

Gayrimenkulün Vergilendirilmesinde Yeni Yaklaşımlar ve Mevcut Uygulamaların Yeniden Yapılandırılması Gerekliği¹

Monsurat Ayojimi SALAMI *
Harun TANRIVERMİŞ**

Öz

Gayrimenkul vergilemesi, teknolojik gelişmeler, değişen sosyo-ekonomik gereksinimler ve yeni politika yönelimleri doğrultusunda önemli bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu süreç, vergilemenin yalnızca kamu geliri sağlayan bir araç değil, aynı zamanda servetin yeniden dağılımını destekleyen bir politika mekanizması olarak ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Bu çalışmada, farklı ülkelerdeki gayrimenkul vergileme uygulamaları nitel yöntemle incelenmiş; bulgular, Türkiye’de etkin, adil ve şeffaf bir sistem için kapsamlı bir reforma ihtiyaç bulunduğunu ortaya koymuştur. Özellikle güvenilir bir değerlendirme altyapısının kurulması, artan oranlı vergilemenin benimsenmesi ve çevresel duyarlılığı teşvik eden düzenlemelerin hayata geçirilmesi temel gereklilikler olarak öne çıkmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Servetin Yeniden Dağılımı, Gayrimenkul Vergilemesi, Vergilemede Yeniden Yapılandırma, Teknolojik İlerleme, Şeffaflık, Yeşil Bina Teşvikleri, Covid-19 Pandemisi Sonrası

New Perspective on Real Estate Taxation and Requirements of Restructuring of Current Practices

¹03-05 Şubat 2025 tarihleri arasında Ankara’da gerçekleştirilen “IV. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı (ICREDM 2025)” kapsamında sunulmuştur.

*Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, masalami@ankara.edu.tr; <https://orcid.org/0000-0001-5314-8971>

**Prof. Dr., Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, tanrivermis@ankara.edu.tr; <https://orcid.org/0000-0002-0765-5347>

Abstract

Real estate taxation has entered a significant transformation process driven by technological advancements, changing socio-economic needs, and emerging policy orientations. This process necessitates reconsidering taxation not merely as a tool for generating public revenue, but also as a policy mechanism that supports the redistribution of wealth. In this study, real estate taxation practices in different countries are examined through a qualitative approach, and the findings reveal the need for a comprehensive reform in Türkiye to establish an effective, fair, and transparent system. In particular, the development of a reliable valuation infrastructure, the adoption of progressive real estate taxation, and the implementation of regulations that promote environmental sustainability emerge as key requirements.

Keywords: *Wealth Redistribution, Real Estate Taxation, Taxation Restructuring, Technological Advancement, Transparency, Green Building Incentives, Post Covid-19 Pandemic*

JEL Classification Codes: *H20, K25, K34*

Giriş

Yaygın olarak “politikaya bağımlı piyasa” olarak adlandırılan gayrimenkul piyasası, birçok ülkede makro kontrol politikalarının konusunu oluşturmaktadır (Chen vd., 2023:23). Bu durum, gayrimenkule yönelik düzenleyici politikaların sıklıkla tercih edilmesine neden olmuş ve özellikle bazı politikalar spekülasyonu engellemek ve gayrimenkul balonlarını önlemek için kısa vadeli olarak uygulanmıştır. Bazı müdahalelerin yetkili makamlarca gayrimenkul sektörünü aşırı biçimde düzenlediği algısı oluşsa da buradaki amaç daha elverişli bir piyasa ortamı sağlamaktır. Bunun sonucunda, çeşitli düzenleyici politikaların uygulamaya konulmadan önce hatalı yorumlanması söz konusu olmuştur. Gelişmiş ve bazı gelişmekte olan ülke ekonomilerinde, gayrimenkulün vergilendirilmesi, kentsel yatırımlar ve yerel ekonomik kalkınmayı finanse etmede önemli bir gelir kaynağı sağlamaktadır (Tang vd., 2011:847). Vergileme, yerel düzeyde gelir elde etmenin en etkili araçlarından biri olup, yerel vergi gelirlerinin %72,3’ünün gayrimenkul vergilerinden sağlandığı ortaya konulmuştur (Ansenberg vd., 2024:3; Stewart, 2011:12; Wyatt, 2019:6). Belirli bir bölgede imar planlama ve altyapı yatırımları ile sağlanan gelişmeye bağlı olarak gayrimenkulün bulunduğu alt yerleşim yerindeki (veya mahalledeki) arsa ve bina değerlerinde artış ortaya çıkmaktadır. Malikin çabalarının katkısı olmadan ortaya çıkan değer artışının vergilendirilmesi, hem özellikli projelerin neden olduğu değer artışının ölçülmesi ve vergileme yoluyla kamu projelerinin finansmanına alternatif kaynak oluşturulması için kullanımına, hem de kentsel mekan piyasasında büyümenin dengeli ve oluşan rant artışının adil paylaşımına imkan verecektir (Blackledge, 2016:22; Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2017; Wyatt, 2019:2).

Kentlerde gayrimenkul değeri; konum (erişilebilirlik), kullanım yoğunluğu (imar hakkı ve plan işlevi) ile tamamlayıcılık gibi temel özelliklere bağlı bulunmaktadır (Blackledge, 2016:23). Kentlerde vergileme amaçlı gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve sonuçları ülkelere göre farklılık göstermektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2017). Kentsel arazi değerlendirilmesi, imar hakları ve imar uygulamalarının gelişimine ilişkin farklı yorumlar nedeniyle zaman zaman güçleşmekte; bu durum, değer artışı vergisinin yerindeliliğinin ve gerekçelerinin ortaya konulmasını zorlaştırmaktadır. Yapılan bir çalışmada, değer artış vergisinin isabetli olduğunun kanıtlanmasının, Doğu Kudüs'te Batı Kudüs'e kıyasla daha zor olduğu vurgulanmıştır (Ansenberg vd., 2024:7). Başka bir çalışmada, verginin tahsil edilmesindeki düşük verimliliğe bağlı olarak gayrimenkul vergilendirmesinin kamu bütçesine katkısının önemsiz olması nedeniyle diğer kaynaklara kıyasla gayrimenkul sektöründen daha düşük düzeyde gelir elde edildiği savunulmuştur (Janoušková ve Sobotovičová, 2021:62). Bu durum, servet eşitsizliklerini azaltmak için yeniden dağıtılabilecek ulusal vergi gelirlerinin kaybıyla sonuçlandığından, etkili olmayan vergi tahsilatının olumsuz etkisine işaret etmektedir. Benzer biçimde, özel amaçlı sermaye kuruluşu (special-purpose vehicle, SPV) oluşturulması, bir şirketin portföy vergi yükünün azaltılmasına olanak tanımakta ve bu yapılanma finansal riski yönetme fırsatı sunmakta ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) özel sermaye sınıflandırması altında işlev görmesini sağlamaktadır (Muszynski ve Çınar, 2022:266). Bazı durumlarda ise, özel gayrimenkul geliştiricilerinin politika sürecine lobi faaliyetleri yoluyla müdahalesi nedeniyle vergileme reformunun zorlaştığı bildirilmiştir (Chen, 2020:634). Bu durumun 1980'lerin sonlarından bu yana konut fiyatlarındaki keskin artış nedeniyle çoğu orta sınıf çalışanın konut sahipliğini gerçekçi olmayan bir hedef olarak değerlendirmesine yol açtığı belirtilmiştir. Sonuç olarak, mevcut vergi uygulamalarının önemli hata ve yetersizlikler içerdiği; idarenin yerel düzeyde gayrimenkulden yeterli ve sürdürülebilir gelir elde edebilmesi açısından kapsamlı bir vergi reformunun hayati önem taşıdığı görülmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2017; Tanrıvermiş, 2019).

