

Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi

Mustafa ÖKMEN^{*}
Hatice YURTSEVER^{**}

Özet

Kamusal bir zenginlik olan toprağın, elde ettiği gelir bakımından, üretim faktörleri arasında ayrı bir önemi bulunmaktadır. Oluşan değer artışı (rant) gelirden bütçeye pay verilip verilmeyeceği, toplumun refah düzeyi açısından önemlidir.

Kentsel planlama ile yaşanan alanların iyileştirilmesine çalışılmaktadır. Bu nedenle ortaya çıkan toprak rantının da belirli kişilere sağlanması yerine, vergilendirilerek toplumda yeniden dağıtılması gerekir.

Ülkemizde değeri artan gayrimenkullerin satışından elde edilen gelirlerin vergilendirilmesine ilişkin mevcut yasal düzenlemelerde bazı değişiklikler yapılması planlanmaktadır. Çalışmamızda, rant ve kentsel rant kavramları ile kentsel planlama sonucunda oluşan gelirlerin vergilendirilme gereği ortaya konulmaya çalışılacak, bazı ülkelerdeki toprak rantının vergilendirilmesi örnekleri verilerek, rantların vergilendirilmesi konusu karşılaştırılmalı olarak irdelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Rant, Kentsel Rant, Değer Artışı, Kentsel Dönüşüm, Vergi

Taxation of Public Rent Formed in the Process of Urban Planning

Abstract

Land as public wealth holds importance among the factors of production in terms of supplying revenue. It is quite significant whether the revenue of increase in value (rent) will get its share of the budget or not in terms of the wealth for public.

Living spaces are tried to be improved through urban planing. Therefore, it is more sensible to distribute the land rent among the community by taxation instead of leaving it in the hand of a particular group of people.

^{*} Prof.Dr. Celal Bayar Üniversitesi, İİBF, Kamu Yönetimi Bölüm Başkanı, okmenm@hotmail.com

^{**} Yrd.Doç.Dr. Celal Bayar Üniversitesi, Salihli Meslek Yüksek Okulu, yurtseverhatice@gmail.com

In our country, several changes are intended to be made in existing legal arrangements regarding the taxation of the revenue derived from the sale of properties with increasing values.

In our study, we will try to display the conceptions of rent and urban rent in addition to the need for taxation of the revenues resulting from urban planning. Moreover, we will exemplify cases of the taxation on land rent in some countries and comparatively explicate the subject of taxation on rents.

Key Words: *Rent, Urban Rent, Increase in Value, Urban Transformation, Tax*

Jel Classification Codes: *G18-Government Policy and Regulation; H23-Externalities, Redistributive Effects, Environmental Taxes and Subsidies; H71-State and Local Taxation, Subsidies and Revenue; R52-Land Use and Other Regulations*

Giriş

Kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasıyla birlikte gündeme gelen kentleşme, tarımsal arazilerin arsaya dönüşmesine, arazi sahiplerinin rant geliri elde etmesine, mülkiyet-rant kavramlarının ortaya çıkmasına ve bu kavramların birbirleriyle ilişkilerinin artmasına neden olmuştur.

Kentsel rantın oluşumunda gerek merkezi yönetim gerekse yerel yönetimin yaptığı birtakım planlamalar etkili olmaktadır. Merkezi ve yerel yönetim sadece rantın oluşumunda değil, rantın paylaşılması bakımından da etkili rol oynayabilmektedir. Yeni imar planlamaları, çeşitli kentsel dönüşüm projeleri, iyileştirme, koruma amaçlı uygulamalar kentsel rantı doğurmaktadır.

Kamusal planlamayla meydana gelen kentsel rant gelirlerinin paylaşılması ve paylaşım sırasında ortaya çıkabilecek olan adaletsizliklerin giderilmesi konusunda ciddi sorunlar bulunmaktadır. Bunların başında, rant gelirlerinin tam olarak vergilendirme kapsamına alınamayışı, tapu kayıtlarında gayrimenkul değerlerinin tam ve doğru olarak izlenmemesi nedeniyle değer artışının belirlenmesi konusunda sıkıntılar bulunması gelmektedir. Bu çerçevede, çalışmada, değer artışının belirlenmesi yönünde öneriler getirilerek, kentsel planlama sonucunda ortaya çıkan rantın vergilendirilerek, devlet ile paylaşılması gereği ortaya konulmaya çalışılacaktır.

1. Rant Kavramı ve Kentsel Rant

Planlı kentleşmenin sağlanması kadar yaşamın devamında özenle korunması gereken doğal kaynaklardan birisi de topraktır. Genel olarak değerlendirildiğinde, değerli tarım topraklarının yalnızca doğal kaybı değil, her türlü imar ve kentleşme hareketleri içinde, kısmen de olsa tarımsal faaliyetlerin dışına itilmesini önlemek, kamu yönetimlerinin görevleri arasında gösterilmektedir. Bu bakımdan belediyeler başta olmak üzere yerel yönetimler imar planlarında bu hususları dikkate almak durumundadırlar (Karaman, 1995:35).

Rant; üretim faktörlerinden biri olan doğanın, ekonomik gelirden aldığı pay, kira ya da getirim anlamında kullanılmaktadır (tdk.gov.tr, 2009). Dar anlamda rant terimini ifade eden bu tanımın yanında, geniş anlamda bir tanım yapmak da mümkündür. Geniş anlamda rant kavramını, “gayrimenkul değerinde meydana gelen ve emeğe dayanmayan artış” olarak tanımlayabiliriz. Bir başka deyişle rantı, arzı

sabit olan toprak ve diğer doğal kaynakların kullanımı için ödenen fiyat olarak tanımlamak mümkündür (Ekonomi Sözlüğü, 1989). Günümüzde rant kavramı, spekülatif amaçlarla para kazanmak ile eş anlamlı bir kavram olarak da kullanılmaktadır.

Boratav'ın yaptığı tanımlamada rant kavramı toprak rantı kavramı ile birlikte ele alınmıştır. Buna göre, verimsiz toprağın dışındaki tüm toprak parçaları sürekli olarak rant elde eder ve talep arttıkça fiyatlar yükselerek rant da kitle olarak büyür (Boratav, 1980:117). Güler'e göre ise toprak rantı, toprak üzerindeki özel mülkiyeti nedeniyle toprak sahibince alınan bir bedeldir. Bir başka deyişle bu, insan emeğinin ürünlerini kullanmak için değil de, doğrudan doğal varlıkların kullanılabilmesi için ödenen bir bedeldir. Ortada doğal varlık olarak toprak ve toprağın üzerinde önceden kurulmuş bir tekel olarak toprağa sahiplik durumu vardır. Sorun, toprak için yapılan ödemenin kaynağını bulmaktır (Güler, 1992:234). Klasik ekonomistlerden olan Marx da rant olgusunu ayrıntılı bir biçimde incelemiştir. Marx'a göre özel mülkiyet temeline dayalı olarak rant üç ayrı kaynaktan oluşmaktadır. Bunlar; toprağı işleme tekeline kaynaklanan rant, toprağın kıt kaynak olması nedeniyle mülkiyet tekeline kaynaklanan rant ve belli konumdaki kent topraklarının miktarının arttırılamamasından kaynaklanan ranttır (Ertürk ve Sam, 2009:152).

Rant kavramının kent ile birlikte gündeme gelmesi durumunda ise “kentsel rant” olgusu gündeme gelmektedir. Bir diğer deyişle, tarım topraklarına uygulanan bazı rant ilkelerinin kent topraklarına uygulanması ile ulaşılmaktadır. Kentlerde bazı toprak parçaları, merkezi bölgede bulunmak, yüksek gelirli kesimin yerleşim yeri olmak gibi belirli konumlarda bulunmaktadır. Bu kent toprakları, konumları gereği diğerlerinden çok daha fazla değere sahip olabilmektedir. Kentlerdeki büyüme ile birlikte bu topraklara sahip olanlar bir tekel gücü elde etmekte, tekeli kent rantı ortaya çıkmaktadır (Ertürk ve Sam, 2009:154). Tarım topraklarının arsa haline dönüşmesi sürecinde spekülörler önce toprağı bugünkü kullanım değeri üzerinden satın almakta ve imar sonucu oluşan değer üzerinden satmaktadırlar. Çoğu kere de kentler imar planının saptadığı gelişme yönlerinde değil, spekülasyona konu olan toprakların bulunduğu yönde gelişmektedir (Çelik, 2007).

