

Veraset ve İntikal Vergisinde Gayrimenkul Değerlemesi¹

Selda AYDIN*
Rıdvan ÖNDER**

Öz

Veraset ve İntikal Vergisi, miras veya karşılıksız edinilen malların vergilendirilmesini amaçlamakta; ancak Türkiye'nin toplam vergi gelirleri içindeki payı oldukça düşüktür. Gayrimenkuller önemli bir servet unsurudur ve kayıt zorunluluğu nedeniyle gizlenmeleri mümkün değildir. Buna karşın düşük değerlendirme uygulamaları, vergi matrahını azaltarak gelirleri düşürmektedir. Bu makale, gayrimenkul değerlendirme ölçütlerindeki sorunları incelemekte ve otomatik değerlendirme ile makine öğrenmesi temelli yöntemlerin veraset ve intikal vergisi gelirlerini artırmadaki rolünü tartışmaktadır. Gayrimenkullerin gerçek piyasa değerleriyle değerlendirilmesi, kamu gelirlerini artırarak gelir dağılımında adaleti sağlamaya ve kaynak tahsisinde etkinliği artırmaya katkı sağlayacaktır.

Anahtar Kelimeler: Gayrimenkul, Veraset ve İntikal Vergisi, Değerleme Ölçüsü, Vergi Değeri, Rayiç Değer

Real Estate Valuation in Inheritance and Transfer Tax

Abstract

The Inheritance and Transfer Tax aims to levy taxes on assets acquired through inheritance or gratuitous transfers; however, its share in Turkey's total tax revenues remains considerably low. Real estate constitutes a major component of wealth and, due to registration requirements, cannot be concealed. Nevertheless, undervaluation practices reduce the taxable base and thus lower tax revenues. This article examines the problems related to

¹Bu çalışma; özet bildiri olarak, 3-5 Şubat 2025 tarihlerinde, Ankara'da düzenlenen 4. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı'nda sunulmuştur.

*Prof.Dr., Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İİBF, Maliye Bölümü, selda.aydin@hbv.edu.tr; <https://orcid.org/0000-0001-5996-5382>

**Dr., Yeminli Mali Müşavir, Bağımsız Denetçi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, İİBF, Maliye Bölümü, ridvan@onderymm.com; <https://orcid.org/0000-0003-0021-7771>

real estate valuation criteria and discusses how automated valuation and machine learning-based methods can enhance inheritance and transfer tax revenues. Valuing properties at their actual market value would increase public revenue, promote equity in income distribution, and improve resource allocation efficiency.

Keywords: *Real Estate, Inheritance and Transfer Tax, Valuation Measure, Tax Value, Fair Market Value*

JEL Classification Codes: *K34, H24, H26, H21, R31, R38*

Giriş

Vergiler, konularına göre sınıflandırıldıklarında üç başlık altında ele alınmaktadır. Bunlar; gelir üzerinden alınan vergiler, harcama üzerinden alınan vergiler ve servet üzerinden alınan vergilerdir. Konularına göre sınıflandırmada temel alınan unsur, verginin matrahının hangi işlem ile hangi kaynak üzerinden belirlendiğidir. Gerçek veya tüzel kişilerin gelirleri üzerinden alınan vergiler gelir vergilerinin, harcamalar üzerinden alınanlar ise harcama vergilerinin konusunu oluşturmaktadır. Servet vergileri ise kişilerin sahip olduğu ve hakimiyetinde bulundurduğu, maddi anlamda ölçülebilen mal ve haklar üzerinden alınan vergilerdir. Gelir ve harcama vergileri akım değişkenler üzerinden alınmakta olup, servet vergilerinde herhangi bir akım değişken bulunmasa bile servetler (stok) verginin konusuna girmektedir. Servet vergileri dünyada çeşitli şekillerde uygulanmaktadır. Modern servet vergilerinde götürü veya karineler usulü vergileme sistemlerinden vazgeçilmiş olup servetin gerçek parasal değerinin tespitine odaklanılmış ve kanunsuz vergi olmaz ilkesi gereği, yasal ölçülere göre hesaplanan matrahlar üzerinden vergi alınmaya başlamıştır. Servet vergileri, gelir dağılımında adaletin sağlanması ve kamu gelirlerinin sürekliliği açısından önemli bir vergi türüdür. Devlet, servetin elde edilmesi, kişilerin mülkiyet hakkının korunması ve güvenliğinin sağlanması için yüksek miktarda kamu harcamasına katlanmaktadır. Kamu harcamalarının finansmanı da vergi gelirleriyle sağlanmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, servet vergilerinin kamu gelirleri içerisinde oldukça yüksek bir oranda yer alması gerekirken, günümüzde devletler harcama ve gelir üzerinden alınan vergilere yönelmiştir. Harcama ve gelir üzerinden alınan vergilerin takibi ve işlemlerinin kolay olması, sorumluluk mekanizmalarının işletilmesi kamu gelirlerinin bu alana yoğunlaşmasına neden olmuştur. Ayrıca 1980’li yıllardan itibaren tüm dünyaya hakim olan neoliberal ekonomi politikaları ve hızla artan küreselleşme de servet vergilerinin sürekli azalmasına neden olmuştur. Sonuç olarak servet vergilemesinin öneminin azalması, birçok ülkede gelir dağılımında adaletin bozulmasına diğer deyişle gini katsayısının yükselmesine (sıfırdan uzaklaşmasına) neden olmuştur. Veraset ve intikal vergisi, gelir ve harcamalar üzerinden alınan vergileri tamamlayıcı bir vergidir. Bu açıdan servet dağılımdaki adaletsizlik, etkin bir servet

vergilemesi ile telafi edilebilir. Türkiye, kuruluşundan itibaren modern vergileme anlayışını benimsemiş ve her alanda olduğu gibi mali alanda da çeşitli devrimler yapmıştır. Örfi ve şeri vergi sistemlerine son verilerek, okuma yazma oranının, kişi başına gelirin düşüklüğü, beyan, bildirim ve belge düzeninin olmaması gibi kısıtlamalara rağmen modern bir vergileme sistemi kurulmaya çalışılmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren gelir, harcama ve servetler modern anlamda vergiye tabi tutulmaya başlamıştır. Türkiye’de günümüzde dört farklı servet vergisi uygulanmaktadır. Bunlar; motorlu taşıtlar vergisi, veraset ve intikal vergisi, emlak vergisi ve değerli konut vergisidir. 1926 yılında yürürlüğe giren 797 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu (VİVK) çeşitli değişiklikler ile 1959 yılına kadar uygulanmıştır. 1959 yılında ise yeniden ele alınarak 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu olarak günümüzde yürürlükte bulunmaktadır. Söz konusu Kanunlar veraset (ölüm) yoluyla veya sağlar arasında gerçekleşen ivazsız (karşılıksız) intikalleri vergilendirmeyi amaçlamıştır. 797 sayılı ve 7338 sayılı Kanunlarda menkul ve gayrimenkul mallar ile hakların verginin konusuna girdiği açıkça belirtilmiştir. Çalışmada, servet vergilerinden olan ve günümüzde Türkiye dahil birçok ülkede uygulanmakta olan veraset ve intikal vergisi kapsamında, gayrimenkullerin değerlendirilmesi ele alınmıştır. Bu çerçevede Türkiye’de veraset ve intikal vergisi açısından gayrimenkullerin vergilendirilmesinin tarihi gelişimi ve gayrimenkullere ilişkin değerlendirme ölçüleri açıklanmıştır. Ayrıca 7338 sayılı Kanun ile gayrimenkullerin değerlendirilmesinde uygulanan vergi değeri ölçüsü yerine, vergilemede adalet ve etkinliğin sağlanması açısından rayiç değer uygulanması önerilmektedir.

