

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİMDALI
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
BİLİMDALI**

**TÜRKİYE'DE KENTSEL TOPRAK RANTININ
VERGİLENDİRİLMESİ VE BİR MODEL ÖNERİSİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

SELİM GÜNDOĞDU

ANKARA-2019

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİMDALI
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
BİLİMDALI**

**TÜRKİYE'DE KENTSEL TOPRAK RANTININ
VERGİLENDİRİLMESİ VE BİR MODEL ÖNERİSİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

SELİM GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: PROF. DR. AYŞEGÜL MENGİ

ANKARA-2019

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİMDALI
KENT VE ÇEVRE BİLİMLERİ
BİLİMDALI**

Selim GÜNDOĞDU

**TÜRKİYE'DE KENTSEL TOPRAK RANTININ
VERGİLENDİRİLMESİ VE BİR MODEL ÖNERİSİ**

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ayşegül MENGİ

Tez Jürisi Üyeleri

Adı ve Soyadı

İmzası

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

Tez Sınavı Tarihi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge ile, bu tezdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu beyan ederim. Bu kural ve ilkelerin gereği olarak, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı ve kaynağımı gösterdiğimi ayrıca beyan ederim.(...../...../2.....)

Tezi Hazırlayan Öğrencinin

Adı ve Soyadı

.....

İmzası

.....

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	ii
TABLolar.....	vi
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM: Kavramsal ve Teorik Çerçeve.....	4
1. Rant Kavramı ve Teorileri.....	4
1.1. Rant Kavramı	4
1.2. Rant Teorileri ve Rantın Vergilendirilmesi Yaklaşımları.....	6
1.2.1. Klasik İktisat Teorisi.....	6
1.2.1.1. Adam Smith'te Rant ve Rantın Vergilendirilmesi.....	7
1.2.1.2. David Ricardo'da Rant ve Rantın Vergilendirilmesi.....	9
1.2.2. Karl Marx ve Rant	11
1.2.2.1. Mutlak Rant	13
1.2.2.2. Tekel Rantı.....	13
1.2.2.3. Farklılık Rantı	14
1.2.3. Neo-Klasik Teori ve Rant	15
2. Kentsel Toprak Rantı.....	17
2.1. Kentsel Topraklar	17
2.2.1 Kentsel Toprakların Özellikleri.....	22
2.2.2. Kentsel Toprakların Sahipleri Açısından İşlevleri	24
2.2. Kentsel Topraklar ve Mülkiyet İlişkileri.....	25
2.2.1. Mülkiyet Hakkı	25

2.2.2. Kamu Yararı, Toplum Yararı Kavramları	29
2.3. Kentsel Toprak Rantının Farklı Biçimleri.....	32
2.3.1. Kentsel Topraklarda Farklılık Rantı I.....	34
2.3.2. Kentsel Topraklarda Farklılık Rantı II	36
2.3.3. Kentsel Topraklarda Mutlak Rant	38
2.3.4. Kentsel Topraklarda Tekel Rantı.....	39
2.4. Kentsel Toprak Rantının Oluşum Süreci	40
2.5. Arsa Spekülasyonu.....	43
İKİNCİ BÖLÜM: Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasına İlişkin Politika ve Akçal Araçlar.....	46
1. Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasına İlişkin Politikalar	46
2. Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasına İlişkin Akçal Araçlar	49
2.1. Boş Duran Arsaların Vergilendirilmesi.....	51
2.2. Kent İmarının Yerini ve Türünü Etkileyen Vergi Koyma	51
2.3. Gayrimenkulün El Değiştirmesi Durumunda Vergi Alma.....	52
2.4. Emlak Vergileri	52
2.5. Gayrimenkullerin Değerlerindeki Artışın Vergilendirilmesi	53
3. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Toprak Rantının Vergilendirilmesi.....	53
3.1. Çeşitli Ülke Uygulamaları.....	53
3.1.1 Kolombiya Uygulaması.....	54
3.1.1.1. Bogota Modeli	57
3.1.1.2. Manizales Modeli	59

3.1.2. Avusturalya Uygulaması	65
3.2. Türkiye’deki Uygulamalar	68
3.2.1. Değerlenme Resmi (Şerefiye) Uygulaması	68
3.2.2. Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi	72
3.2.3. Değer Artışı Kazancı Vergisi	76
3.2.4. Emlak Vergisi	77
3.2.5. Harcamalara Katılma Payları.....	83
3.2.6. Tapu Harcı	85
3.2.7. Rant Vergisi Tartışmaları	87
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: Türkiye İçin Bir Model Önerisi “Kentsel Toprak Rantı Vergisi”	95
1. Kentsel Toprak Rantı Vergisinin Servet Vergisi Olma Niteliği	96
2. Kentsel Toprak Rantı Vergisinin Konusu.....	100
3. Vergiyi Doğuran Olay	101
4. Mükellef.....	102
5. Matrah	102
6. İstisna ve Muaflıklar	103
7 . Vergi Tarifesi.....	103
8. Kentsel Toprak Rantı Vergisinin Vergilendirme Yetkisinin Tabi Olduğu Anayasal İlkeler Bağlamında Değerlendirilmesi	104
8.1. Genellik İlkesi	105
8.2. Eşitlik İlkesi.....	106
8.3. Kamu Giderlerinin Karşılığı Olması İlkesi	107

8.4. Ödeme Gücüne Göre Vergilendirme İlkesi.....	108
8.5. Vergi Yükünün Adaletli ve Dengeli Dağılımı İlkesi	109
8.6. Kanunilik İlkesi	109
9. Diğer	111
9.1. Vergi Yükü.....	111
9.2. Vergi Kapasitesi ve Vergi Gayreti	111
9.3. Vergiden Kaçınma ve Vergi Kaçırma	112
9.4. Verginin Yansıması ve Yerleşmesi	114
9.5. Verginin Amortismanı ve Kapitalizasyonu.....	116
9.6. Vergi Bilinci ve Vergi Ahlakı	116
SONUÇ.....	118
KAYNAKÇA	123
Kitaplar ve Makaleler	123
İnternet Kaynakları	129
ÖZET	132
ABSTRACT	133
TEŞEKKÜR	134

TABLÖLAR

Tablo 1: Kentsel Toprağın Değer Artış S¼reci	41
Tablo 2: Bogota'daki Tahsilat Tutarları	57
Tablo 3: Manizales'te Yakın Zamanda şerefiye ile Finanse Edilen Projeler	59
Tablo 4: Manizales'te şerefiye İle Finanse Edilen Projelerde INWAMA'nın Rol¼	63



GİRİŞ

Toprak; insanlığın başlangıcından bugüne sürekli olarak hayatın hep merkezinde yer almış, çoğu zaman belli bir kutsiyet atfedilerek uğruna savaşlar verilmiş, yerleşilmiş, terk edilmiş, işlenmiş, ekilmiş; ancak, ne amaçla kullanılırsa kullanılsın hiçbir dönemde öneminden bir şey kaybetmemiştir. Özel mülkiyetin ortaya çıkışıyla birlikte özellikle kapitalist toplumda devredilebilir, kiralanabilir ve dolayısıyla, hiçbir emek verilmeksizin salt ona sahip olunması nedeniyle üzerinden gelir elde edilebilir hale gelmiştir. Bu nedenle, özellikle son dönemlerde, toprağa atfedilen önem, daha çok bir meta olarak taşıdığı değer ya da üzerinden elde edilen rantla ölçülür olmuş; toprak ve üzerindeki hisse senedi gibi alınıp satılan bir nevi yatırım aracına, Marx'ın tanımladığı şekliyle hayali sermayenin bir formuna dönüşmüştür. Üretilmeyen, artırılamayan kıt yapısı belli kesimlerin iştahını kabartmış; kolay yoldan zengin olmanın bir aracı olarak toprak spekülatoörlüğünü meslek edinmiş bir "rantiyer sınıf" ortaya çıkmıştır. Bu sınıf, müstakbel gelir üzerinde mülkiyet hakkı kurma şeklinde tanımlanabilen hayali sermayeye yaptığı yatırımlar yoluyla en iyi koşullarda spekülasyona, daha kötülerinde ise ahlaki çöküntü ve yolsuzluklara neden olmuştur.

Kentleşmede yaşanan radikal değişimler sonucunda kentler hızla büyümüş, insanlığın çoğunluğu kentlerde yaşamaya başlamıştır. Bunun sonucu olarak, tarımsal topraklar üzerinden (üretim amacıyla kiralanmasından) elde edilen rantlar cazibesini yitirmiş, kentsel topraklar üzerinden elde edilen rantlar ön plana çıkmıştır. Bu arada, verimlilik ve kıtlık gibi faktörler kentsel toprakların değerini açıklamakta yetersiz kalmış; ekonomik etkenlerin ötesinde siyasal ve yönetsel kararlar da toprağın değerlenmesinde ve rantın yaratılmasında etkili olmuştur. Tam da bu noktada, bütünüyle kamunun yarattığı değer artışlarının kamuya kazandırılması gerekliliği tartışılmaya başlanmıştır.

Bu çalışmanın amacı, kentsel toprak sahiplerinin hiçbir emeği olmaksızın kamu eliyle yaratılan rantın yeniden kamuya kazandırılması gerekliliğini ortaya koyduktan sonra bu amacı sağlamaya yönelik araçlardan biri olarak kentsel toprak rantının vergilendirilmesi konusunu ele almaktır. Türkiye’de var olan kentsel topraklarla ilgili vergilerin ele alınması ve sonuçta oluşan toprak rantını kamuya kazandıracak daha etkin bir vergi modeli önermek de, çalışmanın önemli bir amacıdır.

Çalışmanın amacının gerçekleştirilebilmesi bakımından konu üç ana bölümde ele alınmıştır. Birinci bölümde, konunun anlaşılabilmesi için üzerinde durulmasında fayda görülen çeşitli kavramların açıklanması ve bunlara ilişkin kuramsal temelin oluşturulması hedefi doğrultusunda öncelikle rant kavramı ve teorileri açıklanmış; toprak rantı kavramından, kentsel toprak rantı kavramına geçişi teminen kent, kentleşme, kentsel topraklar ve mülkiyet ilişkileri konuları irdelenmiş ve nihayetinde kentsel toprak rantının farklı biçimleri, oluşum süreci ve bu süreçte yaşanan arsa spekülasyonu ele alınmak suretiyle kentsel toprak rantına ilişkin temel oluşturulmuştur.

Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasına ilişkin politika ve akçal araçların ele alındığı ikinci bölümde, bu amaçla Türkiye’de ve Dünya’da izlenen/ izlenebilecek temel politikalar ile kullanılan/kullanılabilecek başlıca araçlar ayrıntılı bir biçimde incelenmiş; söz konusu araçlardan biri olan vergilendirme konusu, Türkiye ve çeşitli ülke uygulamalarına değinmek suretiyle değerlendirilmiştir. Uluslararası alandaki “kötü” imajına rağmen kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasında kendine has iki model geliştiren Kolombiya, gayrimenkul kıymet artışlarının vergilendirilmesi konusunda öncü ülkelerden biri olması sebebiyle Avusturalya örnek ülkeler olarak seçilmiş ve uygulamaları çok farklı şekillerde olsa da örnek ülkelerin kamusal hizmetlerin finansmanı bakımından kentsel topraklar üzerinden vergilendirme yoluyla büyük gelirler elde ettikleri görülmüştür. Türkiye’de kentsel toprak rantının doğrudan

vergilendirilmesine yönelik bir uygulama bulunmamakla birlikte bu amacı dolaylı yollardan sağlamaya dönük (bazıları günümüzde yürürlükte olmayan) çeşitli uygulamalar olduğu tespit edilmiştir. Çalışmanın konusu kentsel toprak rantının vergilendirilmesi olarak belirlenmişse de; bu bölümde, “vergi” kavramı, vergilerin yanında resim, harç ve harcamalara katılım paylarını da içine alacak şekilde kullanılarak sırasıyla değerlendirme resmi (şerefiye), gayrimenkul kıymet artışı vergisi, değer artış kazancı vergisi, emlak vergisi, harcamalara katılma payları ve tapu harçları ele alınmıştır. Sonrasında uzunca bir süreden beri kamuoyunu meşgul etmekle birlikte bir türlü hayat bulamamış “rant vergisi” tartışmalarına yer verilmiş ve aslında bir vergi olarak tartışılrsa da söz konusu uygulamanın düzenleme ortaklık payı ya da bir tür şerefiye uygulaması olmaktan öteye geçemediği görülmüştür.

Son bölümde, özellikle mevcut uygulamalarda bulunan eksiklik ve yaşanan sorunlardan hareketle vergilemeye ilişkin temel kavram ve ilkeler çerçevesinde olması gereken bir “Kentsel Toprak Rantı Vergisi” modeli geliştirilmeye çalışılmış ve “Kentsel Toprak Rantı Vergisi” önerisi getirilmiştir. Model geliştirilirken vergilendirme ile ilgili temel ilke ve kavramlar açıklandıktan sonra bunların model bakımından taşıdığı anlam ve önem ortaya konmaya çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM: Kavramsal ve Teorik Çerçeve

1. Rant Kavramı ve Teorileri

1.1. Rant Kavramı

Fransızca “rente”, İngilizce “rent” sözcüğünün karşılığı olarak dilimizde yer edinmiş bir sözcük olan rant; getirim, kira olarak tanımlanmaktadır.¹ Kavram olarak en geniş anlamıyla, bir monopol durum veya üretimde bir doğal varlığın kullanımı söz konusu olduğunda elde edilebilen fazlalık şeklinde ifade edilmektedir.² Ancak, günlük konuşma dilinde spekülatif hareketler sonucu elde edilen bütün haksız kazançlar rant olarak adlandırılmaktadır.

Klasik iktisat teorisi bakımından, üretim faktörlerinden biri olarak toprağın fiyatı; çıplak haliyle topraktan belli süreliğine faydalananın toprak sahibine ödediği karşılık, başka bir ifadeyle kiradır.³ Bu çerçevede, toprak sahibinin çaba göstermeksizin üretimden aldığı payı ifade etmekte⁴ olup içeriğinde bir haksızlığı, hak edilmemişliği barındırır. Aslında, bir şekilde tekelleri pozisyondan yararlananların fazladan/hiç emek harcamaksızın normal kârın üstüne daha fazla kâr etme arayışı anlamına gelmektedir. Çoğu kez bu arayışın aşırılık, paragözlülük ve ahlaken doğru olup olmadığı üzerinde durulur. A. Kumar Sen’e göre kapitalizmin hastalıklarından biri olan faizcilik ve rantsal kazanç biçimleri Marks’ın da emek girdinin olmadığını işaret ettiği biçimde paranın haksızca çoğaltıldığı uygulamalardandır.⁵

İktisadın, en yalın haliyle sonsuz insan ihtiyaçları ile bunları karşılamada kullanılan kıt kaynaklar arasındaki ilişkileri inceleyen bilim dalı şeklindeki tanımından hareketle rant

¹ www.tdk.gov.tr, Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlük (erişim tarihi: 8.9.2018).

² B. Ayman Güler, *Yerel Yönetimler: Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım*, TODAİE Yayını, Ankara, 1992, s. 233.

³ R. Keleş, C. Geray, C. Emre, A. Mengi, *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*, Öteki Yayınevi, Ankara, 1999, s. 39.

⁴ H. Ertürk, N. Sam, *Kent Ekonomisi*, Ekim Basım Yayın Dağıtım, 5. Baskı, Bursa, 2016, s. 148.

⁵ (Aktaran) Y. Duvarcı, *Rantın Elli Tonu Kentsel Rant Kavramını Yeniden Düşünmek ve Planlama Pratiğindeki Yeri*, Gece Kitaplığı, Ankara, 2018, s. 38.

kavramının temelinde de kıtlık olgusunun yer aldığını söylemek gerekir, çünkü toprak üretilmeyen bir kaynaktır.

Rantın kavramsal ögelerinden bir diğeri farklılıktır. Farklılıklar pek çok alanda ortaya çıkarak haksız kazanç elde edilmesine neden olabilmektedir. Bu durumda, farklılık temelinde pek çok rant kavramı geliştirilebilmektedir. Örneğin; yetenek rantı, kalite rantı, tüketici rantı, üretici rantı gibi.⁶ Harvey de rantı, doğal ya da insanların yarattığı verimlilik farklarının kullanıcılar açısından taşıdığı değer ve mekânsal organizasyon sorununu çözmek için siyasal iktisadın (hangi çizgide olursa olsun) başvurduğu geleneksel teorik kavram olarak tanımlar ve kapitalizmin özel mülkiyet düzenlemeleri altında, mülk sahiplerinin toprak rantına fiilen el koymasının, mekânsal organizasyonun denetiminin ve kapitalizmin coğrafi gelişiminin farklı formları için temel oluşturduğunu belirtir.⁷

Özel mülkiyet kavramı, toprak rantının tam anlamı ile işlev kazandığı ve güçlendiği üretim sistemi olan kapitalist üretim sistemi içerisinde en önemli unsurlardan birisidir. Kapitalizmin öznelerinin birbirleriyle kurdukları ilişki neticesinde ortaya çıkan rant, yine özneler arasında pek de eşit olmayan bir şekilde bölüştürülmektedir.⁸ Bir an için emek koymadan üründen pay alan toprak sahibinin ortadan kalktığı ve toprağın herkes tarafından kullanılabilirdiği bir yapı düşünelim. Böyle bir yapıda, hiç kimse mülk sahibi olamayacağından işçiler ücretli emekçiye dönüşmeyecek, kapitalist sistem işlemez hale gelecektir. Bu durumda, toprak mülkiyeti eliyle bir yandan ücretli emeğin yeniden üretilmesi, diğer yandan rantın oluşmasına sebep olacak şekilde emekle toprak arasına koyulan engel kapitalizmin sürekliliğinin sağlanması bakımından bir zorunluluk haline

⁶ Z. Dinler, *İktisada Giriş*, Ekin Kitabevi, Bursa, 2008, s. 594.

⁷ D. Harvey, *Kent Deneyimi*, (çev. E. Soğancılar), Sel Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2017, s. 133.

⁸ M. Aykut, *Kent Mekanındaki Dönüşümlerin Planlama, Mülkiyet ve Rant Bağlamında İrdelenmesi Beşiktaş Örneği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2010, s. 17.

gelir.⁹ Hasılı, kapitalist üretim tarzı ve özel mülkiyet toprak rantının olmazsa olmaz ön koşuludur.

Serozan'a göre, toprak mülkiyeti, aslında sermayeye dönüştürülmüş (kapitalize) toprak rantıdır. Bu toprak rantıysa, herhangi bir emek harcanmadan, karşılıksız yoldan, havadan sağlanan bir gelir olup aslında toplumun toprak sahiplerine ödemek zorunda kaldığı bir 'haraç'tır. Bu 'haraç', üretici güçlerin gelişimini engeller, tarımsal ürünlerin fiyatlarını yükseltir, sanayi için hammaddeyi, işçi için besin maddelerini pahalılaştırır.¹⁰

1.2. Rant Teorileri ve Rantın Vergilendirilmesi Yaklaşımları

Rantın kaynağı ve ortaya çıkış nedenleri ile vergilendirilmesine ilişkin çok çeşitli yaklaşımlar mevcut olmakla birlikte, iki yaklaşım öne çıkmaktadır. İlki, temelde çok da fark içermeyen Klasik ve Neo-Klasik yaklaşım, diğeri ise Marksist yaklaşımdır.¹¹

1.2.1. Klasik İktisat Teorisi

Klasik Okul, bir yandan fizyokratların izinde "laissez-faire" ideolojisini benimseyerek bunu destekleyecek iktisat teorisini kurmuş; öte yandan, geliştirdiği tahlil araçları ile Marx üzerinde de büyük etkisi olmuştur. Böylece, iktisadi liberalizmi Neo-klasiklere aktaran halka olmanın yanı sıra, bunu tümünden yadsıyan Marx'ı ve izleyenlerini besleyen temel kaynak haline gelmiştir.¹²

Klasik İktisat Okulu ve rant konusu gündeme geldiğinde, akla gelen ilk isim David Ricardo'dur. Ricardo'nun temelde esinlendiği kişi ise anılan Okulun kurucusu olarak da kabul gören Adam Smith'tir. Çıkış noktası, Smith'in teorisindeki tutarsızlıkları

⁹ D. Harvey, *The Limits to Capital*, Blackwell - Oxford, New York, 1982, s. 345.

¹⁰ R. Serozan, "Anayasa Mahkemesi Toprak Rantını Koruyor", *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt:51, Sayı:4-5-6, Nisan-Mayıs-Haziran 1977, s. 35.

¹¹ E. Akin, *Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2007, s. 13.

¹² G. Kazgan, *İktisadi Düşünce Politik İktisadın Evrimi*, Remzi Kitabevi, Ankara, 2016, s. 69.

gidermek olduğundan, Ricardo'nun rant teorisini kavrayabilmek için önce Smith'i anlamak gerekir.¹³

1.2.1.1. Adam Smith 'te Rant ve Rantın Vergilendirilmesi

Hem klasik iktisadın hem de genel olarak iktisat biliminin babası olarak nitelendirilen Adam Smith, politik iktisadın teorik alanını meta üretimi, yani mübadele amaçlı üretim ile sermaye birikiminin belli ellerde gerçekleşmesi ve toprak mülkiyeti üzerinden tanımlar. Bu durumda, toplumu oluşturan üç sınıfın (kapitalistler, işçiler ve toprak sahipleri) toplumsal ürünü bölüşmeleri neticesinde kâr, ücret ve rant olmak üzere üç temel gelir kategorisi ortaya çıkar.¹⁴

Rantı açıklarken toprağın miktarca sınırlı, kişisel kullanım dahilinde ve üretken olması faktörlerine dayanan¹⁵ Smith, rantın kökeni üzerine birbiri ile çelişen açıklamalar geliştirmiştir. Öncelikle rantı özel mülkiyet altındaki toprağı kullanmak için toprak sahibine ödenen bedel olarak tanımlamıştır. Bu tanıma göre rant bir tekel fiyatıdır. Nitekim, toplama teorisini izah ederken rantın topraktaki tekelden kaynaklandığı sonucuna varmaktadır.¹⁶ Smith daha sonra toprak rantının çiftçilerin ödeme gücü tarafından belirlendiğini söyler. Buna göre rant doğal olarak bir tekel fiyatıdır. Toprak sahibinin toprağı geliştirmek için yaptıkları veya ne kadar alabildiğiyle değil, çiftçinin ne kadar verebildiğiyle orantılıdır.¹⁷

Smith, mevcut tutarsızlıklarını arttıracak ve emek-değer teorisi ile çelişkiye düşecek şekilde, bir artık olarak rantın, toprağın doğal veya işlenmesi sonucu elde edilen

¹³ A. Yakar Önal, *Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2002, s. 3.

¹⁴ S. Savran, *Ricardo'nun Dehası ve Körlüğü*, Ekonomi Politikası ve Vergilendirme İlkeleri, (Çev. Tayfun Ertan), Belge Yayınları, İstanbul, 1997, s. 16.

¹⁵ F. Kaya, *İktisat Teorisinde Rant*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, s. 3, 8.

¹⁶ J. A. Schumpeter, *History of Economic Analysis*, Oxford University Press, New York, 1968, s. 190 (akt. F. Kaya, a.g.e. s. 8).

¹⁷ A. Smith, *The Wealth of Nations*, Modern Library Edition, New York, 1937, s. 144 (akt. F. Kaya, a.g.e. s. 8).

verimliliğinden kaynaklandığını ifade eder. Bazı durumlarda da rantın toprak sahibinin hiçbir emeği olmadan oluşabileceğini belirtir.¹⁸

Rant tanımları arasındaki bu tutarsızlıklar içinde bulunduğu geçiş döneminin izlerini taşımaktadır. Sonuçta, tutarlı bir rant teorisi geliştiremeyen Smith için tartışmasız olan husus, özel mülkiyetin bir sonucu olarak toprak sahiplerinin toplumsal üründen rant adı altında bir pay aldıklarını tespit etmesidir. Ancak, bu tespiti yaparken özel mülkiyet kurumuna veya toprak sahiplerine yönelik bir karşı çıkışı yoktur.¹⁹

Son olarak toprak rantının vergilendirilmesi konusundaki düşüncelerine kısaca değinmek gerekirse; toprak rantı nedeniyle toprağa konulacak her vergi Smith'e göre toprak sahibinin cebinden çıkacaktır. Bu vergi neticesinde ürün miktarı azalmayacak ya da ürünün fiyatı yükselmeyecektir. Bununla birlikte Smith toprağın bazı ürünleri için vergilendirme durumunu incelemektedir. Toprağın tek bir ürün yetiştirmek için uygun olması durumunda buradan tekel rantı elde edileceğini savunmaktadır.

Smith ürün olarak ödenen kiralardan parasal olarak ödenen kiralardan daha yüksek şekilde vergilendirilmesi gerektiğini, çünkü bunun toprak sahibine yararlı olmaktan ziyade kiracıya zararlı olduğunu salık verir. Kiracıya diğer rantlardan daha katı bir takım ekim yükümlülüğü getiren kiralama işlerinden vergi alınması ile bu kiralama işlemlerinin azalacağını umarken, kendi toprağının bir kısmını eken toprak sahibinin daha makul bir düzeyde vergilendirilmesini istemektedir. Toprak sahibi elindeki sermaye ve yeni şeyler deneme yönündeki isteği ile önemli bir figürdür ve tarımda aktif rol alması desteklenmelidir. Bununla beraber gelecek rantı sermayesine katan toprak sahibi ise hem kiracıyı, hem kendini hem de toplumu zarara uğrattığı için cezalandırılmalıdır. Ayrıca, toprak rantları hükümdarların iyi hükümetleri sayesinde

¹⁸ Smith, *a.g.e.* s. 56 (akt. A. Yakar Önal, *Smith'den Ricardo'ya Rant Teorisindeki Değişim*, Maliye Araştırma Merkezi Konferansları 45. Seri, İstanbul, 2004, s. 87).

¹⁹ *Anılan kaynak*, s. 88.

ki diğ er rantların değerini aşarlar. Varlığını hükümet e borçlu olan bir fonun, özellikle vergilendirilmesinden ya da hükümeti destekleme noktasında diğ er fonlardan daha fazla katkı sağlamasından daha mantıklı bir şey olamaz.²⁰

1.2.1.2. David Ricardo'da Rant ve Rantın Vergilendirilmesi

“Klasik rant teorisi” dendiğinde, ilk olarak akla, Ricardo'nun teorisi gelmektedir.²¹ Temel ölçütlerini Smith'ten alan Ricardo teorisini, O'nun teorik tutarsızlıklarını gidermek üzerine kurmuştur.²² Savran'a göre, Ricardo, Smith'in temel önermesini, (bir malın değerini belirleyen, o malın üretimi için gerekli emek miktarıdır) postüla olarak alır ve bu noktadan hareket ederek toplama teorisine eleştiri getirerek onu reddeder. Nihai amacı “emek-değer teorisi”nin kapitalizm şartlarında da geçerliliğini ispatlamaktır. Bunu yapabilmek için de, anılan teorisinin rant ve kâr kavramlarıyla çelişmediğini göstermesi gerekir.²³ Çünkü, Ricardo açısından iktisadın en önemli sorunu, birikim sürecinde, ürünün oluşumuna müdahil olan sınıflar arasındaki bölüşüm yasalarını belirleyebilmektir.²⁴ Rantı anlamadan zenginliğin (birikimin), kâr ve ücretler (bölüşüm) üzerindeki sonuçlarını anlamak imkânsızdır²⁵

Rantın tanımını yaparken, Smith'ten ayrılarak, toprağın özgünlüğüne ve yok edilemezliğine, bir başka ifadeyle üretken güçlerine vurgu yapar. Buna göre rant, toprağın özgün ve yok edilmez güçlerini kullanmanın karşılığında, elde edilen üründen toprak sahibine yapılan ödemedir.²⁶ Yakar Önal'a göre, bu açıklamaları, Ricardo'nun

²⁰ Smith, *a.g.e.* (akt. Kaya, *a.g.e.* s.15, 16).

²¹ Kazgan, *a.g.e.* s. 83.

²² Schumpeter, *a.g.e.* s. 191 (akt. Yakar Önal, 2004, *a.g.e.* s. 90).

²³ Savran, *a.g.e.* s. 18.

²⁴ Kazgan, *a.g.e.* s. 71.

²⁵ D. Ricardo, *Principles of Political Economy and Taxation*, Penguin Books, 1971, s. 91 (akt. Yakar Önal, 2004 *a.g.e.* s. 91).

²⁶ *Anılan kaynak*, s. 91-94; Açıklamalarını toprak verimliliklerinin farklı olduğu görüşüne dayandırması nedeniyle Ricardo'nun kuramına farklılık rantı (diferansiyel rant) kuramı da denilmektedir.

rantın oluşabilmesi için toprağın özel mülkiyet altına alınması gerektiğini unuttuğunu göstermektedir.²⁷

Rantın ortaya çıkışını teknik olarak “azalan verimler yasası” ile açıklamıştır. Bu yasa, diğer üretim faktörlerinin seviyesi sabit tutulurken bir faktörün seviyesinin artırılması durumunda, toplam üretimdeki artışın zamanla azalacağını ifade etmektedir. Ricardo belli bir toprak parçasına uygulanan her emek-sermaye dozunun, toplam ürünü bir öncekinden daha az arttıracığını iddia etmektedir.²⁸

Ricardo için sermaye birikimini yaratan kâr, üretim güçlerinin gelişmesini temin eden başat unsur iken, rant, bu gelişmeyi sınırlar. Bu noktada Smith’ten ayrılarak, ranta ve dolayısıyla onu elde eden toprak sahiplerine karşı bir muhalefet geliştirir ve bunun kavramsal temellerini oluşturur.²⁹

Son olarak, Ricardo rant üzerine konulan bir verginin sadece rantı etkileyeceği ve herhangi bir tüketici sınıfa yansıtılamayacağını söylemekle birlikte böyle bir vergiye dört gerekçe ile itiraz etmektedir: İlk olarak, vergilendirme herkesin geliriyle orantılı olarak vergi yükü ödeme gücü ilkesi uyarınca yapılmalıdır. Rant üzerinden alınacak vergi bir sınıf vergisi olarak bu kritere uygun olmayacaktır. İkincisi Ricardo, rantın uzun yıllar ev ya da toprak almak için biriktirilen sermayenin ve çekilen çilenin sonucunda geldiğini belirtmekte ve kutsal kabul edilmesi gereken mal güvenliği prensibinin, eşitsiz vergilendirmeye tabi tutulmasının apaçık bir ihlal olacağını ifade etmektedir. Üçüncü olarak, rant üzerinden alınan vergi toprağın fiyatını düşüreceği için kaynak dağılımının bozulacak olması ve bu verginin belirsiz doğası ve öngörülemeyen riskleri nedeniyle toprağın spekülasyon için uygun bir araç haline gelmesidir. Dördüncü ve en önemli neden ise, ranta konan bir verginin ekim yapmak isteyenlerin cesaretini

²⁷ Anılan kaynak, s. 91.

²⁸ Kaya, a.g.e. s. 24.

²⁹ Yakar Önal, 2004, a.g.e. s. 92-93.

kıracak olmasıdır. Rant üzerine konmuş gibi görünmekle birlikte vergi gerçekte kârlara yansıtacaktır.³⁰

1.2.2. Karl Marx ve Rant

Liberalizme tepki olarak doğan yaklaşımlardan yalnızca Marksizm, iktisat teorisi ve iktisat politikası sistemiyle bütünlüğü olan bir öğretilerdir. Bu sistemi besleyen temel kaynak Klasik İktisat Teorisi ve özellikle de Ricardo olmakla birlikte Marksizm bunlardan ayrılarak, iktisadi olguların “evrensel-tabii” olanları ile “tarihsel-toplumsal-geçici” olanlarını ayırıştırır; aynı tahlil aletleri ile bunların çelişkileri üzerinden farklı sonuçlara varır. Ancak, Kazgan’a göre Marx, Klasik İktisat Okuluyla birlikte incelenecek kadar “Klasik”tir.³¹

Marx’ın ortaya koyduğu yöntemin en temel niteliği “tarihsel belirleme”dir. Buradan hareketle, “evrensel veya doğal” (geniş anlamda teknolojik) kategoriler ile “tarihsel” (toplumsal) kategoriler ayrımını yapmıştır. Marx, sermaye, ücret ve kârı, kendisinden önceki yaklaşımlardaki mevcut olan doğal görünümünden çıkarmış, kapitalizme özgü kategoriler haline getirmiştir. Aynı şey, rantı ele alış biçiminde de geçerlidir. Ricardo’da rant doğal bir bölüşüm kategorisi iken, Marx’ta, toprak mülkiyeti ile ilgilidir ve kapitalist üretim ilişkileri içerisinde ancak belli koşullar altında önemli hale gelir.³²

Toprak mülkiyetinin, bazı kişilerin, yeryüzünün belli bölgelerini, başka herkesi dışlayarak, tamamen, kendi özel irade alanları şeklinde tekelleri altına almalarını öngördüğünü belirten Marx’a göre sorun kapitalist üretim temeli üzerinde, bu tekelin gerçekleştirilmesini, yani iktisadi değerini araştırmaktır. Toprak mülkiyetinin tekeli, tarihsel bir öncüdür ve sömürüye dayalı önceki tüm üretim biçimlerinde olduğu gibi, kapitalist üretim biçiminin de temelini oluşturur. Ancak, başlangıçta karşısında bulunduğu

³⁰ E. R. Kittrell, *Ricardo and the Taxation of Economic Rents*, The American Journal of Economics and Sociology, Vol.16, No:4, July 1957, s. 380-383.

³¹ Kazgan, *a.g.e.* s.293.

³² Y. Akyüz, *Sermaye Bölüşüm Büyüme*, AÜSBF Yayınları No:453, İkinci Baskı, Ankara, 1980, s. 3, 4.

toprak mülkiyeti biçimi kendisine uymadığından, kapitalist üretim biçimi önce tarımı sermayeye bağlı kılmak suretiyle kendisi bakımından gerekli mülkiyet biçimini oluşturur. Bir taraftan toprak mülkiyetini, kulluk ilişkileri ve egemenlikten koparması, diğer taraftan ise bir üretim aracı olarak toprağı, toprak mülkiyeti ile sahibinden bütünüyle ayırması kapitalist üretim biçiminin, belli başlı sonuçlarındandır.³³

Marx, toprağı gerçekten işleyenlerin, bir kapitalist çiftçi tarafından istihdam edilen ücretli işçiler olduğunu belirttikten sonra toprak rantını kapitalist çiftçinin kullandığı toprağın sahibine, sermayesini, bu özel üretim dalına yatırma hakkı karşılığında sözleşme ile saptanmış belli dönemlerde (tıpkı para-sermaye ödünç alanın belirli bir faiz ödemesi gibi) ödediğı para toplamı olarak nitelendirir.³⁴ İster tarım, binalar ya da demiryolları, ister başka üretken amaçlar için kullanılsın, toprak tekeli toprak sahibine, artı-değerin bir kısmına rant adı altında sahip olma olanağı verir. Rant, faiz ve sanayi kârı, metanın artı-değerinin, ya da içerdiği ödenmemiş emeğin farklı kısımlarına verilen adlardan başka bir şey olmayıp hepsi aynı kaynaktan elde edilmişlerdir. Bunlar, ne toprak olarak topraktan, ne de sermaye olarak sermayeden elde edilir; fakat toprak ve sermaye, sanayi kapitalistinin işçinin elinden çekip aldığı artı-değerden paylarına düşeni alma olanağı sağlar.³⁵ Marx burada rant, faiz ve sınai kârı artı değerun unsurları olarak görmekte ve bunları ödenmemiş emek kategorisinde, ücreti de ödenmiş emek kategorisinde göstermektedir.³⁶

Marx'ın rant tanımının, ilk bakışta, rantın günlük dildeki kullanımına benzediğı düşünülebilir. Ancak, Marx da, Ricardo gibi, sermayenin faizi ve kârı ile karıştırılan

³³ K. Marx, *Kapital C.III*, (çev. Alaaddin Bilgi), Eriş Yayınları, İkinci Baskı, 2004, s. 545-548.

³⁴ *Anılan kaynak*, s. 547.

³⁵ K. Marx, *Ücret, Fiyat ve Kâr*, (çev. Alaaddin Bilgi), Evrensel Basın Yayım, İstanbul, 2006, s. 58.

³⁶ A. Turan, *Türkiye'de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş*, (Yayımlanmış Doktora Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2008, s. 17.

rant ifadesini ayırıştırılmış ve hatta toprak sermaye kavramını geliştirerek, analizini daha ileri bir noktaya taşımıştır.³⁷

Tüm bu değerlendirmelerinin ardından Marx rantı; mutlak rant, tekel rantı ve farklılık rantı şeklinde sınıflandırır.

1.2.2.1. Mutlak Rant

En kötü kaliteli toprak üzerindeki üretim fiyatı, maliyetler artı ortalama kârı karşıladığına göre, hiçbir rant ödemek zorunda olmasa bile, kapitalist çiftçi yine de sermayesi üzerinden olan kârını gerçekleştirebilecektir. Toprak mülkiyetinin varlığı, sermaye yatırımını ve sermayenin toprakta özgürce yayılmasını engellemektedir. Bu çerçevede mutlak rant sermayesini en kalitesiz toprağa yatırmak isteyen kapitalist çiftçinin, bu toprakları kullanmanın karşılığında, toprak sahibine yapmak zorunda olduğu ödeme olarak tanımlanabilir.³⁸ Bir başka ifadeyle, en kötü kalitedeki topraktan bile rant elde edilmesi anlamına gelen mutlak rant toprağın veriminden bağımsız gelişmektedir. Mutlak rant sermayenin önüne mülkiyet engelinin çıkarılmasıyla ortaya çıkmaktadır. En kötü toprağın üretim fiyatı üzerindeki artı miktar mutlak rantı oluşturur ve fiyatı etkiler. Bu durumda, öyle görünmekle birlikte aslında toprak mülkiyetinin kendisi rant yaratmaz. Sadece, toprağın, toprak sahibine bir artı getirecek biçimde kullanma koşulları oluşuncaya kadar kullanım dışında tutulması gücünü verir. Böylece toprak sahibi piyasaya arz edilen toprak miktarını değiştirmek suretiyle rant sağlar.³⁹

1.2.2.2. Tekel Rantı

Marx'a göre tekel rantı alıcıların gereksinimleri ve ödeme yetenekleri tarafından belirlenen gerçek bir tekel fiyatıdır. Tekel fiyatı ise genel üretim fiyatıyla olduğu kadar ürünlerin değeriyle de belirlenen fiyattan bağımsız, yalnızca alıcıların satın alma istek

³⁷ Yakar Önal, 2002, *a.g.e.* s. 11.

³⁸ *Anılan kaynak*, s. 11.

³⁹ M. Öztürk, *Kentsel Toprak Rantı ve İstanbul'da Arsa Değerleri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1992, s. 12.

ve ödeme yetenekleriyle belirlenen bir fiyattır. Bu fiyattan doğan artı-kâr ranta dönüştürülerek bu ayrıcalıklı toprak parçasının sahibine aktarılmaktadır. Yani, tekel rantı tekel fiyatı tarafından yaratılmaktadır.⁴⁰ Mutlak rant gibi verimlilik farklarına dayanmayan bu rant, mülkiyet sahibinin belirlediği tekel fiyatı içinde vergi gibi yer alır. Bu vergi, eskiden kiraya verilmiş mülkler için yapılan ek sermaye yatırımları, dışarıdan getirilen ürünlerin rekabet gücü, toprak sahipleri arasındaki rekabet ve hasılı tüketicilerin ihtiyaçları ve ödeme güçleriyle sınırlanmıştır.⁴¹

1.2.2.3. Farklılık Rantı

Marx'a göre, aynı büyüklükteki topraklara uygulanan aynı miktardaki emek ve sermaye, iki sebeple eşit olmayan sonuçlar doğurur: toprağın verimliliği ve konumu. Analizini toprağın verimliliğiyle sınırladığı durumda farklılık rantının, toprağın doğal verimliliğindeki farklılıklarından doğduğunu belirtir. Piyasa fiyatı, hiç rant getirmeyen en kötü topraktaki ürünün üretim fiyatı tarafından belirlendiğinden daha verimli topraklar rant getirir.⁴²

Marx üç tür farklılık rantından bahseder. Bunlardan ilki, farklı verimlilikteki topraklara aynı miktarda sermaye ve emek uygulanması sonucu oluşan rant “farklılık rantı I”dir. Toprağın doğal verimliliği ve konumu nedeniyle aynı büyüklükteki toprağa aynı miktarda sermaye uygulanmasına rağmen eşit olmayan sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Farklılık rantı I toprakların verimlilik farkları ve uygulanan sermayenin eşit olmasının yanı sıra, en iyi toprak alanının sınırlı olduğunu varsaymaktadır.⁴³

⁴⁰ B. Müderrisoğlu, *Kentsel Rantın Dönüşümü ve Yerel Yönetimler*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2006, s. 9.

⁴¹ Öztürk, *a.g.e.* s. 13.

⁴² Marx, *a.g.e.* 2004, s. 574.

⁴³ Müderrisoğlu, *a.g.e.* s. 11.

