

Citation: Küpeli, İ. & Saygın,  . (2019), Emlak Vergisi Değeri Ve Piyasa Değeri Arasındaki Farka Bağlı Vergi Kayıpları: Gebze  rneği, BMIJ, (2019), 7(5): 2372-2384 doi: <http://dx.doi.org/10.15295/bmij.v7i5.1369>

EMLAK VERGİSİ DEğERİ VE PİYASA DEğERİ ARASINDAKİ FARKA BAğLI VERGİ KAYIPLARI: GEBZE  RNEęİ¹

İrfan K PELİ²

Özgür SAYGIN³

Received Date (Başvuru Tarihi): 25/11/2019

Accepted Date (Kabul Tarihi): 12/12/2019

Published Date (Yayın Tarihi):25/12/2019

 Z

Emlak Vergisi değerlerinin piyasa değerlerinden düşük olması, Emlak Vergisinde kayıplara neden olmaktadır. Ayrıca gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde, Veraset ve İntikal Vergisinde, tapu harçlarında ve basit usule tabi mükelleflerin belirlenmesinde Emlak Vergisi değeri kullanılmaktadır. Emlak Vergisi değerinin piyasa değerlerini yansıtmaması bina satışlarında KDV ve Tapu harcı gelirlerinde de kayba neden olmaktadır. Buradan hareketle Kocaeli ili Gebze ilçesinden toplamda 100 adet gayrimenkul örnek alınarak Emlak Vergisi değerleri ile piyasa değerleri karşılaştırılmıştır. Piyasa değerleri binaların Emlak Vergisi değerlerinden 2,55 kat daha fazla çıkmıştır. Arsalarda ise piyasa değerleri Emlak Vergisi değerlerinden 9,70 kat fazla çıkmıştır. İncelemeye konu olan gayrimenkullerin Emlak Vergisi değerlerinin piyasa değerlerinden düşük olduğu ve buna bağlı olarak vergi kayıplarının ortaya çıktığı saptanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Emlak Vergisi Değeri, Piyasa Değeri, Vergi Kayıpları

JEL Kodları:H20, H71

TAX LOSSES DUE TO DIFFERENCE BETWEEN PROPERTY TAX VALUE AND MARKET VALUE: THE CASE OF GEBZE

ABSTRACT

The fact that property tax values are lower than market values leads to losses in property tax. In addition, real estate tax value is used in taxation of real estate capital income, inheritance and transfer tax, title deeds and determination of taxpayer subject to simple procedure. The fact that the value of property tax does not reflect market values also leads to a loss in value added tax and land registry fees revenues in building sales. A total of 100 real estate samples from Gebze District of Kocaeli province were taken and the property tax values and market values were compared. Market values have increased 2.55 times more than the property tax values of buildings. The market value of the land was 9.70 times higher than the real estate tax values. It was determined that the property tax values of the properties subject to review were lower than their market value, resulting in tax losses as a result.

Keywords: Real Estate Tax, Market Value, Tax Losses

JEL Codes:H20, H71

¹Bu alışma Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstit s nce onaylanan İrfan K peli tarafından hazırlanan ‘‘Kayıt Dışı Ekonomi Ve Emlak Vergisi Değeri İlişkisi: Gebze  rneği’’ adlı yüksek lisans tezinden türetilmiştir.

² Mali Müşavir, Maliye Bilim Uzmanı, malimusavir.i.kupeli@hotmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-3503-9007>

³ Dr. Öğr. Üyesi, Dumlupınar Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümü, ozgursaygin@hotmail.com

<https://orcid.org/0000-0002-2159-7112>

1. GİRİŞ

Emlak Vergisi değerlerinin piyasa değerlerinden düşük olması, Emlak Vergisinde kayıplara neden olmaktadır. Emlak Vergisi değerlerinin gerçeği yansıtmaması, sadece Emlak Vergisi yönünden bir kayıp oluşturmamaktadır. Emlak Vergisi değerlerinin piyasa değerlerini yansıtmaması birçok vergide meydana gelebilecek kayıpları önlemek için de önem arz etmektedir. Nitekim gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde, Veraset ve İntikal Vergisinde, tapu harçlarında ve basit usule tabi mükelleflerin belirlenmesinde Emlak Vergisi değeri kullanılmaktadır. Ayrıca hesaplanan Emlak Vergisinin üzerinden %10 oranında Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı hesaplandığı için, bu katkı payları da Emlak Vergisi değerlerine göre artıp azalabilmektedir.