Çalışmada; kaynak araştırması ile seçilmiş ülke modelleri, özellikle OECD ülkeleri ve Türkiye özelinde gayrimenkul sektörünün vergilendirilmesinde mevcut durum ve değişim olanakları nitel bir yaklaşımla değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, Türkiye'de gayrimenkul vergilemesine ilişkin mevcut uygulamaların yeniden yapılandırılmasını teşvik edecek bütüncül ve yenilikçi bir yaklaşımın gerekli olduğu ortaya çıkmaktadır. Çalışma, ekonomik faaliyetlerin tamamında emisyonu dayalı vergilemeye geçiş ihtiyacını vurgulamakta ve özellikle gayrimenkul vergilemesi bağlamında kapsamlı bir reform gerekliliğine işaret etmektedir. Bu çerçevede, başta emlak vergisi, tapu harcı, veraset ve intikal vergisi, gayrimenkul sermaye iradı vergisi, gayrimenkul değer artış kazancı vergisi ve gayrimenkullerle ilişkili diğer vergi ve harçların yeniden düzenlenmesi ihtiyacının tartışılması gerekmektedir. Ayrıca, gayrimenkul sektöründe karbon vergisinin uygulanabilmesi için

gerekli kurumsal ve teknik altyapının oluşturulmasına yönelik düzenlemelere ihtiyaç olduğu da gözden uzak tutulmamalıdır. Çalışmada izlenen yöntem, metodoloji bölümünde kısaca açıklanmış; devamında küresel gayrimenkul vergileme uygulamaları ve değişimi, gayrimenkul vergisi reformunun karşılaştığı zorluklar ve sunduğu fırsatlar ile vergilemede teknolojik dönüşümün etkileri ele alınmıştır. Gayrimenkul vergilemesinin sosyal ve ekonomik sonuçları tartışılmış; son olarak pandemi sonrası dönemde gerçekleştirilen reform çalışmalarının bulguları incelenerek, yeniden yapılandırmaya yönelik politika önerilerinin kapsamı tartışılmıştır. Farklı ülke örneklerinden elde edilen nitel bulgular ile Türkiye'ye özgü değerlendirmelere dayanan sonuçlar, sonuç bölümünde özetlenmiş ve vergi reformuna ilişkin temel öneriler sunulmuştur. Çalışmada, Türkiye gayrimenkul vergileme sisteminin etkinliği; servetin yeniden dağılımı, konuta erişilebilirliğin artırılması ve sıfır karbon emisyonu hedefleri çerçevesinde ele alınmıştır. Bu bakımdan çalışmada, mevcut gayrimenkul vergileme uygulamalarının; şeffaflık, hakkaniyet ve çevresel sürdürülebilirlik yönlerinden ne ölçüde yeterli olduğu ve mevcut yapının, konuta erişilebilirliğin desteklenmesi ve servetin adil biçimde yeniden dağılmasına katkı sağlayabilecek şekilde nasıl yeniden yapılandırılabileceğine odaklanmaktadır. Bu yönüyle çalışma, gayrimenkul vergisi reformunu yalnızca mali bir araç olarak değil; sosyal, çevresel ve ekonomik hedefleri birlikte gözeten bütüncül bir politika mekanizması olarak ele alan ilk çalışmalardan biridir. Önceki çalışmalardan farklı olarak bu çalışmada; adil ve şeffaf bir vergileme sistemi aracılığıyla servetin yeniden dağılımının nasıl güçlendirilebileceği, konut piyasasında erişilebilirliği destekleyen ve karbon emisyonlarını azaltmaya katkı yapan bir vergileme uygulaması yönünden karar organları ve politika yapıcılar için çok boyutlu bir analitik çerçeve ortaya konulmuştur.

1. Metodoloji

Çalışmada nitel araştırma yaklaşımı benimsenmiş olup, ağırlıklı olarak kaynak araştırmasına dayandırılmıştır. Araştırma kapsamında seçilen ülke örnekleri, karşılaştırmalı analiz yöntemi kullanılarak incelenmiştir. Söz konusu ülkeler; çalışmanın kapsamıyla ilişkili değişkenler ve göstergeler çerçevesinde sistematik bir biçimde karşılaştırılmıştır. Türkiye'deki vergileme yaklaşımının bazı gelişmiş ülkelerle benzerlik gösterdiği ve bu ülkelerin bir kısmının farklı koşullar nedeniyle vergi reformlarını hayata geçirdiği gözlemlenmiştir. Bu çalışmada, gelişmiş ekonomiler kapsamında konuya daha geniş ve anlamlı bir perspektif sunabilmek için ülke örnekleri rastgele seçilmiştir. Ayrıca, Türkiye'nin OECD üyesi olması, incelenen ülkelerin büyük bir kısmının çalışmaya dâhil edilmesini uygun olacağı değerlendirilmiştir. Ülke incelemelerinden elde edilen bulgular, ilgili alandaki önceki çalışmalar ışığında analiz edilerek yorumlanmıştır. Bu doğrultuda gerçekleştirilen kaynak taraması; konuya ilişkin 2011–2026 yılları arasında Web of Science ve Science Direct veri tabanlarında yayımlanan çalışmaların

incelenmesini içermekte; çalışmanın kuramsal altyapısının oluşturulmasına ve karşılaştırmalı analiz temellendirilmesine katkı sağlamaktadır.

Literatürdeki çalışmalar Web of Science ve Science Direct veri tabanlarından elde edilmiştir. Bu iki veri tabanının seçilmesinin nedeni; yayımlanan makalelerin kapsamlı bir hakem incelemesinden geçmesi ve bulguların niteliğinin çapraz sorgulamaya tabi tutulmasıdır. Bu veri tabanlarında yer alan dergilerin büyük çoğunluğunda yayımlanan makaleler; Q1, Q2, Q3 veya Q4 olarak sınıflandırılmakta ya da Scopus indeksli makalelerden oluşmaktadır. Makaleler, çalışmanın temel amaçları ve kapsamı esas alınarak seçilmiştir. Aramada kullanılan sözcükler geniş tutulmuş ve özellikle; “gayrimenkul vergilemesi”, “küresel gayrimenkul vergilemesi”, “gayrimenkul vergilemesi reformu”, “vergi kaçırma”, “kayıt dışı gayrimenkul piyasaları”, “arazi değer artışı”, “karbon vergilemesi”, “gayrimenkul vergilemesinde teknolojinin benimsenmesi”, “sosyal ve ekonomik etkiler” ve “pandemi sonrası” gibi anahtar sözcüklerle tarama yapılmıştır. Bu yaklaşım, çeşitli gayrimenkul sorunlarına ilişkin bulguların araştırılmasına olanak tanımış ve gayrimenkul vergilemesi konusunun kapsamlı bir şekilde tartışılmasından ziyade güncel sorunları yansıtacak şekilde konuların ele alınmasına önem verilmiştir. Toplam 130 makale indirilmiş olup bunlardan 40’ı konuyla ilgili bulunmuş, 36’sı incelemeye alınmış ve kalan 4 makale de dar bağlamda tartışılmıştır. Makalelerin yayın dönemlerine göre dağılımı da incelenmiş olup, makalelerin %28’inin 2011–2019 yılları arasında ve %82’sinin ise 2020–2026 yılları arasında yayımlandığı ve sonuç olarak güncel çalışmaların değerlendirilmeye alınması hedefine ulaşıldığı ortaya çıkmıştır.

2. Küresel Düzeyde Gayrimenkulün Vergilendirilmesi ve Değişim

Gayrimenkul vergilemesine ilişkin küresel düzeyde gözlenen eğilimler, vergi sistemlerinin uluslararası karşılaştırması çerçevesinde incelenmiş; ardından küreselleşmenin gayrimenkul vergilemesi üzerindeki etkileri ile mülkiyet sahipliğine dayalı vergileme modelleri ele alınmıştır. Bu kapsamda, seçilmiş ülkelerde gayrimenkullerin vergilendirilmesine ilişkin yeni düzenleme ve uygulama sonuçlarından faydalanılarak, Türkiye için yapısal değişime yönelik başlıca öneriler sunulmuştur.

2.1. Vergileme Sistemlerinin Karşılaştırması

Vergileme, yatırımcıların faaliyet gösterebileceği sınırları belirleyen hukuki bir mekanizma (Acharya, 2002:33) ve şirketlerin kâr payı (temettü) dağıtım politikalarını etkileyen bir faktördür (Zagonel vd., 2018:304). Aynı zamanda vergiler, ulusal düzeyde kamu geliri sağlamaya yönelik bir yaklaşımdır. Son olarak vergileme, idare tarafından yatırımcıları çekmek ya da ticari faaliyetlerin yürütülmesine engeller oluşturmak amacıyla da kullanılan bir politika aracıdır.