Göç alan kentlerdeki nüfus artışı ve gelişmiş kentlerdeki yapılaşma eğilimleri yeni yerleşim alanlarının planlanması sürecine bütün dünyada olduğu gibi Türkiye’de de önemli etkilerde bulunmaktadır. Hazine ve özel mülkiyete ait arazilerin yerel yönetimlerce en kısa sürede çevresel koşullar paralelinde planlanması, sağlıklı bir kent gelişiminin vazgeçilmez ögesidir. Arazilerin imara açılması sürecinde kentsel bir rantın oluşması ise kaçınılmaz bir durumdur. “Rant oluşacak” veya bir arazi “salt üst gelir grubu” için imara açılıyor gerekçesiyle, yeni yerleşim alanları açılmasın, diyemeyiz. Önemli olan, imarla elde edilen rantın, serbest piyasa koşullarında bugünkünden daha fazla kamu yararına dönük hale getirilebilmesidir (Sevindik, 2009:53).

Kentlerin sağlıklı bir biçimde gelişebilmeleri amacıyla kamu tarafından altyapı, ulaşım, çevre düzenlemesi, yeniden yapılaşma gibi hizmetler sunularak, kentsel dönüşüm planlamaları yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm bir bölgenin ekonomik, fiziki ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesine yönelik kapsamlı, bütünleşmiş bir eylem planıdır (Turgut ve Ceylan, 2009:27).

Kentlerde yaşanan nüfus patlaması kentsel büyümeye neden olmaktadır. Planlama sürecinde kural olarak, çok zorunlu olmadıkça tarımsal topraklar, kentsel

yerleşmeye açılmamaktadır. Bununla beraber, zaman zaman verimli tarım topraklarının da kentsel arsaya dönüştüğü gözlenmektedir. Şüphesiz bu tür dönüşümlerde izlenen arsa ve toprak piyasası politikalarının ve kentsel gelişmenin planla disiplin altına alınmamasının önemli rolü vardır. Kentsel rantın bu dönüşümde önemli bir payı bulunmaktadır (Çelik, 2007).

Kentsel rantı, kentte emek harcamadan, sermaye kullanmadan taşınmazda meydana gelen değer artışı olarak tanımlayan görüşler olduğu gibi (Kaya, 2008:5) kentle ilgili, kentte yaşamaktan kaynaklanan veya şehir ekonomisinin oluşturduğu rant olarak tanımlayan görüşler de vardır (Umay, 2006:31).

Kentsel rantları ortaya çıkaran nedenlerin temelinde, gerek hızlı nüfus artışı gerekse sanayileşme nedeniyle gayrimenkullerin değerlerinde oluşan artışlar yatmaktadır. Değer artışı, bir iktisadi varlığın bir gider karşılığı olmadan, zaman içinde meydana gelen beklenilmezlik ve hak edilmemezlik nitelikleri ağır basan artışlardır (Umay, 2006:31).

Tekeli'ye göre kent toprağı sadece bir yer olma işlevini aşarak, bir spekülasyon aracı olma işlevini kazanır. Bu yeni işlev, konut yapım sürecini çarpıtan en önemli etkenlerden biridir. Arsanın spekülasyon aracı haline gelmesi ona canlı bir pazar oluştururken, aynı dönemde ekonominin hızlı bir enflasyon içinde bulunması, bu pazarı hem sınıfsal olarak hem de mekansal olarak yaygınlaştırır (Tekeli, 1982:246).

Kentlerin sunduğu konut kalite ve kapasitesinin, kente yeni gelen insanların beklentilerine cevap verememesi, etkin kamu kontrolünün olmadığı alanlarda gelişigüzel kentsel periferik gelişmeye yol açmaktadır. Bu tür yerleşmeler çoğu zaman ya kentin yeşil alan gereksinimine cevap veren yerlerin işgali şeklinde olmakta ya da yerleşmeye elverişsiz, deprem, sel, toprak kayması gibi risklere açık alanlar üzerinde olmaktadır. Açıkça görülebileceği gibi, bu durum, hem tek tek bireylere, hem de kentin tümüne ağır maliyetler getirmektedir. Yalnızca yerel hizmetler açısından bakıldığında bile hizmeti ulaştırmanın zorluğu nedeniyle maliyetlerin ne kadar büyüyeceği açıktır.

Toprak kullanımındaki bu durum, konut sorununun da başlıca nedenlerindedir. Buna, gerek doğumlarla gerekse göçten kaynaklanan hızlı nüfus artışı da eklenince birtakım sağlıksız kentleşme sorunları ortaya çıkmaktadır. Bunlar genel olarak arsa spekülasyonu, konut ve buna bağlı olarak gecekondular sorunlarıdır. Ankara, İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerimizde nüfusun yarısından çoğunun gecekonduda yaşıyor olması bunun açık bir göstergesidir. Bütün bu sorunlar, kendisi de bir sorun olan yoksulluk kısır döngüsü çerçevesinde önemli sonuçları beraberinde getirmektedir (Ökmen, 2003: 46).

Kentsel dönüşüm planlamaları ile hem gelişmiş ve hem de gelişmekte olan ülkelerde, kentin tamamen veya kısmen yenilenmesi, sağlıklılaştırılması, canlandırılması uygulamaları yaygın bir biçimde görülmektedir. Özellikle, kentsel dönüşüm uygulamalarıyla, kentlerin ekonomik ve fiziksel çöküntüye uğramış bölgelerinde iyileşme sağlanarak, yaşam kalitesinin artırılması ve kent ekonomisinin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır (Köktürk, 2009). Kentsel dönüşüm çalışmalarının dinamiğini taşınmaz mallar üzerinden yaratılacak rant ve bu rantın bölüşüm kaygısı oluşturmaktadır (Nasiboğlu vd., 2008).

Türkiye'de zaman zaman çeşitli kanunlarla getirilen imar affi düzenlemeleri de kentsel rantın oluşumuna zemin hazırlamaktadır. Şöyle ki, özellikle spekülasyon amaçlarla hareket eden kişiler, taşınmazlara yatırım yapmaktadırlar. Daha sonra

merkezi ya da yerel yönetimin aldığı kararlar ve planlama ile değeri artan taşınmazlarını elden çıkararak önemli miktarda rant geliri elde etmektedirler. Merkezi yönetim kendi yönetim sorumluluğunda olan yerlerde planlama yaparak, yerel yönetim kendi yönetim sorumluluğunda olan alanlarda aldığı planlama kararları ile rantın oluşumunda etkili olmaktadır.

Kent planlaması, daha önce tarla olarak görülen ve değeri o tarlada üretilen ürünün katma değeri ile orantılı olarak belirlenen bir alanın üzerinde konut, ticaret veya sanayi amaçlı binaların yapılabileceği bir arsa haline dönüştürülmesi işlemidir. Bu arsanın değeri, artık üzerinde yetişen ürünün değil, bu arsa üzerine yapılan binanın sağladığı katma değer ile orantılı olarak belirlenmekte; yerine ve kullanım biçimine bağlı olarak tarla iken ki değerinin onlarca kat üzerinde bir düzeyde oluşmaktadır (Bayram, 2009).