Farklılık rantı II'de yatırılan sermaye miktarı değişiklik göstermektedir. I'den farklı olarak, değişik verimliliklerdeki sermayenin, aynı topraklara yan yana yatırılması söz konusudur. Farklılık rantı I ve II birbirine sınırlar getirmektedir.⁴⁴

Marx, başlangıçta en kötü toprağın rant getirmeyeceğini varsaymakta ise de sonrasında en kötü toprağın da sermayenin tarımdaki hareketi sayesinde rant getirebileceğini kabul eder ve bu konuyu en kötü ekili toprak üzerinde farklılık rantı başlığı altında ele alır.⁴⁵ En kötü toprağa yapılan yeni sermaye yatırımının azalan verimliliğe sahip olmasıyla da rant artabilmektedir. En kötü toprağa yatırılan üretkenliği azalan sermayenin ürettiği ürünün bireysel üretim-fiyatı düzenleyici üretim fiyatı haline gelmekte ve en kötü toprağın önceki bölümü bu yeni üretim-fiyatından daha düşük üretim fiyatına sahip olduğundan rant getirmektedir.⁴⁶

1.2.3. Neo-Klasik Teori ve Rant

Kazgan, Neo-klasik Okulu dar anlamda, 1870'lerden 1920'ye kadar geçen yarı yüzyıllık dönemde, klasik değer teorisinde köklü değişme yapan ve geçimlik veya tabii ücret anlayışından marjinal verime bağlı ücret anlayışına geçen, fakat, bunun dışında klasik görüşleri ve birtakım kayıtlarla liberal ideolojiyi sürdüren iktisatçıların okulu olarak tanımlamaktadır.⁴⁷

Neo-klasik düşünce yönteminin mantığı, başta tüketim, üretim ve birikim olmak üzere ekonomik olguların bireysel karar ve tercihler sonucunda ortaya çıktığı ve fiyat mekanizması aracılığıyla bunlar arasındaki uyum ve dengenin kendiliğinden sağlanacağı fikrine dayanır. Dolayısıyla çıkış noktası birey, ulaştığı nokta sosyal ve ekonomik dengedir. Neo-klasik iktisadın analiz birimi bireylerdir. Bunlar tüketimle ilgili karar aldıklarında tüketici, üretimle ilgili karar aldıklarında ise üretici

⁴⁴ Anılan kaynak. s. 10.

⁴⁵ Marx, *a.g.e.* 2004, s. 647.

⁴⁶ Müderrisoğlu, *a.g.e.* s. 10.

⁴⁷ Kazgan, *a.g.e.* s. 114.

konumundadır. Artık sınıflar yerlerini üretici ve tüketicilere, üretim kesimleri ise bireysel tüketim ve üretim kararlarına bırakmaktadır. Bireylerin aldıkları karar ve yaptıkları tercihlerin belli bir rasyonellik temeline dayandığı kabul edilir. Bunun sonucu tüketim söz konusu olduğunda “fayda”, üretim söz konusu olduğunda ise “kâr” maksimizasyonudur. Böylece tüketim, fayda ve talep yaklaşımın egemen unsurları haline gelmektedir. Tüketime dair kişisel zevk ve tercihler ile tüketimin miktarı faydayı, fayda da talebi belirlemektedir.⁴⁸

Marx’tan sonra geliştirilen kuramlarda, özellikle de neo-klasik kuramda, önceleri hak edilmemiş gelir kategorisinde ele alınan rant kavramı, bütün üretim girdilerini içine alacak şekilde ele alınmaya başlamıştır. Bunda, hem toprak sahiplerinin öneminin azalmış olması, hem de sermaye gelirin evrensel bir kategori ve hak edilmiş bir gelir olduğunu ispat etme çabaları etkili olmuştur.⁴⁹ Neo-klasikler, değer, rant, kâr ve ücret şeklinde kategorize edilmesini reddetmek suretiyle tüm üretim girdilerini aynılaştırarak rant kavramının okunabilirliğini kaybetmesine neden olmuşlardır.⁵⁰

Neo-klasiklerin sınıf ayrımına dayanmayan toplum algısı uyarınca; gelir farklılıkları önemsiz hale gelince rantın veya kârın kime ait olduğunu bulmaya yönelik bir arayış da anlamsız hale gelmektedir. Faydacılık temelli bu yaklaşımda, rant, kâr ve ücret arasındaki farkın belirsizleşmesi; kapitalizmin en temel özelliğinin ortadan kalkmasına neden olmakta ve kapitalizmi meşrulaştırmaktadır.⁵¹

Neo-klasiklerin, Ricardo’nun emek-değer teorisi yerine, Smith’in toplama teorisinin izinden gittikleri görülmektedir. Ekonomide iktisadi artık diye bir büyüklüğün olmadığını ileri sürerek de, Marx’ın artık-değer teorisine karşı bir savunma

⁴⁸ Akyüz, *a.g.e.* s. 92, 93.

⁴⁹ Kazgan, *a.g.e.* s. 145.

⁵⁰ T. Kahraman, *Kentlerde Kamu Mülklerinin Satışı ve Devlet Eliyle Kentsel Rant Üretimi: İstanbul Örneği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2010, s. 36.

⁵¹ *Anılan kaynak*, s. 36.

geliştirdikleri söylenebilir. Bu iki teoriden (emek-değer ve artık-değer teorileri) kurtulmak için emek, sermaye ve toprağı aralarında nitelik farkı bulunmayan üretim faktörleri haline getirmiş ve bunların toplam üründen aldıkları payları da marjinal ürünlerine eşitlemişlerdir.⁵² Bu noktada, kendi analiz çerçeveleriyle tutarlı rant kavramlarını oluşturmaları bir zorunluluk haline gelir. Neo-klasik iktisat, ticari rantı toprağın kullanımı karşılığında yapılan ödeme olarak adlandırır. Ticari rantın da iki bileşeni vardır: Biri, toprağın mevcut kullanımını korumak için ödenmesi gerekli minimum tutar olarak tanımlanan “transfer gelirleri”; diğeri ise, toprağın kıtlık değerini yansıtan ve transfer gelirlerini aşan bir ödeme olan iktisadi ranttır. Transfer gelirlerinin ve iktisadi rantın ticari rant içindeki payları toprağın arz esnekliğine göre değişir.⁵³

2. Kentsel Toprak Rantı

Bu bölümde, kent ve kentleşme kavramları açıklandıktan sonra toprak rantı anılan kavramlarla ilişkilendirilmek suretiyle kentsel toprak, kentsel toprakların özellikleri ve kentsel toprak rantının oluşum sürecine değinilecektir. Bölümün asıl amacı, toprak rantı ve kent arasındaki ilişkiler bağlamında, ileride önerilecek vergilendirme modelinde verginin konusunu teşkil edecek olan kentsel toprak rantı kavramına ulaşmaktır.

2.1. Kentsel Topraklar

Kent olarak adlandırılan mekân, kimi ölçütler kullanılarak tanımlanabilir, nitelikleri ortaya koyulabilir. Kente ait bu nitelikler aynı zamanda kenti kırdan ayıran özelliklerdir. Kent adı verilen mekânı ya da kentsel alanı belirlemede çok çeşitli ölçütler kullanılmaktadır: Nüfus ölçütü, ekonomik, sosyal ve kültürel, idari ve siyasi ölçütler gibi. Bu ölçütleri bir arada kullanarak kentsel alanı tanımlamak önemlidir. Aksi takdirde, “kent” adı verilen, ancak, kent özelliğı taşımayan yerleşim yerleri ortaya çıkar.

⁵² Yakar Önal, 2004, *a.g.e.* s. 21.

⁵³ *Anılan kaynak*, s. 22.

Öte yandan, kimi toplumbilimcilerin de kentsel alanı farklı özellikleri dikkate alarak tanımladıkları bilinmektedir.⁵⁴

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde, kent, sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş-geliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük topluluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi şeklinde tanımlanmaktadır.⁵⁵

İdari ölçüt kullanıldığında belli bir idari örgüt biriminin sınırları içinde kalan yerler kent, bu sınırların dışında kalan alanlar ise köy olarak tanımlanır. Bu durumda, belediye sınırları içerisinde yer alan nüfus “kentli nüfus” olarak adlandırılmaktadır.⁵⁶

Kentleşme ise, dar anlamıyla, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını ifade eder. Bu nüfus ölçütüne dayanan bir tanımdır. Ancak, kentleşmenin, yalnızca bir nüfus hareketi şeklinde ele alınarak eksik kavranmasının önüne geçebilmek için nüfus hareketini yaratan ekonomik ve sosyal değişimleri de içine alan bir tanım yapmak gerekir. Bu durumda kentleşme, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci olarak tanımlanabilir. Ekonomik ögenin kentleşme tanımındaki özel bir ağırlığı dikkate alındığında, tarımsal üretimden daha ileri bir üretim düzeyine geçiş şeklinde bir tanım da yapılabilir. Ülkeler bu geçiş sürecindeki konumlarına göre, az veya çok kentleşmiş olarak nitelendirilir.⁵⁷

⁵⁴ R. Keleş, A. Mengi, *Kent Hukuku*, İmge Kitabevi, Ankara, 2017, s. 20, 21.

⁵⁵ R. Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi, Ankara, 1998, s. 75.

⁵⁶ R. Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 15. Baskı, Ankara, 2016, s. 110.

⁵⁷ *Anılan kaynak*, s. 38.

Kentleşmenin nedenleri üzerinde bu kadar detaylı bir inceleme yapılmasının temelinde söz konusu nedenlerin aynı zamanda kentsel toprak rantını doğrudan ya da dolaylı olarak doğuran nedenler olması yatmaktadır. Örneğin, teknolojik gelişmeler kapsamında ulaşım alanında yaşanan değişimin bir sonucu olarak daha önce ulaşılması çok zor olan yerlere daha kolay gidilir olması buraların kentsel toprağa dönüştürülmesi sürecini hızlandırmaktadır. Yine, alınan siyasi kararlar yeni kentsel toprakların ve dolayısıyla kentsel rantın doğmasına doğrudan etki edebilmektedir. Sosyo-psikolojik nedenlerle belli bölgelere artan talep nedeniyle Marx'ın alıcıların gereksinimleri ve ödeme yetenekleri tarafından belirlenen tekel fiyatı olarak tanımladığı tekel rantı oluşabilmektedir. İlerleyen bölümlerde bu hususlar daha detaylı bir biçimde ele alınacaktır.

Toprak, temel üretim faktörlerinden biridir ve üretim esnasında doğada hazır bulunur. Miktarının sınırlılığı; taşınması ve çoğaltılması konusundaki imkânsızlık gibi temel özellikleri makro ölçekte, toprağı kıt bir kaynak haline getirir.⁵⁸

Başlangıçta sadece bir üretim faktörü olarak görülürken, bugün insanlığın ortak malı olarak nitelendirilmektedir. İnsanın tüm etkinlikleri yaşamyuvarın (biosphere) en önemli ögesi olan toprağın üzerinde gerçekleşmektedir. Toprakların kullanım amaçlarına göre sınıflandırılması söz konusu olduğunda kabaca, tarımsal toprak- kentsel toprak ayrımı yapılmaktadır.⁵⁹ Kentsel toprak (arsa), kent ve kasabalarda yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek yerey⁶⁰ olarak tanımlanabilir.

Kentsel toprak ve arsa kavramları genellikle eş anlamlı olarak kullanılmaktadır. Ancak, bunlar arasında ayrım yapılması gerektiğini savunanlar da vardır. Tekeli'ye göre,

⁵⁸ Ertürk, Sam, *a.g.e.* s. 154.

⁵⁹ Keleş vd., *a.g.e.* s. 20.

⁶⁰ Keleş, 1998, *a.g.e.* s. 71.

tarımsal toprak, tarımsal üretim amacıyla kullanılan doğal bir kaynak olup piyasa değeri üretebileceği tarımsal ürün potansiyeline göre oluşur. Kentsel arazi spekülasyonunun başlayamayacağı kadar kentten uzaktadır. Kentsel arsa, bir imar planı uyarınca imar parseli haline gelmiş, üzerindeki imar hakları belirlenmiş, kentin altyapı sistemlerine bağlanmış kentsel topraklardır. Genellikle kentin yapılaşmış kesiminde ya da onun çok yakınındadır. Kentsel toprak ise, henüz kentsel arsa haline gelmemiş, yani imar hakları belirlenmemiş ama yakın gelecekte kentsel arsaya dönüşeceği ümidi ile alınıp satılmaya başlanmış, yani piyasa değeri tarımsal üretim potansiyeline göre değil, kentsel arsa olma olasılıklarına göre oluşmaya başlayan topraklardır. Bu nedenle de spekülasyon yapmaya, bu amaçla el değiştirmeye uygundur. Kentsel büyüme sürecinde kentlerin çevresindeki tarımsal topraklar spekülasyon amacıyla hızla kentsel topraklara dönüştürülmektedir.⁶¹ Tekeli'nin kentsel toprak/arsa şeklinde yaptığı ayrıma katılmak mümkün değildir. Çünkü, kentsel arsa olarak adlandırdığı topraklar, eski dilde arsa, günümüzde kentsel toprak (urban land) kavramıyla anlatılan topraklar olup; kentsel toprak olarak nitelendirdiği topraklar da aslında, kentlerin çevresinde, daha doğrusu gelişme alanlarında tarımsal toprak niteliğinde bulunmakla birlikte kentsel toprak olmaya aday topraklardır.⁶²

Yukarıda yer verilen açıklamalara paralel biçimde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nda da kentsel topraklar ile arsalar arasında bir ayrım gözetilmemiş, Türkiye'deki mevcut topraklar arsa-arazi şeklinde ayrıştırılmıştır. Kanun'un 12'nci maddesinde Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsaların arazi vergisine tabi olduğu belirtildikten sonra belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazilerin arsa sayılacağı; belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden

⁶¹ İ. Tekeli, "Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine" *Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri*, Sarıgerme, 1991, Türkkent Yayınları, No:4, Ankara, 1991, s. 134-136.

⁶² Keleş vd., *a.g.e.* s. 21.

hangilerinin arsa sayılacağına Cumhurbaşkanı (Bakanlar Kurulu) kararı ile belli edileceği; aksine hüküm bulunmadıkça diğer maddelerde yer alan arazi tabirinin arsaları da kapsayacağı hüküm altına alınmıştır.⁶³ Anılan maddeyle verilen yetkiye istinaden çıkarılan 28.2.1983 tarih ve 83/6122 sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Bakanlar Kurulu Kararının 1'inci maddesinde, belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunanlar ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunup da bu imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalan, parsellenmemiş arazi ve arazi parçalarının arsa sayılacağı; ancak, bu yerlerdeki arazi ve arazi parçalarının zirai faaliyette kullanıldıkları takdirde arsa sayılmayacağı belirtilmiştir.⁶⁴

Görüldüğü üzere, 1319 sayılı Kanun tarımsal toprak – kentsel toprak ayırımına koşut olarak arsa ve arazi ayırımını yaptıktan sonra arsalar bakımından belirleyici ölçüt olarak belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş olma koşulunu getirmiştir. Yukarıda değinilen Bakanlar Kurulu kararıyla da anılan hükmün istisnası olarak yine belediye ve mücavir alan sınırları içinde bulunan parsellenmemiş arazilerden imar planı ile iskân sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunanlar ile iskân sahası olarak ayrılmamış olmakla beraber fiilen meskun halde bulunan ve belediye hizmetlerinden faydalanmakta olan yerler arasında kalanların da arsa sayılacağı ifadesine yer verilmiş ve yine bu arazilerin zirai faaliyette kullanılmaları durumu istisnanın istisnası olarak öngörülmüştür.

⁶³ www.mevzuat.gov.tr, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (erişim tarihi: 1.11.2018).

⁶⁴ www.resmigazete.gov.tr, 11.3.1983 tarih ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 28.2.1983 tarih ve 83/6122 sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı (erişim tarihi: 1.11.2018); 1319 sayılı Kanunun 12'nci maddesiyle Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin verginin konusunun belirlenmesine ilişkin olması nedeniyle söz konusu maddenin Anayasanın 73'üncü maddesine aykırılık teşkil ettiği iddiasıyla sözü edilen Bakanlar Kurulu Kararının 1'inci maddesinin (a) ve (b) bentlerinin iptali istemiyle açılan davanın reddi yolunda verilen Danıştay Dokuzuncu Dairesinin, 3.4.2018 gün ve E:2013/9888, K:2018/2045 sayılı kararına yöneltilen temyiz istemi Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulunun, 27.3.2019 gün ve E:2018/1068, K:2019/230 sayılı kararıyla reddedilmiştir. Yine, konuyla ilgili olarak Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulunun, 28.2.2018 gün ve E:2018/17, K:2018/91 sayılı kararında belediye sınırları içinde bulunmakla birlikte parsellenmemiş arazinin tarımsal faaliyette kullanılmadığı veya kullanılmasının mümkün olmadığı yönünde herhangi bir somut tespit bulunmaksızın arsa olarak vasıflandırılmayacağına hükmedilmiştir.

2.2.1 Kentsel Toprakların Özellikleri

Doğada hazır bulunma, miktar bakımından kısıtlılık, çoğaltılamazlık gibi toprağa ait genel özelliklerinin yanında kentsel toprakların kendine özgü bir takım özellikleri bulunmaktadır.

Kentsel toprakların özellikleri beş başlık altında incelenebilir:⁶⁵ Birincisi, kentsel topraklar altyapı, üstyapı ve imar haklarıyla bir bütündür ve bu üç ögenin bir araya gelmesiyle oluşur. İlk iki öge üstyapıyı belirler. Kentsel toprakların değeri, bu üç ögenin birbirleriyle olan ilişkileri çerçevesinde oluşmaktadır. Üç öge aynı zamanda kentsel toprakların dönüştürülebilmesini de sağlar. Bu dönüşüm, planlama yoluyla farklı nitelikteki topraklara (çoğunlukla tarımsal nitelikli olanlara) imar hakkı verilerek ve kentsel altyapı sağlanarak yapılmaktadır.⁶⁶

Tam da bu noktada bir konuya açıklık getirmek gerekir. Toprak genel olarak üretilmeyen bir kaynak olmakla birlikte kentsel toprak üretiminden söz edilmektedir. Kentsel toprak üretiminin anlamı farklıdır. Tarım alanı olarak kullanılan topraklara altyapı hizmetleri getirilip imar hakkı da tanınarak kentsel toprak, bir başka deyişle arsa yaratılmakta, bu bağlamda üretilmektedir. Tarımsal toprakların kentsel topraklara dönüştürülmesi sürecine kentsel toprak (arsa) üretimi denilmektedir. Kentsel toprak rantı da çoğunlukla bu süreçte oluşmaktadır. Gerçekten de, burada üretilen toprak değildir; yapılan iş aslında bir değer üretmektir. Tarımsal topraklar kentsel topraklara dönüştürülürken, bu topraklara altyapı hizmeti götürülmekte, imar hakkı tanınmakta, kat yüksekliği verilmekte; toprak değil değer üretilmektedir. Zaten sorun da bu üretilen değerlerin iyeliği sorunudur.⁶⁷

⁶⁵ Ertürk, Sam, *a.g.e.* s. 155, 156; Keleş vd., *a.g.e.* s. 22-23.

⁶⁶ Ertürk, Sam, *a.g.e.* s. 155.

⁶⁷ Keleş vd., *a.g.e.* s. 21.

İkinci olarak, kentsel toprakların oluşumunda etkili olan ögelere ilişkin kararlar farklı nitelikte olabilmektedir. Ekonomik etkili ve uzun vadeli olan altyapı ve üstyapıya ilişkin kararlar son derece önemli yatırım kararlarının alınmasını gerektirirken, imar haklarına ilişkin kararlar daha çok idari niteliklidir. Çoğunlukla politik baskı altında alındıkları için sık sık değişebilme ihtimalleri vardır. Normal işleyiş içerisinde imar haklarına ilişkin kararlar alınırken, altyapı kararlarının göz önünde bulundurulması gerekir. Ancak, ileride doğabilecek altyapı yetersizlikleri dikkate alınmaksızın yalnızca politik saiklerle ve idari olarak karar alınması oldukça sık görülen bir durumdur.⁶⁸

Kentsel toprakların konumunun kent içerisinde sürekli değişmesi üçüncü özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Fiziksel olarak aynı yerde kalmakla birlikte, kentsel gelişmeye istinaden kent merkezine olan uzaklıkları farklılaşmakta, göreceli konumlarında değişiklik meydana gelebilmektedir. Bu durumda, altyapı ve imar hakları ögeleri aynı kalmakla birlikte kent topraklarının değerinde (genelde artış şeklinde) bir değişim görülmektedir.⁶⁹

Kentsel toprakların sahibinin denetimi dışındaki etkilere açık olması dördüncü özellik olarak karşımıza çıkar. Çünkü değer değişimi genellikle toprak sahibinin eylemleri üzerine değil, toplumdaki değişimler sonucunda kendiliğinden meydana gelmektedir. Böylece kent toprağı sahibi emek harcamadan veya herhangi bir yatırım yapmadan kazanç elde etmektedir. Ancak burada, kentsel toprak sahiplerinin kimi durumlarda bu etkileri, idari ve politik karar alma süreçlerine müdahil olarak, kendilerinin yarattıkları göz ardı edilmemelidir.⁷⁰

Son olarak, kent toprakları birden fazla işlev için kullanılmaktadır. Kent ölçeğinde arttırılabilmeleri mümkün olmakla birlikte bazı işlevler açısından kent topraklarının

⁶⁸ Ertürk, Sam, *a.g.e.* s. 156.

⁶⁹ *Anılan kaynak*, s. 156; Keleş vd., *a.g.e.* s. 23.

⁷⁰ *Anılan kaynaklar*, s. 156; s. 23.

miktının arttırılmaması kent topraklarının sahiplerine toplumun aleyhine oluşan normalin çok üstünde bir gelir sağlayabilmektedir.⁷¹

2.2.2. Kentsel Toprakların Sahipleri Açısından İşlevleri

Kentsel toprakların sahipleri açısından beş temel işlevi yerine getirdiği söylenebilir:

Bunlardan ilki kent toprağının etkinlikler için yer sağlama veya gelir getirme işlevidir. Kent çok çeşitli etkinliklerin gerçekleştirildiği bir alandır. Toprak sahibi planlama kararları ile belirlenen kullanım türüne göre bu etkinliği kendisi gerçekleştirebileceği gibi bir başkası tarafından gerçekleştirilebilmesine izin vererek rant getirisi elde edebilecektir.⁷²

İkinci işlev diğer etkinliklere göreli ulaşılabilirliktir. Buna göre, kentsel toprakların konumları, onların hangi etkinlikler için kullanılacaklarını belirler. Bu durumda, merkezden uzaklaştıkça toprak sahiplerinin diğer etkinliklere kolaylıkla ulaşabilme imkânı azalır.⁷³

Sosyal statü sağlama üçüncü işlev olarak karşımıza çıkmaktadır. Farklı sosyal sınıflar kentin farklı bölgelerinde yerleşmektedir. Konut ihtiyacını gidermek amacıyla kentsel toprak satın alan birisi alandaki tercihiine göre ait olduğu veya olmayı istediği sosyal sınıfı belirleyebilmektedir.⁷⁴

Kentsel toprakların göreli olarak konumunun değişmesinin genellikle değer artışlarına yol açtığı daha önce belirtilmişti. Bu değer artışları sayesinde, toprak sahibi enflasyonist koşullarda birikimlerinin değerini koruyabilme olanağını elde etmektedir. Bu durumda,

⁷¹ Ertürk, Sam, *a.g.e.* s. 156.

⁷² *Anılan kaynak*, s. 157.

⁷³ *Anılan kaynak*, s. 157.

⁷⁴ *Anılan kaynak*, s. 157.

kent topraklarının dördüncü işlevi olarak servet biriktirme işlevi ortaya çıkmış olmaktadır.⁷⁵

Son olarak, kentin hızla büyümesi mevcut kentsel toprakların daha merkezi bir konuma gelmelerine neden olmakta ve hızlı değer artışlarına yol açmaktadır. Toprak sahiplerinin oluşumuna katkıda bulunmaksızın toplumda yaratılan değere sahip olmaları kent topraklarının gelir transferi işlevi olarak karşımıza çıkmaktadır.⁷⁶

2.2. Kentsel Topraklar ve Mülkiyet İlişkileri

Özel mülkiyet kavramının, toprak rantının tam anlamı ile işlev kazandığı ve güçlendiği üretim sistemi olan kapitalist üretim sisteminin en önemli unsurlarından birisi olduğu daha önce belirtilmişti. Rantın, özel mülkiyet nedeniyle toprak sahiplerine yapılan ekonomik bir ödeme olduğu hususu gözetildiğinde kapitalizm- toprak mülkiyeti bağlantısı ile rant- mülkiyet ilişkisine kısaca değinmek gerekir.

2.2.1. Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet, insanın diğer insanlar ve doğayla olan ilişkileri ve bu ilişkilerin niteliğini içeren geniş kapsamlı bir kavram olarak karşımıza çıkar.⁷⁷ Eşya hukukunda, sahibine en geniş yetki veren aynî hak olan mülkiyet hakkına sahip olan kişi sahip olduğu eşya üzerinde, kullanma (usus), semerelerinden yararlanma (fructus), ve tüketme, yani malı başkasına temlik etme, tahrip etme (abusus) haklarına sahiptir.⁷⁸

Mülkiyet, özellikle de bir üretim ögesi olarak toprak mülkiyeti ile ilgili tartışmalar gündeme geldiğinde özel mülkiyetin yanında kamusal mülkiyet kavramı da ön plana çıkmaktadır. Özel mülkiyet bir taraftan kapitalist üretimin sürekliliğinin sağlanması bakımından arzu edilirken, diğer taraftan sermaye gelişiminin önünde engel teşkil etmesi nedeniyle ortadan kaldırılmak istenmektedir. Bu, toprakların ulusallaştırılması,

⁷⁵ Anılan kaynak, s. 157.

⁷⁶ Anılan kaynak, s. 158.

⁷⁷ Akın, a.g.e. s. 19.

⁷⁸ B. Öztan, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2005, s. 604.

yani devletin mülkiyetine geçirilmesi suretiyle yapılabilir ancak bu durumda, kapitalist üretimin bütün temeli ortadan kalkar. Zaten, bir mülkiyet biçiminin kaldırılması diğerleri (özellikle de sermayeye meşruiyet kazandıran üretim araçları sahipliği) üzerinde tehdit oluşturacağından bu durumun savunulması kapitalist üretim sistemi bakımından rasyonel olmayacaktır.⁷⁹

Tam da bu noktada, mülkiyet sisteminin dört temel unsuruna değinmekte fayda vardır. Mülkü edinme, mülkiyeti devretme, mülkün üzerindeki kullanma hak ve sorumlulukları ve mülkiyet hakkının kötüye kullanılmasını engelleyecek sınırlamalar. Her kapitalist toplumun toprak kullanımı hukukunun gelişimi, kendine özgü tarihsel koşullarla bu dört öge çerçevesinde belirlenmiştir. Özellikle kentsel toprakların mülkiyetinde klasik mülkiyet anlayışından modern mülkiyet anlayışına doğru bir gelişme olmuştur. Klasik mülkiyet anlayışı mülkiyeti doğal bir hak olarak kabul eder ve malike sahip olduğu nesne üzerinde sınırsız bir kullanım hakkı tanır. Bu anlayışta dördüncü öge yani hakkın kötüye kullanılmasını engelleyecek sınırlamalar bulunmamaktadır.⁸⁰

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek Birinci Protokolün I'inci maddesinin kenar başlığı "Mülkiyetin Korunması" olduğu halde, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi bu maddenin mülkiyet hakkını koruma altına aldığını ifade etmiştir. Maddenin getiriliş amacı, gerçek ve tüzel kişilerin sahibi buldukları şeylerin devletten gelebilecek keyfi müdahalelere karşı korunmasıdır. Söz konusu müdahaleler; mülkiyetten yararlanmayı engelleme, yoksun bırakma, mülkiyetin kullanılmasının kontrolü (imar düzenlemeleri gibi) şeklinde olabilir. Ayrıca, kamu yararı/genel yarar bulunması, hukuken öngörülmüş olması (hukukilik) ve adil denge kurulması (orantılılık) koşullarının yerine getirilmiş olduğu durumlarda mülkiyet hakkı ihlalinden söz edilemeyecektir. Bir başka ifadeyle, bu hak, mutlak bir hak değildir. Müdahalenin, hukuki bir temelini bulunması, kamu

⁷⁹ Akın, *a.g.e.* s. 23.

⁸⁰ Keleş vd., *a.g.e.* s. 27.

yararı amacıyla yapılması ve izlenen meşru amaçla orantılı olması koşullarına uygun olarak sınırlandırılabilir.⁸¹

Klasik mülkiyet anlayışına sahip olan 1924 Anayasasında hakkın kötüye kullanılmasını engelleyecek sınırlamalar bulunmamaktadır. 1961 ve 1982 Anayasaları ise modern mülkiyet anlayışına sahiptir. 1961 Anayasasında “Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler” başlıklı bölümde düzenlenen “Mülkiyet Hakkı” 1982 Anayasasında “Temel Haklar ve Ödevler” başlıklı İkinci Kısımın “Kişinin Hakları ve Ödevleri” başlıklı İkinci Bölümünde düzenlenmiş olmakla birlikte 1961 Anayasasında 36’ncı maddede herkesin, mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu; bu hakların, ancak kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği; mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı şeklinde yer verilen hüküm aynen 1982 Anayasasının 35’inci maddesinde yer almıştır. Görüldüğü üzere, her iki Anayasada da mülkiyet hakkının sınırları “kamu yararı” ve “toplum yararı” olarak belirlenmiştir.

Mülkiyet hakkı, genel olarak, öbür temel haklar gibi kutsal bir hak olarak kabul edilmekle birlikte, bu hakkın sınırlandırılmasına, özellikle kentsel toprakların mülkiyetine sınırlamalar getirilmesine önem verilmesinin altında, toprak mülkiyetinin kendine özgü bir takım nitelikleri yatmaktadır. Kentsel topraklarla ilgili sorunların temelinde bu toprakların değerinin sürekli artması, toprak sahiplerinin hiçbir çabası olmadan gerçekleşen bu değer artışlarının toprak sahiplerine mi bırakılacağı, yoksa topluma mı mal edilmesi gerektiği sorusu yatmaktadır. Bu çerçevede kentsel topraklarda özel mülkiyetin yarattığı sorunlar başlıca üç kümede toplanabilir:⁸²

Bunlardan ilki kent planlaması ve kentsel gelişmeye ilişkin sorunlardır. Kentsel topraklardan rant elde etme kaygısı, kentin büyüme ve gelişme yönleri, nüfus

⁸¹ O. Doğru, A. Nalbant, *İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi Açıklama ve Önemli Kararlar 2. Cilt*, Pozitif Matbaa, Ankara, 2013, s. 651-678.

⁸² Keleş vd., *a.g.e.* s. 32-34.

yoğunluğu, toprağın kullanım biçimleri gibi pek çok şey üzerinde olumsuz etkide bulunmakta, planlamaya ilişkin kararların uygulanmasını güçleştirmekte, kimi zaman da olanaksızlaştırmaktadır. Yine, spekülasyon amacıyla kentsel toprakların bir bölümünün boş tutulması, boş tutulan bu arsaların giderek değer kazanması; yeni kentsel hizmetler ve özellikle konut için kent dışındaki arsaların kullanımını gündeme getirmektedir. Bu da kentsel hizmetlerin, altyapı yatırımlarının maliyetini artırmaktadır. Bu maliyetler ise doğrudan doğruya tüm toplumun üzerine yüklenmektedir. Ayrıca, kent toprağı yalnızca kâr getiren bir nesne olarak görüldüğü için toplumun kültürel ve estetik gereksinmelerinin karşılanması için yeterli alanların ayrılmasına engel olur. Bu tür etkinlikler için ayrılan alanların kârdan zarar etme olarak değerlendirilmesine neden olur.⁸³

İkinci küme toplumsal ve ekonomik açıdan ortaya çıkan sorunlardır. Öncelikle, verimli tarımsal topraklar giderek kentsel kullanıma açılmaktadır. Giderek küçülen tarımsal toprakların tarım dışı amaçlarla kullanılması günümüzün en önemli çevre sorunlarından biri olarak tüm insanlığın geleceğini tehdit etmektedir. Öte yandan, toplumun sahip olduğu ekonomik kaynakların büyük bölümü verimli yatırım alanları yerine, spekülasyon amacıyla toprağa kaymaktadır. Son olarak da, sırf özel mülkiyetten kaynaklanan rantlar, toplumda paylaşım bozuklukları yaratmakta; toplumun tümünün yarattığı değerlere, toplumun küçük bir kesimi el koymaktadır.

Sonuncu kümede siyasal ve ahlaki sorunlar yer almaktadır. Toprak spekülasyonlarının ayrı bir baskı ve çıkar kümesi olarak güçlenmesine neden olan kentsel topraklardaki özel mülkiyet sistemi, bu yolla hem yerel yönetimlerin hem de ulusal yönetimin giderek yozlaşmasına, toplumda ahlaki bir aşınmanın ortaya çıkmasına yol açmaktadır.⁸⁴

⁸³ *Anılan kaynak*, s. 33.

⁸⁴ *Anılan kaynak*, s. 34.

Söz konusu sakıncaları ortadan kaldırmak amacıyla mülkiyet hakkına müdahaleyi gerekli ve meşru kılan temel dayanak olarak kamu yararı ve toplum yararı kavramlarına kısaca değinmekte fayda vardır.

2.2.2. Kamu Yararı, Toplum Yararı Kavramları

Kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının anlamları üzerinde bir uzlaşma yoktur. Anlam ve tanımları üzerindeki belirsizlikler bu kavramların “ciddi kavramlar olmadığı” ya da birer söylenceden ibaret olduğu düşüncesine götürmektedir.⁸⁵

Kamu yararı ve toplum yararı kavramları kimi zaman eş anlamlı olarak kullanılırken, kimi zaman da bunlar arasında ayırım yapılmaktadır. Bu konuda da bir görüş birliği yoktur. Doğanay, dar anlamıyla kamu yararının teknik hukuk içinde yer aldığını, geniş anlamıyla da bu kavram yerine toplum yararı kavramının kullanılmasının uygun olacağını ifade etmektedir. O’na göre kamu yararı mevcut sistemin korunmasındaki çıkar olup mevcut sistem özel mülkiyete dayalı ise, kamu yararı özel mülkiyetin korunmasındaki çıkarı ifade eder. Toplum yararıysa, ülkedeki tüm insanların müşterek çıkarı anlamına gelir. Sistemin müşterek çıkarı koruma özelliğinin, altyapıyı oluşturan mülkiyet anlayışına bağlı olması nedeniyle tamamen kişisel özel mülkiyetin geçerli olduğu bir ülkede, sistem toplum yararına işlemez. Ama bu sistemde yine de kamu yararına uygun sınırlandırmalar mevcuttur. Bu durumda toplum yararı altyapıyı korumaz, onu oluşturur.⁸⁶

Dik’e göre ise Doğanay tarafından geniş anlamıyla, kamu yararı yerine toplum yararı kavramının tercih edilmesinin sebebi kamu yararı kavramının siyasi iradenin kalkını olarak kullanılması nedeniyle ortaya çıkan istismarlardır. Aslında, kamu ve kamu yararı kavramları toplum yararı kavramından çok daha geniş kapsamlıdır. Zaten problem

⁸⁵ R. Keleş, *Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar 1975-1992 (Kentleşme ve Kamu Yararı)*, İstanbul, 1993, s. 95.

⁸⁶ Ü. Doğanay, “Toplum ve Kamu Yararı Kavramları”, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:7, Temmuz 1974, s. 5, 6.

kamu yararının kapsam olarak ihtiyaca cevap verememesinde değil, kapitalizmin gelişim sürecinde kamunun toplumun tamamını kapsayan niteliğinde yaşanan gerilemelerden doğmaktadır.⁸⁷

Özay, toplum yararı kavramını kullanmanın doğru olmadığını, kamu yararı demenin daha doğru olduğunu belirtmektedir. Çünkü, toplum dendiğinde gayri ihtiyari olarak sayısal bir topluluk akıllara gelmektedir. Kamu ve dolayısıyla kamu yararı ise sayısal olarak ifade edilmesi mümkün olmayan felsefi kavramlardır.⁸⁸

Akıllıoğlu gerçekte tüm bu kavramların, bireysel çıkardan farklı, onun üzerinde ya da dışında bir çıkarı ifade ettiğini belirtir. Dolayısıyla, asıl ayırım kamu yararı ile bireysel çıkar arasındadır.⁸⁹

Danıştay kararlarında da kamu yararı kavramına sıkça başvurulmakla birlikte herhangi bir tanımlama yapmak yerine olayın özelliğine göre uyumsuzlukta kamu yararı bulunup bulunmadığı noktasında bir belirleme yapılmaktadır. Örneğin, kamuoyunda “Eurogold kararı” olarak bilinen kararında Danıştay Altıncı Dairesi, işletmecinin iyi niyeti, önlemleri titizce denetlemesi gibi kavramlara bağlı kalınarak yapılacak faaliyet sonucunda elde edilecek ekonomik değer in doğada ve doğrudan veya dolaylı olarak insan yaşamı üzerindeki risk faktörünün gerçekleşmesi halinde meydana getireceği tahribatın karşılaştırılması halinde kamu yararının öncelikle insan yaşamı lehine değerlendirilmesinin doğal olduğunu ifade etmiştir. Siyanür liçi yöntemiyle altın madeni işletilmesinde işletmeciye ve yapılacak olan denetime duyulan güvene bağlı olarak risk olasılığının azalacağından söz etmek mümkün değildir. İnsanın yaşama hakkını ve devletin de çevre sağlığını koruma, çevre kirlenmesini önleme, herkesin

⁸⁷ E. Dik, *Kamu Yararı Anlayışında Değişim Baskısı*, <http://sbed.mku.edu.tr> (erişim tarihi: 2.11.2018), s. 4.

⁸⁸ İ. H. Özay, A. Berberoğlu, A. Arabacı, *Kent ve Çevre Davalarında Kamu Yararı Kavramı ve Uygulanmayan Mahkeme Kararları Paneli*, Ankara Barosu Yayınları, Ankara, 2009, s. 53, 54.

⁸⁹ T. Akıllıoğlu, “Kamu Yararı Üzerine Düşünceler”, *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi*, Yıl:9, Cilt:1-3, 1988, s. 11.

hayatını beden ve ruh sağlığı içerisinde sürdürmesini sağlama ödevleri dikkate alındığında Çevresel Etki Değerlendirme ve bilirkişi raporlarında öngörülen olası risk faktörleriyle çalışan ve bu riskin gerçekleşmesi halinde doğrudan ve çevrenin bozulmasıyla dolaylı olarak insan yaşamını etkileyeceği kesin olan siyanür liçi yöntemiyle altın madeni işletilmesine izin verilmesi yolundaki dava konusu işlemden kamu yararına uygunluk bulunmadığına hükmetmiştir.⁹⁰

Kamu yararı kavramının açıklanmasında ve kullanılmasında yaşanan güçlük üstün kamu yararı kavramının açıklanmasında da karşımıza çıkmaktadır. Üstün kamu yararı, ortada birden fazla, birbiriyle çelişen kamu yararı olduğu durumlarda, karar vericiler için birini diğerine tercih etme nedeni olmakta ve daha çok çevresel değerler üzerinde olumsuz etkilerde bulunacak sanayileşme ve kentleşme faaliyetleri; bu çerçevede yapılacak kamu yatırımları ile çevre koruma çabaları ikileminde önem kazanmaktadır. Kamu yönetimleri üstün kamu yararını daha çok ekonomik kazanç ve menfaatlere göürken, yargı doğal kaynaklar ve çevreyi korumada görmektedir.⁹¹ Örneğin, Anayasa Mahkemesi, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8'inci maddesinin A fıkrasının (1) numaralı bendi ve (b) alt bendi ile C ve D fıkralarının iptali istemiyle yapılan itiraz üzerine verdiği kararında turizmin teşvik edilmesinde kamu yararı bulunduğu ve zorunlu olduğu ölçüde devlet orman alanlarının turizme tahsisinin gerektiği yadsınamazsa da, Anayasa'nın 169'uncu maddesinde ormanların Devletçe korunmasına verilen özel önem ve uzun dönemdeki yaşamsal kamu yararı karşısında, bu tahsislerin hangi hallerde zorunlu sayılacağına da belirginleştirilmesinin Anayasanın yasa koyucuya yüklediği bir görev olarak kabul edilmesi gerektiği; ormanların korunmasına ilişkin Anayasa'nın 169'uncu maddesindeki ilkeler doğrultusunda, turizm sektörünün özellik ve ihtiyaçlarını da dikkate alan ve ormanların turizm yatırımlarına tahsisini

⁹⁰ Özay, Berberoğlu, Arabacı, *a.g.e.* s. 17.