Birçok ülkede yirminci yüzyılın ikinci yarısından itibaren gayrimenkulün vergilendirilmesinde köklü değişim yaşanmaktadır. Özellikle verginin konusu, vergi matrahının tespiti, vergi veya harç oranı ile vergilemenin işleyişi konularında sıklıkla değişime gidilmektedir. Gayrimenkullerin

vergilendirilmesinde belki de en önemli tartışma konusu vergi değerinin tespiti, değerlendirme organizasyonu ve vergilemede sabit veya artan oranlı vergileme ile ilgili konularda yaşanmaktadır. Tang vd. (2011) tarafından yapılan çalışmada, 2011 yılı verilerine göre taşınmazın piyasa değeri ile ödenmesi gereken gayrimenkul vergisi arasında doğrudan bir ilişki bulunduğu ortaya konulmuştur. Çek Cumhuriyeti, Slovak Cumhuriyeti, Rusya Federasyonu ve Polonya gibi farklı vergileme politikalarına sahip ülkeler, gayrimenkul vergisi matrahını gayrimenkulün piyasa değerine bağlayan ülkeler olarak örnek bir yaklaşımı ortaya koymuşlardır. Ancak bu uygulama gayrimenkul alım-satım sıklığı ve tapu devirlerinde bazı güçlükler neden olduğu için başarısı düşük ve bu değişimin gayrimenkul piyasası faaliyetlerinde genişlemeyi sınırladığı belirtilmiştir. Sosyalist bir ülke olan Çin de benzer sorunlarla karşı karşıya olup, ülkede dar tabanlı taşınmaz vergi reformu, yüksek vergi oranlarının uygulanmasına neden olmuş ve gayrimenkul vergisi reformu önemli bir politika yönelimi olarak ele alınmıştır. 2007 yılından bu yana %80'in üzerinde ve son derece yüksek bir konut sahipliği oranına sahip olan Çin'in, gayrimenkul vergisi uygulaması ile önemli ölçüde fayda sağlayabileceği, ancak bunun, ülkedeki mülkiyet haklarının karmaşıklığına bağlı olarak başarı derecesinin sınırlı olabileceği tartışılmaktadır. Birçok ülkede; bina değeri veya büyüklüğü, vergi matrahının temelini oluşturmuş, az sayıdaki ülkede ise araziye dayalı gayrimenkul vergisi sistemi benimsenmiştir (Ünel ve Yalprı, 2023:1). Başka bir çalışmada, Çin'de gayrimenkul vergisinin 60 yılı aşkın süreden bu yana uygulanmasına rağmen, bu mali aracın çeşitli sosyal ve ekonomik sorunları çözmek için uygun olduğu ve yakın zamanda kabul görmeye başladığı bildirilmiştir (Tang vd, 2011:849).

Gayrimenkul vergileme sistemleri, ülkelerin ekonomik yaklaşımları, siyasi öncelikleri ile sosyal ve ekonomik hedeflerindeki farklılıkları yansıtacak şekilde çeşitlilik göstermektedir. Örneğin Amerika Birleşik Devletleri'nde gayrimenkul vergileri, yıllık olarak belirlenen gayrimenkul değerleri üzerinden yerel yönetimler için temel bir gelir kaynağını oluşturmaktadır. Bununla birlikte İsveç, Finlandiya ve Almanya tarafından benimsenen yaklaşımlar, her ne kadar bu ülkelerin tamamı gelişmiş ülke niteliğine sahip olsalar da her bir ülkenin diğerinden farklı ekonomik ve sosyal özellikleri ile gayrimenkul piyasası dinamiklerine sahip oldukları bilinmektedir (Ünel ve Yalprı, 2023:1). İnceleme sonuçlarına göre gayrimenkul vergilemesinin ülkeden ülkeye değişmekte olduğu (Tablo 1) ve hemen her ülkenin iyi uygulama örnekleri ve ülkesel koşullarını birlikte dikkate alarak uygun model geliştirmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Gayrimenkul yatırımlarına yaklaşım ve gayrimenkul hukukunun ülkelerin geleneksel yapısı ile sıkı bağlantı içinde olması, bir ülkede uygulanan gayrimenkul vergileme sisteminin başka ülkelerde olduğu gibi uygulanmasına genellikle imkan vermemekte ve yapılacak düzenlemelerin ülke koşullarına uyarlanması kaçınılmaz görülmektedir.

Tablo 1: Türkiye’de Gayrimenkul Vergilemesinin Seçilmiş Ülkelerle Karşılaştırılması

Ülkeler	Vergi Değeri Esası (Matrahı)	Belirgin Özellikleri
ABD	Takdir edilen değer (yerel piyasa değeri)	Gayrimenkul vergisi, eğitim hizmetleri ve yerel kamu hizmetlerinin finansmanında kullanılmaktadır.
Almanya	Tür ve konuma göre belirlenen birim piyasa değeri	Kadastro verilerine güçlü biçimde dayalı bir sistem kullanılmaktadır.
İsviç	Piyasa değerinin %75’i	Şeffaf değerlendirme sistemine dayalı piyasa değeri esas alınmaktadır.
Finlandiya	Piyasa değerinin %73,5’i	Piyasa değerinde belirli oranda indirim yapılarak belirlenen matrah üzerinden vergilendirme yapılmaktadır.
Türkiye	Takdir komisyonlarınca belirlenen ve kesinleşen arsa ve arazi değeri (vergi değeri)	Emlak vergisi, diğer gayrimenkul vergileri ve harçlarında piyasa değeriyle ilişkilendirme yapılmamış olması, şeffaflığın azalmasına ve kamu geliri kaybına yol açmaktadır.

Kaynak: Ünel ve Yalpır (2023:1)’den yararlanılarak yazarlar tarafından hazırlanmıştır.

Farklı ülkelerde benimsenen gayrimenkul vergileme yaklaşımları ve değişimin yönü incelenerek Türkiye için bir karşılaştırma yapılmıştır (Tablo 1). Özellikle İsviçre, Almanya, Hollanda, İngiltere, Amerika Birleşik Devletleri (ABD), Avustralya, Danimarka, Finlandiya ve Rusya Federasyonu’nda gayrimenkul vergilemesine esas değer tespit yöntemleri ve değerlendirme işlerinden sorumlu olarak kamu kesiminde yapılanmanın olduğu ve gayrimenkul vergilemesine yönelik değerlendirme sisteminin işleyişi ve zaman içinde reformların yapılmasına önem ve öncelik verildiği görülmektedir. Gayrimenkul vergisine esas değer belirlenebilmesi için kullanılan gayrimenkul değerlendirme yöntemleri, ilgili taşınmazın mevcut durumuna uygun yöntemler kullanılarak piyasa değerini ortaya çıkarmak için de kullanılabilir ve vergi amaçlı değerlendirme sistemi ülkelerdeki diğer amaçlarla değerlendirme çalışmalarının yapılmasına da katkı yapmaktadır. Gayrimenkul vergileme amaçlı değerlemede amaç hem mükelleflerin vergisel yükümlülük miktarlarını belirlemek hem de kamu kuruluşları tarafından yapılan gayrimenkul satışları ve kiralama piyasalarına altlık oluşturarak kamu gelirlerini artırmak ve fahiş kiralara kontrol ederek barınma politikalarının etkilerini irdelenmektedir. Vergi amaçlı değerlemede kullanılacak yöntemlerin yerinde ve isabetli olması, mükelleflerin mali yüklerini etkilediği için vergilemede adaletin sağlanabilmesi açısından da önem taşımaktadır. Vergi amaçlı değerlendirme bazı ülkelerde ticari taşınmazlar, meskenler, arsa ve arazilerin değerlendirilmesinde farklı yaklaşımlar izlenmekte ve özellikle ticari ve endüstriyel tesislerde kira parası ve diğer taşınmazlarda piyasa değeri üzerinden işlem yapılmasına imkân verilmekte ve değerlendirme ticari

taşınmazlar için tekil değerlendirme ve diğerleri için farklı veri katmalarını kullanan kitlesel değerlendirme yöntemlerine dayalı işlem yapılmaktadır.

Tayvan’da vergi idaresi gayrimenkul alım-satım (işlem) vergisini, arazi ve bina vergilerini birleştirecek şekilde reforme etmiş ve özellikle kısa süreyle elde tutulan konutlar için vergi oranını artırmıştır (Chen, 2020:634). Bununla birlikte evrensel gayrimenkul vergi oranlarının bulunmadığı, ancak bazı ülkelerde farklı vergi türleri ve oranlarının benimsendiği ve bunun da bazı diğer ülkelere oranla daha düşük gayrimenkul vergisi ödemesine neden olduğu gözlenmektedir. Örneğin, Brezilya’daki gayrimenkul vergisi oranı, ABD’deki oranın yaklaşık yarısı olduğu için, ABD’deki vergi oranına kıyasla daha avantajlı olarak kabul edilmektedir (Zagonel vd., 2018:306). Ayrıca, gayrimenkul vergilendirmesinde karşılaşılan bazı mes’eleler arasında gayrimenkul düzenlemelerinde şeffaflık, veri toplama verimliliği ve veri eksikliği yer almaktadır. Bu durum, ülkelerin servet dağılımındaki eşitsizlikleri giderebilecek daha etkili gayrimenkul vergisi politikaları geliştirmek için kendi içlerine dönük değerlendirme yapmaları gerektiğini ortaya koymuştur. Benzer şekilde, arazi politikasında reform önerildiğinde, arazi vergilemesinin sıklıkla göz ardı edildiği bildirilmiştir. Buna karşılık, kentsel arazi düzenlemesi ve arazi geliştirme, arazi politikasında odak alanları olmaya devam etmektedir. Sonuç olarak, arazi politikasının etkisi yaygın ve mekânsal olarak farklılaştırılmamış biçimde ele alınmakta ve bu da bir kontrol aracı olarak değerlendirilmesine imkân vermemektedir.