Vergi kayıp ve kaçakları, vergide adalet ilkesi ve dolaylı-dolaysız vergi arasındaki dengeyi bozucu etki yaparken, diğer yandan da bütçe açıklarına neden olmaktadır (Sugözü, 2008: 65). Ayrıca kayıt dışılık, kaynakların vergilendirilmeyen alanlara kaymasına neden olacağı için, kaynak dağılımında etkinlik sağlanamayacak, ekonominin sağlıklı ve dengeli büyümesini olumsuz etkileyecektir (Sarılı, 2002: 43).

Vergi kayıp ve kaçaklarını önlemek için mükelleflerin vergiye konu işlemlerinin denetlenmesi gerekmektedir. Etkin bir denetim mekanizması kayıt dışılığı önlemede büyük önem arz etmektedir. Vergi denetimi açısından etkinlik, idarenin amaçlarına ulaşma derecesini ifade eder (Acar ve Merter, 2018:7). Fakat kayıt dışılık her zaman mükellefe bağlı kusurlardan kaynaklanmayabilir. Siyasiler, oy potansiyeli yüksek seçmen kitlelerini memnun etmek için, onların kayıt dışı ekonomiye yol açan faaliyetlerine göz yumabilmekte veya onları zora sokacak düzenlemelerden kaçınabilmektedir (Işık ve Acar, 2003: 122). Emlak Vergisi değerinin belirlenmesinde mevcut düzenlemelerde mükelleflere görev düşmemektedir. Bu manada Emlak Vergisi değerinin tespitinde sorumluluk yasal ölçütleri belirleyen iradededir.

Bu çalışmada Kocaeli ili Gebze ilçesinde bulunan değişik mahallelerden toplamda 50 adet iş yeri ve konut incelenmiştir. Arsa olarak ise 10 ayrı mahalleden toplam 50 adet arsaya ait veriler ele alınmıştır. Konut ve işyerlerinin Emlak Vergisi değerleri mülk sahiplerinden temin edilmiş, piyasa değerleri ise, ilçede bulunan emlak ve ekspertiz firmalarından alınan bilgiler ışığında tespit edilmiştir. Arsa metrekareleri Emlak Vergisi değerleri ise Gebze Belediyesi'nin resmi internet sitesinde yayınlanan rayiç bedellerden, piyasa değerleri ise, yine ilçede bulunan emlak firmalarından alınan bilgiler ışığında tespit edilmiştir. İşyeri, konut ve arsalar için Emlak Vergisi değerleri ile piyasa değerleri, tablolar halinde karşılaştırılmıştır.

2.TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ VE EMLAK VERGİSİ DEĞERİ

Taşınmaz değerlemesi gerek ülkemizde gerekse dünyada kamu ve özel sektör için önemli bir konudur. Zira değerlemeye taşınmaz malların alım-satımı ve kiralanması, kredi kullanımı, vergi tarhiyatları ve kamulaştırmalar gibi birçok konuda ihtiyaç duyulmaktadır (Döner, 2010:8). Emlak Vergisinin hesaplanacağı değer ile gayrimenkulün gerçek değerinin aynı olması, olamıyorsa da yakın bir değer olması gerekmektedir. Emlak Vergisinin hesaplanmasında kullanılacak değer, kendisi dışındaki birçok verginin ya matrahına etki etmektedir ya da vergilendirme usulünü etkilemektedir. Bu doğrultuda çalışmamızın bu kısmında öncelikle gayrimenkullerin değerlemesi ele alınacak sonrasında da Emlak Vergisi değeri üzerinde durulacaktır.

2.1.Taşınmaz Değerlemesinin Önemi

Değer kelimesinden türetilmiş olan değerlendirme kavramı çok kısa bir ifade ile değer biçmek, değer koymak olarak tanımlanabilir. Bir başka deyişle değerlendirme, para dışındaki varlıkların parasal değerinin takdir edilmesidir (Erdem, 2016:9). Değerleme işlemine, birçok alanda ihtiyaç duyulabilmektedir. Bunların en önemlisi gayrimenkul değerlemesidir. 4721 sayılı Medeni Kanun'un 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak ifade edilmiştir.

Gayrimenkulün değerine etki eden birçok faktör vardır. Değerleme esnasında bunlara vâkıf olmak değerlemenin daha sağlıklı yapılması için gereklidir. Nüfus, çevre, doğal afetlere karşı korunma, güvenlik tedbirleri, gayrimenkulün bulunduğu konum, kolay satış, bina kalitesi, kullanım amacı ve yasal durum gayrimenkulün değerine ve değerlendirme sürecine etki eden etmenler olarak sayılabilir (Çevik, 2012:14).

