



T.B.M.M. - YENİ Y.
Grup Başkanlığı
Tarih : 12.08.2025
Sayı : 692

32487

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Hazine ve Maliye Bakanı Sayın Mehmet ŞİMŞEK tarafından Anayasanın 98'inci ve TBMM İçtüzüğü'nün 96'ıncı ve 99'uncu maddeleri gereğince yazılı olarak cevaplandırılmasını saygılarımla arz ederim. 12.08.2025


Mehmet Emin EKMEN
Mersin Milletvekili

2020 yılında Malatya'da inşa edilmesi planlanan 187 dükkânlık bir proje kapsamında yüklenici firmaya yaklaşık 1,86 milyar TL'lik hak ediş ödemesi doğmuş; ancak bu ödeme klasik yöntemle nakit aktarımı şeklinde değil, başka illerde yer alan toplam 325 bin metrekarelik 15 adet taşınmazın devriyle gerçekleştirilmiştir. Bu taşınmazların İzmir, Aydın, Ankara, Diyarbakır, Gaziantep, Kahramanmaraş ve Çeşme gibi yüksek metrekare değerine sahip illerde bulunması dikkat çekicidir. Taşınmaz devri yoluyla ödeme yöntemi, ihale sürecinden sapma ve kamu kaynaklarının dolaylı aktarımı anlamına geldiğinden, şeffaflık, eşitlik ve hesap verebilirlik ilkeleri açısından ciddi sorunlar doğurmaktadır.

Bu örnek yalnızca münferit bir uygulama olmayıp, Türkiye'de son yıllarda yaygınlaşan taşınmaz karşılığı kamu ödeme yöntemlerinin simgesel bir örneğidir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2023 yılı verilerine göre, sadece Milli Emlak Genel Müdürlüğü üzerinden kamuya ait 3.072 taşınmaz satışa çıkarılmış, ayrıca değeri 25 milyar TL'yi aşan taşınmazlar da kamu hizmet alımlarında takas unsuru olarak değerlendirilmiştir.



32487

Mehmet Emin EKMEN
Mersin Milletvekili
DEVA Partisi Genel Başkan Yardımcısı

Söz konusu uygulamanın en büyük sakıncası, bu taşınmazların hangi değerlendirme esasına göre devredildiğinin kamuoyuna açıklanmaması ve bağımsız lisanslı ekspertizler yerine kurum içi idari komisyon kararlarıyla değer belirlenmesidir. Oysa, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Vergi Usul Kanunu (VUK) gereği, kamu taşınmazlarının piyasa rayici üzerinden değerlendirilmesi, buna göre vergisel işlemlerin gerçekleştirilmesi zorunludur. Ancak ne yazık ki bu uygulamalarda genellikle emlak vergi beyan değeri esas alınmakta, bu da taşınmazların gerçek değerinin çok altında işlem görmesine neden olmaktadır. Örneğin Türkiye genelinde belediye rayiç bedelleri ile piyasa değerleri arasında %40 ila %200 arasında fark bulunduğu, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin (TDUB) 2023 raporlarında yer almaktadır.

Uluslararası karşılaştırmalar da bu tabloyu doğrular niteliktedir. OECD'nin 2022 verilerine göre, Türkiye, doğrudan servet üzerinden alınan vergilerin toplam vergi gelirleri içindeki payı açısından son sıralarda yer almakta, bu oran yalnızca %2,1 düzeyindedir (OECD ortalaması %6,5). Bu veriler, taşınmaz devri gibi uygulamaların kamu gelirlerine katkı sunmak bir yana, servet transferini vergi dışında gerçekleştirme aracı hâline geldiğini göstermektedir.