1. Servet Vergileri

Vergi sistemleri ve kamu gelirleri içerisinde servet vergileri, tarihi olarak önemli bir yere sahip olmuş ve birden fazla amaca hizmet etmesi nedeniyle tüm vergi sistemlerinde farklı şekillerde uygulanmıştır. Ancak günümüzdeki istatistikî verilere göre; önemini ve vergi sistemleri içerisinde payını giderek kaybetmiştir. Ülkeler güncel ve ekonomik gelişmelere göre servetten ziyade gelir ve harcamayı vergilendirmeye yönelmişlerdir. Buna rağmen servet vergileri halen önemli işlevlere sahip bulunmaktadır. Bu vergi türü; vergi adaletini sağlama, gelir ve harcama vergilerini tamamlama ve kontrol etme fonksiyonlarına sahiptir. Servet vergilerinin, vergi gelirleri içerisindeki payı her geçen gün azalmasına rağmen sahip olduğu fonksiyonlar nedeniyle halen vergi sistemleri içerisinde önemli bir yere sahip olması gerektiğini ve istenildiği zaman etkin bir şekilde kullanılabileceği ifade edilebilir (Tuncer, 1961:157-158). Servet vergilerindeki azalmanın gerekçeleri, çalışmanın giriş bölümünde belirtilenlere ilave olarak bu verginin gelir ve harcama vergilerine kıyasla uygulamasının zor olması, değerlemede ve matrahın belirlenmesinde yaşanan güçlükler olduğu belirtilebilir. Bu vergi türünde yapılacak değerlemeler veya matrahın belirlenmesi için konulacak objektif kriterler oldukça kapsamlı bir çalışma gerektirmektedir. Bu nedenle vergi idarelerinin

matrahın daha açık ve net olarak belirlenebildiği konulara önem vermesi doğru olacaktır.

Modern vergicilik anlayışına göre kişiler ödeme güçlerine göre vergilendirilmektedir. Ödeme gücüne göre vergilendirme ilkesi demokrasi rejiminin bulunduğu ülkelerin birçoğunda anayasal terim olarak yerini almıştır. Ödeme gücünün göstergeleri ise; gelir, harcama ve servettir (Aydın ve Çaşkurlu, 2013:223). Servet kişilerin mali gücünü, diğer deyişle ödeme gücünü temsil etmektedir. Servete sahip olanların ödeme gücünün yüksek olduğu bu nedenle vergilendirilmeleri gerektiği genellikle savunulmuştur (Ömür ve Gerçek, 2017: 212).

Servet vergileri; genel olarak mevcut servetten alınan vergiler, servet transferinden alınan vergiler ve servet artışından alınan vergiler olarak üçe ayrılabilir. Mevcut servetten alınan vergiler, kişinin belirli bir anda sahip olduğu servet miktarı üzerinden alınırken, servet transfer vergileri ise ölüm yoluyla veya sağlar arasında ivazsız olarak gerçekleşen intikallerden alınmaktadır. Servet artış vergileri ise; kişinin mevcut bulunan servetindeki dönemsel artışları vergilendirmeyi amaçlamaktadır (Turhan, 2020:119).

Günümüzde uygulanan servet vergileri genel olarak; emlak vergisi, motorlu taşıtlar vergisi, net servet vergisi, servet artış vergisi, veraset ve intikal vergisi, finansal işlemler ve sermaye üzerinden alınan vergiler şeklinde özetlenebilir (OECD, 2021:13-14).

OECD ülkelerinde servet vergilerinin toplam vergi gelirleri içerisindeki payı, 1965 yılında ortalama %7,86 olarak gerçekleşmiştir. 2000 yılında bu oran %5,33, 2020 yılında ise %5,48 olarak gerçekleşmiştir. Servet vergilerinin, gayrisafi milli hasıla içerisindeki ortalama payı ise 1965 yılında %1,86, 2000 yılında %1,70, 2020 yılında %1,84 olarak gerçekleşmiştir (OECD, 2024).

Çalışmamızın ana temasını oluşturan veraset ve intikal vergisi istatistiklerine bakıldığında; OECD ülkelerinde veraset ve intikal vergisinin toplam vergi gelirleri içindeki payı, 1965 yılında %1,08 iken 2000 yılında %0,35, 2010 yılında %0,30, 2020 yılında %0,37 olarak gerçekleşmiştir. OECD ülkeleri içerisinde veraset ve intikal vergisinin payı yalnızca 1965 yılında %1 üzerine çıkmış iken diğer yılların ortalamaları %0,50'nin altında gerçekleşmiştir (OECD, 2024).

1.1. Türkiye’de Uygulanan Servet Vergileri

Türkiye’de servet vergisi sınıflandırması adı altında dört ayrı vergi uygulanmaktadır. Bunlar, emlak vergisi, motorlu taşıtlar vergisi, değerli konut vergisi ve veraset ve intikal vergisidir. Emlak vergisi, Cumhuriyetin ilk yıllarında müsakkafat vergisi adı altında başlayıp günümüzde Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazileri kıymetlerine göre farklı oranlarda ve her yıl vergilendirmektedir (1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 1970). Motorlu taşıtlar vergisi, motorlu taşıtlara sahip olan gerçek ve tüzel kişilerden, taşıtların farklı cins ve özelliklerine göre belirlenen kıymetleri üzerinden her yıl periyodik olarak alınmaktadır (197 sayılı Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanunu, 1963). Değerli konut vergisi, ilk kez 2021 yılında uygulanmaya başlamış

olup emlak vergisi içerisinde yer alan bina vergisini tamamlayıcı niteliktedir. Emlak vergileri Türkiye’de 1985 yılından beri yerel yönetim gelirleri arasında yer almaktadır. Buna karşın değerli konut vergisi gelirleri ise merkezi yönetim gelirleri içinde yer almaktadır (1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 1970). Veraset ve intikal vergisi; miras yoluyla veya ivazsız olarak intikal eden mal ve hakların değeri üzerinden alınmaktadır. Bu vergi sürekli bir vergi olmayıp ölüm veya ivazsız intikalın gerçekleşmesine bağlı olarak uygulanmaktadır.

1.2. Veraset ve İntikal Vergisi

Teorik olarak klasik iktisatçıların birçoğu, veraset ve intikal vergisi uygulamasına karşı çıkmıştır. A. Smith, D. Ricardo ve J. B. Say gibi klasik iktisatçıların genel görüşü; veraset ve intikal vergisinin sermaye üzerinden alınacak olması nedeniyle toplam sermayeyi ve üretken sermaye birikimini azaltacağını savunmuştur. Emeğin verimini sürdüreceği olan sermayenin azalmasının, üretim ve istihdamın azalmasıyla sonuçlanacağını ifade etmişler ve bu gerekçelerle veraset ve intikal vergisine karşı çıkmışlardır. Bu verginin uygulanmasını savunan çeşitli görüşler ise vergilemede ve gelir dağılımında adaletin bu yolla sağlanacağı, hayatta iken gerçek gelirlerini beyan etmeyenler yüzünden ortaya çıkan vergi kayıplarının bu tamamlayıcı vergi ile telafi edileceği, sosyal ve ekonomik nedenlerle bu verginin uygulanmasını savunmuşlardır (Akkaya ve Oğhan, 2020:3-4). Savunulan her iki görüşte, farklı ekonomik programlara, amaçlara ve hedeflere uygun olarak uygulama alanı bulabilmektedir. Buradan hareketle bazı ülkeler, veraset ve intikal vergisi uygulamalarına çeşitli gerekçelerle son vermiş olup bazı ülkeler ise bu vergiyi hiç uygulamamıştır. Ancak genele bakıldığında uygulama sayısının daha fazla olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Türkiye’de bu vergiyi Cumhuriyetin ilanından sonra uygulamaya başlayan ülkelerdendir.

