fazla köyün tek bir belediye kurabilmesi için, bu köylerin sınırlarının merkez olarak kabul edilecek yerleşim yerinin sınırlarına en fazla 5 kilometre mesafede olması ve birleşme sonrası toplam nüfusun 5000'i aşması gerekmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde ise nüfusa bakılmaksızın belediye kurulması zorunludur (5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005).

Avrupa ülkelerinde gözlemlenen yeni uygulamalardan biri, kaynak israfının önlenmesi ve etkililik amacıyla yerel yönetimlerin sınırlarının genişletilmesi ve sayılarının azaltılmasıdır. Bu amaçla hazırlanan, 6360 sayılı kanunla 2005 yılında 3225 olan belediye sayısı günümüzde 1393 belediyeye indirilmiştir (6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2012).

**Tablo 1.2.** 2023 Yılı Türkiye Mülki İdare Birimleri Belediye Envanteri

Belediye Türü	Sayı
Büyükşehir Belediyesi	30
İl Belediyesi	51
Büyükşehir İlçe Belediyesi	519
İlçe Belediyesi	403
Belde Belediyesi	390
<b>Toplam Belediye Sayısı</b>	<b>1393</b>

**Kaynak:** (e-icisleri.gov.tr, 2024)

#### 1.4.4.1. Belediyenin Görev ve Sorumlulukları

Belediyelerin görev ve sorumlulukları ile ilgili mevzuat alt yapısını 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 14. maddesi oluşturmaktadır. Bu kanuna göre, belediye mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla aşağıdaki görev ve sorumlulukları yerine getirmekle yükümlüdür:

- a) Şehir altyapısı kapsamında imar, su, kanalizasyon ve ulaşım çalışmaları
- b) Coğrafi ve kent bilgi sistemleri oluşturulması
- c) Çevre ve çevre sağlığı faaliyetleri, temizlik hizmetleri ve katı atık toplama, depolama ve ayrıştırmaya yönelik hizmetler
- d) Zabıta, itfaiye, acil yardım, kurtarma ve ambulans hizmetleri
- e) Şehir içi trafik düzeniyle ilgili çalışmalar
- f) Defin işleri ve mezarlıklar ile ilgili işler

g) Ağaçlandırma, park ve yeşil alanların yapımı, temizlik ve bakımı

h) Konutlarla ilgili hizmetler

i) Kültür ve sanat, turizm ve tanıtım, gençlik ve spor faaliyetleri ile orta ve yükseköğrenim öğrenci yurtlarının açılması ve işletilmesi

j) Sosyal hizmet ve yardım faaliyetlerinde bulunulması

k) Nikah işlemleri, meslek ve beceri kazandırma ile ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetleri

Kanunda her ne kadar hizmetlerin sunumu yönünden zorunlu ve ihtiyari ayrımı yapılmaksızın aynı maddede liste olarak sunuluyor olsa da, uygulama bakımından yukarıda yer alan hizmetler zorunlu, aşağıda yer alan hizmetler ise ihtiyari statüde değerlendirilebilir.

a) Devlete ait her seviyedeki okul binalarının inşaatının yanı sıra bakım ve onarımlarının yapılması veya yaptırılması, her türlü araç, gereç ve malzeme ihtiyaçlarının karşılanması sağlanabilir.

b) Her türlü sağlık tesisi açabilir ve bunları işletebilir.

c) İbadethanelerin yapımı, bakımı, onarımını yapabilir.

d) Kültür ve tabiat varlıkları ile tarihi dokunun ve kent tarihi açısından önemli olan mekanların korunmasını sağlayabilir. Bu amaçla söz konusu kültür ve tabiat varlıklarının, bakım ve onarımlarını gerçekleştirebilir veya korunması mümkün olmayanları aslına uygun şekilde yeniden inşa edebilir.

e) Gerekğinde sporu teşvik etmek amacıyla gençlere spor malzemesi dağıtır, amatör spor kulüplerine ayni ve nakdi yardımlar yapar ve gerekli desteği sağlar. Çeşitli branşlarda amatör spor karşılaşmaları düzenler. Çeşitli yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan öğrencilere, sporculara, teknik yöneticilere ve antrenörlere belediye meclisi kararıyla ödüller verebilir.

f) Gıda bankacılığı faaliyetleri kapsamında, ihtiyaç sahibi bireylere ve ailelere gıda yardımı sağlayabilir.

Hizmetlerin yerine getirilmesinde öncelik sırası, belediyenin mali durumu ve hizmetin aciliyeti göz önünde bulundurularak belirlenir. Belediye tarafından sunulan hizmetler en uygun yer ve şekilde vatandaşlara sunulur. Hizmet sunumunda düşkünlük, yaşlılık ve dar gelirli olma durumuna göre en uygun yöntem uygulanır.

Belediyelerin görevleri ve sorumlulukları sadece 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 14. maddesinde yer alanlarla sınırlı değildir. Çağlayan'ın (2023) tanımına göre belediyelere Tapu Kanunu, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, Çevre Kanunu, v.b mevzuatlarda belediyelere çeşitli görevler ve sorumluluklar yüklenmiştir.

#### **1.4.4.2. Belediyenin Organları**

Belediyelerin organları ile ilgili mevzuat alt yapısını 5393 sayılı Belediyeler Kanunu oluşturmaktadır. İlgili kanunun 3. maddesinin 'b' bendinde "Belediyenin organları: Belediye meclisi, belediye encümeni ve belediye başkanıdır." şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı kanunun 17. ve 33. maddeleri arasında ise belediyenin organlarının seçilme şekli, görev ve sorumlulukları gibi hususlar belirlenmektedir.

#### **1.4.4.3. Belediye Meclisi**

Belediye meclisi, belediye yönetiminde farklı görüşlerin temsil edilmesine olanak sağlayıp, halkın yerelde sunulan hizmetlerin kaynağı olan belediye yönetiminde etkin bir şekilde söz sahibi olabilmesini sağlayan ve böylece yerel demokrasinin gelişimine katkı sağlayan en kritik organdır (Kalabalık, 2005).

Belediye meclisi üyeleri, 2972 sayılı Mahalli İdareler ile Mahalle Muhtarlıkları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkında Kanun ile belirlenen esas ve usullere göre seçilir (Usta, 2005). Belediye meclisi, önceden kararlaştırdığı bir günde her ayın ilk haftası olacak şekilde toplanır. Meclise, belediye başkanı başkanlık eder. Belediye meclisi belediyenin karar organıdır.

Belediye meclisinin görevleri aşağıda listelenmektedir:

- Belediyenin stratejik planı, yatırım ve çalışma programlarını değerlendirmek ve onaylamak,

- Belediye faaliyetlerini ve personelin performans ölçütlerini belirlemek ve kabul etmek.

- Şartlı bağışları kabul etmek.

- Borçlanmaya karar vermek.

- Belediyenin imar planlarını görüşmek ve kabul etmek.

- Bütçeyi onaylamak ve kesin hesabı kabul etmek, bütçede yer alan kurumsal kodlama yapılan birimler ile fonksiyonel sınıflandırmanın birinci düzeyleri arasında kaynak aktarımı yapmak.

- Vergi, resim, harç ve katılma payı konularını kapsamayan, ilgililerin isteğine bağlı olan hizmetler için uygulanacak ücret tarifesini belirlemek.

- Taşınmaz mallarla ilgili olarak alım, satım, takas, tahsis ve tahsis şeklinin değiştirilmesi konularında karar vermek.

- Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı 5000 TL'yi aşan dava konusu belediye uyuşmazlıklarını sulh yoluyla sonuçlandırmak, kabul veya feragate karar vermek.

- Fahri hemşerilik payesi ve beratı vermek.

- Belediye başkanıyla encümen arasında oluşan anlaşmazlıkları karara bağlamak.

- Belediye hizmetlerinin mücavir alanlara götürülmesine karar vermek.

- İmar kanunlarında öngörülen plânlara uygun şekilde hazırlanan belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek.

- Diğer mahallî idarelerle birlik kurulmasına, yeni yada daha önce kurulmuş birliklere katılmaya veya bunlardan ayrılmaya karar vermek.

- Yurt içindeki ve Dışişleri Bakanlığı'nın onayıyla yurt dışındaki belediyeler ve mahalli idare birlikleriyle iş birliği yapılmasına, kardeş kent ilişkileri kurulmasına; ekonomik ve sosyal ilişkileri geliştirmek amacıyla kültür, sanat, spor gibi alanlarda faaliyet ve projeler

gerçekleştirmeye karar vermek ve bu bağlamda arsa, bina ve benzeri tesislerin inşası, yaptırılması, kiralanması veya tahsis edilmesine yönelik kararları almak.

- Bütçe içi işletme kapsamında 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu dahilinde ortaklıkların kurulmasına veya bu ortaklıklardan ayrılmaya, sermaye artışına ve gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermek.

- Belediye adına imtiyaz verilmesine, belediye yatırımlarının yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile gerçekleştirilmesine; belediyeye ait şirket, işletme ve iştiraklerin özelleştirilmesine ve özelleştirmenin uygulanması ile ilgili koşullara karar vermek.

- Meclis başkanlık divanını ve encümen üyeleri ile ihtisas komisyonları üyelerini seçmek.

- Norm kadro çerçevesinde belediyenin ve bağlı kuruluşlarının kadrolarının ihdas, iptal ve değiştirilmesine karar vermek.

- Belediye tarafından çıkarılacak yönetmelikleri kabul etmek.

- Meydanlar, caddeler, sokaklar, parklar, tesisler ve benzerlerine isim vermek; mahallelerin kurulması, kaldırılması, birleştirilmesi, adlarını ve sınırlarını tespit etmek veya değiştirmek; beldeyi temsil eden amblem, bayrak ve benzerlerini kabul etmek.

#### **1.4.4.4. Belediye Encümeni**

5393 sayılı Belediye Kanunu'na göre "Belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında toplanan, belediyenin rutin işlerini ve belediye meclisince alınan kararları yürütmekle görevli, belediye yönetiminin ikinci derece karar ve danışma organıdır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Belediye encümeninin oluşturulması, yapısı, görev ve sorumlulukları, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 33. ve 34. maddeleri ile belirlenmiştir. Bu kapsamda belediye encümeni;

- Her yıl, il belediyelerinde ve nüfusu 100.000 kişinin üzerindeki belediyelerde, belediye meclisi; gizli oyla seçilen 3 üye ile mali hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından seçilen 2 üye olmak üzere toplam 7 kişiden oluşur.

- Diğer belediyelerde belediye meclisi, her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçilen 2 üye ile mali hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçilen 1 üye olmak üzere toplam 5 kişiden oluşur.

Belediye encümeninin görev sorumlulukları aşağıda listelenmektedir:

- Bütçe, kesin hesap, yıllık çalışma programı ve stratejik planı inceleyip bunlarla ilgili belediye meclise görüş bildirmek.

- Yıllık çalışma programına dahil edilen işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve bu kararları uygulamak.

- Öngörülmeven giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek.

- Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.

- Kanunlarda gerekli görülen cezaları vermek.

- Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarının anlaşma yoluyla sonuçlandırılmasına karar vermek.

- Taşınmaz mal satımına, takasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamaya almak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek.

- Umuma açık yerlerin açılış ve kapanış saatlerini belirlemek.

- Diğer kanunlarda Belediye encümeni için tanımlanan görevleri yerine getirmek

#### **1.4.4.5. Belediye Başkanı**

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 37. maddesine göre "Belediye başkanı, belediye idaresinin üst yöneticisi, belediye tüzel kişiliğinin temsilcisi ve yürütme organıdır." şeklinde tanımlanmaktadır (5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005). Yine aynı kanuna göre belediye

başkanı, beş yılda bir yapılan seçimlerle doğrudan halk tarafından, çoğunluk sistemiyle seçilmektedir (Eryılmaz, Kamu Yönetimi, 2004). Bu durum siyasal ve yönetsel olarak yetkinin tek kişide toplanması ayrıca halkın irade ve tercihini temsil etmesi dolayısıyla diğer belediye organları içinde belediye başkanının konumunu güçlendirmektedir.

Belediye başkanının görev ve yetkileri 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 38. maddesinde belirlenmiş olup aşağıda listelenmektedir:

- Belediye teşkilatının en üst yetkilisi olarak belediye teşkilatını yönetmek ve belediyenin haklarını ve çıkarlarını korumak.
- Belediyeyi stratejik plan doğrultusunda yönetmek, belediye idaresinin kurumsal stratejilerini belirlemek, bu stratejilere uygun olarak bütçeyi, belediye faaliyetlerinin ve personelin performans ölçütlerini hazırlamak, uygulamak, izlemek ve değerlendirme, bu konularla ilgili raporları meclise sunmak.
- Belediyeyi devlet dairelerinde, törenlerde ve mahkemelerde temsil etmek; tüm bu işlemler için gerektiğinde vekil atamak.
- Belediye meclisine ve belediye encümenine başkanlık etmek.
- Belediyenin taşınır ve taşınmaz mallarını yönetmek.
- Belediyenin gelir ve alacaklarını takip etmek ve tahsilatını sağlamak.
- Yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak.
- Belediye meclisinin ve belediye encümeninin kararlarının uygulanmasını sağlamak.
- Bütçeyi uygulamak, bütçede meclis ve encümenin yetkisi dışındaki aktarmalara onay vermek.
- Belediye personelini atama ve görevlendirmelerini yapmak.
- Belediye ve bağlı kuruluşları ile işletmelerini denetlemek.
- Şartsız bağışları kabul etmek.

- Belde halkının huzur, esenlik, sağlık ve mutluluğu için gereken önlemleri almak.
- Bütçede yoksul ve yardıma muhtaçlar için ayrılan ödeneği kullanmak, engellilere yönelik destekleyici hizmetleri gerçekleştirmek ve engelliler için çeşitli merkezler kurmak.
- Temsil ve ağırlama giderleri için ayrılan ödeneği kullanmak.
- Kanunlarca belediyeye verilen ve belediye meclisi veya encümeni kararına ihtiyaç duyulmayan görevleri yerine getirmek ve yetkileri kullanmak.



## 2. BÖLÜM

### 2. BELEDİYELERİN EMLAK VERGİSİ DIŞINDAKİ GELİRLERİ

Çalışmanın bu bölümünde belediyelerin emlak vergisi haricinde elde etmiş olduğu gelirler incelenecektir.

Belediyeler, temizlik, zabıta, sağlık, sosyal hizmetler, imar, bayındırlık ve eğitim gibi yaşamın ayrılmaz parçası olan birçok alanda hizmet sunmaktadır. Kentleşme ve nüfus artışıyla beraber, vatandaşların yerel yönetimlerden beklediği hizmetler de değişmekte ve gelişmektedir (Kırkıl, 2019).

Özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki yerel yönetimler, artan nüfusun gerek duyduğu ihtiyaçlarını karşılamak için mali problemlerle yoğun bir şekilde mücadele etmektedir (UN-HABITAT, 2015). Belediyelerin, halkın artan hizmet talebi karşısında, yeterli mali kaynağa sahip olmaması, hizmetlerde aksamayı beraberinde getirmektedir. Belediyenin gelirleri ile hizmet verme kapasitesi arasında doğru orantılı bir bağ bulunmaktadır.

Çalışmanın bu bölümünde belediyelerin öz gelirleri olarak nitelendirilen vergiler, harçlar, harcamalara katılma payları, ücretler ve diğer öz gelirler gibi gelirler incelenecektir.

#### 2.1. Belediyelerin 2464 Sayılı Kanun Kapsamındaki Vergi Gelirleri

Belediyelerin gelirleri ile ilgili mevzuat alt yapısının çok büyük bir bölümünü 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu düzenlemektedir. Sadece emlak vergisi uygulamaları bu kanun kapsamı dışında bırakılarak, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile düzenlenmektedir. 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, belediyelerin alacağı vergiler, harçlar, harcamalara katılma payları gibi ödemeler ve bu ödemelerin vergi mükellefiyeti, matrahı, vergi türü, tahsilatı, vergi oranları, istisnaları ve muafiyetleri gibi tüm vergisel detayları düzenler (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981).

Aşağıdaki tablo (Tablo 2-1), 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu analiz edilerek oluşturulmuştur. Belediyelerin bu kanun kapsamındaki gelirlerinin özetini oluşturmaktadır.

**Tablo 2.1.** Belediyelerin 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamındaki gelirleri

Gelir Türü	Gelir Detayları
Vergiler	<ul style="list-style-type: none"><li>• İlan ve Reklam Vergisi</li><li>• Eğlence Vergisi</li><li>• Haberleşme Vergisi</li><li>• Elektrik ve Havagazı Tüketim Vergisi</li><li>• Yangın Sigortası Vergisi</li><li>• Çevre Temizlik Vergisi</li></ul>
Harçlar	<ul style="list-style-type: none"><li>• İşgal Harcı</li><li>• Tatil Günlerinde Çalışma Ruhsatı Harcı</li><li>• Kaynak Suları Harcı</li><li>• Tellallık Harcı</li><li>• Hayvan Kesimi, Muayene ve Denetleme Harcı</li><li>• Ölçü ve Tartı Aletleri Muayene Harcı</li><li>• Bina İnşaat Harcı</li><li>• Kayıt ve Suret Harcı</li><li>• Altyapı Kazı İzni Harcı</li><li>• İmarla İlgili Harçlar</li><li>• İşyeri Açma İzni Harcı</li><li>• Muayene, Ruhsat ve Rapor Harcı</li><li>• Sağlık Belgesi Harcı</li></ul>
Katılım Payları	<ul style="list-style-type: none"><li>• Yol Harcamalarına Katılma Payı</li><li>• Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payı</li><li>• Su Tesisleri Harcamalarına Katılma Payı</li><li>• Müze Giriş Ücretleri</li><li>• Madenlerden Belediyelere Verilen Pay</li></ul>
Ücrete Tabi İşler	2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'na göre; vergi, harç, katılma payı ve ücrete tabi işler başlığı altında ücretlendirilemeyen ve isteğe bağlı olarak sunulan her türlü hizmet için, belediyeler belediye meclisi tarafından düzenlenen tarifelere göre ücret alabilirler.

**Kaynak:** (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981)

### 2.1.1. Vergiler

Çalışmanın bu kısmında, Türkiye'deki belediyelerin 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında tahsil etme yetkisine sahip oldukları vergiler incelenmektedir. Tablo 2.2'de, bu kanun kapsamında tahsil yetkisinin belediyelerde bulunduğu vergi gelirleri gösterilmektedir (Arıkboğa, 2016: 281).

**Tablo 2.2.** Belediyelerin 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu kapsamında tahsil etmeye yetkili olduğu vergiler

Vergiler	Büyükşehir Dışındaki Belediyeler	Büyükşehir Belediyeleri	Büyükşehir İlçe Belediyeleri
Çevre Temizlik Vergisi	X	İlçe Belediyelerinin Tahsilatından %20 Pay	X
Yangın Sigorta Vergisi	X	X	
Eğlence Vergisi	X	X	X
İlan ve Reklam Vergisi	X		X
Haberleşme Vergisi	X		X
Elektrik ve Havagazı Tüketim Vergisi	X		X

**Kaynak:** (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981)

**Çevre Temizlik Vergisi:** Konut, işyeri ve bilumum şekillerde kullanılan binaların, belediye sınırları ve mücavir alanlar içerisinde olması durumunda tabi oldukları vergi türüdür. Çevre temizlik vergisi ile ilgili düzenleme, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun mükerrer 44. maddesinde ele alınmaktadır. Bu maddeye göre, konutlara ait çevre temizlik vergisi su tüketim miktarına göre belirlenirken, işyerleri ve diğer kullanımlar için ise maddeye ekli tarifeye göre yıllık olarak hesaplanır. Çevre temizlik vergisi ile ilgili vergiye konu olan değerler her yıl yeniden değerlendirilerek artırılarak uygulanmaktadır. Çevre temizlik vergisi, ocak ayında tahakkuk eder ve birinci taksiti Mayıs ayında, ikinci taksiti Kasım ayında olmak üzere iki taksit halinde ödenir (Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, 2023). Eğer vergi tahsilatını yapan belediye bir büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeyse, topladığı verginin %20'sini büyükşehir belediyesine aktarır. Ayrıca, büyükşehir belediyeleri su ve kanalizasyon hizmetleri için tahsilat yaparsa, toplanan tutarın %20'si büyükşehir belediyesine ayrılır ve kalan %80'i ilgili ilçe belediyesinin hesabına yatırılır.

**İlan ve Reklam Vergisi:** Belediye sınırları ile mücavir alanları içinde yapılan her türlü İlan ve reklam, ilan ve Reklam Vergisine tabidir. İlan ve Reklam Vergisinin mükellefi, yurt dışından gönderilen ilan ve reklamlar dahil olmak üzere, ilan ve reklamı kendi adına yapan veya yaptıran gerçek veya tüzel kişilerdir (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981). Kanunda belirtilen metrekare birim değerleri üzerinden, her türlü ilan ve reklamın yüzey alanı üzerinden haftalık, aylık veya yıllık sürelerde ücret alınır. Ancak, gazete, dergi gibi yerlerde yapılan ilanlar vergiye tabi değildir.

**Eğlence Vergisi:** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 17. maddesinde “Belediye sınırları ile mücavir alanlar içinde yer alan eğlence işletmelerinin faaliyetleri Eğlence Vergisine tabidir.” şeklinde tanımlanmaktadır. Eğlence vergisi, bilet gerektiren eğlence mekanları olarak sınıflandırılan sinema, tiyatro, opera, operet, bale, karagöz, kukla ve orta oyunu gösterileri, spor müsabakaları, at yarışları, konserler, sirk gösterileri, lunaparklar, çalgılı bahçeler ve benzerleri, ortak bahisler, bilet gerektirmeyen eğlence mekanları olan barlar, pavyonlar, gazinolar, gece kulüpleri, tavernalar, diskotekler, kabareler, dans salonları, bilardo ve masa futbolu salonları gibi işletmeler ve faaliyet alanları için uygulanır.

Eğlence vergisinin matrahı şu şekilde belirlenir:

- Biletle girilen yerlerde (sinema, tiyatro, konser vb.) matrah, o işletmenin elde ettiği gayri safi hasılat üzerinden hesaplanır.
- Müşterek bahislerde (at yarışları, spor müsabakaları vb.) ise KDV hariç tutar matrah olarak kabul edilir.
- Biletle girilmesi zorunlu olmayan eğlence yerlerinde (barlar, gece kulüpleri vb.) ise her gün için Belediye Meclisleri tarafından takdir edilen miktar üzerinden hesaplanır.

**Haberleşme Vergisi:** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 29. maddesine göre; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde Posta Telgraf Telefon işletmesi tarafından telefon, teleks, faksimile ve data hizmetleri için tahsil edilen ücretler üzerinden alınan bir vergi türüdür. Bu vergi, tesis, devir ve nakil ücretleri hariç olarak hesaplanır. Haberleşme vergisinin mükellefi ücretleri tahsil eden Posta Telgraf Telefon işletmesidir. Genel ve katma bütçeli kurumlar ile il özel idareleri ve belediyeler ile bu kurumlar tarafından oluşturulan birliklere ait teleks, faks ve data ücreti dışındaki ücretlerin %1'i vergi olarak tahsil edilir. Bu vergi, ilgili belediyeye takip eden ayın sonuna kadar verilecek bir beyanname ile bildirilir ve aynı süre içinde ödenir.

**Elektrik ve Havagazı Tüketim Vergisi:** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 34. maddesine göre; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde elektrik ve havagazı satış bedeli üzerinden tahsil edilen bir vergidir. Elektrik ve Havagazı Tüketim Vergisi'nin mükellefi, elektrik ve havagazı dağıtım haklarına sahip kuruluşlardır. Söz konusu verginin

oranı, üretim yapan işletmelerinde %1, diğer yerlerde ise %5 olarak belirlenmiştir. Elektrik ve havagazı dağıtım haklarına sahip kuruluşlar tarafından tahsil edilen vergi, takip eden ayın 20. günü akşamına kadar belediyeye yatırılmalıdır.

**Yangın Sigortası Vergisi:** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 40. maddesine göre; belediye sınırları ve mücavir alanlar içindeki taşınır ve taşınmaz mallar için yapılan yangın sigortaları dolayısıyla ödenen primler üzerinden tahsil edilen bir vergidir. %10 nispete sahip Yangın Sigortası Vergisi, yangın poliçesini düzenleyen sigorta şirketine aittir. Bu vergi, takip eden ayın 20. günü akşamına kadar ilgili belediyeye yatırılması gerekmektedir.

### 2.1.2. Harçlar

Harç, idare tarafından sunulan bir kamu hizmetinin tesisi için, idare tarafından tahsil edilen vergiye benzer bir kamu geliridir (Can ve Gündüzöz, 2011). Harçlar, hem merkezi yönetim hem de yerel yönetim tarafında geniş çaplı uygulama alanı bulunan bir gelir türüdür (Türk, 2002).

Belediyelerin harç gelirleri, vatandaşların belediyeden çeşitli izin veya ruhsat alırken ya da belediyenin sunduğu hizmetlerden veya faydalardan yararlanırken peşin olarak ödedikleri bedellerden oluşur. Çok sayıda harç bulunmasına rağmen, bu harçların bedelleri belediyeler için önemli bir gelir kaynağı oluşturacak düzeyde değildir (Arıkboğa, 2016: 281). Harç tarifeleri iki şekilde belirlenir: birincisi, kanunda sabit bir oran olarak belirlenenler; ikincisi, kanunda belirtilen alt ve üst sınırlar çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenenler.

Belediyelerin harç gelirlerinin mevzuat alt yapısını 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu oluşturmaktadır. Bu kanuna göre belediyeler tarafından tahsil edilen harçlar aşağıdaki gibidir (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981):

- **İşgal Harcı:** Belediyeler tarafından alınabilecek işgal harcı, çeşitli durumlarda tahsil edilir. Bunlar; pazar veya panayır yerlerinin, meydanların ve mezat yerlerinin mal ve hayvan satıcıları tarafından işgali, yol, meydan, pazar, iskele, köprü gibi kamuya ait yerlerin herhangi bir amaçla işgali ve il trafik komisyonlarının görüşünün de olumlu olması durumunda belediyelerce şehir merkezlerinde oluşturulan ve işletilen park alanlarının çalışma saatleri içinde motorlu kara taşıtları tarafından işgali şeklinde sıralanabilir. Harcın mükellefi işgali

gerçekleştiren kişidir. Harcın matrahı işgal edilen alanın büyüklüğü, süresi gibi kriterlere göre belediye meclisi kararı ile belirlenir.

• **Tatil Günlerinde Çalışma Ruhsatı Harcı:** İş yerlerinin, Pazar günü ve milli bayram günlerinde çalışmalarını için belediyelerce verilen ruhsatlardan alınan harçtır. Harcın tarifesi her yıl Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından yayınlanır ve işyerlerinin alanına göre gruplandırılır.

• **Kaynak Suları Harcı:** Özel ambalajlara doldurularak satılan kaynak sularının (işlenmiş sular dahil) hangi kaynaklardan geldiğini belirlemek amacıyla belediyeler tarafından denetlenip bu ambalajlara özel işaret konulması, kaynak suları harcına tabiidir.

• **Tellallık Harcı:** Bu gelirden, 5237 sayılı ilk Belediye Gelirleri Kanununda tellallık resmi adıyla bahsedilmektedir. 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 67. maddesinde, tellallık harcı olarak düzenlenmiştir. Kanuna göre, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan belediyelere ait haller, balıkhaneler, mezat yerleri ve ilgilinin isteği üzerine belediye münadisi veya tellalı bulunan diğer yerlerde, ayrıca gerçek veya tüzel kişiler tarafından her türlü menkul ve gayrimenkul mal ve ürünlerin satışı, Tellallık Harcına tabidir. Tellallık harcının mükellefi söz konusu yerlerde ürünlerini satan kişilerdir.

• **Hayvan Kesimi Muayene ve Denetleme Harcı:** 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 72., 73., 74. ve 75. maddelerinin kanuni dayanağını oluşturduğu bu harç, "Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde, belediyelerce veya yetkili mercilerce verilen izne dayanılarak özel kişi ve kuruluşlarca tesis edilen mezbaha ve kanaralarda kesilen hayvanların kesim öncesi ve sonrası muayenesi veya belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında kesilmiş olup da belediye sınırı içinde satışı arz edilecek etlerin sağlık bakımından muayene ve denetlenmesi, hayvan kesimi muayene ve denetleme harcına tabidir." şeklinde tanımlanmaktadır.

• **Ölçü ve Tartı Aletleri Muayene Harcı:** Bu harcın kanuni dayanağını 3516 sayılı Ölçüler ve Ayar Kanunu oluşturmaktadır. Ölçü ve tartı işlemlerinde kullanılan tüm elektronik, ibreli ve mekanik teraziler, kantarlar ve basküller ile metre, litre, gram ve kilogram ölçüm aletleri, vasıtaları ve kapları muayene ve damgalama işlemine tabidir. İlk muayene damgası

bulunmayan ölçü ve tartı aletlerini almak, satmak, kullanmak ve iş yerinde bulundurmamak yasaktır. İlgili ilçe belediyesi tahsile yetkilidir (3516 Sayılı Ölçüler ve Ayar Kanunu, 1989).

• **Bina İnşaat Harcı:** 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek 1. maddesi bu harcın kanuni dayanağını oluşturmaktadır. İlgili kanuna göre, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılacak inşaatlar için her türlü inşaat ruhsatı veya tadilat ruhsatı verilirken bina inşaat harcının tahsil edilmesi zorunludur. İnşaat veya tadilata ruhsatsız başlanması halinde de harç tahakkuk etmiş sayılır.

• **Kayıt ve Suret Harcı:** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun ikinci kısmının sekizinci bölümünde yer alan hükme göre; belediyeler ve belediyelere bağlı müesseselerden talep edilen her türlü kayıt suretleri ile gayrimenkullerle ilgili harita, plan ve krokiler harca tabiidir. Harcın yükümlüsü, belediyeden her türlü kayıt veya harita plan ve krokilerin suretlerini isteyendir.

• **İmar ile İlgili Harçlar:** 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80. maddesi bu harcın kanuni dayanağını oluşturmaktadır. Kanunun ilgili maddesine göre; parselasyon harcı, ifraz ve tevhit harcı, plan ve proje tasdik harcı, zemin açma izni ve toprak hafriyatı ile yapı kullanma izin harcı, imar ile ilgili harcın konusunu oluşturmaktadır. Harcın yükümlüsü, sayılan işlemlerin yapılmasını talep edendir.

• **İşyeri Açma İzni Harcı:** 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 81. maddesi bu harcın kanuni dayanağını oluşturmaktadır. Söz konusu kanunun ilgili maddesine göre; belediye sınırları ve mücavir alanlar içerisinde işyeri açılması harcın konusunu oluşturmaktadır. Harcın kapsamını oluşturan işyerleri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, fabrika, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence, dinlenme ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik, hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai, zirai ve mesleki bir faaliyetle başka bir iş ve girişimin yapılmasına ayrılan ya da bu faaliyet, iş ve teşebbüslerde kullanılan yerler şeklinde tanımlanmaktadır. Harcın yükümlüsü, belediye sınırları ve mücavir alanlar içerisinde işyeri açanlardır.

• **Muayene Ruhsat ve Rapor Harcı:** 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 82. maddesi bu harcın kanuni dayanağını oluşturmaktadır. Alınması zorunlu veya isteğe bağlı

olan ve belediyeler ile onlara bağılı kuruluşlar tarafından düzenlenen her türlü muayeneler, sağılıkla veya fenni konularla ilgili tahliller ile harca tabi olmayan ruhsatlar, raporlar ve belgeler harcın konusunu oluşturmaktadır. Harcın yükümlüsü, sayılan işlemlerin yapılmasını talep edendir.

• **Sağılık Belgesi Harcı:** 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 83. maddesi bu harcın kanuni dayanağını oluşturmaktadır. Yaptıkları işin veya mevzuatın zorunlu kıldığı haller dolayısıyla belediyelerden sağılık belgesi almak zorunda olan kişilere verilecek her türlü belgeler ve bunların periyodik olarak yenilenmesi harcın konusunu oluşturmaktadır. Harcın yükümlüsü, sayılan işlemlerin yapılmasını talep edendir.

### 2.1.3. Harcamalara Katılma Payları

Belediyelerin ve bağılı idarelerin öz gelirleri arasında yer alan ancak gelir getiren unsurlar içerisinde çok fazla ağırlığa sahip olmayan, kanuni dayanağını 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun oluşturduğu bir gelir türüdür (Alıcı, 2019: 43). Harcamalara katılma paylarının uygulama esası, belediyelerin yapmış oldukları yol, su ve kanalizasyon gibi altyapı faaliyetlerinin maliyetlerinin, bu hizmetten yararlananlar arasında paylaşılmasına dayanmaktadır (İpek ve Engin, 2016: 467). Bu uygulama esası belediyelerce gerçekleştirilen faaliyetlerin bir otokontrol aracı olarak karşımıza çıkmaktadır (Kırkıl, 2019).

Harcamalara katılma paylarının kapsamı, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun üçüncü bölümünde yol, su ve kanalizasyon hizmetleri ile sınırlandırılmıştır. Kanunda yer alan şekliyle harcamalara katılma payları aşağıdaki gibidir (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981):

• **Yol Harcamalarına Katılma Payı:** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 86. maddesine göre; yeni yol açılması, var olan yolların asgari %40 oranında veya daha fazla genişletilmesi, kaldırımsız ve bakımsız bulunan yolların kaldırım veya parke kaldırım haline getirilmesi veya asfalt yapılması, kaldırım veya şose halindeki yolların da parke, beton veya asfalta çevrilmesi, mevcut kaldırım veya parkelerin sökülüp yeniden düzenlenmesi işlerinin belediye veya bağılı işletmelerce yapılması halinde, işleme tabi tutulan yolların veya kaldırımların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması dolayısıyla bu yoldan

yararlanan gayrimenkullerin sahiplerinden meclis kararı ile harcamalarına katılma payı alınabileceği belirtilmiştir.

• **Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payı:** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 87. maddesine göre; belediyelerce ve belediyelere bağlı işletmelerce yeni kanalizasyon tesisi yapılması veya mevcut tesislerin sıhhi ve fenni şartlara göre ıslah edilmesi halinde, bu tesislerden yararlanan taşınmazların maliklerinden, harcamalara katılma payı tahsil edilmektedir. İki ve daha fazla yol kenarına cephesi bulunan gayrimenkullerin, kanalizasyon bağlantısı hangi yola yapıldı ise payın hesaplanmasında o yola ait kanalizasyon giderleri dikkate alınmaktadır.

• **Su Tesisleri Harcamalarına Katılma Payı:** 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 88. maddesine göre; belediyelerce veya belediyelere bağlı işletmelerce beldede yeni içme suyu şebeke tesisleri yapılması, mevcut şebeke tesislerinin genişletilmesi veya ıslah edilmesi halinde, dağıtımın yapıldığı alandaki gayrimenkullerin sahiplerinden harcamalara katılma payı alınmaktadır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanuna göre harcamalara katılma paylarının ödeme üst sınırı bina ve arsaların vergi değerinin en çok % 2'si olarak belirlenmiştir. Harcamalara katılma payları, ödeme yükümlülüğü bulunan kişilere tebliğ edildiği yılı takip eden yıldan itibaren iki yıl içinde ve dört taksitte ödenmektedir (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981).

#### **2.1.4. Ücret Tarifeleri Yoluyla Alınan Gelirler**

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 97. maddesine göre belediyelerin harç veya katılma payı konusu kapsamına dahil olmayan ve kişilerin talebi doğrultusunda sunulan hizmetler için belediye meclisi tarafından belirlenecek tarifeler uyarınca ücret almakla yetkili olduğu hükme bağlamıştır (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981).