Ayrıca, bu tip uygulamaların kamu denetiminden kaçınarak yürütülmesi, Sayıştay raporlarında da sık sık eleştirilmektedir. Örneğin Sayıştay'ın 2022 tarihli Milli Emlak Genel Müdürlüğü denetim raporunda, "kamu taşınmazlarının devrinde değer tespitinin çoğu zaman bağımsız değerlemeye dayalı olmadığı, bu durumun kamunun zarara uğramasına neden olduğu" açıkça belirtilmiştir. Öte yandan, taşınmaz devri karşılığında yapılan ödemelerin yüklenici firmalar tarafından yeniden satış yoluyla gelire dönüştürüldüğü, ancak bu satışların değer artış kazancı vergisine tabi tutulup tutulmadığına ilişkin şeffaf bir sistem kurulmadığı da bilinmektedir.

Sonuç olarak; kamu varlıklarının nakit dışı yollarla devredilmesi, yalnızca bütçe disiplini değil, aynı zamanda vergi adaleti ve sosyal eşitlik ilkeleri açısından da ciddi riskler barındırmaktadır. Bu bağlamda, Malatya örneği üzerinden gündeme gelen arsa karşılığı kamu ödemeleriyle ilgili değerlendirme esasları, vergi yükümlülükleri, Sayıştay denetimi ve mevzuat temeli hakkında kamuoyunun aydınlatılması büyük önem taşımaktadır.



32487

Mehmet Emin EKMEN
Mersin Milletvekili
DEVA Partisi Genel Başkan Yardımcısı

Bu bağlamda;

1. Malatya'da 2020 yılında inşası planlanan 187 dükkânlık proje kapsamında yüklenici firmaya yaklaşık 1,86 milyar TL tutarında hak ediş doğduğu ve bu ödemenin nakit yerine farklı şehirlerdeki toplam 325 bin metrekare büyüklüğünde kamuya ait 15 taşınmazın devri yoluyla gerçekleştirildiği iddiası doğru mudur? Bu ödeme yönteminden Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın bilgisi ve onayı var mıdır?
2. Devredildiği belirtilen taşınmazların her biri için yüzölçümü, bulunduğu şehir ve ilçeler ile belirlenen değer nedir? Bu taşınmazların değerleri hangi tarih itibarıyla, hangi değerlendirme yöntemine dayanılarak belirlenmiştir?
3. Söz konusu taşınmazların değer tespitinde Sermaye Piyasası Kurulu'na bağlı bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarından rapor alınmış mıdır? Alınmadıysa, neden kamu zararı doğmasına yol açabilecek böyle bir yöntem tercih edilmiştir?
4. Kamu taşınmazlarının özel firmalara devri karşılığında yapılan ödemeler vergi mevzuatı açısından ne şekilde değerlendirilmektedir? Devredilen taşınmazlar üzerinden yüklenici firmalara Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi, Değer Artış Kazancı ya da benzeri herhangi bir vergisel yükümlülük uygulanmış mıdır?
5. Bakanlığınız son beş yıl içinde kaç farklı kamu kurumunun yüklenici firmalara taşınmaz devri yoluyla ödeme gerçekleştirdiğine dair bir kayıt tutmakta mıdır? Eğer tutuluyorsa, bu taşınmaz devri işlemlerinin toplam sayısı, metrekare bazında büyüklüğü ve parasal değeri nedir?
6. Kamu taşınmazlarının hak ediş karşılığı müteahhitlere devredilmesi gibi uygulamaların, klasik kamu ihale sistemi ve bütçe disiplini ilkeleri dışına çıkmasına yol açtığı yönünde kamuoyunda oluşan eleştiriler hakkında Bakanlığınız ne düşünmektedir? Bu tür uygulamaların denetimi için özel bir prosedür var mıdır?
7. Sayıştay ya da Hazine ve Maliye Bakanlığı Teftiş Kurulu tarafından, kamu taşınmazlarının yüklenici ödemesi karşılığında devredilmesine dair herhangi bir denetim yapılmış mıdır? Denetim yapılmışsa bu işlemlerde kamu zararı tespit edilmiş midir ve bu zararın sorumlularına yönelik hangi işlemler uygulanmıştır?