⁹¹ A. Mengi, "Kamu Yararı ve Üstün Kamu Yararı", *Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük*, (Derleyen: Melih Ersoy), Ninova Yayınları, İkinci Basım, İstanbul, 2016, s.173.

zorunluluk veya kaçınılmazlık hallerine özgüleyen belli ölçüt ve sınırlamalara yer verilmemesi nedeniyle itiraz konusu yasa kurallarının söz konusu maddeye aykırı olduğu gerekçesiyle iptal kararı vermiştir.⁹² Mengi'ye göre, Anayasa Mahkemesi'nin bu kararı, hem üstün kamu yararını açıklamakta, hem de çevre değerlerinin kalkınma amaçlı turizm yatırımları için kolayca kullanımına son vermektedir.⁹³

Danıştay Altıncı Dairesi de, bireysel hak ihlaline dayanmayan, kamu yararını yakından ilgilendiren konularda belde veya semt sakini ya da ilgili kurum veya kuruluşlarca açılan objektif ve soyut nitelikteki iptal davalarında yürütmenin durdurulması yolunda karar verildikten sonra davadan feragat edilmesinin, kamu yararıyla ve idarenin yargısal denetimi yoluyla hukukun üstünlüğünü sağlama amacıyla bağdaşmadığını belirtmekte; imar planlarının yargısal denetim sırasında şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerinin yanı sıra özelliği itibariyle imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi olgular nedeniyle üstün kamu yararı ilkesinin gözetilmesinin zorunlu olduğunu vurgulamaktadır.⁹⁴

Tüm bu tanım ve yorumlar çerçevesinde, belki de kavramları çoğaltmak yerine, kamu yararının dar ve geniş olarak iki anlamı bulunduğunu ve geniş anlamdaki kamu yararı ile anlatılmak istenilenin, toplum yararına verilen anlam olduğunu hatırd tutmak yerinde olacaktır.⁹⁵

2.3. Kentsel Toprak Rantının Farklı Biçimleri

Önceki bölümlerde yapılan açıklamalar tarımsal topraklar üzerinden elde edilen ranta ilişkin olup bu bölümde daha önce açıklanmaya çalışılan kavramların kentsel toprak rantı bakımından ifade ettiği anlam ortaya konmaya çalışılacaktır.

⁹² <http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 7.5.2007 gün ve E:2006/169, K:2007/55 sayılı kararı, (erişim tarihi: 23.5.2019).

⁹³ Mengi, *a.g.e.* s. 173.

⁹⁴ Danıştay Altıncı Dairesinin, 25.4.2007 gün ve E:2004/4515, K:2007/2205 sayılı kararı.

⁹⁵ Keleş, 1993, *a.g.e.* s. 101.

Kullanım amacı ne olursa olsun toprak kendiliğinden bir değer yaratamayacağından kentsel toprak rantı kentsel toprak mülkiyeti yoluyla toplumsal artıktan alınan pay şeklinde tanımlanabilir.⁹⁶

Klasik rant teorilerinde rantın kaynağı kıtlık olgusuydu. Halbuki, kentsel topraklar, altyapı oluşturulması ve imar kararları alınması koşullarıyla üretilebilmektedir. Bu durumda kentsel alanlarda yalnızca farklılık rantı doğacak ve düşük düzeylerde kalacaktır. Oysa, kentlerde toprak fiyatları, özellikle de gelişme yolundaki ülkelerde çok yüksek düzeylere ulaşmaktadır. Çünkü, ekonomik etkenler kadar siyasi ve idari kararlar da kentsel toprakların değerini etkilemektedir. Bu durumda, kıtlık olgusu kentsel rantları açıklamakta yetersiz kalmakta, klasik rant kuramlarının kent topraklarına uygulanmasında bazı güçlüklerle karşılaşmaktadır. İlk olarak, kentsel topraklar bakımından rantın kaynağını belirlemek tarımsal topraklarda olduğu kadar kolay değildir. Tarımsal topraklar söz konusu olduğunda rant tek bir üretim etkinliği üzerinden analiz edilmektedir. Halbuki kentsel toprakların değerlerinin oluşumu ve alan kullanımlarının belirlenmesi pek çok grubun etkide bulunduğu bir piyasada gerçekleşmektedir. Bu sebeple, ikinci güçlük kentsel topraklarda oluşan rantın bölüşümü noktasında ortaya çıkmaktadır. Artık tarımsal toprak rantında olduğu gibi genel sermayeden toprak sermayesine aktarılan bir artı değer değil; genel sermaye içindeki farklı grupların katıldığı bir yeniden bölüşüm söz konusudur.⁹⁷ Ayrıca, kentsel alanlarda fiziksel olarak bölgelerin bireysel yararlılıkları, kendileri dışındaki tüm kentsel toprakların kullanımlarına bağlı olarak belirlenmektedir. Diğer bir ifadeyle, her bir kentsel bölge tarımda olduğu gibi müstakil bir üretim veya kullanım değerine sahip

⁹⁶ Öztürk, *a.g.e.* s. 17, 18.

⁹⁷ Ertürk, Sam, *a.g.e.* s. 158.

değildir. Yani, bölgelerin kullanımları, diğer kentsel kullanımlarla bağlantıları çerçevesinde belirlenmektedir.⁹⁸

Bu bağlamda, rant olgusunu esas alan kent ve kapitalizm ilişkisi temelinde yapılan çalışmalarda iki farklı yaklaşım söz konusudur. Bunlardan ilki klasik ve neo-klasik tezleri esas alarak geliştirilmiş olan ve Ricardo'nun konum rantı kuramını çıkış noktası olarak kabul eden yaklaşımlardır. Önceleri yerleşim ya da lokasyon kuramı olarak ortaya çıkan bu kuramlar, kentsel toprağın konumu üzerinden sağlanan rantı kendilerine konu edinirler. İkincisiyse Marx'ın mutlak/tekelci rant kuramlarından hareketle geliştirilmiş olan ve konum rantı kuramına özel mülkiyet olgusunun varlığı üzerinden eleştiri getiren yaklaşımlardır.⁹⁹

2.3.1. Kentsel Topraklarda Farklılık Rantı I

Tarımsal topraklardaki farklılık rantı I toprağın doğal verimliliğindeki farklılıklar ve yerinden kaynaklanmaktaydı. Kentsel topraklar söz konusu olunca farklılık rantı I'in kaynağı toprağın konumu (yeri) olmaktadır.

Rantı mekânın organizasyonu ile birlikte ele alan ilk kuram, alansal ekonominin kurucusu olarak kabul edilen Von Thünen tarafından geliştirilmiştir.¹⁰⁰

Thünen'in kuramına göre izole bir kent çevresinde eşit verimlilikteki tarımsal topraklarda rant, toprağın pazar kentine olan uzaklığıyla orantılı bir şekilde ulaşım maliyetlerindeki farklılaşmadan doğar. Söz konusu farklılıklar, pazar kentine yakın yerlerdeki toprak sahiplerinin, bu konumları nedeniyle bir "mevki rantı" elde etmesine neden olur.

Thünen, üretim bölgelerindeki farklılaşmayı da ortaya koyarak kuramında tarımsal alanda yetiştirilen ürüne göre farklılaşan üretim bölgelerinin nasıl oluştuğuna da açıklık

⁹⁸ Akın, *a.g.e.* s. 42.

⁹⁹ Turan, *a.g.e.* s. 31.

¹⁰⁰ Ertürk, Sam, *a.g.e.* s. 167, 168.

getirir. Bu farklılaşmanın asıl nedeni, pazar kentine uzaklık ile orantılı olarak artan taşıma maliyetleridir. Homojen bir alanda söz konusu maliyetler bütün yönlere doğru aynı oranda değişeceğinden, üretim bölgeleri çemberler şeklinde oluşur. Bölgelerin sıralaması, ürünün bozulma süresi, nakliyesindeki zorluklar gibi kriterler tarafından belirlenir.¹⁰¹ Merkeze yakın çemberlerdeki toprak fiyatları yüksek, uzak olanlardakilerin fiyatı ise düşüktür.

Ulaşım, kentsel toprakların konumlarının farklılığı nedeniyle rantın oluşmasında kilit bir role sahiptir. Ulaşım avantajları konutlar bakımından işyerleri, kamusal hizmet binaları, alışveriş ve eğlence merkezlerine uzaklık-yakınlık, ulaşılabilirlik avantajlarıdır. İşyerleri bakımından işyerinin ilişki içinde olduğu diğer işyerleri, işgücü, hammadde kaynakları, idare ve finans merkezleri gibi yerlere uzaklık-yakınlık, ulaşılabilirlik avantajlarıdır. Toprağın konumuyla birlikte ulaşım olanaklarının elverişliliği de bu kapsamda ele alınmaktadır. Bu noktada, uzaklık-yakınlık kriterinin yanı sıra ulaşım altyapısı da belirleyici olmaktadır. Hal böyle olunca uygun konumu nedeniyle kentsel toprağın getireceği rant, ulaşım avantajlarına göre belirlenen ulaşım giderleri tasarrufu oranında olacaktır.¹⁰²

Konum ve ulaşım imkânlarından doğan avantajlar toprağın kentteki konumunun kentsel gelişme nedeniyle sürekli değişimine bağlı olarak değişmek durumunda kalır. Söz konusu değişim sonucunda gelişen alanlar daha merkezi hale gelerek daha fazla rant getirirler. Farklılık rantı I, en belirgin olarak kentin yeni geliştiği alanlarda ortaya çıkar. Bu alanlar ulaşım ağındaki gelişmeler nedeniyle kent merkezine yakınlaşmalarının yanında, tarımsal topraktan kentsel toprağa dönüşmek suretiyle ortalamanın üzerinde değer kazanırlar. Ancak bu gelişme bazı alanların konumlarından doğan avantajlarını kaybetmelerine de sebep olabilir. Bu durum rantı da azaltır. Buna en iyi örnek

¹⁰¹ *Anılan kaynak*, s. 168.

¹⁰² Öztürk, *a.g.e.* s. 22.

işyerlerinin yoğun olduğu kent merkezlerinin aşırı yoğunlaşması nedeniyle ulaşım olanakları ve altyapının yetersiz hale gelmesi sonucunda işyeri kiralari, dolayısıyla arsa fiyatlarının belli bir düzeyden sonra artmaması, hatta düşmesidir. Daha uygun ulaşım avantajlarına sahip yerlerin ortaya çıkışıyla, mevcut avantajlarını kaybeden yerlerin kira ve rantlarının düşmesi beklenir. Bahsedilen avantajlar bu yerlere yapılacak yatırımların büyüklüğünü de etkileyecektir. Ulaşım olanakları elverişli olan yerlere daha nitelikli ve çok sayıda yapı yapılmak istenirken, elverişsiz yerlere daha az yoğun ve niteliksiz yapılar yapılacaktır. Banliyö ve bahçeşehir türü ulaşım olanakları elverişli yerler bir yana bırakılırsa kent merkezine yakın yerlerdeki konutların uzaktakilere göre daha nitelikli olması bu durumu doğrulamaktadır.¹⁰³

Ulaşım olanaklarının kentin tümü için aynı düzeyde kabul edildiği durumda farklılık rantı I'in ortadan kalkacağı söylenebilir. Bunun istisnası, söz konusu yerin topografik yapısı ve konut alanları için manzara, doğal güzellik, deniz kenarı olma gibi avantajlardır.¹⁰⁴

2.3.2. Kentsel Topraklarda Farklılık Rantı II

Farklılık rantı II'de yatırılan sermaye miktarı değişiklik göstermekteydi. Kentsel topraklara yatırılan sermayenin farklı verimlilikte olması durumunda, tarım topraklarında olduğu gibi farklılık rantı II doğar. Bir yerin sermayenin kârlılığı açısından sağlayacağı avantajlar o yerin farklılık rantı getirmesine sebep olur. Altyapı olanaklarının gelişmişliği, diğer işyerleriyle iletişim olanağı, ulaşım kolaylığı gibi nedenler sermayenin bir yere yönelmesinde etkili olmaktadır. Bir yerin sahip olduğu bu üstünlüklere "kentsel toplama ekonomileri" adı verilmektedir. Kentsel alan içindeki belli mekânlar bu ekonomileri daha yoğun olarak yaratmaktadır. Sermayenin belli bir alanda yoğunlaşması o alana olan talebi artırarak rantların yükselmesine yol açar. Bu

¹⁰³ Anılan kaynak, s. 21.

¹⁰⁴ Anılan kaynak, s. 22.

durumda kârlılığı görece düşük olan sermayelerin bu alanlardan uzaklaşmasıyla kalan sermayeler ortalamadan yüksek kâr elde etmeye başlayarak, bu alanın farklılık rantı II getirmesini sağlarlar. Sermayenin kârlılık farkları, toplama ekonomileri olmasa da tümüyle ortadan kalkmaz. Belli bir mekânda bir arada olmanın avantajları, ulaşım, iletişim gibi avantajlar ortadan kalksa da sürecek olup bu durumda farklılık rantı II varlığını devam ettirecektir. Bir başka ifadeyle, belli alanlarda yoğunlaşan sermayenin ortalama kâr oranının üzerinde elde edeceği kâr, buradan ranta ayrılacak payın büyüklüğünü belirleyecektir.¹⁰⁵

Harvey farklılık rantını analiz eden yaklaşımların iki değerden yola çıktıklarını belirtir: kullanım değeri veya değişim değeri. İlkini temel alan yaklaşımlarda, nüfus yoğunluğu, toprağın merkeze olan mesafesi ve yaşam destek sistemlerinin etkisi öne çıkar. Diğer taraftan, neo-klasik mikro iktisat kökenli değişim değerini esas alan yaklaşımlar da bireylerden maksimum fayda çıkaracak türde analizler yapar.¹⁰⁶ Bu modeller mutlak ve tekelci rantları önemsiz görmekte ve bireysel topraklar üzerinde bireysel tekelci denetim öngörmelerine rağmen, Ricardo gibi özel mülkiyetten doğan mutlak rantın etkisini ihmal etmektedirler. Harvey'e göre, bunlar ampirik olarak anlamlı göründükleri için tercih edilirler, ancak genel bir toprak kullanımı kuramı açısından kullanılmaları tehlikelidir. Bunların ampirik gücü kent merkezine olan mesafenin ulaşım ve iletişim maliyetlerine neden olması varsayımına dayanır. Harvey, bu duruma, toprak değerlerinin kent merkezinde en yüksek noktaya erişmesinin farklılık rantı ve marjinal üretkenlikle ilgisi bulunmayan güçlerin bir sonucu olduğu itirazını getirir. Mesela,

¹⁰⁵ T. Arın, "Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahaleleriyle İlgili Genel Bir Değerlendirme", *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası*, Özel Sayı, 1982-1, s. 276. - Öztürk, a.g.e. s. 23.

¹⁰⁶ D. Harvey, *Sosyal Adalet ve Şehir*, (çev. Mehmet Moralı), Metis Yayınları, Ankara, 2003, s. 149.

tekelci ve mutlak rantlar da merkez ya da yakınına yerleşebilir. O'na göre, farklılık rantı ancak görelî bir mekân tasarlanarak kavramsallaştırılabilir.¹⁰⁷

2.3.3. Kentsel Topraklarda Mutlak Rant

Mutlak rant, kentsel topraklar söz konusu olduğunda da tarımsal toprak rantında olduğu gibi sermayenin belli mekânlara yatırılmasının önünde engeller koyulmasından kaynaklanmaktadır. Diğer rant türlerinden farklı olarak, kentsel toprağın konumundan bağımsız bir biçimde oluşur.¹⁰⁸ Kiralama ya da satış fiyatının, sermayenin toprak talebinin ya da imar haklarının artması gibi beklentilerle toprağın arz dışında tutulması mutlak rantın doğmasının bir boyutunu oluşturur. Diğer taraftan, kamu kurum ve kuruluşları da ellerindeki toprakları kullanıma açmayarak, plan yaparak/yapmayarak, altyapı hizmetlerinin götürülmesini geciktirerek mutlak rant oluşumuna neden olabilmektedir. Hangi nedenle olursa olsun talebe göre sınırlanmış toprak arzı fiyatın yükselmesine neden olur. Yükselen fiyatlar toprak sahibi için cazip oluncaya kadar toprağın kullanım dışında tutulması durumu sürer. Kent içinde bir kısım arazilerin boş tutulmasının arkasındaki neden mutlak ranttır.¹⁰⁹ Rantın belirleyiciliği kentsel topraklar üzerindeki özel mülkiyet tekeli açısından çok önemlidir ve kendisini toprak spekülasyonu şeklinde gösterir. Harvey, rantın ortaya çıktıktan sonra toprağın kullanıma ayrılmasına yaradığını söyler. Eğer kullanım, değeri belirliyorsa, tahsis mekanizması bakımından toplum olarak ödenecek bedel yüksek de olsa bu durum toplumsal açıdan rasyoneldir. Ancak, tersi bir durum söz konusuysa, tahsis mekanizması, yaygın spekülasyon, yapay kıtlık gibi biçimlerde ortaya çıkar.¹¹⁰

¹⁰⁷ Anılan kaynak, s. 174-175.

¹⁰⁸ Keleş vd., *a.g.e.* s. 40.

¹⁰⁹ Öztürk, *a.g.e.* s. 23, 24.

¹¹⁰ Turan, *a.g.e.* s. 34, 35. (İleride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri, bu amaçla arsa satın almaları şeklinde tanımlanan "arsa spekülasyonu" kavramına ilerleyen bölümlerde ayrıntılı olarak değinilecektir.)

2.3.4. Kentsel Topraklarda Tekel Rantı

Tekel rantı alıcıların gereksinimleri ve ödeme yetenekleri tarafından belirlenen gerçek bir tekel fiyatıydı. Kentsel topraklar söz konusu olunca tekel rantı, kent içinde belli bir konuma sahip olan ve arttırılmayan toprağın fiyatının alıcının ödeme gücüne göre, toprak sahibi tarafından belirlenen tekel fiyatında ortaya çıkar. Bu fiyat arsa sahibine belli bir fazla sağlarken kullanıcısının da toprağın avantajları nedeniyle ortalamanın üstünde bir kâr elde etmesini mümkün kılar.¹¹¹

Tekel rantı ve mutlak rant toprak fiyatlarını yüksek belirleme ve toprak arzını sınırlama biçiminde birlikte var olmaktadır. Toprak sahibi tarafından arsa arzı ve fiyatının belirlenmesiyle toprağın kullanım biçimi ve değeri de saptanmış olmaktadır ki; bu da araziyi kimin kullanacağını belirlemektedir.¹¹²

Kentsel topraklarda tekel rantının kaynağı kıtlıktır. Örneğin, önemli kavşaklarda, gelişme potansiyeli yüksek olan bölgelerde, toprak miktarı arttırılmayacağından, salt burada toprak sahibi olmaktan dolayı tekel rantı elde edilir.¹¹³

Harvey'e göre tekel rantı Marx için hayati bir öneme sahiptir ve yoğun nüfuslu alanlardaki rantın tek açıklamasıdır. Ancak, Harvey için, mekânsal rekabette oluşan tekelci rant mutlak rantın klasik bir örneğidir ve rekabetteki yetersizlikler sonucu doğar.¹¹⁴

Toprağın mekânsal özelliklerinden kaynaklanan tekel rantı ve farklılık rantını önlemek zordur; ancak, mutlak rant, önlenemez ve önlenmelidir. Çünkü, spekülasyon yoluyla

¹¹¹ Öztürk, *a.g.e.* s. 25.

¹¹² Arın, *a.g.e.* s. 277.

¹¹³ Keleş vd., *a.g.e.*, s. 40.

¹¹⁴ Harvey, 2003, *a.g.e.* s. 165, 166.

mülkiyet hakkının kötüye kullanılması sonucu ortaya çıkan mutlak rant kentsel yaşamı pahalılaştırmakta, toplumun tümünün bundan zarar görmesine neden olmaktadır.¹¹⁵

2.4. Kentsel Toprak Rantının Oluşum Süreci

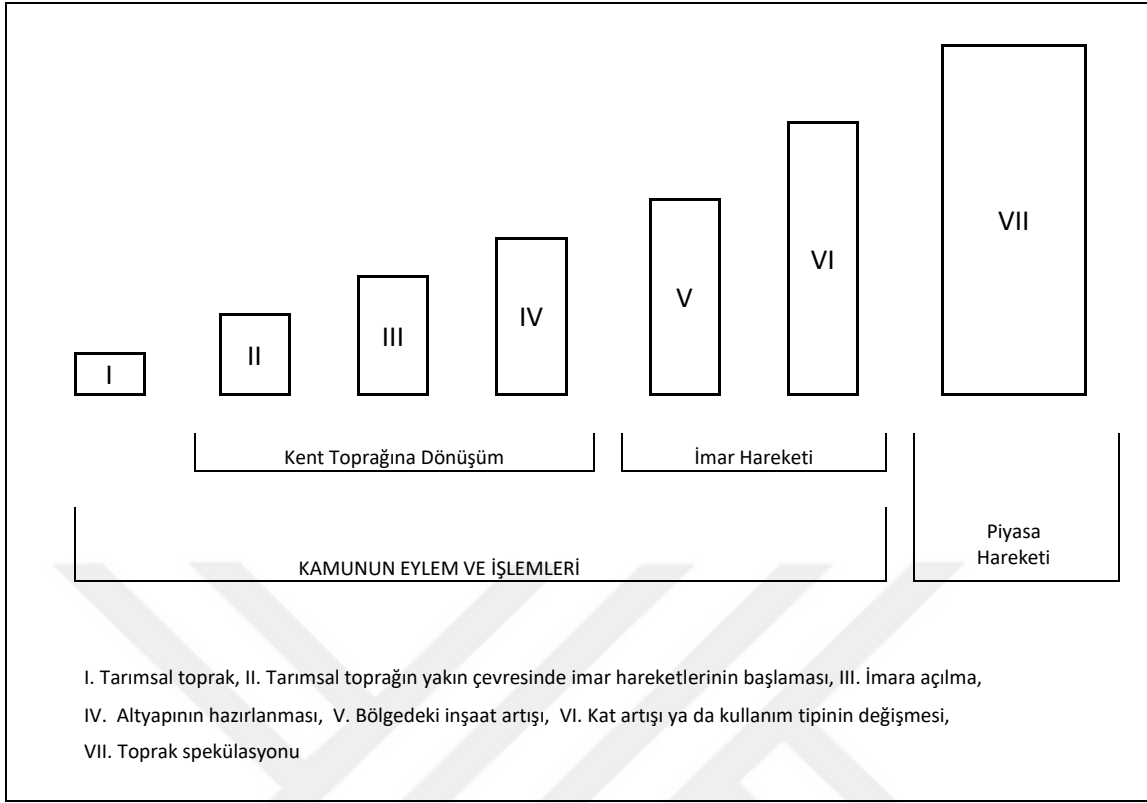
Rant ve kentsel toprak rantıyla ilgili olarak, mülkiyet ögesi bir yana bırakıldığında, belirgin bir biçimde ortaya çıkan iki önemli etmen, kıtlık ve taleptir. Kentsel toprakların değerindeki artışı belirleyen, daha doğru bir anlatımla değer artışının hızını, dolayısıyla rant mücadelesinin şiddetini belirleyen başlıca etmenler bunlardır. Ancak, kentsel topraklardaki değer artışının, bunun sonucu olarak rant mücadelesinin anlaşılabilmesi için ekonomik, toplumsal ve ahlaki etmenlerin de çözümlenmeye dahil edilmesi gerekir.

Kentsel nüfusun doğal artışına kırdan kente göçün de eklenmesiyle, konuta ve öbür kentsel hizmetlere olan istemde bir artışın ortaya çıkması, bunun da arsa talebinde eşdeğer bir artışa yol açması, öte yandan kentsel toprakların imara uygun duruma getirilmesi, başka bir deyişle tarımsal toprakların kentsel topraklara dönüştürülmesinin, bu talebi aynı hızla karşılayamaması, mevcut kentsel toprakların aşırı bir biçimde değer kazanması sonucunu doğurmaktadır. Arsaların değerindeki artışın gerçekleştiği mekanizma aşağıdaki şekilde gösterildiği gibi işler.¹¹⁶

¹¹⁵ Keleş vd., *a.g.e.* s. 40.

¹¹⁶ *Anılan kaynak*, s. 41, 42.

Tablo 1: Kentsel Toprağın Değer Artış Süreci



Kaynak: R. Keleş, C. Geray, C. Emre, A. Mengi, **Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması**, Öteki Yayınevi, Ankara, 1999, s. 41.

Yukarıdaki şekilde anlatılan değer artış mekanizmasının, normal koşullarda ve hukuki çerçevede işlediği kabul edilerek ekonomik ve toplumsal koşullardaki değişiklikler, yasa dışı yapılaşma hareketleri ve bunların etkisi göz ardı edilmiştir. Bu etmenler, normal koşullarda gerçekleşen değer artışını ve bunun sonucu olarak ortaya çıkan toprak spekülasyonunun şiddetini artırıcı ve kapsamını genişletici bir etki yaratacaktır. Arsalar üzerindeki değer artışına neden olan etmenlerle ilgili değerlendirmeler, arsaların fiyatlarının artmasında toprak sahibinin hiçbir katkısının olmadığını çok somut bir biçimde ortaya koymaktadır. Buradaki asıl problem, çalışmanın da konusunu teşkil eden kamunun yarattığı bu değer artışlarının kamuya kazandırılmasıdır. Ancak, toplumsal, siyasal ve ekonomik koşullarla ahlaki değerlerdeki değişim sonucunda, kentsel topraklarda kamunun yarattığı değer artışına toprak sahipleri veya da toplumun belli bir

kesimi tarafından el konulduğu, bu durumun da sorunu içinden çıkılmaz bir kısır döngüye dönüştürdüğü görülmektedir. Bu kısır döngü sürekli olarak çeşitli kaynaklardan beslenmektedir.¹¹⁷

Kapitalizm öncesinde toplumda konutların kullanım değeri ön plandadır. Ancak kapitalist üretim yapısının kentlere yerleşmesinden sonra, toprak rantının önem kazanmasıyla, konutların kullanım değeri yerini kâr amaçlı değişim değerine bırakmıştır. Böylelikle gecekondular, toplu konutlar ve müteahhitlerin inşa ettiği apartmanlar kentlerde bir arada boy gösterebilir hale gelmiştir.¹¹⁸

Kentsel topraklardan rant elde etmek amacıyla konut üretme sürecinde farklı yollar izlenebilmektedir. Hangi yol izlenirse izlensin, sonuçta bütün yollar kentin fiziksel çevresini ve görünümünü etkilemekte, bu etki genellikle olumsuz yönde olmaktadır. Bunlardan birisi, kentlerdeki arsa sahiplerinin kat yüksekliği sağlamak suretiyle, henüz ömrünü tamamlamamış yapıları yıkmaları ve bunların yerine daha yüksek binaları yapmaları yoluyla rantın artırılmasıdır. Bir başka yol ise, yine konutların değişim değerini ön plana çıkararak, toprak kullanımını rasyonel şekilde gerçekleştirmeden, yan yana gelmiş yapılar inşa etmektir.¹¹⁹

Türkiye'deki toplumsal, siyasal ve ekonomik durum, süregelen enflasyonun uzun yıllardır yaşantımızın bir parçası olması ve toplumsal değerlerdeki yıpranmanın da etkisiyle, bir yandan rant oluşumu süreci beslenirken, öbür yandan arsaların kullanımını denetleyecek ve kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasını sağlayacak mekanizmalar neredeyse tümüyle etkisiz kalmıştır. Sonuç olarak da mevcut ekonomik ve toplumsal koşullar, önüne geçilmez bir olgu olarak, karşımıza arsa spekülasyonunu çıkarmaktadır.¹²⁰

¹¹⁷ *Anılan kaynak*, s. 42.

¹¹⁸ "Türkiye'de Kentsel Çevrenin Biçimlenişinde Plancı ve Mimarın Etkinliği", *Mimarlık Dergisi*, 1976, Yıl:14, Sayı:1, s. 17.

¹¹⁹ *Anılan kaynak*, s. 17-19.

¹²⁰ Keleş vd., *a.g.e.* s. 45.

2.5. Arsa Spekülasyonu

Arsa spekülasyonu (toprak vurgunculuğu) ileride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri, bu amaçla arsa satın almaları olarak tanımlanmaktadır. Spekülasyonun kaynağı ranttır. Toprak üzerindeki özel mülkiyetin dolaysız sonucu olan mutlak rantın kaynağı da arsanın sahibine sağladığı tekel ayrıcalığıdır. Arsa sahiplerinin, bu ayrıcalıklarını diledikleri gibi kullanmaları halinde, toplum bundan zarar görebilir.¹²¹

Kentsel topraklar üzerindeki spekülasyon, bunlardan elde edilen rantların yüksek olmasının doğal sonucu olarak görülebilir. Toprak spekülasyonu, gayrimenkullerin değerlerindeki artışın diğer yatırım araçlarının sağlayabileceği kazançtan daha çok olmasına bağlı olarak birikimlerin gayrimenkullere yönelmesinden beslenmektedir.¹²²

Gayrimenkullerin emek harcamadan ve yatırım gerektirmeden durduğu yerde değer kazanması, zarar etme riskinin düşük olması ve karşılığında her an kredi bulma, yapılan yatırımı paraya çevirme kolaylığının bulunması gibi ekonomik nedenler tasarrufları kentsel topraklara yöneltmektedir. Ancak bunun yanında kentsel toprak spekülasyonunun toplumsal, siyasal ve ahlaki boyutları da söz konusudur. Bütün bunların bir araya gelmesiyle, kentsel toprak spekülasyonunu daimi kılan, destekleyen bir ortam oluşmaktadır.¹²³

Gelişme yolundaki ülkelerde, gelir düzeyinin çok düşük olması ve dağılımındaki dengesizlikler iki türlü toprak spekülasyonunun bir arada görülmesine neden olur. Düşük gelirliler, geleceklerini güvence altına almak için arsa ya da konuta yatırım yapma eğilimindedir. Çünkü yüksek ve sürekli enflasyon, toprağı güvenilir ve verimli bir yatırım aracı haline getirir. Bu kişiler eylemsiz spekülâtör olarak adlandırılırlar ve

¹²¹ Keleş, 2016, *a.g.e.* s. 572, 573.

¹²² Keleş vd., *a.g.e.* s. 44.

¹²³ *Anılan kaynak*, s. 45.

toprak veya konut sahibi olmaktan dolayı elde ettikleri kazanç, eylemli spekülör olarak adlandırılan kişilerin kazancından çok daha düşüktür. Eylemli spekülörler kentsel gelişme alanlarından toprak (arsa) edinerek, kenti gereksiz yere büyümeye zorlayan, bunun için baskı yapan kişilerdir. Bu iki spekülasyon türü arasındaki farklılık, sonuçları ve toplumsal yarar üzerinde yaptığı olumsuz etkiler nedeniyle, niteliksel değil, nicelikselidir. Ancak, bu büyük bir kısır döngüye neden olmaktadır. Şöyle ki; yüksek gelirli kentsel topraklar üzerindeki spekülasyona yönelik faaliyetleri, dar gelirli ve yoksul kesimlerin konut edinme maliyetlerini yükseltmektedir. Böylece, zaten bozuk olan gelir dağılımı dengesi, bu kesim aleyhine iyice bozulmaktadır. Daha açık bir biçimde belirtmek gerekirse, kentsel toprak spekülasyonu, yoksulu daha da yoksullaştıran bir mekanizma haline gelmektedir.¹²⁴

Kimi ekonomist ve plancıların savunduğu yükselen arsa fiyatları nedeniyle ortaya çıkan gelir artışı yurt içinde paylaşıldığından, ortada bir kayıp olmadığı yönündeki görüş birkaç nedenle kabul edilemez. Öncelikle, arsa spekülasyonu amacıyla gayrimenkullere yatırılan kaynaklar dondurulmuş, kent toprağı savurganca kullanılmış, yatırımların verimi düşürülmüş olmaktadır. Ülkenin kalkınmasını geciktirici özelliğinden dolayı, kapitalist ülkelerde dahi arsa spekülasyonunun etkilerini önlemek bakımından özel mülkiyete sınırlamalar getirilmektedir. İkinci olarak, arsanın sağladığı kazanç, sahibinin emeğinden değil, kamunun eylem ve işlemlerinden kaynaklanmaktadır. Bu anlamda, imar haklarının yol açtığı değer “kazanılmamış” “emek ürünü olmayan” “karşılıksız” ve “haksız” bir değerdir. Topluma mal edilmesi gereken bazı büyük değerlerin, varlıklı bir sınıfın elinde toplanması mevcut gelir dağılımındaki adaletsizlikleri derinleştirerek¹²⁵ daha önce belirtildiği üzere yoksulun daha da yoksullaşmasına neden olmaktadır.

¹²⁴ *Anılan kaymak*, s. 45.

¹²⁵ Keleş, 2016, *a.g.e.* s. 574.

Spekülasyonun ortaya çıkardığı bir başka sorun da “bizatihi” kentsel toprak rantının niteliğinden kaynaklanan ahlak sorunudur. Niteliği gereği hiçbir emek ve çaba harcamadan yüksek kazanç sağlamayı olanaklı kılan kentsel topraklar üzerindeki spekülasyon toplumun hemen hemen her kesiminde, yaşamın bütün yönlerinde emek ve çaba harcamadan kazanma arzusunu kamçulamaktadır. Bu sayede pekişen ahlaki erozyon daha sonra spekülasyonu besleyen bir etmen haline gelmektedir.¹²⁶

Arsa spekülasyonu, kentlerin düzenli gelişimine de engel olmaktadır. Kentin gelişme yönleri önceden hazırlanan kent planları yerine, arsa spekülatörlerinin istekleri doğrultusunda belirlenir. Bu çoğu zaman, kentin ideal gelişme yönü, bilimsel ve nesnel verilerin gösterdiği doğrultu değildir.¹²⁷ Bu durumda, düzensiz gelişme eğilimine giren kentleşmenin denetim altına alınması hemen hemen olanaksızlaşmaktadır. Bunun doğal sonucu olarak, yerel yönetimler kendi denetimleri dışında ortaya çıkan kentsel alanlara, altyapı yatırımları ile diğer kentsel hizmetleri düzenli bir şekilde götürememekte; bu durumda da, altyapı ve kentsel hizmet maliyetleri olağanüstü bir biçimde artmaktadır.

Tüm bu olumsuzluklara karşılık, kentsel sorunların çözüm yolları arasında güvenle bel bağlanabilecek olanların başında da, kent toprağında kamunun karar ve etkinliklerinin sonucu olarak artan toprak değerinin (rantın) bulunduğu kuşkusuzdur. Kentsel gelişmenin finansmanı için gereksinim duyulan kaynak bununla rahatlıkla sağlanabilir. Toprak sahiplerinin malvarlığını haksız olarak çoğaltan bu kaynağın tümünü ya da bir bölümünü kamuya aktarmanın, kamu vicdanında rahatsızlık yaratmaması beklenir.¹²⁸ İzleyen bölümde kentsel toprak rantının kamuya aktarılmasına ilişkin mekanizmalara değinilecektir.

¹²⁶ Keleş vd., *a.g.e.* s. 47.

¹²⁷ Keleş, 2016, *a.g.e.* s. 575.

¹²⁸ Keleş vd., *a.g.e.* s. 10.

İKİNCİ BÖLÜM: Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasına İlişkin Politika ve Akçal Araçlar

Önceki bölümde, kentsel toprak rantının haksızlığı ve kamuya aktarılması gerekliliği ortaya konmuştu. Bu bölümde, anılan gerekliliğin hayata geçirilebilmesine ilişkin Türkiye’de ve Dünya’da izlenen/izlenebilecek temel politikalar ile kullanılan/kullanılabilecek başlıca araçlar ayrıntılı bir biçimde incelenecek; söz konusu araçlardan biri olan vergilendirme konusu, Türkiye ve çeşitli ülke uygulamalarına değinmek suretiyle ele alınacaktır.

1. Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasına İlişkin Politikalar

Kamusal otoriteyi kullanma olanağı ve bu otoritenin aldığı kararlara idare edilenlerce uyulmasının zorunlu oluşu, kendi içinde büyük bir ekonomik potansiyeli barındırır. Bu potansiyelin kaynağı bazen alınan/alınacak kararlar nedeniyle yaratılan fayda, bazen de toplumsal değerlerin bu kararlardan olumlu/olumsuz yönde etkilenmesidir. Örneğin, bir yol açılması ya da açılacağı kararının alınması çevrenin değerlenmesini sağlar.¹²⁹ Kamusal otoritenin almış olduğu “Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu” yapım kararı nedeniyle söz konusu güzergâhtaki gayrimenkul fiyatları iki yıllık süreçte ortalama %36 artmış, en yüksek artışın görüldüğü yer ise %74’le Balıkesir’in Karesi İlçesine bağlı Naipli Mahallesi olmuştur.¹³⁰ İnan’a göre halk masallarında “Devlet Kuşu” olarak anılan ve iktidar kavgasının başlıca sebeplerinden biri olan bu “Sihirli Güç” olumlu yönde kullanılabileceği gibi olumsuz yönde de kullanılabilir.¹³¹ İşte, kentsel topraklar bakımından bu kullanım amacı genel anlamda kentsel toprak politikaları eliyle belirlenir.

¹²⁹ A. İnan, “Rantın Topluma Kazandırılması”, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, Cilt:6, Sayı:3, Temmuz 1997, s. 122.

¹³⁰ www.milliyet.com.tr, “İstanbul-İzmir Otoyol Güzergahında Gayrimenkul Fiyatları Yüzde 36 Arttı” (erişim tarihi: 21.12.2018).

¹³¹ İnan, *a.g.e.* s. 122.

Kentsel toprak politikaları iki gruba ayrılabilir: İlki, kentsel toprakların kullanımını düzenleyen politikalar, diğeri kentsel toprak piyasasını düzenleyen politikalar. Çalışmanın konusu bağlamında, kentsel topraklardaki değer artışını kamuya kazandırmak için uygulanacak politikaların aynı zamanda geniş anlamda kentsel toprak politikasının bir parçası olduğu gerçeği unutulmamalıdır.

Kentsel toprak piyasasını düzenlemek amacıyla makro ve mikro politikalar izlenebilir. Makro politikalar, piyasayı düzenleyecek tüzel önlemlerden, ekonomik ve toplumsal önlemlere, hızlı ve denetimsiz kentleşmenin denetim altına alınmasını sağlayacak önlemlerden, gelir paylaşımındaki dengesizlikleri giderecek önlemlere kadar geniş bir yelpaze oluşturmaktadır. Bu da ancak uzun dönemli, bütünsel politikalar üretilmesini gerekli kılar.¹³²

Mikro politikalar ise, kısa dönemde kentsel toprak piyasasında istikrarı sağlamaya ve bu alandaki adaletsizlikleri gidermeye yönelik önlemlerle ilgilidir. Bu da, genellikle devletin ve yerel yönetimlerin, yeterli miktarda arsa stoklaması ya da en azından elindeki kentsel toprakları elden çıkarmayarak piyasayı denetim altında tutmasıyla olanaklıdır. Kısa dönemde kentsel toprak piyasasını denetim altında tutarak, kentsel topraklar üzerindeki spekülasyonu önlemenin bir başka yolu da yasal düzenlemeler ve vergilendirmedir.¹³³

Kentsel toprak kullanımının düzenlenmesine yönelik politikalar ise, planlama faaliyetleriyle ilgilidir. Kentsel toprağın kullanım biçimini belirleyen kullanım, yoğunluk ve yükseklik bölgelemeleri; parsellemenin denetimi; yapı yapmaya zorlama; yapı yasakları ve yapı denetimleri bu politikaların başlıca araçlarıdır.¹³⁴

¹³² Keleş vd., *a.g.e.* s. 49.

¹³³ *Anılan kaynak*, s. 50.

¹³⁴ *Anılan kaynak*, s. 50.

Çağdaş kentsel toprak politikasının temel amacı, kent toprağı üzerindeki bireysel mülkiyet ile toplum ve kamu yararını bağdaştırmak, bireysel arsaların toplum yararına aykırı olarak kullanılmasını önlemektir.¹³⁵ Bu amaçların yanı sıra, kentlerin düzenli gelişmelerini sağlamak için kent planlarının uygulanmasını kolaylaştırmak; dar ve orta gelirli kesimin barınma sorunlarını çözebilmek için kamunun elinde yeterli arsaların bulunması ve bu arsaların söz konusu kitlelere sunulması gibi amaçlar da vardır. Öte yandan, yine kentsel toprak politikaları aracılığı ile gayrimenkul fiyatlarındaki aşırı artışların da önüne geçilebilecektir. Son olarak, kentsel toprak politikalarının önemli bir amacı da yalnızca, planlama kararları sonucu değeri artan kentsel toprakların sahiplerinden bu değer artışını kamuya aktarmak değil; aynı zamanda yeni planlama kararları ile arsasının değeri azalmış olanlara da tazminat ödenmesini ve bu tazminatın yine toplum yararına aykırı olmayacak biçimde belirlenmesini sağlamaktır.

Bu temel politika hedefleri, bir yandan kentsel toprakların denetim altında tutulabilmesi, öte yandan kentsel toprak rantının, başka bir deyişle zaten kamu tarafından yaratılmış olan değerlerin, yeniden kamuya kazandırılabilmesidir. Bunu sağlamanın çok çeşitli yolları bulunmakla birlikte, bunlar belli bir takım temel yaklaşımlar çerçevesinde toplanabilir. Mevcut yapı ve mülkiyet düzeninde yapılacak küçük değişiklikler yoluyla, başka bir deyişle yumuşak bir biçimde bunu gerçekleştirmeye çalışmak temel yaklaşımlardan biridir. Bir diğeri ise, temelde kentsel topraklar üzerinde özel mülkiyeti kabul etmekle birlikte, onu radikal sınırlamalarla toplum yararına kullanılabilir duruma getirmektir. En radikal yaklaşım ise, kentsel topraklarda bütünüyle kamu mülkiyetini egemen kılmaktır.¹³⁶

Geray'a göre, şehircilikte başarının ön koşulu kent topraklarının toplum yararına kullanılması için gereken planlamaları yapmak, politikaları belirlemek ve bunları

¹³⁵ Keleş, 2016, *a.g.e.* s. 576.