#### **2.1.5. Belediyelere Müze Giriş Ücretlerinden Pay Verilmesi**

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun mükerrer 97. maddesine göre; belediye sınırları ile mücavir alanlar içerisinde olan, Cumhurbaşkanlığına bağlı Milli Saraylar haricindeki, gerçek veya tüzel kişilerce işletilmekte olan tüm müzelerin giriş ücretlerinin

%5'lik bölümü belediyeye pay olarak aktarılır. Kanun kapsamındaki müzeler, kapalı yerler dışında, eski eserlerin koruma altına alındığı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı kararına istinaden giriş ücreti alınan yerlerdir. Belediye payı olarak ayrılan miktarın, tahsil edildiği ayı takip eden ayın on beşinci günü akşamına kadar müzenin faaliyet gösterdiği yerin belediyesine ödenmelidir (2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1981).

### **2.1.6. Belediyelere Madenlerden Pay Verilmesi**

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun mükerrer 97. maddesine göre; belediye sınırları ile mücavir alanlar içerisinde yer alan maden işletmeleri tarafından, 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 14. maddesinde yer alan paylara ilave olarak yıllık satış tutarının % 0,2'si nispetinde belediye payı ayrılır. Belediye payı olarak ayrılan tutar, alınan devlet hakkının hazineye ödenmesi esnasında maden işletmesinin ruhsat sahibince ilgili belediyeye ödenmektedir.

## **2.2. Belediyelerin Diğer Gelirleri**

Belediyelerin diğer gelirlerini vergiler, harçlar, katılım payları ve ücretler dışında kalan gelirleri oluşturmaktadır. Genel bütçe vergi gelirlerinden alınan paylar ile genel ve özel bütçeli idarelerden yapılacak ödemeler belediye gelirleri arasında önemli bir paya sahiptir. Bu gelir türlerinin belediye bütçesinde bu kadar önemli bir yer tutması, belediyelerin mali açıdan merkeze bağımlı olma durumunu ortaya çıkarmaktadır. Mali özerklik açısından merkeze bağımlılık, Türkiye'deki belediyelerin önemli sorunları arasında yer almaktadır (Eroğlu, 2020). Merkeze bağımlılığın sonucu olarak ortaya çıkan mali özerkliğin kısıtlanması ve yatırımlara yeterli kaynak ayrılamaması durumunun çözümü için belediyeler genellikle borçlanma yöntemini veya satış ve kiralama yoluyla mülkiyet geliri elde etmeyi tercih etmektedir. Bu tercih edilen gelir kaynakları da belediyelerin diğer gelirleri arasında yer alan alternatif gelir türleridir.

### **2.2.1. Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Alınan Paylar**

Türkiye'de, belediye gelirlerinin büyük bir kısmını İller Bankası ile Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından aktarılan paylar oluşturmaktadır. Bu paylar transfer gelirleri olarak da nitelendirilmektedir. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü tarafından her yıl yayınlanan faaliyet raporları analiz edildiğinde bazı

büyükşehir belediyelerinin gelirlerinin yaklaşık %80'inini transfer gelirlerinin oluşturduğu gözlemlenmektedir (Türkiye Cumhuriyeti Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023).

Genel bütçe vergi gelirlerinin, belediyelere dağıtım koşulları, 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir. İlgili kanun, 2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile önemli değişikliklere uğramış ve kanunun yayınlanma tarihinden sonraki ilk yerel seçim olan 30 Mart 2014 seçimlerinden sonra uygulanmaya başlanmıştır (Arıkboğa, 2016).

5779 sayılı kanunun yürürlükte olan maddeleri ile birlikte, 6360 sayılı kanunla düzenlenmiş maddelere göre, genel bütçe vergi gelirlerinin büyükşehir dışındaki belediyelere, büyükşehir ilçe belediyelerine ve büyükşehir belediyelerine pay dağılımı aşağıdaki gibidir:

- İl özel idareleri ve belediyelere genel bütçe vergi gelirleri tahsilâtı toplamı üzerinden pay verilir. Pay, genel bütçe vergi gelirleri tahsilâtı toplamından, vergi iadeleri düşüldükten sonra kalan net tutar üzerinden hesaplanır.

- Genel bütçe vergi gelirleri tahsilâtı toplamının %1.5'i büyükşehir dışındaki belediyelere, %4.50'si büyükşehir ilçe belediyelerine ve %1,15'i il özel idarelerine ayrılır.

- Büyükşehir belediye sınırları içinde yapılan genel bütçe vergi gelirleri tahsilâtı (4760 sayılı Özel Tüketim Vergisi Kanunu'nun 1 sayılı listesindeki mallar hariç) toplamının %6'sı ile genel bütçe vergi gelirleri tahsilâtı toplamı üzerinden büyükşehir ilçe belediyelerine ayrılan %4.5'luk payın yüzde 30'u büyükşehir belediye payı olarak ayrılır. Yüzde 6'luk büyükşehir belediye payının %60'ı doğrudan ilgili büyükşehir belediyesi hesabına, kalan %40'luk kısım %70'i nüfusa, %30'u ise yüzölçümü esasına göre büyükşehir belediyeleri arasında dağıtılır.

5779 sayılı Kanun ile 6360 sayılı Kanunun belediyeler için öngördüğü genel bütçeli vergi gelirlerinden aldığı payları karşılaştırmalı olarak incelediğimizde; büyükşehir belediyelerinin sayısının artması dolayısıyla büyükşehir dışındaki belediyelerin genel bütçeli vergi gelirlerinden aldığı %2,85'lik pay %1,50'a gerileyerek yaklaşık %50 azalmıştır. Ancak

büyükşehir ilçe belediyelerin nüfus yoğunluğu göz önüne alınarak, genel bütçeli vergi gelirlerinden aldığı %2,50'lik pay %4.50'ye yükseltilecek yaklaşık %80 arttırılmıştır. Büyükşehir belediyelerine aktarılan pay %5'ten %6'ya çıkarılarak %20'lik bir artış yapılmıştır. Ancak bu gelirden, 4760 sayılı Özel Tüketim Vergisi Kanunu'nun 1 sayılı listesindeki malların hariç tutulması dolayısıyla, %20'lik artış büyükşehir belediyelerinin bütçesine planlanandan çok daha düşük miktarda bir artış olarak yansımaktadır (Akce, 2014: 94). Buradaki gelir düşüşünün önemli sebeplerinden bir tanesi 4760 sayılı Kanunu'nun 1. Sayılı listesinde "petrol ve doğalgaz ürünlerine ilişkin mallar" ibaresinin yer almasıdır. Bu ürün grubundan tahsil edilen özel tüketim vergisi miktarı, tüm özel tüketim vergisi tahsilatının yaklaşık %50 sini oluşturmaktadır. Büyükşehirlerde tüketim oranı yüksek olan bu ürün grubu ve benzerlerinin kapsam dışında bırakılması büyükşehir belediyeleri için transfer gelirlerinde bir kayıp olarak karşımıza çıkmaktadır (Giray ve Zeren, 2020: 239).

### **2.2.2. Genel ve Özel Bütçeli İdarelerden Yapılacak Ödemeler**

Yerel yönetimlerin, hizmetlerin sürdürülebilirliğini sağlamak için yeterli gelir kaynaklarına sahip olmaması dolayısıyla, idareler arasında mali transfer sistemi uygulanmaktadır (Karabacak & Karabacak, 2014). Mali transfer sisteminin yasal dayanağını 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun, Belediye Gelirleri başlıklı 59. maddesinde yer alan "Genel ve özel bütçeli idarelerden yapılacak ödemeler." hükmü oluşturmaktadır (5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005).

Genel ve özel bütçeli idarelerden yapılacak ödemeler, Türkiye'de yönetimler arası bağış ve yardımlar şeklinde uygulanmaktadır. Yönetimler arası bağış ve yardımlar, gelir kaynaklarının paylaşımını sağlayan en temel yöntemlerden biridir (Aydın, 2014). Belediyelerin gelirleri arasında önemli bir yere sahip olan transfer gelirleri, su tedarikinden alt yapı ve çevre yatırımlarına kadar birçok kamu hizmetinin zamanında ve etkin sunumu için önemli kaynaktır.

Yerel yönetimlere yapılan transfer ödemelerinin amaçları (Küçüköğlü, Taş, ve Ercan, 2018: 447):

- Kamusal hizmetlerin ve yatırımların finansmanını sağlamak
- Yerel yönetimler arasındaki gelir adaletsizliğini azaltmak

- Gelirlerin homojen dağılımına katkı sağlamak
- Merkezi yönetimle yerel yönetim arasındaki orantısız gelir ve hizmet bölüşümünde denge sağlamak
- Aynı düzeydeki yerel yönetimlerin gelirleri arasında ortaya çıkan farkın dengelenmesi
- Merkezi yönetimin yerel yönetimlere yaptığı transfer ödemelerinin, geliri yeniden dağıtıcı bir politika aracı olarak kullanılması şeklinde sıralanmaktadır.

Yönetimler arası bağış ve yardımlar, koşullu transferler ve koşulsuz transferler olmak üzere iki alt kategoriye ayrılmaktadır (Aydın, 2014).

Koşullu transferler, merkezi yönetimin belirlenen bir hizmetin belirlenen standartlarda yerine getirilmesi için, sadece bu amaç doğrultusunda kullanılmak üzere yerel yönetimlere fon aktarımı yapması olarak tanımlanmaktadır.

Koşulsuz transferler ise merkezi yönetimin yerel yönetimlere hiçbir kısıtlama getirilmeden, mevzuata uygun olarak öz gelirleri gibi kullanabileceği fon aktarımı yapması şeklinde ifade edilmekle birlikte, yerel yönetimlerin mali özerkliğinin zarar görmemesi açısından yerel yönetimlerce en çok tercih edilen transfer ödemesi türüdür.

### **2.2.3. İç ve Dış Borçlanma Yoluyla Sağlanan Gelirler**

Vatandaşların artan hizmet talebi, nüfusla doğru orantılı olarak artan ihtiyaçlar ve merkezi yönetimin yerel yönetimleri mevzuatla sorumlu tuttuğu hizmetler göz önüne alındığında belediyelerin sunmak zorunda olduğu hizmetlere oranla yeterli olmayan öz gelirleri Türkiye'deki belediyelerin en önemli sorunudur. Bu sorun belediyeleri mali açıdan merkeze bağımlı hale getirmektedir. Mali özerkliğini koruma, hizmet sunma ve belirli bir siyasal misyon doğrultusunda hareket etmeye çalışan belediyeler yatırım harcamalarının finansmanı için borçlanmaya gitmektedirler (Ökmen ve Koç, 2015: 552).

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesine göre borçlanma belediyenin yetkileri ve imtiyazları arasında yer almaktadır. Bu kanunla belediyelerde borçlanmaya karar verme yetkisi belediye meclisindedir (5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005). Belediyenin borçlanma

şekli usul ve esasları 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde tanımlanmıştır. Belediyeler borçlanma yoluyla finansman ihtiyaçlarını karşılarken mevzuat yönünden bir takım sınırlamalara tabidir. 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde; belediyelerin dış borçlanması ve tahvil ihracı sadece yatırım programında yer alan projelerle sınırlandırılmaktadır. Bu maddede belirtildiği üzere; personel giderleri, mal ve hizmet alım giderleri gibi cari giderlerin finansmanı için dış borçlanma yapılamamaktadır (4749 Sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun , 2002). Yine aynı kanundaki hükümlere göre belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketlerin, faiz dâhil iç ve dış borç stok tutarı, en son kesinleşmiş bütçe gelirleri toplamının 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarını aşamaz. Bu miktar büyükşehir belediyeleri için bir buçuk kat olarak uygulanır. Ayrıca belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanununa göre belirlenecek yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı belediye meclisinin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayı ile yapabilir. Bu iki madde ile belediyelerin borçlanma miktarı sınırlandırılmaktadır.

Belediyeler borçlanma türlerine göre çeşitli mali kuruluşlara başvurabilmektedir. Yerel yönetimlerin ihtiyaç duyduğu kredilerin temini için başvurulabilecekleri kuruluşlar; yerel yönetim bankaları, ticari bankalar, uluslararası finans kuruluşları ve yerel yönetim kalkınma fonları olarak listelenebilir. Ancak tahviller, ticari bankalar, yatırım bankaları veya aracı kurum lisansı olan şirketler aracılığıyla verilebilmektedir (Marmara Belediyeler Birliği, 2011).

#### **2.2.4. Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri**

Belediyelerin, ev, bina, işyeri, arsa gibi gayrimenkulleri mevcuttur. Bu gayrimenkuller belediyelerin sunduğu hizmetler için tahsis edilebileceği gibi, kiralanması ya da satılması yoluyla gelir kaynağı olabilmektedir (Türkoğlu, Yerel Yönetimlerde Mali Reform Arayışları: Türkiye'de Belediyelerde Mali Özerklik ve Belediye Başkanlarının Mali Özerklik Algılaması, 2009). Belediyelerin sattığı ya da kiraladığı gayrimenkullerden elde ettiği gelirler mülkiyet

geliri veya sermaye geliri olarak adlandırılmaktadır. Belediyelerin gayrimenkullerinin kiraya verilmesi sonucu elde ettiği mülkiyet gelirleri belediye gelirleri arasında önemli bir yer tutmamaktadır. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler ise dönemsel olarak bütçesel rahatlama sağlamaktadır.

Belediyeler yasaların tanıdığı haklar dahilinde iktisadi teşebbüsler kurup, işletebilmektedirler (Can ve Gündüzöz, 2011). İşletme ve teşebbüs gelirleri ise belediyelerin sermayesinin tümüne veya büyük bölümüne sahip olduğu iktisadi teşebbüslerinin ticari ve sınai faaliyette bulunması sonucunda elde edilen gelir türüdür (Güler ve Çınar, 2004). Belediyelerin, teşebbüs ve kurum adı altındaki faaliyetlerini aşağıdaki gibi listelemek mümkündür (Nas, 2013: 23):

- Matbaa, basımevi
- Katı atık işleme tesisleri,
- Sağlık hizmetleri sunumu için hastane, poliklinik, dispanser,
- Defin hizmetleri, mezarlık,
- Kimsesiz ve düşünlere yönelik tesisler,
- Çevre ve peyzaj işlerine hizmetlerine yönelik fidanlık,
- Özel ve/veya temasal parklar,
- Hayvanat bahçesi,
- Kütüphane, kitaplık,
- Meslek edindirme kursları, hobi kursları,
- Anıtlar ve müzeler,
- Müzayede, mezar salonları,
- Arıza bakım onarım merkezler.

Belediye işletmeleri olarak nitelendirilen kuruluşlarda sermayesinin tamamının belediyelere ait olması beklenmektedir (Güler ve Çınar, 2004). Belediye işletmeleri aşağıdaki gibi örneklendirilebilir (Nas, 2013):

- Su dağıtım ve alt yapı hizmetleri,
- Havagazı,
- Şehir içi toplu taşıma,
- Mezbaha ve soğuk hava deposu

### **2.2.5. Faizler ve Cezalar**

Belediyelerin ceza gelirleri genellikle yerel yönetimlerin belirli yasa ihlallerine uyguladığı cezalardan elde edilen gelirleri ifade eder. Belediyelerin ceza gelirleri idari para cezaları ve vergi cezaları olmak üzere iki kategoride incelenmektedir. Belediyelerin birçok kanundan dayanak alan ceza uygulama yetkisi bulunmaktadır (Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü İdari Para Cezaları ve Parasal Sınırlar, 2024). Bu kanunlar:

- 5393 Sayılı Belediye Kanunu
- 3194 Sayılı İmar Kanunu
- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik
- 5326 Sayılı Kabahatlar Kanunu
- 2559 Sayılı Polis Vazife ve Salahiyet Kanunu
- 4207 Sayılı Tütün Ürünlerinin Zararlarının Önlenmesi ve Kontrolü Hakkında Kanun
- 831 Sayılı Sular Hakkında Kanun
- 6301 Sayılı Öğle Dinlenmesi Kanunu
- 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu

- 5957 Sayılı Sebze ve Meyveler İle Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Dzenlenmesi Hakkında Kanun

- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu

Belediyelerin seçimle göreve gelen siyasal yönleri bulunan yapılar olması dolayısıyla, ceza uygulamalarında yasalara aykırı eylemleri nleme, toplumsal huzuru sağlama, rekabetçi ortamın korunması gibi sorumlulukları sürdürürken, seçmen kitlesiyle ilgili duyulan kaygılarda uygulamada bir etken olarak yer almaktadır. Dolayısıyla belediyeler cezaları optimal lde kullanma yönünde bir çaba içindedir.

Ceza gelirleri, belediye gelirleri içerisinde çok önemli bir paya sahip değildir. Hazine ve Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü tarafından her yıl paylaşılan belediyeler bütçe istatistikleri incelendiğinde toplam belediye gelirleri içerisinde ceza gelirlerinin %5'i aşmadığı gözlemlenmektedir (Mahalli İdareler Bütçe İstatistikleri - T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2023).

Belediyelerin faiz gelirleri ise, belediyenin mali varlıkları üzerinden elde ettiği faiz gelirleri ve zamanında ödenmeyen alacaklarına tahakkuk eden gecikme faizleri şeklinde dir. Hazine ve Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü tarafından her yıl paylaşılan belediyeler bütçe istatistikleri incelendiğinde toplam belediye gelirleri içerisinde ceza gelirlerinin %1 civarında olduğu gözlemlenmektedir (Mahalli İdareler Bütçe İstatistikleri - T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2023).

### 3. BÖLÜM

#### 3. BELEDİYELERİN 1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU KAPSAMINDAKİ GELİRLERİ

Emlak vergisi, servetin ödeme gücünün bir göstergesi olduğundan hareketle, Türkiye sınırları içinde bulunan taşınmazlar üzerinden alınan önemli bir servet vergisidir (Çiftçi ve Organ, 2019: 80). Gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlar, rayiç değerleri üzerinden emlak vergisine tabi tutulmaktadır. Emlak vergisinin tarh, tahakkuk ve tahsili belediyeler tarafından gerçekleştirilmektedir.

Emlak vergisi, özel nitelikli, dolaysız ve objektif bir servet vergisi olmasının yanında, tarihsel olarak uygulamasına ilk rastlanan vergilerden biridir (Organ ve Çiftçi, 2015: 127). Emlak vergisinin tarihi incelendiğinde, geçmişte daha çok araziye bağlı olarak alındığı görülmektedir. Sahip olunan arazi miktarı tarih boyunca zenginliğin bir ölçütü olarak kabul edilmiş ve çeşitli uygulamalarla servet vergisi kapsamında vergilendirilmiştir.

Emlak vergisi, tarihsel olarak en eski vergi türlerinden biri olup çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere göre ilk şeklinin M.Ö. 2000 yıllarında Çin'de ortaya çıktığı düşünülmektedir (Beşer, 2015).

Emlak vergisinin Osmanlı İmparatorluğu dönemindeki uygulamalarını incelediğimizde; 18. yüzyılın ortalarına kadar, 480 yıl boyunca uygulanan Tımar sistemi arazi vergilendirilmesi ile ilgili ilk uygulamalar arasında yer almaktadır. Osmanlı Devleti'nin erken dönemlerinde, topraklar askerlere tımar olarak verilerek, bu topraklardan elde edilen gelir askeri hizmet karşılığında verilen bir tür emlak vergisi olarak kabul edilmektedir. Ayrıca, 16. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nda resm-i çift olarak bilinen bir emlak vergisi sistemi uygulanmıştır. Bu sistemde, arazi sahiplerinden alınan vergi, devlete ödenirdi. Servet vergisi olarak nitelendirilebilecek bu örnek uygulamalar dışında tam anlamıyla emlak vergisi tanımı ve uygulaması 1839 yılında Tanzimat'ın ilanı ile birlikte Osmanlı Devleti'nde yürürlüğe girmiştir. 1840 tarihli nizamname ile bütün halkın emlak, arazi ve hayvanlarına, esnaf ve tüccar kesimin ise yıllık kazancına bir değer biçilerek bindelik oranla vergi konulmuştur (Şahin, 2013: 46). Ayrıca Tanzimat döneminde, nüfus, arazi ve emlak sayımları yaptırılarak

vergilerin hanelerin gücü nispetinde belirlenip ödenmesi ve vergi adaletinin sağlanması amaçlanmış ancak istenen başarı sağlanamamıştır (Şahin, 2013: 59).

1859-1861 yıllarında vergi sisteminde yeniden düzenlemeye gidilmiştir. Bu düzenleme sonucunda vergi kendi içinde arazi ve binadan alınan emlak vergisi ve gelirlerden elde edilen temettü vergisi olarak iki kategoriye ayrılmıştır. Belirlenen bu yeni vergi sisteminin mevzuat alt yapısını oluşturmak için 1858 yılında “Tapu Muamele ve Harçları Nizamnamesi” hazırlanmıştır. 1839 yılında yapılan düzenlemelerle emlak vergisi kavramı somut olarak vergi sistemine dahil edilmiş olsa da günümüzdeki emlak vergisi uygulamasıyla en çok örtüşen ilk örnek olarak 1858 yılında yayımlanan Tapu Muamele ve Harçları Nizamnamesi gösterilmektedir. Bu nizamnameye göre, şehirlerin ve etrafındaki binaların kayıt altına alınan değerinin binde dördü oranında vergiye tabi olduğu belirtilmiştir (Küçükarslan, 2018).

Cumhuriyet öncesi dönem incelendiğinde, 1863 tarihli Emlak Vergisi Kanunu, günümüzdeki emlak vergisi uygulamasına çok daha yakın bir örnek olarak değerlendirilmektedir. Bu uygulamada bina ve araziler değerleri üzerinden birlikte vergilendirilmiştir (Alkan, 2010). Uygulama 1863 yılından 1910 yılına kadar bina ve araziler tek emlak vergisi içerisinde vergilendirilecek şekilde devam etmiştir. İslahat-ı Maliye Komisyonu tarafından 1910 yılında hazırlanan Musakkafat Vergisi Kanunu bina vergisi kanunu olarak bilinmektedir. Bu kanunla, emlak vergisi daha önce uygulanan kıymet temeli yerine irat temeline dönüştürülmüştür (Mutluer, Türkiye’de Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi, 1973).

Osmanlı Devleti’nden devir alınan araziler için emlak vergisi, binalar için Musakkafat Vergisi uygulaması, Musakkafat Vergisi’nin yürürlükte kaldığı 1931 yılına kadar uygulanmıştır.

Cumhuriyet’in ilk yıllarından itibaren ihtiyaçların değişmesi ve anayasal düzenlemelerle birlikte, emlak vergisi kanunda değişikliğe gitme ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda, 1931 yılında 1837 sayılı Bina Vergisi Kanunu ve 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu kabul edilmiştir (1848 Sayılı Resmi Gazete, 1931).

Cumhuriyet Dönemi'nde kabul edilen ve vergilendirmede arazi ve binayı ayrı olarak vergilendiren 1833 sayılı Arazi Vergisi Kanunu ve 1837 sayılı Bina Vergisi Kanunu 1970 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. Ortaya çıkan düzenleme ihtiyacı dolayısıyla 1970 yılında söz konusu iki kanun yerine arazilerin ve binaların vergilendirilmesini birleştiren 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kabul edilmiştir.

1319 Sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra vergi idaresini zaman ve insan kaynağı açısından taşınmazları tespit ve kayıt altına alma zahmetinden kurtarıırken, beyan verme sorumluluğu mükelleflere yüklenmiştir. Vergi idaresinin, mükellefler tarafından verilen emlak beyanlarını, taşınmazların emlak, alım, kıymet artışı, veraset ve intikal vergilerini kontrol etmesi ve tapu harcına esas olan vergi değerlerini piyasadaki gerçek alım satım değerlerine yaklaştırılması hedeflenmiştir.

Yürürlüğe giren kanunun olumlu ve olumsuz yönleri incelendiğinde; bina ve arazi vergilerinin tek çatı altında birleştirilmesi, vergi değeri olarak piyasa rayiç değeri beyanının baz alınması olumlu yönler olarak nitelendirilebilir. En çok tartışma yaratan arsaların arazi vergisi ile birlikte vergilendirilmesi, verginin tarh ve tahsilinin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na devredilmesi ve beyan esasına geçilmesi kanunun olumsuz yönleri olarak nitelendirilebilir.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu emlak vergisini üç ana bölüme ayırmaktadır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). Bu bölümlerden ilki bina vergisi, ikincisi arazi vergisi, üçüncüsü ise bina ve arazi vergisi bölümlerinin her ikisini de ilgilendiren ortak hükümlerdir. İlk iki bölümde her biri için dört alt bölüm, üçüncü bölüm için ise iki alt bölüm yer almaktadır. İlk iki bölümde mükellefiyet, istisnalar, matrah, nispet ile verginin tarh ve tahakkuku ile ilgili detaylar yer almaktadır.

İlgili kanun, yürürlüğe girdiği yıldan günümüze kadar ortaya çıkan ihtiyaç ve şartlar doğrultusunda önemli değişiklikler geçirmiştir. Bu değişiklikler arasında en önemlisi, 1972-1985 yılları arasında merkezi yönetimlerde olan emlak vergisi tarh ve tahsil yetkisinin 4/12/1985 tarih ve 3239 Sayılı Kanun ile belediyelere verilmesidir. Bu kanunla birlikte emlak vergisi sisteminde tarh ve tahsilat sistemi dışında farklı değişikliklere de gidilmiştir. Değişen uygulamalardan bir tanesi de beyan yapısıdır. Yeni düzenlemeye göre arazilerde dahil olmak üzere arsa ve binalarda Asgari Beyan Sistemi uygulanmaya başlanmıştır. Bu sistemle,

mükelleflerin beyan edecekleri vergi değerinin, idare tarafından belirlenen miktarın altında kalmaması amaçlanmıştır. (18955 Sayılı Resmi Gazete, 1985).

Emlak vergisi uygulamasında kullanılan beyan sistemi, taşınmaz sahibinin, vergilendirilecek taşınmazın değerini kendi iradesiyle belirleyerek bir beyanname ile bildirmesi ve vergisini bu beyan ettiği değer üzerinden ödemesi esasına dayanır. 1998 yılında yayımlanan 4369 Sayılı Kanuna göre emlak vergisi mükelleflerine dört yılda bir beyan verme zorunluluğu getirilmiştir (23417 Sayılı Resmi Gazete, 1998). Bu uygulama mükellefin beyanına güven esasına dayanmaktadır. Ancak buradaki güvenin kötü niyetli kullanımı sonucunda, mükelleflerin taşınmazlarının değerini asgari düzeyde beyan etmeleri nedeni ile önemli oranda vergi kayıpları yaşanmıştır.

Emlak vergisi mükelleflerinden dört yılda bir emlak vergisi beyanname verilmesinin istenmesi mükellefler açısından zorluk oluşturmuştur. İdare ve mükellefler açısından ek iş yaratan, zaman ve emek kaybına neden olan bu sorunu gidermek, aynı zamanda süreci kolaylaştırmak için 2002 yılında 4751 Sayılı Kanun ile birlikte önemli bazı değişiklikler yapılmıştır. Bunlardan en önemlisi bu kanun ile beyan uygulamasının kaldırılarak beyan sisteminin yerini bildirim sisteminin almasıdır (24721 Sayılı Resmi Gazete, 2002).

Emlak vergisinde bildirim sistemi, taşınmazın sahipliğinin satın alma, vaset, ivasız intikal ve mahkeme kararı (haciz, tapu iptali kararı v.b) gibi çeşitli yöntemlerle değişmesi durumunda bildirim yapma sorumluluğunu taşınmazın yeni sahibine yüklemektedir. Uygulamadan kaldırılan beyan sistemi ile bildirim sistemi arasındaki en önemli fark bildirim sisteminde vergi idaresine bildirim tek seferlik yapılmasıdır. Belediyeler bünyesinde belirlenen takdir komisyonları 4 yılda bir toplanarak, arsaların m<sup>2</sup> rayiç değerlerini belirlemektedir. Dört yıllık süre içerisinde, belirlenen değerler bir sonraki takdir yılına kadar her yıl yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar arttırılmakta ve vergi matrahları bu belirlenen değerler üzerinden hesaplanmaktadır.

**Tablo 3.1.** Emlak vergisinin kanuni dayanağını oluşturan mevzuatlar

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası	Türkiye Cumhuriyeti Anayasası kapsamındaki hükümler ve uluslararası sözleşmelerden doğan haklar
Kanunlar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Emlak Vergisi Kanunu</li><li>• Vergi Usul Kanunu</li><li>• Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun</li><li>• Türk Medeni Kanunu</li><li>• İdari Yargılama Usul Kanunu</li><li>• İmar Kanunu</li><li>• Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu</li><li>• Boğaziçi Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu</li></ul>
Kararlar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bakanlar Kurulu Kararları</li><li>• Kanun Hükmünde Kararnameler</li><li>• Mahkeme Kararları</li><li>• Anayasa Mahkemesi Kararları</li><li>• İçtihadı Birleştirme Kararları</li><li>• Diğer mahkeme kararları</li></ul>
Tüzükler	Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 ve 31'inci maddelerine dayanılarak çıkartılan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük
Yönetmelikler	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tasarrufu Kısıtlanan Bina, Arsa ve Arazi Hakkında Yönetmelik</li><li>• Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği</li><li>• Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği</li></ul>
Diğer	<ul style="list-style-type: none"><li>• Genel Tebliğler</li><li>• İç Genelgeler</li><li>• İzahatlar</li><li>• Özelgeler</li><li>• Sirküler</li><li>• Doktrin, örf ve adetler</li></ul>

**Kaynak:** (Karagöz ve Arslan, 2019: 855)

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından yayımlanan Genel Bütçeli İdarelerin Gelirleri raporunda yer alan 2022 ve 2023 yılına ait tüm vergi gelirleri içerisinde 1319 sayılı Emlak Vergisi kanunu kapsamında elde edilen gelirleri incelediğimizde; 2022 yılında 1.430.041.337.000,00 TL toplam vergi gelirin kiyasla 38.219.015.000 TL emlak vergisi geliri , 2023 yılında 1.650.363.931.000 TL toplam vergi gelirin kiyasla 40.596.259.000 TL emlak vergisi geliri mevcuttur.

### 3.1. Bina Vergisi

Binayı, insanların yaşamak, barınmak, çalışmak, eğlenmek veya çeşitli faaliyetlerde bulunmak amacıyla inşa edilen yapı şeklinde tanımlamak mümkündür. Binalar kullanım amaçlarına göre sınıflandırılmaktadır. Oturma amacıyla kullanılan binalara mesken, işletmelerin bulunduğu veya ticari amaçlı faaliyetlerin yürütüldüğü binalara işyeri, hastane, okul, kışla, karakol, hükümet konağı gibi resmi işlerin yürütüldüğü binalara resmi binalar adı verilmektedir (Can, Bülbül, ve Dağaşan, 2019). Bunun yanında bina kavramına ilişkin düzenleme ve hükümlere bakıldığında binanın sadece bağımsız bölümlerle değil, tamamlayıcıları, ortak yerleri ve eklentileri de kapsayan bir olgu olduğu anlaşılmaktadır. Bu tanımdan hareketle, binaların arsası içerisinde yapılmış olan otoparkları ve ortak kullanım alanları da binaya dahildir (Koç, 2011).

Binaların kullanım şekillerine göre ayrımı incelendiğinde, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 8. maddesine göre binalar konutlar, işyerleri ve özellik gösteren diğer yapılar olmak üzere üç kategoriye ayrılırken, Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği eki olarak her yıl yayınlanan Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel'de binaların kullanım şekilleri yirmi üç kategoriye ayrılmaktadır (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2024). Bunlar:

1. Fabrika ve imalathane binaları
2. Fabrika ve imalathane binası sosyal binaları
3. Otel binaları
4. Sinema ve tiyatro binaları
5. Hastane - klinik binaları
6. Banka – sigorta binaları
7. İdare binaları
8. Benzin istasyonu, yıkama ve yağlama binaları
9. Yeraltı garajları

10. Müstakil garajlar
11. Çok katlı garajlar
12. Yurt binaları
13. Okul binaları
14. Yüzme havuzları
15. Banyo ve hamamlar
16. Pazar ve fuar yerlerindeki yapılar
17. Soğuk hava depoları
18. Kurutma yerleri
19. Silolar
20. Transformatör binaları
21. Diğer ticarethane ve işyerleri
22. Mesken binaları
23. Özellik arz eden binalar.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 9. maddesine göre binalar inşaat nevilerine göre sekiz kategoriye ayrılmaktadır (14129 Sayılı Resmi Gazete, 1972). Bunlar:

• **Çelik karkas binalar:** Yapının duvarları dolgu veya prefabrik olup, taşıyıcı sistemleri çelikten imal edilmektedir.

• **Betonarme karkas binalar:** Yapının duvarları tuğla veya briket olup, taşıyıcı sistemleri betonarmeden imal edilmektedir.

• **Yığma kargir binalar:** Tam dolu tuğla ve briket kullanılarak yapılan duvarlarının aynı zamanda taşıyıcı sistem olduğu binalardır.

• **Yarı yığma kargir binalar:** Kolon ve betonarme unsurlarla kısmı olarak duvarları takviye edilerek taşıyıcı sistemi yığma kargir binalara göre güçlendirilmiş yapılardır.

• **Ahşap binalar:** Tüm malzemeleri ahşaptan oluşan binalardır.

• **Taş duvarlı binalar:** Tek katlı, üstleri saman, odun, ağaç ve çamur karışımı ile örtülü, temeli ve duvarları çamur harçlı, kalın taşlarla yapılmış duvarları olan binalardır.

• **Gecekondü binaları:** İlgili kanun ve yönetmeliklere uygun şekilde bir plan ve projeye bağlı olmaksızın, denetimsiz olarak ıssız saatlerde inşa edilen yapılardır.

• **Kerpiç ve diğer binalar:** Duvarları kerpiçten yapılan, döşemeleri ise tamamen ahşap veya ahşap, odun, çamur karışımından oluşan binalardır.

Binalar inşaat sınıflarına göre, 15 Aralık 1982 tarih ve 17899 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel’e göre lüks inşaat, birinci sınıf inşaat, ikinci sınıf inşaat, üçüncü sınıf inşaat ve basit inşaat olmak üzere beş kategoriye ayrılmaktadır (17899 Sayılı Resmi Gazete, 1982).