Birçok ülkede gayrimenkul vergileri, arazi değerinden ziyade binaların değerine veya büyüklüğüne dayalıyken, yalnızca az sayıda ülkede sadece araziye dayalı vergi sistemi benimsenmiştir (Wenner, 2018:790). Bu durum, gayrimenkul vergilemesinin kentsel gelişimle olan yakın ilişkisine rağmen, arazi politikası ve planlama süreçlerinde etkin bir kontrol mekanizması olarak kullanılmasını sınırlamakta; bunun yerine, kamu idaresi açısından istikrarlı bir gelir akışı sağlamaya yönelik bir araç olarak tercih edilmesine yol açmaktadır (Wenner, 2018:790). Estonya’da yapılan bir çalışmada, arazi değeri vergisini (land value tax, LVT) öneren plancıların, bu verginin getirilmesinin artan bina yoğunluğu ve kahverengi alanların (kentlerde daha önce geliştirilmiş ama günümüzde terk edilmiş veya yeterince kullanılmayan alanlar - brownfields) hızla yeniden geliştirilmesi de dahil olmak üzere kentsel gelişmeye çeşitli şekillerde olumlu katkısının olabileceği görüşüne dayandırılmıştır. Arazi değerinin vergilenmesi, kentlerde istenmeyen “kentsel yayılmayı” önleyebilecek ve imar planı ve kentsel planlama kararlarıyla uyumlu olacak biçimde etkin kentsel arazi kullanımını teşvik edebilecektir (Wenner, 2018:798).

Arazi vergisi (land tax) birçok ülkede önemli bir gelir kaynağı olmakla birlikte, benimsenen yaklaşımlar büyük ölçüde farklılık göstermektedir. İsveç, arazi vergisi için matrah olarak takdir edilen arazi değerinin %75’ini esas almakta ve Finlandiya ise gayrimenkul vergisi matrahını arazi piyasa değerinin %73,5’i olduğunu kararlaştırmıştır. Almanya’da gayrimenkul vergisi; taşınmazın türü ve konumuna bağlı olarak değişmekte iken,

Türkiye’de emlak vergisi değeri; arazi, arsa ve bina için piyasa değerinin oldukça altında takdir edilen asgari ölçüdeki değer yaklaşımına dayanmaktadır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2008; Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2017; Ünel ve Yalpır, 2023:1). Türkiye’deki piyasa verilerinin toplanması ve eşleştirilmesinde yaşanan sorunlar ve bu sorunların ortaya çıkmasına katkı yapan birçok faktör bulunmakta olup, mevcut vergileme uygulamalarının servetin yeniden dağılımındaki etkinliği oldukça zayıftır. Benzer şekilde kentsel arazi veya arsa rantı verimli bir vergilendirme kaynağı olarak kabul edilmesine karşın (Schwerhoff vd., 2020:399), Türkiye ve birçok ülkede piyasa değeri ile ilişkili olan, kamu otoritesi tarafından işleyişi denetlenen ve iyi işleyen bir vergileme sistemi kurulamamış ve sonuç olarak da vergilemenin dağılım etkileri büyük ölçüde sınırlı kalmış ve servetin yeniden dağılımına vergileme yoluyla önemli ölçüde katkı yapılamamıştır. Arazi vergisi, arazi mülkiyetinin spekülasyon amaçla elde tutulmasını azaltma ve arazi kullanımında verimliliği teşvik etme potansiyeline sahiptir (Wyatt, 2019:3). Avustralya Başkent Bölgesinde, 2004 tarihli Vergi Kanununa göre konut satın alındıktan sonra arazi vergisi söz konusu olmaktadır. Bu vergi ikâmet amaçlı kullanılan gayrimenkullerde uygulanmamaktadır. Burada arazi vergisi, sabit bir bedel ile değerlendirme raporu sonucuna dayalı bir bedel olmak üzere iki bileşenden oluşmaktadır. Vergi İdaresi kararına göre arazi vergisinde, sabit bedel, 2014-2015 mali yılına kadar uygulanmamıştır. Bunun yanı sıra arazi vergisi kuralları 2005-2006 ile 2011-2012 yılları arasında değişmeden kalmıştır (Vidyattama vd., 2023:187). Bu durum, ekonomik kalkınma için vergilendirmeden beklenen faydaların gerçekleştirilebilmesi için gayrimenkul vergilemesine özenle dikkat edilmesi gerektiğini göstermektedir.

Türkiye’de gayrimenkul vergi değerlerinin taşınmazın gerçek piyasa değerlerini yansıtmaktan çok uzak olduğu ve aynı zamanda taşınmazların özelliklerine bağlı olarak da vergi değerinin farklılaşmadığı, daha çok mahalle, cadde ve sokak düzeylerinde arsalar için tek değer tespit edildiği ve değeri farklılaşan ada ve parsel düzeylerinde yerinde tespit yapılarak gerçeğe yakın değer tespitinin yapılamadığı görülmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2017; Töremen, 2023). Gayrimenkulün vergi ve harca esas değerlerinin piyasa değerlerinden çok daha düşük olması, gerek yerel idareler için önemli bir gelir kalemi olan emlak vergi tahsilatlarında kayıplara gerekse merkezi idarenin harç ve vergi gelirlerinde kayba yol açmakta ve sonuç olarak malikler açısından vergi adaletsizliğine neden olmakta ve vergileme yoluyla servetin yeniden dağılımı hedefine de ulaşamamaktadır. Bu koşullarda Türkiye’nin sürdürülebilir toplu (kitlesel) değerlendirme sistemi (sustainable mass appraisal system) tasarımı ve uygulaması için yüksek düzeyde esnekliğe ve potansiyele sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Türkiye’nin gayrimenkul vergisi reformu; olağanüstü koşullara yanıt verebilecek ve böylece dayanıklılığı (resilience) artıran yenilikçi bir yaklaşımı içermesi gerektir. Gayrimenkul vergisi reformunun etkin biçimde uygulanması koşuluyla, vergi değeri (matrahı) ile piyasa değeri arasındaki farkın azaltılması, servetin yeniden

dağılımına katkı yapacak ve böylece volatiliteye karşı dayanıklılık güçlendirilecektir. Türkiye modeli; sosyal olaylar, salgınlar ve afetler gibi olağanüstü faktörlere açık biçimde cevap veren ve sürdürülebilirliğe yönelik kendine özgü döngüsel bir yaklaşım sergilemelidir. Buna karşılık, İsveç, Finlandiya ve Almanya gibi ülkeler, piyasa fiyatlarıyla yakından ilişkili sabit oranlara ya da birim değerlere bağlı kalarak vergi değerini belirlemektedir. Dolayısıyla, İsveç, Finlandiya ve Almanya örneklerinde somutlaşan Avrupa modelleri, piyasa değerleriyle daha doğrudan bağlantılı olup hakkaniyeti sağlamada daha etkili olmakta; ancak ani şoklara uyum sağlama kapasitesi bakımından daha sınırlı kalmaktadır (Tablo 2). Bu bağlamda Türkiye’de değerlendirme yöntemlerini modernleştirmek, şeffaflığı artırmak ve uluslararası standartlarla uyumlu hale getirmede ülke ekonomisinin ihtiyaçlarını en iyi karşılayan bir modeli benimsemek için gayrimenkul vergileme sisteminin köklü reforma ihtiyaç duyduğu açıktır.