Taşınmaz değerlendirme vergileme açısından da büyük öneme sahiptir. Zira taşınmaz değerlerinin vergiye konu olması, önemli bir ekonomik kaynak olarak karşımıza çıkmaktadır. Taşınmaz değeri-vergi ilişkisi bağlamında, yerel idareler bakımından mühim bir gelir unsuru olan Emlak Vergisi gündeme gelmektedir. Kayıt dışı ekonomi çerçevesinde yapılan iş ve işlemler konusunda etkili bir takip yapmak için taşınmazların rayiç bedellerinin tespit edilerek hem tapuda hem de muhasebe işlemlerinde bu bedelleri kullanmak, bir hayli önem arz etmektedir (Utkucu, 2007). Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi değeri; tapu harçları, gayrimenkul sermaye iratları, Katma Değer Vergisi, Veraset ve İntikal Vergileri gibi birçok vergi türünde de vergilendirmeyi etkilemektedir. Emlak Vergisi, bina ve arazinin değeri

üzerinden alınan servet vergisi olduğu için, emlak değerinin gerçekçi bir şekilde tespit edilmesi, servetin vergilendirilmesinde adaletli bir vergilendirmeyi de sağlamış olacaktır.

2.2. Emlak Vergisi Değerinin Belirlenmesi

Emlak Vergisinin konusu, Türkiye sınırları içerisinde bulunan binalarla yine Türkiye sınırları içerisinde bulunan arsa ve arazilerdir. Arsa ve araziler üzerinden hesaplanan vergiler arazi vergisi olarak, konut ve iş yeri üzerinden hesaplanan vergiler ise bina vergisi olarak adlandırılmaktadır.

Emlak Vergisi Kanunu'nun 3. ve 13. maddesine göre bina ve arazi vergilerinin mükellefi, binanın, arsa ve arazinin sahibi, varsa intifa hakkı sahibi; ikisi de yoksa binaya sahip gibi tasarruf edenler olarak belirtilmiştir. Bir bina ve arsanın hem maliki hem de intifa hakkı sahibi varsa öncelikle Emlak Vergisi mükellefi intifa hakkı sahibidir (Kızılot, Sarısu v.d, 2013: 399). Emlak Vergisinde 2002 yılına kadar vergi mükelleflerinden dört yılda bir olmak üzere beyanname vermeleri istenmekteydi. 2002 yılında çıkartılan 4751 sayılı kanunla birlikte, Emlak Vergisi Kanunu'nun 23. maddesinde değişiklik yapılmış, mükelleflerden beyanname alma uygulaması kaldırılmıştır. Dolayısıyla vergi matrahı mükellefin beyanına bağlı olmaktan çıkmıştır. Mükellefin şekli yükümlülüğü olarak, bildirim yükümlülüğü getirilmiştir. Bildirimler, yeni inşa edilen binalar için inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel, kısmen de olsa kullanılmaya başlanılmış ise; kullanılan kısmın kullanılmaya başlandığı bütçe yılı içerisinde, kanunda belirtilen tadil nedenlerinin olması halinde ise, değişikliğin vukuu bulunduğu bütçe yılı içerisinde, gayrimenkulün bulunduğu yerdeki belediyeye yapılmalıdır.

Bir servet vergisi olan Emlak Vergisi, verginin konusu olan gayrimenkullerin rayiç bedeli üzerinden belirli oranlarda hesaplanmaktadır. Geliri mahallî idarelere bırakılan Emlak Vergisi, yerel idarelerin önemli bir gelir kaynağını teşkil eder. Emlak Vergisinden elde edilen gelirler mahalli hizmetlere harcanmaktadır (Can, Bülbül ve Dağışan, 2013: 16).

Emlak Vergisi değerinin belirlenmesinde kanununun 29. Maddesinde arsa ve araziler ile binalar için ayrı hükümler ifade edilmiştir. Arsa ve arazilerin değerlerinin takdir edilmesinde 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen takdir komisyonları yetkilidir. Arsa takdir komisyonları her mahalle, sokak v.b. bilgilerine göre arsaların birim metrekare değerlerini belirlemek suretiyle vergi değerini tespit etmektedir. Arazi takdir komisyonları da parsellenmemiş arazi özelliği olan yerlerde, köy,cadde, sokak ve bölgelerin birim metrekare değerlerini belirlemektir.

Binalar için, dört yılda bir Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ortak çalışması ile belirlenen bina metrekare inşaat maliyetleri ile arsa payı değeri eklenerek bulunan değer vergi değeridir. Vergi değeri her yıl yeniden değerlendirilme oranının yarısı oranında arttırılmak suretiyle güncellenmektedir.

