

**Dr. Nuray AŐCI AKINCI**

**TEORİDE VE UYGULAMADA  
EMLAK VERGİSİ**

**onikilevha**  
KİTAP VE DİJİTAL ÜRÜNLERİNİN  
YAYIN VE DAĞITIM İNTERNET  
KURUMU

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XIX
<b>§1. GİRİŞ.....</b>	<b>1</b>
I. Kavram.....	1
1. Üst Kavram: Emlak Vergisi.....	1
2. Alt Kavramlar .....	6
a. Bina Vergisi .....	6
b. Arazi Vergisi.....	8
II. Terim .....	11
III. Emlak Vergisinin Benzer Vergilerden Ayırt Edilmesi.....	12
1. Taşınmaz Devir Vergisinden Ayırt Edilmesi.....	12
2. Değerli Konut Vergisinden Ayırt Edilmesi .....	18
3. Taşınmazlar Üzerinden Alınan Diğer Vergilerden Ayırt Edilmesi .....	21
IV. Konunun Sınırlandırılması ve Plan .....	24

## BİRİNCİ BÖLÜM TARİHÇE VE ÇEŞİTLİ HUKUK SİSTEMLERİNE TOPLU BAKIŞ

<b>§2. TARİHÇE.....</b>	<b>27</b>
I. Dünya Genelinde: Antik Çağdan Günümüze .....	28

II.	Türkiye Özelinde: Osmanlıdan Günümüze.....	35
1.	Cumhuriyet Öncesi Dönem.....	35
2.	Cumhuriyet Sonrası Dönem.....	40
<b>§3.</b>	<b>ÇEŞİTLİ HUKUK SİSTEMLERİNE TOPLU BAKIŞ.....</b>	<b>48</b>
I.	Kıta Avrupası Hukuku .....	48
1.	İtalya .....	49
2.	Portekiz.....	52
3.	Yunanistan .....	54
4.	İsveç.....	57
5.	Finlandiya .....	59
II.	Anglo-Sakson Hukuku .....	61
1.	Birleşik Krallık.....	61
2.	Kanada .....	68

## İKİNCİ BÖLÜM

### YAPISAL VE HUKUKSAL NİTELİKLERİYLE EMLAK VERGİSİ

<b>§4.</b>	<b>EMLAK VERGİSİNİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>75</b>
I.	Servet Vergisi Olması .....	75
II.	Yerinden Yönetim Vergisi Olması.....	77
III.	Dolaysız Vergi Olması.....	81
IV.	Objektif Vergi Olması .....	83
V.	Görülebilir Vergi Olması.....	84
VI.	Esnek Vergi Olmaması.....	84
<b>§5.</b>	<b>EMLAK VERGİSİNİN KURUCU UNSURLARI.....</b>	<b>86</b>
I.	Verginin Konusu: Vergiye Tabi Taşınmazlar.....	88
II.	Verginin Yükümlüsü: Verginin Öznesi.....	92
III.	Vergi Matrahı: Vergiye Esas Değer .....	94
1.	Değerleme Ölçütleri: Matrah Belirleme Esasları.....	95
a.	Değer Esaslı Matrah: Ad Valorem Matrah .....	96

---

aa. Piyasa Değeri (Market Value).....	96
bb. Arazi Değeri (Land Value).....	98
cc. Kadastral Değer (Cadastral Value).....	99
dd. Kira Değeri (Rental Value).....	101
b. Değer Esaslı Olmayan Matrah: Alan Esaslı Matrah (Area Based Value).....	102
2. Değerleme Yöntemi .....	106
a. Tek Taşınmaz Deęerlemesi (Single Property Appraisal) .....	107
b. Toplu Değerleme (Mass Appraisal).....	107
aa. Toplu Değerleme Süreci: Verilerinin Toplanması ve Saklanması .....	111
bb. Toplu Değerlemede Modelleme: Model Belirleme ve Çözümleme .....	119
aaa. Model Belirleme.....	124
bbb. Model Çözümleme.....	126
cc. Toplu Değerlemede İtiraz Süreci ve Değer Savunması .....	129
dd. Toplu Değerlemede Kuramsal Yaklaşımlar .....	130
aaa. Maliyet Yaklaşımı.....	131
bbb. Karşılaştırmalı Satış Yaklaşımı .....	133
ccc. Gelir Yaklaşımı.....	135
IV. Vergi Oranı .....	136
1. Vergi Oranını Belirleme Yetkisi.....	138
a. Merkezi Yönetim .....	140
b. Yerel Yönetim .....	142
2. Vergi Oranı Türleri .....	147
a. Sabit Oran.....	150
b. Artan Oran.....	152
V. Vergi Kolaylıkları .....	153
VI. Verginin Tahsili .....	155

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**EMLAK VERGİSİ SİSTEMİNDE VERGİ**  
**REFORMU: REFORM PARAMETRELERİ**  
**VE YAKLAŞIMLARI**