**Tablo 3.2.** Bina inşaat sınıflarının tespitine dair cetvel

<b>İnşaat Aksamı</b>	<b>Lüks İnşaat</b>	<b>1. Sınıf İnşaat</b>	<b>2. Sınıf İnşaat</b>	<b>3. Sınıf İnşaat</b>	<b>Basit İnşaat</b>
<b>Dış Duvarlar</b>	Mermer, çini, bakır kaplamalı.	Tabii (traverten vb.) ve suni taş, kaliteli ahşap ve metal kaplamalı.	Tarak sıva, ahşap kaplamalı.	Normal çimentolu sıva, serpmme, basit ahşap ve basit metal kaplamalı.	Sıvasız veya çamur sıvalı.
<b>Çatı Örtüsü</b>	Bakır ve kurşun kaplamalı, ısı yalıtımlı	Isı yalıtımlı ve alüminyum kaplamalı çatı, ısı ve su yalıtımlı teras.	Marsilya tipi kiremit, galvanize saç veya bütün emdirilmiş plak kaplamalı (ondulin, eternit vb.)	Basit konstrüksiyon (iskelet) üzerine kiremit.	Basit ahşap, saz ve benzeri.
<b>Tavan</b>	2'den fazla odası gizli ışıklandırma, ses tecritli asma tavan (sert ağaç, alüminyum, alçı vb.)	Püskürtme sıvalı, 1 veya 2 odası ahşap kaplama veya düz alçı sıvalı.	Sade düz satıh sıva üzerine alçı korniş.	Sade düz satıhlı sıva.	Çeşitli basit malzeme ile gayrifenni kaplama.
<b>İç Duvarlar</b>	2'den fazla odası ısı ve ses yalıtımlı, sert ağaç kaplama	2'den fazla odası yağlı boya, yıkanır kağıt ve benzeri madde ile kaplama.	1 veya 2 odalı plastik veya kağıtlı boya, kağıt kaplama.	Kireç harçlı sıva ve kireç badana.	Çamur sıva ve badana.
<b>Taban</b>	2 den fazla odası mermer ve benzeri tabii taş, ahşap parke, halı kaplamalı.	1 veya 2 odası suni mermer, seramik, ahşap parke, halı kaplamalı.	Karo mozaik, renkli düz mozaik marley ve benzeri.	Düz mozaik, şap, basit ahşap kaplama.	Toprak, çok basit tahta ve diğer gayri fenni malzeme kaplamalı.
<b>Merdivenler</b>	Tabii taş kaplamalı, işlemeli demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.	Suni taş kaplamalı, iyi vasıflı demir ve sert ağaç korkuluklu ve küpeşteli.	Renkli mozaik kaplamalı, sert ağaç ve demir korkuluklu.	Şap veya düz mozaik kaplamalı ve demir korkuluklu.	Basit tahta veya taş basamak, korkuluksuz.
<b>Pencereler</b>	Metal ve sert ağaç doğramalı, özel vasıflı camlı, tabii taş para- petii ve panjurlu.	Metal ve sert ağaç doğrama, normal camlı, suni taş parapetli, panjurlu.	Normal ahşap doğrama, normal cam ve renkli mozaik parapetli.	Basit ahşap doğrama, düz mozaik parapetli.	Basit tahta çerçeveli ve basit camlı ve gayri fenni malzemeli.
<b>Kapılar</b>	Masif sert ağaç kasalı ve kanatlı, kapitone kaplamalı, işlemeli metal kasa ve kanatlı, özel cam kanatlı ve özel akşamalı (otomatik kontrol vb.)	Sert ağaç kaplamalı kasa ve kanatlı, metal kasa kanatlı.	Ahşap presli ve basit metal.	Kasası çam kereste, doğrama basit pres, maun boyalı veya yağlı boya, giriş kapıları tablalı, basit masif veya demir.	Gayri fenni malzemeli.
<b>Banyo ve Tuvalet</b>	Mermer ve benzeri tabii, taş kaplamalı, lüks veya özel imal edilmiş küvet, çift lavabo, klozet ve benzeri akşamalı banyo, aynı vasıflarda tuvalet.	Sırlı ve dekoratif seramik kaplamalı, kaliteli küvet, lavabo, klozetli banyo ve aynı vasıflarda tuvalet.	Kaliteli fayans kaplamalı, normal kaliteli küvet, lavabo ve klozetli banyo, aynı vasıflarda tuvalet.	Mozaik, fayans kaplamalı, küvetsiz, klozetsiz banyo, aynı vasıflarda tuvalet.	Basit WC'İİ ve yıkanma yeri.
<b>Isıtma</b>	Klima tesisatlı (soğuk, sıcak), şömineli, devamlı sıcak sulu.	Kaloriferli, şömineli, devamlı sıcak sulu	Kaloriferli, sıcak sulu	Kaloriferli, sobalı.	Ocaklı veya sobalı.

**Kaynak:** (17899 Sayılı Resmi Gazete, 1982)

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 2. maddesinde ise "Bina yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar." şeklinde ifade edilmektedir. Emlak vergisi kanunundaki tanıma bakıldığında Türkiye Cumhuriyeti sınırları içindeki tüm binalar, bina vergisinin kapsamını oluşturmaktadır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970).

Emlak vergisi kanununun birinci maddesi mükellefiyet ile ilgili esasları kapsamaktadır. Bu maddeye göre binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler emlak vergisini ödemekle mükellef kılınmıştır. Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, emlak vergisine hisseleri oranında mükelleftirler. Binada elbirliği mülkiyet olması durumunda ise malikler vergiden müteselsilen sorumludur.

Bina vergisinde, muafiyetler ve istisnalar söz konusudur. Muafiyetler daimi muafiyetler ve geçici muafiyetler olmak üzere ikiye ayrılır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 4. maddesine istinaden bazı binalar kiraya verilmemek şartıyla, bazıları ise kiraya verilme şartı aranmaksızın daimi muafıdır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). Emlak vergisinden daimi muaf olan binalar, çeşitli kamu kuruluşları tarafından kullanılan veya kullanımında kamu yararı bulunan tüm binalar olarak tanımlanabilir. Emlak Vergisi Kanunu'nun geçici muafıkları düzenleyen hükmüne göre; "Geçici muafıklarda ise yeni biten binanın inşalarının sona erdiği yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile, Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri gereğince gerekli şartları taşıyarak teşvik belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile ve deprem, su basması, yangın gibi doğal afetler sebebiyle binaları yanan, yıkılan veya kullanılmaz hale gelen yerlerdeki binaların vergi mükellefleri tarafından afetin gerçekleştiği veya afete maruz bulunduğu yetkili kuruluşça tebliğ tarihinden itibaren en geç 5 yıl içinde afetin gerçekleştiği yerde veya kamu kuruluşlarınca gösterilen yerlerde inşa edilen binalar, inşalarının sona erdiği yılı veya kamu kuruluşlarınca ilgili kanunlarına göre inşa edilip hak sahiplerine teslim edilen binalar, hak sahiplerine devredildikleri yılı takip eden bütçe yılından itibaren 10 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalanır." şeklinde açıklanmaktadır.

Emlak vergisi kanununun 7. maddesinde, "Bina vergisinin matrahı, binanın bu kanun hükümlerine göre tespit olunan vergi değeridir." şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı kanunun 29. maddesine göre ise vergi değeri, binanın rayiç değeri olarak belirlenmiştir (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). Rayiç değer, binanın alım satımı esnasında belirtilecek asgari değerdir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, mükellef tarafından bildirilen alım satım bedeli ile belediyelerden alım satım işlemlerinde kullanılmak üzere alınan rayiç değeri gösterir beyan suretindeki değeri kontrol etmekte ve mükelleflerin rayiç değerinin altında bildirim yapmasını engellemektedir.

Bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda ise binde ikidir. Bina büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içindeyse, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na göre % 100 arttırılarak uygulanır (25531 Sayılı Resmi Gazete, 2004). Vergi oranları Cumhurbaşkanı tarafından yarısına kadar indirilebilir veya üç katına kadar arttırılabilir. Yasaya göre, inşaatı yeni tamamlanan binaların vergisi, arsasının veya arsa payının vergisinden az olamaz.

29/12/2006 tarih ve 26391 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına göre; 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 8'inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereğince "Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup on sekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürhükümlerinin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskene sahip olmaları halinde (intifa hakkına sahip olunması hali dahil), söz konusu meskene ait bina vergisi oranı, 2007 ve müteakip yıllar için sıfıra indirilmiştir." şeklinde açıklanmaktadır (2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 2006). Anayasada yapılan değişikliklere uyum sağlanması amacıyla bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılması; 10/5/2018 tarihli ve 7142 sayılı Kanunun verdiği yetkiye dayanılarak, bakanlar kurulu ibaresi Cumhurbaşkanı olarak değiştirilmiştir (30425 Sayılı Resmî Gazete, 2018).

Bina vergisinin hesaplamasında binanın arsa alanı, arsa metrekare birim fiyatı, bina alanı, metrekare başına düşen inşaat maliyeti, asansör, kalorifer, doğalgaz gibi özellikler ve aşınma payı kullanılır. Binanın metrekare başına düşen inşaat maliyetinin hesaplanmasında ise binanın yapı grup sınıfı belirleyici olmaktadır. Bina vergisi hesaplanırken, vergi değerinin hesabında 1.000,00 TL'ye, verginin hesaplanmasında ise 1 TL'ye kadar olan kesirler dikkate alınmaz. Örneğin yapılan hesaplamalar sonucunda rayiç değeri 187.310,49 TL olarak hesaplanan bir taşınmaz için vergiye esas rayiç değer 187.000,00 TL olarak alınmakta ve vergi tutarı bu tutar üzerinden hesaplanmaktadır.

Ayrıca bina vergisi hesaplamasında kullanılan aşınma payı değeri ise 02 Aralık 1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzüğe göre belirlenmektedir.

**Tablo 3.3.** Binalarda Zamana Bağlı Aşınma Oranları

İnşaat Türü	0-3 Yıl	4-5 Yıl	6-10 Yıl	11-15 Yıl	16-20 Yıl	21-30 Yıl	31-40 Yıl	41-50 Yıl	51-75 Yıl	75 Yıl Üzeri
Çelik, Karkas, Betonarme, Karkas Binalar	%4	%6	%10	%15	%20	%25	%32	%40	%50	%60
Yığma Kâgir, Yığma Yarı Kâgir Binalar	%6	%8	%12	%18	%25	%32	%40	%50	%60	%70
Ahşap, Taş Duvarlı (çamur harçlı) Gecekondu Tarz ve Vasfında Binalar	%8	%12	%18	%25	%32	%40	%50	%60	%70	%80
Kerpiç ve Diğer Basit Binalar	%10	%17	%25	%35	%45	%55	%65	%75	%85	%95

**Kaynak:** (17886 Sayılı Resmi Gazete, 1982)

Aşağıda büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde yer alan lüks sınıf inşaat özelliklerine sahip, 100 metrekare arsa alanı ve 100 metrekare inşaat alanına sahip, 4 yıllık binanın emlak vergisi hesaplaması detaylı olarak sunulmaktadır. Arsa ve arazilerin asgari metrekare birim fiyatlarının tespitine yönelik dört yılda bir toplanan ilgili komisyonlar en son 2021 yılında toplanmıştır. Emlak vergisi mükellefiyeti 2023 yılından devam edenlerin vergi matrahları, 2024 yılı için, 2023 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılarak hesaplanacaktır. 83 seri numaralı Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğ Eki’ne göre 2024 yılı için lüks sınıf inşaat için ortalama metrekare birim maliyeti 11.109,92 TL olarak belirlenmiştir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2023).

**Tablo 3.4.** Bina vergisi hesaplama örneği

<b>Arsa M<sup>2</sup></b>	100
<b>Arsa M<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>	10.000,00 TL
<b>Arsa Değeri</b>	1.000.000,00 TL – (Arsa m <sup>2</sup> x Arsa m <sup>2</sup> birim fiyatı)
<b>Bina Sınıfı</b>	Lüks
<b>Bina Yaşı</b>	4
<b>Bina M<sup>2</sup></b>	100 m <sup>2</sup>
<b>İnşaat Maliyet M<sup>2</sup> Değeri</b>	11.109,92 TL
<b>Bina Değeri</b>	1.110.922,00 TL – (Bina m <sup>2</sup> x İnşaat maliyet m <sup>2</sup> değeri)
<b>Asansör Payı ve Değeri</b>	%6 – 66.655,32 TL
<b>Kalorifer Payı ve Değeri</b>	%8 – 88.873,76 TL
<b>İlave Özellikli Bina Değeri</b>	1.266.451,08 TL – (Bina değeri + Asansör Payı + Kalorifer Payı)
<b>Aşınma Payı ve Değeri</b>	%6 – 75.987,06 TL
<b>Aşınma Paylı Net Değer</b>	1.190.464,02 TL (İlave özellikli bina değeri – Aşınma Payı Değeri)
<b>Vergi Değeri</b>	2.190.464,02 TL – (Aşınma paylı net değer + Arsa değeri)
<b>Vergiye Esas Rayiç Değer</b>	2.190.000,00 TL
<b>Vergi Tutarı</b>	4380,00 TL – (Vergiye Esas Rayiç Değer x Vergi Oranı (%0,2))

**Kaynak:** (Osmangazi Belediyesi, 2024)

Dört yılda bir takdir işlemlerinin yapıldığı bütçe yılını takip eden yılın Ocak ve Şubat aylarında, Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine göre; hesaplanan vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur. Bildirim posta ile gönderilmiş ise vergi, bildirim verme süresinin son gününü takip eden yedi gün içinde tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk etmiş sayılır ve mükellefe bir yazı ile bildirilir. Yapılan tarh ve tahakkuku takip eden yıllarda, Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesine göre; tespit edilen vergi değeri üzerinden hesaplanan bina vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk etmiş sayılır. Dolayısıyla satılmak istenen bir taşınmaz, yıllık tahakkuk eden emlak vergisi satıcı tarafından ödenip ilişiği kesildikten sonra satışa konu olacaktır.

### 3.2. Arazi Vergisi

Arazi üzerinde imar uygulaması olmayan toprakları ifade etmek için kullanılan bir tanımdır (Milli Eğitim Bakanlığı, 2008). Başka bir tanımla, arazi yatay veya düşey sınırları bulunan ve bu sınırları yeterli vasıtalarla belirlenmiş zemin parçası olarak da tanımlanabilir (Orkun, 2007). Arazi, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu açısından değerlendirildiğinde kanunda bina ve arsa tanımının yapıldığını ancak arazi tanımının yapılmadığını gözlemlemekteyiz.

Arazi vergisinin konusunu 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 12. maddesine göre Türkiye sınırları içine bulunan arazi ve arsalar oluşturur. Emlak vergisi kanununa göre belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş arazilerden hangilerinin arsa sayılacağı Cumhurbaşkanlığı kararı ile belirlenmektedir (30425 Sayılı Resmî Gazete, 2018).

Arazi vergisinin mükellefi arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edendir. Arazi vergisi oranı büyükşehir belediyesi dışındaki belediyelerde binde bir oranında uygulanırken 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun uygulandığı büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanları içinde %100 arttırılarak binde iki oranında uygulanmaktadır (25531 Sayılı Resmi Gazete, 2004).

Bina vergisinde olduğu gibi arazi vergisinde de daimi ve geçici muafliklar uygulanmaktadır. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 16. maddesine göre, mükelleflerin bir belediye ve bu belediyenin mücavir alan sınırları içinde bulunan arazisinin (arsalar hariç) toplam vergi değerinin 10.000 Türk Lirası arazi vergisinden istisna tutulmuştur.

Arsa, belediye sınırları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan, belediyelerce parsellere ayrılan, imar planı bulunan açık, toprak alan, boş arazidir (Emlakjet Blog, 2022). Arsalar imar planı bulunan ve yapılaşmaya uygun olmaları dolayısıyla inşaat projeleri için potansiyel alanları ifade etmektedir. Arsa ve arazi arasında 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamında, arsaların arazilere göre daha yüksek katma değere sahip olması dolayısıyla vergi nispeti bakımından farklılık bulunmaktadır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970).

Arazi vasfında olmayan toprak parçalarının veya belediyenin imar uygulaması yaparak yapılaşmaya uygun hale getirmesi sonucu arazi vasfını kaybederek arsa vergisine tabi olan taşınmazlarda emlak vergisi binde 3 oranında uygulanırken, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun uygulandığı büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde %100 arttırılarak binde 6 şeklinde uygulanmaktadır.

Emlak vergisi açısından arsa ve arazi arasındaki ayrımın ayırt edici unsurlarını sıralamak gerekirse:

- Arsa ile arazilerde uygulanan emlak vergisi oranlarının farklı olması
- Arsa ve arazilerin vergileri hesaplanırken farklı kriterlerin esas alınması

• Bazı arazilerin arsa olmasalar bile emlak vergisi bakımından arsa sayılarak vergilendirilmesi gerektiği şeklinde ifade edilir.

18447 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 16 Seri No’lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğine istinaden; zirai faaliyet dışında kullanıldığı belirlenen, boş tutulan, bir yıldan fazla süre ile nadasa bırakılan araziler ile arazinin beyanda bulunulması gereken yılı izleyen yılbaşından itibaren 5 yıl içinde herhangi bir şekilde başkasına devir ve temlik edildikleri takdirde geçmiş yıl vergileri arsaya ait oran üzerinden tarh tahakkuk ve tahsil edilecektir (18447 Sayılı Resmi Gazete, 1984).

Aşağıda, İzmir ili Karabağlar ilçesi sınırları içerisinde 100 m2 arazi ve arsa vasıflı taşınmazların vergi hesaplama örneği sunulmaktadır. Arsa ve arazilerin asgari metrekare birim fiyatlarının tespitine yönelik dört yılda bir toplanan takdir komisyonları en son 2021 yılında toplanmıştır. Emlak vergisi mükellefiyeti 2023 yılından devam edenlerin vergi matrahları, 2024 yılı için, 2023 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında arttırılarak hesaplanacaktır.

**Tablo 3.5.** İzmir ili Karabağlar ilçesi arazi ve arsa vergisi hesaplama örneği

	<b>Arsa</b>	<b>Arazi</b>
<b>Arsa M<sup>2</sup></b>	100	100
<b>Arsa M<sup>2</sup> Birim Fiyatı</b>	10.954,71 TL (Fahrettin Altay Mahallesi Arsa Rayiç Bedeli)	625.99 (Kavacık Köyü Arazi Rayiç Bedeli)
<b>Vergi Değeri</b>	1.095.471,00 TL	62.599,00 TL
<b>Vergi Oranı</b>	%0,6	%0,2
<b>Vergiye Esas Rayiç Değer</b>	1.095.000,00 TL	62.000,00 TL
<b>Vergi Tutarı</b>	6570,00 TL	124.00 TL

**Kaynak:** (Karabağlar Belediyesi, 2024)

### **3.3. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Kapsamındaki Gelirlerin Belediye Bütçesindeki Yeri ve Önemi**

Belediyeler halkın yereldeki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla hizmet sunan, bu faaliyetleri yürütmek amacıyla da kendilerine özgü gelirleri, giderleri ve bunları düzenleyen bütçeleri olan kuruluşlardır (Türkoğlu, 2009: 93).

Belediye bütçelerinin düzenlenmesi ile ilgili esas ve usullerinin kanuni dayanağını 24.09.1990 tarihinde yürürlüğe giren 1580 sayılı Belediye Kanununun 129 maddesi

oluşturmaktadır (20428 Sayılı Resmi Gazete, 1990). Bu kanuna göre, gelir ve giderlerin ne şekilde muhasebeleştirileceği ve hangi kayıtların tutulacağı belirlenmiş ve klasik bütçe sistemi yerine program bütçe sisteminin kullanımı öngörülmüştür (Mutluer ve Öner, 2009).

Belediye gelirleri içerisinde emlak vergisi gelirlerinin yeri ve önemini incelerken öncelikli olarak 2019 yılından 2023 yılına kadar olan beş yıllık dönem incelenecektir. Öncelikle genel bir perspektif oluşturması açısından belediyelerin bütçe dengesi analiz edilecektir.

**Tablo 3.6.** 2019 – 2023 Yılları İlçe Belediyeleri Bütçe Dengesi

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Harcamalar</b>	<b>123.349.928.00</b>	<b>134.559.344.00</b>	<b>183.962.486.00</b>	<b>397.489.254.00</b>	<b>489.519.900.00</b>
	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>
Personel Giderleri	17.524.466.000	18.796.962.000	21.204.898.000	34.805.830.000	53.163.493.000
	TL	TL	TL	TL	TL
Sosyal Güv.Kur.	2.722.133.000	2.869.928.000	3.238.863.000	5.122.129.000	6.318.275.000
Devlet Primi	TL	TL	TL	TL	TL
Mal ve Hizmet	56.225.839.000	60.878.819.000	83.440.696.000	176.012.840.00	222.666.498.00
Alımları	TL	TL	TL	0 TL	0 TL
Faiz Harcamaları	6.407.183.000	6.548.051.000	7.465.111.000	9.547.587.000	10.059.982.000
	TL	TL	TL	TL	TL
Cari Transferler	6.081.654.000	8.088.163.000	11.816.864.000	26.170.403.000	33.544.219.000
	TL	TL	TL	TL	TL
Sermaye Giderleri	29.490.278.000	31.772.889.000	49.879.951.000	130.606.768.00	145.699.073.00
	TL	TL	TL	0 TL	0 TL
Sermaye Transferleri	2.526.114.000	2.531.216.000	4.012.043.000	9.558.941.000	11.873.618.000
	TL	TL	TL	TL	TL
Borç Verme	2.372.261.000	3.073.316.000	2.904.060.000	5.664.755.000	6.194.742.000
	TL	TL	TL	TL	TL
<b>Gelirler</b>	<b>115.484.308.00</b>	<b>136.768.350.00</b>	<b>192.182.996.00</b>	<b>372.749.078.00</b>	<b>445.945.110.00</b>
	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>
Vergi Gelirleri	15.694.186.000	18.271.477.000	23.368.806.000	38.219.015.000	40.596.259.000
	TL	TL	TL	TL	TL
Teşebbüs Ve	10.942.769.000	11.405.511.000	16.770.040.000	31.361.986.000	36.247.038.000
Mülkiyet Gelirleri	TL	TL	TL	TL	TL
Alınan Bağış ve	2.416.044.000	2.859.353.000	3.914.463.000	9.775.555.000	13.248.602.000
Yardımlar İle Özel	TL	TL	TL	TL	TL
Gelirler					
Faizler, Paylar ve	77.306.917.000	94.720.256.000	134.038.315.00	260.827.450.00	311.475.677.00
Cezalar	TL	TL	0 TL	0 TL	0 TL
Sermaye Gelirleri	8.688.170.000	8.804.239.000	13.732.254.000	31.950.919.000	43.923.181.000
	TL	TL	TL	TL	TL
Alacaklardan	436.222.000	707.514.000	359.118.000	614.154.000	454.353.000
Tahsilatlar	TL	TL	TL	TL	TL
<b>Bütçe Dengesi</b>	<b>- 7.865.620.000</b>	<b>2.209.006.000</b>	<b>TL 8.220.510.000</b>	<b>TL - 24.740.176.000</b>	<b>- 43.574.790.000</b>
	<b>TL</b>			<b>TL</b>	<b>TL</b>

Belediyelerin bütçe dengesi incelendiğinde bütçe gelirlerinin, bütçe giderlerini karşılamada çoğunlukla yetersiz kaldığı gözlemlenmektedir. Bütçe dengesindeki bu açığın finansmanı için belediyeler genellikle borçlanmaya gitmektedir. Belediye gelirlerinin içerisinde vergi gelirlerinin oranını incelediğinde, 2019 yılında %13.59, 2020 yılında %13.36, 2021 yılında %12.13, 2022 yılında %10.25 ve 2023 yılında %9,10 oranında olduğu görülmektedir.

**Tablo 3.7.** 2019 – 2023 Yılları İlçe Belediyeleri Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Vergi Gelirleri</b>	<b>15.694.186.00</b>	<b>18.271.477.00</b>	<b>23.368.806.00</b>	<b>38.219.015.00</b>	<b>40.596.259.00</b>
	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>
<b>Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler (Ç.T.V Hariç)</b>	<b>9.680.500.000</b>	<b>11.203.591.00</b>	<b>13.647.284.00</b>	<b>18.632.377.00</b>	<b>20.880.863.00</b>
	<b>TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>
Bina Vergisi	7.371.778.000	8.576.154.000	10.390.951.00	13.880.430.00	15.554.465.00
	TL	TL	0 TL	0 TL	0 TL
Arsa Vergisi	2.213.697.000	2.506.081.000	3.104.304.000	4.560.594.000	5.105.187.000
	TL	TL	TL	TL	TL
Arazi Vergisi	95.025.000 TL	121.356.000	152.029.000	191.353.000	222.211.000
		TL	TL	TL	TL

**Kaynak:** (Mahalli İdareler Bütçe İstatistikleri - T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2023)

Belediyelerin toplam vergi gelirleri içerisinde, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi gelirlerinin oranı incelendiğinde; 2019 yılında %61.68, 2020 yılında %61.37, 2021 yılında %58.4, 2022 yılında %48.75 ve 2023 yılında %51.44 olarak hesaplanmıştır.

Aynı veriler kullanılarak belediyelerin toplam gelirleri içerisinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi gelirleri oranı incelendiğinde; 2019 yılında %8.38, 2020 yılında %8.19, 2021 yılında %7.10, 2022 yılında %5 ve 2023 yılında %4.68 olduğu görülmüştür.

Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi gelirlerine bakıldığında en yüksek payın bina vergisinde olduğu görülmüştür. Analiz edilen beş yıllık dönemde Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi gelirleri içerisinde bina vergisinin oranı %75.32'dir. Bunun sebebinin dikey yapılaşma sonucunda aynı taban alanındaki arsa üzerinde birden çok binanın yer alması dolayısıyla mükellef sayısının fazla olması ve binaların vergiye esas rayiç değerlerinin arsa

veya araziye göre yüksek olması olduğu düşünülmektedir. Bina vergisinden sonra en fazla payı sırasıyla arsa vergisi ve arazi vergisi almaktadır.

Belediyelerin genel itibariyle giderlerini karşılamaya yetmeyen bütçe dengesi göz önüne alındığında tüm gelir arttırıcı faaliyetler ve tedbirler büyük önem taşımaktadır. Emlak vergisinin tahakkuk ve tahsilat oranının arttırılması, vergi kayıp ve kaçaklarının önlenmesi için belediyelerin azami gayret göstererek vatandaşın bilincini arttırıcı, vergi direncini düşürücü faaliyetler yürütmesi gerekmektedir.

### **3.4. Karabağlar Belediyesi Gelirlerinde, Emlak Vergisi Gelirlerinin Yerinin ve Öneminin Faaliyet Raporları Üzerinden Analizi**

6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında Karabağlar ilçesi, Konak ilçesinden ayrılan 55 mahalle ile iki köyün bir araya getirilmesi ile kurulmuştur (26824 Sayılı Resmi Gazete, 2008).

2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Kavacık ve Tırazlı Köyleri mahalleye dönüşmüştür (28489 Sayılı Resmi Gazete, 2012). 2015 yılında, Karabağlar Belediyesi Meclis kararı ile Uzundere TOKİ Konutları bölgesi, Uzundere Mahallesi'nden ayrılarak Yaşar Kemal Mahallesi adı ile 58'inci mahalle olarak yerini almıştır.

Karabağlar Belediyesi resmi web sitesinde yer alan verilere göre; Karabağlar, İzmir'in güney kesimindeki metropol ilçeler arasında yer alan İzmir ilinin en büyük ikinci ilçesidir. İlçenin saat yönünde sırasıyla kuzeyinde Narlıdere, Balçova, Konak; doğusunda Buca ve Gaziemir; güneyinde Menderes; batısında ise Güzelbahçe ve Seferihisar ilçeleri ile çevrilidir. İlçe merkezi 2700 hektarlık alanda kurulu olup, batıya doğru kıvrılan Kavacık ve Tırazlı köylerinin bulunduğu dağlık alanlarla birlikte toplam 9.870 hektarlık bir alana yayılım göstermektedir (İlçemiz - Karabağlar Belediyesi Resmi Web Sitesi, 2024).

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2023 yılının Şubat ayında yayınladığı il ve ilçelere göre il/ilçe merkezi, belde/köy nüfusu verisine göre Karabağlar ilçesinin nüfusu 476.500 kişidir (Türkiye İstatistik Kurumu, 2023). Karabağlar ilçesi Türkiye'nin nüfus bakımında en

kalabalık ilçeleri arasında yer almaktadır. Karabağlar ilçesinin konut stoku incelendiğinde, 201.947 konut ve 22.568 işyeri ile toplamda 228.275 bağımsız bölümden oluştuğu gözlemlenmektedir (Karabağlar Belediyesi, 2024).

Karabağlar belediyesinin 2019 ve 2023 yılları arasındaki gelirlerinin incelenmesinde veri kaynağı olarak belediyenin bütçe raporlarında sunulan veriler kullanılmıştır.

**Tablo 3.8.** 2019 – 2023 Yılları Karabağlar Belediyesi Bütçe Raporlarında Sunulan Gelirleri

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Net Gelir Toplamı</b>	<b>308.000.000</b>	<b>343.750.000</b>	<b>395.000.000</b>	<b>464.500.000</b>	<b>1.150.000.00</b>
	TL	TL	TL	TL	0 TL
<b>Vergi Gelirleri</b>	<b>97.114.000</b>	<b>89.009.000</b>	<b>94.459.000</b>	<b>112.908.000</b>	<b>275.387.000</b>
	TL	TL	TL	TL	TL
<b>Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler (Ç.T.V Hariç)</b>	<b>62.003.000</b>	<b>63.003.000</b>	<b>64.003.000</b>	<b>80.003.000</b>	<b>183.001.000</b>
	TL	TL	TL	TL	TL
Bina Vergisi	54.000.000	55.000.000	55.000.000	70.000.000	155.000.000
	TL	TL	TL	TL	TL
Arsa Vergisi	8.000.000 TL	8.000.000 TL	9.000.000 TL	10.000.000	28.000.000
				TL	TL
Arazi Vergisi	3.000 TL	3.000 TL	3.000 TL	3.000 TL	1.000 TL

**Kaynak:** (Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü, 2024)

Karabağlar belediyesinin emlak vergisi gelirlerinin dağılımı incelendiğinde Türkiye genelindeki emlak vergisi gelirlerinin dağılımı ile paralellik gösterdiğini görmekteyiz. Türkiye genelinde olduğu gibi Bina vergisi %86.06 oranıyla ilk sırada, arsa vergisi %13.93 oranıyla ikinci sırada, %0,01 oranıyla arazi vergisi üçüncü sırada yer almaktadır.

Karabağlar ilçesinin Türkiye'nin metropol ilçelerinden bir tanesi olması dolayısıyla yapılaşma yoğunluğu son derece yüksektir. Bu sebeple bina vergisi oranları aynı dönemde analiz edilen Türkiye ortalamasının üzerinde arsa vergisi ise Türkiye ortalamasına göre daha düşüktür. İlçe sınırları içerisinde yer alan iki köyün 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 1. maddesinin 15. bendine göre vergiden muaf olması dolayısıyla arazi vergisi tahsilatı neredeyse sıfır düzeyindedir.

Karabağlar Belediyesi'nin vergi gelirleri toplamı içerisinde, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi gelirlerinin oranı incelendiğinde; 2019 yılında %63,85, 2020

yılında %70.78, 2021 yılında %67.76, 2022 yılında %70.86 ve 2023 yılında %66.45 olarak hesaplanmıştır.

Karabağlar Belediyesi'ne ait emlak vergisi gelirlerinin tüm vergi gelirlerine oranı analiz edildiğinde Türkiye genelindeki oranların üzerinde olduğu gözlemlenmektedir.

Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü tarafından sunulan veriler kullanılarak belediyelerin toplam gelirleri içerisinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki vergi gelirleri oranı incelendiğinde; 2019 yılında %20.13, 2020 yılında %18.33, 2021 yılında %16.20, 2022 yılında %17.22 ve 2023 yılında %15.91 olduğu görülmüştür.

Karabağlar belediyesinin 2019 ve 2023 yılları arasındaki Emlak vergisi gelirlerinin toplam gelirlerine oranı analiz edildiğinde günümüze yaklaştıkça emlak vergisi gelirlerinin toplam gelirleri içerisindeki payının azaldığı gözlemlenmektedir. Bu durumun nedeni olarak 2022 ve 2023 yıllarında ülkemizde yaşanan enflasyonist piyasa koşulları dolayısıyla ücret tarifleri yoluyla elde edilen gelirlerinin, faiz gelirlerinin, teşebbüslerden ve mülkiyetlerden elde edilen gelirlerinin, her yıl yeniden değerlendirme oranlarıyla artan vergi oranlarına göre çok daha fazla artış göstermiş olmasıdır. Toplam gelirler içerisinde emlak vergilerinin payının oransal düşüşünün nedeni diğer gelirlerdeki artış miktarının yüksek olmasıdır.

## 4. BÖLÜM

### 4. 1319 SAYILI EMLAK VERGİSİ KANUNU KAPSAMINDA VERGİ KAYIP, KAÇAKLARI (Karabağlar Belediyesi Örnekleri)

Devletlerin, kamu harcamalarının finansmanı için zorunlu ve karşılıksız olarak vergi toplama hakkı bulunmaktadır. Ancak buna karşılık bireylerinde vergiye karşı geliştirdikleri doğal bir direnç söz konusudur. Vergi tahsilatıyla ilgili bir başarıdan söz etmek için vergi ödeyenlerin rızası göz ardı edilemez bir unsurdur. Çünkü vergiyi modern hukuk devleti anlayışıyla incelediğimizde, vergi, devlet ile mükellef arasında sağlanacak uzlaşma sonucunda alınabilecek bir kaynaktır (Öğdüm ve Arslaner, 2021: 39). Karşılıklı uzlaşma sağlanmazsa mükellefin vergiye karşı direnci artar, bu direncin sonucu olarak mükellefler vergiden kaçınma ya da vergi kaçırma yollarını aramaya başlar. Vergi bilinci, mükelleflerin vergisini doğru ve zamanında ödemesi olarak tanımlanabilir. Ancak vergi bilincini sadece vergiyi ödeme bilinci olarak değerlendirmek doğru değildir. Mükelleflerin vergi ödeme sorumluluklarını yerine getirirken, ödedikleri vergilerin nereye ve nasıl harcandığını da denetleyebilmeleri vergi bilincinin önemli bir unsurudur (Kaya, 2017). Yerel yönetimler, vatandaşların ödediği vergilerin kullanımını daha şeffaf bir şekilde takip edebileceği kuruluşlardır. Yerel yönetimlerin mali detayları düzenli olarak yayınlanmakta ve denetlenmektedir. Ayrıca yerelde sunduğu hizmetler vatandaş tarafından daha somut değerlendirilebilir durumdadır. Bu durum merkezi yönetim harcamalarına göre daha kapsamlı bir denetime tabi tutulabileceğini göstermektedir. Vergi bilinci, bireylerin vergi uyumunu, vergi ahlakını ve dolayısıyla devletin vergi gelirlerini etkileyen bir olgudur. Vergi bilinci kavramı, sosyolojik bir olgu olup, vergi ahlakı, vergi psikolojisi, vergiye gönüllü uyum, vergi sosyolojisi gibi olguların bireyde içselleştirilmesi ile mümkün olabilir. Vergi kayıpları ve kaçaklarının önlenmesi ve azaltılması, sağlıklı bir vergi sistemi, kamu hizmetlerinin aksamadan finansmanı ve ekonomik istikrar için çok önemlidir.

Emlak vergisindeki kayıp ve kaçaklar, belediyeler açısından büyük bir önem taşımaktadır. Bu kayıplar, belediyelerin mali kaynaklarını doğrudan etkileyerek hizmet sunma kapasitelerini zayıflatabilir.

Emlak vergisi, belediyeler için önemli bir gelir kaynağıdır ve bu gelirler, altyapı projeleri, çevre düzenlemeleri, sağlık hizmetleri, eğitim ve diğer kamu hizmetlerinin finansmanında kullanılmaktadır.

Emlak vergisi kayıpları ve kaçakları, belediyelerin bütçe açıklarıyla mücadele etmelerini zorlaştırabilir ve bu durumda yerelde sunulan kamu hizmetlerinin kalitesini düşürebilir. Ayrıca, vergi kayıpları ve kaçakları vergi adaletini de olumsuz etkileyebilir, çünkü vergi yükümlülüklerini doğru bir şekilde yerine getiren vatandaşlar ile bu yükümlülüklerinden kaçınan ya da eksik beyan edenler arasında bir adaletsizlik ortaya çıkabilir. Vergi bilinci düşük olan kitle tarafından yerine getirilmeyen sorumluluklar dolayısıyla aksayan kamusal hizmetler dolayısıyla vergi bilinci yüksek kitlenin de vergiye karşı direnç geliştirmesi söz konusu olabilir.

Bu nedenlerle, belediyeler için emlak vergisi kayıp ve kaçaklarının önlenmesi ve azaltılması büyük bir önem taşımaktadır. Etkili vergi denetimleri, vergi kaçakçılığının önlenmesi, vergi bilincinin artırılması ve vergi uygulamalarının şeffaflığının sağlanması, belediyelerin mali açıdan güçlenmesine ve vatandaşlara daha iyi hizmet sunmalarına yardımcı olabilir. Bu sayede, belediyeler daha sürdürülebilir ve etkin bir şekilde çalışabilirler.

Çalışmanın bu bölümünde belediyelerin 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki gelirlerindeki kayıp ve kaçakların detayları incelenecektir.