3.EMLAK VERGİSİNDE OLUŞAN VERGİ KAYIPLARI

Emlak Vergisi belediyelerin önemli bir gelir kaynağıdır. Emlak Vergisi değerinin piyasa değerlerini yansıtmaması belediyelerin gelir kaybına uğraması anlamına gelecektir. Yerel yönetimlerin genişleyen görevlerini yerine getirebilmeleri, güçlü finansman kaynakları ihtiyacını arttırmaktadır. Emlak Vergisi matrahının belirlenme yöntemi, gayrimenkullerin piyasa değerlerini yansıtmamasından dolayı eleştiri konusu olmaktadır. Çalışmamızın bu bölümünde Kocaeli ili Gebze ilçesinde elde ettiğimiz veriler ile binaların, arsa ve arazilerin Emlak Vergisi değerleri ile piyasa değerleri karşılaştırılacaktır. Çalışmanın son kısmında ise, bahsedilen iki değer vergi gelirleri üzerindeki etkisi incelenecektir.

3.1.Binalarda Emlak Vergisi Kayıpları

Tablo 1 'de, Gebze ilçesinin 11 ayrı mahallesinden toplamda 50 adet iş yeri ve konut ile bu gayrimenkullere ait Emlak Vergisi değerleri, piyasa değerleri ve bu değerler arasındaki farklar yer almaktadır. Tabloda yer alan gayrimenkullerin Emlak Vergileri mülk sahiplerinin adına tahakkuk eden 2019 yılına ait Emlak Vergisi değerleri üzerinden hesaplanmıştır. Piyasa değerleri ise Gebze'de bulunan emlak ve ekspertiz firmalarından alınan bilgiler doğrultusunda tablolandırılmıştır.

Tablo 1. 2019 Yılı Bina Emlak Vergisi Değeri ve Piyasa Değeri Karşılaştırılması

No	Mahalle	Türü	E.v.d	P.d	Değerler Farkı	Değerler Farkı (%)
1	Arapçeşme Mah.	İş yeri	300.000	900.000	600.000	200
2	Arapçeşme Mah.	İş yeri	346.000	900.000	554.000	160
3	Arapçeşme Mah.	İş yeri	490.000	1.200.000	710.000	144
4	Arapçeşme Mah.	Konut	63.000	220.000	157.000	249
5	Barış Mah.	Konut	155.604	300.000	144.396	92
6	Barış Mah.	Konut	112.000	350.000	238.000	212
7	Barış Mah.	Konut	106.271	250.000	143.729	135
8	Barış Mah.	İş yeri	175.628	600.000	424.372	241
9	Barış Mah.	Konut	69.356	280.000	210.644	303
10	Barış Mah.	Konut	248.340	500.000	251.660	101
11	Gaziler Mah.	Konut	242.000	550.000	308.000	127
12	Gaziler Mah.	İş yeri	49.000	1.200.000	1.151.000	2.348
13	Güzeller Mah.	Konut	196.000	300.000	104.000	53
14	Güzeller Mah.	Konut	108.000	275.000	167.000	154
15	Güzeller Mah.	Konut	80.000	160.000	80.000	100
16	Güzeller Mah.	Konut	85.000	160.000	75.000	88
17	Hacı Halil Mah.	İş yeri	16.000	45.000	29.000	181
18	Hacı Halil Mah.	İş yeri	24.000	90.000	66.000	275
19	Hacı Halil Mah	İş yeri	89.000	150.000	61.000	68
20	Hacı Halil Mah.	İş yeri	2.837	85.000	82.163	2.896
21	İnönü Mah.	Konut	89.000	200.000	111.000	124
22	İnönü Mah.	Konut	119.000	220.000	101.000	84
23	İnönü Mah.	Konut	127.000	230.000	103.000	81
24	İnönü Mah.	Konut	190.000	250.000	60.000	31
25	İnönü Mah.	İş yeri	23.000	200.000	177.000	769
26	İnönü Mah.	İş yeri	31.000	250.000	219.000	706
27	İnönü Mah.	Konut	66.000	250.000	184.000	278
28	İnönü Mah.	Konut	66.000	250.000	184.000	278