Avustralya Başkent Bölgesi’nde (Australian Capital Territory – ACT), 2012 yılından itibaren tapu harcı (işlem vergisi/stamp duty) kademeli olarak kaldırılmış ve bunun yerine, konut dışı taşınmazların sahipleri için arazi vergisi uygulanmasına başlanılmıştır (Vidyattama vd., 2023:182). Ülkede tapu harcının hakkaniyete uygunluğunun eleştirildiği ve bu politikanın arazi vergisi ile ikame edilmesi gerektiği savunulmaktadır (Vidyattama vd., 2023:183). Yukarıda özetlendiği üzere, İsveç ve Finlandiya tapu harcını (işlem vergisi, stamp duty) kaldırmıştır (Tablo 2). Ayrıca Avustralya, Birleşik Krallık ve Amerika Birleşik Devletleri gibi gelişmiş ülkeler de tapu harcı yerine arazi vergisini kullanmaktadır. İskandinav ülkeleri olan İsveç ve Finlandiya ise, arazi vergisi reformuyla benzer bir yol izleyen ve süreklilik gösteren dönemsel vergileri uygulamaya başlamıştır. Buna karşılık, Çin ve Vietnam gibi yükselen ekonomiler, işlem bazlı vergileme politikalarını benimsemektedir (Vidyattama vd, 2023:183). Bu yapı bir ülkenin vergi reformunda başka bir ülkenin yaklaşımını birebir kopyalamasının mümkün olamayacağını, aksine, vergilemenin hangi amaçlara hizmet edeceği dikkate alınarak her bir ülkenin kendi ihtiyaçları doğrultusunda vergi politikalarını şekillendirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Tablo 2: Türkiye’de Gayrimenkul Vergilemesinin Seçilmiş Ülkelerdeki Uygulamalarla Karşılaştırılması

Boyut	Türkiye	İsveç	Finlandiya
Değerleme Esasları	Belediye ve valiliklerdeki takdir komisyonlarınca belirlenen asgari değerler çoğu zaman piyasa seviyesinin altında kalmaktadır. Bu nedenle reformlar, piyasa temelli değerlemelerin	Takdir edilen değer, piyasa değerinin yaklaşık %75’i esas alınarak; bina ve parsel büyüklüğü, konum, inşaat yılı ve teknik standartlar dikkate alınarak periyodik olarak güncellenir.	Vergiye tabi değer belirlenmesi merkezi olarak yapılmakta, ancak vergi oranı belediyeler tarafından uygulanmaktadır.

Boyut	Türkiye	İsveç	Finlandiya
	oluşturulmasını hedeflemektedir.		
Yıllık Emlak Vergisi Oranları	Bina vergisi meskenlerde %1, diğer kullanımlarda %2; arazi vergisi %1, arsa vergisi ise %3'tür. Büyükşehirlerde bu oranlar iki kat olarak uygulanır. Emlak vergisi peşin ya da iki eşit taksitte, değerli konut vergisi ise iki eşit taksitte ödenir. Diğer gayrimenkul vergileri ve harçlar ilgili mevzuata göre tahsil edilir.	Müstakil konutlarda emlak vergisi, değer %0,75'i olup yıllık 9.287 SEK ile sınırlandırılmıştır. Toplu mülkiyette vergi konut kooperatiflerince ödenir. Ticari binalar %1-%1,3, boş araziler %1 oranında vergilendirilir. Yeni konutlar ise inşa tarihinden itibaren 15 yıl emlak vergisinden muafır.	Oranlar belediyelere göre değişken olup, genellikle konutlar için %0,41-%1 ve diğer taşınmazlar için %0,0-%1,35 aralığındadır.
Kira Gelirlerinin Vergilendirilmesi	Kira gelirlerine yönelik vergi reformları denetimi güçlendirmiş, gider indirimlerini sadeleştirmiştir. Artan oranlı vergi %15-%40 arasında uygulanmaktadır.	Kira geliri, yaklaşık %20 düzeyindeki sabit bir vergi oranıyla sermaye geliri veya işletme geliri olarak vergilendirilir.	Kira geliri sermaye geliri olarak vergilendirilmekte olup artan oranlı vergileme oranı %30-%34 arasında değişmektedir.
Devir/İşlem Vergileri	Tapu harcı, beyan edilen değer %4'üdür. Reformla beyan değerinin piyasa değerleriyle uyumlu hale getirilmesi ve konum ile takdir edilen değere göre farklı oranlar uygulanması sağlanmalıdır.	Tapu harcı (işlem vergisi, stamp duty) uygulaması yapılmamakta ve ülkede taşınmaz ediniminde işlem maliyetleri nispeten düşüktür.	Gayrimenkul alımlarında %4 devir vergisi uygulanır.
Yabancı Yatırım Teşvikleri	Yabancı alıcılara belirli koşullar altında yeni konut satışlarında KDV istisnaları tanınmakta ve prosedürler sadeleştirilmektedir.	Özel bir istisna bulunmamakla birlikte, üst sınırı belirlenmiş olan gayrimenkul vergisi (capped property tax), yüksek değerli yatırımları cazip kılmaktadır.	Önemli bir istisna bulunmamakta, sistem tarafsızlık ve hakkaniyet esasına göre tasarlanmıştır.
Şeffaflık ve Uygulama	Reformlar; blokzincir ve PropTech'in benimsenmesiyle	Yüksek düzeyde standartlaştırılmış, öngörülebilir ve üst sınırı belirlenmiş bir	Şeffaf, belediye odaklı ve güçlü yapıtım

Boyut	Türkiye	İsveç	Finlandiya
	dijitalleşmeye, kadastro ve tapu sistemlerinin modernizasyonuna ve düşük değerlemenin azaltılmasına odaklanmalıdır.	sistem tesis edilebilir.	mekanizmalarına sahip bir yapıdır.

Kaynak: Procházka (2019) ve Kalmet (2025)'den yararlanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Özellikle İsveç örneğinde, gayrimenkul vergilerinde üst sınır uygulamasının öngörülebilirliği artırdığı ve bu yapının yatırımcılar açısından daha tercih edilebilir bir vergileme ortamı sunduğu ortaya konulmaktadır. Benzer şekilde, Finlandiya'daki belediyelere bağlı olarak değişmekle birlikte artan oranlı ve şeffaf nitelikli gayrimenkul vergileme sistemi öne çıkmakta ve bu durum hakkaniyeti güvence altına almaktadır. Bununla birlikte Türkiye'de mevcut gayrimenkul vergisinde dört yılda bir takdir komisyonlarınca belirlenen ve kesinleşen arsa ve arazi değerleri ile bina vergisi matrahını belirlemek için her yıl yeniden belirlenen bina metrekare normal inşaat maliyet bedeli üzerinden yapılan matrah tespitinin gerçekçi gayrimenkul değerini tespit etmekten çok uzak olduğu ve vergileme amaçlı değerlendirme sistemi kurularak gayrimenkul vergisi matrahı ile piyasa değerinin uyumlu hale getirilmesinin gerekli olduğu anlaşılmaktadır. Bu yolla hem emlak vergisi ve değerli konut vergisi matrahının piyasa değeri ile ilişkilendirilmesi, hem de tapu harcı, veraset ve intikal vergisi, değer artış kazancı vergisi, gayrimenkul sermaye iradı vergisi ve gayrimenkullerle ilişkili diğer vergi ve harçların matrahının tespitinin yeniden düzenlenmesi ve bu ihtiyaca cevap vermek üzere merkezi değerlendirme sistemi kurulması gerekliliği gözden uzak tutulmamalıdır. Türkiye gayrimenkul piyasasında yabancı yatırımcıların gayrimenkul ediniminde değerlendirme raporu alınması işleminde yaşanan sorunlar dikkate alınarak değerlendirme sisteminin yeniden yapılandırılması ve kusursuz işleyen bir usul ve süreç çerçevesinde vergi değerinin tespiti için güçlü altyapı tesisi ve örgütlenme gerekli olacaktır. Diğer yandan gerek yabancılarla yeni konut satışında sağlanan katma değer vergisi (KDV) istisnaları ile diğer vergi kanunlarında muafiyet ve istisnaların gözden geçirilmesi ve yeniden düzenleme yapılarak kapsamın daraltılması da değerlendirilmelidir.

Birçok ülkede (İsveç ve Finlandiya örneklerinde de görüldüğü üzere) vergilemede istisnalardan çok öngörülebilirlik ve hakkaniyet ön plana çıkmıştır. Bununla birlikte, Türkiye'de gayrimenkullerin vergilendirilmesinde ağırlıklı olarak yatırım odaklı bir yaklaşımın benimsendiği ve şeffaflığın sınırlı ölçüde dikkate alındığı ileri sürülmektedir (Procházka, 2019:374). Buna karşılık, Avustralya'nın azalan oranlı vergi politikalarından artan oranlı (progressive) politikalara yöneldiği ve bu dönüşümün, konuta erişilebilirlik de dahil olmak üzere kaynak tahsis etkinliğini iyileştirdiği bildirilmektedir

(Vidyattama vd., 2023:182). Ayrıca, artan oranlı gayrimenkul vergilemesini benimseyen sistemin, dögüsel düzeltmelere uyum sağlamak için yerleşik bir dengeleyici etkiye ihtiyaç duyduğu savunulmuştur (Alessandrini, 2021:422). Bir başka çalışmada ise, arazi vergisi olmaksızın artan oranlı bir gayrimenkul vergisinin benimsenmesinin servetin yeniden dağılımında etkili olamayacağı ve etkin bir yeniden dağıtım için rant vergisinin kritik öneme sahip olduğu ifade edilmiştir (Schwerhoff vd., 2020:398). Bu koşullarda Türkiye’de dönemsel uyarlamaların yapılabildiği artan oranlı gayrimenkul vergilemesinin benimsenmesinin konuta erişilebilirliğin artırılması, vergilemede adaletin sağlanması ve servetin yeniden dağılımı ile gelir dağılımının iyileştirilmesine katkı yapabileceği ortaya çıkmaktadır.