#### **4.1. Emlak Vergisinde Muafiyet, İstisna, İndirim ve Kısıtlılık**

Vergi muafiyeti, vergi kanunlarına göre vergilendirme gerektiren bir olayın varlığına rağmen, yine aynı kanunlar veya özel kanunlar tarafından belirli gerçek veya tüzel kişilerin veya grupların vergilendirme dışında tutulmasıdır. Bu durumda, vergi ödemek zorunluluğu olan bir durum mevcut olmasına rağmen, belirli koşullar veya kriterler sağlandığında bu vergilendirme yükümlülüğünden muafiyet sağlanabilir. Bu muafiyetler genellikle belirli amaçlara hizmet etmek, belirli sektörleri teşvik etmek veya sosyal yardımlarda bulunmak gibi çeşitli amaçlarla tanınabilir (Aksoy, 2011). Emlak vergisi açısından bir kişinin vergiden muaf olabilmesi için, kişisel durumunun yanı sıra sahip olduğu taşınmazın özellikleri de dikkate alınır. Bu özellikler Emlak Vergisi Kanunu ve emlak vergisinden muafiyet öngören diğer kanunlar gereğince belirlenir (Can, Bülbül, ve Dağışan, 2019).

Vergi istisnası, vergilendirilmesi gereken bir konunun, belirli bir süre için veya kalıcı olarak Emlak Vergisi Kanunu veya ilgili diğer vergiye yönelik düzenlemelerle vergilendirme dışında bırakılmasıdır (Aksoy, 2011).

Vergi indirimi, belirli niteliklere sahip vergi mükelleflerinin vergilendirilebilir gelirlerinden belli bir miktarın eksiltilmesidir (Rakıcı, 2004: 115). Belediyelerin tahsil ettiği emlak vergisi açısından vergi indirimine bakıldığında ise Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesinde bazı kişilerin brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskenlerine ait bina vergi oranlarının sifıra kadar indirilebileceği hükmü yer almaktadır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970).

Kısıtlılık, Emlak Vergisi Kanunu'nun 30. maddesinde tasarrufu kısıtlanan bina, arsa ve araziler için kısıtlılığın devam ettiği müddetçe emlak vergisinin 1/10 oranında ödenmesi gerektiğini ifade etmekle birlikte taşınmazın kendisiyle ilgili bir emlak vergisi uygulamasıdır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970).

Kavramsal olarak bakıldığında kısıtlılık ile istisna verginin konusunu ilgilendirdiğinden objektif, diğer yandan muafiyet ile indirim kişiyi esas aldığından sübjektiftir (Rakıcı, 2004). Emlak vergisi açısından vergi indirimi uygulaması mükelleflerin şahsı için, kısıtlılık uygulaması ise taşınmaz için geçerlidir. Kısıtlılık ve indirimli emlak vergisi uygulaması, verginin belli oranda eksiltilmesini sağlamaktadır. Ancak indirimli emlak vergisi uygulamasında Cumhurbaşkanı'na sifıra kadar indirim yetkisi verilmiş ve bu yetki Cumhurbaşkanı'nca bu yönde kullanılmış olduğundan, indirimli emlak vergisi uygulamasında ödenecek vergi miktarı tamamen ortadan kalkmaktadır.

Emlak vergisi muafiyet, istisna, indirim ve kısıtlılıkların kötüye kullanımı, belediyeler için vergi kayıplarına neden olan ciddi bir sorundur. Bu durum, vergi mevzuatındaki yasal boşluklar, belirsizlikler, muafiyetlerin geniş kapsamlı olması, yasaların çok eski tarihli olması ve günümüz koşullarına göre güncellenmemesi gibi faktörlerden kaynaklanmaktadır. Vergi muafiyetleri genellikle belirli amaçlar için tanınırken, bazı mükellefler gerçek amacı dışında muafiyetleri kötüye kullanmaktadırlar. Bunun yanı sıra mükellefin vergi kanunu konusunda yeterli bilgiye sahip olmaması, eğitim düzeyindeki eksiklikler ve kanunda her türlü bildirim zorunluluğunun mükellefe yüklenmesi vergi muafiyetleri dolayısıyla yaşanan vergi kaybının başlıca nedenleridir. Bu kötüye kullanım sonucunda belediyeler vergi gelirlerinde önemli kayıplar yaşayarak, kamu hizmetlerinin finansmanında güçlüklerle karşılaşır. Dolayısıyla,

vergi muafiyetlerinin kötüye kullanımını önlemek ve denetlemek için etkili mekanizmaların oluşturulması ve uygulanması gereklidir. Bu sayede vergi sistemi daha adil ve etkin bir şekilde işleyebilir ve belediyeler mali açıdan daha sağlam bir temele oturabilirler.

Çalışmanın üçüncü bölümünde emlak vergisi ile ilgili istisnaların ve muafiyetlerin kapsamı ve uygulanma biçimi detaylı olarak incelenmiştir. Emlak vergisiyle ilgili uygulamada kayıp ve kaçakların büyük bir bölümü indirimli emlak vergisi uygulamasında yaşanmaktadır. Bu uygulamalarda yaşanan vergi kayıp kaçakları ve önlenme yöntemleri aşağıdaki başlıklara göre incelenecektir. Buna göre incelenecek başlıklar, indirim uygulanacak mükellefler ve şartlarına göre;

- Kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup, 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler (çalışmayanlar).
- Gelirleri sadece kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıklardan ibaret bulunan emekliler (dul ve yetim maaşı alanlar dahil).
- Engelliler
- Gaziler
- Şehitlerin dul ve yetimleri

Yukarıdaki özellikleri taşıyan mükellefler için, indirimli emlak vergisi uygulaması sadece bina vasıflı taşınmazlarda geçerlidir. Arsa ve arazilerde indirimli emlak vergisi uygulaması mümkün değildir (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970).

İndirimli emlak vergisi uygulamasından tapu tescili kendi adına yapılmış mükellefler faydalanabiliyorken, 07 Ağustos 2003 tarihli 25192 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması ve Vakıflara Vergi Muafiyeti Tanınması Hakkında Kanun’un 15. maddesine göre kanun metnine intifa hakkı sahiplerinin de indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanabileceği hükmü eklenmiştir (25192 Sayılı Resmi Gazete, 2003). Eklenen hükme göre indirimli emlak vergisi uygulamasının 2003 yılının ikinci taksitinden itibaren başladığı görülmektedir.

İndirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanacak taşınmaz Türkiye sınırları içerisinde ve mutlak suretle mesken (konut) olmalıdır. Mesken tanımı teknik özellikleri yada yasal durumuna bakılmaksızın ikamet amacıyla kullanılan yerdir. Buna göre işyerleri ve mesken vasfı dışında kullanılan diğer binalar bu uygulama kapsamında değildir. Daha önce gerekli şartları taşıyarak indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanan mesken vasıflı binalar konut vasfını kaybetmesiyle birlikte indirimli bina vergisi uygulaması kapsamı dışında bırakılmaktadır. Bir binanın mesken niteliğini taşıması için tamamının mesken olarak kullanılması gereklidir. Buna göre bir binanın kısmen işyeri olması, kullanım şeklinin değiştirilmesi veya bölümlerinden belli bir kısmının depo, ticarethane, mağaza veya dükkan haline dönüştürülmesi dolayısıyla tamamının işyeri olarak değerlendirilerek indirimli emlak vergisi uygulamasının kapsamı dışında bırakılması gerekmektedir (Can, Bülbül, ve Dağışan, 2019).

Bununla birlikte daha önce indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanan mesken vasıflı bir taşınmazın yenilenmek üzere yıkılıp tekrar inşa edilmesi halinde inşaat süresince indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanması mümkün değildir (Can, Bülbül, ve Dağışan, 2019).

İndirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanmak isteyen mükelleflerin Türkiye sınırları içerisinde tek taşınmazı olmalıdır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). Türkiye sınırları içerisinde birden fazla konuta sahip olanların hiçbir meskeni için emlak vergisinde indirim uygulanmaz (256 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi, 1999). Tek mesken sahip olma şartı taşınmaza hisseli olarak ortak halini de içermektedir. Dolayısıyla bir meskende hisse sahibi olan mükellef diğer şartları da sağlaması durumunda hissesi oranında tahakkuk eden emlak vergisinde indirimli vergisi uygulamasından faydalanabilecekken, ikinci bir taşınmazda hissesi bulunması indirim uygulamasına engel teşkil etmektedir.

İndirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanabilmek için mesken vasıflı taşınmazın indirimden faydalanmak isteyen mükellef adına tapu tescilinin yapılmış olması şart olup, kooperatif üyeliği veya satış vaadi sözleşmesi indirim için geçerli değildir (259 Sayılı Gelir İdaresi Başkanlığı Özelgesi, 2011).

Türkiye sınırları içerisinde mesken vasıflı tek taşınmazı bulunan mükellefin üzerine kayıtlı arsa veya arazi vasıflı başka bir taşınmazı bulunması halinde bu taşınmazlardan gelir

elde etmemesi şartıyla indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanabilir (52 Sayılı İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Özelgesi, 2011). Bununla birlikte mükellefin gelir getirmeyen arsa ve arazi yanında tam veya hisseli şekilde gelir getirmeyen işyerine sahip olması da indirimli emlak vergisi uygulaması açısından engel teşkil etmemektedir (1504 Sayılı İstanbul Defterdarlığı Özelgesi, 2001). Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesindeki şartları taşıyan mükelleflerin tam yada hisseli şekilde gelir getirmeyen ahır, depo veya samanlığa sahip olması durumunda da indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanması mümkündür (11610 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi, 1999).

İkamet ettiği mesken vasıflı tek taşınmazı olan mükellefin, sürekli ikamet etmeyerek yılın belli zamanlarında kaldığı herhangi bir devre mülke hisseli veya tam mülkiyet şeklinde sahip olması durumunda indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanması mümkün değildir (74 Sayılı İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Özelgesi, 2010).

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesinde belirtilen indirimlerle ilgili temel şartlar arasında yer alan taşınmazın brüt alanının 200 m<sup>2</sup>'yi geçmemesi koşulunda taşınmazın tamamının brüt metrekaresi göz önüne alınmaktadır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). Hissesine sahip olunan mesken vasıflı taşınmazın 200 m<sup>2</sup>'den büyük olması durumunda hissedarlar indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanamaz. Bunu örnekle açıklamak gerekirse; yüzölçümü 300 m<sup>2</sup> olan meskene %50 oranında hisse ile sahip olan 2 mükellef hisselerine 150 m<sup>2</sup> düşmesine rağmen taşınmazın tamamının brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmesi dolayısıyla indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanmaz.

İndirimli emlak vergisi uygulaması talep edilen taşınmaz, mükellefin sürekli kullandığı, belirli zamanlarda dinlenme amaçlı kullandığı bir taşınmaz olmaması gereklidir. Yani dağ evi, yazlık, yayla evi kapsam dışındadır. Gelirler Genel Müdürlüğü'nün özelgesinden de anlaşılacağı üzere ikisi de emekli olan eşlerden birinin üzerine kışlık diğerinin üzerine yazlık olması durumunda indirimli emlak vergisi uygulamasından üzerine kışlık ev kayıtlı olan kişi yararlanabilir (8256 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi, 1999). Bununla birlikte indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanacak mükellefin meskende bizzat oturması şart değildir. Yani kendi evini kiraya verip başka bir evde kirada oturan mükelleflerde indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanabilirler. Fakat emekli olan bir mükellef çocuğunun evinde oturup, indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanmak istediği meskenini kiraya vermesi durumunda kira geliri elde ettiği için indirimli

emlak vergisi uygulamasından yararlanması mümkün değildir. Fakat meskende bizzat oturularak kira gelir elde etmeme şartı engellilerde geçerli değildir.

- **Emekli, dul ve yetim maaşı alanlar için indirimli emlak vergisi uygulaması:**

Brüt 200 metrekareyi geçmeyen tek meskenler için indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanacak kişiler arasında, gelirleri sadece kanunla belirlenen sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıkla sınırlı olanlar yer almaktadır. Bu bağlamda bağlanan aylığın Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulan sosyal güvenlik kuruluşları olan SSK, Bağ-Kur ve Emekli Sandığı yanında Türkiye Odalar Borsalar Birliği, Emekli Sandığı Vakfı gibi diğer sandık ve vakıflardan aylık alması durumunda indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanması uygundur (13209 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi, 1999). Bu kişiler, emekli maaşı dışında başka bir gelire sahip değilse ve tek mesken sahibi iseler, indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanabileceklerdir.

Emekli olması nedeniyle indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanacak olan mükellefin evini kiraya vererek, kendisinin de kirada oturması koşuluyla, kira kontratlarını sunarak indirimden faydalanabilmesi için her iki kira kontratında kiraya veren ve kiralayan olarak kendi adının olması gerekmektedir. Örneğin kendi evini kiralayarak kiraya verdiği evin kontratını kendi üzerine yapan fakat kirada oturduğu evin kontratı eşinin üzerine olan bir emekli indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanamaz.

- **Hiçbir geliri olmayanlar için indirimli emlak vergisi uygulaması:**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi gereğince hiçbir geliri olmadığından bahisle indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanmak isteyen mükellefler kapsamında, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup, 18 yaşını doldurmamış olanlar hariç tutularak hiçbir geliri olmadığını resmi evraklarla belgeleyenler yani işsizler ifade edilmiştir (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970).

İndirim için öngörülen hiçbir gelirinin bulunmaması şartı, menkul ve gayrimenkul geliri, mesleki veya tarımsal faaliyet geliri, hizmet karşılığı elde edilen ücret, ticari, sinai veya mesleki gelirler, serbest meslek kazancı geliri, faiz, temettü, hisse senedi geliri veya benzer nitelik başka gelirinin olmamasını ifade etmektedir. Ancak elde edilen menkul sermaye iradı gelirlerinde belli sınırlar dahilinde uygulamadan yararlanmaları mümkündür. Gelir Vergisi

Kanunu'nun 103. Maddesinde de yazılı tarifenin ikinci gelir diliminde yer alan tutarı geçmeyen her türlü menkul sermaye iradı indirimli emlak vergisi uygulamasında yararlanabilir (45 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 2005). Yazılı tarifenin ikinci gelir dilimi 01.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 40.000 TL olarak belirlenmiştir (57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 2011).

- **Engelliler için indirimli emlak vergisi uygulaması:**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi gereğince engelli olup diğer şartları da taşıyan mükellefler için 2007 yılı ve takip eden yıllar için indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanması öngörülmüştür. Belediyeye yapılacak başvurularda engelli kimlik kartına sahip olan mükellefler engelli kimlik kartını görevliye biraz etmek suretiyle, kimlik kartı olmayan mükellefler ise engelli sağlık kurulu raporunun aslını veya onaylı örneğini görevliye ibraz etmek suretiyle indirimli emlak vergisi uygulamasında faydalanması mümkün olacaktır. Kanununun 8. Maddesi 2. fıkrasında yer alan düzenlemede engellilerin indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanabilmeleri için engellinin herhangi bir gelirinin bulunmaması ve engel durumunun belli bir oranın üzerinde olması gibi şartlar yer almadığından uygulama esnasında bu şartlar dikkate alınmamaktadır.

- **Gaziler ve şehit dul ve yetimleri için indirimli emlak vergisi uygulaması:**

Gaziler ile şehit dul ve yetimleri için indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanma koşulu olarak herhangi bir ticari faaliyeti veya geliri olmama şartı aranılmamakta olup diğer şartları taşıması koşuluyla uygulamadan yararlanabilmektedirler (45 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 2005).

#### **4.1.1. Emlak Vergisinde Muafiyet, İstisna, İndirim ve Kısıtlılık Uygulamalarındaki Kayıp Kaçaklar ve Önleme Yöntemleri**

İndirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanmakta olan mükellefler kanunda belirtilen zorunlu şartların ortadan kalkması veya kaybedilmesi halinde mevcut durumu mükellefiyetlerinin bulunduğu belediyeye bildirmek zorundadırlar. Belediyelerde yaşanan vergi kayıp ve kaçaklarıyla ilgili sorunların ilk sırasında mükelleflerin bildirim sorumluluğunu yerine getirmemesi yer almaktadır. Kanundan yararlanma şartlarını taşımadığı ve gerçek dışı beyan ve taahhütte bulunarak sahte belge sunmak suretiyle indirimli

emlak vergisi uygulamasından yararlandığı tespit edilen veya meydana gelen değişiklikleri bildirmeyen mükelleflerden zamanında alınması gereken fakat alınamayan vergi cezalı ve gecikme faizi ile birlikte alınacaktır denmektedir (256 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi, 1999). Buna rağmen belediyelerce mükelleflere gönderilen vergi ceza ihbarnameleri sonucu mükellefler tarafından haksız açılan davalarda Danıştay'ın içtihatı birleştirme kararları dolayısıyla vergi ziyai cezalarının silinmesine hükmetmesi yani kanun ile yargı kararlarının çelişmesi nedeniyle belediyelerin uğradığı vergi kayıplarının ortadan kaldırılması önünde engel oluşturmaktadır (Danıştay 4. Daire Başkanlığı-K.2021/4683).

Hiçbir geliri olmayanlar ve emekli olmaları dolayısıyla indirimli emlak vergisi uygulamasına başvuran mükelleflerden kendi E-Devlet sistemleri üzerinden resmi evrak niteliğindeki barkodlu SGK Uzun Vadeli Hizmet ve Tescil Dökümü ile Sosyal Güvenlik Kayıt Sorgulama Formu talep edilmektedir. Söz konusu evraklarda mükelleflerin işe ne zaman başladığı, ne kadar süre çalıştığı, işten hangi tarihte ayrıldığı, hangi tarihte emekli olduğu, aldığı aylığı neye istinaden aldığı ve emekli olduktan sonra çalışmaya devam edip etmediği gibi detaylı bilgiler yer almaktadır. Bu evraklar mükelleflerden bir defaya mahsus olmak üzere başvuru yaptığı sırada talep edilmektedir. Uygulanan indirimli emlak vergisi için bitiş yılı tayin edilmemektedir. Dolayısıyla başvurudan sonraki dönemde emekli olup çalışmaya başlayan mükellef ile hiçbir geliri olmadığından bahisle (işsiz) başvuru yapan mükellefin ne zaman işe başladığı belediyelerce tespit edilememektedir. 38 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'ne göre bu mükelleflerin başvuru sırasında gerekli koşulları sağladığına yönelik belgeleri ilgili belediyelere sunması gerekmektedir (38 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği , 2003). İndirimli emlak vergisi uygulaması ile ilgili olarak en son yayımlanan tebliğ olan 57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'ne göre belgelendirmeye ilişkin herhangi bir açıklama yapılmamış olup, atıfta bulunularak 47 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ekindeki hiçbir geliri olmayanların tek meskenlerine ait taahhüt belgesini ilgili belediyeye vermenin yeterli olduğu ve bu mükelleflerden ayrıca başka bir belgenin istenilmesine gerek bulunmadığı belirtilmiştir (57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 2011).

Türk-İş tarafından düzenli olarak açıklanan açlık ve yoksulluk sınırı verilerinin 2022 ve 2024 yılları arasındaki dönemi incelendiğinde; 2022 yılı için açlık sınırı 7.785 TL iken emekli maaşı taban aylığı 5.500 TL, 2023 yılı için açlık sınırı 11.658 TL iken emekli maaşı

taban aylığı 7.500 TL, 2024 yılı için açlık sınırı 16.793 TL iken emekli maaşı taban aylığı 10.000 TL olduğunu gözlemlenmektedir (Türk-İş - Türkiye İşçi Sendikaları, 2024). Analiz edilen verilerden de görüldüğü üzere, ülkemizdeki ekonomik koşullar emeklileri çalışmaya zorlamaktadır. Resmi rakamlara göre 2023 yıl sonu itibariyle kayıtlı 1.836.330 emekli çalışan bulunmaktadır. Ancak emekli çalışanlarda kayıt dışı çalışma oranının yüksek olduğu da bilinmektedir. Kayıt dışı çalışan emekliler veya belediyeye bildirimde bulunduktan sonra çalışmaya başlayan emekliler, indirimli emlak vergisi uygulamasıyla belediyelerde önemli bir vergi kayıp ve kaçağı oluşturmaktadır. Ayrıca Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından yayınlanan kayıt dışı istihdam verisi incelendiğinde son on yıllık dönemde kayıt dışı istihdamın %30 oranı dolaylarında olduğu gözlemlenmektedir (Sosyal Güvenlik Kurumu Kayıt Dışı İstihdam Oranı, 2024). Ülkemizin önemli problemlerinden biri olan kayıt dışı istihdam indirimli emlak vergisi uygulamasında da kayıp ve kaçak nedeni olarak karşımıza çıkmaktadır. Yukarıdaki veriler doğrultusunda içinde bulunulan yılda indirimli emlak vergisi uygulamasına başvuran emekliler veya hiçbir geliri olmayanlar aynı yıl içerisinde veya takip eden yıllarda işe başlaması dolayısıyla belediyeye bildirimde bulunması gerekirken söz konusu bildirimleri yapmamaktadırlar. Bu durumda vergi kayıp ve kaçağı oluşturmamak için işlenen muafiyetler listelenerek personellerce tarama yöntemine gidilmektedir. Kendi işyerini açarak çalışmaya başlayan mükellefler yetkili personele sağlanan erişim hakkıyla Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından sunulan internet vergi dairesi uygulamasına girip mükellefiyet sorgulaması yaparak işe başlama tarihi tespit edilip indirimli emlak vergisi sonlandırılabilir. Bunun yanında başka bir yerde tekrar sigortalı çalışmaya başlayan mükelleflerin tespiti yapılamamaktadır. 57 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği'nde belgelendirme ile ilgili; "Belediyelerce emlak vergisi işlemlerinde mükellefler tarafından bildirilen hususların teyidinin mükelleflerde belge istenmeden ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılması gerekmektedir. Bu bağlamda belediyelerce mükelleflere ait kimlik bilgileri İçişleri Bakanlığı Kimlik Paylaşım Sistemi Üzerinden, tapu kayıtları ise Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminden alınabilecektir. Ayrıca mükelleflerin şehit, gazi, dul, yetim ve emekli olduklarına ilişkin bilgilerin Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı'ndan elektronik ortamda sağlanması mümkün olacaktır." şeklinde açıklama yapılmıştır (57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, 2011). Tebliğde yapılan bu açıklamalara rağmen mükelleflerin işe girip girmediğinin tespiti için Sosyal Güvenlik Kurumu ile yapılan yazışmalarda 7 Nisan 2016 tarihinde yürürlüğe giren 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanununun da aktif etkisi

dolayısıyla söz konusu bilgi ve belgelerin kişinin talebi üzerine kişinin kendisine verilebileceği, belediyelerle bu bilgi ve belgelerin paylaşılmayacağı cevabı alınmaktadır.

Söz konusu durum incelendiğinde emekliler ve hiçbir geliri olmayanların indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanmak için belediyeye başvurduğunda emlak vergisinin yıllık tahakkuk ettiği göz önüne alınarak indirimli emlak vergisi uygulamasının yıllık işlenmesi ve mükelleflerin her yıl yeniden işe girmediklerini belgeleyen barkodlu uzun vadeli tescil ve hizmet dökümü evraklarını belediyeye yeniden sunarak indirimli emlak vergisi uygulamasını uzatması buradaki kayıp ve kaçakların önüne geçmek için en etkili yöntem olacaktır.

İndirimli emlak vergisi uygulamasına başvurabilme şartlarını taşıyan tüm mükellefler için indirim haklarını kaybetmek için ortak hüküm olan ikinci bir meskene sahip olma durumu, 57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği'nde de belirtildiği üzere belediye personellerince tapu ve kadastro bilgi sistemine verilen şifre ve yetkilerle giriş yapılarak tespiti sağlanabilen bir durumdur. Bu durumda yaşanan vergi kayıp ve kaçaklarının temel sorunu intikal yoluyla gelen tapuların tespitlerinin sistem üzerinden yapılamamasıdır.

Bir kişi vefat ettikten sonra, mirasçılardan birinin Sulh Hukuk mahkemesi veya notere başvurarak mirasçıları ve mirasçıların pay oranlarını gösteren veraset ilamı belgesini çıkartarak, dört ay içinde veraset ve intikal beyannamesini ilgili vergi dairesine vererek veraset ve intikal vergisini ödeyip murisin vergi ilişkisini kesmesi gerekmektedir. Bu durumdan sonra muristen intikal eden tapuları üzerlerine alıp almamak mirasçıların kendi tasarruflarına bırakılmıştır. Mirasçıların tapuyu kendi üzerlerine tescil ettirmedikleri durumda çok uzun süreler tapu kaydı muris üzerine görülmeye devam etmektedir. Miras bırakılan tapu indirimli emlak vergisi uygulamasından yararlanılmak istenen belediye sınırları içerisindeyse sistem üzerinden yapılan sorgulamayla ölümden sonra verilen verasete iştirak bina bildirimini dolayısıyla tespit edilebilmektedir. Fakat söz konusu taşınmaz aynı il içerisinde başka ilçelere yada başka illere bağlıysa belediye personeline tespit edilmesi mümkün değildir. Mirasçılar intikali yapılmayan bu tapuları bilinçli olarak veya bilgi eksikliği gibi çeşitli nedenlerle kendilerine ait değilmiş gibi değerlendirmektedir. Mevzuat konusunda bilgi sahibi mükellefler bu tapuların tespitinin mümkün olmadıklarını bildikleri için kötü niyetli olarak bildirimde bulunmamaktadır. Ayrıca bildirimde bulunmamanın bilgi eksikliği, sosyolojik ve kültürel nedenler dolayısıyla da gerçekleştiği uygulamada gözlemlenmektedir. Tapu tescilini

kendi adına yaptırmayan mükellefler ilgili tapunun vefat eden üst soylarına ait olduğunu iddia etmektedir. Sosyolojik ve kültürel boyutu ise, Türk Medeni Kanunu tarafından düzenlenen mirasçılık pay oranlarının göz ardı edilmesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Örneğin babası vefat eden mirasçılar ancak annesi de vefat ettikten sonra ilgili gayrimenkuller üzerinde hak sahibi olabileceklerini savunarak bildirimde bulunmaktan kaçınmaktadırlar. Kişilerin kendi adına tescilli olan tapuları T.C kimlik numaraları ile Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden sorgulandığında kolaylıkla ulaşılabiliyorken, henüz intikali yapılmamış, tapu tescili muris adına devam eden taşınmazların tespiti belediyelerce zor yapılmaktadır. Bu durumda yaşanan kayıp ve kaçakları önlemek için mükelleflere ait kimlik bilgileri İçişleri Bakanlığı Kimlik Paylaşım Sistemi üzerinden sorgulanarak vergi kayıp ve kaçakları önlenmeye çalışılmaktadır. Şöyle ki indirimli emlak vergisi uygulamasına başvuran mükellef erkek ise nüfus kütüğü değişmediğinden İçişleri Bakanlığı Kimlik Paylaşım Sistemi'nden aile nüfus kayıt bilgileri sorgulandığında anne, baba, kardeş, eş ve çocuklarının bilgilerine ulaşılabilmektedir. Buradan elde edilen vefat etmiş anne veya baba T.C Kimlik numaraları kullanılarak Tapu ve Kadastro bilgi sisteminden sorgulama yapılarak üzerlerine kayıtlı taşınmaz olup olmadığı tespit edilebilmektedir. İndirimli emlak vergisi uygulamasına başvuran mükellef kadın ise evlendikten sonra nüfus kütüğü değiştiğinden İçişleri Bakanlığı Kimlik Paylaşım Sistemi üzerinden sorgu yapıldığında anne, baba ve kardeş T.C kimlik numaralarına ulaşılamamaktadır. Bu durumda başvuru sırasında mükelleften anne ve babasının T.C kimlik numarası yada T.C kimlik numaralarını belirten veraset ilamını sunmaları talep edilmektedir. Karabağlar Belediyesi'nce yapılan bu uygulama sonucunda bu şekilde oluşan kayıp ve kaçaklar büyük oranda ortadan kaldırılırken hali hazırda eski tapular üzerindeki tescillerde T.C kimlik numaralarının bulunmaması ve Tapu Müdürlüklerince T.C kimlik bilgisi güncellemelerinin herhangi bir başvuru olmadan yapılmaması dolayısıyla bazı tespitler yapılamamaktadır.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8. maddesine göre ikinci bir meskene tam ya da hisseli bir şekilde sahip olmak koşulu ile indirimli emlak vergisi uygulaması hakkından faydalanmamanın diğer bir durumu ise kendine ait tam mülkiyeti yanı sıra intifa hakkına sahip olduğu ikinci mesken olması durumudur (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). 21/08/2020 tarihli ve 614441 No.lu İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü'nün Özelgesi'nde belirtildiği üzere tam mülkiyet ve kuru mülkiyet olmak üzere adına kayıtlı iki ayrı taşınmazı olan mükelleflerin indirimli bina vergisi oranı (sıfır)

uygulanmasından yararlanması mümkün bulunmamaktadır (614441 No.lu İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü'nün Özelgesi, 2020).

Tapuda intifa hakkı, bir kişinin taşınmaz mal üzerinde kullanma ve tasarruf yetkisine sahip olmasını ifade eden bir hak türüdür. Bu hak, genellikle tapu sicilinde belirtilir ve mülkiyet hakkından farklıdır. İntifa hakkı, taşınmaz mal üzerinde kullanma ve gelir elde etme hakkını içerirken, mülkiyet hakkı ise malın tam sahibi olma hakkını ifade eder. İntifa hakkı, genellikle bir başka kişiden veya kurumdan taşınmaz malı belirli bir süre veya belirli bir amaç için kullanma yetkisi verir. Örneğin, bir apartman dairesinde yaşayan bir kişi, intifa hakkı sayesinde dairenin kullanım hakkına sahip olabilir ancak dairenin çıplak mülkiyeti başka bir kişiye ait olabilir. İntifa hakkı, tapuda kayıtlı olduğu sürece geçerlidir ve genellikle belirli bir süre için verilir. Bu süre sonunda intifa hakkı sahibi, hakkını yenilemek veya sonlandırmak için ilgili işlemleri yapabilir. İntifa hakkı için süre sınırı belirlenmediği durumlarda, intifa hakkı vefat durumuyla son bularak tam mülkiyet yeniden çıplak mülkiyet sahibine geçer. İntifa hakkı sahibi, taşınmaz mal üzerinde bazı haklara sahip olabilir, örneğin kira sözleşmeleri yapabilir veya taşınmazı kullanabilir, ancak mülkiyet hakkına sahip değildir.

İndirimli emlak vergisi uygulamasında intifa hakkı sahibi olunması durumunda yaşanacak vergi kayıp ve kaçaklarının nasıl gerçekleştiğini açıklamak gerekirse; bir mükellefin bir taşınmaz üzerinde tam mülkiyete sahip olması durumunda tapu kişi adına ve kişni T.C kimlik numarası ile tescil edilir. İntifa hakkı sahipliği ise intifa hakkı sahibinin adı ve T.C kimlik numarası belirtilerek tapudaki şerhler hanesine eklenir. Bu durumda tapu incelendiğinde intifa hakkı sahibi şerhler kısmından tespit edilirken tapu çıplak mülkiyet sahibi olan kişinin T.C kimlik numarasıyla tescilli kalmaya devam eder. Yani Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nden yalnızca intifa sahibi olan kişinin taşınmazları tespit edilmek istendiğinden T.C kimlik numarası ile sorgulama yapıldığında üzerine kayıtlı taşınmaz görünmemektedir. Çıplak mülkiyet sahibi kişinin T.C kimlik numarası ile sorgulama yapıldığında taşınmaz üzerindeki şerhlerden kimin hangi tarihten beri intifa sahibi olduğu tespit edilebilir. Örneğin; 2023 yılında mesken vasıflı taşınmaz satın alan bir kişinin, intifa hakkını babasına vermesi durumunda üzerinde çıplak mülkiyet hakkı bulunan kişinin T.C kimlik numarasıyla sorgu yapıldığında taşınmaz kaydına ulaşılacak fakat intifa hakkı sahibi babanın T.C kimlik numarası ile sorgulama yapıldığında üzerine taşınmaz kaydına rastlanılmayacaktır. Bu durumda üzerinde mesken vasıflı tam mülkiyetli tapu tescili bulunan

baba indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanmak için başvuru yaptığında intifa hakkına sahip olduğu ikinci mesken vasıflı taşınmaz tapu sorgulaması sonucu tespit edilemeyeceğinden haksız olarak indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanacaktır.

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi üzerinden T.C kimlik numarası sorgulanarak yapılan işlemlerde sadece malik bilgileri kısmı üzerinden sorgulama yapılmaya izin verildiğinden, belediyelere tanınan sorgulama yetkisine intifa hakkı sorgulamasının sistemsel olarak eklenmesi, yukarıda açıklanan ve belediyelerce tespiti mümkün olmayan bir vergi kayıp ve kaçığının önlenmesini sağlayacaktır.

İndirimli emlak vergisi uygulamasında yaşanan bir diğer kayıp ve kaçak sebebi mükelleflerin mesken vasıflı taşınmazlarının yanı sıra sahip oldukları arazi ve arsa vasıflı taşınmazlardır. Gelir getirici faaliyette bulunmama ve ilave gelir getirici bir duruma sahip olmama şartı tarımsal gelirler içinde geçerlidir. Yani indirimli emlak vergisi uygulamasına başvuran arazi, bağ, bahçe, fidanlık, zeytinlik, cevizlik v.b vasıflara sahip ikinci bir taşınmazı olan mükellef parasal bir alt sınır olmaksızın tarımsal gelir elde ettiğinde indirimden faydalanamaz. Başvuru sırasında Web Tapu uygulaması üzerinden yapılan sorgulamada yukarıda bahsedilen taşınmazlardan birine sahip olduğu fark edilen mükellefe tarımsal gelir elde edip etmediği, söz konusu taşınmazının işlenip işlenmediği sorulduğunda, mükellefin vergiden kaçınma çabasıyla yanlış bilgi verme olasılığı söz konusu olduğundan, başvuru evraklarının ekine belediye personellerince mutlaka kanıtlayıcı belge istenmektedir. Kanıtlayıcı belgeyi mükellefin sunmadığı durumlarda taşınmazın bağlı olduğu İlçe Tarım Müdürlüğü ve Ziraat Odaları ile resmi yazışma yapılarak ilgili mükellefin tarımsal gelir elde edip etmediği kesinleştirilmektedir.

İndirimli emlak vergisi uygulamasına başvuran mesken vasıflı bir taşınmaza sahip olan bir mükellefin Web Tapu uygulaması üzerinden yapılan sorgulamada arsa vasıflı ikinci bir taşınmaza sahip olması durumunda indirimli emlak vergisi uygulamasına engel teşkil edecek durum arsa vasıflı taşınmaz üzerinde kaçak durumda ikinci veya daha fazla meskenin var olabileceği durumudur. Mükellefin vergiden kaçınma çabasıyla yanlış bilgi verme olasılığı söz konusu olduğundan, taşınmazın bağlı olduğu belediyelerle resmi yazışma yapılarak, mükellefin indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanmak istediği yıl itibariyle onaylı beyan suretlerinin başvuru yapan belediyeye gönderilmesi istenir. Yazışma yapılan belediyeler ile indirimli emlak vergisi uygulaması talep edilen belediyelerce bu durumda

yaşanan zorlukların başında bilgi talep edilen belediyeden “Belediyemiz kayıtlarında söz konusu ada parsel için emlak beyanına rastlanmamıştır.” şeklinde gelen cevaplar olmaktadır. Bu durum belediyelerde istihdam edilen personelin bilgi eksikliği, uygulama ve denetim sorunları nedeniyle hem bilgi talebinde bulunan belediyenin vergi kaybına uğramasına hem de bilgi talep edilen belediyenin söz konusu taşınmazlarla ilgili beyanları idarece kayıt altına almayarak, tahakkuk ettirmesi gereken vergiyi tahakkuk ettirmeyerek ikinci bir vergi ziyarı daha oluşturmasıdır.