29	İstasyon Mah.	İş yeri	150.000	700.000	550.000	366
30	İstasyon Mah.	Konut	90.000	225.000	135.000	150
31	İstasyon Mah.	Konut	90.000	225.000	135.000	150
32	Köşklü Çeşme Mah.	Konut	140.000	320.000	180.000	128
33	Köşklü Çeşme Mah.	Konut	192.000	320.000	128.000	66
34	Köşklü Çeşme Mah.	Konut	204.000	350.000	146.000	71
35	Köşklü Çeşme Mah.	Konut	227.000	350.000	123.000	54
36	Mevlana Mah.	Konut	113.000	180.000	67.000	59
37	Mustafa Paşa Mah.	Konut	63.000	200.000	137.000	217
38	Mustafa Paşa Mah.	Konut	37.000	190.000	153.000	413
39	Mustafa Paşa Mah.	Konut	57.000	190.000	133.000	233
40	Mustafa Paşa Mah..	Konut	85.017	200.000	114.983	135
41	Osman Yılmaz Mah.	Konut	81.661	290.000	208.339	255
42	Osman Yılmaz Mah.	İş yeri	339.000	350.000	11.000	3
43	Osman Yılmaz Mah.	İş yeri	211.424	450.000	238.576	112
44	Osman Yılmaz Mah.	İş yeri	257.289	430.000	172.711	67
45	Osman Yılmaz Mah.	İş yeri	343.425	700.000	356.575	103
46	Osman Yılmaz Mah.	Konut	89.000	295.000	206.000	231
47	Osman Yılmaz Mah.	İş yeri	76.000	250.000	174.000	228
48	Osman Yılmaz Mah.	Konut	96.000	150.000	54.000	56
49	Tatlıkuyu Mah.	İş yeri	110.000	350.000	240.000	218
50	Tatlıkuyu Mah.	İş yeri	100.000	350.000	250.000	250
	Toplam		6.820.852	17.430.000	10.609.148	

Kaynak: Mülk sahipleri ve emlak firmalarından elde edilen verilerle hazırlanmıştır.

Emlak Vergisi, Emlak Vergisi değerleri üzerinden hesaplanmaktadır. Tabloda yer alan gayrimenkullerin toplam Emlak Vergisi değeri 6.820.852 ₺'dir. Aynı gayrimenkullerin piyasa değerlerinin toplamı 17.430.000,00 ₺'dir. Gayrimenkullerin piyasa değerleri, Emlak Vergisi değerlerinden toplamda 2,55 kat fazladır. Emlak Vergisi değerleri ile piyasa değerlerinin arasındaki toplam fark ise 10.609.148 ₺ olarak tespit edilmiştir. Bir başka ifadeyle Emlak Vergileri, konut ve işyerlerinin piyasa değerleri yani gerçek değerleri üzerinden hesaplanmış olsa idi, Emlak Vergisi matrahı 10.609.143,63 ₺ daha fazla olacaktı. Dolayısıyla piyasa

değerleri üzerinden vergi hesaplanması ihtimalini göz önünde bulundurursak, belediyenin elde edeceği Emlak Vergisi gelirinun daha yüksek olacağı görülmektedir. Emlak Vergisi değerleri ve piyasa değerleri arasındaki farklara ilişkin, Kütahya ilinde yapılan bir başka çalışmada ise Emlak Vergisi değerlerinin, piyasa değerlerinin oldukça altında olduğu tespit edilmiştir. (Saygın, 2019: 21-71).

Emlak Vergisi oranı, büyük şehir belediyesi sınırları içerisinde yer alan konutlar için %02, işyerleri için %04'tür. Bu oranlara göre, tablo 1'de yer alan konutların toplam Emlak Vergisi değeri 3.687.249 ₺, piyasa değeri ise 8.230.000 ₺'dir. Bu durumda, konut Emlak Vergisi değerleri toplamı üzerinden %02 oranında hesaplanan Emlak Vergisi 7.374 ₺ olurken, piyasa değerleri üzerinden hesaplanan Emlak Vergisi 16.460 ₺ olmaktadır. Piyasa değerleri üzerinden hesaplanan verginin, Emlak Vergisi değerleri üzerinden hesaplanan vergiden 2 kattan daha fazla olduğu görülmektedir. Benzer durum, tabloda yer alan iş yerleri için de söz konusudur. İş yerlerinin toplam Emlak Vergisi değeri 3.133.603 ₺, toplam piyasa değeri 9.200.000 ₺'dir. Buna göre toplam Emlak Vergisi değeri üzerinden hesaplanan vergi 12.534 ₺, toplam piyasa değeri üzerinden hesaplanan vergi 36.800 ₺ olmaktadır. Bu hesaplama göre piyasa değerleri üzerinden hesaplanan vergi, diğerine göre yaklaşık 3 kat daha fazladır.