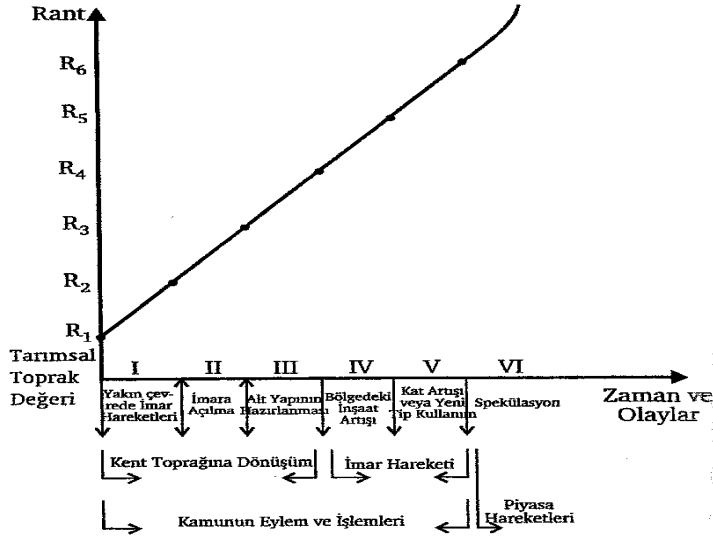
Toprak rantı olarak da adlandırılabilir söz konusu işlem ile kamusal kaynaklar yeniden planlanmakta, arazi sahibi olan kişilere aktarılmış olmaktadır.

Arazinin kentsel kullanıma özgülmesiyle, tarım toprağı için bir alternatif kullanım doğmaktadır. Bu kullanım için ödenecek değer ile tarımda kullanım için ödenecek değer arasındaki fark kentsel kullanımdan yana büyükse, iki kullanımın sağlayacağı marjinal getiriler de birbirinden farklı ve kentsel kullanımın lehindedir. İşte bu ikisi arasındaki farkın sonucu olarak oluşacak rant farkına “yerleşim yeri rantı” veya “kentsel rant” denilmektedir (Arslan, 1997:16).

Ancak kentsel değer artışı, sadece tarım arazilerinin imara açılarak konut, ticaret ve sanayi amacıyla kullanımı ile değil, aynı zamanda kentsel dönüşüm planlamaları çerçevesinde tasfiye edilen taşınmazların, belediyece yapılan parklar, bahçeler, cadde düzenlemeleri sonucunda değerinin artmasıyla da ortaya çıkmaktadır.

Kentler, nüfus artışı ve göç nedeniyle büyürken, tarım topraklarını kent toprağına dönüştürmekte, tarımsal topraklar, imar hakları ve alt yapı koşulları yerine getirilerek, kent toprağı olarak yeniden üretilmektedir. Bu üretim, bir yandan kente yeni katılan toprağın değerinin artışına yol açarken, diğer yandan mevcut kent topraklarının da konumundaki değişme nedeniyle değer artışına yol açmaktadır. Böylece de kentlerde bir yandan kamunun eylem ve işlemleri sonucu rant oluşurken, diğer yandan kentsel toprakların konumlarındaki oransal değişme nedeniyle tekelleri oluşmaktadır.

Tarımsal toprak parçasının kent toprağına dönüşümü ve değer artış süreci Şekil 1’de görülmektedir. Buna göre, başlangıçta tarımsal nitelikli toprağın değeri OR1 iken, yakın çevredeki imar hareketlerinin başlamasıyla OR2’ye yükselmekte, tarımsal toprağın belediye sınırları içine alınması ve imara açılması ile değeri daha da artarak OR3’e yükselmektedir. Ardından alt yapının hazırlanması ile toprak kent toprağı haline dönüşerek değeri OR4’e, bölgedeki inşaat artışı ile beraber değeri OR5’e yükselecektir. Kentteki büyümenin hızla devam etmesi ile toprağın konumu değişecek, kat artışı, iş bölgesi gibi toprağın yeni tip kullanımlarıyla değeri daha da artarak OR6’ya ulaşacaktır (Ertürk ve Sam, 2009:160-161).



Kaynak: Ertürk ve Sam, 2009:160

Şekil 1: Kent Toprağında Değer Artış Süreci

Kentsel toprakların en önemli yanı sınırlılığı nedeniyle tekeli bir niteliği olmasındandır. Bu tür topraklar, işyerine ulaşılabilirlik, kentsel alt yapı hizmetlerinin bulunması ve verimlilik ve pazar olanakları açısından, kentsel toprağa olan talebi büyük ölçüde etkilemekte ve bu nedenlerle de sınırlı hatta sabit kalmaktadır. Kısaca, kente farklı uzaklıktaki toprakların farklı değerlerde olması, talebin bir noktada toplanmış olmasına ve miktarına bağlıdır. Bu değer artışlarında, sahibinin hiçbir katkısı olmamasına karşın, toplumdaki her çalışanın emeği ve çalışanlar için harcanması gereken kamu yatırımları bulunmaktadır (Acaroğlu, 68-70).

2. Rant Gelirlerinin Vergilendirilmesine Yönelik Çeşitli Görüşler

Klasik iktisadın temsilcilerinden olan ve iyimser iktisadi görüşlerle kötümser iktisadi görüşleri birleştiren John Stuart Mill'e göre, gelir dağılımında dengesizliğe yol açan nedenlerden biri de toprak mülkiyetidir. Mill, topraktan elde edilen rantı "hak edilmemiş kazanç" olarak görür ve bunun sonucunda yoksulluğun oluşacağını, yoksulluğun önlenmesi için rantın yüksek arazi vergisi ile millileştirilmesini ileri sürmüştür (Spiegel, 1971:384).

Diferansiyel rant ve mukayeseli üstünlükler konusunda temel görüşlere sahip olan Ricardo'nun diferansiyel rant görüşüne göre, toprak kirasını belirleyen, verimsiz topraklarla verimliler arasındaki farktır. Bu fark, toprak sahiplerine gider. Oysa bu toprak sahipleri verimsiz toprakların üretime açılmasındaki yüksek maliyete katılmadıklarından, haksız bir kazançtır ve vergilendirilmelidir (Tabakoğlu, 2010: www.enfal.de/sosyalbilimler/k/038.htm). Çünkü Ricardo'nun toprak rantı kuramına göre, rant, verimli toprak sahipleri için hak edilmemiş veya kazanılmamış gelir

niteliği taşımaktadır. Verimli toprak sahipleri bu geliri hiçbir çaba harcamadan elde etmektedirler (Ertürk ve Sam: 2009:151).

Rantın vergilendirilmesi kaynak dağılımını çeşitli yönlerden etkilemektedir. Rant vergileri sermaye birikimini desteklemektedir. Rant vergileri, arazi fiyatlarının aşırı derecede yükselmesini engellemek suretiyle, sermaye birikimine yönelik tasarrufların büyük bir kısmını yeniden düzenlemektedir. Örneğin, rant üzerinden alınacak vergilerin, ücret vergilerindeki çarpıklığı azaltmak için kullanılması durumunda, işgücü arzı artmaktadır. Yani, ranttan elde edilecek rant vergi gelirleri sayesinde ücretler üzerinden daha düşük vergi alınması durumu sözkonusu olabilecektir (Koethenbuenger, 2007).

Kent planlamasının amacı, başta barınma olmak üzere kentte yaşayanların ihtiyaçlarının yeterli düzeyde, zamanında ve sağlıklı olarak karşılanmasını sağlayacak fiziki düzenlemelerin yapılmasıdır. Kentleri yaşanabilir yerler haline getirecek bu fiziki düzenlemelerin uygulanabilmesi ciddi oranlarda maddi kaynağa gereksinim duyar. Esas olan bu maddi kaynağın, planlama ile yaratılan değerlerin (rantın) vergilendirilmesi sonucunda elde edilmesidir (Bayram, 2009).

Vergiye dahil olmayan veya vergisi düşük olan rant gelirlerinin vergi kapsamının genişletilmesi, kayıtlı ekonomiye geçiş için de önemli bir öneri olma özelliğini taşımaktadır (İlgin, 2002:153).