Yukarıda yapılan açıklamalara istinaden Karabağlar Belediyesi tarafından yapılan incelemeler neticesinden indirimli emlak vergisi uygulaması hakkını kaybettiği tespit edilen bir mükellef için 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun 114. maddesinde belirtilen beş yıllık zaman aşımı süreleri göz önüne alınarak yapılan emlak vergisi tahakkuku sonucunda kayıp ve kaçak vergi miktarı aşağıda örnek görsellerde sunulmaktadır (213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, 1961).

**Örnek 1:** Muristen 2015 yılında miras kalan 2. mesken vasıflı taşınmazı dolayısıyla indirimli emlak vergisi uygulaması hakkını kaybettiği 2024 yılında Karabağlar Belediyesi’nin ilgili birimince yapılan rutin araştırma sırasında arsa metrekaresi bedeli çok yüksek olmayan, inşaat türü beton karkas, inşaat sınıfı 2. sınıf, binanın dıştan dışa yüz ölçümü 120 m<sup>2</sup>, arsa payı 12,41 m<sup>2</sup> ve kaloriferi ile asansörü mevcut bulunan bir mesken tespit edildiğinde;

Adres Bilgileri	Bina Bilgileri	Veraset Bilgileri	Açıklama	Kapanış Bilgileri			
*Adres	263072	Doğanay Mahallesi Ordu Caddesi No:XX D:XX					
*Arsa Sokak	106058	Ordu Caddesi					
Mahalle	DOĞANAY	Cadde / Sokak	ORDU CADDESİ				
Dış Kapı No	X	Kapı No Ek	Kat	X	Daire / Bölüm No	X	
Blok Adı		Pafta	22L4C	Ada	3533	Parsel	167
<b>Geldiği Kent Bilgileri</b>							
Kentli No	Adı Soyadı						
Görüntülenecek veri yok							

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.1.** İndirimli emlak vergisi uygulaması ile ilgili kentli adres bilgileri paneli

Beyan Hesaplama Bilgileri	(2019 YILI)	Beyan Hesaplama Bilgileri	(2020 YILI)	Beyan Hesaplama Bilgileri	(2021 YILI)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>
19-İnşaat m2 Bedeli	632,22	19-İnşaat m2 Bedeli	632,22	19-İnşaat m2 Bedeli	632,22
20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	120,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	120,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	120,00
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	75.866,40	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	75.866,40	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	75.866,40
<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>	
22-Asansör Farkı (21x%6)	4.551,98	22-Asansör Farkı (21x%6)	4.551,98	22-Asansör Farkı (21x%6)	4.551,98
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	6.069,31	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	6.069,31	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	6.069,31
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	86.487,69	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	86.487,69	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	86.487,69
Aşınma Oranı %	40	Aşınma Oranı %	40	Aşınma Oranı %	40
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	34.595,08	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	34.595,08	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	34.595,08
26-Bina Maliyeti (24-25)	51.892,61	26-Bina Maliyeti (24-25)	51.892,61	26-Bina Maliyeti (24-25)	51.892,61
<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>	
Arsa m2 Değeri	1.009,11	Arsa m2 Değeri	1.009,11	Arsa m2 Değeri	1.009,11
*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	12,41	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	12,41	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	12,41
27-Arsa Değeri	12.522,47	27-Arsa Değeri	12.522,47	27-Arsa Değeri	12.522,47
<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>	
Asgari Beyan Değeri (26+27)	64.415,08	Asgari Beyan Değeri (26+27)	64.415,08	Asgari Beyan Değeri (26+27)	64.415,08
Beyan Rayiç Değeri	72.057,93	Beyan Rayiç Değeri	80.193,27	Beyan Rayiç Değeri	83.846,07
Vergiye Esas Rayiç Değer	72.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	80.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	83.000,00
Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00
Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00
Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>144,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>160,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>160,00</b>

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.2.** İndirimli emlak vergisi uygulamasından usulsüz yararlandığı tespit edilen mükellefin 2019 – 2021 yılları arasında tahakkuk ettirilen vergileri

Beyan Hesaplama Bilgileri	(2022 YILI)	Beyan Hesaplama Bilgileri	(2023 YILI)	Beyan Hesaplama Bilgileri	(2024 YILI)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>
19-İnşaat m2 Bedeli	1.056,36	19-İnşaat m2 Bedeli	1.056,36	19-İnşaat m2 Bedeli	1.056,36
20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	120,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	120,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	120,00
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	126.763,20	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	126.763,20	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	126.763,20
<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>	
22-Asansör Farkı (21x%6)	7.605,79	22-Asansör Farkı (21x%6)	7.605,79	22-Asansör Farkı (21x%6)	7.605,79
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	10.141,06	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	10.141,06	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	10.141,06
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	144.510,05	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	144.510,05	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	144.510,05
Aşınma Oranı %	40	Aşınma Oranı %	40	Aşınma Oranı %	40
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	57.804,02	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	57.804,02	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	57.804,02
26-Bina Maliyeti (24-25)	86.706,03	26-Bina Maliyeti (24-25)	86.706,03	26-Bina Maliyeti (24-25)	86.706,03
<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>	
Arsa m2 Değeri	5.600,00	Arsa m2 Değeri	5.600,00	Arsa m2 Değeri	5.600,00
*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	12,41	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	12,41	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	12,41
27-Arsa Değeri	69.492,75	27-Arsa Değeri	69.492,75	27-Arsa Değeri	69.496,00
<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>	
Asgari Beyan Değeri (26+27)	156.198,78	Asgari Beyan Değeri (26+27)	156.198,78	Asgari Beyan Değeri (26+27)	156.202,03
Beyan Rayiç Değeri	156.198,78	Beyan Rayiç Değeri	252.206,36	Beyan Rayiç Değeri	325.933,06
Vergiye Esas Rayiç Değer	156.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	252.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	325.000,00
Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00
Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00
Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>312,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>504,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>650,00</b>

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.3.** İndirimli emlak vergisi uygulamasından usulsüz yararlandığı tespit edilen mükellefin 2022 – 2024 yılları arasında tahakkuk ettirilen vergileri

Tespit edilen vergi kayıp ve kaçığı, geriye dönük 5 yıllık zaman aşımı süresi göz önüne alınarak tahakkuk ettirildiğinde Karabağlar Belediyesi bütçesine 1930,00 TL vergi geliri olarak yansımaktadır.

**Örnek 2:** 2018 yılında başka bir ilden 2. mesken vasıflı taşınmaz satın alması dolayısıyla indirimli emlak vergisi uygulaması hakkını kaybettiği 2024 yılında Karabağlar Belediyesi'nin ilgili birimince yapılan rutin araştırma sırasında arsa metrekare değeri yüksek olan, binanın türü beton karkas, inşaat sınıfı 1. sınıf, binanın dıştan dışa yüz ölçümü 267 m<sup>2</sup>, arsa payı 95 m<sup>2</sup> ve kaloriferi ile asansörü bulunan bir mesken tespit edildiğinde;

Adres Bilgileri	Bina Bilgileri	Veraset Bilgileri	Açıklama	Kapanış Bilgileri
*Adres	231395	Basın Sitesi Mahallesi İnönü Caddesi No:XX D:XX		
*Arsa Sokak	74039	İnönü Caddesi		
Mahalle	BASIN SITESİ	Cadde / Sokak	İNÖNÜ CADDESİ	
Dış Kapı No	X	Kapı No Ek	Kat	Daire / Bölüm No
			X	X
Blok Adı		Pafta	Ada	Parsel
		22L2D	6556	36
<b>Geldiği Kent Bilgileri</b>				
Kentli No	Adı Soyadı			
Görüntülenecek veri yok				

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.4.** Kentli adres paneli

Beyan Hesaplama Bilgileri	(2019 YILI)	Beyan Hesaplama Bilgileri	(2020 YILI)	Beyan Hesaplama Bilgileri	(2021 YILI)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>
19-İnşaat m2 Bedeli	946,96	19-İnşaat m2 Bedeli	946,96	19-İnşaat m2 Bedeli	946,96
20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	267,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	267,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	267,00
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	252.838,32	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	252.838,32	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	252.838,32
<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>	
22-Asansör Farkı (21x%6)	15.170,30	22-Asansör Farkı (21x%6)	15.170,30	22-Asansör Farkı (21x%6)	15.170,30
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	20.227,07	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	20.227,07	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	20.227,07
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	288.235,07	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	288.235,07	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	288.235,07
Aşınma Oranı %	25	Aşınma Oranı %	25	Aşınma Oranı %	25
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	72.058,92	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	72.058,92	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	72.058,92
26-Bina Maliyeti (24-25)	216.176,77	26-Bina Maliyeti (24-25)	216.176,77	26-Bina Maliyeti (24-25)	216.176,77
<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>	
Arsa m2 Değeri	7.000,00	Arsa m2 Değeri	7.000,00	Arsa m2 Değeri	7.000,00
*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	95,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	95,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	95,00
27-Arsa Değeri	665.000,00	27-Arsa Değeri	665.000,00	27-Arsa Değeri	665.000,00
<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>	
Asgari Beyan Değeri (26+27)	881.176,77	Asgari Beyan Değeri (26+27)	881.176,77	Asgari Beyan Değeri (26+27)	881.176,77
Beyan Rayiç Değeri	985.728,39	Beyan Rayiç Değeri	1.097.017,13	Beyan Rayiç Değeri	1.146.986,26
Vergiye Esas Rayiç Değer	985.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	1.097.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	1.146.000,00
Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00
Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00
Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>1.970,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>2.194,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>2.292,00</b>

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.5.** İndirimli emlak vergisi uygulamasından usulsüz yararlandığı tespit edilen mükellefin 2019 – 2021 yılları arasında tahakkuk ettirilen vergileri

Beyan Hesaplama Bilgileri	(2022 YILI)	Beyan Hesaplama Bilgileri	(2023 YILI)	Beyan Hesaplama Bilgileri	(2024 YILI)
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>
19-İnşaat m2 Bedeli	1.582,26	19-İnşaat m2 Bedeli	1.582,26	19-İnşaat m2 Bedeli	1.582,26
20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	267,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	267,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	267,00
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	422.463,42	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	422.463,42	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	422.463,42
<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>	
22-Asansör Farkı (21x%6)	25.347,81	22-Asansör Farkı (21x%6)	25.347,81	22-Asansör Farkı (21x%6)	25.347,81
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	33.797,07	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	33.797,07	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	33.797,07
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	481.608,30	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	481.608,30	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	481.608,30
Aşınma Oranı %	32	Aşınma Oranı %	32	Aşınma Oranı %	32
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	154.114,66	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	154.114,66	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	154.114,66
26-Bina Maliyeti (24-25)	327.493,64	26-Bina Maliyeti (24-25)	327.493,64	26-Bina Maliyeti (24-25)	327.493,64
<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>	
Arsa m2 Değeri	12.472,00	Arsa m2 Değeri	12.472,00	Arsa m2 Değeri	12.472,00
*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	95,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	95,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	95,00
27-Arsa Değeri	1.184.840,00	27-Arsa Değeri	1.184.840,00	27-Arsa Değeri	1.184.840,00
<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>	
Asgari Beyan Değeri (26+27)	1.512.333,64	Asgari Beyan Değeri (26+27)	1.512.333,64	Asgari Beyan Değeri (26+27)	1.512.333,64
Beyan Rayiç Değeri	1.512.333,64	Beyan Rayiç Değeri	2.441.889,51	Beyan Rayiç Değeri	3.155.653,81
Vergiye Esas Rayiç Değer	1.512.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	2.441.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	3.155.000,00
Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00
Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00
Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>3.024,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>4.882,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>6.310,00</b>

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.6.** İndirimli emlak vergisi uygulamasından usulsüz yararlandığı tespit edilen mükellefin 2022 – 2024 yılları arasında tahakkuk ettirilen vergileri

Tespit edilen vergi kayıp ve kaçağı, geriye dönük 5 yıllık zaman aşımı süresi göz önüne alınarak tahakkuk ettirildiğinde Karabağlar Belediyesi bütçesine 20.672,00 TL vergi geliri olarak yansımaktadır.

#### **4.2. Emlakın Vergiye Konu Rayiç Değeri ve Piyasa Değeri Arasındaki Farklardan Doğan Kayıp Kaçaklar ve Önleme Yöntemleri**

Emlak vergisi, mükellefin bildirim sistemine dayalı bir servet vergisidir. 2002 yılında 4751 Sayılı Kanun ile birlikte önemli bazı değişiklikler yapılarak (24721 Sayılı Resmi Gazete, 2002) beyan uygulaması kaldırılmış bunun yerini bildirim sistemi almıştır. Ayrıca mükelleflerin vergiye esas emlak değerlerinin 4 yılda bir toplanan takdir komisyonlarınca tespit edilerek uygulanmasına karar verilmiştir. Takdir komisyonlarının oluşumu ve işleyişi Vergi Usul Kanunu'nun 72. madde ve 76. maddeleri arasında ayrıntılı olarak düzenlenmiştir (213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, 1961). 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 74. Maddesine göre takdir komisyonun görevlerinden bir tanesi "Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her il veya ilçe için arsa veya arazinin cinsi itibarıyla asgarî ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir." şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre emlak vergisine konu olacak arsa rayiç değerlerin tespitine yönelik takdir komisyonları, belediye başkanı veya vekil tayin edeceği memurun başkanlığında belediyenin yetkili bir memuru ile defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, tapu sicil müdürü veya vekil tayin edeceği bir memur ve ticaret odasının seçilmiş bir üye ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından oluşur. Komisyon 4 yılda bir toplanarak değer tespitini yapmakta ve izleyen 3 yıl boyunca da tespit edilen değerlerin yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artırılması ile uygulanmaktadır.

Bu uygulamayla birlikte mükellef tarafından emlakın alım satımına konu olan değerlerden daha düşük bir beyan ile vergi kayıp ve kaçağı oluşmasının önlenmesi amaçlanmıştır. Ancak takdir komisyonlarının değer tespitiyle emlak vergisine konu olan rayiç değerlerin belirlenmesi, uygulama ve mevzuat kaynaklı sorunlar dolayısıyla vergi kayıp kaçaklarının önüne tam anlamıyla geçememiştir.

Türkiye'de taşınmaz değerlendirme kavramının henüz kesin ve net bir uygulama biçimi olmadığından değişik yaklaşımlar sonucu bir taşınmaza ait vergiye esas değer, alım-satım değeri veya rayiç değer, kamulaştırma değeri, adli yargıda bilirkişilerce belirlenen mahkeme

değeri, sigorta değeri gibi çok sayıda değer ile karşılaşılmaktadır. Bu değerler arasında ortaya büyük farklılıklar çıkmakta ve bunların ekonomik ve vergisel olarak olumsuz etkileri olmaktadır (Hacıköylü & Heper, 2010). Taşınmaz piyasasının sağlıklı bir gelişim göstermemesinden dolayı başta Emlak Vergisi Kanunu olmak üzere taşınmaz değerlendirilmesi konusunda nesnel ölçütler ortaya konulamamıştır. Bu sebepten emlak vergisine matrah olacak değerler nesnel ölçütlerden çok, öznel ölçütlere bağlı tahminlerden oluşmaktadır (Yomralıoğlu ve Nişancı, 2006).

Emlak değerlemesinden kaynaklanan vergi kayıp ve kaçacağını engellemek için vergiye konu bir taşınmazın tüm unsurlarıyla ele alınıp mevcut uygulamada geçerli olan; kanunla tanımlanmış vergi değeri üzerinden değil taşınmazın piyasa değeri üzerinden vergilendirilmesi gereklidir. Mevcut Emlak Vergisi Kanunu bu yönden incelendiğinde, taşınmazın piyasa değeri üzerinden matrahın belirlenmesi için gerekli unsurların yer almadığı görülmektedir. Vergi ziyanını önleyecek taşınmaz değerlendirilmesi uygulaması için; vergiye konu tüm taşınmazların tanımlanması, taşınmazların boyut, tip, yapı, tür gibi yapısal özellikleri ve kullanım niteliklerine göre sınıflandırılması, alım satıma konu olan rayiç değerlerinin piyasa koşullarına göre tespiti, kira getirileri yönünden değerlendirilmesi ve inşaat maliyet bedelleri gibi piyasa verilerinin toplanması ve analiz edilmesi, her parsel ve üzerindeki yapının değerinin bu standardize edilmiş kriterlere göre saptanması gereklidir.

Ancak bu yönde yapılması gereken düzenlemeler hep göz ardı edilmiştir (Çağdaş, Gür, ve Demirel, 2003).

Ülkemizde konut finansman uygulamalarının yaygınlaşmaya başladığı 2000'li yılların başlarından itibaren uygulamaya konulan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Değerleme Uzmanlığına yönelik yasal düzenlemelerden taşınmaz değer tespit sürecinde yararlanılması oldukça önemlidir. Çünkü bu düzenlemelerle taşınmaz değerlendirilmesi ve değerlendirme yapmaya yetkili kişiler hem nitelik hem de nicelik bakımından düzenlenmiş, uluslararası standartlara ulaşması sağlanmış ve değerlendirme mesleği kurumsal bir nitelik kazanmıştır. Ülkemizde uzmanlık gerektiren bir meslek halini alan değerlendirme uzmanlarından vergisel amaçlı taşınmaz değerlendirme sürecinde yararlanılması vergiye konu taşınmazın değerinin en doğru şekilde tespit edilerek vergi kayıp ve kaçaklarının önlenmesi için yönünde atılabilecek en önemli adımlardan bir tanesi olabilir. Çünkü takdir komisyonlarının oluşumuna ve işleyişine yönelik sorunlar taşınmazların hatalı veya eksik değerlemesine sebep olmaktadır. Takdir

komisyonlarında görevli olan üyelerin nitelikleri, mesleki yeterlilikleri ile arsa ve arazi birim değerlerinin nasıl hesaplanacağına ilişkin olarak ne Emlak Vergisi Kanunu ne de Vergi Usul Kanunu'nda bir hükmün bulunmamasından kaynaklanan belirsizliklerin ve sorunların olumsuz sonuçları ve vergide eşitsizlikleri de beraberinde getirmektedir (Demir, 2006).

Karabağlar Belediyesi bünyesinde yürütülen takdir komisyonu çalışmaları yukarıda bahsedilen sebepler neticesinde titizlikle ve uzun zamana yayılarak yapılmaktadır. Bu çalışmanın bir sonucu olarak, diğer belediyelerde uygulandığı şekilde tüm sokakların rayiç değerlerini tek bir oranda arttırmadan her mahalle ve sokak tek tek değerlendirilerek farklı oranlarda artırılmaktadır. Bunun için çalışmalar mahalle ve sokak bazında incelenerek Karabağlar Belediyesi ya da İzmir Büyük Şehir Belediyesi'nce 4 yıl içinde götürülen hizmetler, yapılan sosyal tesisler, yol çalışmaları, park bahçe düzenlemeleri, imar planı değişiklikleri, kentsel dönüşüm oranı, yapı stoğunun nitelikleri, alışveriş ve diğer sosyal yaşam imkanlarına erişimi birer değerlendirme kriteri olarak ele alınmaktadır.

Karabağlar Belediyesi bünyesinde yeni arsa metrekare değerleri belirlenirken özellikle, özellik arz eden binalar kavramı dikkate alınmaktadır. Özellik arz eden binaların takdir komisyonunca arsa metrekare değerleri belirlenirken, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde; "Parsel cephesi parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephe. Köşe başı veya iki yoldan cephe alan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde geniş kenar parsel cephesidir." tanımından hareket edilmektedir. Danıştay Dokuzuncu Dairesi'nin yerleşik içtihatlarında da birden çok cadde veya sokağa cephesi bulunan taşınmazlar için en uzun cepheli cadde veya sokağa ait takdir edilen değer esas alınması gerektiği kabul edilmektedir (Danıştay 9. Hukuk Dairesi 2019/6957 E. ve 2022/848 K. Sayılı Kararı, 2022).

Yukarıda incelenen duruma istinaden Karabağlar Belediyesi'nce her takdir döneminde özellik arz eden binalar için arsa metrekare değeri titizlikle incelenmekte ve vergi gelirleri bu yönde olumlu şekilde etkilenmektedir. Özellik arz eden konutun metrekaresi sistemsel olarak kapı numarasından yapılmaktadır. Örneğin dar sokakların geniş yolla bağlantısı olan köşe başındaki her taşınmaz numarası özellik arz eden olarak belirlenmektedir.

Örnekle açıklamak gerekirse Çalığışu Mahallesi 3209 Sokak No:1 Eskiizmir Caddesi ve 3209 sokak ile kesişmektedir. Taşınmazın geniş yol cephesi Eskiizmir Caddesinde olduğu

için 2022 yılı takdir komisyonu tarafından özellik arz eden bina olarak belirlenmiş ve 3209 Sokak No:1 için arsa metrekare değeri 3209 Sokak'ın m2 değeri olarak değil Eskiizmir Caddesinin metrekare olarak belirlenmiştir. Buna göre arsa metrekare değerleri ve oluşan vergi farkı tablolar ile gösterilmiştir.

**Tablo 4.1.** Özellik arz eden arsa metrekare birim değer listesi

Mahalle	Yol	Tek Baş. No	Tek Bit. No	Çift Baş. No	Çift Bit. No	Açıklama	Yıl	Fiyatı
Çalığıuşu	3209	1	1	2	2	3209 Sokak (1 – 2,2/A,2/B) 2022 ÖZ. Arz. Eden	2019	385,69
Çalığıuşu	3209	1	1	2	2	3209 Sokak (1 – 2,2/A,2/B) 2022 ÖZ. Arz. Eden	2020	429,23
Çalığıuşu	3209	1	1	2	2	3209 Sokak (1 – 2,2/A,2/B) 2022 ÖZ. Arz. Eden	2021	448,78
Çalığıuşu	3209	1	1	2	2	3209 Sokak (1 – 2,2/A,2/B) 2022 ÖZ. Arz. Eden	2022	7000,00
Çalığıuşu	3209	1	1	2	2	3209 Sokak (1 – 2,2/A,2/B) 2022 ÖZ. Arz. Eden	2023	11.302,55
Çalığıuşu	3209	1	1	2	2	3209 Sokak (1 – 2,2/A,2/B) 2022 ÖZ. Arz. Eden	2024	14.606,29

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Tablo 4.2.** Özellik arz eden bina vasıflı taşınmazı olan mükellef için vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklene	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen / Tahakkuk Eden	Fark Olarak Tarh Ed.
Arsa Vergisi	2022	976.500,00	2.278.500,00	3.255.500,00	6	5.856,00	13.674,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	976.500,00	2.278.500,00	3.255.500,00	0,60	585,60	1.367,40
Arsa Vergisi	2023	1.576.705,73	3.678.980,02	5.255.685,75	6	9.456,00	22.074,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	1.576.705,73	3.678.980,02	5.255.685,75	0,60	945,60	2.207,40
Arsa Vergisi	2024	2.037.576,81	4.754.345,88	6.791.922,69	6	12.222,00	28.524,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	2.037.576,81	4.754.345,88	6.791.922,69	0,60	1.222,20	2.852,40
<b>Toplam</b>						30.287,40	70.699,20

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıdaki örnekte söz konusu taşınmazın özellik arz eden bina vasfı taşıdığına tespit edildiğinde önlenecek vergi kaybı 70.699,20 TL'dir.

### **4.3. Binanın Kullanım Tarzının Tamamen Değişmesi Dolayısıyla Oluşan Kayıp ve Kaçaklar ve Önleme Yöntemleri**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 30. maddesinin 3. fıkrası, bir binanın kullanım tarzının tamamen değiştirilmesi veya bir binanın ikamete mahsus mahallerinden bazılarının depo, mağaza, dükkan ile ticari veya sanatsal amaçlarla kullanılan mahallere dönüştürülmesi durumunda emlak vergisinin değişeceğini belirtmektedir (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). Bu tür değişikliklerin ardından, taşınmazın yeni özelliklerine göre yeni bir bina vergisi mükellefiyetinin başlayacağı ve bu değişikliklerin olduğu tarihi takip eden bütçe yılı itibarıyla uygulanacağı aynı kanuna tabiidir.

Örneğin, bir binanın tamamen konut olarak kullanılan birimleri depo, mağaza, dükkan gibi ticari amaçlar için kullanılmaya başlandığında veya sanatsal faaliyetler için kullanılmaya başlandığında, bu durum emlak vergisi bakımından önem taşır. Çünkü taşınmazın kullanım amacı değiştiğinde vergiye tabi olabilecek yeni bir mükellefiyet doğar ve bu yeni duruma göre vergilendirme yapılır. Bu tür değişikliklerin vergilendirme konusunda doğru şekilde takip edilmesi, vergi yükümlülüklerinin adil bir şekilde belirlenmesini sağlar.

Binaların kullanılış şekilleri Hazine ve Maliye Bakanlığı ve Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl aktarılan binaların metrekare normal inşaat maliyet bedellerini gösterir cetvellerde yer almaktadır. Bu cetvellerde binaların kullanılış şekilleri gösterilmektedir. Binaların birim metrekare normal inşaat maliyet bedelleri bu kullanılış şekillerine göre farklı belirlendiğinden bu kullanılış şekilleri bina vergi değerinin belirlenmesi bakımından önemlidir (Maliye Bakanlığı - 2023 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel, 2023).

#### **4.3.1. Meskenin İşyerine Dönüştürülmesi**

Mesken vasıflı olarak beyan ettiği taşınmazını işyeri vasfına çeviren bir mükellefin belediyeye değişiklik bildiriminde bulunarak vergi mükellefiyetini değiştirmesi gerekmektedir. Fakat kanun gereği bildirim verme yükümlülüğü mükellefe yüklendiğinden, mükelleflerin bir bölümü bilgi eksiliği veya kasıtlı olarak bildirimde bulunmamaktadır

(24721 Sayılı Resmi Gazete, 2002). Bu durumda mesken vasıflı taşınmazların emlak vergisinin rayiç bedel üzerinden %0,2 alındığı, işyeri vasıflı taşınmazların emlak vergisinin rayiç bedel üzerinden %0,4 tahsil edildiği düşünüldüğünde ve işyerine vassına geçmesi dolayısıyla rayiç bedeli de değıştiğinden tahsil edilen vergi bakımından iki katı aşabilen kayıplar yaşanmaktadır.

Yukarıda açıklanan meskenin tamamen işyerine dönüştürülmesinin yanı sıra evin bir bölümünün işyeri olarak kullanılması da evin tamamının işyeri vassına dönüşmesine ve tamamının işyeri vergisi olarak tahakkuk etmesine sebep olmaktadır. Özellikle evden çalışmanın yaygınlaşmasıyla birlikte ev adresinde vergi mükellefiyeti başlatan kişiler bu konudaki bildirimleri belediyelere yapmamaktadır.

Karabağlar Belediyesi'nde meskenin işyerine dönüştürülmesinden doğan kayıp ve kaçakların önlenmesi için Diğer Gelirler Biriminde işyeri açılış veya kapanışlarını bildirerek Çevre Temizlik Vergisi mükellefiyetlerini başlatanlar için haftalık periyotla oluşturulan ticari işyeri listeleri tahakkuk birimine gönderilerek adres ve mükellef bazında taşınmazın vassı kontrol edilip, beyanı ile kullanım şekli uyuşmayan taşınmazlar işyerine dönüştürülerek vergi kayıp ve kaçağı önlenmektedir.

**Tablo 4.3.** Mesken vasıflı taşınmazını iş yeri olarak kullanan mükellef için vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklenen	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen / Tahakkuk Eden	Fark Olarak Tarh Eden
Bina Vergisi	2019	168.256,54	19.054,53	187.311,07	4	336,00	412,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2019	168.256,54	19.054,53	187.311,07	0,40	33,60	41,20
Bina Vergisi	2020	187.252,70	21.205,79	208.458,49	4	374,00	458,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2020	187.252,70	21.205,79	208.458,49	0,40	37,40	45,80
Bina Vergisi	2021	195.782,06	22.171,71	217.953,77	4	390,00	478,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2021	195.782,06	22.171,71	217.953,77	0,40	39,00	47,80
Bina Vergisi	2022	323.781,61	26.879,64	350.661,25	4	646,00	754,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	323.781,61	26.879,64	350.661,25	0,40	64,60	75,40
Bina Vergisi	2023	522.793,98	43.401,21	566.195,19	4	1.044,00	1.220,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	522.793,98	43.401,21	566.195,19	0,40	104,40	122,00
Bina Vergisi	2024	731.694,04	0,00	731.694,04	4	1.349,00	1.575,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	731.694,04	0,00	731.694,04	0,40	134,90	157,50
<b>Toplam</b>						4.552,90	5.386,70

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıda yer alan örnekte ikamet ettiği meskeni işyeri vasfıyla kullanmaya başlayan bir mükellefin tespiti durumunda 213. Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 114. maddesinde tanımlanan zaman aşımı süreleri göz önüne alınarak işlem yapıldığında Karabağlar Belediyesi için 5.386,70 TL tutarında ilave vergi geliri oluşmuştur (213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, 1961).

#### 4.3.2. Binanın Yıkılarak Arsaya Dönüştürülmesi

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 33. maddesinin 2. fıkrasına istinaden bir binanın yanması veya yıkılması sebebiyle vasfında değişiklik olması emlak vergisini değiştiren sebepler arasındadır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970).

Bir binanın tamamen harap olup, harabe vasfını alması, yıkılması veya yanması sonucuyla ortadan kalkması bina vergisinin sıfırlanarak taşınmazın arazi vasfına dönüşmesi sonucu mükellef açısından arsa vergisi mükellefiyeti başlamaktadır.

Eski binalarını kanuna ve usulüne uygun şekilde yıkım ruhsatı ve yapı ruhsatına başvurarak arsa vasfına dönüştüren mükellefler için belediyelere bu ruhsatları sunarak arsa bildirim vermeleri zorunludur. Karabağlar Belediyesi bünyesinde bu tarz arsaya dönüşüm işlemleri için aylık periyotlarda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından ilgili birimlere o ay içerisinde müdürlüklerine başvurularak alınan yapı ruhsatlarının birer örneği gönderilmekte ve ilgili memurca beyan taramaları yapılarak bildirim vermeyen mükelleflerin bildirimleri 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 30. maddesi gereği idarece kayıt altına alınmaktadır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970).

Yanan ve yıkılan yapılar ile ilgili işlemler 15 Ağustos 2012 tarih ve 28385 sayılı Resmi gazetede yayımlanan Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliği ile belediyelerin sorumluluğuna verilmiş olup, yanan ve yıkılan yapılar için form düzenleme ve bu işlemin Ulusal Adres Veri Tabanına (UAVT) işleme görevi belediyelere verilmiştir (Yanan Ve Yıkılan Yapılar Formu Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliği, 2012).

Bu form adından da anlaşılacağı gibi yanan veya yıkılan tüm yapılar için düzenlenmektedir. Buna istinaden belediyelerce taşınmazları için Yanan ve Yıkılan Yapı Formu hazırlanan taşınmazlar için mükelleflerin bu formla belediyelere başvurarak bildirim vermeleri durumunda taşınmazları arsa vasfına döndürülür.

Yıkımın ruhsatsız olarak yapıldığı durumlarda ise kanıtlayıcı belge bulunmadığı için binanın arsa vasfına dönüştüğünün tespit edilmesi güçtür. Bunun için işlem yapan memurlarca her işlem sırasında adres yada ada parsel bilgileri sorgulanarak coğrafi bilgi sistemlerine yüklenen görüntüler yada Google Street View görüntüleri kanıtlayıcı belge olarak değerlendirilmektedir.

Özellikle kaçak yıkımlarda binde iki olan bina vergisi oranının arsa vasfına dönüşüm sonrası binde altı olarak hesaplanacağı göz önüne alındığında mükellefler kaçak yıkımlarını bildirmeme konusunda büyük çaba sarf etmektedir.

### 4.3.3. Arazinin Arsaya Dönüştürülmesi

Emlak vergisi kanununun 33. maddesinin 4. Fıkrasında arazinin durumunda değişiklik meydana getiren hususlar ve olaylar belirtilmektedir (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). Bu belirtilen durumların oluşması halinde arazilerin vergi değeri değişmekte ve yeni bildirim verilmesi gerekmektedir.

16 Seri Nolu Emlak Vergisi Genel Tebliği'nin 5. maddesinde "Yapılacak yoklama sonucunda; zirai faaliyette kullanılmadığı başka amaçlara tahsis edildiği, boş veya iki yıl üst üste nadasa bırakıldığı tespit edilen arazinin arsaya ait esaslara göre vergilendirilmesi icabeder." denilmektedir (18447 Sayılı Resmi Gazete, 1984). Arazilerin metrekaare birim fiyatlarının arsalar ile kıyaslandığında çok daha düşük olması ve arazilerin büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde %0,2, arsa vergilerinin ise %0,6 olduğu düşünüldüğünde, yukarıda bahsedilen söz konusu değişiklikleri bildirmeyerek taşınmazını arsa vasfına dönüştürmeyen mükellefler çok ciddi oranda vergi kayıp ve kaçığına sebep olmaktadır.

Karabağlar Belediyesi tarafından söz konusu kayıp ve kaçığı önlemek için mükellefin yeni satın aldığı arazi vasıflı taşınmazı bildirmek üzere belediyeye başvurmasıyla taşınmazın bağlı bulunduğu İlçe Tarım Müdürlüğü ile Ziraat Odasına taşınmazın arazi vasfı taşıyıp taşımadığı, tarımsal faaliyetlere konu olup olmadığı sorulmaktadır. Aynı zamanda Danıştay 7. Dairesi'nin 19/06/1995 tarih ve 1995/2651 sayılı kararı ile 16. Seri Nolu Emlak Vergisi Genel Tebliği uyarınca bahse konu taşınmazın niteliğinin değiştiğinin yapılacak yoklama ile tespit edileceği yönündeki karara istinaden yoklama memurları tarafından tutulan yoklamaların sonuçlarına göre arsa vasfına dönüştürülmesinin gerekliliği tespit edilmektedir (Emlak Vergisini Tadil Eden Hususlar Hakkında Danıştay 7. Dairesi 1995/2651 Sayılı Kararı, 1995).

**Tablo 4.4.** Karabağlar Belediyesi arazi metrekare birim değer listesi

İlçe	Arazi Türü	Yılı	Fiyatı
Karabağlar	Taban	2024	1,189
Karabağlar	Sulak	2024	2,300
Karabağlar	Kıraç	2024	0,245
Karabağlar	Taban	2023	0,920
Karabağlar	Sulak	2023	1,780
Karabağlar	Kıraç	2023	0,190
Karabağlar	Taban	2022	0,570
Karabağlar	Sulak	2022	1,100
Karabağlar	Kıraç	2022	0,120
Karabağlar	Taban	2021	0,533
Karabağlar	Sulak	2021	1,014
Karabağlar	Kıraç	2021	0,105
Karabağlar	Taban	2020	0,510
Karabağlar	Sulak	2020	0,970
Karabağlar	Kıraç	2020	0,100
Karabağlar	Taban	2019	0,450
Karabağlar	Sulak	2019	0,870
Karabağlar	Kıraç	2019	0,091

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Öncelikle arazi türlerini açıklamak gerekirse; taban arazi, genellikle nehir vadileri ve alüvyal düzlükler gibi düşük rakımlı alanlarda bulunan, yüzey alanı düze veya düze oldukça yakın olan ve genellikle suya daha kolay erişebilen arazilerdir. Kıraç arazi su kaynaklarından uzak, su tutma kapasitesi düşük, genellikle rakımı yüksek, yüzey alanı meyilli ve genellikle kurak olan arazilerdir. Bu arazilerde bitki yetiştirmek zordur ve tarımsal faaliyetler su yetersizliği nedeniyle sınırlıdır. Sulak arazi ise taban ve kıraç arazilerin suya erişimi daha kolay olanlarını ifade etmektedir.