3.2. Arsalarda Emlak Vergisi Kayıpları

Gebze ilçesinde 10 mahalleden alınan arsa metrekare Emlak Vergisi değerleri ile arsa metrekare piyasa değerleri, aşağıdaki tabloda incelenmiştir. Arsa metrekarelerinin Emlak Vergisi değerleri Gebze Belediyesinin web sitesinden, piyasa değerleri ise, Gebze'de bulunan gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve emlakçılardan tedarik edilerek oluşturulmuştur.

Tablo 2. 2019 Yılı Arsa Metrekare Emlak Vergisi ve Piyasa Değeri Karşılaştırılması

No	Mahalle	E.v.d (m2)	Piyasa Değeri	Değerler Farkı	Değerler Farkı (%)
1	Arapçeşme Mah.1001 Sok.	94	2.500	2.406	2.559
2	Arapçeşme Mah.1003 Sok.	94	2.200	2.106	2.240
3	Arapçeşme Mah.1005 Sok.	94	2.000	1.906	2.027
4	Arapçeşme Mah.1007 Sok.	94	2.000	1.906	2.027
5	Arapçeşme Mah.1009 Sok.	94	2.000	1.906	2.027
6	Güzeller Mah.901 Sok.	145	2.600	2.455	1.693
7	Güzeller Mah.903 Sok.	145	2.500	2.355	1.624
8	Güzeller Mah.905 Sok.	145	2.400	2.255	1.555
9	Güzeller Mah.907 Sok.	145	2.300	2.154,58	1.486
10	Güzeller Mah.909 Sok.	145	2.400	2.255	1.555
11	Gaziler Mah.1701 Sok.	94	2.600	2.506	2.665
12	Gaziler Mah.1703 Sok.	94	2.500	2.406	2.559
13	Gaziler Mah.1705 Sok.	94	2.300	2.206	2.346
14	Gaziler Mah.1707 Sok.	94	2.500	2.406	2.559
15	Gaziler Mah.1709 Sok.	94	2.300	2.206	2.346
16	Hacı Halil Mah.1201 Sok.	447	2.800	2.353	526
17	Hacı Halil Mah.1203 Sok.	447	3.000	2.553	571
18	Hacı Halil Mah.1205 Sok.	447	3.200	2.753	615
19	Hacı Halil Mah.1207 Sok.	447	3.500	3.053	682
20	Hacı Halil Mah.1209 Sok.	447	3.500	3.053	682
21	Köşklü ÇeşmeMah.501 Sok.	134	1.800	1.666	1.243
22	Köşklü Çeşme Mah.503 Sok.	134	1.900	1.766	1.317
23	Köşklü Çeşme Mah.505 Sok.	134	1.900	1.766	1.317
24	Köşklü Çeşme Mah.507 Sok.	134	1.800	1.666	1.243
25	Köşklü Çeşme Mah.509 Sok.	134	1.800	1.666	1.243
26	Mustafa Paşa Mah.701 Sok.	279	2.400	2.121	760
27	Mustafa Paşa Mah.703 Sok.	279	2.400	2.121	760
28	Mustafa Paşa Mah.705 Sok.	279	2.400	2.121	760
29	Mustafa Paşa Mah.707 Sok.	279	2.500	2.221	796

30	Mustafa Paşa Mah.709 Sok.	279	2.600	2.321	831
31	Osman Yılmaz Mah.601 Sok.	503	2.900	2.397	476
32	Osman Yılmaz Mah.603 Sok	503	3.000	2.497	496
33	Osman Yılmaz Mah.605 Sok.	503	3.100	2.597	516
34	Osman Yılmaz Mah.607 Sok.	503	3.000	2.497	496
35	Osman Yılmaz Mah.609 Sok.	503	3.000	2.497	496
36	Sultan Orhan Mah.1101 Sok.	447	4.000	3.553	794
37	Sultan Orhan Mah.1103 Sok.	447	3.000	2.553	571
38	Sultan Orhan Mah.1105 Sok.	447	2.500	2.053	459
39	Sultan Orhan Mah.1107 Sok.	447	2.500	2.053	459
40	Sultan Orhan Mah.1109 Sok.	447	2.500	2.053	459
41	Tatlıkuyu Mah.1301 Sok.	234	3.250	3.016	1.288
42	Tatlıkuyu Mah.1303 Sok.	234	2.700	2.466	1.053
43	Tatlıkuyu Mah.1305 Sok.	234	2.600	2.366	1.011
44	Tatlıkuyu Mah.1307 Sok.	234	2.600	2.366	1.011
45	Tatlıkuyu Mah.1307 Sok.	234	2.500	2.266	968
46	Yenikent Mah.2421 Sok.	319	3.000	2.681	840
47	Tatlıkuyu Mah.2423 Sok.	319	3.000	2.681	840
48	Yenikent Mah.2425 Sok.	319	3.000	2.681	840
49	Yenikent Mah.2427 Sok.	319	3.000	2.681	840
50	Yenikent Mah.2430 Sok.	319	3.000	2.681	840
	Toplam	13.480	130.750	117.270	