2.2. Küreselleşmenin Gayrimenkul Vergilemesi Üzerindeki Etkisi

Küreselleşme, sınır tanımayan yatırımların ekonomiye dahil edilmesi yoluyla liberalizasyonu teşvik etmekte ve bu durum yalnızca yabancı yatırımları kolaylaştırmakla kalmamakta, aynı zamanda gayrimenkul sektöründe karbon emisyonlarının artmasına da katkıda bulunmaktadır. Bununla birlikte, karbon vergisi, sektörler arası uygulanabilirliği sayesinde emisyonların azaltılmasında umut vadeden bir yöntem olarak değerlendirilmektedir; ancak bu durum, gayrimenkulün ekonomik rolü bakımından bazı ödünleşimleri de beraberinde getirmektedir. Otuz OECD ülkesinden elde edilen verilere dayanan bir raporda, gayrimenkul sektörünün küresel karbon emisyonlarının yaklaşık %37’sinden sorumlu olduğu ortaya konulmuş ve gayrimenkul ve inşaat faaliyetlerinin 2050 yılına kadar iki katına çıkabileceği öngörülmüştür (Ma ve Sang, 2024:1). Bu durum, karbon vergisi oranlarının yükselmesinin, karbon vergisi yüklerinin artan oranlı yapısı nedeniyle daha yüksek düzeyde toplumsal refah kayıplarına yol açabileceği şeklinde yorumlanabilmektedir. Bu da politika yapıcıların çevresel hedeflerle ekonomik istikrar arasında bir denge kurma gereğini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, emisyon azaltımının çevresel bir hedef olarak, konuta erişilebilirliği (affordability) ve genel refahı olumsuz etkileyebilecek ölçüde katı uygulamalar yerine, kademeli bir yaklaşımla net sıfır hedefine ulaşılmasını mümkün kılacak bir yol haritası çerçevesinde ele alınması gerekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli bir kirletici ve karbonsuzlaştırılması güç bir alan olarak nitelendirilmesi, karbon vergilerinin yüksek emisyon yoğunluğuna sahip yapı malzemelerinin üretim maliyetlerini artırmasını gerekçelendiren temel unsurlardan biri olmuştur (Ma ve Sang, 2024:1). Bu durum, çevre dostu malzemeler ile yüksek emisyonlu malzemeler arasındaki maliyet marjı ekonomik olarak elverişli olduğu sürece, geliştiricilerin yüksek emisyonlu malzemelerden uzaklaşma eğilimini güçlendirmektedir. Ancak bu süreçte artan inşaat ve gayrimenkul proje geliştirme maliyetlerinin doğrudan nihai alıcılara yansıtılması kaçınılmaz olmakta ve konut fiyatları üzerinde yukarı yönlü bir baskı oluşmaktadır. Her ne kadar karbon vergisi uygulamaları emisyonların azaltılmasına katkı sağlasa da maliyet aktarımı mekanizması nedeniyle konut fiyatlarını önemli ölçüde artırma eğilimine de sahiptir (Ma ve

Sang, 2024:2). Ayrıca, yürütülen gayrimenkul vergisi pilot reform programlarının tutarlı ve sürekli olumlu etkilerinin olmadığı da anlaşılmaktadır. Almanya’da 2006 yılından bu yana yürürlükte olan gayrimenkul devir vergisi kapsamında, taşınmaz edinimlerinde alıcı tarafından ödenmek üzere %3,5 ile %6,5 arasında değişen oranlarda işlem vergisi uygulanmaktadır. Almanya’daki gayrimenkul devir vergisinin etkileri, konut fiyatlarındaki düşüşlerin vergi yükünü aştığı Birleşik Krallık ve Amerika Birleşik Devletleri’ndeki uygulamalara benzerlik göstermektedir. Buna karşılık, Toronto’da vergi yükünün etkisi daha dengeli biçimde dağılmaktadır (Dolls vd., 2025:4). Bu bulgular, gayrimenkul vergileme politikasının, ülkeye özgü faktörler dikkate alınmadan tek başına uygulanmasının mümkün olamayacağı çıkarımını desteklemektedir.

Başka bir örnek olarak, gayrimenkul sektörüne yönelik doğrudan yabancı yatırımların (Foreign Direct Investment in Real Estate – FDIRE) artırılması amacıyla 1970’li yıllardan itibaren birçok ülkede çeşitli yasal ve kurumsal düzenlemeler hayata geçirilmiştir. 1980’lerin sonlarından itibaren, özellikle Çin’de devlete ait arazi mülkiyetinin yeniden yapılandırılması ve arazi üzerinde özel mülkiyet haklarının tesis edilmesini sağlayan arazi reformları sonrasında, ülkenin ekonomik büyüme hızında kayda değer bir artış gözlenmiştir. Gayrimenkul sektörü ülkede doğrudan yabancı yatırımlar alan ikinci en büyük sektör haline gelmiştir. Hong Kong, Anakara Çin ile olan güçlü ekonomik ilişkisini yansıtır biçimde, FDIRE içinde sürekli olarak en büyük paya sahip olmuştur (Hui ve Chan, 2014:232). FDIRE’nin ağırlıklı olarak kıyı bölgeleri ve belediyelerde yoğunlaştığı ve ayrıca hızla gelişen iç bölgelerin de artan yatırım almaya devam ettiği görülmektedir. Bu durum, gayrimenkulle ilişkili unsurlara gereken önemin verilmesi gerektiği sonucunu desteklemektedir. FDIRE’nin gayrimenkul sektöründe hızlı büyümeyi teşvik etmesine karşın, konut piyasasının aşırı ısınması riskini de beraberinde getirdiği; bu riskin ise bir gayrimenkul vergisi uygulanması yoluyla sınırlandırılabileceği ifade edilmektedir. Konut fiyat istikrarının korunması ve spekülasyonun önlenmesi için yetkili idari makamların FDIRE’yi yakından izlemesi önerilmektedir (Hui ve Chan, 2014:8). Vergi teşvikleri, Çin’de yabancı gayrimenkul yatırımlarının çekilmesinde kritik bir rol oynamış ve ayrıcalıklı vergi rejimleri maliyetleri düşürerek yabancı sermaye girişini teşvik etmiştir. Bununla birlikte, bu durum kıyı ve iç bölgeler arasında olduğu kadar, yabancı ve yerli yatırımcılar arasında da dengesizlikler yaratabilmekte ve konut piyasasında olası spekülasyon balonlarına ilişkin endişeleri artırmaktadır.

Arazi veya daha genel olarak gayrimenkul mülkiyeti, tasarruf sistemleri ve doğrudan yabancı yatırımları arasında güçlü bir ilişki bulunmaktadır (Feder ve Nishio, 1998; Gallup vd., 1999; Takım, 2011). Örneğin, Vietnam’da arazi devlet mülkiyetinde olup, özel mülkiyet hakkı bulunmamaktadır. Yabancı

yatırımcılar, arazi kullanım haklarını yalnızca devletle yapılan kira sözleşmeleri aracılığıyla genellikle 40–50 yıllık süreler için ve en fazla 70 yıla kadar uzatma imkanıyla elde edebilmektedir. Buna karşılık, yerli yatırımcılar daha uzun süreli ya da süresiz arazi kiralama haklarına sahip olabilmekte ve bu durum asimetrik bir rekabet ortamı yaratmaktadır. Yabancı sermayenin başlıca kaynakları Singapur, Güney Kore ve Japonya (Nguyen vd., 2014:414) olup, yabancıların gayrimenkul yatırımlarının (Foreign Real Estate Investment – FREI) kentsel gelişme sürecine katkısı, vergi reformu ihtiyacı ve şeffaflık düzeyi bağlamında kapsamlı biçimde tartışılmıştır. Benzer şekilde, Vietnam'daki yabancı gayrimenkul yatırımcıları, yerli yatırımcılarla aynı vergi düzenlemelerine tabidir. Örneğin, kira ödemeleri, vergi benzeri bir yük oluşturarak bu tür yatırımları, yerli yatırımcılar açısından daha az avantajlı hâle getirmektedir (Nguyen vd., 2014:415).