¹³⁶ *Anılan kaynak*, s. 51.

uygulamak olmakla birlikte, Türkiye toprak politikaları bakımından başarılı değildir. Şehirciliğimiz, imar planı uygulamalarımız, belediyelerin bir rant aktarma ve paylaşma aygıtı durumuna dönüşmüştür. Kentlerimizin bu hale gelmesi, bir beton yığını durumuna girmesi toprak rantının yağmalanması yüzündendir.¹³⁷

2. Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasına İlişkin Akçal Araçlar

Kentsel toprakların değerinin, ekonomik etkenler dışında siyasi ve idari kararlardan da etkilenmesi ve kent topraklarında değer oluşumu ve alan kullanımının değişik grupların etkili olduğu bir piyasada gerçekleşmesi nedeniyle kentsel toprak rantının bölüşümünde pek çok tarafın katılımı söz konusu olmaktadır. Çalışmanın adından da anlaşılacağı üzere kamunun da bu taraflardan biri olarak anılan bölüşüme dahil olması ve sahiplerinin hiçbir çabası olmadan ortaya çıkan ve bu manada haksız bir kazanç olarak nitelendirilen kentsel toprak rantının en azından belli bir bölümünün kamuya aktarılması gerektiği açıktır. Kentsel toprak politikalarının temel hedeflerinden birinin, kentsel toprak rantının, başka bir deyişle zaten kamu tarafından yaratılmış olan değerlerin, yeniden kamuya kazandırılması olduğu daha önce belirtilmişti.

Her toplumun sosyal, kültürel, ekonomik ve hukuksal yapısına göre farklılıklar gösterse de, bu araçları akçal (parasal) ve akçal olmayan araçlar olarak iki ana bölüme ayırmak mümkündür.¹³⁸ Ancak, çalışma konusu çerçevesinde bu bölümde yalnızca kentsel toprak rantının kamuya kazandırılmasında kullanılacak akçal araçlara değinilecektir.

¹³⁷ C. Geray, “Rantçılığa Yenik Düşen Kentsel Gelişme Yöneltilerimiz”, *Mülkiye*, Cilt:XXX, Sayı:250, s. 145-150.

¹³⁸ Ertürk, Sam, *a.g.e.* s. 166.

Kentsel toprak politikasının akçal araçları dendiğinde, toprak kullanımına kamu tarafından istenilen yönün ve kullanım biçiminin verilmesinde, vergi yolundan yararlanılması anlaşılır.¹³⁹

Toprak rantının vergilendirilmesi konusundaki analizler Henry George'nin savunduğu "tek vergi düşüncesi"ne dayanır. Topraktan sağlanan rantın tamamının vergilendirilmesi ilkesini içeren bu düşüncenin temelinde, doğada hazır bulunan bütün toprakların aynı özelliklere sahip olduğu ve yalnızca bir amaçla (zirai üretim amacıyla) kullanıldığı varsayımı bulunmaktadır. Bu koşullar altında rant, değişken piyasa talebi ile sabit olan ve üretimde kullanılan toprak miktarını belirleyen arz eğrisinin dengeye geldiği noktada ortaya çıkacaktır. Piyasadaki talep ve ödenen rantın miktarı dikkate alınmaksızın hep aynı miktardaki toprak kullanıma hazır olarak tutulacaktır. Diğer taraftan, talepteki yükseliş rant gelirlerini de artıracak, üretime arz edilen toprak miktarı değişmeyeceğinden ortaya çıkacak rantın tümü vergilendirilebilecektir. Çelik'e göre, gündelik hayatta konunun bu kadar basit bir varsayımla somutlaştırılması oldukça zordur.¹⁴⁰

Toprağın vergilendirilmesinde; eşitlik, etkinlik ve çevrenin korunması gibi çeşitli argümanlar gerekçe gösterilmiştir. Eşitlik argümanına göre, toprağın değeri büyük ölçüde mülk sahibinin çabalarından ziyade toplumsal çabaların bir sonucu olduğundan, toplumun, oluşan bu değer (rantın) vergilendirilmesi suretiyle değer artışından yararlanması gerekir. Toprak vergileri, vergi artışı korkusuyla insanları gayrimenkul almak konusunda caydırıcı bir etkiye sahip olmaları nedeniyle etkindir. Ayrıca, bu vergiler sayesinde kaynaklar daha fazla sosyal/ekonomik getirisi olan alanlara kaydırılabilecektir. Foldvary'e göre, Hong Kong ve Singapur'un başlıca ticaret merkezleri olmalarının sebebi ticaret ve yatırımların vergilendirilmesi yerine kamusal

¹³⁹ Keleş, 2016, *a.g.e.* s. 577-579.

¹⁴⁰ A. Çelik, "Ranta Dayalı Vergileme", *Vergi Dünyası*, Sayı:177, Mayıs 1996, s. 81.

hizmetlerin toprak vergileriyle finanse edilmesidir.¹⁴¹ Ancak, bu Hong Kong ve Singapur'un kendine has özelliklerinden kaynaklanan çok istisnai bir durumdur. Pek çok ülkede, kamusal faaliyetlerin yalnızca toprak vergileriyle finanse edilmesi mümkün olmadığından, ticaret ve yatırım vergilerinin tümüyle kaldırılmasından çok mükerrer vergilendirmenin önlenmesi bakımından vergi konularının ayrıştırılması ve daha önce alınan vergilerin sonrakilerden mahsup edilmesi gibi mekanizmalar geliştirilmiştir. Çeşitli ülke uygulamaları bu konuda başlıca beş araçtan faydalandığını göstermektedir.

2.1. Boş Duran Arsaların Vergilendirilmesi

Boş duran arsaların vergilendirilmesi, bunların artan nüfusun kentsel ihtiyaçlarının karşılanmasına yöneltilmesini sağlar. Böyle bir vergiyle karşılaşan arsa sahibi, ya o arsa üzerinde yapı yapmaya ya da yapı yapacak olanlara arsasını satmaya zorlanmış olur. Birçok ülkede, boş duran arsalar vergilendirilir. Taiwan'da, belirlenen sürede boş bekletilmeye devam edilen arsalardan emlak vergisi tutarının 3 ilâ 10 katı arasında değişen bir vergi alınmıştır. Bir Güney Kore yasası ise, üzerindeki yapı, parselin onda birini aşmayan arsaları da vergilendirerek, arsanın yeterince kullanılmamasını önlemek istemektedir. Şili'de, belediyeler, boş arazileri %3 ile %6 arasında değişen bir vergiye konu yapmaktadır. Buna benzer vergiler, Suriye ve Uruguay'da da vardır.¹⁴²

2.2. Kent İmarının Yerini ve Türünü Etkileyen Vergi Koyma

Böyle bir vergiyle, bir kentin istenilen yerinde istenilen biçimde bir arazinin kullanım şekli sağlanır. Yoğun olarak yatırım yapılan bölgeler için yüksek oranlı, daha az talep gören bölgeler için ise düşük oranlı vergiler getirilebilir. Fransa'da, kent planına aykırı

¹⁴¹ W. McCluskey, L. C. Lim, P. Davis, *Land Value Taxation: An International Overview*, School of Built Environment, University of Ulster, 2007, s. 4; Foldvary, *a.g.e.* s. 18.

¹⁴² Keleş, 2016, *a.g.e.* s. 577.

ekleme ve yenilemeler nedeniyle gayrimenkulün değerinde meydana gelen artışın %90'ı imar ve inşaat üstlenicilerinden vergi olarak alınmaktadır. İspanya'da bu oran %8'dir.¹⁴³

2.3. Gayrimenkulün El Değiştirmesi Durumunda Vergi Alma

Bu verginin amacı, kentsel arsaların gereğinden fazla el değiştirmesini ve fiyatlarının artmasını önlemektir. Böylelikle, bir yandan spekülörlerin kazançları azaltılırken, diğer yandan arsa satışları üzerinden kamunun pay alması sağlanmaktadır. Ne var ki, spekülatif amaçlarla boş bekletilen arsalar konusunda bu vergi yardımcı olmamakta, eğer oranı çok yüksek ve çok kısa süreler içinde el değiştirmelerle ilgili bulunuyorsa, arsanın verimli kullanılmasını da önleyici etkide bulunabilmektedir. Satış fiyatı üzerinden hesaplanan verginin oranı, Ürdün ve Afganistan'da %1, Fransa'da %1.25, Lübnan'da %3, Almanya'da %5, İspanya'da %7.4'tür. Türkiye'de 1982 yılına kadar, Emlak Alım Vergisi uygulanmıştır. Bugün ise herhangi bir vergi uygulaması olmamakla birlikte, 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca, arsa ve arazi satışları nedeniyle hem alıcı, hem de satıcıdan binde 40 oranında tapu harcı tahsil edilmektedir.¹⁴⁴

2.4. Emlak Vergileri

Emlaktan elde edilen gelirin bir kısmının kamuya kazandırılmasını amaçlayan emlak vergileri bir tür servet vergisidir. Merkezi ve yerel yönetimler bakımından emlak önemli bir gelir kaynağıdır. İngiliz vergi sistemine göre, çalışarak elde edilen gelire, çalışma ürünü olmayan gelirler arasında bir ayırım yapılmakta, ikincilerden (unearned income) %40'a kadar varan bir vergi alınmaktadır. Kazanılmamış gelirin konusu, gayrimenkullerden elde edilen gelirdir. Nepal'de, kent toprakları, üzerinden gelir elde edilmesi koşuluyla, %50 oranında vergiye tabidir. Irak ve Ürdün gibi ülkelerde bu oran %16-17'dir. Türkiye'de Emlak Vergisi Kanunu'na göre, binaların beyan edilen

¹⁴³ Anılan kaynak, s. 578.

¹⁴⁴ Anılan kaynak, s. 578.

değerlerinin binde 4'ü bina vergisi olarak alınmakta, kiraya verilen binalarda ise, bu oran binde 6'ya yükselmektedir.¹⁴⁵

2.5. Gayrimenkullerin Değerlerindeki Artışın Vergilendirilmesi

Bu verginin konusu, belli bir tarih aralığında gayrimenkulün değerinde ortaya çıkan artışlardır. Örneğin, Taiwan'da 10 yıl içinde, arsanın artan değeri üzerinden %20 ilâ %80 arasında değişen oranlarda alınan artan oranlı bir vergi uygulaması bulunmaktadır. Hindistan'da bu yolla toplanan vergi gelirlerinin, arsaların değerlerinde meydana gelen artışların çok altında kaldığının görülmesi üzerine bu uygulamadan vazgeçilmiştir. Türkiye'de Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi ile Değerlenme Resmi, gayrimenkullerin değer artışlarından kamunun yararlanmasını sağlamaya yönelik akçal araçlar olarak uzun süre yürürlükte kalmıştır.¹⁴⁶ Türkiye'de kentsel toprak rantının vergilendirilmesine ilişkin uygulamaların anlatıldığı bölümde bunlar detaylı bir biçimde ele alınacaktır.

3. Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Toprak Rantının Vergilendirilmesi

Kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması gerekliliği ile bunu sağlamaya yönelik politika ve akçal araçlara değinildikten sonra bu başlık altında anılan araçlardan biri olan kentsel toprak rantının vergilendirilmesi konusu, Türkiye ve çeşitli ülke uygulamalarına değinmek suretiyle detaylı bir biçimde ele alınacaktır.

3.1. Çeşitli Ülke Uygulamaları

Toprağın (geniş anlamda gayrimenkullerin) vergilendirilmesi medeniyetin kendisi kadar eskidir. Mısır, Babil, Çin ve daha pek çok eski dünya ülkesinde saray ve tapınakların yapımının finansmanı ve imparatorluk ordularının ikmali için salınıp tahsil edilen bu tür vergiler, günümüz dünyasında da pek çok ülkede önemli bir rol oynamaya devam etmektedir. Örneğin, Amerika Birleşik Devletleri'nde yerel yönetimler 2006 yılında

¹⁴⁵ Anılan kaynak, s. 579.

¹⁴⁶ Anılan kaynak, s. 579.

vergi gelirlerinin yaklaşık %72'sini bu yolla sağlamıştır. Avusturalya ve Yeni Zelanda'da yerel vergi gelirleri içindeki karşılaştırmalı payları sırasıyla %100 ve %56'dır.¹⁴⁷

Pek çok başarılı ülke uygulamasının mevcudiyeti bu verginin bir ütopyik bir önerme olmadığını göstermektedir.¹⁴⁸ Çalışmanın bu bölümünde, örnek olarak seçilen birkaç ülke uygulamasının detaylarına yer verilecektir. Örnek ülke uygulamaları çeşitlilik olması adına farklı kıtalardan seçilmiştir. Kolombiya, adı pek çok olumsuzlukla anılan (uyuşturucu ticareti, mafya v.b.) bir ülke olmasına ve Latin Amerikalı mükelleflerin vergi ödemedikleri/vergiden kaçındıkları yolundaki genel kanıya rağmen çok başarılı iki uygulama geliştirmiş ve halk tarafından da büyük destek almıştır. Avusturalya, kentsel toprakların vergilendirilmesi konusunda önderlik etmiş ülkelerden olması, sahip olduğu "Torrens" isimli gelişmiş arazi değerlendirme sistemi ve yukarıda değinildiği üzere hem ulusal hem de yerel ölçekte bütçe gelirlerinin önemli bir kısmının bu vergilerden oluşması nedeniyle önemlidir.

3.1.1 Kolombiya Uygulaması

Kolombiya'da, şerefiye (betterment levy) veya Amerika'da bilinen adıyla değerlendirme resmi (special assesment) 1921 yılından beri hükümet tarafından, kamu yararı yanında bir kısım mülk sahiplerine özel yarar sağlayan hizmetler ya da belirli iyileştirmelerin maliyetinin bir kısmını ya da tamamını karşılamak üzere Contribucion de Valorizacion (CV) adı altında alınmaktadır.¹⁴⁹ Söz konusu uygulamayla belediyeler ve diğer merkezi hükümet kurumları yerel halkı ilgilendiren konularla ilgili ve rant faaliyetine konu olan

¹⁴⁷ R. F. Dye, R. W. England, "Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation", *Policy Focus Report*, Lincoln Institute of Land Policy, 2010, s. 4.

¹⁴⁸ B. Atan, *Transferring Urban Rent to the Public: Land Value Taxation*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Sabancı Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2014, s. 61.

¹⁴⁹ O. B. Ochoa, "Betterment Levy in Colombia Relevance, Procedures and Social Acceptability", *Land Lines*, Lincoln Insitute of Land Policy, April 2011, s. 14.

durumlarda vergi¹⁵⁰ uygulamaya muktedir olmuşlardır. 1943 yılında yapılan kanun değişikliği ile yatırımı yapan merkezi hükümetin kurumları olsa bile yatırım nedeniyle ortaya çıkan rantı ve rant vergisini tahsil etme konusunda yetkilendirilen belediyeler değer artışının oluşmasını müteakip yatırımın tamamlanmasını beklemeden oluşan rantı vergilendirebilmektedir. Böylelikle, uygulama kamusal faaliyetlerin finansmanından, proje kaynaklı artan gayrimenkullerin değerinin vergilendirilmesine dönüşmüştür.¹⁵¹

1997 yılında 388 sayılı Kanun’la yürürlüğe giren “Participacion en Plusvalias” (PP) (plusvalia; hükümet aktiviteleri özellikle de belediyelerin yaptığı eylem ve faaliyetlerden kaynaklanan gayrimenkullerin değerlerinde ortaya çıkan artış) 1991’de “kamu kurumları kentleşme aksiyonlarından kaynaklı olarak ortaya çıkan plusvaliadan istifade edecektir” şeklinde anayasada yer alan hükmü somutlaştırmıştır. Buna göre, her bir belediye kentsel kalkınma için bir master planı hazırlamalı ve adı geçen PP’yi kalkınma sürecinde ortaya çıkan maliyetleri ve faydaları karşılamada önemli bir yöntem olarak kullanmalıdır.¹⁵²

PP olarak adlandırılan bu yöntemde üç durumun belediyenin master planı çerçevesinde olması gerektiğine ilişkin görüşler ileri sürülmüştür. Buna göre, kentin kenar mahallelerinde yer alan gayrimenkuller ile tarımsal toprakların kent toprağı şeklinde düzenlenmesi; kent toprağının daha kârlı bir yapıya dönüştürülmesi; ilave kentsel alanların geliştirilmesi konusunda izin verilmesi rant yaratan ve PP uygulaması gerektiren durumlardır. Önceki yöntemde yatırımların maliyetini karşılama öncelikli bir

¹⁵⁰ Alıntı yapılan makalede her ne kadar “vergi, rant vergisi ve iyileştirme rant vergisi” gibi kavramlar kullanılmışsa da yukarıda belirtildiği üzere kullanılması gereken kavramlar şerefiye ya da değerlenme resmidir. Ancak, söz konusu çevirinin geniş anlamda vergilendirme yetkisi kapsamında yapıldığı düşünüldüğünden ilgili bölümler değişiklik yapılmadan aynen alınmıştır.

¹⁵¹ S. Jaramillo, “The Betterment Levy and Participation in Land Value Increments: The Colombian Experience”, *Lincoln Institute of Land Policy Research Report*, Product Code:LP00SJ1, 2000, s. 1. (akt. A. Alkan, “Kentsel Rantların Vergilendirilmesinde Kolombiya Uygulaması Türkiye İçin Bir Örnek Olabilir mi?”, *Vergi Dünyası*, Yıl:37, Sayı:439, Mart 2018, s. 41).

¹⁵² F. Furtado, “Colombia”, *Chapter 7 of the Book of Land-Value Taxation Around the World edited by R. V. Andelson, The American Journal of Economics and Sociology*, Vol.59, No:5, Supplement, USA, 2000, s. 105 (akt. Alkan, 2018, a.g.e. s. 42).

durum iken bu mekanizmada sosyal amaçlı olarak bazı gayrimenkullerin satın alınması önemlidir ve yatırımların maliyetlerinin tamamını bu değer artışları ile karşılama birincil öncelik olmaktan çıkarılmıştır. Buna her ne kadar politikacılar ve bazı mülk sahiplerinden direnç olmuşsa da bu tür problemlere karşı yöntemin güçlü tarafları ön plana çıkarılmaya çalışılarak üstesinden gelinmiştir.¹⁵³

Ayrıca, bu planların büyük bir kesim tarafından kabulü ve tartışmaların veya olumsuz durumların en aza indirgenmesi de önemli olduğundan ortaya çıkan değer artışlarının %30-50'sinin kamuya aktarılacağı hususu ön plana çıkarılmıştır. Yani, değer artışlarının gayrimenkul sahipleri ile kamu arasında paylaşılacağına altı çizilmiştir. Diğer taraftan, PP yöntemi ile ortaya çıkan değer artışı master planı onaylandığında hesaplanırsa bile bu noktada gayrimenkul sahiplerinin katılımı da oldukça önemlidir.¹⁵⁴

Kolombiya'da rantın kamuya aktarılmasına ilişkin uygulamalar yıllara göre değişkenlik göstermekle birlikte kamusal hizmetlerin finansmanında önemli bir rol oynamakta ve yerel yönetim gelirleri bakımından başlıca gelir kaynaklarından biri olarak öne çıkmaktadır. 1960'ların sonunda toplam gelirin Bogota'da %16'sı, Medellin'de ise %45'i bu uygulamalardan elde edilmiştir. 1980'lerin başında Cali'de bu oran %30 iken, 1993'te Bogota'da %24 olmuştur. 2000 yılından itibaren Bogota, Medellin, Cali, Manizales, Bucaramanga, Barranquilla ve nüfusu 300.000'in üzerinde olan daha pek çok kentte çok daha yoğun bir biçimde uygulanmaya başlanmıştır.¹⁵⁵

Bogota ve Manizales kentlerinin uygulamaları ön plana çıkmaktadır. Bunun sebebi iki şehrin son 20 yıl boyunca çeşitli yolların yapımında ve kentsel hizmetlerin finansmanında bu enstrümanı etkin biçimde kullanmalarındadır. Anılan kentler kendilerine has metodolojilerini geliştirerek diğer kentlere örnek olmuşlardır. Örneğin,

¹⁵³ *Anılan kaynak*, s. 105, (akt. Alkan, 2018, a.g.e. s. 42).

¹⁵⁴ *Anılan kaynak*, s. 106.

¹⁵⁵ Ochoa, a.g.e. s. 15.

Bucaramanga ve Pereira Medellin modeli olarak da bilinen Manizales modelini benimsemişken; Cali, ve Barranquilla yol yapımı için Bogota modelini kullanmaya başlamıştır. Her iki yaklaşım da Kolombiya’da yasal olup metodolojileri ve gelirin tahsisi yöntemleri bakımından farklılaşmaktadır. Bogota modeli kamusal hizmetleri finanse etmek için alınan genel bir vergiye benzerken; Medellin modeli, kamusal hizmetler için kaynak sağlanmasına katılmak için oluşan değere el koyma kavramına daha yakındır.¹⁵⁶ İzleyen bölümlerde anılan modellerin ayrıntılarına yer verilecektir.

3.1.1.1. Bogota Modeli

Kolombiya’nın başkenti Bogota, And dağlarının eteklerinde 1.587 kilometrekarelik bir alana sahip 7,5 milyon kişilik bir kenttir. Verginin yönetimi, aynı zamanda vergiyle finanse edilecek yol yapım projelerinin saptanmasından sorumlu olan Urban Development Intitute (IDU - Kentsel Gelişim Enstitüsü)’ne aittir. Vergi, belirli proje/projelerden etkilenen bütün mülkler üzerinden değerlendirilir ve farklı fayda faktörleri gözetilerek hesaplanır. Örneğin, 1993-2015 yılları arasında yaklaşık 1.4 milyar Amerikan doları gelir elde edilmiştir.

Tablo 2: Bogota’daki Tahsilat Tutarları

Projeler	Onaylanma Tarihi	Tahsilat Tarihi	Tahsilat Tutarı (Milyon Amerikan Doları)
Genel İyileştirme	1993	1993	106.2
Şehrin İmarı (Formar Ciudad) Faz 1	1995	1996-1998	351.9
Şehrin İmarı (Formar Ciudad) Faz 2	2001	2002	55.9
Anlaşma 180 Yerel İyileştirme Faz 1	2005	2007-2010	260.2
Yerel İyileştirme Faz 2	2005	2009	265.7
Yerel İyileştirme Faz 3	2005	2012	262.1*
Yerel İyileştirme Faz 4	2005	2015	85.5*

* Tahsil edilmesi beklenen tutar

Kaynak: O. B. Ochoa, “Betterment Levy in Colombia Relevance, Procedures and Social Acceptability”, *Land Lines*, Lincoln Insitute of Land Policy, April 2011, s. 16.

¹⁵⁶ Anılan kaynak, s. 15.

Verginin toplanması için IDU, etki alanını, yani projenin fayda sağlayacağı alanı belirler. Etki alanlarını ve fayda düzeyini belirlemek için kullanılan, projeye olan yakınlık ve erişilebilirlik gibi kriterler (yolun daha fazla kullanılmasını sağlayan ve böylece mülk değerini artıran) aracılığıyla projenin yaratılan değer üzerindeki etkisi ve bölgedeki gayrimenkullerin ekonomik durumları ölçülür.¹⁵⁷

Ortalama vergi yükünü en aza indirmek için mümkün olduğunca çok parselin etki alanına dahil edilmesi için çaba sarf edilir. Birden fazla projenin aynı anda ve birbirine yakın veya iç içe geçmiş şekilde uygulanması durumunda birbirlerine olan etkileri de dikkate alınarak projelerin etki alanlarının tamamı vergilendirmeye esas olan tutar içine dahil edilir. Proje veya projelerden kaynaklanan faydalar, her bir proje için tanımlanmış fayda faktörlerine bağlı olarak hesaplanmakta ve tanımlanmaktadır. Bu faydayı ölçerken yakın zamanda yapılmış ve hizmete açılmış olan projelerin fayda faktörleri de göz önünde bulundurulmaktadır. Daha fazla mobilize ve bu sayede daha yüksek hız ve daha az trafik sıkışıklığı, daha az trafikte geçen süre, daha düşük işletme maliyeti ve daha kaliteli yaşam standartları; arsaların daha verimli kullanımını teşvik etmesi ve ticari hayatı canlandırması; civarda bulunan arsa ve gayrimenkullerin de değerinde artışa sebebiyet vermesi nedeniyle piyasa fiyatlarının yükselmesi gibi.¹⁵⁸

Projenin faydaları belirlenip maliyeti tahmin edildikten sonra vergi yükünün dağılımında ilave faktörler göz önüne alınır: Arazi kullanım türü, yoğunluğu, her bir parselde tahsis edilen fayda derecesi ve hane halkı yaşam kalitesi anketleriyle ölçülen mülk sahiplerinin ödeme gücü. Bogota modeli, mülklere katılan değeri doğrudan ölçmek yerine çoğunlukla bu tarz dolaylı göstergelere dayandığı için eleştirilir.¹⁵⁹

¹⁵⁷ Anılan kaynak, s. 15.

¹⁵⁸ O. Borrero, D. Esperanza, J. Hernandez, M. Montana, "Evaluating The Practice of Betterment Levies in Colombia: The Experience of Bogota and Manizales", *Lincoln Institute of Land Policy, Working Paper*, No:WP11OB2, 2011, s. 22, 84. (akt. Alkan, 2018, a.g.e. s. 44, 45).

¹⁵⁹ Ochoa, a.g.e. s. 15.

3.1.1.2. Manizales Modeli

Manizales, Bogota'nın batısında, kahve üretilen bölgenin merkezinde yer alan 400.000 kişilik bir kenttir. Topografyasının dağlık olması nedeniyle mühendislik maliyetleri oldukça yüksektir. Kent, karayolu gelişimini ve kentsel dönüşümü iyileştirme vergisi (şerefiye) ile finanse etme konusunda geniş bir deneyime sahiptir; ancak, Bogota'dan oldukça farklı olan metodolojisi daha ayrıntılı bir tanımlama gerektirmektedir. Vergi konusunda şehrin yasama organı tarafından Instituto de Valorizacion de Manizales (INVAMA) tam yetkili kılınmıştır. Son üç yılda, Manizales, dört büyük yol ve kentsel gelişim projesini vergi ile finanse etmiştir: Alfonso Lopez Plazası'nın yenilenmesi, Alferez Real yolunun kaldırılması, Paseo de los Estudiantes'in yenilenmesi ve Doğu Bölgesi karayolu ağının geliştirilmesi. Tüm bu projeler, şehrin mülklerinin %80'i üzerinden alınan 24,6 milyon Amerikan doları tutarındaki tek bir vergi ile finanse edilmiştir.¹⁶⁰

Tablo 3: Manizales'te Yakın Zamanda Şerefiye ile Finanse Edilen Projeler

Toplam Değerlenme Tutarı	24,6 milyon Amerikan doları
Parsel Sayısı	69.466
Ödemesini Peşin Yapanların Sayısı	52.089 (Toplam parselim %75'i)
Toplam Beklenen Gelir	21.9 milyon Amerikan doları
Cari Dönemde Tahsil Edilen Tutar	17.2 milyon Amerikan doları (Beklenen toplam tahsilatın %79'u)

Kaynak: O. B. Ochoa, "Betterment Levy in Colombia Relevance, Procedures and Social Acceptability", *Land Lines*, Lincoln Institute of Land Policy, April 2011, s. 16.

¹⁶⁰ Anılan kaynak, s. 16.

Manizales 1960 yılından beri ara vermeden bu vergiyi uygulayan kentlerden biridir. Şehri yöneten tüm belediye başkanları bu yöntemi şehrin kalkınmasında ve yolların yapımının finansmanında kullanmışlardır. Periyodik olarak ödeme yapan kent halkı da, bu vergiye alışmış ve ödedikleri verginin işe veya eve gidiş gelişte sağladığı kolaylıkları görmeleri ve yatırımın şehre kattığı güzelliği fark etmeleri nedeniyle memnun görünmektedir. INVAMA tarafından 2009 yılında yapılan bir ankette kent halkının memnuniyeti en üst düzeyde tescillenmiştir.¹⁶¹

Manizales, faydanın ölçülmesinde, Medellin, Bucaramanga ve diğer kentlerde yıllardır uygulanan ikili değerlendirme yöntemini kullanır. Bu yöntemde, belirlenen projelerden etkilenen alan ile benzer karakteristik özelliklere sahip kıyaslanabilir nitelikte olan ikinci bir alandaki mülkler için kadastro değerleri belirlenir. Arazi değerlerinin her iki alanda da aynı yönde değişme göstereceği varsayılır. Uzmanlar, projenin etki alanında örnek olarak seçilen gayrimenkullerin cari piyasa değerlerini belirlemek için bir ön değerlendirme yapar. Projenin bitim tarihindeki arsa değerlerini tahmin etmek için karşılaştırma bölgesindeki piyasa değerlerini dikkate alırlar.

Bu yöntem, nihai değerlendirme olarak adlandırılan önceki altyapı projelerinin yarattığı değer veya fayda artışlarına ilişkin bilgilere dayanmaktadır. Manizales, araziye katılan değeri inceleyebilmek için geçmiş yıllarda yürütülen projelerin nihai analizini yapmıştır. İlk değerlendirme, yapıma başlanmadan önce bir arazi fiyat haritası (isoprices map) oluşturmayı; ikinci değerlendirme ise, bölgedeki yeni altyapı projesinin yaratacağı değer artışını varsayımsal olarak belirlemeyi amaçlar. “Odak noktası” olarak adlandırılan maksimum değer artışının gerçekleştiği parsel ya da alan, değerdeki en yüksek yüzde artışını hesaplamak için ayrıntılı olarak analiz edilir.¹⁶²

¹⁶¹ Borrero vd., *a.g.e.* s. 35, (akt. Alkan, 2018, *a.g.e.* s. 45).

¹⁶² Ochoa, *a.g.e.* s. 16, 17.

İkili değerleme yönteminin önemli aşamaları mevcuttur. Birinci aşama, etki alanının belirlenmesidir. Bu alan, Bogota’da kullanılan yöntemle benzer şekilde yol ve altyapı projesinin sağladığı gelişmiş hareketliliğe dayanarak belirlenmektedir. İkinci aşama, örnek olarak seçilen mülklerden yola çıkarak faydanın hesaplanması ve arazi fiyat haritasının çıkarılmasıdır.

Üçüncü aşama, faydanın tespit edilmesidir. Bir parselde oluşan değer artışı veya faydayı belirlemek için çeşitli disiplinlerden deneyimli profesyonellerden oluşan bir ekip çeşitli çalışmalar yürütür. Bu çalışmalar; değer artışı kriterinin parametrelerini tanımlamak için gerekli olan matematik formüllerini belirleyen ekonomik çalışma; etki alanındaki meskun mahallerde yaşayanlar bakımından seyahat mesafesindeki azalma olarak ölçülen faydayı nitelik ve nicelik olarak belirleyen yol ağı çalışması; bölgedeki farklı arazi kullanım potansiyelini belirleyen kentsel çalışma; son olarak da, belirli alanlardaki fayda düzeylerini karşılaştırmak ve nitelemek için yapılan gayrimenkul çalışmasıdır.

Dördüncü aşamada faydanın dağılımı yapılır. Dağılım için belirlenen her bir faktörün ağırlık derecesi farklıdır. Az sayıda parseli etkilese de, en fazla değer artışı yaratan kamusal potansiyel kullanım (alan) değişikliği (%40); daha değerli bölgelere veya ticaret alanlarına erişim imkânının artması (%20); süre ve mesafe üzerinden belirlenen trafikte geçirilen süredeki azalmanın sağladığı işe gidiş geliş süresinden tasarruf (%20); belirli alanlarda meydana gelen kirlilik veya trafik sıkışıklıklarındaki azalma (%20).

Fayda seviyesinin (odak noktasının) belirlenmesi beşinci aşamayı oluşturur. Daha önce belirtildiği üzere, odak noktası olarak adlandırılan etki alanındaki iyileştirmeden en yüksek payı alan bölge, değer artışı faktörlerinin etkisiyle projeden en çok fayda sağlayan bölge veya parseldir. Bu parsel için muhtemel değer artışı hesaplanarak buna karşılık gelen yüzde, parselin ilk piyasa değeri ile çarpılır. Bu değerler esas alınarak,

projenin tamamlanmasından sonra projeden etkilenmesi beklenen tüm bölge için değer artışı veya arazi fiyat haritası oluşturulur.¹⁶³

Altıncı aşama, verginin dağıtımına ilişkindir. INWAMA projenin etki alanına göre uygun modeller kullanarak hangi parselden ne kadar vergi alınması gerektiği konusunda harekete geçerek fayda faktörünü vergiyi dağıtmak için kullanır. Burada kullanılan yöntem; projenin sağladığı faydanın dağılımı ve parsellerin fiziksel olarak kazandığı değer üzerinden hesaplama yapmaktır. Ancak, fayda kriterleri projeden projeye değişiklik gösterebilmektedir.¹⁶⁴

Yedinci aşamada ödeme gücü saptanır. Bu yapılırken katılanların ödeme kapasiteleri dikkate alınır ve sosyo-ekonomik seviyelerine bağlı olarak farklı tutarlar tahsil edilir. Ödeme gücü, hane halkının gelir ve harcama durumlarına ilişkin anketlerden elde edilen bilgilere göre saptanır.

Son aşamada tahsilat dönemi belirlenir. Bu genellikle projenin yürütüldüğü dönemle örtüşür. Yasal olarak tahsilat zamanaşımı süresi, projenin tamamlanmasını müteakip beş yıl olmakla birlikte en başarılı deneyimlerde iki yıl içinde tahsilatın tamamlandığı görülmektedir. Daha uzun sürelerde tahsilat zorlaşır ve projeyi yürüten idare nakit sıkıntısına düşebilir. Proje başlamadan iki yıl önce tahsilata girişilebilirse de Bogota'da bu konudaki son uygulama tartışmalara neden olmuştur. Projenin başlamasından iki yıl önce tahsilata girişilmiş, ancak, projenin geç başlaması ve yavaş ilerlemesi sıkıntı doğurmuştur.¹⁶⁵

¹⁶³ *Anılan kaynak*, s. 17, 18.

¹⁶⁴ Borrero vd., *a.g.e.* s. 35. (akt. Alkan, 2018, *a.g.e.* s. 46).

¹⁶⁵ Ochoa, *a.g.e.* s. 17, 18.

Tablo 4: Manizales'te Şerefiye İle Finanse Edilen Projelerde INWAMA'nın Rolü

	Batı Bölgesi		Alfonso Lopez Plaza	
	Evet (%)	Hayır (%)	Evet (%)	Hayır (%)
Şerefiye ödediğiniz/ halen ödemekte olduğunuz projelerin size fayda sağladığınızı/sağlayacağını düşünüyor musunuz?	94,7	5,3	94,3	5,7
İyileştirme için ödediğiniz/ halen ödemekte olduğunuz değer uygun mu?	83	17	83,7	16,4
INWAMA tarafından yürütülen projeler şehrin gelişmesine katkıda bulunuyor mu?	98,9	1,1	99,2	0,8
Sizce şerefiye sistemi kamu hizmetlerinin yürütülmesi bakımından iyi bir araç mı?	95	5	95,1	4,9
INWAMA tarafından yürütülen projelerden memnun musunuz?	97,8	2,2	97,8	2,2

Şerefiye sistemini kullanarak kamusal projeleri gerçekleştiren INWAMA'nın işlerini nasıl değerlendiriyorsunuz?	Batı Bölgesi		Alfonso Lopez Plaza	
	Mükemmel (%)	İyi (%)	Vasat (%)	Kötü (%)
Mükemmel (%)	42,1	49,4	5,3	0,8
İyi (%)	49,4	4,1	0,3	2,5
Vasat (%)	5,3	0,3	2,5	
Kötü (%)	0,8			
Fikrim Yok (%)	2			
Örneklem Boyutu	359 kişi	367 kişi		

Kaynak: O. B. Ochoa, "Betterment Levy in Colombia Relevance, Procedures and Social Acceptability", *Land Lines*, Lincoln Institute of Land Policy, April 2011, s. 18.

Şerefiye uygulamasının meşruiyetine de kısaca değinmekte fayda vardır. Tabloda görüldüğü üzere, bu uygulama Manizales'teki kent sakinleri ve mülk sahipleri arasında büyük bir desteğe sahiptir. Tahsilata projenin başlamasından önce girişilmiş ve ödemelerin %80'i tahsilat döneminin ilk yılında yapılmıştır. Proje tamamlandıktan sonra yapılan bu anket, INWAMA'nın iki projeyi yürütme biçimine ilişkin algıları saptamayı amaçlamaktadır. Sonuçlar, özellikle fayda ile vergi ödeme gayreti arasında net bir bağlantı olduğunu göstermektedir. Emlak vergisi oranından daha yüksek bir

orana sahip olmasına rağmen vergi uyumluluğu daha yüksektir. Bu sonuç, Latin Amerikalı mükelleflerin vergi ödemedikleri/vergiden kaçındıkları yolundaki genel kanıya da aykırıdır.

Sonuç olarak, Kolombiya'nın şerefiye uygulaması konusundaki son 70 yıllık deneyimi, konması ve dağıtılması hususundaki metodolojik karmaşa bir kenara bırakılırsa, bu uygulamanın kentsel gelişmenin finansmanı bakımından uygun bir araç olduğu ve önemli bir gelir elde etme kapasitesini barındırdığını göstermektedir. Bu deneyimlerden çıkarılacak derslerden en önemlisi, kamu yararı ile mülk sahiplerinin vergi gayreti arasındaki açık bağlantıdır. Başarı, projenin meşruiyeti ile uygulamaya yön veren kuruluşların kurumsal kapasiteleri ve etik standartlarına bağlıdır. Vatandaşlar arasında güven tesis edebilmek için ödeme gücünün doğru olarak saptanması, adil bir vergi yükü dağılımı, projenin toplumsal değerinin kamuoyuna duyurulması ve uygulama esnasında katılımın teşvik edilmesi başarının anahtarıdır.¹⁶⁶ Öte yandan, uygulamanın bu kadar uzun süreden beri sürdürülmesinin arkasında yatan saiklerden biri de Kolombiya'da oluşan finans kültürü ve kamu yatırımları yoluyla oluşan rantların kamu ile paylaşımında yatırımların bir an önce bitirilip ondan fayda temin etme isteğidir. Kolombiya geleneğinde eğer bir işte alın teri yoksa o işten elde edilecek kazancın pek makbul olmadığı inancı hakimdir.¹⁶⁷

Görüldüğü üzere, Kolombiya bu konuda öncelikli olarak bir güven oluşturulmuş ve alınan verginin halka yatırım olarak döndüğü gösterilmiş, halk da gerçekleştirilen projelerden kaynaklı olarak yaşam kalitesinde meydana gelen artışla bunu hissetmiş ve vergiye karşı olumsuz bir tepki geliştirmemiştir.¹⁶⁸

¹⁶⁶ *Anılan kaynak*, s. 19.

¹⁶⁷ Alkan, 2018, *a.g.e.* s. 47.

¹⁶⁸ Alkan, 2017, *a.g.e.* s. 113.

3.1.2. Avusturalya Uygulaması

Avusturalya kentsel toprakların vergilendirilmesi konusunda önderlik etmiş ülkelerden biridir, çünkü hem ulusal hem de yerel ölçekte bütçe gelirlerinin önemli bir kısmını bu vergiler oluşturmaktadır. South Australia ve New South Wales, 1800'lerin sonlarında, Avusturalya Federasyonu'nun kurulmasından yıllar önce bu vergiyi kabul eden öncü eyaletlerdir. Avusturalya'da bazı bölgelerde iyileştirilmemiş topraklar vergilendirilirken, bazılarında iyileştirilmiş olanların vergilendirildiği farklı uygulamalar görmek mümkündür. Kurallar, belediye ya da eyalete göre değişkenlik gösterebilmektedir. Bir başka farklılık da, federal hükümetin 1910 yılında yaşlılık aylığı programını finanse etmek ve atıl haldeki büyük arazi parçalarını parçalamak için vergi uygulamasıdır. Araziler konusundaki amacını gerçekleştirememesi ve yerel yönetimlere ek vergi tabanı sağlamak amacıyla 1952 yılında bu uygulamaya son verilmiştir.¹⁶⁹

Avusturalya'da arazi değerlendirme sistemi, dünyanın başka hiçbir yerinde olmadığı kadar gelişmiştir. Merkezi hükümet tarafından iyileştirilmemiş arazi değerleri üzerinden vergi alınırken, yerel yönetimlerin vergi tabanı oldukça değişkenlik göstermektedir. Son dönemde gelir vergisi lehine popülerliği azalmış olsa da gayrimenkuller üzerinden alınan vergiler hala merkezi yönetim ve özellikle yerel yönetimlerin önemli gelir kaynaklarından biridir. Yerel yönetimler bakımından bu vergiler tüm vergilerin ortalama %68'ini oluştururken, bu oran merkezi hükümet bakımından %27'dir. Avusturalya, mülkiyete ilişkin hakların tescil edildiği "Torrens" olarak adlandırılan ve Tapu Sicilleri İdaresince tutulan kayıt sisteminin mükemmelliğiyle de ünlüdür. Bu sistem, gayrimenkullerin vergilendirilmesi bakımından çok önemli bir işleve sahiptir.¹⁷⁰

Verginin konusu yaklaşık 4.36 milyon parsel arazidir. Matrahı uygulamada eyaletlere göre değişmekle birlikte; iyileştirilmemiş değer, sermaye yatırımı ile iyileştirilmiş değer

¹⁶⁹ Dye, England, *a.g.e.* s. 16.