Kaynak: www.gebze.bel.tr

Tablo 2’de yer alan örneklerde aynı mahallede yer alan her sokağın Emlak Vergisi değerinin aynı olduğu görülürken, piyasa değerlerinde farklılık söz konusudur. Örneğin, Arapçeşme mahallesinde yer alan 1001, 1003 ve 1005 numaralı sokaklardaki arsa metrekarelerinin Emlak Vergisi değerleri 94 ₺ olarak belirlenmiş olmasına rağmen, 1001 numaralı sokaktaki arsa metrekare piyasa değeri 2500 ₺, 1003 no’lu sokağın piyasa değeri 2200 ₺, 1005 no’lu sokağınki ise 2000 ₺’dir.

Tabloda dikkat çeken bir başka husus, arsa metrekare Emlak Vergisi değerleri ile, piyasa değerleri arasında aşırı derecede fark olduğudur. Toplam Emlak Vergisi değeri 13.480 ₺ iken, toplam piyasa değeri 130.750 ₺ olmuştur. Aradaki fark 117.270 ₺’dir. Bir başka

ifadeyle piyasa değerleri toplamı, Emlak Vergisi değerlerinin toplamından 9,70 kat daha fazladır. Emlak Vergisi değeri ile piyasa değerleri arasındaki farkın fazla olması, hesaplanacak Emlak Vergilerinde de ciddi farklar teşkil edecek, belediye gelirleri açısından da vergi kaybına neden olacaktır. Ayrıca, bina Emlak Vergisi değerleri hesaplanırken arsa payları da dikkate alındığından, bina Emlak Vergilerinde de vergi kayıpları söz konusu olacaktır.

Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yer alan arsalar için Emlak Vergisi oranı %06, diğer belediye sınırları içerisinde %03'tür. Gebze ilçesi Kocaeli Büyükşehir Belediyesi mücavir alanı içerisinde yer aldığı için vergi oranı %06 olarak hesaplanmaktadır. Buna göre tabloda yer alan arsa metrekarelerinin toplam Emlak Vergisi değeri üzerinden hesaplanan Emlak Vergisi 80 ₺, toplam piyasa değerleri üzerinden hesaplanan Emlak Vergisi 784 ₺ olmaktadır. Hesaplanan iki vergi arasında yaklaşık 10 kat fark vardır.

4. SONUÇ

Bina, arsa ve araziler üzerinden alınan Emlak Vergisi, Emlak Vergisi değeri esas alınarak hesaplanmakta ve belediyelerce tahsil edilmektedir. Emlak Vergisi değerlerinin, piyasa değerlerinden düşük olması Emlak Vergi gelirlerinin de düşük olmasına neden olmaktadır. Emlak Vergisi değerinden kaynaklanan vergi kayıpları Emlak Vergileri ile sınırlı değildir. Nitekim gayrimenkul sermaye iratlarının vergilendirilmesinde, Veraset ve İntikal Vergisinde, tapu harçlarında ve basit usule tabi mükelleflerin belirlenmesinde Emlak Vergisi değeri kullanılmaktadır. Ayrıca hesaplanan Emlak Vergisinin üzerinden %10 oranında Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payı hesaplandığı için, bu katkı payları da Emlak Vergisi değerlerine göre artıp azalabilmektedir.

Bu çalışmada, örnek olarak seçilen gayrimenkullerin Emlak Vergisi değerleri ile piyasa değerleri karşılaştırılmıştır. Bu bağlamda Kocaeli'nin Gebze ilçesinden değişik mahallelerden 50 adet iş yeri ve konut ile 50 adet arsa birim metrekareleri örnek olarak alınmıştır. Konut ve iş yerleri açısından bakıldığında, 50 adet gayrimenkulün toplam Emlak Vergisi değeri 6.820.852 ₺ iken, toplam piyasa değeri 17.430.000,00 ₺ olmaktadır. Buradan da piyasa değerinin Emlak Vergisi değerinden 2,55 kat fazla olduğu anlaşılmaktadır. Bu verilere bağlı olarak iki değer üzerinden hesaplanan Emlak Vergileri arasında da oldukça fark çıkmaktadır. Nitekim konutların toplam Emlak Vergisi değerleri üzerinden hesaplanan vergi 7.374 ₺, piyasa değerleri üzerinden hesaplanan vergi ise 16.460₺ olarak bulunmuştur. Benzer durum iş yerleri açısından da söz konusudur. İş yerlerinin toplam Emlak Vergisi değeri

üzerinden hesaplanan Emlak Vergisi 12.534 ₺ iken, toplam piyasa değeri üzerinden hesaplanan vergi 36.800 ₺ olarak hesaplanmıştır.