Türkiye’de ilk veraset ve intikal vergisi uygulaması, 797 sayılı Kanun ile 01.06.1926 tarihinde yürürlüğe girmek üzere, 17.04.1926 tarih ve 348 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Çeşitli değişikliklerle yaklaşık 33 yıl uygulanan bu vergi, 1959 yılında kaldırılarak yerine 7338 sayılı Kanun ihdas edilmiştir. 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu (VİVK) ise 08.06.1959 tarihinde TBMM’de kabul edilmiş ve 15.06.1959 tarih ve 10251 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Anılan Kanun çeşitli değişiklikler ile halen yürürlükte bulunmaktadır. 2008 yılında bu verginin kaldırılması gündeme gelmiş olup buna ilişkin kanun tasarısı hazırlanarak TBMM’ye sunulmuş ancak bu tasarı yasalaşmamıştır.

7338 sayılı Kanun’a göre; veraset ve intikal vergisi uyruk ve mülkiyet ilkelerine göre alınmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti uyruğunda bulunan şahıslara ait mallar ile Türkiye’de bulunan malların veraset yoluyla veya herhangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir şekilde bir şahıstan diğerine intikali veraset ve intikal vergisine tabidir. Uyrukluk ilkesine göre Türk uyruğunda bulunan şahıslara, Türkiye sınırları içinde veya dışında ivazsız olarak intikal eden mallar verginin konusuna girmektedir. Mülkiyet ilkesine göre ise Türkiye sınırları içinde bulunan malların ivazsız olarak intikali

halinde, intikal eden şahsın hangi ülke uyuğunda bulunduğuna bakılmaksızın bu intikaller vergiye tabidir.

7338 sayılı Kanun'da vergiye tabi malların; mülkiyete mevzu olabilen menkul ve gayrimenkul şeylerle mameleke girebilen sair bütün hakları ve alacakları ifade ettiği belirtilmiştir. Örneğin; bu vergi kapsamında gayrimenkuller de mal olarak sayılmakta ve ivazsız olarak intikalleri vergiye tabi bulunmaktadır. Verginin mükellefi ise kendisine veraset yoluyla veya ivazsız olarak mal intikal eden kişilerdir. Vergi beyan yöntemiyle tahakkuk etmekte olup mükellefler kendisine intikal eden mallar için beyanname vermek zorundadırlar.

7338 sayılı VİVK'ye göre veraset ve intikal vergisinin matrahı, intikal eden malların Vergi Usul Kanunu'na göre bulunan değerleridir. VİVK'de iki aşamalı tarhiyat öngörülmüş olup ilk tarhiyatta mükellefler, kendilerine intikal eden varlıkları VİVK'nin 10'uncu maddesinde belirtilen değerlendirme ölçülerine göre değerlendirerek beyan ederler. İkinci tarhiyat ise intikal eden varlıkların değerlerinin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda (VUK) belirtilen değerlendirme ölçülerine göre komisyon tarafından takdir edilmesiyle yapılmaktadır. Bu vergide değerlendirme günü, miras yoluyla gerçekleşen intikallerde mirasın açıldığı, diğer şekillerde gerçekleşen intikallerde varlıkların hukuken iktisap edildiği gün olarak belirlenmiştir. Matrah hesaplanırken varlıkların değerlendirme günündeki kıymetlerinin esas alınması gerekmektedir.

Veraset ve intikal vergisi tarifesi artan oranlı bir yapıda olup matrahlar her yıl yeniden değerlendirme oranında güncellenmektedir. Vergi oranları ise minimum %1 maksimum %30 olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda 2025 yılı içinde gerçekleşecek intikaller için vergi matrahları ve vergi oranları gösterilmektedir.

Tablo 1: 2025 Takvim Yılı Veraset ve İntikal Vergisi Vergi Tarifesi ve Oranları

Matrah	Verginin Oranı (%)	
	Veraset Yoluyla	İvazsız
İlk 2.400.000 TL için	1	10
Sonra gelen 5.700.000 TL için	3	15
Sonra gelen 12.000.000 TL için	5	20
Sonra gelen 24.000.000 TL için	7	25
Matrahın 44.100.000 TL'yi aşan bölümü için	10	30

Yukarıda yer alan tarifeye göre hesaplanan vergiler, tahakkukundan itibaren üç (3) yılda ve her yıl mayıs ve kasım aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenmektedir. Veraset ve intikal vergisinin toplam vergi gelirleri içindeki payı seçili yıllar itibarıyla aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 2: Türkiye’de Veraset ve İntikal Vergisinin Toplam Vergi Gelirleri İçindeki Payı (%)

Ülke/Yıl	1965	1970	1980	1990	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Türkiye	0,18	0,23	0,22	0,12	0,04	0,06	0,08	0,07	0,09	0,09	0,10	0,11	0,11	0,14	0,09

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere, Türkiye’de veraset ve intikal vergisinin toplam vergi gelirleri içerisinde son yıllardaki payı % 0,10 civarındadır. 2020 yılında OECD ülkelerinin ortalaması ise % 0,37 oranında gerçekleşmiştir.

2. Veraset ve İntikal Vergisinde Gayrimenkullerin Değerlemesi

Türkiye’de veraset ve intikal vergisi, 797 ve 7338 sayılı Kanunlar ile uygulanmıştır. Bu kanunlarda veraset yoluyla veya ivazsız olarak intikal eden malların vergiye tabi tutulması amaçlanmıştır. TBMM tutanakları, kanun gerekçeleri incelendiğinde bu vergiden sürekli olarak yüksek beklenti içinde bulunduğu ancak bir türlü istenilen sonuca ulaşamadığı anlaşılmaktadır.

797 ve 7338 sayılı Kanunlar dönemin şartlarına ve gereklerine uygun olarak hazırlanmasına rağmen, yaşanan gelişmelere göre gayrimenkullerin değerlendirme ölçülerine ilişkin hükümler de dahil çeşitli değişikliklere uğramıştır. İlgili Kanunlarda yapılan düzenlemelere rağmen istenilen vergi geliri seviyesine ulaşamamıştır.

2.1. Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Ölçüler

213 sayılı VUK’un 258’inci maddesinde değerlendirme, “vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir.” şeklinde tanımlanmıştır. İktisadi kıymetlerin değerinin belli edilebilmesi için değerlendirme ölçülerine ihtiyaç bulunmaktadır. Değerleme ölçüleri, değerlemeye konu varlığın nevi ve mahiyetine göre aynı zamanda vergisel açıdan da kanun koyucunun amaçlarına yönelik olarak belirlenmektedir. Bir varlığın değerlendirme ölçüsü, borsa rayici, maliyet bedeli, rayiç bedeli olabileceği gibi vergi değeri de olabilecektir. Her değerlendirme ölçüsüne göre değerlemeye konu kıymetin farklı bir değerinin bulunması mümkündür. Örneğin; hisse senedi alış bedeli ile değerlendirildiğinde 10 TL olup borsa rayici ile değerlendirildiğinde 10.000 TL olabilir.