<b>§6. EMLAK VERGİSİ REFORMUNUN AMAÇLARI.....</b>	<b>163</b>
I. Vergi Sistemindeki Eşitsizlikleri Gidermek.....	165
II. Ekonomik Verimliliği Artırmak.....	168
III. Vergi Sistemini Basitleştirmek.....	170
IV. İdari Zayıflıkları Gidermek.....	171
<b>§7. EMLAK VERGİSİ REFORMUNA YÖNELİK</b>	
<b>YAKLAŞIMLAR.....</b>	<b>173</b>
I. Değerleme Odaklı (Valuation-Led) Yaklaşım.....	178
II. Tahsil Odaklı (Collection-Led) Yaklaşım.....	179
<b>§8. EMLAK VERGİSİNDE REFORM PARAMETRELERİ.....</b>	<b>180</b>
I. Tasarım Parametreleri.....	182
1. Vergi Matrahını Belirleme.....	182
2. Vergi Oranını Belirleme.....	183
II. Uygulama Parametreleri.....	184
1. İdari Seçenekleri Değerlendirmek.....	184
2. Geçiş Dönemindeki Sorunları Azaltmak.....	186
<b>§9. REFORM SÜRECİNDE İKİ ÜLKE: ALMANYA VE</b>	
<b>FRANSA.....</b>	<b>189</b>
I. Alman Emlak Vergisi Sistemi.....	191
1. Reform Öncesi Mevcut Sistem.....	191
a. Emlak Vergisi (Grundsteuer).....	193
b. Emlak Devir Vergisi (Grunderwerbsteuer).....	196
2. Reformu Tetikleyen Süreç: Alman Anayasa	
Mahkemesi Kararı.....	197
3. Reform Evresi Yapısal Dönüşüm: Yeni Sistem.....	199
a. Vergi Reformunun Temel Nitelikleri.....	199

b. Reformun Yeni Vergisi: Emlak Vergisi C .....	201
II. Fransız Emlak Vergisi Sistemi .....	205
1. Reform Öncesi Mevcut Sistem.....	205
a. Arazi Vergisi (Taxe foncière sur les propriétés non bâties) .....	206
b. Bina Vergisi (Taxe foncière sur les propriétés bâties) .....	208
c. Konut Vergisi (Taxe d’Habitation).....	211
d. Taşınmaz Varlık Vergisi (Impôt sur la fortune immobilière) .....	217
2. Reformu Tetikleyen Süreç: E. Macron’un Seçim Vaadi	219
3. Reform Evresi Yapısal Dönüşüm: Yeni Sistem .....	220

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### TÜRKİYE’DE EMLAK VERGİSİ: MEVCUT DURUM VE YENİ BİR TASARIM İÇİN ÖNERİLER

<b>§10. TEORİDE VE UYGULAMADA EMLAK VERGİSİ.....</b>	<b>225</b>
I. Emlak Vergisinin Kurucu Unsurları.....	226
1. Bina Vergisi.....	227
a. Vergiyi Doğuran Olay.....	227
b. Verginin Konusu.....	228
c. Verginin Yükümlüsü.....	231
aa. Malik.....	232
bb. İntifa Hakkı Sahibi.....	232
cc. Malik Gibi Tasarruf Eden.....	234
d. Verginin Matrahı .....	236
aa. Matrah Ölçütü: Vergi Değeri.....	236
bb. Matrahın Tespiti: Bina Vergi Değerinin Takdiri.....	239
e. Verginin Oranı .....	241

aa. Genel Kural: Sabit Oran.....	241
bb. İstisna: İndirimli (Sıfır Oranlı) Vergi Oranı.....	242
aaa. Uygulanma Koşulları .....	242
aaaa. Binaya İlişkin Koşullar .....	244
bbbb. Yükümlüye İlişkin Koşullar .....	247
bbb.Uygulamada Karşılaşılan Bazı Sorunlar .....	250
f. Vergi Kolaylıkları.....	253
aa. Muafiyetler.....	253
aaa. Daimi Muafiyetler .....	253
bbb.Geçici Muafiyetler.....	257
bb. İstisnalar .....	261
2. Arazi Vergisi.....	262
a. Vergiyi Doğuran Olay.....	262
b. Verginin Konusu.....	262
aa. Arazi.....	262
bb. Arsa .....	263
c. Verginin Yükümlüsü.....	265
aa. Malik.....	266
bb. İntifa Hakkı Sahibi.....	266
cc. Malik Gibi Tasarruf Edenler .....	267
d. Verginin Matrahı .....	267
aa. Matrah Ölçütü: Vergi Değeri.....	267
bb. Matrahın Tespiti: Arsa ve Arazi Takdir Komisyonları Kararları.....	270
aaa. Takdir Komisyonlarının Yapısı ve Oluşumu .....	270
bbb.Takdir Komisyonu Kararlarının Hukuki Niteliği .....	272
ccc. Takdir Komisyonlarının Değer Takdir Süreci.....	275
e. Verginin Oranı.....	280
aa. Arazi Vergisi Oranı.....	280
bb. Arsa Vergisi Oranı .....	281