Kocaeli'nin Gebze ilçesinden değişik mahallelerinden örnek olarak alınan 50 farklı arsanın birim metrekaresinin toplam Emlak Vergisi değeri 13.480 ₺, toplam piyasa değeri 130.750 ₺ olarak tespit edilmiştir. Bir başka ifadeyle, toplam piyasa değeri toplam Emlak Vergisi değerinden 9,70 kat fazladır. Bu verilere göre Emlak Vergisi, toplam piyasa değerleri üzerinden hesaplandığında 784 ₺, Toplam Emlak Vergisi değeri üzerinden hesaplandığında 80 ₺ olmaktadır. İki değer üzerinden hesaplanan vergiler arasında yaklaşık 10 kat fark bulunmaktadır.

Emlak Vergisi Değerinin piyasa değerini yansıtması için expertiz firmalarının değerlemelerinin esas alınması veya Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün değerlendirme konusunda etkin bir görev üstlenmesi, yapılacak değerlemelerde Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması bir çözüm yolu olacaktır. Ülkemizde Resmi Gazete'de yayımlanan 29 ve 30 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile taşınmaz değerlerinin piyasa değerlerini doğru bir şekilde saptamak için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı 'Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı' kurulmuştur. Bu, taşınmaz değerlendirme işlemlerinin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi açısından önemli bir gelişme olarak değerlendirilebilir.

Emlak Vergisi değerinin piyasa değerini yansıtması durumunda, mükelleflerin vergi yükünde artış olacaktır. Mükelleflerin vergi yüklerinin çok yükselmemesi için Emlak Vergisi oranları kısmen düşürülebilir. Böylelikle hem Emlak Vergisi hasılatları olması gereken seviyede gerçekleşecektir, hem de Emlak Vergisi değerine göre hesaplanan vergilerde kaybın önüne geçilmiş olacaktır.

KAYNAKÇA

ACAR, İbrahim Atilla, MERTER ve Mehmet EMİN, “Türkiye’de 1990 Sonrası Dönemde Vergi Denetimi ve Vergi Denetiminde Etkinlik Sorunu”,
https://dergiler.sgb.gov.tr/calismalar/maliye_dergisi/yayinlar/md/md147/vergi%20denetimi.pdf, (06.06.2018).

CAN, Bilal, Zübeyr BÜLBÜL ve Veysel DAĞAŞAN, (2013), Açıklamalı ve İctihatlı Belediyelerde Emlak Vergisi Uygulaması, Sistem Ofset Basım Yayın, Ankara.

ÇEVİK, Zeki, (2012), “Kamu Taşınmaz Mallarını Değerleme Yöntemleri”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.

DÖNER, Seda, (2010), “CBS Destekli Taşınmaz Mal Değer Haritalarının Oluşturulması”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul

ERDEM, Nuri, (2016), “Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri.

IŞIK, Nihat ve Mustafa, ACAR, (2003), “Kayıt Dışı Ekonomi: Ölçme Yöntemleri, Boyutları, Yarar ve Zararları Üzerine Bir Değerlendirme”, Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Sayı:21

KIZILOT, Şükrü, Ekrem, SARISU, Sezgin, ÖZCAN ve Zülal, KIZILOT, (2013), Gayrimenkul Rehberi, Yaklaşım Yayıncılık,10.Baskı, Ankara

SARILI, Mustafa Ali, (2002), “Türkiye’de Kayıt Dışı Ekonominin Boyutları, Nedenleri, Etkileri ve Alınması Gereken Tedbirler”, Bankacılar Dergisi, Sayı:41.

SAYGIN, Özgür, (2019), Emlak Vergisi Değerine Bağlı Vergi Kayıpları, Ekin Yayınevi, Bursa

SUGÖZÜ, İbrahim Halil, (2008), “Kayıt Dışı Ekonomiye Önlemede Vergi Politikaları 1980-2004 Örneği”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya

UTKUCU, Tamer, “Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Etkileyen Unsurlar”
<http://www.vergidunyasi.com.tr/Makaleler/4311>, (03.10.2018).