Uluslararası genel kabul görmüş değerlendirme ilkelerinde genellikle pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmaktadır. Bu yaklaşım modelleri fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkeleri üzerinden varlığın değerini belirlemeye odaklanmaktadır. Değerlemeye konu varlığın özellikleri ve unsurları ile değerlendirme yaklaşımlarının birbiriyle uyumlu olması gerekmektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi, 2017:41).

Bir gayrimenkulün pazar yaklaşımı ile değerlendirilmesiyle, mevcut aktif piyasası bulunan bir pazarda satılması halinde oluşacak fiyatı belirlenebilir. Gelir yaklaşımında ise gayrimenkulün elde ettiği getiriler üzerinden değeri tespit edilmektedir. Maliyet yaklaşımı ise gayrimenkulün elde edilmesi için

yapılacak harcamaların toplam değerinin (maliyetinin) belirlenmesi yoluyla bu varlığın kıymetinin takdir edilmesidir.

Değerleme ölçüleri de yukarıdaki yaklaşımlardan hareketle belirlenmektedir. Buna göre gayrimenkuller rayiç değer (pazar yaklaşımı), maliyet bedeli (maliyet yaklaşımı), irat değeri (gelir yaklaşımı), vergi değeri (maliyet yaklaşımı) gibi çeşitli ölçülerle değerlendirilmekte.

Rayiç değer, uluslararası literatürde piyasa değeri veya gerçeğe uygun değer gibi adlarla tanımlanabilmektedir. Bu değerlendirme ölçüsü 213 sayılı VUK'un mükerrer 266'ncı maddesine göre "bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri" olarak tanımlanmıştır. Piyasa değeri ise; bir malın herhangi muvazaa olmaksızın, olağan bir alım satım işlemiyle el değiştireceği tutarı ifade etmektedir. Diğer deyişle malın istekli bir alıcı ile istekli bir satıcının herhangi bir zorlama olmaksızın satış için anlaşacakları fiyattır.

Vergi değeri ise; iktisadi kıymetlerin kanun koyucu tarafından belirlenen kriterlere göre yapılacak hesaplama sonucundaki vergiye esas değerini ifade etmektedir. 213 sayılı VUK'un 268'inci maddesine göre vergi değeri; bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanunu'na göre tespit edilen değeri olarak tanımlanmıştır. Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre arsa ve arazi için vergi değeri takdir komisyonları tarafından takdir edilen değerdir. Binaların vergi değeri ise söz konusu maddeye göre belirlenen arsa payına, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayımlanan bina metrekare inşaat maliyetinin ilave edilmesiyle bulunmaktadır. Örneğin; 1.000.000 TL olarak değeri takdir edilmiş bir arsa üzerinde 10 adet daire bulunuyorsa her bir dairenin arsa payı 100.000 TL'dir. Her dairenin 200 metrekare olduğunu ve Bakanlıklarca açıklanan bina metrekare inşaat maliyetinin bu yapı için 5.000 ₺/m² olarak belirlendiğini varsayarsak bu dairenin vergi değeri, 100.000₺ + 200 x 5.000₺ = 1.100.000₺ olarak hesaplanabilir. Özetle vergi değeri, kamu kesimi tarafından takdir yoluyla belirlenen değerleri ifade etmektedir.

Türkiye'de mevcut uygulamaya göre vergi değeri dört yılda bir belirlenmektedir. Belirlenen vergi değeri, idare tarafından yapılacak yeni değerlemeye kadar yeniden değerlendirme oranının (YDO) yarısı nispetinde yıllık olarak artırılmaktadır. İdare tarafından belirlenen arsa ve arazi vergi değerleri ile bina metrekare inşaat maliyet bedelleri oldukça düşük tutarlarda olup gerçek piyasa değeri ile arasında oldukça yüksek farklar bulunmaktadır. Bu durum varlıkların düşük tutarlarda değerlendirilmesine neden olmaktadır. Aynı zamanda vergi değerlerinin dört yılda bir belirlenmesi ve vergi değerindeki yıllık artışların YDO'nun %50'si nispetinde olması da gerçek piyasa değeri ile vergi değeri arasındaki farkın her geçen gün artmasına neden olmaktadır.

2.2. Veraset ve İntikal Vergisinde Gayrimenkullerin Değerleme Süreci

Veraset ve intikal vergisi uygulaması 797 sayılı ve 7338 sayılı Kanunlar ile yapılmış olup 7338 sayılı Kanun halen yürürlükte bulunmaktadır. Bu kanunlara istinaden gayrimenkullerin değerlendirme süreci aşağıda başlıklar halinde ele alınmıştır.

2.2.1. 797 sayılı Kanun ile Yapılan Düzenlemeler

797 sayılı Kanun'un 17'nci maddesine göre gayrimenkuller, müsakkafat vergisine esas değeri üzerinden değerlenmiştir. Müsakkafat vergisi, Osmanlı Devleti'nde 1910 yılında bina (taşınmaz yapı) vergisi olarak uygulanmaya başlamış ve çeşitli değişikliklerle Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nde de 1931 yılına kadar uygulanmıştır.

1931 yılında 1836 sayılı Kanun ile 797 sayılı Kanun'un 17'nci maddesinde yapılan değişiklik ile; gayrimenkullerin değerlenmesine ilişkin hükümlerde düzenleme yapılmıştır. Gayrimenkul malların değeri, mirasın açıldığı veya bu mallara tasarruf edildiği/sahip olunduğu tarihte arazi için arazi vergisine esas değer, binalarda ise bina vergisine esas değerdir. Eğer bina vergisi değeri belli değilse, bina iratları vergisine karşılık gelen iradın on katı tutarının, veraset ve intikal vergisi matrahının tespitinde dikkate alınacağı hüküm altına alınmıştır. Eğer verasetin veya ivazsız intikalin gerçekleştiği tarihte bunların kıymetleri belli değilse, bu malların kıymetinin takdir komisyonu tarafından takdir yoluyla belirleneceği ifade edilmiştir.

1836 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde, gayrimenkuller için tek bir değerleme ölçüsü olan müsakkafat vergisine (vergi değeri) esas değer uygulanmıştır. Yeni düzenlemeyle vergi değeri belirlenmemiş gayrimenkuller için irat veya takdir esasının uygulanacağı düzenlenmiştir.

Osmanlı döneminden devam eden müsakkafat vergisi, 1931 yılında çıkarılan bina ve arazi vergisi kanunlarıyla yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak elde bulunan veriler ve yenilerinin kısa vadede temin edilmesinin imkansızlığı nedeniyle, müsakkafat vergisine ait olan tahrir verileri kullanılmaya devam etmiştir. 1931 yılında yürürlüğe giren Kanun ile genel tahrir yapmanın imkansızlığı karşısında eski tahrir verileri, emsal katlar ile çarpılarak güncel değerler bulunmaya çalışılmıştır. Ancak burada da adaletsizlik ve etkisizlikler ortaya çıkmıştır. Bu eksiklikleri gidermek adına mükelleflerin, takdir edilen yeni değere itiraz ve özel tadilat başvurusu yapma hakkı getirilmiştir (zyksel, 1985:65). İtiraz ve özel tadilat hükümleriyle mükellefler ile idare arasında ortaya çıkan değerleme uyuşmazlıklarının en kısa yoldan etkili ve verimli şekilde çözüme kavuşturulması amacıyla idari bir çözüm yolu oluşturulduğu söylenbilir.