İmar planlarına, ekonomik gelişmeye ve genel teşvik politikalarına bağlı olarak ortaya çıkan kentsel rantlar mutlaka etkin bir biçimde vergilendirilmelidir. Kentsel rantların sunduğu vergi potansiyelinin etkin bir şekilde vergilendirilmesi ve bunun adil bir biçimde yerel/merkezi yönetimler arasında paylaşımı sağlanmalıdır. Özellikle belediye hizmetleri sayesinde değeri artan (şehir rantı) gayrimenkuller üzerinden “Gayrimenkul Değer Artış Vergisi” uygulaması getirilmelidir. Bu verginin matrahını, nisbetini belediyeler belirlemeli ve tahsil etmelidir. Kentsel rantlar, potansiyel hasılaya göre değil, gayrimenkullerin satışı sırasında vergiye tabi tutulmalıdır (Gökbunar, 1997:318).

Kentsel dönüşümlerle bir rant yaratılıyorsa, bunun kamuya dönüşü açıkça tanımlanmalıdır (Köktürk, 2009). Özellikle, kentsel dönüşüm sürecinde tasfiye edilen taşınmazların yıkımına bağlı olarak ortaya çıkan toprak değer artışlarının kamuya döndürülmesi için vergi alınması yönünde öneriler mevcuttur (Reuter, 2004). İyi bir arsa politikası, bir tüketiciden diğerine gelir ve hizmet transferi yaratarak kâr paylaşımında amaç değil, düzenli yerleşimlerin sağlanmasında araç olmalıdır (Karaman, 1995:43).

Kentsel rantların oluşumu ve bu nedenle ortaya çıkan rant gelirlerinin vergilendirilmesi, 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda da, “Mahalli idarelerin imar ve alt yapı faaliyetlerinin finansmanında kullanılmak üzere merkezi ve yerel yönetimlerin çeşitli faaliyetleri sonucu oluşan kentsel rantların vergilendirilmesi sağlanacaktır.” ifadesi ile plan metnine alınmıştır (DPT, 2000:254).

Kentsel rantın oluşmasında kamu otoritesinin gücü büyük önem taşımaktadır. Çünkü, özellikle planlama yolu ile oluşan rantların kamu adına karar veren otoritenin arazi kullanım kararına bağlı olarak oluşmasına karşın, onlardan yalnızca mülk sahibi yararlanmaktadır. Oysa, kamu kurumlarının kişisel fayda değil, toplumsal fayda üretmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, oluşan rant gelirlerinden bir kısmının, devletçe, vergi geliri olarak tahsil edilmesi rasyonel bir yaklaşımdır.

Kentsel dönüşüm süreci sonrasında, ortaya çıkan değer artışlarının vergilendirilmesi sonucunda, elde edilecek gelirler yine kentin ekonomik, sosyal ihtiyaçlarının finanse edilmesini sağlarken, bir yandan da bazı kişilerin elde ettikleri yüksek rant gelirleri nedeniyle ortaya çıkabilecek gelir dağılımı adaletsizliklerini de ortadan kaldırmaya yardımcı olacağı düşünülmektedir. Böylece kentlerin gelişimi için çok önemli olan çeşitli altyapı ve sosyal hizmetlerin finansmanı daha kolay bir biçimde sağlanmış olacaktır. Bir diğer deyişle, verilecek hizmetler, diğer gelirler üzerinden alınan vergilerle finanse edilerek, sosyal adaletsizliğe meydan verilmemiş olunacaktır. Halihazırda ülkemiz bütçesi sürekli açık veren, borçlanma yoluyla denkleştirilen bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla, kentsel planlama için ihtiyaç duyulacak kaynak, artan kentsel rantların vergilendirilmesi ile sağlanabilecektir.

3. Çeşitli Ülkelerde Rant Gelirlerinin Vergilendirilme Uygulamaları

Toprak üzerinden elde edilen rant için işçilere, emeğe gerek olmadığı gibi tasarrufa, sermaye birikimine de gerek yoktur. Hatta, toprak sahipleri olmadan da toprak ve doğal kaynaklar var olmaya devam edecektir. Kanalizasyon, toprak ıslahı gibi nedenlerle emek ve sermaye gereksinimi olsa bile, topraklar insan emeği ve becerisi olmadan dünyanın var oluşundan beri mevcuttur. Toprak üzerinden elde edilen rantın bir kişinin üzerinde kalarak ayrı bir rant zengini sınıf oluşturması yerine, adil bir vergilendirme yapılarak toprak sahibi olmayan insanların da rant gelirinden pay almasını sağlayacağı düşünülmektedir (Wetzel, 2004).

Dünyada toprak rantının vergilendirilmesi “Land Value Taxation” (LVT) -Toprak Değer Artış Vergisi- olarak isimlendirilen bir vergilendirme ile yapılmaktadır. Bu vergi, toprağın değeri üzerinden alınan advalorem bir vergi türüdür. Toprak Değer Artış Vergisi, dünyada birçok ülkede uygulanan emlak vergilerinden farklıdır. Çünkü bu Vergi, yapılaşma ve toprağın çeşitli nedenlerle yeniden değerlendirilmesi sonucunda alınan bir vergidir. Toprak Değer Artış Vergisi'nin başarılı bir biçimde uygulanması bazı koşullara bağlıdır. Bunlar, Verginin tam ve doğru olarak hesaplanması, elde edilen rantın gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesinin sağlanması, rant elde eden kişinin doğru olarak tespit edilmesi olarak sayılabilir (Land Value Tax, 2009).

Teoride, toprak sahibinin kimliği kayıtlı olduğu için vergilendirilmesi oldukça kolaydır. Çünkü, toprak gizlenemeyen, vergi cennetlerine veya gizli elektronik kayıtlara aktarılamayan bir varlık olduğu için bu ranttan elde edilen vergi de kaçırılmayacak bir vergidir.

Toprak Değer Artış Vergisi uygulamasından Danimarka, Çin (Hong Kong ve Tayvan) gibi bazı ülkeler ekonomik olarak faydalanmakta iken, Avustralya'nın bazı bölümleri, Güney Afrika, Yeni Zelanda, ABD ve Kanada gibi ülkeler yerel düzeyde uygulama yapmaktadırlar. Örneğin Pensilvanya'da 20 yıldan beri binaların değer artışına küçük miktarda yerel vergi uygulaması yapılmaktadır (Wetzel, 2004).

Toprak Değer Artış Vergisi, Emlak Vergisi uygulamasına bir alternatif olarak düşünülebilmektedir. Bu vergi uygulaması ile toprak rantı üzerinden alınacak vergi oranı yükselirken, emlak üzerinden alınacak verginin oranı düşürülebilecek hatta tamamen kaldırılabilir. Rant Vergisi, genellikle vergi toplanmasının maliyeti düşük, verimli, arazi spekülasyonlarını azaltıcı, kalkınmayı hızlandırıcı etkilere sahip bir vergidir. Bununla birlikte, değeri artan toprağın değerlendirilmesi konusunda politik kararların etkili olabileceğinin de göz önünde tutulması gereklidir. Arazi

değerindeki artışın vergilendirilmesi düşüncesi, bir alternatif ve reformist bir yapı içermektedir. Politik ve ekonomik açıdan başarılı olmak için, arazilerin gelişmiş bir değerlendirme sistemi ile değerlendirilmesi, sık sık yeniden değerlendirme yapılması, değerlemede işlem hızının artırılması, arazi kullanım planlaması yapılması ve halkın bu konuda eğitilmesi gerektiği ifade edilmektedir (Dye ve England, 2009).

Rantın vergilendirilmesi yoluyla arazi spekülasyonu sonucunda elde edilen kârlar düşmektedir. Toprak Değer Artış Vergisi uygulanması sonucunda elde edilecek gelirler ile devlet yeni ulaşım ve altyapı olanakları sağlayabilir; böylece yerel yönetimlerce uygulanan Belediye İş Vergisi, Damga Vergisi, Emlak Vergisi gibi çeşitli vergilerin kaldırılabilirliği; hatta, KDV oranlarının indirebileceği, kazanılan vergi gelirlerinin artacağı, arazi fiyatlarının kontrol altında tutulmasına yardımcı olacağı belirtilmektedir (Wetzel, 2004).

