



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

7/28322 GK 165

7/34962 GK 28

19 Aralık 2025

Sayı :30824082-610-14405547
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



Murat KURUM
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

**ERZURUM MİLLETVEKİLİ
SAYIN MERAL DANIŞ BEŞTAŞ'IN
TBMM 7/33846 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

SORULAR

- 1) Belediyeler tarafından yapılan yüzde 400-500 oranındaki emlak vergi değeri artışlarının dayandığı kriterler nelerdir?
- 2) Tek konutu olan ve dar gelirli mükelleflerin, Anayasa'nın 73'üncü maddesinde düzenlenen mali güce göre vergilendirme ilkesine aykırı bir şekilde mağdur olmaması için özel bir muafiyet veya düzenleme yapılacak mıdır?
- 3) Muhtarlıklarda askıya çıkarılan listeler hakkında mükelleflerin-bilgilendirilmemesi sebebiyle itiraz hakkını kullanamayan vatandaşların hak kayıpları nasıl telafi edilecektir? Bu konuda ek süre tanınması yönünde bir düzenleme yapılacak mıdır?
- 4) Bakanlığınız, bu artışların konut kira bedellerine etkisi konusunda bir analiz yapmış mıdır? Eğer yapılmışsa sonuçları kamuoyu ile paylaşılacak mıdır?
- 5) Belediyeler arasında aynı değerlendirme döneminde bu denli farklı artış oranlarının ortaya çıkması, idarenin eşit işlem yükümlülüğü ve hukuki güvenlik ilkesi ile nasıl bağdaştırılmaktadır? Bu konuda standardizasyon sağlayacak bir mevzuat değişikliği düşünülmekte midir?

CEVAP

I. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinde "Vergi değeri;

a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kırak, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

hesaplanan bedeldir.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur.

33 üncü maddeye (8 numaralı fıkra hariç) göre mükellefiyet tesisi gereken hallerde vergi değerinin hesaplanmasında, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre belirlenen arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınır. (**Değişik dördüncü fıkra: 16/6/2009-5904/33 md.**) Vergi değerinin hesabında bin liraya, verginin hesaplanmasında ise bir liraya kadar olan kesirler dikkate alınmaz.

Cumhurbaşkanı, bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırmaya yetkilidir. Cumhurbaşkanı bu yetkisini, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 95 inci maddesi uyarınca belirlenen belediye grupları itibarıyla farklı oranlar tespit etmek suretiyle de kullanabilir." hükmü,

31 inci maddesinde "Vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri

gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgiler Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikte belirtilir." hükmü,

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinde "a) Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan yönetmelik hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan dört ay önce müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.

Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği bu bedellere karşı Resmî Gazete ile ilânını izleyen onbeş gün içinde Danıştayda dava açabilir.

b) Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin (Emlâk Vergisi Kanununun 33 üncü maddesinin (8) numaralı fıkrasına göre yapılacak takdirler dahil) yapılacağı sürenin başlangıcından en az altı ay önce karara bağlanarak, arsalara ait olanlar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olanlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere imza karşılığında verilir.

Büyükşehir belediyesi bulunan illerde takdir komisyonu kararları, vali veya vekalet vereceği memurun başkanlığında, defterdar veya vekalet vereceği memur, vali tarafından görevlendirilecek tapu sicil müdürü ile ticaret odası, serbest muhasebeci mali müşavirler odası ve esnaf ve sanatkârlar odaları birliğince görevlendirilecek birer üyeden oluşan merkez komisyonuna imza karşılığında verilir. Merkez komisyonu kendilerine tebliğ edilen kararları onbeş gün içinde inceler ve inceleme sonucu belirlenen değerleri ilgili takdir komisyonuna geri gönderir. Merkez komisyonunca farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır.

(İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 31/5/2012 tarihli ve E.: 2011/38, K.: 2012/89 sayılı kararıyla) (...) **Vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştaya başvurulabilir.**

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

Cumhurbaşkanı bu fıkra da yer alan dört yıllık süreyi sekiz yıla kadar artırmaya veya iki yıla kadar indirmeye yetkilidir.

c) Yukarıdaki fıkralara göre, Danıştay ve vergi mahkemelerinde dava açılması halinde, davalının onbeş gün içinde vereceği tek savunma ile dosya tekemmül etmiş sayılır. Danıştay ve vergi mahkemelerince bu davalar, dosyanın tekemmül ettiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde karara bağlanır.

d) (a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Maliye Bakanlığı yetkilidir." hükmü,

72 nci maddesinde "

Arsalara ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu; belediye başkanı veya tevkil edeceği memurun başkanlığı altında belediyenin yetkili bir memuru ile defterdarın, vergi dairesi başkanlığı bulunan yerlerde ise vergi dairesi başkanının görevlendireceği iki memur, tapu sicil müdürü veya tevkil edeceği bir memur ve ticaret odasınca seçilmiş bir üye (ilgili olduğu arsalara ilişkin takdir komisyonlarına organize sanayi bölgesini temsilen bir üye) ile ilgili mahalle ve köyün muhtarından kurulur.

Araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitinde takdir komisyonu, valinin başkanlığı altında defterdar, Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü ile il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarından seçilmiş birer üyeden kurulur.

... " hükmü,

74 üncü maddesinde "b) 72 nci maddenin ikinci fıkrasına göre kurulan takdir komisyonu: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca arsalara için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köyün cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeleri (Turistik bölgelerde değer bakımından farklı olanlar ilgili

valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parsel) itibariyle asgari ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir.

c) 72 nci maddenin üçüncü fıkrasına göre kurulan takdir komisyonu: 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca her il veya ilçe için arazinin cinsi (Kıraç, taban ve sulak) itibariyle asgari ölçüde birim değer tespit etmekle görevlidir.

(b) ve (c) fıkralarına göre yapılacak değer tespitinde, Emlak Vergisi Kanununun 31 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan normlardan ve bu maddeye göre hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümleri ile gerektiğinde bilirkişiden yararlanılır" hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki hükümlerden de anlaşılacağı üzere 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin (a) bendine göre arsa vergi değeri, 213 sayılı Kanunun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller) itibariyle takdir olunan birim değere göre; arazi vergi değeri, 213 sayılı Kanunun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre hesaplanan bedeldir.

213 sayılı Kanunun mükerrer 49 uncu maddesi gereği her dört yılda bir plmak üzere asgari ölçüde arsa metre kare birim değeri Kanunun 72 nci maddesinin ikinci fıkrası, asgari ölçüde arazi metre kare birim değeri Kanunun 72 nci maddesinin üçüncü fıkrası esasına göre kurulan takdir komisyonları tarafından tespit edilir. Anılan mükerrer maddeye göre, arsalara ait olan karar takdirin ilgili bulunduğu il ve ilçe merkezlerindeki ticaret odalarına, ziraat odalarına ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıkları ile belediyelere, araziye ait olan kararlar il merkezlerindeki ticaret ve ziraat odalarına ve belediyelere tebliğ edilir.

Takdir komisyonunca tespit edilen asgari ölçüde arsa/arazi metre kare birim değerleri büyükşehir belediyesi bulunan illerde merkez komisyonunun denetim ve incelemesinden geçer. Asıl görevi büyükşehir olan illerde ortak olan ilçelere ait mahalle veya cadde/sokak değerlerinin uyumlaştırmak olan merkez komisyonu takdir komisyonunun belirlemiş olduğu birim değerlerini değiştirebilir veya farklı değer belirleyebilir. Ancak nihai karar yetkisi ilgili arsa/arazi takdir komisyonunda olup merkez komisyonu kararı üzerine yeni bir değer belirleyebilir.

Takdir komisyonlarının kararlarına karşı kendilerine tebliğ edilenler vergi mahkemelerine onbeş gün içinde dava açabilir. Ayrıca hakları ihlal edilen mükellefler de karar tebliğinden itibaren 30 gün içinde vergi mahkemelerine dava açabilir.

Öte yandan, bina vergi değeri, temel olarak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelinin (birim değeri) binanın yüzölçümünün çarpılması ile binanın üzerinde inşa edildiği arsa/arazinin vergi değerinin toplamından oluşmaktadır.

09.08.2025 tarihli ve 32981 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde (Seri No: 87) 2026 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri belirlenmiştir.

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzükte bina, arsa ve arazinin, vergi değerlerinin takdirinde şehir, kasaba ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak normlar ile uyulacak usul ve esaslar ve mükelleflerden bu konuda istenecek bilgilerle, tarım arazisinin vergi değerinin tespitinde arazinin verim gücünün hangi hallerde nazara alınacağına ilişkin hükümlere yer verilmiştir.

Ayrıca, arsa ve arazi birim değerlerinin tespine ilişkin süreçlerin nasıl yapılacağına ilişkin Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından 14.03.2025 tarihli Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi Seri No: 2025/1 yayımlanmıştır.

II. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 8 inci maddesinde, "Cumhurbaşkanı (Bakanlar Kurulu Kararı), kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır. Muayyen zamanda dinlenme amacıyla

kullanılan meskenler hakkında bu hüküm uygulanmaz. Geliri olmadığını belgelemenin usul ve esaslarını belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Konu ile ilgili olarak 20/12/2006 tarihli ve 2006/11450 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı yayımlanmış olup buna göre, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, engellilerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen (muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılmayan) tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sıfır olarak uygulanmaktadır.