Bina ve arazi vergisi kapsamında yapılan değer takdir ve tayin işlemlerinin günümüzde bile sağlıklı olarak yapılamadığı, takdir edilen bu değerlerin her dönem enflasyonun altında kaldığı düşünülürse, vergilemede etkisizlik ve adaletsizliğin ortaya çıktığı ifade edilebilir. şöyle ki; müsakkafat veya bina/arazi vergisiyle kıymeti takdir edilen bir gayrimenkulün değeri takdir edildiği tarihteki değerini gösterirken, takdir komisyonu tarafından yeniden değerlemeye tabi tutulan gayrimenkuller ise ölüm tarihi veya hibe günündeki cari değerini göstermektedir. Bu açıdan vergi değeri, enflasyonla veya zaman geçmesi suretiyle emsallerine nazaran oldukça düşük bir tutar ile matraha dahil edilirken, cari dönemde değerlemesi yapılan gayrimenkuller gerçek piyasa değeri üzerinden matraha dahil edilmektedir. Bu durum mükellefler tarafında verginin adaletsizliğine, idare tarafında ise verginin etkisizliğine ve

verimsizliğine yol açmıştır. Bahsedilen gerekçeler nedeniyle bu vergi türünden elde edilen kamu gelirleri de hızla azalmıştır. 797 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmadan önce, vergi değeri yerine rayiç değere geçilmesinin en büyük gerekçelerinden birisi de ortaya çıkan bu sonuçtur.

15.06.1949 tarih ve 7233 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5432 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun 279’uncu maddesi uyarınca, (gayrimenkuller) ticari sermayeye dahil olsun veya olmasın binalarla, arazilerin vergi değeri ile değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

01.03.1957 tarih ve 9548 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu’nun 279’uncu maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’a göre; Ticari sermayeye dahil olsun veya olmasın;

- Şehir ve kasabalardaki binalarla, arazi vergi alacağının doğduğu tarihteki emsal bedelleri ile

- Köylerdeki binalarla, arazi vergi değerleri ile değerlendirilir.

Gerekli hallerde köylerdeki bina ve araziye de emsal bedelleriyle değerlendirmeye Maliye Bakanlığı yetkili olup emsal bedel, vergi değerinden düşük olmayacaktır.

6935 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğe göre gayrimenkullerin (köyler hariç) emsal bedeli ile değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır. Kanun gerekçesine bakıldığında; yaklaşık 20 yıldır genel tahrir yapılmadığı, Vergi Usul Kanunu’na göre tahririn 10 yılda bir yapılacağı belirtilmesine rağmen, bu hükümlere çeşitli gerekçelerle uyulmadığı belirtilerek vergi değerlerinin 20 yıl önceki değerleri gösterdiği ifade edilmiştir. 1956 yılında doğan bir vergi alacağı için 20 yıl önceki değerlerin beyan edildiğine dikkat çekilmiş ve son 20 yıllık artışların kavranmadığı, vergi gelirlerinin azaldığı, vergi toplama maliyetinin vergi gelirlerinin üzerinde kaldığı belirtilmiştir. Matrahın vergi değeri olarak belirlenmesinin, çok ciddi miktarda vergi adaletsizliğine yol açtığına, 1955 yılında gerçekleşen ölüm veya intikal nedeniyle, 1933-1937 yılları arasında yapılan tahrirden kaynaklı vergi değerleri dikkate alınırken, yeni yapılan bir binanın ise güncel değeri üzerinden vergi alındığı ve bu durumun adil olmadığı belirtilmiştir. Bu nedenle yeni bir tahrir beklenmeksizin, vergi değeri yerine gayrimenkulün gerçek değeri (emsal bedeli) dikkate alınması gerektiğinden hareketle değerlendirme ölçüsü değiştirilmiştir (6935 sayılı Kanun Gerekçesi, 2024).

797 sayılı Kanun, 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu’nun 08.06.1959 tarihinde TBMM’de kabul edilmesi ve 15.06.1959 tarih ve 10251 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak aynı tarihte yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. 7338 sayılı Kanun’un 10’uncu maddesine göre; gayrimenkuller için değerlendirme ölçüsü Vergi Usul Kanunu’na göre bulunacak vergi değeri olarak belirlenmiştir. Diğer deyişle 1957 yılında uygulanmaya başlayan emsal bedeli ölçüsünden tekrar vazgeçilerek vergi değeri ölçüsüne dönülmüştür.

7338 sayılı Kanun gerekçesi incelendiğinde; veraset ve intikal vergisinin maliye politikası açısından oldukça önemli olduğu ancak kamu gelirleri açısından değersizleştiği belirtilmiştir. Ayrıca 1957 yılında yapılan değişikliklik

ile emsal bedeli ölçüsünün olması gereken ölçü olduğu, fakat vergi matrahlarının bir anda beş, altı veya on katına çıkmasının vatandaşları rahatsız ettiği ve bu durumun sürekli şikayet mevzusu olduğu, orta ve düşük gelirli vatandaşların, kendilerine intikal eden tek bir eve ait vergiyi ödemek için bile evlerini satmak durumunda kalacağını tespit edildiği belirtilmiştir. Bu açıdan yeni bir tahrir yapıncaya kadar, geçici 1'inci maddeye eklenen değerlerin vergi değeri olarak alınması gerektiği belirtilmiştir. Geçici 1'inci maddede ise yapılan tahrir yıllarına orantılı ve kademeli olarak vergi değeri belirlenmiştir. Örneğin; arazide 1 Haziran 1942 tarihinden evvel tadil veya tahrir görmüş arazi ve arsaların kayıtlı kıymetlerinin 10 katı vergi değeri olarak dikkate alınacağı belirtilmiştir. Tahrir yılı eskidikçe katsayı artırılmış, tahrir yılı yeni oldukça da katsayı düşürülmüştür. Ayrıca 1957'den beri uygulanan emsal bedel ölçüsünün düzeltilmesi ve fazla alınan vergilerin iade edilmesi gerektiği de düzenlenmiştir. Dolayısıyla emsal bedel ölçüsünün 1959 yılına kadar hiç uygulanmadığını ifade edebiliriz.

Özetle; 797 sayılı Kanun'un uygulandığı 1926-1959 yılları arasında, gayrimenkuller için üç farklı değerlendirme ölçüsü uygulanmıştır. Genel ve ilk değerlendirme ölçüsü, gayrimenkullerin idare tarafından belirlenen vergi değeridir. Vergi değerinin tespit edilememesi halinde varlıkların değeri, komisyon marifetiyle takdir edilecektir. 1957 yılında uygulanmaya başlanan diğer ölçü ise emsal (bedeli) değerdir.

2.2.2. 7338 sayılı Kanun ile Yapılan Düzenlemeler

7338 sayılı Kanun'un 1959 yılında yürürlüğe girdiği ilk şekli ile gayrimenkullerin vergi değeri ile değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

188 sayılı Kanun, 20.02.1963 tarih ve 11339 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.² Bu kanun ile; 7338 sayılı VİVK'nin 10'uncu maddesi "*Veraset ve İntikal Vergisinin matrahı, intikal eden malların Vergi Usul Kanununa göre bulunan değerleridir.*" şeklinde değiştirilmiştir. Buna göre gayrimenkullerin Vergi Usul Kanunu'nda tanımlanan vergi değeri yerine, rayiç değer ile değerlendirileceği ve beyan edileceği ifade edilmiştir.

