



T. E. M. M.
PARTİ
GRUP BAŞKANLIĞI

Tarih: 14.01.2026
Sayı: 5607



Yasin ÖZTÜRK
Denizli Milletvekili
TBMM Kâtip Üyesi

39128

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki sorularımın Ticaret Bakanı Sayın Prof. Dr. Ömer BOLAT tarafından yazılı olarak cevaplandırılmasını; Anayasa'nın 98 ve İçtüzüğü'nün 96.maddeleri gereğince saygılarımla arz ederim.


Yasin ÖZTÜRK
Denizli Milletvekili
TBMM Kâtip Üyesi

Harç Var, Denetim Yok: Bedeli Küçük Esnaf Ödüyor

Gayrimenkul sektöründe son dönemde yaşanan gelişmeler, Devletin düzenleme refleksi ile sahadaki gerçeklik arasındaki kopukluğu bir kez daha gözler önüne seriyor.

Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde kabul edilen emlak danışmanlarına şehirlerde 20 bin TL, büyükşehirlerde ise 40 bin TL yıllık yetki belgesi harcı getiren düzenleme, sektörde adeta infial yaratmış durumda. Binlerce emlak danışmanının CİMER üzerinden itiraz başvurusu yapmasının nedeni yalnızca bir mali yük değil; adalet duygusunun zedelenmesidir.

Bugün emlak danışmanları; eğitim ve sertifikasyon giderleri, ofis kiralari, reklam ve pazarlama maliyetleri, stopajlar, KDV ve gelir vergisiyle zaten ağır bir yük altındadır. Yetki belgeli, faturalı ve kayıt içinde çalışan bu kesime yeni bir harç yüklemek, kayıt dışıyla mücadele değil, kayıt içinde kalmaya çalışan esnafı cezalandırmak anlamına gelmektedir.

Anadolu Gerçeği Görmezden Geliniyor

Bu düzenleme hazırlanırken İstanbul, Ankara gibi yüksek hacimli piyasalar esas alınmış; Anadolu'daki küçük iller, tek başına çalışan bireysel emlakçılar tamamen yok sayılmıştır. Birçok ilde bir emlak danışmanının yıllık net kazancı, öngörülen harç bedelini dahi karşılayamayacak düzeydedir.

Bu durumda kaçınılmaz sonuç şudur: Ya kepenk kapanacak ya da kayıt dışı artacaktır.

Denizli örneği bu çarpıklığı tüm çıplaklığıyla ortaya koymaktadır.

Kentte 1.250–1.300 civarında kayıtlı emlakçı bulunmasına rağmen, yaklaşık 500 kaçak emlakçı hiçbir denetime tabi olmadan faaliyet göstermektedir. Yetki belgesi yok, vergi yok, sorumluluk yok... Buna rağmen kazanç var.

Dahası, yabancı sermayeli ve “franchising” adı altında faaliyet gösteren bazı firmaların, 20–30 arası kaçak elemanı sahaya sürerek haksız rekabet yarattığı bilinmektedir. Bu yapıların ne denetimi vardır ne de caydırıcı bir yaptırımla karşılaştıkları görülmektedir.

Sonuç olarak; Devlete vergisini ödeyen, mesleğine gönül vermiş küçük esnaf ezilmekte; kaçak çalışanlar ödüllendirilmektedir.

Kaçak ve seyyar emlakçılarla mücadele görevi açıkça Ticaret İl Müdürlükleri’nin sorumluluğundadır. Ancak sahadaki tablo, bu yetkinin neredeyse hiç kullanılmadığını göstermektedir. Denetim yapılmayan, ceza kesilmeyen bir ortamda yeni harçlar getirmek; sorunu çözmek bir yana, daha da derinleştirmektedir.

Bu Bir Vergi Meselesi Değil, Bir Meslek Meselesidir

Bu Bağlamda;

- 1) Yetki belgesi olan, vergisini düzenli ödeyen emlak danışmanlarına yeni harçlar getirilirken, kaçak emlakçılarla ilgili bugüne kadar kaç denetim yapılmıştır, kaç cezai işlem uygulanmıştır?
- 2) Denizli örneğinde olduğu gibi yüzlerce kaçak emlakçının faaliyet gösterdiği illerde, Ticaret İl Müdürlükleri neden etkin bir denetim mekanizması kurmamaktadır?
- 3) “Franchising” adı altında çalışan ve yetkisiz personel istihdam eden firmalar hakkında hangi yaptırımlar uygulanmaktadır?
- 4) Küçük illerde tek başına çalışan emlak danışmanlarının gelir durumu analiz edilmiş midir? Bu harçların bu esnafı kepenk kapatmaya zorlayacağı öngörülmüş müdür?
- 5) Kayıt dışılıkla mücadele edilmesi hedefleniyorsa, neden yük her zaman kayıt içinde kalan küçük esnafın sırtına bindirilmektedir?
- 6) Bu düzenleme, kaçak emlakçılığı azaltacak mıdır; yoksa kayıtlı esnafı sistem dışına mı itecektir?

Bu sorular cevapsız kaldıkça, sorun büyümeye; küçük esnaf yalnızlaşmaya devam edecektir. Devletten beklenen, daha fazla yük değil; adil, dengeli ve sahaya dayalı bir düzenlemedir.