Yatırımcıların riskten kaçınma davranışı, Amerika Birleşik Devletleri ve Birleşik Krallık'ta ağırlıklı olarak döviz ve fonlama maliyetleri kanalları üzerinden aktarılmakta; geniş ve likit gayrimenkul piyasalarına sahip ülkelerde de benzer biçimde etkisini göstermektedir. Almanya ve İspanya'da küresel riskten kaçınma ile kısa dönemli pozitif korelasyon daha belirgindir; bu durum, yabancı yatırımcıların kriz dönemlerinde taktiksel girişler yaparak stratejik avantajlar elde edebileceğini düşündürmektedir. Japonya ve Belçika, küresel riskten kaçınmaya karşı tutarlı biçimde pozitif tepkiler sergileyerek istikrar arayan yabancı yatırımcılar için cazip piyasalar hâline gelmektedir. Buna karşılık, Avustralya piyasası kredi ve emtia döngülerine duyarlı, daha döngüsel yönlü (pro-cyclical) bir davranış göstermekte ve bu durum bölgedeki yabancı yatırımcıların küresel şoklara daha fazla maruz kalmasına yol açmaktadır. Hollanda'da ise emeklilik fonları tarafından yönlendirilen ve lojistik odaklı GYO (REIT) yapıları ile belirli ölçüde dayanıklılık sunmakla birlikte, Avro Bölgesi faiz oranlarından etkilenmeye devam etmektedir (Akinsomi vd., 2026:6). Küresel ölçekte, gayrimenkule yatırım yapan yabancı yatırımcılar ülkeler arasında farklılık gösteren gayrimenkul vergilerine tabi tutulmakta ve bu yolla doğrudan yabancı yatırımların artırılması hedeflenmektedir.

2.3. Vergilendirme ve Mülkiyet Sahipliği Modelleri

Gayrimenkul vergileri; konut el değiştirme sıklığı ve konut fiyatları gibi konut piyasası faaliyetlerini etkileyerek, mülkiyet piyasasında önemli çarpıklıkların oluşmasına ve bu durum da konut stokuna yönelik olumsuz sonuçların gözlenmesine yol açmaktadır. Bunun nedeni, gayrimenkulün ulusal ekonomi üzerinde önemli bir etkiye sahip olması ve bunun kısa ve orta vadede durgunluk yaratıcı etkilere neden olabilmesidir (Bielecki ve Stähler, 2022:422). Konut kalitesindeki heterojenliği dikkate alan artan oranlı gayrimenkul vergilemesi, yüksek gelirli gayrimenkul sahiplerinin orta sınıfa yönelik erişilebilir konut arzını değerlendirmesine imkân tanımakta ve bu yolla konuta erişilememe (unaffordability) sorununa çözüm de üretmektedir (Head vd., 2023:1295). Bu bağlamda, vergilemenin konut mülkiyetini şekillendirdiğini ifade etmek yerinde olacaktır (Liberati ve Loberto, 2019:1).

Benzer şekilde, Borri ve Reichlin (2021) konut vergilemesinin eşitsizliği azaltıyor gibi görüldüğünü; zira politikanın, varlıklı hane halklarından (ev sahipleri/kiralayanlar) vergi toplayarak, servet açısından yoksul hane halklarına (düşük ya da hiç konut sahipliği olmayan) sübvansiyon sağladığını ileri sürmektedir. Konut sahipliği düşük olan yoksul haneler, konutun değerinin ödenmesi gereken ipotekli kredi borcuna (mortgage outstanding) neredeyse eşit olduğu haneler ve düşük gelirli kiracı olan hanelerdir. Yine de bu durum sıfır toplamı bir oyun (zero-sum game) olarak tanımlanabilir; çünkü aynı politika, daha yüksek konut kiralaları ve ipotekli kredi borç servisi yoluyla risk yükünü yoksul hanelere (sıfır konut sahipliği) yüklemektedir. Liberati ve Loberto (2019), konut vergisini kısmen kapitalizasyon, bir mülkiyet varlığı biçimi olarak ele almakta ve ikinci konut alıcılarına uygulanan yüksek vergilerin neden olduğu pozitif kapitalizasyonun etkisinin, maliki tarafından kullanılan konutlara uygulanan vergilerin negatif kapitalizasyon² etkisini dengeleyebileceğini vurgulamaktadır. Ancak, mevcut ve gelecekteki vergilere ilişkin bilgi asimetrisi, gayrimenkul vergilerinin tam olarak kapitalizasyonunu kısıtlamaktadır (Lyu, 2024:5).

Avustralya'da 2012 yılında tapu harcına (işlem vergisi, stamp duty) ilişkin reformu uygulaması ile ACT (Avustralya Başkent Bölgesi)'de konut el değiştirme oranı ve ilk konut alıcılarının payı %5,4 oranında artış göstermiştir. Ancak, bu reformun konuta erişilebilirlik üzerindeki gelecek yıllardaki etkileri konusunda bazı endişelerin olduğu ifade edilmiştir (Vidyattama vd., 2023:7). Politikanın sürdürülebilir olabilmesi için idarenin, konuta erişilebilirlik ile mali politika arasında bir denge kurması gerekmektedir. Bu durum, gayrimenkule ilişkin vergilerin diğer politika araçları ile bağlantılı olduğunu ve vergi yükünün azaltılmasının, ikame edilen politikadan daha fazla rahatlama sağlayan bir ikame politika olabileceğini göstermektedir. Çin'de hem yerli hem de yerleşik olmayan ilk konut alıcılarına yönelik, konut fiyat artışını sınırlamak ve konuta erişilebilirliği artırmak için uygulanan vergi istisnalarının, beklenen gayrimenkul vergisi yükümlülüğünün %71'inin konut

²Gayrimenkul vergisi kapitalizasyonu (property tax capitalisation); vergilerin gayrimenkul fiyatlarına yansımaya sürecini ifade etmektedir. Beklenen vergi yükünün artması, taşınmazın piyasa değerini düşürmekte, daha düşük bir vergi beklentisi de gayrimenkul değer artışına yol açmaktadır. Bu yaklaşım, belirli bir taşınmazda fiyatlara henüz yansımamış vergi potansiyelinin analiz edilmesine imkân vermektedir. Gayrimenkul vergisi kapitalizasyonu pozitif, negatif ya da kısmi nitelik taşımaktadır. Bilgi asimetrisi ile gelecekteki vergi yüküne ilişkin eksik veya hatalı beklentiler, gayrimenkul vergilerinin taşınmaz değerlerine tam olarak kapitalize olmasını (yansımamı) engellemektedir (Lyu, 2024). Negatif kapitalizasyon, taşınmazın görece fiyatının düşmesiyle ortaya çıkmakta ve bu durum spekülasyon talebi zayıflatarak spekülasyonların zaman içinde piyasadan çekilmesine neden olmaktadır (Roakes, 1996). Pozitif kapitalizasyon durumunda, gayrimenkul vergisi yükünün bir kısmı taşınmaz değerine eklenmektedir. Uygulamada taşınmaz sahipleri, vergisel teşvikler ve yönlendirmeler doğrultusunda kendileri açısından daha avantajlı pozisyonlar alma eğilimindedirler. Kapitalizasyonun gerçekleşmemesi, gayrimenkul vergisi yükünün bir piyasa aktörü tarafından tamamen başka bir tarafa aktarılması anlamına gelmektedir (Giertz vd., 2021). Söz konusu durum, vergi avantajlarından yararlanan bir aktörün vergilendirilmenin olumsuz etkilerini karşı tarafa yansıtması şeklinde tezahür etmektedir. Bu çerçevede pozitif gayrimenkul vergisi kapitalizasyonu, spekülasyon sermayeyi gayrimenkul piyasasına çekme potansiyeli taşımaktadır. Kısmi kapitalizasyon, gayrimenkul vergisi yükünün piyasa aktörleri arasında oransal olarak paylaşıldığı durumu ifade etmektedir. Asimetrik bilgi, emlak vergisi kapitalizasyonuna katkıda bulunmaktadır. Emlak vergisinin negatif kapitalizasyonu, nispi fiyatın daha düşük olduğunu işaret etmektedir (Roakes, 1996).

fiyatlarının kapitalizasyonuna yol açtığı tespit edilmiştir (Lyu, 2024:11). Türkiye’de de gayrimenkul vergisi reformunun hayata geçirilebilmesi için, ilk konut sahipliğine uygulanan vergiler ve harçların, iki ve daha fazla konuta sahip olanlara uygulanan vergiler ve harçlardan farklılaştırılması gibi ayırıştırıcı önlemlere ihtiyaç bulunduğu anlaşılmaktadır.