Aşağıda yer alan ülkeler, toprak değer artış kazançlarının vergilendirilmesine yönelik yeterli yasal düzenlemeye sahip ve vergilendirme konusunda da oldukça başarılı olmuş ülkelere örnek oluşturma bakımından incelenmiştir.

3.1. İngiltere’de Toprak Rantının Vergilendirilmesi

İngiltere’de toprağın değerlendirilmesiyle ortaya çıkan rantın vergilendirilerek, devletin temel kamu gelirleri arasında yer alması hedeflenmiştir. Hatta, öyle ki ücretler, kârlar, mal ve hizmetler üzerinden alınan vergilerin yerini alması gerektiği bile tartışma konusu olmaktadır. “Toprak Rantının Vergilendirilmesi” adı verilen bu politika ile ülkelerin kronik ekonomik problemlerin çözümünü de sağlayabileceği belirtilmektedir.

Hemen hemen dünyadaki her ülke, işsizlik ve sefalet, zengin ve fakir arasında giderek büyüyen gelir dağılımı adaletsizliği, konut yetersizliği, altyapı yetersizlikleri ve çevre kirliliğinden etkilenmektedir. Bu ekonomik sıkıntılar, bilimde ve teknolojiye çok önemli gelişmeler olmasına rağmen devam etmektedir. Toprak, üretilmeyen ve taşınamayan önemli bir üretim faktörüdür. Toplam toprak miktarı sabittir. Bu nedenle, toprak rantı doğal olarak elde edilebildiği gibi, yapılan yatırımlarla yapay bir biçimde de ortaya çıkabilmektedir. İşte, toprağın alışlagelmişin dışında değerlendirilmesi durumunda da bu rant, temel kamu gelirlerinden biri olmalıdır. Aslında, bu tam bir vergilendirme olarak da adlandırılmayabilir. Daha çok toprağı kullanan kişilerin bu kullanım nedeniyle elde ettikleri faydanın bir kısmını devlete ödemeleri olarak da adlandırılabilir (Land Value Taxation, 2009).

Toprak Değer Artış Vergisi, bir mülkün kira geliri, tarladaki ürün değeri veya üretilmiş ürünlerden alınan bir vergi değildir. Toprağın, bir yapının sadece geleceğe dönük birtakım gelişmeler, iyileştirmeler sonucu değer kazanması nedeni ile alınan bir vergidir (Land, 2000).

3.2. Avustralya’da Toprak Rantının Vergilendirilmesi

Avustralya’da Toprak Değer Artış Vergisi, uygulanan bir vergidir. Kurulca aksi belirlenmediği sürece, çiftlik alanları ve kişilerin mesken olarak kullandıkları gayrimenkuller, genellikle vergiden muafır (Andelson, 2001:300). Ancak birçok bölgede belirli bir miktarda değer artış vergisi uygulanmaktadır. Örneğin, New South Wales Belediyesi, topraktaki değer artışı üzerinden alınan vergilerin tümünü almakta, merkezi idare sadece çıkarılan madenler üzerinden vergi tahsil etmektedir. Yani değer artış vergileri belediyeler için bir gelir olmaktadır. Sidney şehrinde meydana gelen değer artışı üzerinden alınan vergilerin tümü belediyeye aittir.

Burada yapılaşma desteklenmekte, gecekondulaşma önlenmekte ve arsa fiyat artışları stabilize edilmeye çalışılmaktadır (henrygeorge.org, 2009).

3.3. Çin ve Singapur'da Toprak Rantının Vergilendirilmesi

Çin ve Hong Kong, yüksek oranlı Toprak Değer Artış Vergisi'ni başarılı bir şekilde uygulayan belki de en başarılı ülkelerdendir. Vergi gelirlerinin %35'inden fazlasını toprak rantı üzerinden aldıkları vergilerden elde etmektedirler. Bu nedenle de diğer vergi oranları oldukça düşüktür ve bütçesi genellikle fazla vermektedir (Andelson, 2001:300).

Bu iki Asya şehir-devletleri küçük bir alana sahip olmakla birlikte, kalabalık bir nüfus ve kentleşme yapısına sahiptir. Arazi kıtlığı nedeniyle toprakların önemli bir kısmı kamuya aittir ve yatırımcılara uzun vadeli kiralama yolu ile dağıtılmaktadır. Bu nedenle, kiralama sonucunda elde edilen toprak rantı gelirleri, kamu gelirlerinin büyük bir bölümünü oluşturmaktadır (henrygeorge.org, 2009).

3.4. Danimarka'da Toprak Rantının Vergilendirilmesi

Danimarka gelir ve harcamalar üzerinden çeşitli vergiler almakta ise de, toprak rantı üzerinden de vergi tahsilatı yapmaktadır. Toprak rantı üzerinden vergilendirme çeşitli şekillerde olabilmektedir (henrygeorge.org, 2009).

-Arazi satış değerinin %4'ü vergilendirilmektedir.

-Yerel veya merkezi yönetim tarafından gerçekleştirilen bayındırlık hizmetleri sonucu artan değer vergilendirilmektedir.

-Arazi değerlerinde meydana gelen artış üzerine merkezi hükümet tarafından ulusal vergi uygulaması yapılmaktadır.

4. Türkiye'de Rant Gelirlerinin Vergilendirilmesi Süreci

Türkiye'de tarım topraklarının amacı dışında, kentsel kullanımlar için spekülasyonlara alet edilerek arsa haline getirilmesi, arsa ve arazi fiyatlarındaki aşırı, yapay artışların ve spekülasyonun önlenmesi, arsalardan sağlanan kazançların bu kazançların doğmasına yol açan kamu yönetimlerine geri verilmesi, kentsel gelişmenin denetlenmesi, arsa politikasının temel araçları arasında yer almaktadır (Sevindik, 2009:54).

Türkiye'de, kentsel dönüşüm ve kentsel planlama süreci sonrasında ortaya çıkan rant gelirlerinin tam olarak vergilendirildiğini ifade etmek güçtür. Kentsel rantın oluşumunda merkezi idare kadar yerel yönetimlerce yapılan planlamanın da önemi bulunmaktadır. Bu çerçevede, 1981 yılında kaldırılmasına kadar belediyelerce alınan şerefiyeler, harcamalara katılma payı ile Gelir Vergisi Kanunu'nun 80. maddesinde yer alan gayrimenkul değer artış kazancı üzerinden alınan vergileri bu kapsamda değerlendirmekte yarar bulunmaktadır.

4.1. Yerel Yönetimlerce Tahsil Edilen Harcamalara Katılma Payı ve Şerefiyeler

Bir kamu tüzel kişisi olarak tüm kamusal yetkileri elinde tutan devlet, bu yetkileri bizzat kullanabileceği gibi, bunları yetki devrinin genel kurallarına uymak suretiyle başkalarına da devredebilir. Bazı ülkelerde ve Türkiye'de bazı vergi, resim ve harçların tarh ve tahsili yerel yönetimlere devredilmiştir (Nadaroğlu, 1996: 192).

Devletin kendisinin toplama yetkisine sahip olduğu gelirleri, mahalli müşterek ihtiyaçların giderilmesi amacıyla yerel yönetimlere (belediyelere) bırakması suretiyle mahalli gelirler oluşmaktadır. Belediye gelirleri aynı zamanda belediye harcamalarının finansman kaynakları olmaktadır (Yılmaz, 2008:76).

Belediyeler, tekellerinde bulunan planlama yetkisiyle kentsel topraklar üzerinde çok yönlü ve doğrudan etkilerde bulunurlar. Burada toprak rantının maksimize edilmesi, kamusal yetkiler kullanılarak toprak rantı bölüşümünün yönlendirilmesi söz konusudur. Bu rantların mümkün olanlarının kamu adına, kamu yönetimlerine aktarılması gerekmektedir. Plan değişiklikleri veya plan çalışmaları ile oluşan rantların vergilendirilmesi yönünde mevzuatımızda düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla, bu türlü rant getirici imar çalışmalarında, belediye ve diğer kamu arazilerine ağırlık verilmesi durumunda, belediyeler ve diğer kamu kuruluşları açısından yeni gelir kaynakları oluşacaktır (Şentürk, 2003:32).