188 sayılı Kanun gerekçesi incelendiğinde; bina ve arazilerde yakın tarihte tahrir yapılamamış olması ve sürekli olarak tahrir yapmanın imkansızlığı nedeniyle, gayrimenkullerin vergi değeri ile rayiç değeri arasında oldukça yüksek farklar oluştuğu ve vergi matrahının da bu ölçüde azaldığı ifade edilmiştir. Bu gerekçeyle vergi matrahının kavranabilmesi ve gerçek servetin vergilendirilebilmesi amacıyla gayrimenkullerin vergi değeri yerine rayiç değer ile değerlendirilmesine lüzum görülerek değişiklik yapıldığı belirtilmiştir. Aynı Resmi Gazete'de yayımlanan 189 sayılı Kanun ile; 213 sayılı VUK'un 297'nci maddesinde yapılan değişiklikler ile gayrimenkullerde rayiç değer tespiti için mükelleflerin doğrudan takdir komisyonuna başvuru yapabilmesine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

1318 sayılı Finansman Kanunu, 10.08.1970 tarih ve 13575 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu kanun ile; 7338 sayılı Kanun'un değerlemeyi

²7338 sayılı Kanun'un 10'uncu Maddesinin Değiştirilmesine ve Muvakkat (Geçici) 1'inci Maddesinin Kaldırılmasına Dair Kanun.

düzenleyen 10'uncu maddesi kapsamlı şekilde yeniden ele alınmış ve düzenlenmiştir. Bu değişiklik ile 10'uncu madde;

“Veraset ve İntikal Vergisinin matrahi, intikal eden malların Vergi Usul Kanununa göre bulunan değerleridir. (12 nci maddede yazılı borç ve masrafların tenzili lâzım geldiği takdirde matrah yukarda yazılı değerlerden bu tenziller yapıldıktan sonra kalan miktardır.)

Mükellefler ilk tarhiyatta nazara alınmak üzere Veraset ve İntikal Vergisi mevzuuna giren malları aşağıda belirtilen değerlendirme ölçülerinden faydalanarak, belirtilmeyenler bakımından ise Vergi Usul Kanununun servetleri değerlendirme ile ilgili 3 üncü bölümündeki esaslara göre değerlemek ve beyannamelerinde göstermek zorundadırlar.

.....

b) Gayrimenkuller ticarî işletmeye dahil olsun olmasın rayiç bedelle değerlendirilir.

... şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

7338 sayılı Kanun ile ilişkili olarak 213 sayılı VUK'un 297'nci maddesi de “Veraset ve İntikal Vergisi tatbikatında işbu gayrimenkuller rayiç bedelle değerlendirilir. Rayiç bedel; intikal eden gayrimenkulün değerlendirme günündeki alım-satım değeridir.” şeklinde yeniden düzenlenmiştir (1318 sayılı Kanun, 1970). Bu değişiklikler ile veraset ve intikal vergisinde iki aşamalı tarhiyat sistemi getirilmiş, mükellefler tarafından 10'uncu maddede yer alan esaslara göre hazırlanan ve beyan edilen vergilerin, idare tarafından 15 gün içinde tarh edilmesi öngörülmüştür. Düzenlemeye göre; ilk tarhiyat ile tarh edilen vergiler, intikal eden malların Vergi Usul Kanunu'na göre takdir komisyonu tarafından bulunacak değerleriyle ikinci tarhiyatla ikmal edilecektir.

2591 sayılı 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 27.01.1982 tarih ve 17587 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun ile gayrimenkullerin değerlendirme ölçüsü; rayiç değer iken ticarî işletmeye dahil olsun olmasın (emlak) vergi değeri olarak değiştirilmiştir.

Gayrimenkullerin değerlendirme ölçüsünün değiştirilmesine ilişkin kanun gerekçesi incelendiğinde; takdir komisyonlarının rayiç değer hesaplaması nedeniyle işlerinin yoğunlaştığı ve bu yoğunluğun giderilmesi, mükelleflerin dosyalarının uzun yıllar takdir komisyonlarında beklemesinin önlenmesi amacıyla bu değişikliğin yapıldığı ifade edilmiştir.

Uygulamada takdir komisyonlarının oldukça fazla iş yüküne sahip oldukları ve fonksiyonlarını yeterince icra edemedikleri bilinmektedir. Bu nedenle takdir komisyonları tarafından servet unsurları değerlendirilirken gerçek bedellerin ortaya konulmasında birtakım güçlükler yaşanmaktadır. 7338 sayılı Kanun'un ilk haline göre gayrimenkullerin vergi değeri ile değerlendirilmesi esası belirlenmiştir. 1963 yılında 188 ve 189 sayılı Kanunlar ile yapılan değişiklik ile gayrimenkullerin rayiç değer esasına göre değerlendirilmesi benimsenmiştir. 2591 sayılı Kanun ile 1982 yılından itibaren gayrimenkuller tekrar vergi değeri ile değerlendirilmeye başlamıştır. Bu yapılan değişiklikler ve gelişmeler incelendiğinde, kanun koyucunun esasen gayrimenkulleri rayiç değer

üzerinden değerlemek istediği, vergi değerlerinin genellikle rayiç değerlerin çok gerisinde kaldığı bilinmekle beraber bu duruma çözüm bulunamadığı izlenimi edinilmektedir.

Takdir komisyonu, iktisadi kıymetlerin değerlerinin tespiti açısından oldukça büyük önem arz etmektedir. Ancak takdir komisyonlarının kuruluşu ve yapısı göz önüne alındığında, mevcut haliyle profesyonel ve kapsamlı bir değerlendirme işlemi yapabilmek için yeterli olmadığı düşünülmektedir. Bu nedenle çalışmamız özelinde gayrimenkullerin, mevcut teknolojik gelişmelerden yararlanılarak rayiç bedelle değerlendirilmesi önerilmektedir.

3. Gayrimenkullerin Değerlemesine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Yerleşik yaşama geçilmesi ve mülkiyet anlayışının gelişmesiyle birlikte gayrimenkuller insanlık için oldukça büyük önem arz etmeye ve varlıklar içerisinde en yüksek paya sahip olmaya başlamışlardır. Gayrimenkullerin mutlak ranta sahip olduğu kabul edildiğinde nüfus ve tüketim artışıyla birlikte değerlerinin sürekli olarak arttığını ifade edebiliriz. Aynı zamanda mülkiyet hukukunun gelişmesiyle gayrimenkullerin tapu sicili gibi kesin karine niteliğindeki sicillerde işlem görmesi, kayıt ve tescile tabi olması günümüzdeki teknolojinin yardımıyla bunların takibini de oldukça kolaylaştırmaktadır. Gayrimenkuller servet unsurları içerisinde önemli bir yer tutmakla birlikte kayıt ve tescile tabi olmaları nedeniyle gizlenmesi de mümkün değildir. Gayrimenkullerin bu iki özelliği veraset ve intikal vergisi açısından değerlendirildiğinde; vergi matrahını oluşturan unsurlar içerisinde matraha etki eden en büyük kalem olmakla birlikte beyanından imtina edilmesi de mümkün görünmemektedir. Bu nedenle vergi ve gelir dağılımında adaleti, kaynak tahsisinde etkinliği sağlamak için etkin bir vergilendirmeye oldukça uygundur.