¹⁷⁰ W. J. McCluskey, R. C. D. Franzsen, *Land Value Taxation: A Case Study Approach*, Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, 2001, s. 24, 25. (akt. Alkan, 2017, *a.g.e.* s. 145).

ve yıllık kira değeri üzerinden hesaplanan vergiye tabi bedel şeklinde ortaya çıkmaktadır. Mükellefi gayrimenkul sahipleridir. Değerleme yöntemleri olarak alıcı veya satıcının isteği, karşılaştırılabilir satışlar veya genel kullanıma sahip bilgisayar destekli değerlendirme teknolojisi (CAMA) sayılabilir. Uygulamada ihale yöntemine açık olmakla birlikte genel merkezin değerlemesi esastır. Genel olarak 3 yılda bir yapılmakla birlikte değerlemenin yıllık veya 2 yılda bir yapıldığı eyaletler de vardır. Oranlar yerel düzeyde belirlenir ve genellikle minimum oranlar uygulanır. Eyaletten eyalete değişmekle birlikte aborjin ve kraliyet toprakları, dini ve eğitim amaçlı tesisler ile başışa konu olan gayrimenkuller istisnaya tabidir.¹⁷¹

1980’li yılların ortalarından itibaren rant vergisinin uygunluğu ve adil olup olmadığı hususları sorgulanmaya başlanmıştır. 1910’lu yıllarda rant vergisi uygulanmaya başladığında, topraklar sadece birkaç kişinin elinde toplanmış durumda iken bu vergi servet üzerinden alınması hasebiyle adil bir vergi olarak görülmüştür; ancak, bugünün şartlarında toprak mülkiyetinin daha eşit bir şekilde dağılmış durumda olması sorgulamayı da beraberinde getirmiştir. Sonuç itibariyle, zaman zaman gayrimenkullerin değerinde yaşanan artışlar gayrimenkul sahiplerinin gelirlerinde veya ödeme güçlerinde bir etkiye sahip olmadığı halde, borçlarında artışa neden olmaktadır. Buna rağmen, bütün eyaletler bugüne kadar gayrimenkul değeri üzerine kurulan sistemlerini muhafaza etmişlerdir.¹⁷²

Uygulanmaya başlamasından günümüze sistemin ana kuruluş formu üzerinde pek çok değişiklik yapılmıştır. Orijinalinde, Victoria ve Tasmania eyaletlerinde rant vergisinin ve gayrimenkul değer sınıflandırmasının dayanak noktası gayrimenkullerin ve iyileştirmelerin yıllık kira bedeli iken New South Wales ve Queensland bu sistemi kabul etmemiş, bunun yerine iyileştirilmemiş gayrimenkullerin sermaye değerini baz almış ve

¹⁷¹ Anılan kaynak, s. 28-41.

¹⁷² D. Herps, *Land Value Taxation in Australia and Its Potential For Reforming Our Chaotic Tax System* 1988. (akt. Alkan, 2017, a.g.e. s. 146).

vergiyi bu sistem üzerinden hesaplamışlardır. Yakın zamanda bu sistem bütün eyaletlerde uygulanmaya başlanmıştır. Sonuç itibariyle Avustralya'nın % 70'lik bir alanını kapsayan yerel yönetimler, sınıflandırılabilir (vergilendirilebilir) durumda olan gayrimenkullerin % 95'ini kontrol etmekte ve 3 milyar dolar gibi bir geliri, rant vergisi yoluyla elde etmektedir.¹⁷³

A.R. Hutchinson 1978 yılında yazdığı "Doğal Kaynakların Kiralanmasının Vergilendirilmesi" başlıklı makalesinde Avusturalya İstatistik Bürosu'nun yayımladığı verileri kullanarak, 1976-1977 mali yılında tüm federal, eyalet ve yerel makamların, toplam gelirlerinin 29 milyar dolar civarında olduğunu belirtmiştir. Bu tutarın 2.68 milyar dolarlık kısmını vergilerin oluşturduğunu; bunun da 220 milyon dolarının eyaletlerin arazi üzerinden aldığı vergiler, 1.32 milyar dolarının yerel yönetimlerce alınan vergiler ve 1.14 milyar dolarının da ham petrol ve diğer madenlerden elde edilen gelirlerden oluştuğunu açıklamıştır ki; bunların tamamı aslında mekân rantlarıdır. Buna göre, söz konusu dönemde doğal kaynaklardan sağlanan rant üzerinden gerçekleşen tahsilat yaklaşık 6.6 milyardı.¹⁷⁴

Hutchinson daha sonra kişi/kuruluşlarca işgal edilmiş olan arazilerin, eyaletlerin ilgili birimlerince belirlenen piyasa değerlerini baz alarak rant üzerinden gerçekleştirilemeyen tahsilat miktarını inceledi. Bu miktar yaklaşık 85 milyar dolardı. Vergiden muaf arazilerin hesaba katılması durumunda ise söz konusu tutar 106 milyar dolara ulaşmaktaydı. Bu miktara %5'lik kapitalizasyon oranı uygulayarak 5.3 milyar dolarlık ekonomik rantın tahsil edilemediği sonucuna ulaştı.¹⁷⁵

Hutchinson'un çalışmasına yönelik eleştiriler arazi değerlerinin tahmine dayanması ve %5'lik keyfi bir oran uygulanması hususlarına ilişkindir. Bu verilerin 1984-1985 yılına

¹⁷³ *Anılan kaynak*, s. 147.

¹⁷⁴ *Anılan kaynak*, s. 16.

¹⁷⁵ *Anılan kaynak*, s. 16.

uyarlanmasıyla ilgili bir çalışmada 243-246 milyar dolarlık toplam arazi değeri üzerinden 21.6 milyar dolarlık ekonomik rantın tahsil edilemediği tespit edilmiştir. Buna göre, 1983-1984 döneminde 1976-1977 dönemine göre bütün kaynaklardan elde edilen gelirlerde bir artış görülmekle birlikte, ülke topraklarının sağladığı ekonomik rant daha fazla artmıştır. 1984 yılında Avusturalya topraklarının 270 milyar dolar tutarındaki tahmini sermaye değeri, gayri safi yurt içi hasılanın %145'ine tekabül etmektedir.¹⁷⁶

Hutchinson'un ortaya koyduğu göstergelerden hareketle mekânsal rantlar üzerinden elde edilen gelirlerin devletin ihtiyaçlarının çok gerisinde kaldığı yönünde değerlendirmeler yapılmaktadır. Buna göre, 1911 ilâ 1999 yılları arasındaki arazi değerlerine ilişkin veriler dikkate alındığında, kişilerin toprak üzerinden Avusturalya gayrisafi yurt içi hasılanın %26'sı oranında elde ettiği rantların yalnızca küçük bir kısmının vergilendirme yoluyla kamuya aktarıldığı görülmektedir. Bu durum, her ne kadar vergilendiriliyor olsa da gerçek rantın çok küçük bir kısmının vergi olarak alındığını göstermektedir.¹⁷⁷

3.2. Türkiye'deki Uygulamalar

Türkiye'de kentsel toprak rantının doğrudan vergilendirilmesine yönelik bir uygulama bulunmamakla birlikte bu amacı dolaylı yollardan sağlamaya dönük çeşitli uygulamalar mevcuttur. Çalışmanın konusu kentsel toprak rantının vergilendirilmesi olarak belirlenmişse de; bu bölümde, “vergi” kavramı, vergilerin yanında resim, harç ve harcamalara katılım paylarını da içine alacak şekilde kullanılacaktır.

3.2.1. Değerlenme Resmi (Şerefiye) Uygulaması

Belediyeler yaptıkları hizmetlerden yararlananlardan pay almakla yetkilendirilmiştir. Ancak, bu ilke genel değildir; yapılan bazı hizmet ve yatırımlar için ya yararlananın sağladığı fayda ölçü alınarak veya yapılan hizmetin maliyeti paylaşılırak istifadeye

¹⁷⁶ Anılan kaynak, s. 16, 17.

¹⁷⁷ <http://www.henrygeorge.org/rem42.htm#two>, *How Much Rent Is There?* (erişim tarihi: 15.1.2019).

dayanan bu vergilerin miktarı saptanır. İstifadeye dayanarak belirlenen verginin en önemli örneği şerefiye, maliyetlerin paylaşılmasına dayananlar ise katılma paylarıdır.¹⁷⁸

Türkiye’de kentsel rantların vergilendirilmesi dendiğinde ilk akla gelen uygulama olan değerlendirme resmi diğer adıyla şerefiye, kamu yönetimlerinin yaptıkları bayındırlık hizmetleri nedeniyle özel mülkiyetteki değeri artan gayrimenkullerden, artan değerle orantılı olarak alınan bedeldir.¹⁷⁹ Onar’a göre, nafia işleri umumun menfaatine yarayacak nafia eserleri vücuda getirmek üzere yapılır; binaenaleyh bunların icap ettirdiği masraflar da sair amme masrafları gibi umuma tahmil edilmek lazım gelir. Bununla beraber bu nafia işlerinden doğrudan doğruya ve diğerlerinden fazla bir şekilde faydalanan muayyen mülklere bir takım mali külfetler yükletilmektedir. Bir resim mahiyetinde görünen bu külfetler idari irtifakın bir türüdür. Bu uygulamanın sebebini ise şu şekilde açıklar: Nafia işleri dolayısıyla bazı mülklere böyle bir mali külfetin yükletilmesinin sebebi bu işler neticesinde bu mülklerde bir rantın husule gelmiş olmasıdır. Söz konusu mülk sahipleri hiçbir sermaye ve emekleri olmaksızın büyük bir menfaat temin ederler, mülklerinin kıymetinde büyük bir kıymet çoğalması husule gelir ve adeta sebepsiz mal iktisap etmiş olurlar. İşte idarenin doğrudan doğruya bu istifade ve çoğalmayı temin etmiş bu çoğalma dolayısıyla nafia işinden diğer fertlerden daha fazla faydalanmış olan mülklerden mali bir fedakarlık istemesi, bu mülklere diğer mükelleflerden fazla bir külfet tahmil etmesi bu sebepten dolayı haklı ve yerindedir.¹⁸⁰

1948 tarih ve 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’nun 16’ncı maddesinde vergiyi doğuran olay, dört türlü vakıaya bağlanmak suretiyle¹⁸¹ değerlendirme resmi Kamulaştırma sebebiyle sokağın veya belde bahçelerinin veya meydan veyahut yeşil

¹⁷⁸ K. Bulutoğlu, *Türk Vergi Sistemi*, Fakülteler Matbaası, 5. Basılış, İstanbul, 1976, s. 600.

¹⁷⁹ Keleş vd., *a.g.e.* s. 74.

¹⁸⁰ S. S. Onar, *İdare Hukukunun Umumi Esasları III. Cilt*, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1966, s. 1588.

¹⁸¹ M. Aslan, “Kentsel Rantların Vergilendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı:3, 2014, s. 123.

alanın yüzüne çıkmak veya sokağa yüzü artmakla veya rıhtımlar, küçük limanlar, parklar, spor sahaları, vapur iskeleleri tesis ve inşa veyahut yüzünde bulunduğu yolların genişlemesiyle değerleri artan gayrimenkullerden takdir edilecek olan eski rayiç değeri ile yeni rayiç değeri arasındaki farkın yarısı şeklinde tanımlanmıştır.

Bu tür hizmetlerle genel bir yararın sağlandığı da kesindir, ancak, elde edilen bireysel yararların bir biçimde ölçülmesi ve karşılığının bireylerce kamuya ödenmesi gerekmektedir.¹⁸²

Değerleme resminin matrahı, eski rayiç değeri ile yeni rayiç değeri arasındaki farktır. Rayiç değeri ise, 1931 tarih ve 1837 sayılı Bina Vergisi Kanunu'nun 28'inci maddesi uyarınca oluşturulan tadilat komisyonları tarafından tespit edilmektedir. Bu noktada eski ve yeni rayiç değerlerin hangi tarih itibarıyla belirleneceği sorunu ortaya çıkmaktadır. Geçmişe dönük tespit yapmak çoğu zaman mümkün değildir. Öte yandan, yeni değer belirlenmesinde gecikme yaşanması durumunda farklı değer artışları tespit edilmek suretiyle mali yükümlülüklerin değişmesi söz konusu olabilecektir. Bu sakıncayı gidermek amacıyla Kanun koyucu, belediye başkanlarına komisyonun derhal faaliyete geçirilmesi hususunda bir ödev yüklemiştir. Değerleme resmi eski rayiç değeri ile yeni rayiç değeri arasındaki farkın yarısı üzerinden hesaplanmaktadır. Oran olarak ifade edilirse bu %50 gibi yüksek bir orana tekabül etmektedir.¹⁸³ Değerleme resmi belirlenirken, alınacak bedelin ortaya çıkan değer artışını geçmemesi gerekir. Şerefiye bir gayrimenkulden ancak bir kere alınabilir.¹⁸⁴

5237 sayılı Kanun'da 2216 sayılı Kanun ile yapılması istenen değişiklik Cumhurbaşkanlığı tarafından değerlendirme resmi alınmasının Anayasa'ya aykırı olduğu

¹⁸² Keleş vd., *a.g.e.* s. 74.

¹⁸³ Aslan, *a.g.e.* s. 124, 125.

¹⁸⁴ H. Akçeşme, *İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar – 18. Madde Uygulaması*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 2006, s. 45.

gerekçesiyle yeniden görüşülmek üzere Meclise iade edilmiştir. Söz konusu değişiklikle artan değer üzerinden %15 ilâ %30 arasında değişen oranda değerlendirme resmi alınması öngörülmekteydi. Keleş'e göre, anılan gerekçeye katılma olanağı yoktur. Çünkü, bir kamu kuruluşu olan belediyenin almış olduğu bir kararla doğrudan doğruya o kararın bir sonucu olarak gayrimenkullerin değerinde bir artış olmaktadır. Bu artış, belediyenin kararından otomatik olarak doğar. O halde, aynı kararlar 'değeri otomatik olarak artan' bir gayrimenkulün sahibini de yasa ile 'otomatik olarak' Değerlenme Resminin yükümlüsü durumuna getirmek, Anayasaya aykırı değildir. Kamu, kendi verdiğini, bir ölçüde geri alabilmelidir.¹⁸⁵

5237 sayılı Kanunu mülga eden 1981 tarih ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nda değerlendirme resmi uygulamasına yer verilmemek suretiyle anılan uygulamaya son verilmiştir. 2464 sayılı Kanunun genel gerekçesinde bu husus şu şekilde açıklanmıştır: Belediye gelirleri sistemi dışına çıkarılarak tamamen kaldırılmaları uygun bulunan resimler arasında şüphesiz en önemi yeri şerefiye adıyla da bilinen değerlendirme resmi teşkil etmektedir. Değerlenme resmi, eskiden beri kendisine verilmek istenen ehemmiyeti asla ihraz edememiş, mahdut verimli, hatta verimsiz, arızı ve tali bir mükellefiyet halinde kalmıştır. İlk nazarda bir kısım amme hizmetleri dolayısıyla husule gelen bazı değer artışlarını vergilendirmeyi istihdaf eden bir mükellefiyet olarak pratik ve cazip bir görünüş arz eden değerlendirme resmi, imar faaliyetleri sebebiyle artış kaydeden bütün değerleri kavrayamaması, değer artışlarının tespit ve tayininin gayet müşkül olması ve hatta bir fictiondan ibaret bulunması ve değer artışı mükellefiyetine alınacak konuların çok defa arızı ve tesadüfi olarak kavranması dolayısıyla adaletsiz ve verimsiz bir mükellefiyet olmaktan kurtulamamıştır. Değer artış vergisinin, vergileme tekniği ve takdir ve tahmin mekanizması dolayısıyla çoğu zaman mükellefleri ağır bir taziyik altında bıraktığı müşahade olunmuştur. Bu kadar mahdut bir

¹⁸⁵ R. Keleş, *Yerinden Yönetim ve Siyaset*, Cem Yayınevi, 5. Baskı, İstanbul, 2006, s. 336.

vergilendirme sahasını kavrayan mahalli vergicilikte bu kadar ince ve komplike bir mekanizmanın uygulanması yoluna gidilmesi izahı çok zor bir yaklaşımdır. Bunlara ilaveten gayrimenkullerin kazandığı değer artışlarının vergi sistemimize 1970 yılında gayrimenkul kıymet artışı vergisi yoluyla ithal edildiği göz önüne alınırsa, değerlendirme resminin belediye gelir sistemine dahil edilmemesindeki isabet daha iyi anlaşılabilir olur. Sonuç olarak, belediyeler kentsel toprakların değer artışı ya da rantının bölüşülmesi sürecinde en etkili araçlardan birinden yoksun bırakılmıştır.¹⁸⁶ “Rant Vergisi” tanımına en çok uyan şerefiye uygulamasının yerel yönetimlerce kötüye kullanılmasını önleyecek mekanizmalarla birlikte yeniden düzenlenmesinde, kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması bakımından büyük yararlar vardır.¹⁸⁷

3.2.2. Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi

Değer artışı genel olarak, bir iktisadi kıymetin değerinde, zaman içinde, bir gider karşılığı olmadan meydana gelen, beklenilmezlik ve hak edilmemişlik nitelikleri ağır

¹⁸⁶ Turan, *a.g.e.* s. 105.

¹⁸⁷ Keleş vd., *a.g.e.* s. 75; Tam da bu noktada, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinde düzenlenen “Düzenleme Ortaklık Payı” uygulamasına değinilmesinde fayda bulunduğu düşünülmektedir. Söz konusu uygulamanın şerefiye tanımına uyduğu, bir çeşit şerefiye uygulaması olduğu yolunda görüşler mevcut olup pek çok yazar bu konuyu kentsel toprak rantlarının vergilendirilmesi başlığı altında incelemektedir. Kanımca, mezkur uygulama imar mevzuatına ilişkin olup vergilendirmeye bir alakası bulunmadığından çalışma kapsamına alınmamıştır. Burada kısaca şerefiye ile karşılaştırılarak farklılıkları ortaya konacaktır:

- Değerlenme resminde mali bir karşılık varken düzenleme ortaklık payında aynı bir karşılık vardır.
- Değerlenme resminin alınabilmesi için değer artışının hesaplanması gerekirken düzenleme ortaklık payında değer artışı için bir hesap yapılmasına gerek yoktur.
- Değerlenme resmi 5 yılda 5 eşit taksitte ödenirken düzenleme ortaklık payı aynen tek seferde alınmaktadır.
- Değerlenme resmi tahsilatı takip etme bakımından tapu siciline şerh edilirken düzenleme ortaklık payı doğrudan ilgili belediye adına re'sen tescil ettirilmektedir.
- Değerleme resminde erken ödeme indirimi varken, düzenleme ortaklık payında yoktur.
- Değerleme resminde tek meskeni veya tek bir evlik arsası olan için erteleme yapılabilirken, düzenleme ortaklık payında böyle bir uygulama yoktur.
- Tahsil edilen değerlendirme resminin nasıl kullanılacağı ile ilgili bir sınırlama yokken, düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.
- Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz.

Ayrıntılı bilgi için bkz. M. Yılmaz, “İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Yıl:2010, Cilt:16, Sayı:3-4, s. 44-45. - G. Akar Pehlivan, “İdari Yargı Açısından Kamulaştırmasız El Atma Sorunu Ve Uyuşmazlık Mahkemesinin Konuya Yaklaşımı”, www.docplayer.biz.tr, (erişim tarihi: 16.1.2019), s. 23.

basan artışlar şeklinde tanımlanmaktadır.¹⁸⁸ Gayrimenkul kıymet artışı vergisi ise gayrimenkullerin el değiştirmesi sırasında iktisap değeri ile satış değeri arasındaki farka uygulanan ve Batıda ‘kapital kazançları vergisi’ uygulamasının önemli bir ayağı (diğer ayağı “taşınır değer artışları vergisi”) olarak gündemde olan bir vergidir.¹⁸⁹

Türkiye’de 1970 tarihinde yürürlüğe giren 1318 sayılı Finansman Kanunu’nun 33 ilâ 46’ncı maddelerinde gayrimenkul kıymet artışlarının vergilendirilmesine yönelik düzenlemelere yer verilmiştir.¹⁹⁰ Gayrimenkul kıymet artışı vergisinin kanunlaşma gerekçesinde şu ifadeler yer almaktadır. Kalkınmakta olan ülkemizdeki tasarrufların olumlu sahalara kaydırılması ile ilgili iktisadi ortam, bir taraftan teşvik tedbirleri ve istikrar politikası yoluyla hazırlanırken; öte yandan, spekülâtif karakterdeki gayrimenkul yatırımlarının cazibesini azaltmak amacıyla bina, arazi ve arsaların devir ve temlikinden doğan değer farklarını müterakki bir tarifeye vergilendiren bir kıymet artışı vergisi bu tasarıya alınmıştır. Görüldüğü üzere, söz konusu verginin konulmasındaki maksat, spekülâtif karakterdeki gayrimenkul yatırımlarının cazibesinin azaltılmasıdır.¹⁹¹

Gayrimenkul kıymet artışı vergisinin konusu, gayrimenkullerin elde bulundurma süresi içinde kazandıkları değer artışıdır. Bu değer artışları gelir ve kurumlar vergisi kanunları uyarınca gelir sayılarak vergilendiriliyorsa, bu vergi uygulanamaz. Vergiye tabi gayrimenkuller sadece arazi, arsa ve bunlar üzerindeki binalardır.¹⁹² Vergiyi doğuran olay, arazi, arsa ve bunların üzerindeki binaların ivazlı veya ivazsız devir ve temlik ile bunların karşılıklı olarak trampa edilmesi ve her ne şekilde ve tarzda olursa olsun arsa

¹⁸⁸ M. A. Umay, “Kentsel Rantlar Nedeniyle Oluşan Gelirlerden Kamunun Pay Alması Gerekmez mi?”, *Mali Kılavuz Dergisi*, Sayı:31, Ocak-Mart 2006, s. 110.

¹⁸⁹ O. Oyan, “Kentsel Rantların Vergilendirilmesi”, *Mülkiyeliler Birliği Dergisi*, Sayı:145, Cilt:XVI, Yıl:27, 1992, s. 48.

¹⁹⁰ M. Ökmen, H. Yurtsever, “Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi”, *Maliye Dergisi*, Sayı:158, Ocak-Haziran 2010, s. 69.

¹⁹¹ M. A. Umay, “Şehir (Kent) Rantlarının Vergilendirilmesi”, *Yaklaşım*, Yıl:14, Sayı:164, Ağustos 2006, s. 104.

¹⁹² Bulutoğlu, *a.g.e.* s. 444, 445.

karşılığında kat, daire veya bağımsız bölüm iktisap edilmesidir. Veraset yoluyla vaki intikaller ve kanuni mirasçılara yapılan şartlı veya şartsız hibeler ile müşterek veya iştirak halinde mülkiyete konu gayrimenkullerin malikleri arasında taksim veya ifrazları verginin konusu dışında bırakılmıştır. Verginin mükellefi sayılan gayrimenkulleri devir ve temlik eden gerçek ve tüzel kişilerdir. Verginin matrahı, ivazlı intikallerde devir, temlik, kamulaştırma veya devletleştirme karşılığında elde edilen değer ile iktisap maliyeti (devir ve temlik karşılığında elde edilen değerler, beyanda bulunulması gereken tarihteki rayiç bedelden aşağı olamayacaktır); ivazsız intikallerde devir ve temlike konu gayrimenkulün, devir ve temlik tarihindeki rayiç bedeli ile iktisap maliyeti; her ne şekilde ve tarzda olursa olsun, arsa karşılığında kat, daire veya bağımsız bölüm iktisabında, arsa karşılığı iktisap olunan kat, daire veya bağımsız bölüm için yapı kullanma izni (İskan Belgesi) alınanlarda en geç yapı kullanma izninin alındığı, alınmayanlarda inşaatın tamamlandığının idarece tespit edildiği tarihteki rayiç bedeli ile arsaya isabet eden iktisap maliyeti arasındaki farktır. İktisap maliyeti de vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarihte bina ve arazi vergilerinin tarhına esas olan vergi değeri, bina ve arazi vergilerinin tarhına esas olan vergi değerinden yüksek bir iktisap değeri mevcutsa bu değer olarak kabul edilmiştir. Matrah hesaplanırken şu meblağların indirilmesi öngörülmüştür: Gayrimenkulün iktisabı için ödenmiş bulunan her türlü vergi, resim, harç, komisyon gideri ve benzeri masraflar ile iktisap tarihinden itibaren her yıl için iktisap maliyetinin %5'i oranında hesaplanacak götürü gider ve ödenmiş olan bina ve arazi vergileri.¹⁹³

Gayrimenkulünü zaten satmak niyetinde olanlar değerini piyasadan da yüksek göstererek, ileride doğacak gayrimenkul kıymet artış vergisinin matrahını azaltmayı isteyebilirler. Bu da, bu verginin emlak vergisi matrahlarını yükseltme yolunda

¹⁹³ A. Değirmendereli, "Rant Vergisi Tartışmaları Bağlamında Kentsel Rantın Vergilendirilmesi Konusundaki Gelişmeler ve Bir Çözüm Önerisi", *Yalova Üniversitesi Paradigma Dergisi*, Cilt:1, Sayı:1, Haziran 2016, s. 50.

yükümlülere bir itilim getirdiğini göstermektedir.¹⁹⁴ Ancak, uygulamada gayrimenkul sahipleri satış değerini düşük göstererek vergiden kısmen kaçınma olanağı bulmaktadır.¹⁹⁵

Artan oranlı bir vergi olan gayrimenkul kıymet artış vergisinin oranı, ilk 50.000 lira için %15, sonra gelen 50.000 lira için %20, sonra gelen 200.000 lira için %30, sonra gelen 300.000 lira için %40 ve 600.001 lira ve daha fazlası için %50 olarak belirlenmiştir.¹⁹⁶

Mükellefin beyanı üzerine vergiyi tarh etmeye gayrimenkulün bulunduğu yer vergi dairesi yetkili kılınmıştır. Beyanname Kanun’da sayılan hallerin gerçekleşmesi durumunda bir ay içinde beyanname verilerek verginin ödenmesi gerekmektedir. Mükellefler tarafından gayrimenkullerin gerçek alım satım bedellerinin gizlenmesi nedeniyle etkin bir uygulama gerçekleştirilememiş,¹⁹⁷ 1981 yılında 2484 sayılı Kanunla verginin konusu, vergiyi doğuran olay, matrahtan yapılacak indirimler, vergi nispetleri, beyanname verme süreleri gibi uygulamada sıkıntıya yol açan kimi hükümlere açıklık getirilmeye çalışılmışsa da,¹⁹⁸ 1982 yılında yürürlükten kaldırılmıştır. Aral’a göre, aslında bir enflasyon vergisi niteliğine bürünen ve uygulamada pek çok itiraz ve şikayetlere yol açan bu verginin yürürlükten kaldırılmasıyla uyuşmazlıkların hiç olmazsa bu tarihten sonra devamı önlenmiştir.¹⁹⁹ Kaya’ya göre ise, verginin kaldırılma nedeni çeşitli baskı grupları ile siyasilerin popülist yaklaşımlarının etkisi ile tasarruf açığı ve sermaye birikimindeki yetersizliklerdir. Ayrıca, verginin kaldırılmasıyla da yetinilmeyerek 1984’te gayrimenkul satış kazancı istisnası getirilmiştir. Avrupa ve

¹⁹⁴ Bir örnek vermek gerekirse; bir dairesi bulunan ve emlak vergisi beyanında bunun vergi değerini 100.000 lira olarak bildiren bir mükellef izleyen yıl dairesini 150.000 liraya satarsa, aradaki fark üzerinden %15 oranında ($50.000 \times \%15 =$) 7.500 lira kıymet artışı vergisi ödeyecektir. Ayrıntılı bilgi için bkz. “Bina, Arazi ve Arsalar Üzerinden Alınan Vergiler (Emlak Vergisi ile Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi Arasındaki İlişki)”, Ankara Muhasebe ve Vergi Dergisi, Cilt:1, Sayı:8, 1972, s. 285.

¹⁹⁵ Bulutoğlu, *a.g.e.* s. 426, 450.

¹⁹⁶ “Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi”, Ankara Muhasebe ve Vergi Dergisi, Cilt:1, Sayı:8, 1972, s. 295.

¹⁹⁷ Değirmendereli, *a.g.e.* s. 51.

¹⁹⁸ F. Bilginoğlu, “Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler ve Vergi Oranlarının Uygulanması”, *Vergi Dünyası*, Yıl:1, Sayı:3, 1981, s. 15.

¹⁹⁹ U. Aral, “Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi İle İlgili Bir Sorun”, *Vergi Dünyası*, Yıl:1, Sayı:11, 1982, s. 10.

Amerika’da uygulaması bulunmayan bu istisnanın gerekli olup olmadığı hususu tartışmalıdır.²⁰⁰

3.2.3. Değer Artışı Kazancı Vergisi

Gayrimenkul kıymet artışı vergisinin kaldırılmasından sonra, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun mükerrer 80’inci maddesiyle maddede sayılan mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançları olarak vergiye tabi hale getirilmiştir. Kanunun lafzından anlaşıldığı üzere söz konusu hüküm kentsel toprak rantının vergilendirilmesi için getirilmiş olmaktan çok, genel itibariyle maddede sayılan mal ve hakların değerinde herhangi bir nedenle oluşan değer artışlarının, yine maddede sayılan koşullarda vergilendirilmesini amaçlamaktadır. Mezkur maddenin 6’ncı fıkrası uyarınca iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70’inci maddenin 1’inci fıkrasında sayılan arazi ve binaların iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabidir.

Verginin konusu gayrimenkullerin değerinde meydana gelen artış olmakla birlikte matrahı safi değer artışı belirler. Mükerrer 81’inci madde uyarınca değer artışında safi kazanç, elden çıkarma karşılığında alınan para ve ayınlarla sağlanan ve parayla temsil edilebilen her türlü menfaatlerin tutarından, elden çıkarılan mal ve hakların maliyet bedelleri ile elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderlerin ve ödenen vergi ve harçların indirilmesi suretiyle bulunur.

Yukarıda değinilen düzenlemelere göre gayrimenkullerin değerinde (şerefiye dahil) herhangi bir nedenle meydana gelen her türlü artış prensip olarak vergilendirilmektedir. Ancak, öngörülen beş yıllık sınırın aşılması halinde nedenine ve miktarına bakılmaksızın oluşan değer artışlarının değer artışı kazancı olarak vergilendirilmesi

²⁰⁰ F. Kaya, “Gayrimenkul Rantlarının Vergilendirilmesi”, *Vergi Dünyası*, Sayı:361, Eylül 2011, s. 90.

imkânı ortadan kalmaktadır. Örneğin, 193 sayılı Kanunun olay tarihi itibarıyla yürürlükte olan şekliyle öngörülen süre geçtikten sonra satılan gayrimenkul nedeniyle değer artış kazancı elde edildiğinden söz edilemeyeceği gerekçesiyle davanın kabulü yolunda verilen mahkeme kararı Danıştay Dördüncü Dairesince onanmıştır.²⁰¹

Değerlenme resmindekinden farklı olarak değer artış kazancının üzerinden hesaplanacağı değerler, iktisap ve elden çıkarma tarihlerindeki değerler olarak belirlenmiştir. Öte yandan, beyan esaslı geçerli olduğundan vergideki kayıp, kaçak riski burada da yüksektir.²⁰² Ayrıca, gayrimenkul kıymet artış vergisi için geçerli olan gerçek alış ve satış bedellerinin kavranamaması sorunu değer artışı kazançlarının vergilendirilmesi yönünden de geçerlidir.

3.2.4. Emlak Vergisi

Kentsel toprak rantının vergilendirilmesi hususunda önemli vergilerden bir tanesi de, vergilendirme işlemleri belediyelerce yürütülen ve “yerel bir vergi”²⁰³ olarak adlandırılan emlak vergisidir.

Emlak vergisi; Türk Vergi Sistemindeki önemli servet vergisi türlerinden birisidir. Osmanlı döneminde getirilen gayrimenkullerin vergilendirilmesi uygulaması Cumhuriyet döneminde de sürdürülmüştür. 1931 tarihli Bina ve Arazi Vergisi Kanunu’nda iki temel özellik vardı: Matrahın idarece belirlenmesi ve vergilerin il özel idarelerince tahsil edilmesi. Matrah aşındırması, Türkiye’de kadastronun tamamlanması konusundaki eksiklikler ve uygulamadan kaynaklanan kimi zorluklardan dolayı 1970’te çıkarılan 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu 1972’de uygulamaya geçmiştir. Daha uygulamaya önce kanunda kimi değişiklikler yapıldı. Kanun’un getirdiği iki yenilik vardı: Matrahın beyan esaslı uyarınca mükellef tarafından belirlenmesi ve vergiden elde

²⁰¹ Danıştay Dördüncü Dairesinin, 26.2.2018 gün ve E:2015/5830, K:2018/1939 sayılı kararı.

²⁰² Aslan, *a.g.e.* s. 126.

²⁰³ 1985 yılına gelinceye değin bir özekselle yönetim vergisi olan emlak vergisi, 3239 sayılı Yasa ile belediye vergisi durumuna getirilmiştir. Keleş, 2006, *a.g.e.* s. 349.

edilecek hasılatın genel bütçeye aktarılması. Bu yeni uygulama iki nedenle sakıncalıydı: Matrahın mükellef tarafından tespiti, aynı niteliğe sahip gayrimenkuller için çok farklı matrahlar beyan edilmesi gibi sübjektif uygulamalara neden olmaktadır. Diğer taraftan, emlak vergisinin toplam vergi hasılatı içindeki payı %1'i geçmemesine rağmen vergi inceleme elemanlarının yaklaşık %20'si bu vergi için istihdam edilmekteydi. Bu durum, verimli vergi idareciliğinin gereklerine uygun değildi. Sözü edilen sakıncaların giderilmesi amacıyla, 1982 yılında 2587 sayılı Kanunla beyan edilecek matrahlar yönünden kimi objektif ölçütler getirildi ve beyan esası 2002'ye dek varlığını sürdürdü. 1985'te yürürlüğe giren 3239 sayılı Kanun ile verginin uygulanmasında yetki belediyelere devredildi.

Kapsam bakımından özel, oran bakımından da itibari (nominal) bir servet vergisi olan emlak vergisinin konusu gayrimenkullerdir. 1319 sayılı Kanun ile bina ve arazi vergisi olmak üzere iki ayrı vergi getirilmiştir. Bu iki vergi türüne ilişkin hükümler, belli zorunlu teknik farklılıklar dışında büyük ölçüde özdeştir. Bina vergisinin konusu Türkiye'deki binalardır. Arazi vergisinin konusu ise Türkiye'deki arsa ve arazilerdir. Arazi, genellikle belediye sınırları dışında, parsellenmemiş, ekim dikim yapılan toprak parçasıdır. Kanun arsaları da arazi vergisi içinde yükümlendirmektedir. 12'nci maddenin 2'nci fıkrasında, belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazinin arsa sayılacağı hükme bağlanmakla arsa için genel bir tanım verilmiş olmaktadır. Ne var ki, şehrin genişlemesi durumunda ilk planda üzerine bina yapılabilecek arazinin de varlığını dikkate alan kanun koyucu, aynı maddenin 3'üncü fıkrasında, belediye sınırları içinde ve dışında bulunan parsellenmemiş arazinin hangi durumlarda arsa sayılacağını Bakanlar Kurulu kararı ile saptanmasını öngörmektedir.²⁰⁴

²⁰⁴ Bu konuya ilişkin detaylı açıklama "Kentsel Topraklar" başlıklı bölümde yapıldığından burada ayrıntıya girilmemiştir.

Emlak vergisinin mükellefi bina, arazi ve arsaların malikleri, varsa intifa hakkı sahipleri, her ikisi de bulunmadığı takdirde malik gibi tasarruf eden kişilerdir. Bu noktadan hareketle, vergiyi doğuran olay bir kaç noktada toplanabilir: Malik olma, intifa hakkı tesisi, malik gibi tasarruf etme. Mülkiyet ve intifa hakkı, hukuken saptanmaları kolay durumlardır. Buna karşılık malik gibi tasarruf etmede mutasarrıfın niyet unsuru önem kazanabilir.

Daha önce belirtildiği üzere, 2002 yılına dek emlak vergisi beyana dayalı bir vergiydi. Beyanname verme işlemi, mükelleflerin Maliye Bakanlığı'nca dört yılda bir genel beyana davet edilmesi suretiyle yenilenmekteydi. Ancak, matrahın belirlenmesinde esas alınan bina metrekare inşaat maliyetleri ile arazi ve arsa birim değerleri idare tarafından belirlendiğinden beyan esasında mükelleflerin işlevi, yeni belirlenmiş değerleri gayrimenkulleriyle ilgili ölçülere uygulamaktan ibaretti. İdare ve mükellef açısından emek, zaman kaybı, zahmet ve kırtasiyeciliğe neden olan bu uygulama 2002'de kaldırıldı. Artık mükelleflerce yalnızca yeni bina inşa edildiği veya vergi değerinin değiştiği durumlarda beyanda bulunulacaktı. Belediyeler takdir işlemleri sonucu ortaya konan yeni değerler ile metrekare bina inşaat maliyetlerini mükelleflerin beyanlarındaki ölçülere uygulamak suretiyle matrah tespit edeceklerdi. Kısacası, emlak vergisi artık beyana dayalı bir vergi olmaktan çıkmıştı.²⁰⁵

Vergi oranı bina ve arazi vergileri açısından farklı belirlenmiştir. 1319 sayılı Kanun uyarınca bina vergisinin oranı meskenlerde binde bir, diğer binalarda binde iki olarak uygulanacaktır. Araziler üzerinden alınan verginin oranı binde bir, arsalar üzerinden alınanın oranı ise binde üçtür. Büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bu oranın %100 artırımlı uygulanması öngörülmüştür.²⁰⁶

²⁰⁵ Öncel vd., *a.g.e.* s. 357-370.

²⁰⁶ Değirmendereli, *a.g.e.* s. 55.

Gerek bina, gerek arazi vergisinde matrahın tespitinde gayrimenkulün vergi değeri esas alınır. Kanun, vergi değerini arsa ve araziler için takdir komisyonlarınca takdir olunan birim değerlere göre, binalar için metrekare normal inşaat maliyetleriyle arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hesaplanan bedel diye tanımlamaktadır.

Binaların vergi değeri kullanılış biçimi, inşaatın türü ve sınıfı dikkate alınarak saptanır. Ayrıca, işyerleri ve meskun yerler ile park, bahçe okul gibi tesislere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu; bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevki; su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı; büyüklüğü, kat sayısı, oda, hol, banyo gibi iç bölümlerinin sayısı; iç bölümleri yönünden kullanılabilirlik durumu; ön ve arka cephede bulunması; mamurluk derecesi; asansör, kalorifer ve klima tesisatı bulunup bulunmadığı; müştemilatı; manzara görme durumu gibi özellikleri de göz önünde bulundurulur.

Arsalarda metrekare değeri esas alınır. Ayrıca, işyerlerine ve meskun yerlere uzaklık ve yakınlığı ve ulaştırma durumu; bulunduğu meydan, sahil, cadde ve sokak itibariyle mevki; su, elektrik, havagazı ve kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin mevcut olup olmadığı; hangi nevi bina inşaatına müsait olduğu; imar ve istikamet planındaki durumu; bina ve inşaat sahası büyüklüğü; topografik durumu da dikkate alınır.