Arazi metrekare değer listesinde görüldüğü üzere, arazilerin birim maliyetleri çok düşüktür. Bunun yanı sıra arazinin şartlarını kaybedip arsa vasfına dönüştüğü durumlarda ise arsa metrekare değerleri araziye göre çok daha yüksektir. Bu durum emlak vergisinde kayıp kaçağa neden olması yanında tapuda kullanılan alım satım değeri üzerinden harç hesaplanması sırasında da ciddi kamu zararına neden olmaktadır. Karabağlar Belediyesi bünyesinde örnekle iki durumu da açıklamak gerekirse bir mükellefin Karabağlar ilçesine bağlı Uzundere Mahallesi'nde 500 m2 arazi vasfında taşınmazı olan bir mükellef yukarıdaki tabloda belirtilen değerler göz önüne alındığında arazi rayiç değeri çok düşük olduğundan

taşınmaz metrekare birim fiyatının taşınmaz metrekaresi ile çarpılması sonucu hesaplanan vergiye konu rayiç değeri 1000 TL'nin altında kaldığından 2023 yılına kadar emlak vergisi tahakkuk etmeyecektir. 2024 yılına geldiğimizde arazinin vergiye konu rayiç değeri 1.147,64 TL olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın vergiye konu rayiç değerinin binin katlarına aşağı yönlü yuvarlanarak binde iki oranındaki arazi vergisi üzerinden hesaplanması sonucunda 2,00 TL tutarında emlak vergisi ve 0,20 TL tutarında Tabiat ve Kültür Varlıkları Payı olmak üzere toplamda 2,20 TL vergi hesaplandığı görülmektedir.

**Tablo 4.5.** Karabağlar Belediyesi arsa metrekare birim değer listesi

Mahalle	Yol	Tek Baş. No	Tek Bit. No	Çift Baş. No	Çift Bit. No	Yıl	Fiyatı
Uzundere	3962/21	1	47	2	34	2019	141,11
Uzundere	3962/21	1	47	2	34	2020	157,04
Uzundere	3962/21	1	47	2	34	2021	164,19
Uzundere	3962/21	1	47	2	34	2022	700,00
Uzundere	3962/21	1	47	2	34	2023	1.130,26
Uzundere	3962/21	1	47	2	34	2024	1.460,63

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Aynı yıllarda arazi metrekare birim fiyatlarının listelendiği Tablo 4.4 ve arsa metrekare birim fiyatlarının listelendiği Tablo 4.5' te yer alan veriler incelendiğinde çok büyük oranda fark olduğu gözlemlenmektedir. Bu farka ilave olarak arazi vergisinin binde 2 arsa vergisinin ise binde 6 oran üzerinden hesaplandığı göz önünde alındığında iki taşınmaz arasındaki vergisel fark çok daha fazla büyükmektedir.

Diğer taraftan yukarıda özellikleri açıklanan örnek üzerinden arazi vasfını kaybedip arsa vasfına dönüşen ve mükellef tarafından arsa bildirim vermesi gereken bir taşınmaz için Karabağlar Belediyesi'nce arsa vasıflı taşınmazın rayiç değerinin ne olacağı ve bunun üzerinden ne kadar vergi tahakkuk edeceğini belirtmek gerekirse taşınmaz için belirlenen arsa metrekare birim fiyatının taşınmaz metrekaresi ile çarpılması sonucu oluşacak vergi kaybı aşağıdaki tablo ile gösterilebilir:

**Tablo 4.6.** Arazi vasıflı taşınmazı arsa vasıflı taşınmaza dönüşen mükellef için vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklenen	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen / Tahakkuk Eden	Fark Olarak Tarh Eden
Arsa Vergisi	2019	70.553,26	0,00	70.553,26	6	0,00	420,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2019	70.553,26	0,00	70.553,26	0,60	0,00	42,00
Arsa Vergisi	2020	78.518,72	0,00	78.518,72	6	0,00	468,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2020	78.518,72	0,00	78.518,72	0,60	0,00	46,80
Arsa Vergisi	2021	82.095,25	0,00	82.095,25	6	0,00	492,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2021	82.095,25	0,00	82.095,25	0,60	0,00	49,20
Arsa Vergisi	2022	350.000,00	0,00	350.000,00	6	0,00	2.100,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	350.000,00	0,00	350.000,00	0,60	0,00	210,00
Arsa Vergisi	2023	565.127,50	0,00	565.127,50	6	0,00	3.390,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	565.127,50	0,00	565.127,50	0,60	0,00	339,00
Arsa Vergisi	2024	730.314,27	0,00	730.314,27	6	0,00	4.380,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	730.314,27	0,00	730.314,27	0,60	0,00	438,00
<b>Toplam</b>						0,00	12.375,00

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıdaki örnekte arazi vasıflı taşınmazın arsa vasıflı taşınmaz özellikleri taşıdığına tespitini sonucunda önlenecek vergi kaybı 12.375,00 TL'dir.

Karabağlar Belediyesi sınırları içerisinde arazi vasıflı geniş alanlı taşınmazların en çok bulunduğu mahalleler merkeze uzak mesafede Kavacık ve Tırazlı adında iki mahalledir. Bu mahalleler 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 1. maddesinin 15. bendine göre vergiden muaftır. Karabağlar ilçesinde merkeze yakın konumlarda ise yapılaşma nedeniyle tarımsal faaliyet gösterilen taşınmaz yok denecek kadar azdır. Bu sebeple Karabağlar Belediyesi sınırları içerisinde vergilendirilebilir arazi vasıflı taşınmaz nadirdir. Bu sebeple arazi vasıflı taşınmazların arsaya dönüşümlerine yönelik özel bir çalışma yapılmamaktadır.

Emlak vergisi kanununa göre beyan mükellef tarafından bir kez verilmektedir. Dolayısıyla onlarca yıl önce alınıp arazi bildiriminde bulunulan bir taşınmazın halen aynı

vasfında bulunup bulunmadığını tespit edilmesi oldukça güçtür. Bunun için belirli dönemlerde ilgili birimlerce arazi vasıflı taşınmazların listesi çekilerek yoklama memurlarınca yerinde yoklama yaptırılarak tespitler sağlanabilir. Ancak yukarıda da bahsedilen kanun kapsamında Karabağlar İlçesi sınırlarında en yüksek tarımsal arazilerin mevcut olduğu mahallelerde vergi muafiyeti olduğu için yoklama memurlarının zaman ve enerjisini daha çok gelir getirecek tespitlerde kullanmak birimlerce daha uygun bulunmaktadır. Çok tereddütte kalındığında ve nadirde olsa merkeze yakın yerlerde arazi vasfında olup olmadığını tespiti için Karabağlar İlçe Tarım Müdürlüğü ve Karabağlarda faaliyet gösteren çiftçilerin bağlı bulunduğu Menderes Ziraat odası ile yazışmalar yapılmakta ve yoklama memurlarınca tutulacak yoklamalar talep edilmektedir.

#### **4.4. Beyanda Eksiklikler Dolayısıyla Oluşan Kayıp ve Kaçaklar ve Önleme Yöntemleri**

Kaçak yapılaşma, yerel yönetimlerin belirlediği imar planlarına, inşaat ruhsatlarına ve yasal düzenlemelere aykırı olarak yapılan yapılaşmaları ifade eder. Bu tür yapılar, gerekli izinler alınmadan, genellikle mühendislik ve mimarlık standartlarına uymadan inşa edilir (775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 1966).

Kaçak yapılaşma, belediyeler için ekonomik kayıplar, hukuki sorunlar, güvenlik riskleri, çevre tahribatı, alt yapı sorunları gibi birçok olumsuz etkiye neden olmaktadır. Kaçak yapılaşmalar belediyelerin kendi imkanlarıyla veya mükellefin beyanıyla tespit edilmektedir. Bu durum emlaka ait bilgilerin güvenilirliğini olumsuz etkilemektedir. Emlaka ait birçok parametre kullanılarak hesaplanan emlak vergisinde bu sebeple önemli kayıp ve kaçaklar oluşmaktadır.

##### **4.4.1. Arsa Üzerine Yapılan İlave Bağımsız Bölümlerin Beyan Edilmemesi**

Arsa üzerine yapılan ilave bağımsız bölümlerin belediyelere beyan edilmemesi, belediyeler açısından önemli emlak vergisi kayıplarına neden olmaktadır. Kaçak yapılaşma ve ilave bağımsızlar açısından bakıldığında Karabağlar ilçesi İzmir ilindeki en yüksek kaçak yapılaşma oranına sahip ilçelerden biridir. Bu durum, Karabağlar Belediyesi'nin arsa üzerine yapılan ilave bağımsız bölümlerim beyan edilmemesi dolayısıyla vergisel anlamda en çok kayıp yaşayan belediyelerin başında gelmesine sebep olmaktadır. Karabağlar ilçesinin

demografik yapısına bakıldığında mükelleflerinin maddi durumu ile eğitim ve kültürel seviyesinin kaçak yapılaşma ile ters orantılı olduğu görülmektedir.

Maliye Hazinesine, Karabağlar Belediyesine ve 3. kişilere ait olan arsalar üzerine enkaz vasıflı kaçak binalar inşa edilmesinin yanı sıra kendi arsası üzerine kiraya vererek gelir elde etmek, çocuklarına veya diğer akrabalarına tahsis etmek yada kendi ticari işyerlerini işletmek istemeleri gibi nedenlerle kaçak yollarla inşa edilmesi durumuna Karabağlar Belediyesi bünyesinde sıklıkla rastlanmaktadır.

Öncelikle belediyelerde emlak bildirimlerinin hangi koşullarda kayıt altına alındığının bilinmesi, kaçak bağımsızların nasıl oluştuğunun ve nasıl önlenmeye çalışıldığının anlaşılmasında çok büyük önem arz edecektir.

Bir taşınmazın beyanının belediye bilgi sisteminde kayıt altına alınabilmesi için öncelikle ada parsel bilgilerinin belediye bilgi yönetim sisteminde tanımlı ve aktif olması gerekmektedir. Bundan sonraki en önemli adım ise beyan kaydı girişinin yapılacağı bina için tanımlı bir dış kapı numarasının ve daire numaraların mevcut bulunması gerekliliğidir. Tüm bunlar için en önemli kriter taşınmaza ait bir numarataj belgesinin bulunmasıdır.

Numarataj belgesi, belediye sınırları içerisinde bulunan meydan, bulvar, cadde, yol, sokaklar ile bunlara cephesi bulunan yapılara adres tespiti yapıp, herhangi bir toprak parçası veya binanın coğrafi konumunu bakımından tanımlanmasını sağlamayan belgedir (Erbaa Belediyesi, 2024). Numarataj belgesi en kısa tanımıyla adres belirlenmesinde kullanılan ve bu belgeyi alan kişiyi hak sahibi yapmayan bir belge olarak tanımlanabilir. Numarataj belgeleri belediyelerde Plan ve Proje Müdürlüğü'ne bağlı Numarataj Şefliği birimince yerinde yapılan kontrol sonrası hazırlanarak verilmektedir. Buna göre arsa arazi ve bina olmak üzere her tür taşınmazın bir mahallesi, sokağı ve kapı numarası olmak zorundadır.

Numarataj belgeleri Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmektedir (26245 Sayılı Resmi Gazete, 2006).

Yeni bir yapının beyan altına alınabilmesi için kendine ait bir numarataj belgesinin olması gerekmektedir. Ruhsatlı başlanan ve devam eden yapılarda kat irtifakı kurulduğu sırada numarataj belgesine başvurularak binanın kat ve daire sayısı belirlenerek kat irtifakları tapu kayıtlarına işlenmektedir. Yani numarataj belgesi resmi ve usulüne uygun yapılan

yapılarda henüz arsa halindeyken de proje için verilebilmekte bağımsız bölümler belli olmaktadır. Numarataj belgesi özellikle Karabağlar Belediyesi gibi kaçak yapılaşmanın çok yoğun olduğu yerlerde ruhsatsız binalar için önem arz etmektedir.

Günümüzde Karabağlar Belediyesi'nde alınan tüm emlak bildirimleri numarataj tabanlı çalışmaktadır. Yani mükellef taşınmazı için numarataj belgesine başvurup yeni yaptığı yapı ile ilgili numarataj belgesi almadıysa o yapının beyanını verebilmesi mümkün değildir. Dolayısıyla halihazırda bitmemiş, inşaat halinde, tek oda ve kömürlük gibi yerlerde numarataj şefliğince numarataj belgesi düzenlenmemekte ve beyan alınabilecek daire numarası sistem üzerinde görünmemektedir. Karabağlar Belediyesince mükellef başvurusu üzerine bitmiş binalar için verilen numarataj belgesi örneği görselde sunulmuştur.





T.C. KARABAĞLAR BELEDİYESİ  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ  
(NUMARATAJ BELGE VE KROKİSİ)

SAYI:E.123456789

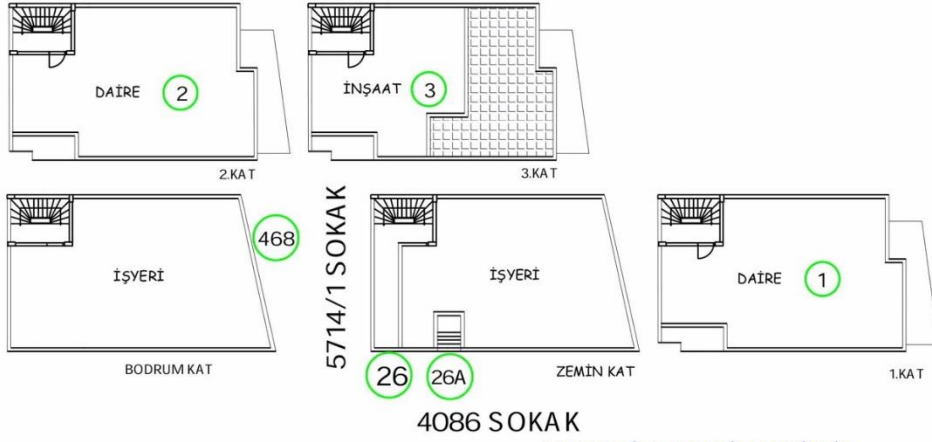
18/07/2022

Sayın..... **AD SOYAD** .....

..... **XXXXX** .....SOKAK..... **XXXXX** .....No

06/07/2022 Tarihli yazılı müracaatınız üzerine, yerinde yapılan inceleme ve araştırma sonucunda numaralama yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre BİNA'nın saptanmış bulunan numarataj durumu aşağıda gösterilmiştir.  
Bilgi edinilmesini rica ederim.

MAHALLESİ : **XXXXX**  
SOKAK NO : **XXXXX**  
DIŞ KAPI NO : **XXXXX**  
İÇ KAPI NO : 1-2 Daireler, 3 İnşaat, 26A İşyeri (Zemin Kat)  
Söz konusu bina ayrıca 5714/1 Sokaktan 468 İşyeri (Bodrum Kat) nosu almaktadır.



**RUHSAT İBRAZ EDİLMEMİŞTİR.**

Pafta No	Ada Numarası	Parsel Numarası	ONAY:	<b>AD SOYAD</b>
XXXX	XXXX	XXXX		Belediye Başkan a. Numarataj Birim Yetkilisi

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

e Doğrulama Kodu : xxxxxxxxxxxx Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/karabaglar-belediyesi-ebys>

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.7.** Karabağlar Belediyesi Plan Ve Proje Müdürlüğü Numarataj Belge ve Krokisi  
örneği

Karabağlar Belediyesi'nde numarataj belgesi alabilmek ve kayıp kaçakların önüne geçmek için Mali Hizmetler Müdürlüğü Gelir Birimi ile Numarataj Şefliği ortak çalışmaktadır. Yeni yaptığı yapı için numarataj belgesi almak isteyen bir mükellef bunun için Gelir Biriminden “Borcu Yoktur” yazısı almak zorundadır. Bu hem geçmiş emlak vergilerinin tahsili açısından hem de daha önce verilen beyanların kontrolü açısından önem arz etmektedir.

2021 yılına kadar numarataj belgesi için başvurunun ilk basamağı Gelir Birimi iken 2021 yılından sonra aslında uygulamanın kayıp kaçağı önlemek yerine daha büyük açık yarattığı fark edilmiş ve sistem değişikliğine gidilmiştir. Şöyle ki ilk basamakta Gelir Birimine gelen borcunu ödeyen ve “Borcu Yoktur” yazısını alan bir mükellefin daha sonraki adımda numarataj şefliğine başvurarak şartları sağlıyorsa yapının numaratajını aldıktan sonra belediyeyi terk ettiği ve bildirimde bulunma yükümlülüğünden kaçtığı tespit edilmiştir. Yıllarca yapılan bu uygulama dolayısıyla bir çok numarataj için borcu yoktur yazısı verildiği, numarataj şefliğince numarataj belgesi ve krokisinin alındığı fakat beyanlarının olmadığı anlaşılmıştır.

2021 yılında yapılan değişiklikle numarataj başvurusunun ilk basamağı numarataj şefliğine alınmıştır. Buna göre mükellef numarataj belgesi talebi için öncelikle tapusu ile numarataj şefliğine başvurmakta, numarataj şefliğince yerinde yapılan kontroller ile taşınmazın durumuna uygun numarataj krokisi hazırlanarak belge onaylanmadan ikinci adımda Gelir Birimine gönderilerek “Borcu Yoktur” yazısı talep edilmektedir. Böylece mükellefin elinde halihazırda çıkacak olan numarataj belgesinde eksik görünen kaçak katların beyanı tamamlanarak mükellefin bildirim vermeden belediyeyi terk etmesi önlenmiş ve kaçak katların beyanları numarataja uygun olarak sorunsuz ve eksiksiz şekilde tamamlanıyor hale gelmiştir.

2021 yılı öncesi sistem değişikliğinden önce Plan ve Proje Müdürlüğünden numarataj belge ve krokisini alan ve buna istinaden Mali Hizmetler Müdürlüğü Gelir Biriminin ilgili servisine gelerek yeni inşaa edilen bağımsız bölüm için bildirimde bulunmayan mükellefler Karabağlar Belediyesi için hala ciddi bir sorundur. Bu sorunun önüne geçmek için son zamanlarda ilgili birimlerce çok titizlikle çalışılmakta ve bir çok alandan çapraz sorgular yapılmaktadır. Alım satım işlemleri özellikle yoğun şekilde sorgunun yapıldığı işlemler olsa da doğalgaz bağlatmak, imar kanununun geçici 11. maddesi gereğince elektrik su bağlatmak, sosyal hizmetlerden yardım almak, muafiyetten faydalanmak ya da esnaf kefaletten kredi

çekmek için gerekli evrakları talep etmek üzere ilgili birimlere başvuran her mükellef için işlemler sırasında ilave kat kontrolleri çok yönlü yapılmaktadır.

Yukarıda açıklanan her türlü işlem için birime başvuran mükellefin taşınmazının ada parseli öncelikle belediye bilgi yönetim sistemindeki ortak işlemler menüsünde birime açık olan numarataj gezgini ekranından sorgulanmaktadır. Burada daha önceki yıllarda başvurulmuş ve alınmış numarataj belgesi varsa bu belgeye istinaden yapılan ilave katların kapıları mutlaka açık olmaktadır. Eğer sistem üzerinde mükellefin verdiği beyanlardan daha fazla bağımsız sayısı varsa bu ilave bir kat yapıldığı anlamına gelmektedir. Buradan sonra yapılacak ikinci işlem arşiv sistemi üzerinden numarataj belge ve krokisinin hangi tarihte alındığının sorgulanmasıdır. Karabağlar Belediyesi'nde her türlü bilgi ve belgeye pratik sorunsuz ve kağıt israfından kaçınılarak ulaşılabilmesi için toplam kalite yönetimi ilkeleri göz önüne alınarak E-Arşiv sistemi kurulmuş ve söz konusu eski numarataj belgelerinin hepsi diğer belediye arşivinde tutulması gerekli evraklar gibi arşiv sistemine taranmıştır. Bu birimlerce gerekli evraklara kolaylıkla ulaşılarak işlemlerin daha hızlı ve etkin yapılmasını sağlamaktadır. Numarataj belgesinin tarihi başka bir kanıtlayıcı belge bulunmadığı durumlarda bildirim sırasında ilave katın inşaat bitim tarihi olacağından önem taşımaktadır. Daha önce açıklandığı üzere mükelleflerin vergiden kaçınma durumları söz konusu olduğundan bitirdikleri kat için bitirildiği yıl numarataj belgesi almak üzere belediyeye başvurularına pratikten çok nadir rastlanmaktadır. Örneğin 2007 yılında bitirdiği bir ilave bağımsız 2012 yılında kiraya vermesi durumunda kiracının yerleşim yerini buraya aldirabilmesi için Nüfus Müdürlüğüne başvurması gerektiğinden ilave bağımsız katı Nüfus Müdürlüğünde görünür hale getirmesi için numarataj belgesi alması gerekmektedir. Fakat 2012 yılında başvuru yapıldığı için numarataj belgesi tarihi 2012 yılı olacak fakat asıl inşaat bitimi 2007 yılı olması gerekecektir. Dolayısıyla üçüncü adım olarak numarataj belgesine arşiv siteminden ulaşıldıktan sonra Karabağlar Belediyesi Coğrafi Bilgi Sistemleri üzerinden, İzmir Büyükşehir Belediyesi İki Boyutlu Kent Rehberinden ya da Google Maps görüntülerinden ilavenin numarataj belgesi tarihinden daha önce yapılıp yapılmadığı tespit edilmeye çalışılmaktadır. Numarataj belgesi ve görüntülerdeki tarihler göz önüne alınıp değerlendirilmesindeki asıl önemli nokta 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 114. Maddesinde belirtilen zamanaşımı sürelerinin dikkate alınıp alınmayacağıdır. Yani 2018 yılında bitirilmiş bir ilave bağımsız için numarataj belgesine 2024 yılında başvuruluyor olması belediyelerin emlak verginin tahakkuk ve tahsilatında 5 yıllık kayıp yaşanması anlamına gelmektedir.

Yukarıda belirtilen inceleme ve araştırma safhaları bizzat mükelleflerin gelip başvurması sırasında yapılmakta olup, aynı araştırmalar özellikle kayıp kaçak ilave katların tespiti için kurulan birimde Coğrafi Bilgi Sistemi Üzerinden yapılan ada parsel üzerinde kapı numarası çakıştırma işlemleri ile idarece de yapılmaktadır.

Coğrafi Bilgi Sistemleri, Dünya'yı ve üzerindeki olguları mekansal bakış açısıyla inceleyen, depolayan, analiz eden ve görselleştiren bir bilgi sistemidir (Değerliyurt ve Çabuk, 2015: 37). CBS, coğrafi verilerin haritalar, grafikler ve raporlar şeklinde sunulmasını sağlayarak, çeşitli alanlarda karar verme süreçlerini destekler.

Coğrafi Bilgi Sistemleri, kaçak kat tespitinde güçlü bir araç olarak kullanılabilir. Bu yöntem, yetkililere kaçak yapılaşmayı hızlı, etkili ve doğru bir şekilde belirlemede yardımcı olur. Coğrafi Bilgi Sistemleri'nin görüntü işleme yetenekleri kullanılarak farklı zaman dilimlerinden alınan uydu görüntüleri ve hava fotoğrafları karşılaştırılarak binalardaki kat sayısındaki değişiklikler belirlenebilmektedir. Ayrıca yapay zeka ve görüntü işleme teknikleri kullanılarak bu taramalar otomatik olarak yapılabilmektedir. Böylelikle büyük alanlarda hızlı incelemeler gerçekleştirilmektedir. İmar kayıtları ile Coğrafi Bilgi Sistemi'ndeki veriler otomatik olarak karşılaştırılarak, ruhsatsız katlar veya izinsiz yapılan değişiklikler hızla tespit edilebilmektedir.

Karabağlar Belediyesi'nin ilgili birim personelleri ve kullandığı teknolojiler ile tespit etmiş olduğu arsa üzerindeki kaçak yapılaşmalar aşağıdaki örneklerde incelenmektedir.

**Örnek 1:** Mükellefin 2015 yılında aldığı 200 m<sup>2</sup> arsa alanı olan taşınmazı üzerinde 2 meskeni mevcut iken 3. bağımsız bölüm olarak 2017 yılında 250 m<sup>2</sup> 1. Sınıf betonarme, kalorifer ve asansörü olmayan ticari işyeri yaptığı tespit edildiğinde;

Adres Bilgileri	Bina Bilgileri	Veraset Bilgileri	Açıklama	Kapanış Bilgileri
*Adres	14692,63	Bahçelievler Mahallesi Ali Rıza Avni Bulvarı No:XX D:XX		
*Arsa Sokak	113	Ali Rıza Avni Bulvarı		
Mahalle	BAHÇELIEVLER	Cadde / Sokak	Ali Rıza Avni Bulvarı	
Dış Kapı No	X	Kapı No Ek	Kat	Daire / Bölüm No
Blok Adı		Pafta	Ada	Parsel
		L18A13A2B	8582	22

Geldiği Kent Bilgileri	
Kentli No	Adı Soyadı
Görüntülenecek veri yok	

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.8.** Kaçak işyeri ile ilgili kentli adres bilgileri paneli

Beyan Hesaplama Bilgileri		Beyan Hesaplama Bilgileri		Beyan Hesaplama Bilgileri	
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>
19-İnşaat m2 Bedeli	1.308,60	19-İnşaat m2 Bedeli	1.308,60	19-İnşaat m2 Bedeli	1.308,60
20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	250,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	250,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	250,00
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	327.150,00	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	327.150,00	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	327.150,00
<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>	
22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	327.150,00	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	327.150,00	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	327.150,00
Aşınma Oranı %	4	Aşınma Oranı %	4	Aşınma Oranı %	4
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	13.086,00	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	13.086,00	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	13.086,00
26-Bina Maliyeti (24-25)	314.064,00	26-Bina Maliyeti (24-25)	314.064,00	26-Bina Maliyeti (24-25)	314.064,00
<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>	
Arsa m2 Değeri	3.273,59	Arsa m2 Değeri	3.273,59	Arsa m2 Değeri	3.273,59
*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	100,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	100,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	100,00
27-Arsa Değeri	327.359,00	27-Arsa Değeri	327.359,00	27-Arsa Değeri	327.359,00
<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>	
Asgari Beyan Değeri (26+27)	641.423,00	Asgari Beyan Değeri (26+27)	641.423,00	Asgari Beyan Değeri (26+27)	641.423,00
Beyan Rayiç Değeri	641.423,00	Beyan Rayiç Değeri	713.839,66	Beyan Rayiç Değeri	746.355,06
Vergiye Esas Rayiç Değer	641.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	713.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	746.000,00
Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00
Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00
Vergi Oranı %	4,00	Vergi Oranı %	4,00	Vergi Oranı %	4,00
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>2.564,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>2.852,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>2.984,00</b>

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.9.** Kaçak ticari işyeri bulunan mükellefin 2019 – 2021 yılları arasında tahakkuk ettirilen vergileri

Beyan Hesaplama Bilgileri		NORMAL
<b>İnşaat Maliyeti</b>		
19-İnşaat m2 Bedeli	1.910,13	
20-Bina Yüzölç. (Hıs. Düşen m2)	250,00	
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	477.532,50	
<b>Bina Aşınma</b>		
22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	477.532,50	
Aşınma Oranı %	6	
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	28.651,95	
26-Bina Maliyeti (24-25)	448.880,55	
<b>Arsa Değeri</b>		
Arsa m2 Değeri	6.300,00	
*Arsa Yüzölçümü(Hıs. Deşen m2)	100,00	
27-Arsa Değeri	630.000,00	
<b>Hesaplama</b>		
Asgari Beyan Değeri (26+27)	1.078.880,55	
Beyan Rayiç Değeri	1.078.880,55	
Vergiye Esas Rayiç Değer	1.078.000,00	
Kamulaştırma Değeri	0,00	
Muafiyet Değeri	0,00	
Vergi Oranı %	4,00	
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>4.312,00</b>	

Beyan Hesaplama Bilgileri		NORMAL
<b>İnşaat Maliyeti</b>		
19-İnşaat m2 Bedeli	1.910,13	
20-Bina Yüzölç. (Hıs. Düşen m2)	250,00	
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	477.532,50	
<b>Bina Aşınma</b>		
22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	477.532,50	
Aşınma Oranı %	6	
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	28.651,95	
26-Bina Maliyeti (24-25)	448.880,55	
<b>Arsa Değeri</b>		
Arsa m2 Değeri	6.300,00	
*Arsa Yüzölçümü(Hıs. Deşen m2)	100,00	
27-Arsa Değeri	630.000,00	
<b>Hesaplama</b>		
Asgari Beyan Değeri (26+27)	1.078.880,55	
Beyan Rayiç Değeri	1.742.014,48	
Vergiye Esas Rayiç Değer	1.742.000,00	
Kamulaştırma Değeri	0,00	
Muafiyet Değeri	0,00	
Vergi Oranı %	4,00	
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>6.968,00</b>	

Beyan Hesaplama Bilgileri		NORMAL
<b>İnşaat Maliyeti</b>		
19-İnşaat m2 Bedeli	1.910,13	
20-Bina Yüzölç. (Hıs. Düşen m2)	250,00	
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	477.532,50	
<b>Bina Aşınma</b>		
22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	477.532,50	
Aşınma Oranı %	6	
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	28.651,95	
26-Bina Maliyeti (24-25)	448.880,55	
<b>Arsa Değeri</b>		
Arsa m2 Değeri	6.300,00	
*Arsa Yüzölçümü(Hıs. Deşen m2)	100,00	
27-Arsa Değeri	630.000,00	
<b>Hesaplama</b>		
Asgari Beyan Değeri (26+27)	1.078.880,55	
Beyan Rayiç Değeri	2.251.205,31	
Vergiye Esas Rayiç Değer	2.251.000,00	
Kamulaştırma Değeri	0,00	
Muafiyet Değeri	0,00	
Vergi Oranı %	4,00	
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>9.004,00</b>	

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

#### Şekil 4.10. Kaçak ticari işyeri bulunan mükellefin 2022 – 2024 yılları arasında tahakkuk ettirilen vergileri

Tespit edilen vergi kayıp ve kaçağı, geriye dönük 5 yıllık zaman aşımı süresi göz önüne alınarak tahakkuk ettirildiğinde Karabağlar Belediyesi bütçesine 28.684,00 TL vergi geliri olarak yansımaktadır.

**Örnek 2:** Mükellefin 2015 yılında aldığı 200 m2 arsa alanı olan taşınmazı üzerinde 2 meskeni mevcut iken 3. bağımsız bölüm olarak 2012 yılında 200 m2 2. Sınıf betonarme, kalorifer ve asansörü olmayan mesken vasıflı taşınmazın var olduğu sonradan tespit edildiğinde;

Adres Bilgileri	Bina Bilgileri	Veraset Bilgileri	Açıklama	Kapanış Bilgileri
*Adres	14692,63	Bahçelievler Mahallesi Ali Rıza Avni Bulvarı No:XX D:XX		
*Arsa Sokak	113	Ali Rıza Avni Bulvarı		
Mahalle	BAHÇELİEVLER	Cadde / Sokak	Ali Rıza Avni Bulvarı	
Dış Kapı No	X	Kapı No Ek	Kat	Daire / Bölüm No
Blok Adı		Pafta	Ada	Parsel
		L18A13A2B	8582	22

Geldiği Kent Bilgileri	
Kentli No	Adı Soyadı
Görüntülenecek veri yok	

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.11.** Kaçak mesken ile ilgili kentli adres bilgileri paneli

Beyan Hesaplama Bilgileri		Beyan Hesaplama Bilgileri		Beyan Hesaplama Bilgileri	
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>	<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>NORMAL</b>
19-İnşaat m2 Bedeli	723,71	19-İnşaat m2 Bedeli	723,71	19-İnşaat m2 Bedeli	723,71
20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	200,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	200,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	200,00
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	144.742,00	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	144.742,00	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	144.742,00
<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>	
22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	144.742,00	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	144.742,00	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	144.742,00
Aşınma Oranı %	10,00	Aşınma Oranı %	10,00	Aşınma Oranı %	10,00
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	14.474,20	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	14.474,20	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	14.474,20
26-Bina Maliyeti (24-25)	130.267,80	26-Bina Maliyeti (24-25)	130.267,80	26-Bina Maliyeti (24-25)	130.267,80
<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>	
Arsa m2 Değeri	3.273,59	Arsa m2 Değeri	3.273,59	Arsa m2 Değeri	3.273,59
*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	125,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	125,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	125,00
27-Arsa Değeri	409.198,75	27-Arsa Değeri	409.198,75	27-Arsa Değeri	409.198,75
<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>	
Asgari Beyan Değeri (26+27)	539.466,55	Asgari Beyan Değeri (26+27)	539.466,55	Asgari Beyan Değeri (26+27)	539.466,55
Beyan Rayiç Değeri	539.466,55	Beyan Rayiç Değeri	600.372,32	Beyan Rayiç Değeri	627.719,28
Vergiye Esas Rayiç Değer	539.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	600.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	627.000,00
Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00
Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00
Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>1.078,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>1.200,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>1.254,00</b>

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

**Şekil 4.12.** Kaçak mesken vasıflı taşınmazı bulunan mükellefin 2019 – 2021 yılları arasında tahakkuk ettirilen vergileri

Beyan Hesaplama Bilgileri		Beyan Hesaplama Bilgileri		Beyan Hesaplama Bilgileri	
İnşaat Maliyeti	NORMAL	İnşaat Maliyeti	NORMAL	İnşaat Maliyeti	NORMAL
19-İnşaat m2 Bedeli	1.056,36	19-İnşaat m2 Bedeli	1.056,36	19-İnşaat m2 Bedeli	1.056,36
20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	200,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	200,00	20-Bina Yüzölç. (His. Düşen m2)	200,00
21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	211.272,00	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	211.272,00	21-Binanın İnş. Maliyeti (19x20)	211.272,00
<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>		<b>Bina Aşınma</b>	
22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00	22-Asansör Farkı (21x%6)	0,00
23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00	23-Kalorifer Farkı (21x%8)	0,00
24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	211.272,00	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	211.272,00	24-Asg. Bina Maliyeti (21+22+23)	211.272,00
Aşınma Oranı %	10,00	Aşınma Oranı %	10,00	Aşınma Oranı %	10,00
25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	21.127,20	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	21.127,20	25-Aşınma İnd. (24x%Aş. Oranı)	21.127,20
26-Bina Maliyeti (24-25)	190.144,80	26-Bina Maliyeti (24-25)	190.144,80	26-Bina Maliyeti (24-25)	190.144,80
<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>		<b>Arsa Değeri</b>	
Arsa m2 Değeri	6.300,00	Arsa m2 Değeri	6.300,00	Arsa m2 Değeri	6.300,00
*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	125,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	125,00	*Arsa Yüzölçümü(His. Deşen m2)	125,00
27-Arsa Değeri	787.500,00	27-Arsa Değeri	787.500,00	27-Arsa Değeri	787.500,00
<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>		<b>Hesaplama</b>	
Asgari Beyan Değeri (26+27)	977.644,80	Asgari Beyan Değeri (26+27)	977.644,80	Asgari Beyan Değeri (26+27)	977.644,80
Beyan Rayiç Değeri	977.644,80	Beyan Rayiç Değeri	1.578.554,18	Beyan Rayiç Değeri	2.039.965,57
Vergiye Esas Rayiç Değer	977.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	1.578.000,00	Vergiye Esas Rayiç Değer	2.039.000,00
Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00	Kamulaştırma Değeri	0,00
Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00	Muafiyet Değeri	0,00
Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00	Vergi Oranı %	2,00
<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>1.954,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>3.156,00</b>	<b>VERGİ TUTARI</b>	<b>4.078,00</b>

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

#### Şekil 4.13. Kaçak ticari işyeri bulunan mükellefin 2022 – 2024 yılları arasında tahakkuk ettirilen vergileri

Tespit edilen vergi kayıp ve kaçağı, geriye dönük 5 yıllık zaman aşımı süresi göz önüne alınarak tahakkuk ettirildiğinde Karabağlar Belediyesi bütçesine 12.720,00 TL vergi geliri olarak yansımaktadır.