7338 sayılı VİVK' e göre gayrimenkuller, çalışmanın önceki kısımlarında açıklanan vergi değeri ile diğer deyişle emlak vergisine esas değerleri ile değerlendirilerek vergi matrahına dahil edilmektedir. Veraset yoluyla veya ivazsız olarak intikal eden gayrimenkulün değeri ne olursa olsun emlak vergisine esas değer altında beyan edilemeyeceği gibi emlak vergisi değerinden de beyan edilmesi vergi yükümlülüğünü yerine getirmek için yeterlidir. Emlak vergisi değerleri piyasada gerçekleşen alım-satım değerlerinin oldukça altındadır. Veraset ve intikal vergisi matrahının belirlenmesinde emlak vergisi değerinin ölçü olarak alınması, vergi matrahının ve dolayısıyla bu vergiden elde edilecek gelirlerin azalmasına neden olmaktadır. Bu suretle VİV' den istenilen vergi geliri elde edilememektedir.

Gayrimenkullerin emlak vergisi ile değerlendirilmesi ve vergi değerlerinin de piyasadaki gerçek değerlerin oldukça altında kalması diğer vergi gelirlerini de olumsuz etkilemektedir. Vergi değerinin düşük belirlenmesi; başta emlak ve değerli konut vergisi olmak üzere, tapu harçları, katma değer vergisi, gelir-kurumlar vergisi gelirlerinin azalmasına neden olmaktadır.

Gayrimenkuller Türkiye’de tapu siciline kaydedilmekte ve kişilerin mülkiyet hakları bu sicillerde tutulmaktadır. Ayrıca gayrimenkullerin güvenilir ve kazançlı bir yatırım unsuru olarak görülmesi, üzerindeki vergi yükünün düşük olması bunlara olan ilgiyi artırmakta ve vergiden kaçınmayı da kolaylaştırmaktadır. Örneğin; bankada nakit 5.000.000 TL’si bulunan kişinin vefat etmesi halinde mirasçılara intikal eden bu kıymet itibari değerle 5.000.000 TL olarak değerlendirilerek vergi matrahına dahil edilecekken aynı tutarda bir gayrimenkule sahip olması durumunda bu gayrimenkulün vergi değeri 1.000.000 TL ise bu değer matraha esas alınmaktadır. Bu yolla vergi matrahı 4.000.000 TL daha az hesaplanmaktadır.

Servet vergilerinden olması nedeniyle VİV’in fonksiyonlarına bakıldığında kamu gelirinin yanında, gelir dağılımında adaleti ve kaynak tahsisinde etkinliği sağlamak gibi fonksiyonları olduğu görülmektedir. Verginin etkin olmaması ve matrahların düşük olması nedeniyle veraset ve intikal vergisi fonksiyonlarını yerine getirememektedir. Bu nedenle gayrimenkullerde değerlendirme ölçüsünün vergi değeri yerine rayiç değerinin dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir.

Çalışmanın önceki kısımlarında da açıklandığı üzere kanun koyucu, gayrimenkullerin gerçek piyasa değeri (rayiç değer) ile değerlendirilmesi gerektiği görüşündedir. Bunun için 1957 yılında ve 1963 yılında kanun değişiklikleri yapılarak rayiç bedel ölçüsüne geçilmiş olsa da bu değerlendirme ölçüsü çeşitli gerekçelerle uygulanamamıştır. Rayiç bedel ölçüsünün uygulanamamasının en büyük gerekçesi değerlemeye ilişkin bir sistem kurulamamış olması ve değerlemelerin takdir komisyonu vasıtasıyla yapılmaya çalışılmasıdır. Bu durum idarenin iş yoğunluğunu, mükelleflerin dosyalarının bekleme sürelerini artırmıştır. Bunların yanında teknik ve teknolojik imkansızlıklarla etkin bir değerlendirme sistemi kurulamamış ve gayrimenkullerin vergi değeri ölçüsü ile değerlemesine devam edilmiştir.

Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerlemelerinin büyük bir kısmında piyasa değeri (FMV) ölçüsü uygulanmaktadır. Almanya, ABD, Belçika, Birleşik Krallık, Danimarka, Finlandiya, Fransa gibi ülkelerin tamamında gayrimenkullerin değerlendirme ölçüsü piyasa (rayiç) değeridir (Organisation for Economic Co-operation and Development [OECD], 2021)

Rayiç değer bir malın piyasada alım satım değeri olarak tanımlanmaktadır. Bu değer tespiti edilebilmesi için gelir yaklaşımı, pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı gibi farklı yaklaşımlar mevcuttur. Ancak Türkiye’de gayrimenkullerin rayiç değerini tespit edebilecek bir sistem mevcut değildir. Geçmişte yaşanan imkansızlıkların büyük bir kısmı teknolojik gelişmeler neticesinde günümüzde ortadan kalkmıştır. Değerleme sistemleri ve teknolojik gelişmelerden faydalanılarak kolaylıkla etkin bir değerlendirme ve rayiç değer tespiti sistemi kurulabilecektir.

Rayiç değer tespiti sistemi kurulabilmesi için mekânsal planlama, harita teknolojilerinde yaşanan gelişmelerden faydalanılabilir. Ayrıca bilgisayar ve web tabanlı makine öğrenmesi temelli, otomatik değerlendirme sistemleri kurulabilir. Örneğin; özel bir girişim olan Amerika Birleşik Devletleri’ndeki

Zillow isimli uygulama ile benzeri Türkiye’de bulunan Endeksa uygulaması, bu alana yatırım yaparak otomatik değerlendirme yöntemleri geliştirmişlerdir. Bu uygulamalar özellikle alım satım yoğunluğunun yüksek olduğu alanlarda, oldukça düşük hata payıyla gayrimenkullerin rayiç değerlerini hesaplayabilmektedir.

İspanya’da 2022 yılından itibaren, vergi kanunlarında yer alan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi amacıyla, referans değer sistemi geliştirilmiştir. Bu sisteme göre tapu daireleri ve noterlerde yapılan gayrimenkul alış veya satışlarına ait işlem kayıtları, maliye bakanlığına ait bir sisteme kaydedilmekte ve bu sistem üzerinde hazırlanan çeşitli formüllerle, bölgesel ve/veya her bir mülke ait yaklaşık bir gayrimenkul değeri belirlenmektedir. Belirlenen bu değerler sürekli olarak veri akışıyla birlikte güncellenmekte ve gayrimenkullerin gerçek değeri saptanmaya çalışılmaktadır. Bu değerlere itiraz etmek ve dava açmakta mümkündür. Ayrıca her bir mülke ait referans değerleri, internet sitesinde sürekli olarak yayımlanmakta ve mülklere ait bazı özel kişisel bilgiler hariç adres, numara, metrekare, bina yaşı, kat sayısı, kullanım amacı, dış yüzey fotoğrafları vb. tüm bilgilere anlık olarak ulaşılabilir. İlgili veri sisteminde, haritalar üzerinden uydu görüntüleriyle sorgulama veya adres numarası girilerek sorgulama yapmakta mümkündür (España Dirección General del Catastro, 2025).

Yukarıdaki örneklerde yer verilen özel ve kamu uygulamaları; alım-satım yoğunluğu, piyasadaki ilanlar ve emlak şirketi verileri, bağımsız uzmanlar, seçim sonuçları, göç durumu ve benzeri birçok kriteri kullanarak makine öğrenmesi temelli olarak otomatik gayrimenkul değerlemeleri yapmaktadır. Bu uygulamaların kullandığı verilerin neredeyse tamamı kamusal veri olup kamu kurum ve kuruluşlarında bu verilerin daha kapsamlı ve detaylı hali mevcuttur. Bu sistemlerin kurulumu oldukça düşük maliyetlerle yapılabilmektedir. Diğer yandan daha yüksek bütçelere ihtiyaç duyulması halinde bu bütçe kamu gelirleri içerisinde oldukça düşük bir paya denk gelecektir. Bu verilerden yola çıkarak kamu kurum ve kuruluşları arasında yapılacak bilgi paylaşımı protokolleriyle gayrimenkullerin rayiç değer tespiti için gerekli tüm veriler tek bir birimde toplanabilecektir.