Arazide ise arazinin cinsi, sınıfı ve kullanma durumu nazara alınır. Takdirde, arazi üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler; tarım arazileri için belli durumlarda verim gücü de esas alınır.²⁰⁷

Emlak vergisi uygulamasında dikkate alınacak bedel ve değerlerin tespiti, ilanı ve kesinleşmesi Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Maliye ve Bayındırlık Bakanlıklarının müştereken saptayacakları bina

²⁰⁷ www.mevzuat.gov.tr, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük (erişim tarihi: 9.1.2019).

metrekare normal inşaat maliyet bedellerine karşı Türkiye Ticaret, Sanayi, Deniz Ticaret Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği onbeş gün içinde Danıştay'a başvurabilir. Görüldüğü üzere, yükümlüler saptanan bedellere karşı doğrudan dava açmamaktadır. Benzer bir düzenleme arsa ve araziler bakımından da getirilmiştir. Takdir komisyonlarının arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin dört yılda bir yapacakları takdirler, tarh ve tahakkuk işleminin 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 olan illerde ayrıca oluşturulan Merkez Komisyonu takdir kararlarını onbeş gün içinde inceler. Farklı değer belirlenmesi halinde bu değerler ilgili takdir komisyonlarınca yeniden takdir yapılmak suretiyle dikkate alınır. Binalardakine benzer şekilde takdir komisyonu kararlarına karşı yalnızca kararın tebliğ edildiği daire, kurum, teşekküller ve ilgili mahalle ve köy muhtarlıklarının onbeş gün içinde vergi mahkemesinde dava açabilecekleri yolundaki hüküm Anayasa Mahkemesi'nce kişilere yargı mercileri önünde dava hakkı tanınmasının hak arama özgürlüğünün bir gereği olduğu, kanun koyucunun itiraz konusu kural ile takdir komisyonlarınca belirlenen değerlere karşı vergi mükellefi olan ve olaydan doğrudan etkilenebilecek kişilere dava açma hakkı vermeyerek sadece yasada değinilen kurum ve kuruluşları harekete geçirerek dava açılabilmesine imkân tanıdığı; emlak vergisi mükelleflerinin ödeyeceği verginin hesaplanmasında esas alınan takdir komisyonu kararları idari bir tasarruf olduğu için buna karşı mükelleflere yargı yolunun kapatılmasının, Anayasayla güvence altına alınmış olan hak arama hürriyeti ve hukuk devleti ilkesi ile bağdaşmadığı gerekçesiyle Anayasa'nın 2 ve 36'ncı maddelerine aykırı bulunarak iptal edilmiştir.²⁰⁸ Anılan karar

²⁰⁸ <http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, (erişim tarihi: 9.1.2019), Anayasa Mahkemesinin, 31.5.2012 gün

üzerine yasa koyucu yeni bir düzenleme yapmamış ve ilgili hüküm vergi mahkemelerince verilecek kararlar aleyhine onbeş gün içinde Danıştay'a başvurulabilir. şeklinde kalmıştır.

İptal kararından sonra dava açma ehliyetine kavuşan mükellefler tarafından takdir komisyonu kararlarının iptali istemiyle açılan davalarda dava açma süresi ile ilgili bir yasal düzenleme bulunmadığından söz konusu sürenin hangi tarihten itibaren başlayacağı ve en son hangi tarihe kadar dava açılabileceği hususlarını değerlendiren Danıştay'ın ilgili Dairesi esasında iptal kararı takdir komisyonu kararlarına karşı dava açabileceklerle ilgili olmasına rağmen, dava açma süresini içeren cümle tamamen iptal edildiğinden, takdir komisyonu kararlarına karşı açılacak davalarda 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 7'nci maddesinde yer alan yasal dava açma süresinin uygulanması gerektiği sonucuna ulaşmıştır. Bu noktada ortaya çıkan bir diğer sorun ise takdir komisyonu kararlarının mükelleflere ne suretle tebliğ edileceğine ilişkindir. Daire, bu durumda, mükerrer 49'uncu maddede yer alan hükümler, emlak vergisi ile ilgili yasal düzenlemeler ve emlak vergisinin özelliğini göz önüne alarak sözü edilen mükerrer 49'uncu maddenin son fıkrasında; kesinleşen asgari ölçüde birim değerlerinin ilgili belediyelerde ve muhtarlıklarda uygun bir yere asılmak suretiyle tarh ve tahakkukun yapıldığı yılın başından Mayıs ayı sonuna kadar ilan edileceğinin belirtildiği, maddede yer alan kesinleşme tabiri dava açılmayarak dava açma süresinin dolması ya da dava açılarak sonuçlanması anlamını taşıdığından, herhangi bir değer ya da bedelin kesinleşmesinden sonra değiştirilmesinin kanunen ve hukuken mümkün olmayacağı, bütün bu hususların dikkate alınması halinde kanun koyucu tarafından verginin tahakkuk ettirildiği yılın başından önce vergi değerinin kesinleşmesinin sağlanmak istendiği ve belediyelerce kesinleşen bu değerler esas alınarak tarh ve tahakkuk yapıldığından, mükelleflerin takdir komisyonlarınca dört yılda bir belirlenen

arsa ve arazi asgari metrekare birim değerlerinin kesinleşmesinden önce idareye yapılan başvuru sonucu verilen cevaptan ya da herhangi bir şekilde öğrenildiği tarihten itibaren 30 günlük genel dava açma süresi içerisinde söz konusu işlemin iptali istemiyle dava açmaları gerektiği, sözü edilen değerlerin kesinleşmesinden sonra dava açma imkânı bulunmadığı noktasına ulaşmıştır.²⁰⁹ Bu yorum, kendilerine herhangi bir bildirim yapılmayan mükelleflerin ancak, uygulama işlemi (adlarına vergi tahakkuk ettirilmesi) üzerine haberdar oldukları takdir komisyonu kararlarının iptali istemiyle açtıkları davaların süre aşımı nedeniyle; emlak vergisine karşı açtıkları davaların da takdir komisyonu kararının dava açılmayarak kesinleştiği gerekçesiyle reddi sonucunu doğuracak; dava açma hakkı, şeklen Kanunda yer almış olacaktır. Bu durumun, adil yargılanma hakkının en temel unsurlarından biri olan mahkemeye erişim hakkının ihlali sonucunu doğuracağı da açıktır.

3.2.5. Harcamalara Katılma Payları

Eski Belediye Gelirleri Kanunu'nda da düzenlenmiş olan harcamalara katılma paylarına, 2464 sayılı Kanun'da daha detaylı yer verilmiştir. Bunlar yol, kanalizasyon ve su harcamalarına katılma payları olmak üzere üç türdür. Katılma paylarının amacı, belediye tarafından yapılmakta olan kimi hizmetlerin giderlerine vatandaşın bir ölçüde parayla katılmasının sağlanmasıdır.²¹⁰

Yol harcamalarına katılma payı, yeniden yapılan, onarılan ve genişletilen yolların iki yanında bulunan ya da başka bir yola çıkışı olmaması nedeniyle bu yoldan yararlanan gayrimenkullerin sahiplerinden alınmaktadır. Yeni yol açılması, eski yolların %40 oranında ya da daha fazla genişletilmesi, kaldırımsız yolların kaldırım ya da parke kaldırım durumuna getirilmesi, asfaltlanması, kaldırım ve şose yolların da beton ya da asfalta dönüştürülmesi, kaldırım ve parkelerin sökülüp yeniden düzenlenmesi belediye

²⁰⁹ Danıştay Dokuzuncu Dairesinin, 7.7.2015 gün ve E:2015/2909, K:2015/8382 sayılı kararı.

²¹⁰ Keleş, 2006, a.g.e. s. 354-356.

etkinlikleri, bu katılma payının ödenmesini gerektirmektedir. Yasa, yolların, kaldırımlar da dahil 15 metreden fazla genişletilmeleri durumunda, bunlarla ilgili giderleri belediyelerin ödeyeceğini belirtmektedir. Eğer bir gayrimenkul iki yola bakmaktaysa, asıl cephe hangi yol üzerinde ise orası için pay tam olarak, öteki yola ait pay ise yarım olarak ödenmektedir.

Belediyelerce yeni kanalizasyon tesisleri yapılması, mevcut tesislerin sağlık ve fen koşullarına göre iyileştirilmeleri halinde, bundan yararlananlar kanalizasyon harcamalarına katılma payı öder.

Su tesisleri harcamalarına katılma payı da, belediyelerce yeni içme suyu şebekesi yapılması, ya da mevcut şebekelerin genişletilmeleri durumunda bu tesislerle su dağıtım alanlarındaki gayrimenkullerle ilgili payların hesaplanmasında, yalnızca suya bağlandıkları yollar dikkate alınmalıdır.

Harcamalara katılma payları, verilen hizmetler dolayısıyla yapılan giderlerin tamamını kapsar. Peşin ödeme durumunda paylar %25 noksanı ile alınır. Özel devlet yardımları, karşılıksız fon tahsisleri, o işler için yapılacak bağış ve yardımlar ve istimlak bedelleri gider tutarından indirilir. Söz konusu paylar, bina ve arsalar için, vergi değerinin %2'sini aşamaz.

Katılma payları, bu tür hizmetler için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın ve İller Bankası'nın belirleyip yayınlayacakları sürüm değer (rayiç) ve birim fiyatlarına göre hesaplanan tutarları aşamaz. Vatandaşlar, bu payları ilan ve tebliğ edildikleri yılı izleyen yıldan itibaren 2 yılda ve 4 eşit taksitte öderler. Ancak, Bakanlar Kurulu (Cumhurbaşkanı), ilgili belediyelerin önerisi üzerine, ödeme süresini 5 yıla kadar uzatmaya yetkilidir.

Bakanlar Kurulu (Cumhurbaşkanı), belediyelerin görüşünü almak suretiyle, payları yarısına kadar indirmeye, pay türlerine göre farklılaştırma yapmaya, payların ödenecek miktarını belediyeler itibariyle saptamaya yetkilidir.

Katılma payı yükümlülerine düşen paylar, yükümlülerin ad ve adresleriyle, kendilerine düşen pay miktarını gösteren ve mahalle, cadde ve sokak itibariyle düzenlenecek tahakkuk cetvelleri ile birlikte bir ay süreyle ilan edilir. Yükümlülere de ayrıca tebliğ edilir.

3.2.6. Tapu Harcı

Gayrimenkullerle ilgili olarak alım-satım nedeniyle 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre tahsil edilen tapu harcı da kentsel toprak rantının vergilendirilmesine yönelik bir uygulama olarak değerlendirilebilir. Anılan Kanunun 57'nci maddesinde tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanların tapu ve kadastro harçlarına tabi olduğu; 64'üncü maddesinde ise, söz konusu harçların (4) sayılı tarifede yazılı nispetler üzerinden alınacağı, muhtelif işlemlerin aynı zamanda yapılması durumunda her işlemin ayrı ayrı harca tabi tutulacağı; ifrazen yapılan taksimlerde bu fıkra hükmünün uygulanmayacağı, çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte birinin çıplak mülkiyete, üçte ikisinin de intifa hakkına ayrılacağı hükümlerine yer verilmiştir.²¹¹

Tapu harcının oranına ilişkin düzenleme 22.9.2012 tarih ve 28419 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 22.9.2012 tarih ve 2012/3735 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılmıştır. (4) sayılı Tarife'nin "I-Tapu İşlemleri" başlıklı Bölümü'nün 20 nolu fıkrasında belirtilen işlemler üzerinden alınan tapu harçları belirlenmektedir. Daha önceleri gayrimenkul alım satımında oran hem alıcı hem de satıcı bakımından binde 15 toplamda binde 30 olarak uygulanmakta iken, 2012 Eylül döneminden itibaren satıcı ve

²¹¹ Tüm Vergi Kanunları, s. 797-878.

alıcı bakımından binde 20 olmak üzere toplamda binde 40 olarak uygulanmaya başlanmıştır. Tapu harcı Kanununun amir hükmü uyarınca devir ve iktisap bedelinden (gerçek alım-satım bedeli) az olmamak üzere emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmaktadır.²¹²

Tapu harcı hiçbir zaman enflasyon artışı dışında değer artışını kavrayamamıştır. Çünkü, çoğu zaman vergi değerini aşmayan, beyan edilen değer üzerinden alınmaktadır. 2000 yılı verilerine göre vergi değeri, kentsel rantı içeren rayiç değer genellikle % 1 ile %20'si arasında belirlenmektedir. Diğer yandan, tapuda beyan edilen değerler, gerçek değerlerin ortalama 7 ile 20'de biri düzeyindedir. Harç oranları düşük tutularak gayrimenkul sahiplerinin gerçek değeri beyan etmeleri arzu edilmiş; ancak, bu sağlanamadığı gibi tapu harçlarının genel bütçe vergi gelirleri içindeki payı %1 civarında kalmıştır. Harç matrahının, emlak vergisi matrahına eşit alınması yerine, oran aynı kalmak üzere gerçek değerler üzerinden harç tahakkuk ettirilmiş olması durumunda genel bütçeye katkısı 20 kat daha fazla olacaktı.²¹³ 4751 sayılı Kanunun 7'nci maddesinin (b) bendiyle, 9.4.2002 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, Emlak Vergisi Kanunu'nda yer alan, verginin, mükelleflerin yazılı beyanı üzerine tarh ve tahakkuk ettirileceğine ilişkin hüküm kaldırılmış olup, sadece vergi değerini tadil eden nedenlerin bulunması halinde bildirimde bulunma zorunluluğu getirilerek, mükellefin beyanı gerekmeksizin ilgili belediye tarafından tarh ve tahakkuk ettirilmesi esası getirilmiştir.²¹⁴ Belediyelerce belirlenerek tapu sicil müdürlüklerine bildirilmeye başlanan değerler üzerinden alınan harçlarda büyük artış kaydedilmiştir.²¹⁵

²¹² A. Alkan, *Teoride ve Uygulamada Kentsel Rantların Vergilendirilmesi*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2017, s. 157.

²¹³ B. Uzun, *Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2000, s. 77, 78.

²¹⁴ Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulunun, 26.3.2014 gün ve E:2013/352, K:2014/177 sayılı kararı.

²¹⁵ Akçeşme, *a.g.e.* s. 46.

3.2.7. Rant Vergisi Tartışmaları

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere, Türkiye’de hali hazırda kentsel toprak rantının vergilendirilmesine dönük doğrudan bir uygulama bulunmamaktadır. Kamuoyunda böyle bir uygulamanın gerekliliği konusu her zaman tartışılmakla birlikte, somut olarak bu yönde adım atmak noktasında siyasi iradenin çok da istekli olmadığı bilinen bir gerçektir. Son zamanlarda ortaya çıkan haberler (her ne kadar önerilen sistem, bir vergi uygulaması olmasa da; konunun muhataplarınca “rant vergisi” olarak adlandırılmaktadır.) “rant vergisi” tartışmalarını yeniden alevlendirmiştir. Bu başlık altında söz konusu tartışmalara değinilecektir.

2012 yılında gündeme getirilen Yapı Denetimi Hakkında Kanun Tasarısı ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Taslağının 32’nci maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanunu’na üç adet ek madde eklenmesi öngörülmüştü.

“Değer Artış Payı” başlıklı Ek Madde 6’ya göre gerçek ve tüzel kişiler veya özel hukuk hükümlerine göre faaliyette bulunan kamu kurum ve kuruluşlarının istemleri üzerine yapılacak imar planı ve değişiklikleri sonucunda ortaya çıkan değer artışının % 45’i, kamuya değer artış payı olarak aktarılacak; söz konusu pay Bakanlık ile planı veya plan değişikliğini yapan idareye ödenecek (%70-%30), idare payı da Büyükşehir belediye sınırları içinde, büyükşehir belediyesi ve ilgili ilçe belediyesi arasında eşit olarak paylaşılacak; plan değişikliğinin Bakanlık tarafından onaylanması durumunda, payın tamamını Bakanlık alacak; bu şekilde alınan paylar, kentsel dönüşüm uygulaması hizmetleri dışında kullanılamayacaktır.

Yine, değer artış payı bedeli; plan değişikliğinin yapılaşma şartları ile fonksiyonlarında ortaya çıkaracağı kıymet değişiklikleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda belirtilen bedel tespitine ilişkin esaslar gözetilmek ve parsel malikinin görüşü alınmak suretiyle komisyon tarafından tespit edilecekti. Değer artış payının yarısı ödenmeden,

onaylanmış plan uyarınca uygulama yapılmayacak, kalan miktar tapuya şerh verilecek ve anılan bedel ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenmeyecekti. Planın iptal olması durumunda, ödenmiş olan bedel talep üzerine faiz ödenmeksizin en geç üç ay içerisinde iade edilecekti.

Değer artış paylarının ödenmesinde malik ile idarenin anlaşması esas olmakla birlikte uygulamadan kaynaklanan uyuşmazlıklarda asliye hukuk mahkemeleri görevli olacaktır.

“Değerleme Haritaları” başlıklı Ek Madde 7’ye göre ise taşınmazların konumları dikkate alınarak teknik ve ekonomik değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanacak değerlendirme haritaları coğrafi bilgi sistemi veri tabanına işlenecekti.

Ek Madde 7’de sözü edilen Coğrafi Bilgi Sistemine ilişkin ayrıntılı açıklamalar Ek Madde 8’de yapılmıştı. Buna göre, Kanun kapsamında yürütülecek hizmetler, uygulamalar ve farklı mevzuatlarda öngörülen arazi ve mekân kullanımının Ülke menfaatleri doğrultusunda ve bütünlük içinde olmasını teminen, çeşitli kaynaklardan elde edilecek coğrafi verileri kayıt altına almak, yönetmek ve dijital ortamda güncel, erişilebilir ve kullanılabilir kılmak amacıyla Bakanlık tarafından Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi kurulacaktı. Kamu kurum ve kuruluşlarına, Sistemin kurulması ve işletilmesi bakımından gerekli veri, bilgi ve belgeleri sağlama zorunluluğu getirilmekteydi.²¹⁶

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilileri, tasarının amacının imardaki haksız kazancı, haksız rekabeti ve kirli ilişkileri engellemek olduğu; ilk imar planlaması yapıldığında düzenleme ortaklık payı olarak imar parselinin %40’ının alınmasının yapılan imar düzenlemesinin karşılığı gibi değerlendirildiği; ancak, daha sonra imar artışları söz konusu olduğunda herhangi bir vergi kesintisi yapılmadığından ortaya çıkan haksız kazanç ve kirli ilişkilerin önüne geçmek için kamu yararı doğrultusunda oluşan artışın

²¹⁶ http://www.mimarlarodasiankara.org/_media/4/3941.pdf, Yapı Denetimi Hakkında Kanun Tasarısı Taslağı (erişim tarihi: 17.1.2019), s. 29-31.

%40'ının kamuya aktarılacağı; bu aktarımın gelir, değer ya da hisse şeklinde olabileceği; getirilen uygulamanın vatandaşla ilgisinin bulunmadığı, yeni bir vergi olmadığı, mevcut imar durumuyla yetinmeyerek daha fazla imar hakkı talep edilen yerlerde uygulanacağını belirtmişlerdir.²¹⁷

İlerleyen dönemde yeniden gündeme gelen rant vergisi tartışmalarının kaynağı bu sefer 2015-2017 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program ve Orta Vadeli Mali Plan'dır.²¹⁸ Anılan Planda²¹⁹ yerel yönetimlerin mali imkânlarını güçlendirmek için kentsel rantların değerlendirilmesi ve emlak vergisi dahil olmak üzere öz gelirlerinin artırılması ve bu gelirlerin genel vergi sistemi ile uyumunu sağlayacak mevzuat düzenlemelerinin yapılması çalışmalarına devam edileceği belirtilmiştir. Aynı döneme ilişkin Orta Vadeli Programda²²⁰ ise halihazırda kısıtlı olan yurt içi tasarrufların ekonomi için üretken alanlarda kullanılmasının üretim potansiyeli açısından büyük önem taşıdığı; gayrimenkul kıymet artışlarının yeterince vergilendirilmemesi, imar düzenlemeleri ve kamu hizmetleri yoluyla ciddi bir gayrimenkul rantı oluşması ve bundan kamunun yeterince pay alamaması nedeniyle kaynakların önemli ölçüde üretken olmayan alanlara kaydığı, bu durumun, büyüme potansiyelinin artmasına bir kısıt oluşturduğu ifadelerine yer verilmiştir.

Daha sonra söz konusu dönemde Başbakanlık görevini yürüten Ahmet Davutoğlu tarafından 14.1.2015 tarihinde açıklanan Kamuda Şeffaflık Paketinde bu konuya da yer verilmiştir. Söz konusu Pakette, imar planlarının yapım süreçlerinin saydamlaştırılması, imar uygulamalarının daha adil ve hızlı yapılması ve imar planı değişiklikleri sonucunda oluşan değer artışlarından belediyelerin pay almasının sağlanması

²¹⁷ E. Çelikkan, "Yüzde 40 Rant Vergisi", *Hürriyet*, 10.12.2014.

²¹⁸ F. Saraçoğlu, E. Pürsünlerli Çakar, M. Çakır, "Rant Vergisi ve Ülkemizdeki Tartışmalar", *Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Dergisi*, 17(3), s. 92.

²¹⁹ www.resmigazete.gov.tr, 11.10.2014 tarih ve 29142 sayılı Resmi Gazete'de yayımlan Orta Vadeli Mali Plan (2015-2017)'in Kabulüne Dair 2.10.2014 tarih ve 2014/28 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı (erişim tarihi: 17.1.2019).

²²⁰ https://pbk.tbmm.gov.tr/dokumanlar/orta_vadeli_program_2015_2017.pdf Orta Vadeli Program (2015-2017) (erişim tarihi: 17.1.2019), s. 5.

öngörölmüştür. Davutoğlu açıklamasında, imar değişikliklerinin bir arsayı bir anda bazen birkaç misline varacak düzeyde değerlendirebildiği, imar değişikliğinden kaynaklanan yeni değerin sahibi kamu olduğundan artışın kamuya dönmesine yönelik düzenleme yapılması gerektiği, detayları ileride netleştirecek olmakla birlikte bu konuda yetkili makamın belediye meclisleri olacağını belirtmiştir.²²¹ Haziran 2015 seçimlerinden önce pek çok parti de seçim beyannamelerinde bu konuya yer ayırmışlardır.²²²

Kaya'ya göre getirilmek istenen uygulamanın, kamu kaynaklı değer artışlarının tamamını kavramaktan uzak, sadece talep üzerine yapılan imar hakkı artışlarını kapsayan oldukça dar kapsamlı bir uygulama olması;²²³ talep üzerine imar haklarındaki artışın ayrıştırılarak tespiti yapılabildiği müddetçe tamamına yakını alınması gerekirken %45 ile yetinilmesi;²²⁴ değer artış payı hesaplanmasının objektif ve şeffaf değerleme ilkelerine göre bağımsız ve merkezi bir komisyon tarafından belirlenmemesi; ödemenin gelirin elde edilmesinden önce talep edilmesi gibi eksiklikleri mevcuttur.²²⁵

Kılıçaslan ve Yavan'a göre de, rant vergisi sadece imar değişiklikleriyle sınırlı olarak uygulanırsa kapsam daralacağı gibi bayındırlık faaliyetleri sonucu değerinde artış meydana gelen gayrimenkullerdeki değer artışlarının vergilenmemesi vergi adaleti bakımından sorun yaratacaktır. Bu sebeple, rant vergisi kapsamlı bir şerefiye gibi uygulanmalı ve imar faaliyetleriyle birlikte her türlü kamusal hizmetten sağlanacak değer artışları vergi kapsamına alınmalıdır. İmar ve bayındırlık faaliyetleri sonucunda

²²¹ "Davutoğlu Kamuda Şeffaflık Paketini Açıkladı", *Sabah*, 14.1.2015.

²²² H. Kılıçaslan, S. Yavan, "Rant Vergisi: Avusturya ve İsviçre Örnekleri ve Türkiye'ye İlişkin Bir Değerlendirme", *AKÜ İİBF Dergisi*, Cilt:XVIII, Sayı:1, Haziran 2017, s. 53, 54.

²²³ Konuyla ilgili olarak Ahmet Davutoğlu yaptığı açıklamada, ev sahibi vatandaşları etkileyen bir vergi olmadığını, yol köprü projesi ile değer kazanan bölgelerdeki ev ve iş yeri sahiplerinden vergi alınmayacağını belirtmiştir.

K. Keskin, "KONUTDER'den Rant Vergisi İçin Yeni Öneri", www.gayrimenkulhaber.com, (erişim: 27.6.2018).

²²⁴ Söz konusu oranın genel plan değişikliklerinde %40 ile %60; bireysel plan değişikliklerinde ise %80 ile %100 arasında belirlenecek bir oranda uygulanacağını belirtenler de olmuştur. bkz. Saraçoğlu vd., *a.g.e.* s. 92.

²²⁵ F. Kaya, "Değer Artış Payı Adı Altında Rant Vergisi mi Geliyor?", *Vergi Dünyası*, Sayı:394, Haziran 2014, s. 83.

gayrimenkullerin değerlerinin her zaman artmayabileceği, bazen azalabileceği de unutulmamalıdır. Öte yandan, çifte vergilendirmenin önlenmesine yönelik tedbirler de alınmalıdır.²²⁶

Konu, 2015 Haziran seçimlerinden sonra gündemden kalkmış gibi görünmekle birlikte 2018 Kasım dönemi itibariyle bu kez 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı Taslağı ile yeniden gündeme gelmiştir. Söz konusu Taslağın 20'nci maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanunu'na 6306 sayılı Kanun'la eklenen Ek-5'inci maddenin değiştirilmesi ve Ek-6'nci maddenin eklenmesi öngörülmüştür.

“Değer Artış Payı” başlıklı Ek Madde 5²²⁷ ile kamuya ait hizmet alanları dışında, ilgililerin taleplerine istinaden yapılacak imar planı ve değişiklikleri üzerine parsellerin imar hakkında ve değerinde meydana gelen artışların % 45'inin, kamuya değer artış payı olarak aktarılması; anılan payın % 30'unun Bakanlığa % 70'inin ise değişikliği onaylayan idareye ödenmesi; payın Büyükşehir belediye sınırları içinde alınması halinde, büyükşehir belediyesi ve ilgili belediye arasında eşit şekilde paylaşılması, plan değişikliğini onaylayan birimin Bakanlık olması durumunda, payın tamamının Bakanlıkça alınması; alınan payların kentsel dönüşüme ilişkin hizmetler dışında kullanılamaması yönünde hükümler getirilmekteydi.

Yine, değer artış payı bedelinin; plan değişikliğinin yapılaşma şartları ile fonksiyonlarında ortaya çıkaracağı kıymet değişiklikleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen bedel tespitine ilişkin esaslar gözetilmek ve parsel malikinin görüşü alınmak suretiyle 2499 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş gayrimenkul

²²⁶ Kılıçaslan, Yavan, *a.g.e.* s. 56.

²²⁷ 6306 sayılı Kanun'la eklenen Ek-5'inci maddenin mevcut hali “3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu ve bu Kanuna göre çıkarılacak yönetmeliklerden imar uygulamalarına ilişkin olanlar, bu Kanun ile bu Kanun uyarınca yürürlüğe konulan yönetmelikler ve beldenin şartları da gözetilerek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girer.” şeklinde olup değer artış payı/rant vergisi ile bir bağlantısı bulunmamaktadır.

değerleme uzmanları/kuruluşları ile değerlendirme alanında yüksek lisans/doktorası bulunan uzmanlarca raporlandırılarak tespit edilmesi; değer artış payının yarısı ödenmeden, onaylanmış plan uyarınca uygulama yapılmaması, kalan miktarın tapuya şerh verilerek anılan bedel ödenmeden yapı ruhsatının düzenlenmemesi; planın iptal olması durumunda, ödenmiş olan bedelin talep üzerine faiz ödenmeksizin en geç üç ay içerisinde iade edilmesi yolundaki hükümler de aynı madde kapsamında yer almaktaydı.

“Değerleme Haritaları” başlıklı Ek Madde 6 ile de taşınmazların teknik ve ekonomik olarak değerlerinin belirlenmesi amacıyla konumları dikkate alınmak suretiyle değerlendirme haritalarının hazırlanması ve ulusal coğrafi bilgi sistemine işlenmesine ilişkin düzenlemeler getirilmek istenmekteydi.²²⁸

Bu arada, 20.3.2015 tarih ve 29301 sayılı Resmi Gazete’de Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin Kurulması ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik²²⁹ yayımlanmış, daha sonra ulusal düzeyde coğrafi bilgi sistemi altyapısının kurulmasını amaçlayan Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) Altyapısının Kurulumu Projesi, TÜBİTAK BİLGEM Yazılım Teknolojileri Araştırma Enstitüsü ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü işbirliğinde yürütülmek üzere başlatılmıştır. Kamu kurum ve kuruluşlarının sorumluluğunda olan coğrafi verilerin tüm kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde içerik standartlarının oluşturulması ve coğrafi veri değişim standartlarının belirlenmesini amaçlayan projenin 2019 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.²³⁰

Gerçek alım satım bedellerinin kavranamaması, kentsel toprak rantının vergilendirilmesi amacıyla getirilmiş ya da getirilecek bütün uygulamalar bakımından

²²⁸ <https://emlakkulisi.com/resim/dosyalar/OTMxMjY2Mj-imar-kanunu-taslağipdf.pdf>, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı Taslağı (erişim tarihi: 17.1.2019), s. 17-18.

²²⁹ <https://webdosya.csb.gov.tr>, Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin Kurulması ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik.

²³⁰ <http://bilgem.tubitak.gov.tr>, Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısının Kurulumu Projesi Başladı (erişim tarihi: 18.1.2019).

geçerli en önemli sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Değerleme Haritaları ve Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi bu sorunun giderilmesi amacıyla getirilmek istenen uygulamalardır. Konuyla ilgili olarak ülke geneli için bir değer haritası çıkarılması planlanmaktadır. Kurulacak “Taşınmaz Değerleme Sistemi” ile değerler dönemsel olarak takip edilerek artış ve düşüşler yansıtılabilecek, çeşitli sebeplerden kaynaklanan değer değişimleri takip edilerek, kamu yatırımları ve düzenlemelerinin doğurduğu değer artışları sisteme eklenebilecektir. Oluşturulacak değer haritaları ile satışların gerçek değerleri üzerinden gösterilme ve vergi sisteminde adaletin sağlanması amaçlanmaktadır. Konuya ilişkin çalışmaların üç yıl içerisinde tamamlanarak 2022 yılının başında ülke çapında uygulamaya geçilmesi hedeflenmekle birlikte geçiş dönemi için bir ara formül önerilmektedir. Tapu harçlarının piyasa değerleri üzerinden alınabilmesi için, satış işlemleri yapılırken ‘değerleme raporu’ alınması zorunluluğu getirilmek istenmektedir. Söz konusu düzenlemenin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün çıkaracağı bir yönetmelikle yapılması, getirilecek sistemde vatandaşların çağrı merkezine, web sitesine ya da Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) denetimindeki değerlendirme firmalarına başvurarak taşınmazlarının değerlemesini yaptırabilmesine olanak sağlanması öngörülmektedir.²³¹ Bu konuya ilişkin son düzenleme ise 30 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile yapılmıştır. Söz konusu Kararname’nin 19’uncu maddesiyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün kuruluş, yetki ve sorumluluklarına ilişkin maddede değişiklik yapılarak merkez teşkilatı bünyesinde “Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı” kurulmuş; 20’nci maddesiyle de Taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleriyle değerini belirlemek, değer bilgi merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak; gereken durumlarda toplu değerlendirme çalışmalarında kullanılmak üzere tekil değerlendirme yaptırmak veya talep etmek; toplu değerlendirme standartlarına ilişkin çalışmaları

²³¹ G.Alagöz, “Kafama Göre Dönemi Bitiyor”, *Hürriyet*, 29.11.2018.

yürütmek; toplu değerlendirme çalışmaları sonucunda elde edilen verilere dayanarak istatistikler ve raporlar yayımlamak; taşınmaz değerlendirme ve toplu değerlendirme alanlarıyla ilgili ihtiyaç analizleri ile uluslararası gelişmeler ve iyi uygulamaların takibini yapmak; bu görev ve yetkilerin yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek anılan Daire Başkanlığı'nın görevleri olarak sayılmıştır.²³²

Getirilmek istenen düzenlemelerin çok büyük farklılıklar içermediği, daha önce dile getirilen eksiklik ve endişelerin söz konusu düzenlemelerin hepsi bakımından geçerli olduğu açıktır. Her ne kadar, “rant vergisi” adı altında konu değerlendiriliyor ise de getirilmek istenen uygulamanın, kentsel toprak rantının vergilendirilmesi amacını karşılamaktan çok uzak olduğu, bir tür düzenleme ortaklık payı ya da çok kısıtlı bir şerefiye uygulamasına benzediği belirtilmelidir.

²³² www.resmigazete.gov.tr, 5.2.2019 tarih ve 30677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlan 30 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Genel Kadro ve Usulü Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (erişim tarihi: 5.2.2019).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: Türkiye İçin Bir Model Önerisi “Kentsel Toprak Rantı Vergisi”

Türkiye’de kentsel toprak rantının doğrudan vergilendirilmesine yönelik bir uygulama bulunmadığı, bu amacı dolaylı yollardan sağlamaya dönük çeşitli uygulamaların da yetersiz kaldığı bir önceki bölümde ayrıntılı olarak açıklanmıştı. Bu bölümde, özellikle mevcut uygulamalarda bulunan eksiklik ve yaşanan sorunlardan hareketle vergilemeye ilişkin temel kavram ve ilkeler çerçevesinde olması gereken bir “Kentsel Toprak Rantı Vergisi” modeli geliştirilmeye çalışılacaktır. Bu bağlamda, öncelikle ilgili ilke ya da kavram açıklandıktan sonra model açısından ifade ettiği anlam ve önem ortaya konacaktır.

Önceki bölümlerde, vergi kavramı “gerçek” anlamı yanında değerlendirme resmi (şerefiye), harcamalara katılma payı, harç, vergi gibi farklı isim ve içeriğe sahip pek çok uygulamayı içine alacak şekilde geniş kapsamlı olarak ele alınmıştı. Modelimizde, önerilen kentsel toprak rantı vergisi anlam ve içeriğiyle “gerçek” bir vergidir. Bu nedenle, öncelikle vergi kavramı açıklanmalıdır.

Mali literatürde verginin tanımı konusunda bir görüş birliği yoktur. Günün koşulları ve tanımı yapanın yaklaşımına göre farklı tanımlar yapılabilmektedir.²³³ En genel tanımıyla vergi; devletin kamu harcamalarını karşılamak amacıyla toplumu meydana getiren kişi ve kurumlardan, ödeme güçlerine göre, karşılıksız ve zorla aldığı ekonomik değerlerdir.²³⁴ Tanımdan anlaşıldığı üzere modelimizde önerilen verginin Türkiye’deki

²³³ A. Akdoğan, *Kamu Maliyesi*, Gazi Kitabevi, Ankara, 2014, s. 123.

²³⁴ O. Pehlivan, *Kamu Maliyesi*, Celepler Matbaacılık, Trabzon, 2014, s. 87; Bu genel tanım dışında, iktisadi kıymetlerin (kaydeten para meblağlarının) münferit iktisatlardan siyasi cebir altında devlete veya müdevver selahiyetlere sahip diğer şahıslarına bir karşılık mucip olmadan yapılan transfer; devlet veya devredilmiş vergilendirme yetkisine sahip diğer kamu tüzel kişilerin, fert ve kurumlardan, hukuki cebir altında, muayyen kaidelere göre ve karşılıksız olarak alınan para tutarı; kamu tüzel kişilerinin, masraflarını yapmak için, özel bir karşılık bahis konusu olmaksızın fertlerden aldıkları cebri bir hisse; devletin veya devletten aldığı yetkiye dayanan kamu tüzel kişilerinin geniş anlamdaki kamusal faaliyetlerinin gerektirdiği harcamaları karşılamak ya da kamusal görevlerinin gereklerini yerine getirmek amacıyla yasal esaslara uymak kaydıyla ve hukuki cebir altında, özel bir karşılık vaadi olmaksızın geri

mevcut tapu harcı, harcamalara katılma payı ve değerlendirme resmi gibi diğer uygulamalardan temel farkı karşılıksız ve genel olmasıdır.

Verginin gerek teori gerekse uygulama açısından gelişimine bağlı olarak literatüre zamanla çeşitli kavramlar katılmaktadır.²³⁵ Burada modelin anlaşılabilirliğinin artırılması bakımından üzerinde durulmasında fayda görülen bazı temel ilke, kavram ve açıklamalara yer verilecektir.

1. Kentsel Toprak Rantı Vergisinin Servet Vergisi Olma Niteliği

Literatürde vergiler çok çeşitli biçimlerde sınıflandırılmaktadır. Modelimiz bakımından burada yalnızca vergi konusunun niteliği esas alınarak yapılan sınıflandırmaya yer verilecektir. Buna göre, vergiler; gelir, harcama ve servet üzerinden alınan vergiler şeklinde sınıflandırılmaktadır. Gelirin doğduğu andaki vergiler, gelir vergileri; tüketimde kullanılması sonucunda alınan vergiler, harcama vergileri; iktisadi varlıklara sahip olma veya sahip olunan servetin el değiştirmesi durumunda alınan vergiler servet vergileri olarak adlandırılmaktadır.²³⁶

Gelir, servet oluşumunda temel etken olmakla birlikte gelir dağılımını belirlediği ölçüde servet de gelir kaynağı olabilmektedir. Kişilerin bu iki kaynaktan birine ya da her ikisine birden sahip olması ve bunları kısmen veya tamamen tüketimde kullanması modern vergi anlayışında vergi ödeme gücünün göstergesi olarak kabul edilir.²³⁷ Ödeme gücünü tam kavramak isteyen çok vergili sistemlerde, bunlar ayrı ayrı vergilendirilmeye çalışılır. Böylelikle, vergilerin ekonomik kaynağa göre bölümlenmesinde gelir ve harcamalardan alınan vergilerin yanı sıra, servetten alınan vergiler de ayrı bir kategori

vermemek üzere gerçek kişilerle gerçek olmayan kişilerden aldıkları para tutarları gibi pek çok tanım da yapılmaktadır. - Akdoğan, *a.g.e.* s. 123.

²³⁵ *Anılan kaynak*, s. 143.

²³⁶ S. Turhan, *Vergi Teorisi ve Politikası*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1998, s. 103, 104.

²³⁷ S. Şahin, *Türkiye'deki Motorlu Taşıtlar Vergisi'nin Servet Vergisi Niteliğinin Değerlendirilmesi Üzerine Bir Araştırma: Denizli İli Örneği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta, 2018, s. 4.

olarak ortaya çıkar. Eskiye nazaran çağdaş vergi sistemlerinde önemi azalsa da gerek hasılat, gerekse adalet düşünceleriyle servet vergisi uygulamaları sürdürülmektedir.

Servet vergilerinin modelimiz bakımından önemi kentsel toprak rantı üzerinden alınan vergilerin bu kapsamda değerlendirilmesinden kaynaklanmaktadır. Zira, kentsel rantların vergilendirilmesi dendiğinde genel olarak özel servet artışları kategorisindeki gayrimenkul kıymet artışlarının vergilendirilmesi kast edilmektedir.²³⁸ Modelimizde de kentsel toprak rantı vergisinin bir servet vergisi olması öngörülmektedir.

Servet vergileri; genel-özel, gerçek-itibari (nominal), olağan-olağanüstü gibi çeşitli şekillerde gruplandırılabilir. Vergi konusu olan servet unsurlarının tümünü kapsamına alan vergi genel; sadece bir veya birkaç servet unsurunu kapsamına alan vergi ise özel servet vergisidir. Oranlar bakımından gerçek-itibari servet vergileri ayrımı yapılabilir. Gerçek servet vergileri, oranların, verginin ödenmesi için servetin hiç olmazsa bir kısmının elden çıkartılmasına yol açacak ölçüde yüksek tutulduğu vergiler için yapılan bir nitelemedir. İtibari servet vergilerinde ise vergi yükümü, servetin parçalanmasına gerek kalmaksızın, kişinin malvarlığından (ya da servetin gelirinden) karşılanabilir. Başka bir anlatımla, oranların ve vergi yükümünün nispeten hafif tutulduğu servet vergileri böyle adlandırılır. Gelir getirmeyen servet unsurları haricinde nominal servet vergileri servetleri azaltmamaktadır. Bütçe bakımından normal, sürekli gelir kaynağı olan servet vergileri olağan vergi şeklinde betimlenir. Buna karşılık savaş gibi olağan dışı koşullarda bir defaya özgü olarak alınanlar, olağanüstü servet vergisi sayılır.²³⁹ Modelimizde önerilen vergi, servetin sadece kentsel topraklar üzerinden elde edilen kısmını konu edindiği için özel; servetin parçalanmasına gerek kalmaksızın, kişinin malvarlığından (elden çıkarma esnasında satış tutarından) karşılanabileceği, diğer bir

²³⁸ S. Yücel, “Kentsel Rantlar ve Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi Teorisi”, <http://selcukyucel.com/makaleler>, (erişim tarihi:27.6.2018), s. 5.

²³⁹ Öncel vd., *a.g.e.* s. 355.

anlatımla serveti azaltmayacağı için nominal; bütçe bakımından normal ve sürekli bir gelir kaynağı oluşturacağından olağan servet vergisidir.

Servet veya servet artışlarını vergilendirmenin (dolayısıyla kentsel toprak rantı vergisinin) ekonomik ve vergi tekniği açısından avantaj ve dez avantajları şöyle sıralanabilir:

Ekonomi açısından avantajları; maliyeye daha etkin vergi hasılatı sağlayacağı için emek ve işletme üzerindeki vergi indirimlerini teşvik etmesi, spekülatif toprak rantını engellemesi, kentlerin etkin bir şekilde planlanmasına katkı sağlamasıdır. Kent planlamacılarının çoğu bu vergileri savunmaktadır. Gayrimenkul piyasalarında finans piyasalarından kaynaklı aşırı şişkinlik durumu yaşanacağı, bunun da krize sebep olacağı söylenirken böyle bir verginin fiyatlardaki aşırı şişmeyi engelleyici etkileriyle bu tip krizlerin önünü alacağı ifade edilmektedir.