Ülkemizde, 1981 yılında 2464 sayılı Kanunla uygulamasına son verilen şerefiyeler, kamu tüzel kişilerinin gerçekleştirdikleri bayındırlık ve altyapı hizmetleri ve imar uygulamalarından dolayı, kişilerin malvarlıklarında meydana gelen değer artışlarıdır (Ulusoy ve Aydemir, 2006:99). Bir diğer tanımlama ile şerefiye, kamunun karar ve etkinlikleri sonucunda, belli bir yerdeki taşınmaz malların artan değerleri üzerinden yerel yönetimlerin aldığı bir tür taşınmaz vergisidir (Keleş, 1980).

Şerefiye uygulamasında temel amaç, özellikle belediyelerin yapmış oldukları bayındırlık, altyapı hizmetleri ve imar faaliyetleri sonucunda bazı kişilerin mal varlığında meydana gelen değer artışlarının vergilendirilmesidir. Örneğin, yeni yolların yapılması, mevcut yolların daha iyi hale getirilmesi, yeni meydanların açılması gibi yapıldıkları yerdeki ev, dükkan, arsa ve tarlaların değerinde bir artış meydana getirir. Belediye faaliyeti sonucu gayrimenkullerdeki değer artışında sahiplerinin herhangi bir katkısı yoktur. Böyle bir durumda mal varlığında değer artışı meydana gelenlerin, bu artışa neden olan faaliyetlerin harcamalarına katılmaları öngörülmekte ve bu amaçla getirilen yükümlülüğe şerefiye denilmektedir (Arısoy, 2005).

Şerefiyeden bahsedebilmek için herhangi bir imar faaliyeti sonucunda değer artışlarının ortaya çıkması gerekmektedir. Ancak enflasyon, kentleşme, nüfus artışı, spekülasyon ya da iktisadi büyüme gibi nedenlerle taşınmaz mallarda meydana gelen değer artışı şerefiyenin değil, merkezi yönetime ait diğer vergilerin konusunu teşkil eder (Ulusoy ve Aydemir, 2006:100). Ancak, şerefiye uygulaması 1981 yılı itibarıyla yürürlükten kaldırılmıştır.

Ayrıca belediyenin yapmış olduğu yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarının bu hizmetlerden faydalananlardan alınmasına izin veren harcamalara katılma payı uygulaması da belediyeler için gelir kaynağıdır.

Kamu tüzel kişilerin, özellikle belediyelerin altyapı ve bayındırlık hizmetlerinden dolayı bazı kişilerin mal varlıklarının değeri artar. Yeni yolların açılması, mevcut yolların daha iyi hale getirilmesi, park ve bahçelerin kurulması gibi faaliyetler, yapıldığı yerlerdeki gayrimenkullerin değerini artırır. Bu değer artışının sebebi belediye hizmetleridir. Belediye gelirleri arasında bulunan “Harcamalara Katılma Payı”, yapılan hizmeti finanse etmek amacı ile alınmaktadır. Belediye Gelirleri Kanunu’nun 3. Kısmında Harcamalara Katılma Payları başlığı altında; yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılma payları sayılmıştır. Kanununun 86. maddesinde yol harcamaları belirtilmiştir. Buna göre “Belediyelerce ya da belediyelere bağlı müesseselerce alttaki şekillerde inşa, tamir ve genişletmeye tabi tutulan yolların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması dolayısıyla bu yoldan yararlanan gayrimenkullerin sahiplerinden “Yol Harcamalarına Katılma

Payı” alınır. 2464 sayılı Kanunda belirtildiği üzere, harcamalara katılma payı bina ve arsalarda vergi değerinin %2’sini geçemez.

4.2. Gelir Vergisi Kanunu (GVK)’nun 80. Maddesi Çerçevesinde Yer Alan Değer Artış Kazançlarının Vergilendirilmesi

Ülkemizde 1970 yılında yürürlüğe giren 1318 sayılı Finansman Kanunu ile gayrimenkul kıymet artışlarının vergilendirilmesine yönelik düzenlemeler mevcut bulunmakta iken, 1982 yılında, 2588 sayılı Kanun ile bu vergi yürürlükten kaldırılmış bulunmaktadır.

Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi’nin kanunlaşma gerekçesinde aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir. “Kalkınmakta olan ülkemizdeki tasarrufların olumlu sahalara kaydırılması ile ilgili iktisadi ortam, bir taraftan teşvik tedbirleri ve istikrar politikası yoluyla hazırlanırken öte yandan spekülatif 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, Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi’nin konuluşundaki gaye, spekülatif karakterdeki gayrimenkul yatırımlarının cazibesini azaltmaktır (Umay, 2006).

Söz konusu Finansman Kanunu’nda yapılan değişikliğin ardından gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi yürürlükten kaldırılırken, 193 sayılı GVK’nın 80. maddesinde yer alan hükmünde, GVK’nın 70. maddesinin 1, 2, 4 ve 7 numaralı bentlerinde¹ yazılı gayrimenkullerin iktisap tarihinden itibaren başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı olarak vergilendirileceği belirtilmektedir.

Bununla birlikte, gayrimenkul alım-satım işlerinin arzi nitelikte değil de sürekli olarak yapılması durumunda elde edilen gelirin vergilendirilmesi, diğer kazançlar ve irat olarak değil, ticari kazanç hükümlerine göre yapılmaktadır (Bilici, 2009:187).

GVK’nın 80. maddesinde yer alan hüküm, gayrimenkul satış karının tespitine yönelik olan bir düzenlemedir. Buna göre, gayrimenkulü satın alan bir kişi beş yıl içinde gayrimenkulünü elden çıkaracak olursa, aradaki fark değer artış kazancı olarak beyan edilerek vergilendirilecektir. Değer artış kazancının vergilendirilmesinde her yıl belli bir miktar muafiyet kapsamına alınmaktadır. 2009 yılı gelirleri için bu miktar 7.600 TL’dir. Bu miktarın üzerinde kalan değer artışı için GVK’da yer alan artan oranlı tarife üzerinden (%10-%35) vergi ödenmesi söz konusu olacaktır.

Değer artışı, şahıs ve işletmelerin, ticari işlemlerine ait bilançolarına girmeyen maddi ve gayri maddi iktisadi kıymetlerin satış, bir ivaz karşılığında devir ve temlik edilmesi, trampa, takas, kamulaştırma, devletleştirme ve ticaret şirketlerine sermaye olarak konulması gibi nedenlerle elden çıkarılması halinde, bunların yeni değerleriyle iktisap değerleri arasındaki müspet farktır.

¹ GVK’nın 70. maddesinin 1, 2, 4 ve 7 numaralı bentlerinde bahsi geçen gayrimenkuller şunlardır:

- 1- Arazi, bina (Döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dahildir.), maden suları, menba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- 2- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- 3- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- 4- Gemi ve gemi payları (motorlu olup olmadıklarına ve tonitolarına bakılmaz) ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları.

Yeni kanun tasarısı ile getirilecek düzenlemede mevcut beş yıllık süre on yıla çıkarılarak daha farklı bir vergilendirme yapılması planlanmaktadır.

Değer artış kazancının oluşumunda belli bir süre sınırı konulmasının nedeni, bu süre içerisindeki satışların kazanç sağlama amacı ile yapılmış olduğunun kanun koyucu tarafından kabul edilmiş olmasıdır (Turut, 2009:225).