f. Vergi Kolaylıkları.....	281
aa. Muafiyetler.....	281
aaa. Daimi Muafiyetler.....	281
bbb. Geçici Muafiyetler.....	283
bb. İstisnalar .....	284
II. Vergilendirme İşlemleri.....	284
1. Yükümlülüğün Başlaması ve Sona Ermesi .....	284
a. Bina Vergisi .....	285
aa. Yükümlülüğün Başlaması.....	285
bb. Yükümlülüğün Sona Ermesi .....	289
b. Arazi Vergisi.....	290
aa. Yükümlülüğün Başlaması.....	290
bb. Yükümlülüğün Sona Ermesi .....	293
2. Verginin Tarhı ve Tahakkuku .....	294
a. Bina Vergisi .....	295
b. Arazi Vergisi.....	297
3. Verginin Tahsili .....	299
III. Vergi Güvenlik Önlemleri.....	301
a. Emlak Vergisinde Sorumluluk Kurumu.....	304
b. Emlak Vergisinde Zamanaşımı .....	307
<b>§11. HAK VE İLKE SARMALINDA EMLAK VERGİSİ:</b>	
<b>SORUNLAR/SAPTAMALAR.....</b>	<b>312</b>
I. Mülkiyet Hakkı v. Emlak Vergisi.....	312
1. Kamulaştırma Sürecinde Cezalı Emlak Vergisi Tarhı..	313
2. Tasarrufu Kısıtlanan Taşınmazlar Üzerindeki Emlak Vergisi.....	321
II. Mahkemeye Erişim Hakkı v. Emlak Vergisi .....	329
1. Takdir Komisyonu Kararlarına Karşı Dava Açılması...	329
2. Davanın Konusuz Kalması Sorunu: EVK Geçici 23. Madde .....	339
III. Vergide Yasallık İlkesi v. Emlak Vergisi.....	343



1. Cumhurbaşkanına Tanınan Yetkiler .....	345
2. Hazine ve Maliye Bakanlığına Tanınan Yetkiler .....	357
3. Yerel Yönetimlere Tanınan Yetkiler .....	359
IV. Vergide Eşitlik İlkesi v. Emlak Vergisi .....	365
1. Vergi Matrahından Kaynaklı Eşitsizlikler .....	366
2. Vergi Oranından Kaynaklı Eşitsizlikler .....	370
3. Vergi Kolaylıklarından Kaynaklı Eşitsizlikler .....	372
<b>§12. YENİ BİR EMLAK VERGİSİ TASARIMI .....</b>	<b>377</b>
I. Tasarım Parametreleri .....	377
1. Vergi Matrahı .....	377
2. Vergi Oranı .....	380
3. Vergi Kolaylıkları .....	381
II. Uygulama Parametreleri .....	382
1. İdari ve Teknik Alt Yapıyı Oluşturma .....	382
a. Değerlemede Vergi Haritalarının ve Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Kullanılması .....	383
b. Hukuki Kadastrodan Çok Amaçlı Kadastroya Geçiş .....	388
c. Değerlemede Yeni Yöntem: Toplu Değerleme .....	398
2. Geçiş Dönemindeki Sorunları Azaltma .....	402

## BEŞİNCİ BÖLÜM

### TÜRKİYE'DE DEĞERLİ KONUT VERGİSİ: MEVCUT DURUM VE YENİ BİR TASARIM İÇİN ÖNERİLER

<b>§13. TEORİDE VE UYGULAMADA DEĞERLİ KONUT VERGİSİ .....</b>	<b>405</b>
I. Değerli Konut Vergisinin Kurucu Unsurları .....	405
1. Vergiyi Doğuran Olay .....	406
2. Verginin Konusu .....	407
3. Verginin Yükümlüsü .....	409

---

4. Verginin Matrahı.....	410
5. Verginin Oranı.....	413
6. Vergi Kolaylıkları.....	416
II. Vergilendirme İşlemleri.....	419
1. Yükümlülüğün Başlaması ve Sona Ermesi.....	419
2. Verginin Tarhı ve Tahakkuku.....	420
3. Verginin Tahsili.....	422
III. Vergi Güvenlik Önlemleri.....	423
<b>§14. HAK VE İLKE SARMALINDA DEĞERLİ KONUT</b>	
<b>VERGİSİ: SORUNLAR/SAPTAMALAR.....</b>	<b>425</b>
1. Mülkiyet Hakkı v. Değerli Konut Vergisi.....	425
2. Vergide Yasallık İlkesi v. Değerli Konut Vergisi.....	431
3. Vergide Eşitlik İlkesi v. Değerli Konut Vergisi.....	436
<b>§15. YENİ BİR DEĞERLİ TAŞINMAZ VERGİSİ TASARIMI... 440</b>	
I. Tasarım Parametreleri.....	440
1. Verginin Konusu.....	441
2. Verginin Matrahı.....	442
3. Verginin Oranı.....	442
II. Uygulama Parametreleri.....	442
<b>§ 16. SONUÇ.....</b>	<b>445</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>451</b>