Vergi tekniği açısından avantajları ise; vergi mükellefiyeti ve konusunun basit olması, bu anlamda da kolay izlenip takip edilmesi ve şeffaf olmasıdır.²⁴⁰ Herhangi bir şey vergilendirildiğinde bir takım kayıplar oluşur. Emek, üretim ve yatırım bakımından oluşan bu azalmalar “aşırı yük” veya “toplumsal/ekonomik kayıp” olarak adlandırılır. Gelir vergileri çalışmayı, harcama ve katma değer vergileri tüketimi, sermaye üzerinden alınan vergiler ise yatırımı azaltır. Toprak bunlardan farklıdır çünkü arzı sabittir ve herhangi bir çaba/emek gerektirmez. Bu nedenle, toprağın vergilendirilmesi söz konusu olduğunda, bunların kaçırılması, küçültülmesi veya gizlenmesi mümkün değildir. Ayrıca, bu tip vergiler toplumsal/ekonomik kayıplara neden olmaz.²⁴¹

Dezavantajlarına gelince; arazilerin, gayrimenkullerin rayiç bedelle değerlendirilmesinde büyük problemlerle karşılaşmaktadır. Bu husus, değerlendirme uygulayan ülkelerde dahi

²⁴⁰ Yücel, *a.g.e.* s. 6, 7.

²⁴¹ F. E. Foldvary, “The Ultimate Tax Reform: Public Revenue From Land Rent”, *CSI Policy Study*, Santa Clara University, January 2006, s. 1, 13.

tartışmalıdır. Uygulamaya karşı çıkanlar bürokrasinin artacağını, emlak vergi değerlerindeki karmaşa bir yana buna ilaveten rantın ölçümü ve değerlemesinin başlı başına bir problem haline geleceğini iddia etmektedir. Vergiyi savunanlar ise değerlendirme konusu aşıldığında diğer vergilere göre bürokrasinin azalacağı iddiasındadır.²⁴² Türkiye’de rant vergisi tartışmalarına değinirken açıklandığı üzere bu sorunu aşmak üzere son yıllarda çok önemli adımlar atılmıştır. 2015 yılında Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin Kurulması ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik yayımlanmış, daha sonra ulusal düzeyde coğrafi bilgi sistemi altyapısının kurulmasını amaçlayan Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) Altyapısının Kurulumu Projesi, TÜBİTAK BİLGEM Yazılım Teknolojileri Araştırma Enstitüsü ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü işbirliğinde yürütülmek üzere başlatılmıştır. Projenin 2019 yılı sonunda tamamlanması hedeflenmektedir. Gerçek alım satım bedellerinin kavranamamasının, kentsel toprak rantının vergilendirilmesi amacıyla getirilmiş ya da getirilecek bütün uygulamalar bakımından geçerli en önemli sorun olduğu daha önce belirtilmişti. Değerleme Haritaları ve Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin oluşturulması sorunun çözümü açısından çok önemli adımlardır. Ülke geneli için çıkarılacak bir değer haritası ve kurulacak “Taşınmaz Değerleme Sistemi” ile kamu yatırımları ve düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının da sisteme eklenmesi durumunda sorun büyük ölçüde çözüme kavuşacaktır. Böylelikle gayrimenkullerin gerçek değerleri üzerinden işlem görmesi sağlanarak adil bir vergi sistemi kurulacaktır.

Verginin yansıması, mülkiyet/sahiplik üzerinedir. Bu durumda, satış esnasında nihai kullanıcı üzerinde kalacağından fiyatları artırıcı etkisi olacaktır. (Bu konuya ileride ayrıntılı olarak değinilecektir.) Vergi tekniği açısından zor bir vergidir. Daha önce belirtildiği gibi özellikle değerlendirme konusunda önemli zorlukları barındırmaktadır.

²⁴² Yücel, *a.g.e.* s. 7.

Liberal iktisatçılar bunun tarafsız bir vergilendirme olmadığı eleştirisini getirmektedir.²⁴³

2. Kentsel Toprak Rantı Vergisinin Konusu

Genel olarak, verginin üzerine konulduğu şey, olay, fiil, işlem ya da durum verginin konusunu teşkil eder. Bir vergide açıkça belirtilmesi gereken ilk unsur konusu olacaktır.²⁴⁴ Vergiler genel olarak adlarını üzerine konuldukları konularından alır ve bu anlamda verginin konusu mükellefiyetin hedefini ve amacını da önemli ölçüde gösterir. Verginin konusu yasa koyucu tarafından belirlenmekte olup yasal düzenleme yapılmaksızın herhangi bir unsur veya işlem vergilendirilemez.²⁴⁵

Adından da anlaşıldığı üzere, modelimizde Türkiye sınırları içinde bulunan kentsel topraklar üzerinden elde edilen rantlar verginin konusunu oluşturmaktadır. Verginin uygulanması bakımından kentsel toprak tabiri, ikinci bölümde açıklandığı üzere imar parseli haline getirilen ve imar planı gereğince üzerinde imar hakkı tanınan toprakların (arsaların) yanı sıra henüz arsa haline gelmemiş, kentsel altyapı sistemiyle ilişkisi bulunmayan, imar hakkı verilmemiş, ancak verilme olasılığı yüksek olan arazileri de kapsamaktadır. Bir başka ifadeyle, kentlerin çevresinde, daha doğrusu gelişme alanlarında tarımsal toprak niteliğinde bulunmakla birlikte kentsel toprak olmaya aday topraklar da kentsel toprak olarak değerlendirilecektir. Çünkü spekülasyon yapılmaya, bu amaçla el değiştirmeye en uygun topraklar bunlardır.

Kentsel toprak rantı tabirinden ise, sahiplerinin hiçbir emek ve çaba harcamaksızın çeşitli imar uygulamaları nedeniyle kentsel toprak mülkiyeti yoluyla toplumsal artıktan aldıkları pay anlaşılmalıdır. Kamunun yarattığı değer artışlarının kamuya kazandırılması

²⁴³ *Anılan kaynak*, s. 6, 7.

²⁴⁴ Ö. Uluatam, *Kamu Maliyesi*, AÜSBF Yayınları No:413, Ankara, 1978, s. 173.

²⁴⁵ Akdoğan, *a.g.e.* s. 145.

amaçlandığına göre kamusal faaliyetler dışındaki etkenlerden kaynaklanan değer artışları verginin konusuna girmeyecektir.

Türkiye’de kentsel toprak rantının doğrudan vergilendirilmesine yönelik bir uygulama bulunmamakla birlikte bu amacı dolaylı yollardan sağlamaya dönük çeşitli uygulamaların mevcut olduğu daha önce belirtilmişti. Kentsel toprak rantı vergisinin getirilmesi durumunda halihazırdaki uygulamalar nedeniyle aynı konu üzerinden birden fazla vergi alınması durumu ortaya çıkacaktır. Bu durum, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun 117’nci maddesinde, aynı vergi kanununun uygulanmasında belli bir vergilendirme dönemi için aynı matrah üzerinden bir defadan fazla vergi istenmesi veya alınması şeklinde tanımlanan ‘mükerrer vergilendirme’ ile aynı konuda birden fazla devletin aynı dönem için vergilendirme yetkisini kullanması durumunda ortaya çıkan ‘çifte vergilendirme’ kavramlarından farklıdır. Örneğin, aynı mal/hizmet teslimi nedeniyle hem özel tüketim vergisi, hem de katma değer vergisi doğabilmektedir. Hatta, özel tüketim vergisi, katma değer vergisinin matrahına girmekte ve çokça eleştirilen ‘vergiden vergi alma’ durumu ortaya çıkmaktadır. Uygulamada ortaya çıkabilecek bu tür sıkıntı ve eleştirileri aşmak adına kentsel toprak rantı üzerinden yalnızca kentsel toprak rantı vergisi alınmasını sağlayacak düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Aksi halde, mükelleflerin vergiye karşı direnci güçlenecek; vergi kayıp ve kaçığı artacaktır.

3. Vergiyi Doğuran Olay

Vergiyi doğuran olay, gerçek veya tüzel kişilerin kanunlarda gösterilen vergi konuları ile bir ilişki veya bağıllık içinde bulunması anlamına gelir. Vergiyi doğuran olayın meydana geldiği tarih, bu olaya uygulanacak yasaların ve zamanaşımı süresinin belirlenmesi açısından büyük önem taşır.²⁴⁶ 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun “Vergiyi

²⁴⁶ N. Bilici, A. Bilici, *Kamu Maliyesi*, Savaş Yayınevi, 5. Baskı, Ankara, 2015, s. 136.

Doğuran Olay” başlıklı 19’uncu maddesinde vergi alacağının vergi kanunlarının vergiyi bağladıkları olayın vukuu veya hukuki durumun tekemmülü ile doğacağı; vergi alacağının mükellef bakımından vergi borcunu teşkil edeceği hüküm altına alınmıştır.²⁴⁷

Kentsel toprak rantı vergisi bakımından vergiyi doğuran olay gerçek veya tüzel kişilerin verginin konusunu teşkil eden rantı elde etmeleridir. Elde etme hususu bu noktada önemlidir. Rantın oluşmadığı, henüz elde edilmediği durumlarda vergiyi doğuran olay gerçekleşmemiş olacaktır.

4. Mükellef

Vergi Usul Kanunu’nun 8’inci maddesine göre mükellef, vergi kanunlarına göre kendisine vergi borcu terettüb eden gerçek veya tüzel kişidir. Vergiyi doğuran olay, mükellefle vergi konusu arasında geçmektedir. Modelimizde verginin mükellefi, kentsel toprak rantını elde eden gerçek veya tüzel kişilerdir.

5. Matrah

Vergi matrahı, vergi borcunun hesaplanmasına esas teşkil eden miktardır. Buradaki “miktar” deyimini geniş anlamda ele alınmalıdır. Bazen bir ölçü (ağırlık, yüzölçümü, hacim, sayı vb.) olabileceği gibi iktisadi bir değer de olabilir.²⁴⁸ Verginin konusu ile matrahını karıştırmamak gerekir. Konusunun belli olduğu durumlarda dahi verginin hesaplanıp alınabilmesi için konunun indirgeneceği bir değer bulunmalıdır.²⁴⁹ Örneğin kentsel toprak rantı vergisinin konusu rant iken matrahı, elde edilen rant tutarından (varsa) söz konusu gayrimenkuller için yapılan çeşitli giderler, gayrimenkulle ilgili olarak ödenen vergiler gibi kalemler düşüldükten sonra kalan tutardır.

²⁴⁷ *Tüm Vergi Kanunları*, HUZ Akademi Yayıncılık, 37. Baskı, İstanbul, 2018, s. 375.

²⁴⁸ Uluatam, *a.g.e.* s. 174.

²⁴⁹ Pehlivan, *a.g.e.* s. 103.

6. İstisna ve Muafıklar

Vergilemede genellik ilkesi gereğince, herkesin ayırım gözetilmeksizin vergi ödemesi gerekir. Fakat bir kısım ekonomik ve sosyal nedenlerden dolayı verginin konusunda veya mükellefiyette bazı sınırlamalar yapmak gerekebilir.²⁵⁰ İstisna ve muafık, vergilemenin verginin konusu veya mükellefi açısından sınırlanarak bazı konu ya da kişilerin kapsam dışında bırakılması anlamına gelir. Her vergi, konusu bakımından objektif, mükellefi bakımından ise sübjektif mükellefiyet yaratır.²⁵¹ Modelimizde belli bir tutarı aşmayan rantlar bakımından istisna öngörülebilir. (Kentsel toprak rantının 10.000,00 TL'yi aşmayan kısmının vergiden müstesna olması gibi) Kamuya ait kentsel topraklar yönünden de bir muafiyet hükmü getirilmesi gerekir.

7. Vergi Tarifesi

Vergi tarifesi, verginin hesaplanabilmesi için matraha uygulanan ölçüdür. Vergi matrahı ile vergi borcu arasındaki ilişki iki şekilde kurulabilir: Ağırlık, yüzölçümü, hacim, sayı gibi belli ölçülere bir vergi miktarı uygulanarak ya da matrahın değer olarak ifade edilmesi halinde bu değere belli bir vergi oranı uygulanarak. Birinci halde “specifique”, ikinci halde “ad valorem” bir vergiden bahsedilir.²⁵²

Günümüzde vergiler, matraha belli bir oran uygulanmak suretiyle hesaplandığından, tarife denince akla vergi oranı gelir. Vergi oranı, vergi matrahının belli bir yüzdesi olarak ifade edilir. Konusu ve matrahı belli olan bir verginin miktarının belirlenebilmesi vergi tarifesinin bilinmesine bağlıdır. Bir başka ifadeyle, verginin tutarının hesaplanabilmesi ancak vergi tarifesi vasıtasıyla mümkün olur.²⁵³

Modelimizde artan oranlı bir vergi tarifesi önerilmektedir. Bellek'in de belirttiği gibi, kentsel topraklarda yaşanan tahribat ve tecavüz kimi işi bilenlere inanılmaz zenginlik

²⁵⁰ Akdoğan, *a.g.e.* s. 102.

²⁵¹ Uluatam, *a.g.e.* s. 174.

²⁵² *Anılan kaynak*, s. 175.

²⁵³ Pehlivan, *a.g.e.* s. 106.

kaynağı olmuş ve ne yazık ki toplum bu zenginliklerden payını alamamıştır. Kimi durumlarda alınan gelir ya da emlak vergileri (getirilmek istenen değer artış payı uygulamasını da buraya eklemek gerekir) talanın boyutu göz önünde bulundurulduğunda vergi sayılamaz. İnanılmaz servetlerin vergisi komedi vergisi olmamalıdır. Doymak bilmez talana aslında bırakın mevcut vergileri özel vergileme bile yetersiz kalır. Bu vergileme mütevazî olmamalıdır. Kademeli, artan oranlı bir vergileme işin doğrusudur. Ortaya çıkan rantın (kamusal fırsatlar karşılığının) %50, 60'ı, hatta 70'i gibi önemli bir oranda vergilendirilmesi kamu vicdanını rahatsız etmeyecek, tersine bir nebze rahatlatacaktır. Kısaca, toplumda oluşan artı değer rant olarak birilerinin cebini doldurmamalı, bu değer vergilendirilmek suretiyle topluma mal edilmelidir.²⁵⁴

8. Kentsel Toprak Rantı Vergisinin Vergilendirme Yetkisinin Tabi Olduğu Anayasal İlkeler Bağlamında Değerlendirilmesi

Devletin ülkesi üzerindeki egemenliğine dayanarak vergi alma konusunda sahip olduğu hukuki ve fiili gücü²⁵⁵ olarak tanımlanan vergilendirme yetkisi devletin mali alanda sürdürdüğü egemenliğin içerdiği harcama, bütçe yapma, borçlanma gibi yetkilerin en önemlilerinden biridir. Devlet, kamu hizmetlerinin görülebilmesi bakımından ihtiyaç duyduğu mali kaynakları bu yetkisi vasıtasıyla sağlar.²⁵⁶

Vergilendirme yetkisi, Türkiye'de kaynağını çağdaş demokrasilerde olduğu gibi Anayasa'dan almaktadır. Anayasa'nın "Siyasi Haklar ve Ödevler"i düzenleyen Dördüncü Bölümünde yer alan "Vergi Ödevi" başlıklı 73'üncü maddesinde herkesin, kamu giderlerini karşılamak üzere, malî gücüne göre, vergi ödemekle yükümlü olduğu, vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımının, maliye politikasının sosyal amacı olduğu, vergi, resim, harç ve benzeri malî yükümlülüklerin kanunla konulacağı, değiştirileceği veya kaldırılacağı; vergi, resim, harç ve benzeri malî yükümlülüklerin muaflık,

²⁵⁴ M. Bellek, "Bir Öneri:Rant Vergisi", *Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi*, Sayı:47, Kasım 2007, s. 7-10.

²⁵⁵ N. Çağan, *Vergilendirme Yetkisi*, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1982, s. 3.

²⁵⁶ M. Öncel, A. Kumrulu, N. Çağan, *Vergi Hukuku*, Turhan Kitabevi, 20. Bası, Ankara, 2011, s. 33, 34.

istisnalar ve indirimleriyle oranlarına ilişkin hükümlerinde kanunun belirttiği yukarı ve aşağı sınırlar içinde değişiklik yapma yetkisinin Bakanlar Kuruluna (Cumhurbaşkanına) verilebileceği²⁵⁷ hükmüne yer verilmiştir.

Vergilendirmeye ilişkin temel ilkeler Anayasanın yukarıda metnine yer verilen 73'üncü maddesinde düzenlenmekle birlikte, bazı başka maddelerde de bu konuya ilişkin hükümler mevcuttur.²⁵⁸ Aşağıda bu ilkelerden 73'üncü maddede yer alanlarına kısaca değinilecek ve önerilen kentsel toprak rantı vergisinin bu ilkeler karşısındaki durumu değerlendirilecektir.

8.1. Genellik İlkesi

Geniş anlamıyla kanun önünde eşitlik ilkesinin vergi hukukundaki yansıması olan ve 73'üncü maddede yer alan "herkes" sözcüğünde ifadesini bulan verginin genelliği ilkesi, vergilerin, vatandaşlar arasında hiç bir ayırım yapılmaksızın konulmasını ve alınmasını gerektirir.²⁵⁹ Bu ilke, vergi yükünün herkese dağıtılması ile ilgili olmasının yanında, vergilerin kanuniliği ilkesi çerçevesinde, kanunun genelliği anlayışıyla da ilişkilidir.²⁶⁰ Muafiyet ve istisnalar bu ilkeyi zedeleyen unsurlar olarak kabul edilmekle birlikte bazı iktisadi ve toplumsal zorunluluklar kimi hallerde bazı grupların vergilendirme dışında bırakılmasını gerekli kılabilir. Bu durum genellik ilkesine aykırı değildir.

Modelimiz açısından değerlendirildiğinde bu ilkeye uygun olarak rant elde eden tüm kentsel toprak sahiplerinin verginin kapsamına alındığı görülecektir. İstisna olarak tanınan tutar da herkes bakımından uygulanacaktır. Kamusal faaliyetler nedeniyle

²⁵⁷ www.tbmm.gov.tr, Anayasa (erişim tarihi: 15.11.2018).

²⁵⁸ B. Gürpınar, F. Yıldız, "Türk Anayasal Sistemindeki Vergilendirme İlkelerinin Anayasa Mahkemesi Kararları Perspektisinden Analizi", *Prof. Dr. Mualla Öncel'e Armağan Cilt II*, Ankara Üniversitesi Yayınları No:243, Ankara, 2009, s. 862. – Yazarlar burada 160 ve 167'nci maddelerde yer alan düzenlemelerden bahsetmektedir.

²⁵⁹ N. Çağan, "Demokratik Sosyal Hukuk Devletinde Vergilendirme", *AÜHF Dergisi*, C. XXXVII, S. 1-4, 1980, s. 139.

²⁶⁰ Öncel vd., *a.g.e.* s. 40.

meydana gelen değer artışlarının kamuya kazandırılması amacıyla getirilmek istenen bir vergiyle ilgili olarak kamunun sahip olduğu topraklara tanınan muafiyet de amaca uygun bir uygulama olacaktır.

Örneğin, rant vergisi olarak getirilmek istenen uygulamada yalnızca talep üzerine yapılacak imar planı ve değişikliklerinde meydana gelen değer artışları kapsama alınmakta, re'sen yapılacak plan veya değişiklikler nedeniyle oluşacak değer artışları kapsam dışı bırakılmaktadır. Bu durum, aynı yerde bulunan ve yapılacak imar planı/değişikliği nedeniyle değerinde artış oluşacak arsa sahiplerinden talepte bulunan ile bulunmayan arasında bir ayırım getirmesi nedeniyle yukarıda değinilen genellik ilkesine aykırılık teşkil etmekte, ayrıca, kişileri taleplerini farklı yollardan bildirme yoluna itmektedir.

8.2. Eşitlik İlkesi

Bir önceki başlıkta bahsedilen genellik ilkesi vergilendirmede eşitlik ilkesinin de ön koşuludur. Ancak, vergilendirmede eşitlik ilkesi daha geniştir; hukuk devletinin vergi adaleti anlayışını yansıtır.²⁶¹ Bu ilke, vergi yükünün mükellefler arasında kişisel ve ekonomik durumları gözetilmek suretiyle eşit olarak dağıtılmasını gerekli kılar. Vergide eşitlik yatay ya da dikey olabilir. Aynı ya da benzer durumda olan mükelleflerin aynı boyutta ve şekilde vergilendirilmesine yatay eşitlik denilmektedir. Sosyal ve ekonomik bakımdan aynı durumda olan kişiler, bu yaklaşım çerçevesinde aynı şartlarda vergilendirilecektir. Dikey eşitlik ise, sosyal ve ekonomik durumları birbirinden farklı kişilerin farklı boyutta vergilendirilmesini ifade etmekte olup vergi yükünün söz konusu farklılıkların göz önünde bulundurulması suretiyle farklılaştırılmasını gerektirir.²⁶² 73'üncü maddede geçen herkesin, malî gücüne göre, vergi ödemekle yükümlü olduğu şeklindeki düzenleme de bu hususa vurgu yapmaktadır.

²⁶¹ Çağan, 1980, *a.g.e.* s. 139.

²⁶² Akdoğan, *a.g.e.* s. 210.

Artan oranlı tarifesi nedeniyle kentsel toprak vergisi, değişen rant tutarlarını esas alarak mükellefler arasında ekonomik durumları yönünden ayırıştırma yapmak suretiyle hem yatay hem de dikey eşitliği sağlamaya uygun görünmektedir.

8.3. Kamu Giderlerinin Karşılığı Olması İlkesi

73'üncü maddede vergi ödeme yükümlülüğü kamu giderlerinin karşılanması koşuluna bağlanmıştır. Vergi ödevi, kişiler tarafından belirli hizmetlerden doğrudan yararlanılmasının karşılığı olarak bir ödemede bulunulmasını değil, tüm kamu hizmetleri giderlerine karşı anonim bir katılma payının üstlenilmesini ifade eder.²⁶³ Öte yandan, yalnızca kamu hizmetlerinin görülebilmesi ve kamu yararının sağlanması amacıyla kamu gelirlerinden harcama yapılabilir. Bu ilkenin gerçekleşmediği hallerde kamu giderinden bahsedilemez.²⁶⁴ Bu ilkenin, vergilerin tanım ve fonksiyonlarını açıklamakta yetersiz kaldığını savunanlara göre modern devlet ve vergilendirme anlayışı, vergilerin kamu giderlerinin finansmanını sağlamanın yanı sıra, etkin bir maliye politikası aracı olarak kullanılmasını da öngörmektedir.²⁶⁵

Önerilen vergi, Türkiye'deki mevcut tapu harcı, harcamalara katılma payı ve değerlenme resmi gibi diğer uygulamalardan farklı olarak karşılıksız ve genel olması nedeniyle kamu giderlerine anonim bir katılma payı olma niteliğine sahiptir. Öte yandan, spekülasyon yoluyla herhangi bir üretim yapmadan gelir elde etmenin maliyeti yükseldiğinde, söz konusu kaynakların daha üretken sektörlere yönlendirilmesi suretiyle üretim ve istihdam artırılabilir. Yine, vergi gelirlerinde yaratacağı artışa paralel olarak gelir ve harcamalar üzerinden alınan vergilerde indirimle gidilebilecek, emek ve işletme üzerindeki vergi indirimleri teşvik edilebilecektir. Kısacası, kentsel toprak rantı vergisi etkin bir maliye politikası aracı olarak kullanılabilir.

²⁶³ <http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, (erişim tarihi: 23.11.2018), Anayasa Mahkemesinin, 18.2.1985 gün ve E:1984/9, K:1985/4 sayılı kararı.

²⁶⁴ <http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, (erişim tarihi: 23.11.2018), Anayasa Mahkemesinin, 6.7.1989 gün ve E:1988/39, K:1989/29 sayılı kararı.

²⁶⁵ Gürpınar, Yıldız, *a.g.e.* s. 867.

8.4. Ödeme Gücüne Göre Vergilendirme İlkesi

Vergi sistemini yönlendiren ilkeler konusunda genellikle iki farklı yaklaşım söz konusudur. Bunlardan ilki klasik yaklaşım olup, piyasadan elde edilemeyen ve kollektif harcamayı gerektiren hizmetlerin finansmanı ya da kamu harcamalarına yol açan ve bireylerin yararlanmasına yönelik ürün arzının finansmanı için vergilendirme yapılmasıdır. “Fayda teorisi” olarak bilinen bu görüşe göre kişilerin kamu hizmetlerinden yararlanma düzeyleri dikkate alınmak suretiyle vergi uygulanması veya bedel alınması yoluna gidilecektir. Ancak, kamu harcamalarından ortaya çıkan yararın ne kadarlık bölümünü kimin elde ettiğini belirlemek, yararlanma düzeylerini ölçmek çok zordur. Alternatif çözüm, yani ikinci yaklaşım; yapılan kamu harcamalarının ve toplam fon sağlama maliyetinin, kişilerin ödeme güçleri göz önünde tutularak bireyler arasında paylaştırılmasıdır.²⁶⁶

Bu ilke bakımından en önemli sorun vergi ödeme gücünün belirlenmesi yönünden ortaya çıkmaktadır. Bu belirleme yapılırken gelir, servet ve harcamalardan hangisinin esas alınacağı, yoksa tümünün birlikte mi değerlendirileceği hususu muğlaktır. Vergi ödeme gücü, statik değil, dinamik bir kavram olarak karşımıza çıkar. Çünkü günümüzde vergiler ister gelir, ister servet, isterse harcamalar üzerinden alınsın, sonuçta vergi yükümlüleri vergi borçlarını şahsi gelirleriyle öderler. Bu nedenle, ödeme gücünü belirleyen en önemli unsur gelirdir.²⁶⁷

Nominal bir servet vergisi olarak kentsel toprak rantı vergisi, elde edilen rant tutarındaki eksilme dışında servette bir azalmaya neden olmayacağından uygulamada hem ödeme gücünün tespiti, hem de ödeme anlamında bir sorun yaşanmayacaktır.

²⁶⁶ Akdoğan, *a.g.e.* s. 225.

²⁶⁷ Gürpınar, Yıldız, *a.g.e.* s. 871.

8.5. Vergi Yükünün Adaletli ve Dengeli Dağılımı İlkesi

Eşitlik ilkesinin kamu maliyesine yansımaları vergi kanunları önünde eşitliklidir. Bunu gerçekleştiren maliye disiplini ilkesi ise vergi adaletidir. Vergi adaleti, herkesin vergi yüküne ödeme gücü ölçüsünde katılmasını hedefler. Vergilendirmede adaletin sağlanabilmesi için, aynı durumdakilerin aynı muameleye tabi tutulmaları, verginin ödeme gücüyle orantılı olması, gelir ve servetlerin belli bir düzen içinde yeniden dağılımının gerçekleştirilmesi gerekir.²⁶⁸ Vergi yükünün adaletli bir şekilde dağıtılması amaçlanıyorsa; mükelleflerin tümü tam olarak kavranmalı, kayıt dışılık önlenmeli, kimden ne kadar vergi alınacağı, bireylerin kişisel ve mali durumlarına göre ölçüsünün ne olacağı belirlenmelidir.²⁶⁹ Anayasa Mahkemesi bir kararında, vergi tekniğinin, vergi adaletini yansıtmadıkça, maliye politikasının sosyal amacını gerçekleştiremeyeceğini ifade etmiştir.²⁷⁰

Elde edilmesi aşamasında haksızlığı ortaya konmuş olan kentsel toprak rantının vergilendirilmemesi (mevcut uygulamalar bunu sağlamaktan uzaktır) haksızlığı daha da artıracığından önerilen vergi, vergi yükünün adaletli ve dengeli olarak dağılımının sağlanmasına katkı vermesinin yanında, adil bir gelir dağılımı ve sosyal adalet ilkelerinin gerçekleştirilmesine de yardımcı olacaktır.

8.6. Kanunilik İlkesi

Vergilerin kanuniliği ilkesi, 73'üncü maddenin 3'üncü fıkrasında vergilerin kanunla koyulacağı, kaldırılacağı ve değiştirileceği şeklinde ifade edilmiştir. Bir verginin konulması ve uygulanması bakımından; konu, vergiyi doğuran olay, muafiyet, istisna, matrah, oran, mükellef, sorumlu, tarh, tahakkuk, ödemeye ilişkin unsurların kanunla düzenlenmesi, hem temel vergilendirme ilkelerine uygunluğu sağlayacak, hem de

²⁶⁸ Anılan kaynak, s. 877.

²⁶⁹ Akdoğan, a.g.e. s. 209.

²⁷⁰ <http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, (erişim tarihi: 23.11.2018), Anayasa Mahkemesinin, 7.11.1989 gün ve E:1989/6, K:1989/42 sayılı kararı.

keyfiligi önleyecektir. Bu ilkedен uzaklaşan ya da ihmal eden her uygulama sorun yaratır. Söz konusu ilkeyi, “vergi için kanun çıkarmak gerekir” şeklinde dar anlamıyla değil, “vergiye vücut veren temel unsurların kanunda yer alması gerekir” şeklinde ele almak gerekir.²⁷¹ Bu ilkeye göre, vergilendirme esaslarının tamamı idareye takdir yetkisi tanınmaksızın kanunda kesin ve objektif olarak saptanmalıdır.²⁷² Bu koşulu sağlamayan düzenleme Anayasaya aykırılık teşkil edecektir.²⁷³

Bu ilke bağlamında, yukarıda değinilen kentsel toprak rantı vergisinin konusu, vergiyi doğuran olay, mükellef, matrah, oran, istisna ve muafiyet gibi hususlar yanında verginin tarh, tahakkuk, tahsiline ilişkin düzenlemelerin, detaylı olarak Kentsel Toprak Rantı Vergisi Kanunu adı altında ayrı bir kanunla yapılması gerekmektedir. Örneğin, rant

²⁷¹ Akdoğan, *a.g.e.* s. 214.

²⁷² Anayasa Mahkemesine göre, Anayasa koyucu, her çeşit mali yükümlüğün kanunla konulmasını buyururken keyfi ve takdiri uygulamayı önlemeyi amaçlamıştır. Kanun koyucunun yalnız konusunu belli ederek bir mali yükümlüğün ilgililere yükletilmesine olur vermesi, bunun kanunla konulmuş sayılabilmesi için yeter neden olamaz. Mali yükümlüğün matrah ve oranları, tarh ve tahakkuku, tahsil usulleri, yaptırımları, yukarı ve aşağı sınırları gibi çeşitli yönleri vardır. Bir mali yükümlüğün bu yönleri dolayısıyla yeterince çerçevesizliği kişilerin sosyal ve ekonomik durumlarını hatta temel haklarını etkileyecek keyfi uygulamalara yol açabilmesi mümkündür. Bu nedenle mali yükümlüğün temel öğeleri de açıklanarak ve sınırları kesin çizgilerle kanunlarla düzenlenmelidir. <http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, (erişim tarihi: 23.11.2018), Anayasa Mahkemesinin, 2.9.1987 gün ve E:1987/20, K:1987/17 sayılı kararı.

²⁷³ Bireysel başvuru üzerine verdiği bir kararında Anayasa Mahkemesi, Türk Hukukunda vergisel yükümlülüğün mutlaka kanunla konulmasını zorunlu tutan Anayasa hükmünün, vergi yoluyla mülkiyet hakkına yönelik müdahaleler karşısında kişilere Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine göre daha üst düzey bir koruma sağladığını belirtmiştir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, mülkiyet hakkına vergi yoluyla yapılan müdahalelerde ilk incelenmesi gereken ölçüt olarak hukuka dayalı olmayı öngörmektedir. Buna göre iç hukukta müdahaleye ilişkin yeterince ulaşılabilir ve öngörülebilir kuralların bulunması yeterlidir. AİHM hukukiliği geniş yorumlayarak, kanun altı düzenlemelerin, istikrar kazanmış yargı kararlarına dayanan içtihat yoluyla geliştirilmiş ilkelerin ve hatta örf ve adet hukukunun da hukukilik şartını karşılayabildiğini kabul ederken, Anayasa, tüm sınırlandırmaların mutlak manada kanunla yapılacağını öngörerek Sözleşme’den daha güvenceli bir koruma sağlamaktadır. <http://kararlabilgibankasi.anayasa@gov.tr>, (erişim tarihi: 23.11.2018), Anayasa Mahkemesinin, 12.11.2014 gün ve B.No:2014/6192 sayılı bireysel başvuru kararı; Yukarıda değinilen tüm ilkeler aslında birbirini tamamlayan, bağlantılı ve iç içe geçmiş durumdadır. Anayasa Mahkemesi bu durumu şöyle ifade etmiştir: Genellik ilkesi, sosyal sınıf farkı gözetmeksizin herkesin elde ettiği gelir, servet ya da harcamalar üzerinden vergi ödenmesini amaçlar. Mali güce göre vergilendirme ise, verginin kişilerin ekonomik ve kişisel durumlarına göre alınmasıdır. Bu ilke, mali gücü fazla olanın, mali gücü az olana oranla daha fazla vergi ödemesi gereğini belirler. Mali gücün tanımı Anayasa’da bulunmamakla birlikte, genellikle ödeme gücü anlamında kullanılmakta, kamu maliyesi yönünden ise gelir, servet ve mali gücün göstergeleridir. Verginin mali güce göre alınması aynı zamanda vergide eşitlik ilkesinin uygulama aracıdır. Vergide eşitlik ilkesi, yükümlülerin vergi ödeme güçleri dikkate alınmak suretiyle vergilendirmenin yapılmasını öngörür. Başka bir deyişle, kişilerin genel vergi yüküne kendi ödeme güçlerine göre katılmalarıdır. Bu durumda, Anayasa’da öngörülen verginin “mali güce göre ödenmesi”, “herkesin vergi ödemesi” ilkesiyle birlikte vergilendirmede adalet ve eşitlik ilkesine uygunluğu gösterir ve sosyal devletin en etkin uygulama aracını oluşturur. Vergi yükünün adaletli ve dengeli dağılımı bu ilkelere uyularak sağlanır. Vergide eşitlik ilkesi, mali gücü aynı olanların aynı, farklı olanların ise ayrı oranda vergilendirilmesidir. <http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, (erişim tarihi: 23.11.2018), Anayasa Mahkemesinin, 6.7.1995 gün ve E:1994/80, K:1995/27 sayılı kararı.

vergisi tartişmalarında bahsi geçen uygulama 3194 sayılı İmar Kanunu'na bir madde eklenmek suretiyle getirilmek istenilmektedir. Bu tip düzenlemeler uygulamada çok büyük sıkıntılara yol açmaktadır.

9. Diğer

Buraya kadar vergilendirmeye ilişkin temel kavramlar ve vergilendirme yetkisinin tabi olduğu anayasal ilkeler üzerinde duruldu. Bu başlık altında, modelin anlaşilabilirliğinin artırılabilmesi bakımından açıklanmasında fayda görülen vergilendirmeye ilişkin önemli birkaç kavrama daha değinilecek ve kentsel toprak rantı vergisinin söz konusu kavramlar karşısındaki durumu ortaya konmaya çalışılacaktır.

9.1. Vergi Yükü

Karşılıksız bir ödeme olması nedeniyle, vergi bir yük olarak algılanmaktadır. Verginin, yalnızca ödeyenler açısından değil, aynı zamanda toplum açısından da bir yük olduğu kabul edilmektedir. Çünkü, devlet her yıl gayrisafi milli hasılanın belli bir kısmını vergilendirme yoluyla kamuya aktarmaktadır.²⁷⁴

Kentsel toprak rantı vergisi nominal bir servet vergisi olduğundan kişiler açısından (gelir ve harcamalar üzerinden alınan vergilerde olduğu kadar) yük oluşturmayacaktır. Ortada emek ve üretim olmadığından, haksız bir şekilde elde edilen rantın bir kısmının kamuya aktarılması kamuoyunda da bir rahatsızlık yaratmayacak, yani toplum açısından bir yük teşkil etmeyecektir.

9.2. Vergi Kapasitesi ve Vergi Gayreti

Vergi kapasitesi, bir ülkenin vergilenebilir ekonomik potansiyelini anlatır.²⁷⁵ Toplumun, kamu giderlerinin karşılanması bakımından vergiye dayanma gücünün sınırlarını ifade eden bu kavram, teorik olarak mükelleflerin yaşamlarını idame ettirmeye yetecek

²⁷⁴ Pehlivan, *a.g.e.* s. 160.

²⁷⁵ *Anılan kaynak*, s. 156.

finansal gücünün üzerindeki kısmı yansıtmaktadır.²⁷⁶ Kentsel toprak rantı vergisi bakımından oldukça yüksek bir vergilenebilir kapasitenin varlığından söz edilebilir.

Vergi gayreti ise, bir ülkedeki vergi yükünün o ülkenin toplam vergi kapasitesine oranını ifade eder.²⁷⁷ Vergi gayretini etkileyen unsurlar, vergi idaresi, mali mevzuat ve yargının etkinliği, mükelleflerin vergiye karşı duydukları tepkiler ve eğitim düzeyleridir.²⁷⁸ Vergi oranlarının yükseltilmesi her zaman vergi gelirlerinin artmasını sağlamaz. Çünkü, vergi oranlarında yapılacak bir yükseltme vergiden kaçınmayı ve kaçakçılığı teşvik etmek suretiyle vergi gelirlerini düşürebilir.²⁷⁹

Kentsel toprak rantı vergisi olarak tahsil edilen tutarların büyük bir kısmı veya tamamının yerel yönetimlere aktarılması vergi gayretini artırıcı bir unsur olacaktır. Örneğin, Kolombiya’da benzer uygulamalar kent sakinleri ve mülk sahipleri arasında büyük bir desteğe sahiptir. Özellikle fayda ile vergi ödeme gayreti arasında net bir bağlantı olduğu görülmektedir. Emlak vergisi oranından daha yüksek bir orana sahip olmasına rağmen vergi uyumluluğu daha fazladır. Ödenen vergilerin geri dönüşünün somut olarak gözlemlenmesi vergiyi meşrulaştırarak vergi gayretini artırmaktadır. Kamuoyunda güven oluşturulur ve alınan vergilerin halka yatırım olarak döndüğü gösterilirse yaşam kalitesinde meydana gelen artışı hisseden halk vergiye karşı olumsuz bir tepki geliştirmeyecektir.

9.3. Vergiden Kaçınma ve Vergi Kaçırma

Vergiden kaçınma, vergiyi doğuran olaya neden olunmaması suretiyle vergi yükünün dışında kalma çabalarını ifade etmektedir. Mükelleflerin, vergi kapsamında olmayan kaynaklardan kazanç ya da irat elde etmeye çalışmaları ya da vergi dışı servet

²⁷⁶ Akdoğan, *a.g.e.* s. 188.

²⁷⁷ Bilici, Bilici, *a.g.e.* s. 157.

²⁷⁸ Akdoğan, *a.g.e.* s. 189.

²⁷⁹ Pehlivan, *a.g.e.* s. 162. – Vergilemenin sınırı konusunda en önemli görüş arz yönlü iktisatçı A. Laffer’e aittir. Kendi adıyla anılan eğri üzerinden açıkladığı görüşünde Laffer vergilemede optimal noktanın aşılması durumunda vergi oranlarında artış yapılsa dahi vergi hasılatının düşeceğini söyler. (Verginin gelir/ikame etkileri)

unsurlarına yönelmeleri vergiden kaçınmaya neden olur. Vergiden kaçınma kanunlara aykırı bir durum değildir. Özellikle çok yüksek oranlı vergi uygulamaları vergiden kaçınmayı teşvik eder.²⁸⁰

Vergiden kaçınma yasaldir; kanunlarda yer alan boşluklardan faydalanarak vergi dışı kalmayı sağlar. Bu nedenle, kentsel toprak rantı vergisi kanunu olabildiğince vergiden kaçınmayı önleyecek şekilde hazırlanmalıdır. Öte yandan, vergi dışı kazanç, irat ve servet unsurlarına yönelme (kaynakların üretim ve istihdamı artıracak alanlara kaydırılması) kentsel toprak rantı vergisiyle gerçekleştirilmek istenen amaçlardan biri olduğundan, bu haliyle vergiden kaçınma istenen bir durum olacaktır.

Mükellefler, bazen de yasal olmayan yollara başvurarak vergi kaçırmaya çalışabilmektedir. Vergi kaçırma, vergi borcu doğmuş olmasına rağmen, vergi kanunlarına aykırı düşen hareketlerle, verginin hiç ödenmemesi veya kısmen ödenmesidir.²⁸¹ Gelişmiş ülkelerde ortalama %7, gelişmekte olan ülkelerde %25 civarında seyreden kaçakçılık oranının Türkiye’de %35-40 civarında olduğunu, yapılan çok sayıda istatistiki çalışma ve vergi idaresinin denetim sonuçları göstermektedir.²⁸²

Vergi kaçırma hukuksuzdur. Kentsel toprak rantı bakımından özellikle, eylemli spekülör olarak tanımlanan ve kenti gereksiz yere büyümeye zorlayan, bunun için baskı yapan, illegal yollara başvuranların vergi kaçırma konusunda da aynı yollara başvurmalarını beklemek yanlış olmayacaktır. Ancak, kentsel toprakların vergilendirilmesi söz konusu olduğunda, bunların kaçırılması, küçültülmesi veya gizlenmesi mümkün olmadığından kaçakçılığın engellenmesi konusunda en önemli etken vergi idaresinin etkinliği olacaktır.

²⁸⁰ Akdoğan, *a.g.e.* s. 174.