Söz konusu kanun tasarısına göre; yol, metro, köprü, park, okul, hastane gibi kamu hizmetleri sonucunda sahibine rant sağlayan gayrimenkullerden devletin pay alması planlanmaktadır. Taslakta yer alan düzenlemeye göre, edindiği gayrimenkulü bir yıl içinde satanlar, elde edilen rant gelirinin %10'unu düşecek, geri kalan % 90'ı için beyanda bulunup, gelir vergisi ödeyecek. Gayrimenkulünü ikinci yılda satanlar, değer artış kazancının %20'sini düşüp, %80'inin vergisini verecek. Kentsel rantlarda vergiden düşülecek tutar, üçüncü yılda %30, dördüncü yılda %40, beşinci yılda %50, altıncı yılda %60, yedinci yılda %70, sekizinci yılda %80, dokuzuncu yılda %90 olarak planlanmakta, bir yıl içinde elden çıkarılan gayrimenkulden elde edilen değer artış kazancının %90'nın, dokuzuncu yılda ise kazancın yüzde 10'unun vergilendirilmesi amaçlanmaktadır (Dünya Gazetesi, 2009).

Bu uygulama ile gayrimenkulü hemen alıp satanlar daha fazla vergiye tabi olacaklardır. Ancak burada uygulama açısından birtakım sorunlar ortaya çıkabilecektir. Çünkü, tapuda yapılan alım-satım işleri gayrimenkulün vergi değerine göre yapılmakta, bu değer de genellikle gerçek alım-satım değerinin altında kalmaktadır. Dolayısıyla vergilendirme yapılırken gerçekten elde edilen kazancın vergilendirilebilmesi için gayrimenkul alım-satım değerlerinin tam ve doğru olarak tespit edilmesi büyük önem taşımaktadır.

Bunun dışında bir diğer sorun da, kentsel dönüşüm ve planlama çerçevesinde yapılan yol, metro, hastane, alışveriş merkezi gibi yapılanmalar sonucunda değeri artan gayrimenkullerin nasıl vergilendirileceğidir. Bu gayrimenkullerin vergilendirilmesi yapılırken, çok önceden satın alınmış ve uzun süredir sahiplerince kullanılan, mülkiyeti devam eden yapıların rant elde etmek amacıyla yeni satın alınmış gayrimenkullerle aynı kefeye konulmaması gerektiğidir. Ancak, uzun zamandır orada yaşayan gayrimenkul sahiplerinden ortaya çıkan refah artışı nedeniyle harcamalara katılma payı olarak belli bir miktar gelirin tahsil edilmesi de yerinde bir uygulama olacaktır.

Değer artışı meydana gelen gayrimenkullerin gerçek alım-satım değerinin tespiti için, bir takdir komisyonunun kurulması, alınan kararların objektif kriterlere uygun olup olmadığı bakımından denetiminin yapılması ve gerektiğinde yargısal mercilere başvurma hakkının olması yönünde hüküm konulmasında yarar bulunmaktadır.

Gayrimenkullerin gerçek piyasa değerinin tespit edilmesi ve alım-satımının piyasa değeri üzerinden yapılabilmesi için bir diğer öneri de taşınmaz sigortası yaptırılmasının zorunlu hale getirilmesidir. Böylece gayrimenkuller piyasa değeri üzerinden sigorta yapılmış ve birçok riske karşı malikler korunmuş olacaktır. Bunun yanı sıra da alım-satım sırasında sigorta poliçesinde yer alan değer, gayrimenkulün alım-satım değeri olarak kullanılmış olacaktır.

Sonuç

Kentli nüfusu hızla artan, kentleri alabildiğine büyüyen, kent sorunlarının çözümü giderek güçleşen bir ülkede yaşıyoruz. Sağlıksız ve çarpık kentleşme, kıt ekonomik kaynaklar üzerindeki baskısını sürekli olarak duyumsatmaktan geri

kalmıyor. Hatta kimi zaman ekonomik gelişmenin hızını yavaşlatmak pahasına... Kaçak yapılaşmanın ekonomik, toplumsal, kültürel, siyasal ve estetik sonuçları, yurttaşların hem kendi aralarındaki, hem de devletin her basamaktaki kurumlarıyla ilişkilerini etkiliyor. Mülkiyet hakkının birey ve toplum açısından taşıdığı önemi tam anlamıyla kavramış olmayan yurttaşların hukuk dışı tutum, eylem ve davranışları nedeniyle, hukukun üstünlüğü ilkesi bile zaman zaman sarsıntılarla karşılaşabiliyor (Mengi ve Keleş, 2003:7).

Her türlü kentsel işlev toprak üzerinde gerçekleştirilmektedir. Değişik hizmet ve ekonomik etkinliklerin zorunlu toprak gereksinmesi, kentsel toprak talebini artırır. En kıt kaynakların başında gelen toprak kullanımı diğer kentsel sorunların da belirleyicisidir.

Toprağın tarımsal kullanımından kentsel kullanımına geçilmesi arsa olarak altyapısının hazırlanması, yol, yeşil alan ve benzeri kamusal hizmetlerin sunulması, arsa değerini artıran yönetsel işlemlerdir. Değer artırıcı bu doğal etmenlerin yanı sıra çoğaltılamayan ve taşınamayan bir mal olarak toprak sahibine tekel niteliğinde bir konum ve gelir sağlar. Yerel yönetim ve çevre ilişkileri açısından kentlerin değişen ekonomik fonksiyonları ve bunlara bağlı olarak değişen kent içi ekonomik faaliyetler ve kentin her türlü kapasitesini zorlayan, aşan insan akınları özel öneme sahiptir. Bu durum, değişen süreçlerle kentsel topraklar üzerindeki baskıları giderek arttırırken, bir yandan, mevcut kent yapısı üstünde yoğunlaşma yaratıp, diğer yandan kentin periferiye doğru yayılmasını getirmektedir.

Kentsel toprakların çevresel kaygılar içererek ve uzun döneme yönelik olarak planlanması, yerel yöneticilerin hizmet vermesini kolaylaştırıp, verilecek hizmetlerin maliyetlerini düşürdüğü gibi, daha da önemlisi bu hizmetleri olası kılar. Toprağın bir kazanç aracı olması ve spekülasyona maruz kalması, kentlerdeki yeşil alanların giderek küçülmesine yol açarken, her geçen gün daha da artan yeşil alan gereksinimi, kent yöneticilerini, örneğin deniz doldurarak yeşil alan elde etmek gibi yetersiz, pahalı ve başka ekosistemlerin dengesini bozan girişimlere götürebilmektedir. Aynı şekilde, kentsel tarihi dokuyla uyumsuz; içinde ve çevresinde yaşayan insanları psikolojik açıdan olumsuz etkileyen, iş verimliliğini düşüren yapılaşmaların ortadan kaldırılmaları, alınması neredeyse olanaksız radikal kararlara bağlıdır (Ökmen, 2003:45-46).

Türkiye’de son zamanlarda, gerek kentsel dönüşüm gerekse metro, yol, hastane, alışveriş merkezi gibi yapılanmalar nedeniyle mevcut arsa, arazi ve binalar üzerinden önemli miktarlarda rant gelirleri ortaya çıkmaktadır. Özellikle spekülasyonlar sonucunda kent toprağı üzerinden yaratılan rant gelirlerinin, mevcut vergi düzenlemeleri ile tam olarak kavranmadığı ve vergi dışı kaldığı görülmektedir. Ancak inceleme konusu yapılan ülkelerde de görüldüğü üzere, ülkelerin bütçe gelirleri içerisinde önemli bir paya sahip olan değer artış kazançları, özellikle yerel yönetimlere gelir kaynağı oluşturma bakımından dikkat çeken bir uygulamadır.

Kentin geliştirilmesi yapılan planlama ve kentsel dönüşüm planları çerçevesinde sağlanmaktadır. Ancak bu faaliyetlerin finansmanı mevcut bütçe gelirlerinden karşılanmaya çalışılmaktadır. Ayrıca söz konusu yapılaşmalar nedeniyle nüfus yoğunluğunun artışı, orada yaşayanlara sunulması gereken hizmetleri daha da arttırmaktadır.

Görüldüğü üzere, kentsel planlama ve dönüşüm çerçevesinde, kamusal otorite tarafından sağlanan rantın, belli kesimler üzerinde kalması ile gelir dağılımında adaletsizliğe devlet eliyle neden olunmaktadır. Burada yapılması gereken, elde edilen rantın, gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesi, vergi gelirlerinin artan kamusal ihtiyaçların karşılanmasında kullanılmasıdır.