#### 4.4.2. Bina Yüz Ölçümlerinin Eksik Bildirilmesi

14 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği'nde "Emlak vergisine esas olacak bina değerinin tespitinde binanın dıştan dışa yani brüt yüzölçümü esas alınmaktadır." denilmektedir. Yani emlak vergisinde binanın yüzölçümü dış duvarlar dahil olmak üzere uçtan uca yapılan brüt ölçü dikkate alınmaktadır. Buradan anlaşılacağı üzere brüt hesaplamanın içine sadece kullanım alanı değil kömürlük, merdiven boşlukları, kapıcı dairesi, kalorifer dairesi, sığınak ve otopark gibi ortak kullanım alanlarındaki paylarda girmektedir. Dıştan dışa brüt alanın net olarak bilinmediği durumlarda net alana (faydalanılan alan) %25 ilave etmek brüt alan bulmakta kolaylık sağlayacaktır (Can, Bülbül, ve Dağışan, 2019).

Ruhsatlı başlanarak devam eden ve ruhsata uygun şekilde tamamlanan binalar için ilgili Belediyelerin İmar Müdürlüğü'nce verilen oturma raporlarında, kullanım alanı olarak ifade edilen net alan, balkonlar ve eklentileri dahil edilerek hesaplanan brüt alan ve otopark sığınak gibi ortak kullanım alanlarından gelen paylarında eklenerek hesaplandığı genel brüt alan ayrı ayrı belirtildiğinden kat irtifaklı ya da kat mülkiyetli binalarda binanın kullanım alanı dolayısıyla emlak vergisi yönünden kayıp yaşanmamaktadır. 2000 yılından önceki yıllarda hazırlanan ve o zaman ki düzenlenmelere göre sadece net alanın verildiği oturma raporlu binalarda birimlerde yukarıda bahsedildiği üzere net alana %25 eklenerek bu brüt alan üzerinden emlak vergisi tahakkuk ettirilmektedir.

Emlak vergisinde binaların yüz ölçümünden kaynaklı kayıp ve kaçaklar en büyük oranda ruhsatsız yapılan kaçak binalarda yaşanmaktadır. Belli bir mimari projeye göre yapılmamış, mimarı çizimleri ve ölçümleri olmayan dolayısıyla da oturma raporları bulunmayan bu yapılar mükellefin bildirim usulüne göre tahakkuk ettirilmektedir. Yani mükellefin beyanı esastır hükmünden hareketle bildirimde mükellef taşınmazı için dıştan dışa yüz ölçümü olarak kaç metrekare bildirirse emlak vergisi onun üzerinden tahakkuk etmektedir. Fakat bu verilen metrekare değerleri çok büyük oranda eksik bildirilmektedir. Gerek vergiden kaçınmak gerekse kanunda bahse konu binanın duvarları dahil dıştan dışa ölçülmesi gerektiğinden habersiz olunması dolayısıyla vergi kayıp kaçaklarının yaşandığı en büyük sorundan birisi de hatalı metrekare bildirimleri olmaktadır. Özellikle Karabağlar ilçesinin kaçak yapılaşma konusunda İzmir'in en yüksek paya sahip ilçelerinden olduğu göz önüne alındığında sorunun boyutu daha da belirgin hale gelmektedir.

**Tablo 4.7.** Mesken vasıflı taşınmazında eksik metrekare bildiren mükellef için vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklenen	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen / Tahakkuk Eden	Fark Olarak Tarh Eden
Bina Vergisi	2019	111.318,32	52.153,69	163.472,01	2	220,00	104,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2019	111.318,32	52.153,69	163.472,01	0,20	22,00	10,40
Bina Vergisi	2020	123.886,15	58.041,85	181.928,00	2	246,00	116,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2020	123.886,15	58.041,85	181.928,00	0,20	24,60	11,60
Bina Vergisi	2021	129.529,16	60.685,66	190.214,82	2	258,00	120,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2021	129.529,16	60.685,66	190.214,82	0,20	25,80	12,00
Bina Vergisi	2022	219.079,36	75.763,36	294.752,72	2	436,00	152,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	219.079,36	75.763,36	294.752,72	0,20	43,60	15,20
Bina Vergisi	2023	353.736,48	122.186,00	475.922,48	2	704,00	244,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	353.736,48	122.186,00	475.922,48	0,20	70,40	24,40
Bina Vergisi	2024	457.133,66	157.900,96	615.034,62	2	912,00	316,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	457.133,66	157.900,96	615.034,62	0,20	91,20	31,60
<b>Toplam</b>						3.053,60	1.157,20

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıdaki örnekte mesken vasıflı taşınmazının bina yüz ölçümünü için 93,00 m<sup>2</sup> bildirimde bulunan mükellefin yapılan tespit sonucu meskeninin 152,50 m<sup>2</sup> olduğu anlaşılmış olup buna istinaden önlenecek vergi kaybı 1.157,20 TL'dir.

**Tablo 4.8.** İşyeri vasıflı taşınmazında eksik metrekare bildiren mükellef için vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklenen	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen / Tahakkuk Eden	Fark Olarak Tarh Eden
Bina Vergisi	2019	638.671,21	53.886,56	692.557,77	4	2.552,00	216,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2019	638.671,21	53.886,56	692.557,77	0,40	255,20	21,60
Bina Vergisi	2020	710.777,19	59.970,35	770.747,54	4	2.840,00	240,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2020	710.777,19	59.970,35	770.747,54	0,40	284,00	24,00
Bina Vergisi	2021	743.153,09	62.702,00	805.855,09	4	2.972,00	248,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2021	743.153,09	62.702,00	805.855,09	0,40	297,20	24,80
Bina Vergisi	2022	1.213.593,90	71.029,24	1.284.623,14	4	4.852,00	284,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	1.213.593,90	71.029,24	1.284.623,14	0,40	485,20	28,40
Bina Vergisi	2023	1.959.529,39	114.687,36	2.074.216,75	4	7.836,00	460,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	1.959.529,39	114.687,36	2.074.216,75	0,40	783,60	46,00
Bina Vergisi	2024	2.532.299,83	148.210,48	2.680.510,31	4	10.128,00	592,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	2.532.299,83	148.210,48	2.680.510,31	0,40	1.012,80	59,20
<b>Toplam</b>						34.298,00	2.244,00

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıdaki örnekte işyeri vasıflı taşınmazının bina yüz ölçümü 485,00 m<sup>2</sup> olmasına rağmen 350,00 m<sup>2</sup> bildirimde bulunan mükellefin işyeri vasıflı taşınmazı için yapılan tespit sonucunda önlenecek vergi kaybı 2.244,00 TL'dir.

2018 yılında İmar Kanunu'na 7143 sayılı Kanun ile eklenen geçici 16. maddeye istinaden mükelleflerin imar barışına başvurduklarında Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından doğru ölçümler yapılmıştır ve bu değerler bakanlıkça verilen yapı kayıt belgelerinde yer almaktadır. Karabağlar Belediyesi kaçak binalarda hatalı metrekare bildirimlerinden doğan vergi kaybı ve kaçaklarının önlenmesi için, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndan yapı kayıt belgesine başvuran mükelleflerin listesini talep etmiştir. Bakanlıkça Karabağlar Belediyesine bildirilen 26.000 kişilik mükellef listesi, ilgili birimlerce kontrol edilmekte ve tespit edilen farklar geriye dönük zaman aşımı süreleri göz önüne alınarak vergilendirilmektedir.

#### 4.5. Binaların İnşaat Türleri ve Sınıflarının Hatalı Bildirilmesi

Emlak vergisi hesaplamalarında kullanılan temel unsurlardan biri de inşaatların türleri ve sınıflarıdır. Farklı inşaat türü ve sınıfı emlak vergisi tahakkukunda farklı sonuçlar ortaya çıkarmaktadır. Diğer bir ifade ile vergi konusu binanın kullanım tarzı, inşaat sınıfı ve türü o bina için ödenecek emlak vergisinin tespitinde kullanılacak önemli hesaplama kalemleridir.

Binalar inşaat türlerine göre ayrıldıklarında Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün 9. maddesine istinaden çelik karkas, betonarme karkas, yığma kargir, yarı yığma kargir, ahşap bina, çamur harçlı taş bina, gecekondü bina ve kerpiç olmak üzere 8 gruba ayrılmıştır.

Ruhsatlı başlanarak yapı kullanım belgesi yada diğer adıyla oturma raporu olan bu belgede belirtilen bina türüne göre bildirim alınarak emlak vergisi sorunsuz tahakkuk ettirilebilmektedir. Ruhsatsız yani oturma raporu olmayan kaçak binalarda ise inşaat türünü tespit etmek güç olup, yoklama tutularak tespit edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte İmar Kanunu'na 7143 sayılı Kanun ile eklenen geçici 16. maddeye istinaden mükelleflerin imar barışına başvurarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen yapı kayıt belgesinden de yararlanılabilir (30425 Sayılı Resmi Gazete, 2018).

Aynı tüzüğün 10. maddesinde binaların inşaat sınıflarına göre, lüks inşaat, birinci sınıf inşaat, ikinci sınıf inşaat, üçüncü sınıf inşaat, basit inşaat olarak sınıflandırılacağı belirtilmiştir. Tablo 6 'da açıklanan bina inşaat sınıflarının tespitine dair cetvelde inşaat aksamaları ile ilgili ayrıma gidilerek 10 gruba ayrılmıştır. Bina sınıfının tespitiyle ilgili olarak Emlak Vergisi Genel Tebliğlerinde yer alan açıklamalardan faydalanılmaktadır. Bina inşaat sınıflarının tespitine dair cetvelden yapılan tespit sırasında bu sınıflandırma özelliklerinden yarıdan fazlası yoksa diğer özellikleri göz önüne alınarak en yakın olduğu sınıfa dahil edilir (B.07.1.GİB.4.41.15.01-EVK-2010-3-58 Sayılı Kocaeli Vergi Dairesi Özelgesi, 2010). Örneğin cetvelden yapılan tespitlerde binanın 5 özelliği ikinci sınıf inşaat, 4 özelliği üçüncü sınıf inşaat, 1 özelliği de birinci sınıf inşaat dahilse yarıdan fazla özelliği 2. sınıf inşaatına dahil olduğu için bina ikinci sınıf olarak değerlendirilmelidir.

Bina özellikleri 3. sınıf inşaat olarak beyan edilen ancak, özellikleri dolayısıyla 1. sınıf inşaat sınıfına dahil olması gereken 2 katlı mesken vasıflı taşınmazı olan bir mükellef tespit

edildiğinde önlenebilen vergi kaybı ve kaçacağı ile ilgili vergi ihbarnamesi aşağıdaki örnekte sunulmaktadır.

**Tablo 4.9.** Hatalı bildirilen bina inşaat sınıfları ile ilgili vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklenebilen	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen / Tahakkuk Eden	Fark Olarak Tarh Eden
Bina Vergisi	2019	111.318,32	90.886,32	202.204,64	2	220,00	182,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2019	111.318,32	90.886,32	202.204,64	0,20	22,00	18,20
Bina Vergisi	2020	123.886,15	101.147,39	225.033,54	2	246,00	8,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2020	123.886,15	101.147,39	225.033,54	0,20	24,60	202,00
Bina Vergisi	2021	129.529,16	105.754,66	235.283,82	2	258,00	20,20
Kültür ve T.V.K. Payı	2021	129.529,16	105.754,66	235.283,82	0,20	25,80	210,00
Bina Vergisi	2022	219.079,36	131.875,94	350.955,30	2	436,00	21,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	219.079,36	131.875,94	350.955,30	0,20	43,60	264,00
Bina Vergisi	2023	353.736,48	212.933,50	566.669,98	2	704,00	26,40
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	353.736,48	212.933,50	566.669,98	0,20	70,40	428,00
Bina Vergisi	2024	457.133,66	275.173,96	732.307,62	2	912,00	552,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	457.133,66	275.173,96	732.307,62	0,20	91,20	55,20
<b>Toplam</b>						3.053,60	2.021,80

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıdaki örnekte mükellefin taşınmazının inşaat sınıfındaki hatanın tespiti sonucunda önlenebilen vergi kaybı 2.021,80 TL'dir.

**Tablo 4.10.** Hatalı bildirilen bina inşaat türü ile ilgili vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklenen	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen /	Fark Olarak Tarh Eden
Bina Vergisi	2019	82.298,24	4.954,55	87.252,79	2	164,00	10,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2019	82.298,24	4.954,55	87.252,79	0,20	16,40	1,00
Bina Vergisi	2020	91.589,71	5.513,92	97.103,63	2	182,00	12,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2020	91.589,71	5.513,92	97.103,63	0,20	18,20	1,20
Bina Vergisi	2021	95.761,62	5.765,08	101.526,70	2	190,00	12,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2021	95.761,62	5.765,08	101.526,70	0,20	19,00	1,20
Bina Vergisi	2022	211.154,43	7.400,20	218.554,63	2	422,00	14,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	211.154,43	7.400,20	218.554,63	0,20	42,20	1,40
Bina Vergisi	2023	340.940,50	11.948,73	352.889,23	2	680,00	24,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	340.940,50	11.948,73	352.889,23	0,20	68,00	2,40
Bina Vergisi	2024	440.597,41	15.441,34	456.038,75	2	880,00	32,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	440.597,41	15.441,34	456.038,75	0,20	88,00	3,20
<b>Toplam</b>						2.769,80	114,40

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıdaki örnekte mükellefin taşınmazının inşaat sınıfındaki hatanın tespiti sonucunda önlenecek vergi kaybı 114,40 TL'dir.

Binanın yüzölçümünün eksik bildirilmesi veya binanın hatalı bildirilen inşaat türü ve sınıfı ile ilgili olarak en etkili kullanılacak ve kesin sonuçlar yaratacak yöntem yoklama ile tespittir. Karabağlar Belediyesi'nde de bundan kaynaklı kayıp ve kaçakları önlemek için yoklama etkin bir şekilde kullanılmaktadır.

Şöyle ki inşaat türü veya sınıfı yanlış beyan edilen taşınmazlar, belediyelerin mali kaynaklarını olumsuz etkileyen önemli sorunlardan biridir. Bu tür yanlış beyanlar, belediyelerin vergi ve harç gelirlerinde kayıplara neden olabilir ve vergi adaletini zedeler. Yoklama uygulaması, belediyeler tarafından yapılan fiziksel denetimler yoluyla beyan edilen bilgilerin doğruluğunu kontrol etme sürecidir. Bu denetimler, inşaat türü ve sınıfı gibi kritik bilgilerin doğru beyan edilmesini sağlar. Doğru beyan, vergi ve harç tahsilatının adil ve doğru bir şekilde yapılmasını temin eder.

Yoklama uygulamaları, yanlış beyanların tespit edilip düzeltilmesini sağlayarak, doğru ve eksiksiz vergi tahsilatı yapılmasını sağlar. Bu, yerel yönetimlerin mali kaynaklarının artırılmasına katkıda bulunur. Ayrıca yoklama uygulamaları, tüm mükelleflerin eşit şartlarda vergilendirilmesini sağlar. Yanlış beyanların tespiti ve düzeltilmesi, vergi yükünün adil bir şekilde dağıtılmasına yardımcı olur. Bu durum da vergi adaletini ve mükellefler arasındaki eşitliği sağlar.

Doğru ve güvenilir veri, belediyelerin planlama ve politika geliştirme süreçlerinde hayati önem taşır. Yoklama uygulamaları, taşınmazlarla ilgili verilerin doğruluğunu sağlayarak, karar alma süreçlerine katkıda bulunur. Ayrıca yoklama uygulamaları, gelecekteki yanlış beyanları önlemeye yönelik bir caydırıcı unsur olarak da işlev görür. Mükellefler, sıkı denetim ve yoklama uygulamalarının farkında olduklarında, beyanlarını doğru yapma eğiliminde olurlar. Bilimsel ve teknik yöntemlerle desteklenen yoklama uygulamaları, belediyelerin denetim ve kontrol fonksiyonlarını etkin bir şekilde yerine getirmelerini sağlar.

#### **4.6. Binaların Özelliklerinin Değişmesi**

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 33. maddesinin 1 ile 7. fıkraları arasında yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin hem bina hem de arazi ve arsa vergisi mükellefiyetini başlatacağı hüküm altına alınmıştır (13576 Sayılı Resmi Gazete, 1970). İlgili kanun hükmüne göre yeni bina inşa edilmesi, mevcut binalara ilaveler yapılması, kalorifer, klima, asansör ilave edilmesi yeni inşaat hükmünde sayılmaktadır. Aynı kanunun 23. maddesinde belirtildiği üzere vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde emlak vergisi bildirim vermesi zorunludur. Bunlara istinaden evine doğalgaz bağlatan, klima taktıran, kalorifer tesisatı döşeten tüm mükelleflerin belediyeye gelerek değişiklik bildirim vermesi gerekmektedir.

Taşınmazına doğalgaz bağlatmak isteyen mükelleflerin İzmir Gaz A.Ş.'ye doğalgaz bağlatma talebinde bulunduğu sırada taşınmazları için bağlı bulunduğu belediyeden beyan sureti istenmektedir. Beyan sureti söz konusu taşınmazın metrekaresi, ada, pafta, parsel gibi detaylarını belirtir nitelikte bir belgedir. Enerji Piyasası Denetleme Kurulu tarafından her yıl yayınlanan Doğal Gaz Dağıtım Sektörü Bağlantı ve Hizmet Bedellerine İlişkin Usul ve Esaslar isimli kararından konutların yüzölçümleri ve diğer özelliklerine göre değişen bağlantı

bedelleri belirlenmektedir (Enerji Piyasası Denetleme Kurulu, 2024). Bu sebeple konutların ilgili özelliklerini tespit etmek için belediyelerden beyan sureti istenmektedir.

Belediyeye başvurarak binaya doğalgaz bağlatacağını bildiren ve buna istinaden emlak bildiriminde bulunmak isteyen mükellefin taşınmaz beyanına doğalgaz farkı eklenerek emlak vergisinde yeni tahakkuk oluşumu sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra değişiklik beyanı vermeye gelmeden doğrudan İzmir Gaz A.Ş'ye başvuru yaparak evine doğalgaz bağlatan mükellefler emlak vergisinde kayıp kaçağa neden olmaktadır. Bu durumda hangi mükellefin taşınmazına hangi tarihte doğalgaz bağlattığını tespit etmek mümkün olamamaktadır.

Karabağlar Belediyesi'nce bu soruna çözüm oluşturmak ve doğalgaz nedeniyle yaşanacak vergi kaybının önüne geçmek için 2015 yılında İzmir Gaz A.Ş ile yazışma ile düzenli olarak her ay Karabağlar Belediyesi mükelleflerinden kimlerin hangi adresteki taşınmazının hangi dairesine hangi tarihte doğalgaz bağlattığının listeler halinde göndermesi talep edilmiş ve bu konuda taraflar arasında mutabakat sağlanmıştır. Şuan her yeni ayın başında bir önceki ay taşınmazına doğalgaz bağlatanların Excel listesi Karabağlar Belediyesine gönderilmekte ve ilgili birimce listelerdeki mükellefler için 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 30. maddesine istinaden idarece değişiklik beyanları alınmaktadır.

Taşınmazına doğalgaz bağlattığı bildirmeyen mükellefin tespiti yapıldığında önlenecek vergi kayıp ve kaçağı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

**Tablo 4.11.** Mesken vasıflı taşınmazına bağlattığı doğalgazı bildirmeyen mükellefin tespit edilmesiyle ilgili vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklenen	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen / Tahakkuk	Fark Olarak Tarh Eden
Bina Vergisi	2019	85.891,55	3.844,35	89.735,90	2	0,00	8,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2019	85.891,55	3.844,35	89.735,90	0,20	0,00	0,80
Bina Vergisi	2020	95.588,71	4.278,37	99.867,08	2	0,00	8,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2020	95.588,71	4.278,37	99.867,08	0,20	0,00	0,80
Bina Vergisi	2021	99.942,78	4.473,25	104.416,03	2	198,00	10,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2021	99.942,78	4.473,25	104.416,03	0,20	19,80	1,00
Bina Vergisi	2022	219.688,98	5.736,36	225.425,34	2	438,00	12,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	219.688,98	5.736,36	225.425,34	0,20	43,80	1,20
Bina Vergisi	2023	354.720,81	9.262,22	363.983,03	2	708,00	18,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	354.720,81	9.262,22	363.983,03	0,20	70,80	1,80
Bina Vergisi	2024	458.405,70	11.969,57	470.375,27	2	916,00	24,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	458.405,70	11.969,57	470.375,27	0,20	91,60	2,40
<b>Toplam</b>						2.486,00	88,00

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıdaki örnekte mükellefin taşınmazına doğalgaz bağlattığının tespiti sonucunda önlenecek vergi kaybı 88,00 TL'dir. Tespitlerde önlenecek vergi kayıp ve kaçığı tutarı yüksek olmasa da yapılan tespitler mesken vasıflı taşınmazlarda tespit edilen eksik bildirim sayıca oldukça fazladır.

**Tablo 4.12.** İşyeri vasıflı taşınmazına bağlattığı doğalgazı bildirmeyen mükellefin tespit edilmesiyle ilgili vergi ihbarnamesi örneği

VERGİ VE HARCIN TÜRÜ VE MATRAHI				VERGİ VE HARCİ HESABI			
Türü	Dönem Yılı	İlk Tarhiyata Esas Olan	Eklenen	Toplam	Oran %	Önceden Tarh Edilen /	Fark Olarak Tarh Eden
Bina Vergisi	2019	27.649,67	1.096,91	28.746,58	4	108,00	4,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2019	27.649,67	1.096,91	28.746,58	0,40	10,80	0,40
Bina Vergisi	2020	30.771,32	1.220,75	31.992,07	4	120,00	4,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2020	30.771,32	1.220,75	31.992,07	0,40	12,00	0,40
Bina Vergisi	2021	32.172,95	1.276,36	33.449,31	4	128,00	4,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2021	32.172,95	1.276,36	33.449,31	0,40	12,80	0,40
Bina Vergisi	2022	40.270,66	1.445,64	41.716,30	4	160,00	4,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2022	40.270,66	1.445,64	41.716,30	0,40	16,00	0,40
Bina Vergisi	2023	65.023,02	2.334,20	67.357,22	4	260,00	8,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2023	65.023,02	2.334,20	67.357,22	0,40	26,00	0,80
Bina Vergisi	2024	84.029,25	3.016,49	87.045,74	4	336,00	12,00
Kültür ve T.V.K. Payı	2024	84.029,25	3.016,49	87.045,74	0,40	33,60	1,20
<b>Toplam</b>						1.223,20	39,60

**Kaynak:** Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü Belediye Bilgi Yönetim Sistemi

Yukarıdaki örnekte mükellefin taşınmazına doğalgaz bağlattığının tespiti sonucunda önlenecek vergi kaybı 39,60 TL'dir.

#### 4.7. Yerel Yönetimlerde Vergiyle İlgili İşlemlerin Yürütülmesinde Nitelsiz Personel İstihdamı

Vergi ile ilgili usul ve esasları düzenleyen 213. sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre vergi ile ilgili muamelelerin memurlar tarafından yapılması gerektiği belirtilmektedir. Ancak belediyelerin tüm departmanlarında memurlar haricinde işçi statüsünde büro hizmetleri personelleri görevlendirilmektedir. Belediyelerin vergi ile ilgili işlemlerinin yürütüldüğü Mali Hizmetler Müdürlüğü de bu departmanlar arasında yer almaktadır. Belediyelerin siyasi yönü dolayısıyla kayırmacılık ve liyakatsizlik ön plana çıkmaktadır. Özellikle seçim dönemlerinde verilen vaatler doğrultusunda kişilerin eğitim ve diğer yeterliliklerine bakılmaksızın işe alınması sonucunda önemli bir yetkinlik problemi ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla

belediyelerde vergi ile ilgili işler memurlar dışındaki personeller tarafından da yürütülmektedir. Memurların sahip olduğu görev ve sorumluluk bilincinden uzak, sendikal faaliyetlerin yoğun koruma ve gözetiminde bulunan, memurların sahip olduğu yasal sorumlulukları taşımayan, gerekli eğitimi almamış işçi statüsündeki büro personellerinin vergi süreçlerinde yarattığı çeşitli sorunlar gözlemlenmektedir. Memur olmayan personellerin istihdamı dışındaki önemli bir problem de diğer kurumlardan naklen geçiş yapan memur kadrosundaki personellerinde Belediyeye geçiş yaptığı sırada daha önceki görevinin devamı niteliğinde olan işlerde istihdam edilmemesidir. Daha önceki kurumlarında farklı alanlarda görev eğitimi almış personellerin yukarıda bahsedilen aynı gerekçelerle işe alımı işçi statüsünde bahsedilen personellerdeki sorunların memurlarda da yaşanmasına sebep olmaktadır. Örneğin daha önce Türk Silahlı Kuvvetleri'nde görev yapmış askeri personellerin güvenlikle ilgili birimlerde görevlendirilmesi iş devamlılığı ve verimlilik açısından daha uygun olacakken Mali Hizmetler Müdürlüğünde görevlendirilerek vergi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmesi hem bilmediği bir işi hem de hiç bilmediği kanunları yeniden öğrenmesine sebep olarak zaman ve iş gücü kaybı yaratmakta ve hatalara sebep olmaktadır. Tam tersi bir bakış açısıyla başka bir kurumun maaş biriminde çalışan bir memurun naklen geçiş talebi üzerine ilgili belediyenin İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürlüğü'nde, Hazine ve Maliye Bakanlığı Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğü'nde çalışan bir memurun ilgili belediyenin Mali Hizmetler Müdürlüğü Muhasebe Birimi'nde, Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bağlı Gelir İdaresi Başkanlığı'nda çalışan bir memurun ilgili belediyenin Mali Hizmetler Müdürlüğü Gelir Birimi'nde göreve alınarak çalıştırılması hem vakıf olduğu bir işi yapması dolayısıyla zaman kaybı yaratmayacak hem de en verimli şekilde kullanılmış olarak yanlışların ve hataların önüne yüksek oranda geçilmiş olacaktır.

Yerel yönetimlerde vergi işlemlerinin yürütülmesinde niteliksiz personel istihdamının yarattığı sorunlar, hem idari hem de toplumsal boyutlarda ciddi sonuçlar doğurabilmektedir.

Niteliksiz personelin vergi işlemlerini yürütememesi, vergi toplama ve yönetim süreçlerinde verimlilik kaybına yol açar. Bu durum, yerel yönetimlerin mali kaynaklarının etkin kullanımını engellemektedir. Ayrıca niteliksiz personel, vergi hesaplamalarında ve kayıtlarında hata yapma olasılığı daha yüksektir. Bu durum, hem mükellefler hem de yerel yönetim için maddi ve idari sorunlar yaratmaktadır. Bilinçsiz veya kasıtlı olarak yapılan yanlış uygulamalar, vergi kaçakçılığına ve adaletsizliğe neden olabilmektedir. Vergi

işlemlerinin hatalı veya gecikmeli yapılması, vatandaşların yerel yönetime olan güvenini zedeler. Bu durum, vergi ödeme isteğini olumsuz etkilemektedir.

#### **4.8. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu Kapsamında Vergi Kayıp ve Kaçaklarının Önlenmesi İle İlgili Alınan Tedbirlerin Karabağlar Belediyesi Gelirlerine Yansımalarının Faaliyet Raporları Üzerinden Analizi**

Çalışma kapsamında incelenen emlak vergisi ile ilgili kayıp kaçakları önlemeye yönelik alınan tedbirlerin belediye bütçesine yansımaları, Karabağlar Belediyesi'nin 2020, 2021, 2022 ve 2023 yıllarına ait faaliyet raporları üzerinden incelenmesi bu bölümde gerçekleştirilecektir.

Belediye faaliyet raporları, belediyelerin bir yıllık dönemde gerçekleştirdiği hizmetler, projeler, mali durumlar ve diğer faaliyetler hakkında ayrıntılı bilgi veren resmi belgelerdir. Bu raporlar, belediyelerin şeffaflık, hesap verebilirlik ve vatandaşlara bilgi verme sorumluluğu çerçevesinde hazırlanır ve sunulur. Faaliyet raporları, belediyenin stratejik planlarına, performans hedeflerine ve yıllık bütçesine dayalı olarak yapılan çalışmaların kapsamlı bir değerlendirmesini içerir.

Belediye faaliyet raporları, Nisan ayına denk gelen ilk meclis toplantısında görüşülmesi için belediye başkanı tarafından meclise sunulur. Belediye meclisinin ilgili komisyonlarınca değerlendirilen faaliyet raporu ile ilgili görüşmeler ve bilgilendirmeler yapılarak meclisin onayına sunulur. Belediye meclisi onayını takiben faaliyet raporu üst yönetici tarafından Nisan ayı içinde kamuoyu ile paylaşılır. Yine aynı ay içinde faaliyet raporunun birer kopyası İçişleri Bakanlığı ve Sayıştay'a iletilir (Köse, 2015: 51).

Karabağlar Belediyesi muhasebe hesap düzeninde usulüne uygun olarak tahakkuk ve tahsil edilen vergiler ile yapılan çalışmalar sonucunda tespit edilip önlenen vergi kayıp ve kaçaklarının tümü 800.1.2 hesap kodlu "Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler" hesabında muhasebeleştirilmektedir. Bu hesap kodunun alt kırılımı olarak "Bina Vergisi", Arsa Vergisi" ve "Arazi Vergisi" olarak devam etmektedir. Daha detaylı alt hesap kodlarının kullanılmaması dolayısıyla muhasebe kayıtları üzerinden tespit imkanı mümkün olmamaktadır. Bu sebeple faaliyet raporlarına belediye bilgi yönetim sisteminin raporlama yetenekleri kullanılarak elde edilebilen raporlardaki veriler yansıtılabilmektedir. Faaliyet

raporlarında vergi kayıp ve kaçakları ile ilgili veriler bu sınırlı imkanlar doğrultusunda, muhasebe anlamında kayıt olarak tek çatı altında toplandığından bazı kayıp kaçaklar için veriler net tahakkuk miktarı olarak değil yapılan işlem sayısı olarak bildirilmiştir. Yapılan işlem sayısı ile doğru orantılı olarak önlenen vergi kayıp ve kaçagını tahmin edebilmek için veriler çalışma esnasında farklı durum ve koşullarda, farklı mahalle, sokak ada ve parsellerde taşınmazlar üzerinde örnek verilen fark tahakkukları gösterir tablolarda sunulmuştur.

Karabağlar Belediyesi'nin 2020 yılı faaliyet raporunda 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu kapsamında yapılan iş ve işlemler incelendiğinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi kapsamında tek meskeni olması dolayısıyla Karabağlar Belediyesi'ne başvuran indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanan mükellefler ile ilgili olarak gerekli tüm kaynaklar üzerinden yapılan araştırmalar neticesinde, indirim şartlarını kaybettiği tespit edilen 118 adet mükellef için vergi ceza ihbarnamesi oluşturulmuş ve bu mükelleflere 305.722,60 TL emlak vergisi tahakkuk ettirilmiş, tahakkuk eden bu vergilerin 250.615,89 TL'si tahsil edilmiştir. 2020 yılı boyunca Karabağlar Belediyesi Gelir Birimi dahilinde görev yapan servisler arası kayıtlar karşılaştırılarak yoklama tespit tutanakları ile 548 adet kullanım şekli değişikliği tespit edilmiş ve mesken vasıflı taşınmazdan işyeri vasıflı taşınmaza dönüşüm sağlanmıştır. 2020 yılında yapılan kaçak yapılar, hatalı metrekairelerin düzeltilmesi, hatalı inşaat sınıflarının ve türlerinin tespiti sonucunda 20.209 adet işlem yapılmıştır. 2020 yılı içerisinde İzmirgaz A.Ş. 'den alınan doğalgaz bağlatan mükelleflerin listesine istinaden 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 33. maddesine göre 4653 adet işlem yapılmıştır.

Karabağlar Belediyesi'nin 2021 yılı faaliyet raporunda 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu kapsamında yapılan iş ve işlemler incelendiğinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi kapsamında tek meskeni olması dolayısıyla Karabağlar Belediyesi'ne başvuran indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanan mükellefler ile ilgili olarak gerekli tüm kaynaklar üzerinden yapılan araştırmalar neticesinde, indirim şartını kaybettiği tespit edilen 265 mükellef için vergi ceza ihbarnamesi oluşturulmuş ve bu mükelleflere 737.817,54 TL emlak vergisi tahakkuk ettirilmiş, tahakkuk eden bu emlak vergisinin 556.274,39 TL'si tahsil edilmiştir. 2021 yılı içerisinde Karabağlar Belediyesi Gelir Birimi dahilinde görev yapan servisler arası kayıtlar karşılaştırılarak yoklama tespit tutanakları ile 223 adet kullanım şekli değişikliği tespit edilmiş ve mesken

vasıflı taşınmazdan işyeri vasıflı taşınmaza dönüşüm sağlanmıştır. 2021 yılında yapılan kaçak yapılar, hatalı metrekarelerin düzeltilmesi, hatalı inşaat sınıflarının ve türlerinin tespiti sonucunda 19.155 adet işlem yapılmıştır. 2021 yılı içerisinde İzmirgaz A.Ş. ‘den alınan doğalgaz bağlatan mükelleflerin listesine istinaden 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 33. maddesine göre 3999 adet işlem yapılmıştır. Ayrıca 2021 yılında 2022 yılının takdir yılı olması dolayısıyla Karabağlar Belediyesi Takdir Komisyonu’nca 58 mahallede bulunan 4445 adet cadde, sokak ve bulvar için arsa metrekare birim değeri tespit edilip veri girişi yapılmıştır. Bununla birlikte 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’na eklenen 132/A fıkrasına istinaden vergi kayıp kazağının önlenmesi, tespitlerin daha hızlı yapılması ve tahsilatın hızlandırılması amacıyla “E-Yoklama” sistemi kurulmuş olup 21/12/2021 tarihinde kullanılmaya başlanmıştır. Buna istinaden 21/12/2021 ile 31/12/2021 tarihleri arasında talep edilen 253 adet E-yoklamanın 209 tanesi tamamlanmış, 44 tanesinin işlemi devam etmektedir.

Karabağlar Belediyesi’nin 2022 yılı faaliyet raporunda 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu kapsamında yapılan iş ve işlemler incelendiğinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 8. maddesi kapsamında tek meskeni olması dolayısıyla Karabağlar Belediyesi’ne başvuran indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanan mükellefler ile ilgili olarak ilgili birimce kapsamlı ve detaylı bir çalışma başlatmak için halihazırda indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanan tüm mükelleflerin listesi çekilerek mükellefler için tek tek detaylı araştırma yapılmıştır. Gerekli tüm kaynaklar üzerinden yapılan incelemeler neticesinde, indirimli emlak vergisi şartını kaybettiği tespit edilen 1868 mükellef için vergi ceza ihbarnamesi oluşturulmuş ve bu mükelleflere 4.909.080,34 TL emlak vergisi tahakkuk ettirilmiş, 2.218.575,50 TL tahsil edilmiştir. 2022 yılı içerisinde Karabağlar Belediyesi Gelir Birimi içinde servisler arası kayıtlar karşılaştırılarak yoklama tespit tutanakları ile 178 adet kullanım şekli değişikliğiyle mesken vasıflı taşınmazdan işyeri vasıflı taşınmaza dönüşüm sağlanmıştır. 2022 yılında yapılan kaçak yapılar, hatalı metrekarelerin düzeltilmesi, hatalı inşaat sınıflarının ve türlerinin tespiti sonucunda 24.143 adet işlem yapılmıştır. 2022 yılı içerisinde İzmirgaz A.Ş. ‘den alınan doğalgaz bağlatan mükelleflerin listesine istinaden 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 33. maddesine göre 3532 adet işlem yapılmıştır. Daha önceki bölümlerde bahsedilen numarataj olarak beyan vermeyen mükelleflerin önlenmesi için yapılan değişiklik ile 2022 yılında 1496 adet “Numarataj Borcu Yoktur” belgesi hazırlanarak aynı anda beyanları kayıt altına alınmış ve gerekli düzeltme işlemleri tamamlanmıştır. 2022 yılı boyunca

bildirimlerinde eksik yada hata olduğu tespit edilen taşınmazlarla ilgili 294 adet E-Yoklama yapılmıştır.