²⁸¹ *Anılan kaynak*, s. 175.

²⁸² Bilici, Bilici, *a.g.e.* s. 161.

9.4. Verginin Yansıması ve Yerleşmesi

Verginin yansıması, üzerine vergi borcu düşen bir kişinin, ödediği/ödeyeceği vergiyi, kısmen veya tamamen başkasına devretmesidir. Mal ve hizmet satışında bulunan kimselerin ödemiş oldukları vergiyi kendilerinden mal ve hizmet talep eden alıcılara devretmeyi başarmaları durumunda ileriye doğru; alıcıların, satın almak istedikleri mal ve hizmetlerin fiyatını aşağıya çekerek, verginin satıcı üzerinde kalmasını sağlamaları durumunda ise geriye doğru yansımadan söz edilir. Geriye doğru yansımanın gerçekleşmesi ileriye doğru yansımaya göre çok daha zordur.²⁸³

Bir kısım vergilerin yansıtılması kolay olurken, diğer bir kısım vergilerin yansıtılması son derece güçtür. Dolaylı vergilerin, yani mal ve hizmet satışları üzerinden alınan vergilerin, gelir ve servet üzerinden alınan dolaysız vergilere göre daha kolay yansıdığı söylenebilir. Gerçekten mal ve hizmet satışında vergilerin satış fiyatına eklenerek devredilmesi kolayken, elde edilen gelir üzerinden ya da mülkiyet hakkına sahip olmaktan dolayı alınan vergilerin yansıtılması daha güçtür.²⁸⁴

Ödenen veya yansıtılan bir verginin, herhangi bir kişi ya da kesim üzerinde kalması verginin yerleşmesini ifade eder. Verginin üzerine yerleştiği kişi, vergi taşıyıcısı ya da yüklenicisi olarak da nitelendirilir.²⁸⁵

Uzun vadeli yatırım aracı olarak rantın kullanımı söz konusu olduğunda, yapay yüksek değerlerin keyfini hem satıcı hem de alıcı (ki, ileride o da benzeri yüksek fiyattan satabilsin) karşılıklı olarak çıkarmak isteyebilir. Tüm sistem (kent/semte) temelinde ortaklaşa bir “zımnî sosyal anlaşma” yapılmış gibidir. Alıcı ve satıcının birlikte memnun olduğu yüksek değerler üzerinden oynanan al-sat oyunu, bu süreçte ortaya çıkan ticaret ve karşılıklı bilerek kandırma durumu kent açısından sağlıklı olmayan

²⁸³ Pehlivan, *a.g.e.* s. 164.

²⁸⁴ *Anılan kaynak*, s. 168.

²⁸⁵ *Anılan kaynak*, s. 165.

spekülatif amaçlı rant oluşumuna neden olur. (Özellikle kent düzenindeki bozulma ve alt ve orta gelir grupları açısından) Yüksek talep varmış gibi sosyal yapay kıtlık yaratılmıştır. Arz-talep mekanizmasının da alt üst edildiği, herkesin nemalandığı danışıklı bir dövüş söz konusudur. Hele ki, bu hayali işleyiş biçimi devlet destekli hale getirildiyse (ucuza özelleştirilen kamu arazileri, kaynaklar ve/veya örneğın kentsel dönüşüm yoluyla bazı gruplara imtiyaz sağlanması neticesinde mesnetsiz kullanım değışikliği sağlanması gibi) işın içinden çıkılmaz bir “haksız kazanç” noktasına ulaşılır. Alıcı-satıcı arasındaki karşılıklı mutabakat ve yerel yönetimler ile devletin düzenleyici müdahale gücünü kullanması sonucu spekülatif rant çıtasının yüksek düzeylere çıkması Türkiye’de sıkça gözlemlenen bir durumdur. Böylesi bir sanal alemde, emlak (gayrimenkul) fiyatları yükseldikçe taleplerin düşmesi gerekirken, tersine gittikçe şaşkırtıcı şekilde artması, speklatörlük yapan herkesin fayda gördüğü spekülatif davranışlara ve zımnı toplumsal mutabakata dayanmaktadır. Bu aşamada, gerçek alıcı-satıcı ile spekülatör arasında kesin bir ayırım yapmak gerekir. Gerçek alıcı-satıcı spekülatif eyleme girmeyendir. Speklatör de yatırımcı değil, sürekli alan-satandır.²⁸⁶ Bu açıklamaların verginin yansması ve yerleşmesi bakımından önemi şudur: spekülatif amaçla al-sat yapan spekülatörler bakımından verginin kimin üzerinde kaldığının pek önemi yoktur. Aldığı fiyatın çok daha fazlasına satacağı inancıyla gayrimenkulü alanlar vergiyi yeni alıcıya yansıtacaklarını düşüneceklerdir. Alanın ve satanın memnun olduğu böyle bir düzen içerisinde verginin yansması ve yerleşmesi ancak gerçek alıcı ve satıcılar yönünden önem kazanır. Yüksek oranlı kentsel toprak rantı vergisi rant düzeylerini azaltarak gayrimenkul fiyatlarını olması gereken, makul düzeylere çekeceğinden gerçek alıcı ve satıcılar yönünden bir kayıp söz konusu olmayacaktır.

²⁸⁶ Duvarcı, *a.g.e.* s. 125, 126.

9.5. Verginin Amortismanı ve Kapitalizasyonu

Verginin amortismanı, üzerine konulan vergi dolayısıyla gelir getiren bir menkul ya da gayrimenkulün değerinin azalmasını ifade eder. Bu durumda, alıcı kendisinin ödeyeceği bir vergiyi, gayrimenkulün fiyatını aşağı çekerek amorti etmiş olmaktadır. Verginin kapitalizasyonu ise üzerindeki verginin kaldırılması sonucunda gelir getiren menkul ya da gayrimenkulün değerinin artmasıdır.²⁸⁷

Spekülatörlerin sürekli (piyasa doyuma ulaştığında dahi) yap-satçı mekanizmayla gayrimenkul ticareti yapmaları veya reel üretimden uzak al-sat yapmaları belli bir noktadan sonra kendi taleplerini yaratması boyutuna varır. Sonuçta, ekonomik açıdan bir balon yaratılmaktadır. Zira, yaratılan talep ve fiyatlar sanaldır.²⁸⁸ Kentsel toprak rantı vergisi nedeniyle gayrimenkulün gerçek değerinin azalması yani, verginin amortismanı söz konusu olmaz; yalnızca, sanal olarak oluşmuş şişkin fiyatlar olması gereken düzeye biraz daha yaklaşmış olur. Yine, anılan yapay fiyatlar vergiden bağımsız olarak kendi iç dinamikleri üzerinden belirlendiğinden verginin kaldırılması hali de (düzgün işleyen piyasalarda olması gerektiği gibi) verginin kapitalizasyonuna neden olmayacaktır. Çünkü, gayrimenkulün değeri zaten olması gerekenin çok çok üzerindedir.

9.6. Vergi Bilinci ve Vergi Ahlakı

Kamu hizmetlerinin gerçekleştirilmesi bakımından verginin önemini bilen toplum bireylerinin, vergi ile ilgili ödevlerini yerine getirmedeki istekliliklerinin düzeyine vergi bilinci denilmektedir. Vergi bilinci, toplumun genel eğitim düzeyi, vergiyle ilgili eğitim faaliyetlerinin etkinliği, vergi idaresinin bu konudaki faaliyet ve uygulamaları, toplanan kaynakların kullanılmasındaki etkinlik, vergiyle ilgili düzenlemelerin vergi ilkelerine uygunluğu, gibi faktörler tarafından belirlenir. Bireysel davranışlar oluşumuna katkı

²⁸⁷ Pehlivan, *a.g.e.* s. 174.

²⁸⁸ Duvarcı, *a.g.e.* s. 151.

vermekle birlikte, vergi bilinci; toplumsal bir nitelik taşır ve uygulamanın başarısı genelleşen tavır ve davranışlara bağlıdır.

Vergi ahlakı ise, mükelleflerin vergi yasalarından doğan yükümlülüklerini gerçeğe uygun bir şekilde yerine getirme konusundaki davranışlarının düzeyini ifade eder. Vergi bilinciyle iç içe geçen bu kavram, vergilendirmeye ilişkin yükümlülüklerin olması gerekene uygun bir şekilde yerine getirilmesiyle anlam kazanır. Toplumun, bir verginin gerekliliği konusunda etkin bir şekilde bilgilendirilmesi ve yapılan düzenlemelerin temel vergilendirme ilkelerine olan uygunluğu, vergi ahlakının oluşumu bakımından altyapı niteliğindedir.²⁸⁹

Toplumda genel olarak var olan ahlak sorunu özelde vergi alanına da yansımaktadır. Niteliği gereği “hiçbir emek ve çaba harcamadan” yüksek kazanç sağlamayı olanaklı kılan kentsel toprak rantının toplumun hemen hemen her kesiminde, yaşamın bütün yönlerinde “emek ve çaba harcamadan kazanma” arzusunu kamçıladığı daha önce belirtilmişti. Bu sayede pekişen ahlaki erozyon daha sonra vergi konusunda da ahlaksızlığı beslemekte ve büyük bir kısırdöngü meydana gelmektedir. Önerilen vergi yoluyla toplumun neredeyse tamamında hakim olan ahlaki çöküntü ve kolaycılık anlayışının bir nebze de olsa önüne geçilebilmesi hedeflenmektedir.

²⁸⁹ Akdoğan, *a.g.e.* s. 194.

SONUÇ

Kapitalizmin doğuşu ile mülkiyet hakkı bağlamında kendiliğinden ortaya çıkan bir olgu olarak kabul edilebilecek “doğal rant”, zamanla “sağlanan, bölüştürülen” bir olguya dönüşmüş, son dönemlerde ise sistematik bir biçimde “spekülatif rant” biçiminde kollarını hale gelmiştir. Kamusal otorite rantı yaratıp dağıtır hale gelirken, rantiyer olarak tabir edilen bir kesim de legal ya da illegal yollardan söz konusu mekanizmaya müdahil olmuştur. Önlenmesi, önlenemiyorsa kamuya aktarılması gereken rant, işte bu “yapay/spekülatif” ranttır.

Rantı yaratan mekanizmanın onun haksızlığını kabul edip önlemesini beklemek makul bir yaklaşım olmaz. Yine, aynı oranda olmamakla birlikte yaratılan rantın yeniden kamuya kazandırılmasını ummak da çok ussal olmayacaktır. Bu bağlamda, kentsel toprak rantının kamuya kazandırılması için gerekli ilk ve en önemli koşul bu yönde oluşacak toplumsal ve siyasi iradedir. Türkiye’de bu konuda geçmişte yapılmış, hali hazırda var olan ve getirilmesi düşünülen uygulamalara bakıldığında, rantın önlenmesine ilişkin hiçbir mekanizma öngörülmediği, oluşan rantın kamuya aktarılması noktasında da son derece sınırlı düzenlemeler yapıldığı görülmektedir. “Rant vergisi” tanımına en çok yaklaşan iki uygulamadan biri olan 1930 tarihli ve 1580 sayılı Belediye Kanununda “Şerefiye”, 1948 tarihli ve 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda “Değerlenme Resmi” adıyla düzenlenen uygulama 1981 yılında; 1970 yılında yürürlüğe giren 1318 sayılı Finansman Kanunu ile getirilen gayrimenkul kıymet artışı vergisi ise 1982 yılında kaldırılmıştır. 80’li yıllarda esmeye başlayan liberalleşme rüzgarlarının bu konuda etkili olduğu düşünülmektedir. Devrim arabaları örneğinde olduğu üzere çok da geçerli olmayan sebeplerle uygulama imkânı kalmadığından bahisle kaldırılan iki uygulama günümüze kadar devam ettirilseydi, Türkiye bugün gayrimenkul kıymet artışlarının vergilendirilmesi hususunda çok büyük tecrübe sahibi olur, günümüz teknolojisi ile uygulamada yaşanan aksaklıklar da kolayca çözülebilirdi.

İlk ve en önemli koşul sağlandıktan, yani toplumsal ve siyasal irade ortaya konduktan sonra rantın kamuya kazandırılmasına ilişkin olarak hangi aracın kullanılacağına belirlenmesi yalnızca bir tercih meselesi haline gelmektedir. Zaten, çeşitli ülke örneklerine bakıldığında siyasal, toplumsal, kültürel yapı ve tercihler çerçevesinde pek çok farklı uygulama bulunduğu; hatta, Kolombiya örneğinde olduğu üzere, üniter yapıya sahip ülke içerisinde farklı kentler için farklı modeller geliştirildiği görülmektedir. Ancak, tercihi ne olursa olsun ülkeler bakımından sonuç değişmemekte, bu yolla kamusal hizmetlerin finansmanı bakımından büyük tutarlarda gelir sağlanmaktadır.

Bu çalışmada, rantın kamuya aktarılması konusunda uygun aracın vergilendirme olduğu kabul edilmiş ve özellikle mevcut uygulamalarda bulunan eksiklik ve yaşanan sorunlardan hareketle vergilemeye ilişkin temel kavram ve ilkeler çerçevesinde olması gereken bir “Kentsel Toprak Rantı Vergisi” modeli geliştirilmeye çalışılmıştır. Anılan verginin, anlam ve içeriğiyle “gerçek”, özel, nominal ve olağan bir servet vergisi olması öngörülmüştür. Verginin konusu, Türkiye sınırları içinde bulunan kentsel topraklar üzerinden elde edilen rantlardır. Kentsel toprak tabiri, imar parseli haline getirilen ve imar planı gereğince üzerinde imar hakkı tanınan toprakların (arsaların) yanı sıra henüz arsa haline gelmemiş, kentsel altyapı sistemiyle ilişkisi bulunmayan, imar hakkı verilmemiş, ancak verilme olasılığı yüksek olan arazileri de kapsamaktadır. Kentsel toprak rantı ise, sahiplerinin hiçbir emek ve çaba harcamaksızın çeşitli imar uygulamaları nedeniyle kentsel toprak mülkiyeti yoluyla toplumsal artıktan aldıkları payı ifade etmektedir. Kamusal faaliyetler dışındaki etkenlerden kaynaklanan değer artışları verginin konusuna girmemektedir. Ayrıca, mevcut uygulamalar nedeniyle aynı konu üzerinden birden fazla vergi alınmasını önlemek adına kentsel toprak rantı üzerinden yalnızca kentsel toprak rantı vergisi alınmasını sağlayacak düzenlemelerin

yapılması gerekmektedir. Aksi halde, mükelleflerin vergiye karşı direncinin güçleneceği; vergi kayıp ve kaçığının artacağı unutulmamalıdır.

Vergiyi doğuran olay verginin konusunu teşkil eden rantın elde edilmesidir. Rantın oluşmadığı, henüz elde edilmediği durumlarda vergiyi doğuran olay gerçekleşmemiş olacaktır. Kentsel toprak rantını elde eden gerçek veya tüzel kişilerin mükellefi olduğu kentsel toprak rantı vergisinin, %50, 60, 70 gibi yüksek ve kademeli biçimde artan oranlı olması öngörülmektedir.

Genellik ilkesine uygun olarak rant elde eden tüm kentsel toprak sahiplerini kapsamına alan bu vergi, artan oranlı tarifesi nedeniyle değişen rant tutarlarını esas alarak mükellefler arasında ekonomik durumları yönünden ayırıştırma yapmak suretiyle hem yatay hem de dikey eşitliği sağlamaya uygun olacaktır. Tapu harcı, harcamalara katılma payı ve değerlendirme resmi gibi diğer uygulamalardan farklı olarak karşılıksız ve genel olması nedeniyle kamu giderlerine anonim bir katılma payı olma niteliğine sahiptir. Nominal bir servet vergisi olarak, elde edilen rant tutarındaki eksilme dışında servette bir azalmaya neden olmayacağından uygulamada hem ödeme gücünün tespiti, hem de ödeme anlamında bir sorun yaratmayacaktır. Elde edilmesi aşamasında haksızlığı ortaya konmuş olan kentsel toprak rantının vergilendirilmemesi var olan haksızlığı daha da artıracığından önerilen vergi, vergi yükünün adaletli ve dengeli olarak dağılımının sağlanmasına katkı vermesinin yanında, adil bir gelir dağılımı ve sosyal adalet ilkelerinin gerçekleştirilmesine de yardımcı olacaktır.

Ayrıca, Türkiye'deki mevcut uygulamalara alternatif olarak düşünülen bu vergi ile diğer vergilerin oranları düşürülebilecek hatta tamamen kaldırılabilir. Önerilen verginin tahsil maliyetinin düşük, verimli, arsa spekülasyonlarını önleyici, sermayeyi diğer yatırım alanlarına kaydırması yönüyle üretimi ve kalkınmayı teşvik edici, gelir dağılımındaki adaletsizlikleri azaltıcı, toplumdaki kolaycılık anlayışını sarsıcı

etkilerinin olacağı; aynı zamanda, kentlerin sağlıklı gelişimine ve düzgün bir kentsel dokunun oluşumuna aktif bir müdahale aracı olarak da kullanılabilceği düşünülmektedir.

Kentsel toprak rantı vergisi nominal bir servet vergisi olduğundan kişiler açısından (gelir ve harcamalar üzerinden alınan vergilerde olduğu kadar) yük oluşturmayacaktır. Ortada emek ve üretim olmadığından, haksız bir şekilde elde edilen rantın bir kısmının kamuya aktarılması kamuoyunda da bir rahatsızlık yaratmayacak, yani toplum açısından bir yük teşkil etmeyecektir. Öte yandan, özellikle, eylemli spekülör olarak tanımlanan ve kenti gereksiz yere büyümeye zorlayan, bunun için baskı yapan, illegal yollara başvuranların vergi kaçırma konusunda da aynı yollara başvurmalarını beklemek yanlış olmayacaktır. Ancak, kentsel toprakların kaçırılması, küçültülmesi veya gizlenmesi mümkün olmadığından kaçakçılığın engellenmesi konusunda en önemli etken vergi idaresinin etkinliği olacaktır.

Toplumda genel olarak var olan ahlak sorunu özelde vergi alanına da yansımaktadır. Niteliği gereği “hiçbir emek ve çaba harcamadan” yüksek kazanç sağlamayı olanaklı kılan kentsel toprak rantı, toplumun hemen hemen her kesiminde, yaşamın bütün yönlerinde “emek ve çaba harcamadan kazanma” arzusunu kamçulamaktadır. Bu sayede pekişen ahlaki erozyon daha sonra vergi konusunda da ahlaksızlığı beslemekte ve büyük bir kısırdöngü meydana gelmektedir. Önerilen vergi yoluyla toplumun neredeyse tamamında hakim olan ahlaki çöküntü ve kolaycılık anlayışının bir nebze de olsa önüne geçilebilmesi hedeflenmektedir.

Ülke uygulamaları ele alınırken Kolombiya geleneğinde “eğer bir işte alın teri yoksa o işten elde edilecek kazancın pek makbul olmadığı” inanınin hakim olduğu belirtilmişti. Bu anlayışın geleneksel toplum yapımızda Kolombiya’da olduğundan çok daha sağlam temellerinin bulunduğu düşünülmektedir. Veysel misali sadık yâri,

Mevlana misali tevazu ölçüsü olarak gördüğü, oradan gelip oraya döneceğine inandığı, vatan, ülke deyip uğruna şehitler vermekten çekinmediği, yağmur sonrası kokusunu içine çektiği, ana dediği toprağın toplumumuz açısından nasıl olup da üzerinden spekülasyon yapmak suretiyle haksız kazanç elde edilebilecek bir metaya dönüştüğünün sebeplerinin araştırılması gerekir. Toplum tarafından emek, alın teri, hak, adalet gibi kavramların hatırlanarak, eskiden olduğu haliyle günlük yaşamın merkezine yerleştirilmesi belki de rantın önlenmesi bakımından en etkili çözüm yolu olacak; böylelikle rantın kamuya aktarılması gibi bir sorun da kalmayacaktır.



KAYNAKÇA

Kitaplar ve Makaleler

AKÇEŞME, Halil, *İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar – 18. Madde Uygulaması*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 2006.

AKDOĞAN, Abdurrahman, *Kamu Maliyesi*, Gazi Kitabevi, Ankara, 2014.

AKILLIOĞLU, Tekin, “Kamu Yararı Üzerine Düşünceler”, *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi*, Yıl:9, Cilt:1-3, 1988, s. 11-22.

AKIN, Emel, *Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2007.

AKYÜZ, Yılmaz, *Sermaye Bölüşüm Büyüme*, AÜSBF Yayınları No:453, İkinci Baskı, Ankara, 1980.

ALAGÖZ, Gülistan, “Kafama Göre Dönemi Bitiyor”, *Hürriyet*, 29.11.2018.

ALKAN, Adil, “Kentsel Rantların Vergilendirilmesinde Kolombiya Uygulaması Türkiye İçin Bir Örnek Olabilir mi?”, *Vergi Dünyası*, Yıl:37, Sayı:439, Mart 2018, s. 35-48.

ALKAN, Adil, *Teoride ve Uygulamada Kentsel Rantların Vergilendirilmesi*, (Yayımlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2017.

ARAL, Uluer, “Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi İle İlgili Bir Sorun”, *Vergi Dünyası*, Yıl:1, Sayı:11, 1982, s. 10-14.

ARIN, Tülay, “Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahaleleriyle İlgili Genel Bir Değerlendirme”, *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası*, Özel Sayı, 1982-1, s. 269-313.

ASLAN, Memduh, “Kentsel Rantların Vergilendirilmesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı:3, 2014, s. 117-134.

ATAN, Başak, *Transferring Urban Rent to the Public: Land Value Taxation*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Sabancı Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2014.

AYKUT, Murat, *Kent Mekânındaki Dönüşümlerin Planlama, Mülkiyet ve Rant Bağlamında İrdelenmesi Beşiktaş Örneği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2010.

AYMAN GÜLER, Birgül, *Yerel Yönetimler: Liberal Açıklamalara Eleştirel Yaklaşım*, TODAİE Yayını, Ankara, 1992.

BELLEK, Münir, “Bir Öneri: Rant Vergisi”, *Lebib Yalkın Mevzuat Dergisi*, Sayı:47, Kasım 2007, s. 7-10.

BİLGİNOĞLU, Faruk, “Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler ve Vergi Oranlarının Uygulanması”, *Vergi Dünyası*, Yıl:1, Sayı:3, 1981, s. 15-19.

BİLİCİ, Nurettin, BİLİCİ, Adem, *Kamu Maliyesi*, Savaş Yayınevi, 5. Baskı, Ankara, 2015.

“Bina, Arazi ve Arsalar Üzerinden Alınan Vergiler (Emlak Vergisi ile Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi Arasındaki İlişki)”, *Ankara Muhasebe ve Vergi Dergisi*, Cilt:1, Sayı:8, 1972, s. 285-290.

BULUTOĞLU, Kenan, *Türk Vergi Sistemi*, Fakülteler Matbaası, 5. Basılış, İstanbul, 1976.

ÇAĞAN, Nami, *Vergilendirme Yetkisi*, Kazancı Hukuk Yayınları, İstanbul, 1982.

ÇELİK, Abdullah, “Ranta Dayalı Vergileme”, *Vergi Dünyası*, Sayı:177, Mayıs 1996, s. 81-85.

ÇELİKKAN, Erdinç, “Yüzde 40 Rant Vergisi”, *Hürriyet*, 10.12.2014.

DEĞİRMENDERELİ, Ali, “Rant Vergisi Tartışmaları Bağlamında Kentsel Rantın Vergilendirilmesi Konusundaki Gelişmeler ve Bir Çözüm Önerisi”, *Yalova Üniversitesi Paradigma Dergisi*, Cilt:1, Sayı:1, Haziran 2016, s. 47-61.

DİNLER, Zeynel, *İktisada Giriş*, Ekin Kitabevi, Bursa, 2008.

DOĞANAY, Ümit, “Toplum ve Kamu Yararı Kavramları”, *Mimarlık Dergisi*, Sayı:7, Temmuz 1974, s. 5-6.

DOĞRU, Osman, NALBANT, Atilla, *İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi Açıklama ve Önemli Kararlar 2. Cilt*, Pozitif Matbaa, Ankara, 2013.

DUVARCI, Yavuz, *Rantın Elli Tonu Kentsel Rant Kavramını Yeniden Düşünmek ve Planlama Pratiğindeki Yeri*, Gece Kitaplığı, Ankara, 2018.

DYE, Richard F., ENGLAND, Richard W., “Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation”, *Policy Focus Report*, Lincoln Institute of Land Policy, 2010, s. 1-32.

ERTÜRK, Hasan, SAM, Neslihan, *Kent Ekonomisi*, Ekim Basım Yayın Dağıtım, 5. Baskı, Bursa, 2016.

FOLDVARY, Fred E., “The Ultimate Tax Reform: Public Revenue From Land Rent”, *CSI Policy Study*, Santa Clara University, January 2006, s. 1-36.

“Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi”, *Ankara Muhasebe ve Vergi Dergisi*, Cilt:1, Sayı:8, 1972, s. 291-297.

GERAY, Cevat, “Rantçılığa Yenik Düşen Kentsel Gelişme Yöneltilerimiz”, *Mülkiye*, Cilt:XXX, Sayı:250, s. 145-155.

GÜRPINAR, Bünyamin, YILDIZ, Fazlı, “Türk Anayasal Sistemindeki Vergilendirme İlkelerinin Anayasa Mahkemesi Kararları Perspektisinden Analizi”, *Prof. Dr. Mualla Öncel’e Armağan Cilt II*, Ankara Üniversitesi Yayınları No:243, Ankara, 2009.

HARVEY, David, *Kent Deneyimi*, (çev. E. Soğancılar), Sel Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2017.

HARVEY, David, *Sosyal Adalet ve Şehir*, (çev. M. Moralı), Metis Yayınları, Ankara, 2003.

HARVEY, David, *The Limits to Capital*, Blackwell - Oxford, New York, 1982.

İNAN, Atilla, “Rantın Toplum Kazandırılması”, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, Cilt:6, Sayı:3, Temmuz 1997, s. 122-126.

KAHRAMAN, Tayfun, *Kentlerde Kamu Mülklerinin Satışı ve Devlet Eliyle Kentsel Rant Üretimi: İstanbul Örneği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2010.

KAYA, Fatih, “Gayrimenkul Rantlarının Vergilendirilmesi”, *Vergi Dünyası*, Sayı:361, Eylül 2011, s. 85-92.

KAYA, Fatih, *İktisat Teorisinde Rant*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2014.

KAYA, Fatih, “Değer Artış Payı Adı Altında Rant Vergisi mi Geliyor?”, *Vergi Dünyası*, Sayı:394, Haziran 2014, s. 81-84.

KAZGAN, Gülten, *İktisadi Düşünce Politik İktisadın Evrimi*, Remzi Kitabevi, Ankara, 2016.

KELEŞ, Ruşen, *Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar 1975-1992 (Kentleşme ve Kamu Yararı)*, İstanbul, 1993.

KELEŞ, Ruşen, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi, Ankara, 1998.

KELEŞ, Ruşen, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 15. Baskı, Ankara, 2016.

KELEŞ, Ruşen, *Yerinden Yönetim ve Siyaset*, Cem Yayınevi, 5. Baskı, İstanbul, 2006.

KELEŞ, Ruşen, GERAY, Cevat, EMRE, Cahit, MENGİ, Ayşegül, *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*, Öteki Yayınevi, Ankara, 1999.

KELEŞ, Ruşen, MENGİ, Ayşegül, *Kent Hukuku*, İmge Kitabevi, Ankara, 2017.

KILIÇASLAN, Harun, YAVAN, Sercan, “Rant Vergisi: Avusturya ve İsviçre Örnekleri ve Türkiye’ye İlişkin Bir Değerlendirme”, *AKÜ İİBF Dergisi*, Cilt:XVIII, Sayı:1, Haziran 2017, s. 47-60.

KITTRELL, E. R., “Ricardo and the Taxation of Economic Rents”, *The American Journal of Economics and Sociology*, Vol:16, No:4, July 1957, s. 379-390.

MARX, Karl, *Kapital C.III*, (çev. Alaaddin Bilgi), Eriş Yayınları, İkinci Baskı, 2004.

MARX, Karl, *Ücret, Fiyat ve Kâr*, (çev. Alaaddin Bilgi), Evrensel Basın Yayım, İstanbul, 2006.

MCCLUSKEY, William J., FRANZSEN, Riel C. D., *Land Value Taxation: A Case Study Approach*, Lincoln Institute of Land Policy Working Paper, 2001.

MCCLUSKEY, William, LİM, Lay-Cheng, DAVİS, Peadar, *Land Value Taxation: An International Overview*, School of Built Environment, University of Ulster, 2007.

MENĐİ, Ayşegül, “Kamu Yararı ve Üstün Kamu Yararı”, *Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük*, (Derleyen: Melih Ersoy), Ninova Yayınları, İkinci Basım, İstanbul, 2016.

MÜDERRİSOĞLU, Burcu, *Kentsel Rantın Dönüşümü ve Yerel Yönetimler*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2006.

OCHOA, Oscar Borrero, “Betterment Levy in Colombia Relevance, Procedures and Social Acceptability”, *Land Lines*, Lincoln Insitute of Land Policy, April 2011, s. 14-19.

ONAR, Sıddık Sami, *İdare Hukukunun Umumi Esasları III. Cilt*, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1966.

OYAN, Oğuz, “Kentsel Rantların Vergilendirilmesi”, *Mülkiyeliler Birliği Dergisi*, Sayı:145, Cilt:XVI, Yıl:27, 1992, s. 45-48.

ÖKMEN, Mustafa, YURTSEVER, Hatice, “Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi”, *Maliye Dergisi*, Sayı:158, Ocak-Haziran 2010, s. 58-74.

ÖNCEL, Mualla, KUMRULU, Ahmet, ÇAĞAN, Nami, *Vergi Hukuku*, Turhan Kitabevi, 20. Bası, Ankara, 2011.

ÖZAY, İl Han, BERBEROĞLU, Ahmet, ARABACI, Ali, *Kent ve Çevre Davalarında Kamu Yararı Kavramı ve Uygulanmayan Mahkeme Kararları Paneli*, Ankara Barosu Yayınları, Ankara, 2009.

ÖZTAN, Bilge, *Medeni Hukukun Temel Kavramları*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2005.

ÖZTÜRK, Murat, *Kentsel Toprak Rantı ve İstanbul’da Arsa Değerleri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1992.

- PEHLİVAN, Osman, *Kamu Maliyesi*, Celepler Matbaacılık, Trabzon, 2014.
- SARAÇOĞLU, Fatih, PÜRSÜNLERLİ ÇAKAR, Elif, ÇAKIR, Muharrem, “Rant Vergisi ve Ülkemizdeki Tartışmalar”, *Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Dergisi*, 17(3), s. 83-99.
- SAVRAN, Sungur, *Ricardo'nun Dehası ve Körlüğü, Ekonomi Politikası ve Vergilendirme İlkeleri*, (çev. Tayfun Ertan), Belge Yayınları, İstanbul, 1997.
- SEROZAN, Rona, “Anayasa Mahkemesi Toprak Rantını Koruyor”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt:51, Sayı:4-5-6, Nisan-Mayıs-Haziran, 1977, s. 31-37.
- ŞAHİN, Serdar, *Türkiye'deki Motorlu Taşıtlar Vergisi'nin Servet Vergisi Niteliğinin Değerlendirilmesi Üzerine Bir Araştırma: Denizli İli Örneği*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta, 2018.
- TEKELİ, İlhan, “Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine”, *Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri*, Sarıgerme, 1991, Türkent Yayınları, No:4, Ankara, 1991, s. 128-146.
- TURAN, Abdulmenaf, *Türkiye'de Kentsel Rantın Oluşumu ve Bölüşümü: Devlet Mülkiyetinden Özel Mülkiyete Geçiş*, (Yayımlanmış Doktora Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2008.
- TURHAN, Salih, *Vergi Teorisi ve Politikası*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1998.
- Tüm Vergi Kanunları*, HUZ Akademi Yayıncılık, 37. Baskı, İstanbul, 2018.
- "Türkiye'de Kentsel Çevrenin Biçimlenişinde Plancı ve Mimarın Etkinliği", *Mimarlık Dergisi*, 1976, Yıl:14, Sayı:1, s. 17-20.
- ULUATAM, Özhan, *Kamu Maliyesi*, AÜSBF Yayınları No:413, Ankara, 1978.
- UMAY, M. Akif, “Kentsel Rantlar Nedeniyle Oluşan Gelirlerden Kamunun Pay Alması Gerekmez mi?”, *Mali Kılavuz Dergisi*, Sayı:31, Ocak-Mart 2006, s. 109-112.
- UMAY, M. Akif, “Şehir (Kent) Rantlarının Vergilendirilmesi”, *Yaklaşım*, Yıl:14, Sayı:164, Ağustos 2006, s. 101-104.

UZUN, Bayram, *Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi*, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 2000.

YAKAR ÖNAL, Ayşegül, *Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği*, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2002.

YAKAR ÖNAL, Ayşegül, *Smith'den Ricardo'ya Rant Teorisindeki Değişim*, Maliye Araştırma Merkezi Konferansları 45. Seri, İstanbul, 2004.

YILMAZ, Mustafa, "İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Yıl:2010, Cilt:16, Sayı:3-4, s. 37-83.

İnternet Kaynakları

AKAR PEHLİVAN, Gülşen, *İdari Yargı Açısından Kamulaştırmaz El Atma Sorunu Ve Uyuşmazlık Mahkemesinin Konuya Yaklaşımı*, www.docplayer.biz.tr, (erişim tarihi: 16.1.2019).

DİK, Esra, *Kamu Yararı Anlayışında Değişim Baskısı*, <http://sbed.mku.edu.tr>, (erişim tarihi: 2.11.2018).

HERPS, D., *Land Value Taxation in Australia and Its Potential For Reforming Our Chaotic Tax System*, 1988, www.earthsharing.org.au/herps.html, (erişim tarihi: 16.1.2019).

<http://bilgem.tubitak.gov.tr>, Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısının Kurulumu Projesi Başladı, (erişim tarihi: 18.1.2019).

<https://emlakkulisi.com/resim/dosyalar/OTMxMjY2Mj-imar-kanunu-taslagipdf.pdf>, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı Taslağı, (erişim tarihi: 17.1.2019).

<http://www.henrygeorge.org/rem42.htm#two>, How Much Rent Is There? (erişim tarihi: 15.1.2019).

<http://kararlarbilgibankasi.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 12.11.2014 gün ve B.No:2014/6192 sayılı bireysel başvuru kararı, (erişim tarihi: 23.11.2018).

<http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 18.2.1985 gün ve E:1984/9, K:1985/4 sayılı kararı, (erişim tarihi: 23.11.2018).

<http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 2.9.1987 gün ve E:1987/20, K:1987/17 sayılı kararı, (erişim tarihi: 23.11.2018).

<http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 6.7.1989 gün ve E:1988/39, K:1989/29 sayılı kararı, (erişim tarihi: 23.11.2018).

<http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 7.11.1989 gün ve E:1989/6, K:1989/42 sayılı kararı, (erişim tarihi: 23.11.2018).

<http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 6.7.1995 gün ve E:1994/80, K:1995/27 sayılı kararı, (erişim tarihi: 23.11.2018).

<http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 7.5.2007 gün ve E:2006/169, K:2007/55 sayılı kararı, (erişim tarihi: 23.5.2019).

<http://kararlaryeni.anayasa@gov.tr>, Anayasa Mahkemesinin, 31.5.2012 gün ve E:2011/38, K:2012/89 sayılı kararı, (erişim tarihi: 9.1.2019).

http://www.mimarlarodasiansankara.org/_media/4/3941.pdf, Yapı Denetimi Hakkında Kanun Tasarısı Taslağı, (erişim tarihi: 17.1.2019).

https://pbk.tbmm.gov.tr/dokumanlar/orta_vadeli_program_2015_2017.pdf Orta Vadeli Program (2015-2017), (erişim tarihi: 17.1.2019).

KESKİN, Kemal, *KONUTDER'den Rant Vergisi İçin Yeni Öneri*, www.gayrimenkulhaber.com, (erişim: 27.6.2018).

www.mevzuat.gov.tr, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu (erişim tarihi: 1.11.2018).

www.mevzuat.gov.tr, Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük (erişim tarihi: 9.1.2019).

www.milliyet.com.tr, İstanbul-İzmir Otoyol Güzergahında Gayrimenkul Fiyatları Yüzde 36 Arttı, (erişim tarihi: 21.12.2018).

www.resmigazete.gov.tr, 11.3.1983 tarih ve 17984 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 28.2.1983 tarih ve 83/6122 sayılı Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı, (erişim tarihi: 1.11.2018).

www.resmigazete.gov.tr, 11.10.2014 tarih ve 29142 sayılı Resmi Gazete’de yayımlan Orta Vadeli Mali Plan (2015-2017)’ın Kabulüne Dair 2.10.2014 tarih ve 2014/28 sayılı Yüksek Planlama Kurulu Kararı, (erişim tarihi: 17.1.2019).

www.resmigazete.gov.tr, 5.2.2019 tarih ve 30677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 30 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Genel Kadro ve Usulü Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi , (erişim tarihi: 5.2.2019)

www.tbmm.gov.tr, Anayasa (erişim tarihi: 15.11.2018).

www.tdk.gov.tr, Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlük, (erişim tarihi: 8.9.2018).

YÜCEL, Selçuk, *Kentsel Rantlar ve Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi Teorisi*, <http://selcukyucel.com/makaleler>, (erişim tarihi: 27.6.2018).

ÖZET

İnsanlık tarihi boyunca daima hayatın merkezinde yer alan toprak, özellikle kapitalizmin ortaya çıkışıyla birlikte mülkiyet hakkı bağlamında devredilebilir, kiralanabilir ve dolayısıyla, hiçbir emek verilmeksizin salt ona sahip olunması nedeniyle üzerinden gelir elde edilebilir hale gelmiştir. Başlangıçta tarımsal toprak rantı şeklinde ortaya çıkan bu gelirler, kentlerin hızla büyümesiyle birlikte yerini kentsel toprak rantına bırakmıştır. Oluşumunda siyasi ve idari kararların en az ekonomik etkenler kadar belirleyici olması, kamu eliyle yaratılan söz konusu rantın kamuya kazandırılması gerekliliğini tartışmaya açmıştır. İşte, bu çalışmanın amacı, kentsel toprak sahiplerinin hiçbir emeği olmaksızın kamu eliyle yaratılan rantın yeniden kamuya kazandırılması gerekliliğini ortaya koyduktan sonra bu amacı sağlamaya yönelik araçlardan biri olarak kentsel toprak rantının vergilendirilmesi konusunu ele almaktır. Söz konusu amacın gerçekleştirilebilmesi bakımından mevcut uygulamaların ayrıntılı bir biçimde incelenmesi sonucunda Türkiye’de kentsel toprak rantının doğrudan vergilendirilmesine yönelik bir uygulama bulunmadığı, bu amacı dolaylı yollardan sağlamaya dönük (bazıları günümüzde yürürlükte olmayan) çeşitli uygulamalar olduğu tespit edilmiştir. Anılan uygulamalarda bulunan eksiklik ve yaşanan sorunlardan hareketle vergilemeye ilişkin temel kavram ve ilkeler çerçevesinde olması gereken bir Türkiye için “Kentsel Toprak Rantı Vergisi” modeli geliştirilmeye çalışılmış ve “Kentsel Toprak Rantı Vergisi” önerisi getirilmiştir. Model geliştirilirken vergilendirme ile ilgili temel ilke ve kavramlar açıklandıktan sonra bunların model bakımından taşıdığı anlam ve önem ortaya konmaya çalışılmıştır.

ABSTRACT

The land, which has always been at the center of life throughout the history of humanity, especially with the emergence of capitalism, has become transferable, rentable hence income has become available only because of having it without any effort. These incomes which initially appeared as agricultural land rent, were replaced by urban land rent with the rapid growth of cities. The fact that political and administrative decisions are as decisive as economic factors has led to the debate on the necessity of bringing that rent created by the public to the public. The aim of this study is to deal with the issue of taxation of urban land rent as one of the means for achieving this goal after revealing the necessity of reintegrating the publicly generated rent without any effort of urban landowners. As a result of examining in detail of this purpose in terms of realizing that Turkey has no application for the taxation directly of urban land rent and variety of applications (some of them are out of use) to provide this goal indirectly have been found. Considering deficiencies found in these applications and the problems, for Turkey that should be in the framework of the basic concepts and principles regarding the taxation, "Urban Land Rent Tax" model was tried to develop and proposed. While developing the model, after explaining the basic principles and concepts related to taxation, the meaning and the importance of them in terms of the model has been tried to be revealed.

TEŞEKKÜR

Bu alıŐma sűrecinde lisans öğrenimim boyunca olduėu gibi tűm yűnleriyle desteėini, ilgisini ve eleŐtirilerini esirgemeyerek bana yol gűsteren tez danıŐmanım Sayın Prof. Dr. AyŐegűl MENĐİ'ye sonsuz saygı ve ūkranlarımı sunmayı bir borç bilirim. Yine, hak ettikleri ilgiyi gűsteremediėim ve kendilerine ayırmam gereken zamanı ayıramadıėım halde varlıklarıyla bana gű veren EŐim, Oėullarım ve Kızım'a da maddi ve manevi tűm destekleri için teŐekkűr ederim.