Kentte meydana gelen değer artışları sonucunda ortaya çıkan kentsel rantlardan alınacak vergi gelirlerinin merkezi yönetim yerine belediyelere aktarılması, belediyelerin finansman sorunlarının çözümünde bir öneri olarak değerlendirilmelidir.

Gayrimenkullerin değer artışlarının vergilendirilmesine ilişkin olarak getirilecek yeni düzenleme rantın vergilendirilmesinde olumlu bir başlangıç olarak görülmekle birlikte, değer artışının nasıl tespit edileceği konusu da oldukça önem taşımaktadır. Mevcut durumda değer artışları vergi değeri üzerinden hesaplanmakta, gerçek gelirler tam olarak kavranamamaktadır. Yapılması gereken, objektif kriterlerle alt yapısı oluşturulmuş değerlendirme komisyonu kurulması, komisyonca alınan kararlarda denetim ve yargı yolunun açık olmasının sağlanmasıdır. Gayrimenkullerin gerçek alım-satım değerinin tespit edilebilmesi için ödemelerin izlenmesine çalışılmalı, bankalar, sigorta şirketleri ve tapu müdürlükleri ile işbirliği içinde olunmalıdır.

Kaynakça

- Andelson, R. V. (2001), *Land-Value Taxation Around the World*, Studies in Economic Reform and Social Justice, Wiley Blackwell, ISBN 978-0631226130.
- Arısoy, N. S. (2005), “Yerel Yönetimlerde Reformun Gerekliliği”, *Sonbaskı Sanal Dergi*, Yıl: 2, Sayı: 2, www.sonbaski.com.
- Arslan, R (1997), *Arazi Kullanış Ekonomisi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul.
- Bayram, A. M (2009), “Kentleşme ve Konut Sorunumuz Üzerine Bir İnceleme”, www.yayed.org.tr/resimler/ekler/c221309746013ac_ek.doc?...(20/10/2009).
- Bilici, N. (2009), *Vergi Hukuku*, 21. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Boratav, K.(1980), *Tarımsal Yapılar ve Kapitalizm*, Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No.454, Ankara.
- Çelik, K. (2007), “Tarım Topraklarının Kentsel Arsa Olarak İmara Açılmasının Getirmiş Olduğu Sorunlar”, TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Dünya Gazetesi, <http://www.dunya.com/haber.asp?id=59819>,(05/09/2009).
- Dye, R. F. ve Richard, W. E. (2009), *Land Value Taxation, Theory, Evidence, and Practice*, May, USA.
- Ekonomi Sözlüğü (1989), Verso Yayınları, Ankara.
- Ertürk, H. ve Sam, N. (2009), *Kent Ekonomisi*, Ekin Yayınları, Bursa.
- Gökbunar, A. R. (1997), “Türk Vergi Sisteminde Reform Gereği”, Prof.Dr. Nezihe Sönmez’e Armağan, DEÜ, İİBF Maliye Bölümü Yayını, İzmir.
- Güler, B. A. (1992), *Yerel Yönetimler*, TODAİE Yayını, Ankara.
- İlgın, Y. (2002), “Kayıtdışı Ekonomiyi Tahmin Yöntemleri ve Türkiye’de Durum”, *Planlama Dergisi*, Özel Sayı, DPT’nin Kuruluşunun 42. Yılı, <http://ekutup.dpt.gov.tr/planlama/42nciyil/ilginy/kayıtdis.pdf> (10/10/2009).
- İrem A., “Arsada Özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmemesinin Yarattığı Sorunlar”, www.hkmo.org.tr. (15/05/2010).

- Karaman, Z. T. (1995), *Kent Yönetimi ve Politikası*, Anadolu Matbaacılık, İzmir.
- Kaya, E. (2008) “Kentsel Rantların Vergilendirilmesi”, <http://www.yerelisyaset.com> (26/10/2009).
- Keleş, R. (1980), *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, Türk Dil Kurumu Yayınevi, Ankara.
- Koethenbueger, M. ve Poutvaara, P. (2007) “Rent Taxation in a Small Open Economy: The Effect on Transitional Generations”, Discussion Paper No. 2559, January.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E., “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, İstanbul, www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/8N6E_ffaca95e3e5242b_ek.doc (01/11/2009).
- Land, Manifesto for a Sustainable Society, (2000), <http://policy.greenparty.org.uk.pdf>. (10/10/2009)
- Land Value Tax, wikipedia, http://en.wikipedia.org/iki/Land_value_tax#Economic_effects, (01/10/2009).
- Land Value Taxation, (2009) <http://www.landvaluetax.org/introduction-to-land-value-tax-campaign.html> (20/10/2009).
- Land Value Taxation Around the World, <http://www.henrygeorge.org/rem4.htm>. (25/10/2009).
- Mengi, A. ve Keleş, R. (2003), *İmar Hukukuna Giriş*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Nadaroğlu, H.(1996), *Kamu Maliyesi Teorisi*, Beta Yayınları, İstanbul.
- Nasiboğlu, S., Bektaş, H. ve Önal, İ. (2008), “Kentsel Dönüşüm ve Demiryolu Uygulamaları”, 2. Uluslararası Demiryolu Sempozyumu, www.ulasim2023.org. (01/11/2009).
- Ökmen, M. (2003), *Kent, Çevre ve Globalleşme*, Alfa Yayını, İstanbul.
- Reuter, F. (2004), Bodenordnung bei Stadtumbau und Stadtrückbau, www.gi.geo.tu-dresden.de/bo/Hauptseite/veroeffentlichung/stadtumbau.pdf, (01/09/2009).
- Sevindik, S. (2009), “İmar Planlarıyla Oluşan Kentsel Rantın Kamuya Kazandırılması için Ülkemizde Kullanılan Araçlar”, *Mahalli İdareler Dergisi*, Sayı:175, Mart, 53-64.
- Sırma R., Turgut E. ve Çaçtaş, C. (2009), “Gecekondu Alanlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamasına Bir Örnek: Küçükçekmece/Ayazma Tepüstü Kentsel Dönüşüm Projesi”, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, Cilt:18, Sayı:3.
- Spiegel, W. H. (1971), *The Growth of Economic Thought*, Duke University Pres, Durham, North Carolina.
- Şentürk, H. (2003), *Belediyeler İçin Etkin Kaynak Yönetimi Rehberi*, Belediye Yönetim Dizisi, İstanbul, www.platodanismanlik.com/v2/images/k6.doc, (01/10/2009).
- Tabakoğlu, A., “Klasik Kapitalist İktisat”, www.enfal.de/sosyalbilimler/k/038.htm, (15/03/2010).
- Tekeli, İ. (1982), *Türkiye’de Kentleşme Yazıları*, Turhan Kitapevi, Ankara.
- Tekeli, İ. (2001), *Modernite Aşılırken Kent Planlaması*, İmge Yayını, Ankara.
- Turut, Ş. (2009), *Vergisel ve Hukuki Boyutlarıyla Arsa Karşılığı İnşaat İşleri*, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara.
- Türk Dil Kurumu Sözlüğü, <http://tdkterim.gov.tr&kelime=rant&ayn=tam> (26/10/2009).
- Ulusoy A. ve Aydemir T. (2006), *Mahalli İdareler*, Seçkin Yayınları, Ankara.

- Umay, M. A. (2006) “Kentsel Rantlar Nedeniyle Oluşan Gelirlerden Kamunun Pay Alması Gerekmez mi?”, *Mali Kılavuz Dergisi*, Sayı:31.
- Wetzel, D. (2004), “The Case For Taxing Land”, <http://www.newstatesman.com>, (26/11/2009).
- Yılmaz, N. (2008) “Bir Otokontrol Sistemi Olarak Belediyelerde Harcamalara Katılma Payı”, *Sayıştay Dergisi*, Sayı:71.