Karabağlar Belediyesi'ne ait 2023 yılı faaliyet raporu 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu kapsamında yapılan iş ve işlemlere bakıldığında 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi kapsamında tek meskeni olması dolayısıyla Karabağlar Belediyesi'ne başvuran indirimli emlak vergisi uygulamasından faydalanan mükellefler ile ilgili olarak gerekli tüm kaynaklar üzerinden yapılan araştırmalar neticesinde, indirim şartını kaybettiği tespit edilen 202 mükellef için vergi ceza ihbarnamesi oluşturulmuş ve bu mükelleflere 547.701,25 TL emlak vergisi tahakkuk ettirilmiş, 337.287,97 TL tahsil edilmiştir. 2023 yılı içerisinde Karabağlar Belediyesi Gelir Birimi içinde servisler arası kayıtlar karşılaştırılarak yoklama tespit tutanakları ile 214 adet kullanım şekli değişikliğiyle mesken vasıflı taşınmazdan işyeri vasıflı taşınmaza dönüşüm sağlanmıştır. 2023 yılında yapılan kaçak yapılar, hatalı metrekarelerin düzeltilmesi, hatalı inşaat sınıflarının ve türlerinin tespiti sonucunda 17.469 adet işlem yapılmıştır. Daha önceki bölümlerde bahsedilen numarataj olarak beyan vermeyen mükelleflerin önlenmesi için yapılan değişiklik ile 2023 yılında 506 adet "Numarataj Borcu Yoktur" belgesi hazırlanarak aynı anda beyanları kayıt altına alınmış ve gerekli düzeltme işlemleri tamamlanmıştır. 2023 yılı içerisinde İzmirgaz A.Ş. 'den alınan doğalgaz bağlatan mükelleflerin listesine istinaden 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 33. maddesine göre 2260 adet işlem yapılmıştır. 2023 yılı boyunca bildirimlerinde eksik yada hata olduğu tespit edilen taşınmazlarla ilgili 330 adet E-Yoklama yapılmıştır. 2023 yılı içerisinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından düzenlenerek mükelleflere verilen yapı kayıt belgelerinin listesi belediyemize gönderilmiş ve listeler üzerinden tespit edilen bina yüzölçümünde metrekare eksiklikleri, inşaat türündeki değişiklikler ve ilave yapılan kaçıklarla ilgili 14/07/2023 tarihinden 31/12/2023 tarihine kadar 5770 mükellefe ait yapı kayıt belgesi üzerinde bulunan bilgiler ile mükellefin beyan ettiği ve sistemde kayıtlı bilgiler ile karşılaştırılarak beyan kayıtları düzeltilmiş ve sonuçta 7.792.024,07 TL net tahakkuk sağlanmıştır.

## 5. TARTIŞMA VE SONUÇ

Vergi kayıp ve kaçakları, küresel ölçekte kamu maliyesi üzerinde önemli bir baskı yaratmaktadır. Türkiye'de de benzer bir durum söz konusudur ve bu kayıplar, özellikle yerel yönetimler düzeyinde ciddi mali sorunlara yol açmaktadır. Vergi kayıp ve kaçaklarının temel sebeplerinden biri, yeterince gelişmemiş vergi bilincidir. Bu durum, belediyelerin siyasi yapılarıyla birleştiğinde, toplumun vergi ödeme alışkanlıkları üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Seçmenlerin belediyeler üzerindeki baskıları, vergi sorumluluklarının yerine getirilmemesi durumunda bile yaptırımların uygulanmaması gibi sonuçlar doğurabilmektedir.

Belediyeler, halka sundukları hizmetlerin sürekliliğini sağlamak için yeterli gelir kaynaklarına ihtiyaç duyarlar. Bu bağlamda, emlak vergisi belediye gelirleri arasında önemli bir yere sahiptir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, Türkiye sınırları içinde bulunan bina ve arsaların vergilendirilmesiyle ilgili usul ve esasları düzenlemektedir. Ancak, bu kanunun uygulanması sırasında çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Özellikle mükellefiyet sorumluluklarının yerine getirilmemesi ve muafiyetler ile istisnaların kötü niyetli kullanımı, vergi kayıp ve kaçaklarına neden olmaktadır.

Emlak vergisindeki kayıp ve kaçakların en aza indirilmesi için bazı önlemler alınabilir. Öncelikle, vergi bilincinin artırılması amacıyla toplumsal eğitim kampanyaları düzenlenmelidir. Bu kampanyalar, vergi ödeme alışkanlıklarının geliştirilmesine katkı sağlayacaktır. Ayrıca, denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, belediyelerin teknolojik altyapılarının iyileştirilmesi ve vergi denetimlerinde etkin veri analiz araçlarının kullanılması önemlidir. Yasal düzenlemelerin de gözden geçirilmesi ve vergi kayıp ve kaçaklarını önleyici tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Belediyelerin gelir kaynakları sadece emlak vergisi ile sınırlı değildir. Ancak, bu çalışmanın odak noktası, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamındaki sorunlar ve bu sorunların çözüm yollarının incelenmesi olmuştur. Bu bağlamda, çalışmada kullanılan kaynaklar arasında makaleler, kitaplar, Karabağlar Belediyesi'ne ait raporlar ve muhasebe kayıtları, internet siteleri ve yerel yönetimlerle ilgili yasal düzenlemeler yer almaktadır. Güncel bilgiler içeren literatür taraması ve sayısal verilerle desteklenen görsel ve tablo analizleri yapılmıştır.

Karabağlar Belediyesi'nin 2020 - 2023 yılları arasındaki faaliyet raporlarında indirimli emlak vergisi uygulamasıyla ilgili şartları kaybettiği tespit edilen toplam 2453 mükellefe, 6.500.321,73 TL emlak vergisi tahakkuk ettirilmiş, bu tahakkuk ettirilen vergilerden 3.362.753,75 TL emlak vergisi tahsilatı gerçekleştirilmiştir.

Taşınmazın kullanım şekli değişikliğine bağlı kayıp kaçaklardan meskenin işyerine dönüştürülmesi kapsamında toplam 1163 mükellefe vergi tahakkuk ettirilmiştir.

Kaçak yapıların tespiti, hatalı metrekarelerin tespiti, hatalı inşaat sınıflarının ve türlerinin tespiti sonucunda toplam 80.976 işlem yapılmıştır.

Binanın özelliklerini değiştirmesi dolayısıyla emlak vergisi tahakkukunu etkileyen doğalgaz bağlatma işlemlerinde İzmir Gaz A.Ş ile birlikte yürütülen çalışmalarda 14.444 taşınmaza işlem yapılmıştır.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından düzenlenerek mükelleflere verilen yapı kayıt belgelerinin listesi belediyemize gönderilmiş ve listeler üzerinden tespit edilen bina yüzölçümünde metrekare eksiklikleri, inşaat türündeki değişiklikler ve ilave yapılan kaçaklarla ilgili 2023 yılı sonuna kadar 5770 mükellefe ait yapı kayıt belgesi üzerinde bulunan bilgiler ile mükellefin beyan ettiği ve sistemde kayıtlı bilgiler ile karşılaştırılarak beyan kayıtları düzeltilmiş ve sonuçta toplam 7.792.024,07 TL vergi kayıp ve kaçağı önlenerek tahakkuk sağlanmıştır. 2024 yılında hala devam eden bu çalışmada, Karabağlar Belediyesi, belediye bilgi yönetim sistemi üzerinden elde edilen verilere göre, 01 Ocak – 01 Temmuz dönemi itibarıyla 7024 mükellefe ait yapı kayıt belgesi üzerinden idarece işlem yapıp 8.510.378,65 TL ilave vergi tahakkuku sağlanmıştır.

Faaliyet raporları ve belediye bilgi yönetim sisteminden temin edilebilen net veriler doğrultusunda 2020 ve 2023 yılları arasında özellikle listeler halinde çalışılan indirimli emlak vergisi uygulaması hakkını kaybeden mükelleflerin tespiti ve yapı kayıt belgesindeki eksikliklerin çalışılması ile 22.802.724,45 TL vergi kayıp ve kaçağı önlenerek ek vergi tahakkuku sağlanmıştır.

Karabağlar Belediyesi faaliyet raporlarında tahakkuk tutarı yer almayan ve belediye bilgi yönetim sistemi tarafında da tahakkuk tutarı raporlanamayan, sadece yapılan işlem veya mükellef sayılarına erişilebilen diğer vergi kayıp ve kaçakları için 4. Bölümde örnekler ile

detaylı olarak açıklanan ortalama vergi kayıp kaçak değerleri üzerinden yaklaşık değer hesaplanarak inceleme yapılan yıllarda kullanım şekli değişikliği ile meskenini işyerine dönüştüren 1163 mükellefe Tablo 4.3 te yer alan veriler doğrultusunda ortalama 5.386,70 TL ek vergi tahakkuk ettirildiği baz alındığında 6.264.732,10 TL tutarında önlenecek vergi kayıp ve kaçağı söz konusudur.

Kaçak yapıların tespiti, hatalı metrekarelerin tespiti, hatalı inşaat sınıflarının ve türlerinin tespiti sonucunda gerçekleştirilen 80.976 işlem sonucunda, Bölüm 4.4, 4.4.1, 4.4.2 ve 4.5’de detaylı olarak açıklanan örnek değerler arasında büyük farklar gözlemlenmektedir. Söz konusu örneklerde alt değer 114,00 TL, üst değer ise 28,684,00 TL’dir. 80.976 adet işlemin kayıp kaçaklarla ilgili alt sınıflara göre dağılımının net olmaması ve tahakkuk değerleri arasındaki farkların medyan değeri saptırıcı nitelikte olması dolayısıyla bu başlığa ait yaklaşık değer hesaplaması yapılamamaktadır.

İzmir Gaz A.Ş ile birlikte yürütülen çalışmalarda tespit edilen, binaların özelliklerinin değişmesinden kaynaklanan vergi kayıp kaçağına sebep olan 14.444 taşınmaz yapıları işlem sonucunda, Bölüm 4.6’da örneklenen 88,00 TL ortalama değer baz alındığında 1.271.072,00 TL vergi kayıp ve kaçağı önlenmiştir.

Net tespit edilebilen değerler ile ortalama değerler üzerinden yapılan yaklaşık hesaplamalar ile elde edilen verilerin toplamı neticesinde önlenecek vergi kayıp ve kaçaklarının tahakkuk tutarı 30.338.528,55 TL’dir.

Bu tutara, vergi kayıp ve kaçakları arasında önemli bir yer tutan, kaçak yapıların tespiti, hatalı metrekarelerin tespiti, hatalı inşaat sınıflarının ve türlerinin tespiti sonucunda gerçekleştirilen 80.976 işlem dahil değildir.

İncelenen 2020-2023 yıllarında Karabağlar Belediyesi’nin mülkiyet üzerinden alınan vergiler kapsamında elde ettiği toplam vergi geliri 420.348.528,55 TL’dir. Net tespit edilebilen ve ortalama değerler üzerinden hesaplanabilir değerler üzerinden önlenecek vergi kayıp ve kaçaklarının toplamının, mülkiyet üzerinden alınan vergiler kapsamında elde edilen toplam gelire oranı %7,22 olarak hesaplanmıştır. Tecrübe ve gözleme dayalı bilgiler doğrultusunda hesaplamaya katılmayan diğer değerler göz önüne alındığında bu oranın

yaklaşık %10 civarında olduğu söylenebilir. Böylelikle sağlanan faydanın tutar karşılığı 42.340.000,00 TL civarındadır.

Bu sağlanan faydanın sonucunu Karabağlar Belediyesi'nin 2023 yılı faaliyet raporu üzerinden değerlendirecek olursak; sosyal güvenlik kurumuna devlet primi giderleri 26.899.043,31 TL, sözleşmeli personel maaşları 6.748.934,62 TL, görev giderleri 4.708.780,54 TL, yolluklar 2.115.226,33 TL, üretime yönelik mal ve hizmet alımları 1.344.078,00 TL olmak üzere giderler arasında yer alan 5 farklı giderin toplamı 41.816.062,80 TL'dir. Analiz edilen 2020-2023 arasında sağlanan faydaların toplamı, 2023 yılı itibariyle yukarıda tanımlanan giderlerin tamamını karşılamaktadır.

Vergi kayıp ve kaçaklarının belediyelerin mali yapısı üzerindeki etkileri göz önünde bulundurulduğunda, emlak vergisinde yaşanan kayıp ve kaçakların önlenmesi büyük bir önem arz etmektedir. Emlak vergisi gelirlerinin artırılması, belediyelerin mali bağımsızlığını güçlendirecek ve halka sunulan hizmetlerin kalitesini artıracaktır. Bu doğrultuda, aşağıdaki sonuçlar ve öneriler ortaya konulabilir:

- **Vergi Bilincinin Artırılması:** Toplumun vergi ödeme alışkanlıklarının geliştirilmesi amacıyla geniş çaplı eğitim kampanyaları düzenlenmelidir. Bu kampanyalar, vatandaşların vergi sorumluluklarını daha iyi anlamalarına ve yerine getirmelerine yardımcı olacaktır.

- **Denetim ve Kontrol Mekanizmalarının Güçlendirilmesi:** Belediyelerin vergi kayıp ve kaçaklarını önlemek amacıyla denetim mekanizmalarını güçlendirmesi gerekmektedir. Teknolojik altyapının iyileştirilmesi, vergi denetimlerinde etkin veri analiz araçlarının kullanılması bu süreçte önemli bir rol oynayacaktır.

- **Yasal Düzenlemelerin Gözden Geçirilmesi:** 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun uygulanmasında yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla yasal düzenlemelerin gözden geçirilmesi gerekmektedir. Özellikle, mükellefiyet sorumluluklarının yerine getirilmemesi ve muafiyetler ile istisnaların kötü niyetli kullanımı gibi durumları önleyici düzenlemeler yapılmalıdır.

- **Belediyelerin Mali Yapısının Güçlendirilmesi:** Vergi kayıp ve kaçaklarının önlenmesi, belediyelerin mali yapısını güçlendirecektir. Bu durum, belediyelerin halka

sundukları hizmetlerin kalitesini artıracak ve yerel yönetimlerin mali sürdürülebilirliğini sağlayacaktır.

Bu çalışmada, Karabağlar Belediyesi örneğinde incelenen vergi kayıp ve kaçakları, genel olarak Türkiye'deki diğer belediyeler için de geçerli olabilecek önemli bulgular sunmaktadır. Belediyelerin mali sürdürülebilirliğini sağlamak ve halka daha kaliteli hizmetler sunabilmek için emlak vergisi gelirlerinin artırılması ve vergi kayıp ve kaçaklarının önlenmesi büyük bir önem taşımaktadır. Bu bağlamda, yukarıda belirtilen önerilerin hayata geçirilmesi, belediyelerin mali yapısını güçlendirecek ve yerel yönetimlerin etkinliğini artıracaktır.



## 6. KAYNAKLAR

- Çınar, T., & Güler, B. A. (2004). *Yerel Maliye Sistemi*. Ankara: TODAİE-Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü.
- Çatalkaya, K. G. (2019). *Kamu-Özel Kesim Yapısı ve İlişkisi*. 12 2023 tarihinde Ondokuz Mayıs Üniversitesi: <https://avys.omu.edu.tr/storage/app/public/kevser.girgin/132434/kamu%20%C3%BCnite%208.pdf> adresinden alındı
- Çağdaş, V., Gür, M., & Demirel, Z. (2003). Emlak Vergisi ve Kadastro. *hkm Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi*.
- Çağlayan, R. (2023). *İdare Hukuku Dersleri* (Cilt 11. Baskı).
- Çiçek, Y. (2014). Geçmişten günümüze Türkiye’de yerel yönetimler. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 11, 53-64.
- Çiftçi, T. E., & Organ, İ. (2019). Emlak Vergisi Özelinde Vergi Güvenlik Önlemlerinin Değerlendirilmesi. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 80-102.
- Ökmen, M., & Arslan, R. (2014). Türkiye’de 6360 Sayılı Yasa İle Yeni Kurulan Büyükşehir Belediyeleri: Manisa Büyükşehir Belediyesi Örneği. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(5), 88-101.
- Ökmen, M., & Koç, N. (2015). Türkiye’de Belediye Gelirleri İçinde Borçlanma ve Borçların Azaltılması İçin Öneriler. *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 553-565.
- Ökmen, M., & Koç, N. (2015). Türkiye’de Belediye Gelirleri İçinde Borçlanma ve Borçların Azaltılması İçin Öneriler. *Celal Bayar Üniversitesi İ.İ.B.F Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, s. 552-564.
- Öğdüm, P., & Arslaner, H. (2021). Türkiye’de Vergi Mükelleflerinin Eğitim Düzeyi ile Vergi Bilinci İlişkisi: Aydın İli Örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 39.
- 11610 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi (03 22, 1999).
- 13209 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi (04 07, 1999).
- 13576 Sayılı Resmi Gazete, 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu (7 29, 1970).

14129 Sayılı Resmi Gazete, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük (3 15, 1972).

1504 Sayılı İstanbul Defterdarlığı Özelgesi (02 21, 2001).

17886 Sayılı Resmi Gazete. (1982, 12 2). Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük.

17899 Sayılı Resmi Gazete, Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel (12 15, 1982).

17899 Sayılı Resmi Gazete. (1982, 12 15). Bina İnşaat Sınıflarının Tespitine Dair Cetvel.

18447 Sayılı Resmi Gazete, 16 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (07 03, 1984).

1848 Sayılı Resmi Gazete, 1848 (T.C. Resmi Gazete 7 4, 1931).

18955 Sayılı Resmi Gazete, Emlak Vergisi Kanunu'nun Yürürlükten Kaldırılmış Hükümleri (12 4, 1985).

2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 2639 sayılı Resmi Gazete (12 29, 2006).

20428 Sayılı Resmi Gazete (2 9, 1990).

213 Sayılı Vergi Usül Kanunu (1 4, 1961).

23417 Sayılı Resmi Gazete, 4369 Sayılı Kanun (7 29, 1998).

2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 2464 (Resmi Gazete 5 26, 1981).

24721 Sayılı Resmi Gazete, 4751 Sayılı Kanun (4 3, 2002).

25192 Sayılı Resmi Gazete, Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması ve Vakıflara Vergi Muafiyeti Tanınması Hakkında Kanun (08 07, 2003).

25531 Sayılı Resmi Gazete, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (07 23, 2004).

256 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi (03 01, 1999).

256 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi (03 01, 1999).

259 Sayılı Gelir İdaresi Başkanlığı Özelgesi (04 11, 2011).

26245 Sayılı Resmi Gazete, Adres Ve Numaralandırmaya İlişkin Yönetmelik (07 31, 2006).

26824 Sayılı Resmi Gazete, 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (03 22, 2008).

- 28489 Sayılı Resmi Gazete, 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (12 06, 2012).
- 30425 Sayılı Resmi Gazete, 7143 Sayılı Vergi Ve Diğer Bazı Alacaklarının Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (05 18, 2018).
- 30425 Sayılı Resmî Gazete, 6771 Sayılı Kanunla Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Çeşitli Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Konusunda Yetki Kanunu (05 18, 2018).
- 3516 Sayılı Ölçüler ve Ayar Kanunu, 3516 (20056 Sayılı Resmi Gazete 1 11, 1989).
- 38 Seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği (12 31, 2003).
- 442 Sayılı Köy Kanunu, 68 (Resmi Gazete 3 18, 1924).
- 45 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (08 09, 2005).
- 4749 Sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun (03 28, 2002).
- 52 Sayılı İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Özelgesi (03 23, 2011).
- 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 5302 (Resmi Gazete 02 22, 2005).
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 25874 Sayılı Resmi Gazete (7 3, 2005).
- 57 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (07 27, 2011).
- 614441 No.lu İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Diğer Vergiler Grup Müdürlüğü'nün Özelgesi (08 21, 2020).
- 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 28489 Sayılı Resmi Gazete (12 6, 2012).
- 74 Sayılı İzmir Vergi Dairesi Başkanlığı Özelgesi (07 27, 2010).
- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 12362 Sayılı Resmi Gazete (07 30, 1966).
- 8256 Sayılı Gelirler Genel Müdürlüğü Özelgesi (03 04, 1999).

- Akce, T. (2014). Türkiye’de Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Belediyelere Ayrılan Payların Analizi. *Sayıştay Dergisi*, 94.
- Aksoy, Ş. (2011). *Kamu Maliyesi*. İstanbul: Filiz Kitapevi.
- Alıcı, O. V. (2019). Belediyelerde ve Bağlı İdarelerde Harcamalara Katılma Paylarının Hesaplanmasına Dair Bir Değerlendirme . *Türk İdare Dergisi*, 43-46.
- Alkan, M. (2010). Türk Vergi Hukukunda emlak vergisi matrahının incelenmesi ve değerlendirilmesi . *Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Ana Bilim Dalı Vergi Hukuku Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi*.
- Arıkoğa, E. (2013). Geçmişten Geleceğe Büyükşehir Belediye Modeli. *Yerel Politikalar Dergisi*(Ocak - Haziran), 48-96.
- Arıkoğa, Ü. (2016). Türkiye 'de Belediyelerin Gelir Yapısı: Sorunlar Ve Çözüm Önerileri. *Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 281-282.
- Aydın, A. (2014). Yönetilerarası Mali Transferler: Türkiye Örneği. *T.C. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı Mali İktisat Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul.
- B.07.1.GİB.4.41.15.01-EVK-2010-3-58 Sayılı Kocaeli Vergi Dairesi Özeldes (10 27, 2010).
- Beşer, G. (2015, 04 18). *Geçmişten Günümüze Emlak Vergisi* . <https://www.goktugbeser.com:https://www.goktugbeser.com/gecmisten-gunumuze-emlak-vergisi#:~:text=Emlak%20vergisi%20T%C3%BCrk%20vergi%20sistemi,vergisi%201972%20y%C4%B1%C4%B1na%20kadar%20uygulanm%C4%B1%C5%9Ft%C4%B1r.adresinden%20alındı>
- Can, B., Bülbül, Z., & Dağışan, V. (2019). *Açıklamalı ve İçtihatlı Belediyelerde Emlak Vergisi Uygulaması*. içinde Ankara: Türkiye Belediyeler Birliğı.
- Can, B., Bülbül, Z., & Dağışan, V. (2019). *Açıklamalı ve İçtihatlı Belediyelerde Emlak Vergisi Uygulaması*. Ankara: Türkiye Belediyeler Birliğı.
- Can, H. H., & Gündüzöz, İ. (2011). *Türk Mahalli İdarelerinin Mali Yapısı*. Ankara: Türkiye Belediyeler Birliğı.
- Danıştay 9. Hukuk Dairesi 2019/6957 E. ve 2022/848 K. Sayılı Kararı (03 14, 2022).

- Demir, H. (2006). Kadastronun Mali Boyutu. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Kadastro Kongresi*.
- Değerliyurt, M., & Çabuk, S. N. (2015). Coğrafyayı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Tanımak. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 37-48.
- Emlak Vergisini Tadil Eden Hususlar, 1995/2651 Sayılı Karar (Danıştay 7. Dairesi 06 19, 1995).
- Emlakjet Blog. (2022, 08 02). *Arsa Nedir? Arsa Türleri Nelerdir?* Emlakjet: <https://www.emlakjet.com/haber/blog/arsa-nedir-arsa-turleri-nelerdir> adresinden alındı
- Enerji Piyasası Denetleme Kurulu. (2024). *EPDK*. 2024 yılı doğal gaz dağıtım sektörü tarife tabloları:  
[https://www.google.com/search?q=2024+Do%C4%9Fal+Gaz+Da%C4%9F%C4%B1t%C4%B1m+Sekt%C3%B6r%C3%BC+Ba%C4%9Flant%C4%B1+ve+Hizmet+Bedellerine+%C4%B0li%C5%9Fkin+Usul+ve+Esaslar&sca\\_esv=6781866871af96e0&sca\\_upv=1&sxsrf=ADLYWIKJznZqU4O9xtQW33KNg7PMGZ0wNQ%3A171800537](https://www.google.com/search?q=2024+Do%C4%9Fal+Gaz+Da%C4%9F%C4%B1t%C4%B1m+Sekt%C3%B6r%C3%BC+Ba%C4%9Flant%C4%B1+ve+Hizmet+Bedellerine+%C4%B0li%C5%9Fkin+Usul+ve+Esaslar&sca_esv=6781866871af96e0&sca_upv=1&sxsrf=ADLYWIKJznZqU4O9xtQW33KNg7PMGZ0wNQ%3A171800537) adresinden alındı
- Erbaa Belediyesi. (2024). *Erbaa Belediyesi Web Sitesi - Numarataj*. Erbaa Belediyesi Web Sitesi: <https://erbaa.bel.tr/Site/hizmet/numarataj> adresinden alındı
- Eroğlu, E. (2020). Belediye Gelirlerinin Yapısının ve Gelir Artırımı Konusunda Yapısal Kısıtların Değerlendirilmesi. *Maliye Çalışmaları Dergisi*, 32-40.
- Ertan, B. (2002). Yerel Yönetim Kavramı. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 11, 22-30.
- Eryılmaz, B. (2004). *Kamu Yönetimi*. İstanbul: Erkam Matbaası.
- Eryılmaz, B. (2019). *Kamu Yönetimi*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Yayınları.
- Gül, H. (2013). Dünya ve Türkiye Örneklerinde Metropolitan Alan Yönetim Modelleri ve 6360 Sayılı Yasa. *Yerel Politikalar Dergisi*, 7-47.
- Güler, B., & Çınar, T. (2004). *Yerel Maliye Sistemi*. Ankara: Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi.

- Gelir İdaresi Başkanlığı. (2023, 08 31). *83 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği*. Gelir İdaresi Başkanlığı: <https://www.gib.gov.tr/node/170886> adresinden alındı
- Gelir İdaresi Başkanlığı. (2024). *83 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği* . <https://www.gib.gov.tr/node/170886> adresinden alındı
- Giray, F., & Zeren, G. (2020). Özel Tüketim Vergilerinde Vergi Gelir Esnekliği Türkiye ve OECD Karşılaştırması. *Journal of Life Economics*, 239-256.
- Hacıköylü, C., & Heper, F. (2010). Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Maliye Dergisi*(158), s. 5.
- İpek, S., & Engin, R. (2016). Belediye Gelirleri İçinde Harcamalara Katılma Paylarının Yeri ve Önemi: Çanakkale Belediyesi Örneği. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 467-481.
- Köse, H. (2015). Belediyelerde Faaliyet Raporu Hazırlama Süreci ve Ortaya Çıkan Sorunlar. *Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu Dergisi*, 51-66.
- Küçükarslan, N. D. (2018). Emlak Vergi Değerinin Tespiti: Beşiktaş Belediyesi Örneği. *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Dönem Projesi*.
- Küçükkoğlu, M., Taş, H. Y., & Ercan, H. (2018). Türkiye'de Sosyal Devlet Anlayışı İçerisinde Transfer Harcamalarının Yeri ve Önemi. *Hak-İş Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, 447-465.
- Kırkıl, A. G. (2019). Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı Mali Hukuk Programı Yüksek Lisans Tezi. *Belediye Gelirleri Kanunu Çerçevesinde Belediyelerin Vergi Gelirlerinin Değerlendirilmesi*. İzmir.
- Kalabalık, H. (2005). *Avrupa Birliği Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Yerel Yönetim Hukuku*. Ankara.
- Karabacak, B. N., & Karabacak, Y. (2014). Mali Yerelleşme Teorilerinin Temel Yerel Gelir Türlerine Bakışı. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 251-266.
- Karabağlar Belediyesi. (2024, 04 14). *Arsa Rayiç Değerleri*. Karabağlar Belediyesi Web Sitesi: <https://kbweb2.karabaglar.bel.tr/ebelediye/ArsaRayic/Index> adresinden alındı

- Karabağlar Belediyesi. (2024). *İlçemiz - Karabağlar Belediyesi Resmi Web Sitesi*. Karabağlar Belediyesi Resmi Web Sitesi: <https://www.karabaglar.bel.tr/sayfa/ilcemiz> adresinden alındı
- Karabağlar Belediyesi. (2024). *Sayılarla Karabağlar Belediyesi*. Karabağlar Belediyesi Resmi Web Sitesi: <https://www.karabaglar.bel.tr/sayfa/sayilarla-karabaglar> adresinden alındı
- Karabağlar Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü. (2024). *Bütçe - Karabağlar Belediyesi Resmi Web Sitesi*. Karabağlar Belediyesi Resmi Web Sitesi: <https://www.karabaglar.bel.tr/sayfa/butce> adresinden alındı
- Karagöz, I., & Arslan, M. (2019). Bina Vergisine Esas Rayiç Bedellerin Belirlenmesinde Yaşanan Sorunların Analizi (Kayseri İli Talas İlçesi Örneği). *İdealkent Dergisi*, s. 855.
- Kaya, P. B. (2017). *Zirai Kazançların Vergilendirilmesinde Çiftçilerin Vergi Algısı: Antalya Ğli Örneği*. Afyonkarahisar: Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Keleş, R. (2023). *Yerinden Yönetim ve Siyaset*. Cem Yayınevi.
- Koç, M. (2011). Konutların Net Alanının Hesabında Garajların Durumu. *Yaklaşım Dergisi*.
- Mahalli İdareler Bütçe İstatistikleri - T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı. (2023). *Mahalli İdareler Bütçe İstatistikleri - T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı*. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı: <https://muhasebat.hmb.gov.tr/mahalli-idareler-butce-istatistikleri> adresinden alındı
- Maliye Bakanlığı - 2023 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel. (2023). <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/08/20220825-6-1.pdf>. T.C. Resmi Gazete: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/08/20220825-6-1.pdf> adresinden alındı
- MALİYE HESAP UZMANLARI VAKFI. (2002). *Türk Vergi Sistemi, Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. Ankara: TOBB Yayınları.
- Marmara Belediyeler Birliği. (2011). *Yerel Yönetimlerde Borçlanma ve Güney-Doğu Avrupa Ülkelerinde Son Gelişmeler*. İstanbul: Nalas.
- Milli Eğitim Bakanlığı. (2008). *Mesleki Eğitim ve Öğretim Sisteminin Güçlendirilmesi Projesi Notları*. Ankara.

- Mutluer, K. (1973). *Türkiye'de Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi*. Ankara.
- Mutluer, K., & Öner, E. (2009). *Teoride Ve Uygulamada Mahalli İdareler Maliyesi*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Nas, M. (2013). Belediye İktisadi Teşebbüsleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi Örneği. *İstanbul Aydın Üniversitesi Dergisi*, 23-38.
- Oktay, T. (2020). 1920-2020 Döneminde Türkiye'de Belediyelerin Gelişimi. *Medeniyet Araştırmaları Dergisi*, 1-30.
- Organ, İ., & Çiftçi, T. E. (2015). Türkiye' de Emlak Vergisi Uygulamasından Kaynaklanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 127-147.
- Orkun, E. (2007). *Emlakçının El Kitabı*. İstanbul: Alfa Basım Yayın Dağıtım.
- Osmangazi Belediyesi. (2024). *Emlak Vergisi Hesaplaması*. Osmangazi Belediyesi Web Sitesi: <https://osmangazi.bel.tr/files/basvururehberi/file/emlak-vergisi-hesaplamasi.pdf> adresinden alındı
- Parlak, B., & Sobacı, Z. (2008). *Kamu Yönetimi*. Bursa: Alfa Aktüel Yayın.
- Rakıcı, C. (2004). Türk Gelir Vergisi Sisteminde Yer Alan Bazı Muafiyet, İstisna Ve İndirimlerin Değerlendirilmesi. *Vergi Sorunları Dergisi*, 115-129.
- Söztutar, M. (2018). Yerel Yönetim Kavramı ve Yerel Yönetimlerin Tarihsel Gelişimi. *Yerel Yönetimler*. içinde Atatürk Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi Dekanlığı.
- Sosyal Güvenlik Kurumu Kayıt Dışı İstihdam Oranı. (2024, 04 08). *Sosyal Güvenlik Kurumu Kayıt Dışı İstihdam Oranı*. Sosyal Güvenlik Kurumu: [http://eski.sgk.gov.tr/wps/portal/sgk/tr/calisan/kayitdisi\\_istihdam/kayitdisi\\_istihdam\\_oranlari](http://eski.sgk.gov.tr/wps/portal/sgk/tr/calisan/kayitdisi_istihdam/kayitdisi_istihdam_oranlari) adresinden alındı
- Şahin, H. (2013). Osmanlı Vergi Sisteminde Reform ve Temettü Vergisi. *CÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 46-59.
- Türk, İ. (2002). *Kamu Maliyesi*. Ankara: Turhan Kitapevi.
- Türk-İş - Türkiye İşçi Sendikaları. (2024, 04 08). *Türk-İş Açlık ve Yoksulluk Sınırı*. Türkiye İşçi Sendikaları: <https://www.turkis.org.tr/category/aclik-yoksulluk/> adresinden alındı

- Türkiye Cumhuriyeti Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2023). *Faaliyet Raporu - Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü*. Türkiye Cumhuriyeti Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı: <https://yerelyonetimler.csb.gov.tr/faaliyet-raporlari-i-88463> adresinden alındı
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2023, 2 6). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları*. Türkiye İstatistik Kurumu: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=49685> adresinden alındı
- Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği, 2023. (2023, 01 02). *TÜRMOB Mevzuat Sirküleri 2023 Yılı Çevre Temizlik Vergisi Tutarları*. <https://www.turmobil.org.tr>: <https://www.turmobil.org.tr/ekutuphane/Read/b28f80b4-cabb-4986-af39-60ccf404eeab> adresinden alındı
- Türkoğlu, İ. (2009). Yerel Yönetimlerde Mali Reform Arayışları: Türkiye'de Belediyelerde Mali Özerkli Ve Belediye Başkanlarının Mali Özerklik Algılaması. *T.C Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı*(389), 93.
- Türkoğlu, İ. (2009). *Yerel Yönetimlerde Mali Reform Arayışları: Türkiye'de Belediyelerde Mali Özerklik ve Belediye Başkanlarının Mali Özerklik Algılaması*. Ankara: Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı.
- Ulusoy, A., & Akdemir, T. (2022). *Mahalli İdareler Teori – Uygulama – Maliye*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- UN-HABITAT. (2015). *The Challenge of Local Government Financing in Developing Countries*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat).
- Usta, O. (2005). *Mahalli İdareler ile Mahalli İdareler ile Mahalle Muhtarlıkları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkında Kanun*. Mahalli İdareler Derneği Yayınları.
- Uyar, H. (2004). Türkiye’de ve Dünyada Yerel Yönetimler: Kısa Bir Tarihçe. *Aydınlanma 1923 Dergisi*(51), 31-38.
- Yılmaz, N. (2008). Bir Otokontrol Sistemi Olarak Belediyelerde Harcamalara Katılma Payı. *Sayıştay Dergisi*(71), 75.
- Yanan Ve Yıkılan Yapılar Formu Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standart Tebliği, 28385 Sayılı Resmi Gazete (08 15, 2012).

Yaraşır, F. D. (1993). Belediye Reformu. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 2(2), 12.

*Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü İdari Para Cezaları ve Parasal Sınırlar*. (2024). Türkiye Cumhuriyeti Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı: <https://yerelyonetimler.csb.gov.tr/idari-para-cezolari-ve-parasal-sinirlar-i-106809> adresinden alındı

Yomralıoğlu, T., & Nişancı, R. (2006). *Türkiye'de Harita Mühendisliğinin Taşınmaz Değerlendirmesinde ki Yeri ve Rolü*. Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi - Mühendislik Fakültesi Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü Kamu Ölçmeleri (Arazi Yönetimi) Anabilim Dalı. [https://55a3b2ab-d243-443b-8053-e32ec2cd2097.filesusr.com/ugd/6f6afc\\_ba10328f3f2d4441bc3c474f9dd45a13.pdf](https://55a3b2ab-d243-443b-8053-e32ec2cd2097.filesusr.com/ugd/6f6afc_ba10328f3f2d4441bc3c474f9dd45a13.pdf) adresinden alındı