05.02.2019 tarihli 30677 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olarak “Taşınmaz Değer Bilgi Merkezini kurmak ve yönetmek, taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleriyle değerini belirlemek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak” görevlerini yerine getirmek üzere Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı kurulmuştur. Bu birim tarafından teknolojik altyapıya yatırım yapılarak gayrimenkullerin otomatik değerlendirme modelleri yoluyla değerlendirilmesinin sağlanması ve bu bilginin kamuya açık bir şekilde paylaşılması gerektiği düşünülmektedir. Türkiye’de bu önerileri kolaylık hayata geçirebilecek teknolojik ve bilgi altyapısı bulunmaktadır.

Otomatik ve makine öğrenmesi temelli değerlendirme sistemlerinin hayata geçirilmesi sonucunda VİV özelinde gayrimenkullerin değerlemelerinin rayiç bedel ölçüsü ile yapılması sağlanabilir. Mükellefler tarafından ilgili sistemde açıklanacak rayiç bedellerin altında beyan ve bildirim verilmesi halinde mükellefler öncelikle izaha davet edilebilir. Mükellefler tarafından yapılan izahların kabul edilmemesi halinde bu beyannameler incelemeye sevk edilebilir. Bu yolla vergi sisteminde emek yoğun değerlendirme süreçleri yerini teknoloji yoğun sistemlere bırakacak, vergi matrah ve gelirleri artacak, denetim kolaylaşacaktır. Bu sistem vergi adaletine katkıda bulunurken, gelir dağılımında adaletin de artışını sağlayacaktır. Ayrıca vergiden kaçınılabilecek alan olarak görünen ve verimsiz yatırımlara sebep olan gayrimenkul yatırımları caydırılarak bu kaynakların daha verimli alanlara yönlendirilmesiyle kaynak tahsisinde etkinlik sağlanabilecektir.

Sonuç

Çalışmada Türkiye’de veraset ve intikal vergisi uygulaması kapsamında gayrimenkullerin değerlendirilmesi ele alınmış, gayrimenkullerin vergi değeri yerine rayiç bedelle değerlendirilmesi önerilmiştir. 1926 yılından günümüze kanuni değişiklikler ve gerekçeleri de incelendiğinde; kanun koyucunun gayrimenkulleri rayiç değer ile değerlemek istediği ve bu yolla öncelikle kamu gelirlerini artırmak, diğer taraftan da verginin sosyal fonksiyonlarının gerçekleşmesini sağlamak istediği görülmektedir. Buna rağmen geçmişteki teknik ve kurumsal altyapı eksiklikleri, takdir komisyonlarının iş yükü ve rayiç değer belirlemede yaşanan zorluklar nedeniyle rayiç değer ölçüsüne geçilememiş vergi değeri ölçüsü uygulanmaya devam etmiştir.

Günümüzde ise teknolojiye yaşanan gelişmeler sayesinde, gayrimenkullerin gerçek değeri çok daha hızlı, etkin ve düşük maliyetle tespit edilebilmektedir. 2019 yılında kurulan Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı gibi kamu kurumlarının koordinasyonu, mekânsal ve yapısal verilerin bir araya getirilmesi; makine öğrenmesi ve otomatik değerlendirme yöntemlerinin entegrasyonu; tapu, belediye ve diğer kurumlar arasındaki veri paylaşımı gibi adımların atılması halinde rayiç değere dayalı bir değerlendirme sistemi kurulabilir. Bu sistemin hayata geçirilmesi, hem vergi matrahının doğru belirlenmesine hem de veraset ve intikal vergisi kapsamında beyana konu gayrimenkullerin rayiç değerleri üzerinden vergilendirilmesini sağlayacaktır.

Teknolojiye dayalı sistemin kurulması ve rayiç değer ölçüsünün kullanılması halinde, vergi değeri ölçüsünden kaynaklanan vergi kayıpları azalacak, veraset ve intikal vergisinin gelir ve servet dağılımında adalet fonksiyonu işlerlik kazanacaktır. Ayrıca vergilerin artışıyla birlikte üretken olmayan gayrimenkul yatırımlarına olan talebin azalacağı ve kaynak tahsisinde etkinliğin sağlanacağı düşünülmektedir. Çalışmada sunulan önerilerin hayata geçirilebilmesi için hukuki altyapı düzenlemelerinin yanı sıra veri paylaşımı ve makine öğrenmesi ile otomatik değerlendirme gibi teknoloji yatırımlarına öncelik verilmesi gerekmektedir.

Kaynakça

- Akkaya, Ş. ve Oğhan, V. (2020), “Küreselleşme Sürecinde Servet Dağılımı Açısından Veraset ve İntikal Vergisi”, Maliye Çalışmaları Dergisi, (63), 1-17.
- Aydın, S. ve Çaşkurlu, E. (2013), Kamu Maliyesi. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Espana Dirección General del Catastro. Espana Dirección General del Catastro: <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr> (Erişim Tarihi: 17.03.2025)
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), (2021), Inheritance Taxation in OECD Countries. Paris: OECD Tax Policy Studies.
- Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), (2025), https://www.oecd-ilibrary.org/taxation/data/revenue-statistics/comparative-tables_data-00262-en. OECD Stats.
- Ömür, Ö.M. ve Gerçek, A. (2017), “Türkiye ve Avrupa Birliği üyesi Ülkelerde Servet Vergilerinin Karşılaştırılması”, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 15(2), 197-216.
- Özyüksel, M. (1985), “İmparatorluk ve Cumhuriyet Dönemlerinde Gelir, Gider, Servet Vergileri”, Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 6(1), 51-68.
- Tuncer, S. (1961). Servet Vergileri. Maliye Araştırma Merkezi Konferansları(7), 157-178.
- Turhan, S. (2020). Vergi Teorisi ve Politikası. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi. (2017). Uluslararası Değerleme Standartları. Londra: Page Bros, Norwich.
- 797 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu; RG. T. 17.04.1926, S.348.
- 6935 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 279'uncu Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; RG. T. 01.03.1957, S. 9548.
- 6935 sayılı Kanun Gerekçesi TBMM Tutanakları, https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/kanunlar_erisim.Giris (Erişim Tarihi: 30.12.2024)
- 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu; RG. T. 15.06.1959, S.10251.
- 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'nun 10'uncu Maddesinin Değiştirilmesine ve Muvakkat 1'inci Maddesinin Kaldırılmasına Dair 188 sayılı Kanun; RG. T. 20.02.1963, S.11339.
- 197 sayılı Motorlu Taşıtlar Vergisi Kanunu; RG. T. 23.02.1963, S.11342.
- 1318 sayılı Finansman Kanunu; RG. T. 10.08.1970, S.13575.
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu; RG. T. 11.08.1970, S.13576.
- 2591 sayılı 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun; RG. T. 27.01.1982, S.17587.
- 2591 sayılı Kanun Gerekçesi TBMM Tutanakları, https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/kanunlar_erisim.Giris (Erişim Tarihi: 30.12.2024)