3. Gayrimenkul Vergisi Reformuna İlişkin Zorluklar ve Fırsatlar

Gayrimenkul vergisi reformunun karşılaştığı temel zorluklardan biri, çok sayıda ekonomik, sosyal ve kurumsal faktörün eş zamanlı olarak dikkate alınması gerekliliğidir; bu durum, kamu idaresinin belirli politika hedeflerini diğerlerine kıyasla önceliklendirmesine yol açabilmektedir. Buna karşılık, vergi reformlarının sunduğu temel fırsat, kamu idaresine mevcut vergileme yaklaşımını sağladığı faydalar ile hedeflenen amaçlar doğrultusunda yeniden değerlendirme ve gerekli görülen durumlarda yapısal değişikliklere gitme imkânı tanınmasıdır. Geleneksel bir bakış açısıyla, gayrimenkul vergi reformu, yetkili kamu otoritesinin amacına bağlıdır. İdare sıklıkla vergi reformunu genel olarak, gayrimenkul vergi gelirinin yararlanıcılar arasındaki dağılımını yeniden düzenlemek amacıyla kullanmaktadır. Örneğin İtalya’da gayrimenkul vergisi 2011-2012 yılları arasında reforma edilmiş ve daha önce muaf tutulan, mal sahibi tarafından kullanılan konutlar (owner-occupied homes) için vergi yeniden yürürlüğe konulmuş ve bu uygulama konut fiyatlarını düşürürken ikinci konut alıcıları için vergi yükünü artırmıştır (Liberati ve Loberto, 2019:2). Diğer yandan Çin, 1979 ile 1994 yılları arasında üç vergi reformu uygulamıştır (Wang vd., 2019:605).

Vergi reformu yapılması, doğası gereği olumsuz bir durum olarak değerlendirilmemeli; aksine, kamu idaresinin mevcut uygulamalarda bir düzeltme veya iyileştirme ihtiyacını tespit ettiğini göstermektedir. Mevcut bağlamda karbon vergisi, yeni normalin (Covid-19 salgını sonrası dönemin) bir başka biçimini ortaya çıkarmış ve politika, gayrimenkul vergisinin yeniden ele alınmasını da gerektirmektedir. İklim koşullarına bağlı etkilerin önceki dönemlerde bir sınırlayıcı unsur olarak ortaya çıkmış olması da bu sürecin bir parçasıdır. Karbon vergisi ile geleneksel gayrimenkul vergisinin farklı amaçlar doğrultusunda tasarlanmış olması dikkat çekicidir. Gayrimenkul vergileri mülkiyet ve işlemler üzerinden alınırken, karbon vergileri tedarik zinciri içindeki üretim sürecinde ortaya çıkan emisyonları hedeflemektedir. Bununla birlikte, her iki vergi türü de gayrimenkul edinim maliyetlerinin bir parçası hâline gelmiştir. Uygulamada karbon vergisi, konut fiyatları üzerinde gizli bir ek yük işlevi görmektedir; emisyonları azaltırken konut maliyetlerini ve buna bağlı refah kayıplarını artırmaktadır (Ma ve Sang, 2024:1,11).

Sonuç olarak, gayrimenkul vergilemesi önemli bir politika odağı olmayı sürdürmekte; özellikle gayrimenkul sahiplerinin, ilgili yetki alanındaki kamu idaresi tarafından gerçekleştirilen imar planlama ve altyapı yatırımlarına atfedilebilen ve kamu yatırımları sonucunda ortaya çıkan aşırı gelir ve değer artışlarının (excess realised income and value) belirli bir kısmının geri alınmasına yönelik vergi reformları, yerinde ve meşru bir endişe alanı olarak

gündemdeki önemini korumaktadır. Bu husus birçok ülkede uygulamaya konulan gayrimenkul vergi reformunun nedenlerinden biri olarak gösterilmekte ve değişkenlik gösteren vergilemenin dinamik doğasını açıklamaktadır. Bu durum, vergi reformunun kaç kez gerçekleştirildiğinin ikincil önemde olduğunu; asıl belirleyici olanın bu reformların hangi amaçlarla ve hangi politika hedefleri doğrultusunda hayata geçirildiği olduğunu göstermektedir. Kamuoyuna açık biçimde ilan edilsin ya da edilmesin, birçok ülkenin karbon emisyonlarını dikkate alan gayrimenkul vergisi reformlarını uygulamaya koyma eğilimine girdiği gözlemlenmektedir. Bu çerçevede, Türkiye'nin servetin yeniden dağılımını güçlendirmek ve vergileme sisteminin etkinliğini artırmak amacıyla, mevcut gayrimenkul vergileri ve harçlarını farklı ekonomik, çevresel ve sosyal özellikleri bütünleştirecek şekilde reforme etmesi gerekebileceği değerlendirilmektedir.

3.1. Vergi Kaçırma ve Kayıt Dışı Gayrimenkul Piyasaları

Gayrimenkul alım-satım işlemlerinde, alıcı ve/veya satıcıların mülkiyet devir vergisi veya harcından kaçınmaya çalıştıkları bilinmektedir. Yetersiz veri altyapısı ile kayıt dışı kredi aracılıklarına duyulan bağımlılığın, vergi kaçırmanın (tax evasion) yüksek düzeyde olmasına neden olmaktadır. Bir çalışmada, OECD ülkelerinde taşınmaz devir vergilerinin yaygın biçimde uygulanmasına rağmen, bu vergilerin yeterince incelenmediği belirtilmiştir (Montalvo vd., 2020:1). Montalvo vd. (2020) tarafından ortaya konulan bulguları desteklemek ve vergi kayıplarının büyüklüğünü pekiştirmek için IMF tarafından yayımlanan bir raporda, 2008–2010 yılları arasında OECD ülkelerinde 400 milyar ABD dolarını aşan vergi geliri kaybının olduğu ifade edilmiştir (Agarwal vd., 2020:1). Bu durum alıcılar ve satıcıların vergi kaçırma eğilimlerinin yol açtığı sermaye kazançlarının genişlemesini ve vergileme sistemindeki yetersizliklerin neden olduğu kamu geliri kaybını ortaya koymaktadır.

Gayrimenkul devir vergileri ve harçlarının ekonomik öneminin ülkeler arasında farklılık gösterdiği bilinmektedir. Devir vergisi veya tapu harcına esas alınan gayrimenkul değerinin ihmal edilebilir düzeyde olması durumunda, vergi kaçırmanın yarattığı olumsuz etkiler sınırlı kalabilmektedir. Buna karşılık, takdir edilen değer görece yüksek bir oranının devir vergisi ya da tapu harcı olarak uygulandığı ülkelerde, işlemlerin vergi yükünden kaçınacak şekilde yapılandırılması eğilimi artmakta ve buna bağlı kamu geliri kayıplarının ölçeği büyümektedir. Örneğin, takdir edilen değer üzerinden %10 oranında gayrimenkul devir vergisinin uygulandığı İspanya'da (Montalvo vd., 2020:2), bu tür bir vergi kaybına izin verilmesi, gayrimenkul sektörünün ulusal ekonomiye katkıları üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkilere yol açacaktır. Bununla birlikte, yetersiz veya hatalı verilerin varlığı durumunda, vergi kaçırma resmî olarak tespit edilemese dahi, devir vergisi ya da tapu harcına esas alınan gayrimenkul değerinin verimsiz kaldığı bildirilmektedir (Kopczuk ve Munroe, 2015:22). Bu durum, vergi kaçırmanın tamamen ya da kısmen gerçekleşebileceğine işaret etmektedir. Kısmi vergi kaçırma, vergi yükümlülüğünü azaltmak amacıyla gayrimenkulün beyan edilen değerinin

olduğundan düşük gösterilmesi (understated value) yoluyla ortaya çıkmaktadır. Vergi kaçırma, her ülkede yasa dışı bir eylem olup, kamu idaresinin yeniden dağıtıcı politikaları etkin biçimde uygulama kapasitesini zayıflatmakta ve karşılanamayan sosyal ihtiyaçların artmasına neden olmaktadır (Agarwal vd., 2020:1). Gayrimenkul vergilemesinde bilgi asimetrisinin varlığı, ekonomide gerçekleşmemiş bir kamu geliri kaybı anlamına gelen kısmi vergi kaçırma tetikleyebilmektedir (Lyu, 2024:1). Türkiye özelinde ise, veri toplama ve veri eşleştirme süreçlerindeki tutarsızlıklar ile verilerin güvenilirliğinin zayıflığı nedeniyle gayrimenkul vergilerinden ve diğer kamu gelirlerinden kaynaklanan kayıpların yüksek olduğu bilinmektedir (Tanrıvermiş, 2019; Töremen, 2023).

3.2. Gayrimenkul Geliştirmede Karbon Vergilemesi

İnşaat ve gayrimenkul sektörleri, karbon emisyonlarına önemli ölçüde katkı yapmakta ve bu sektörlerden kaynaklanan emisyonların azaltılması için karbon vergisi uygulanması hayati önem taşımaktadır. Çalışmalar, gayrimenkul sektöründen kaynaklanan karbon emisyonlarının hem inşaat sırasında (Ma ve Sang, 2024:1) hem de günlük enerji kullanımında (Nojedehi vd., 2025:1) önemli düzeyde olduğunu ortaya koymuştur. Bu nedenle, artan üretim maliyetlerinden kaynaklanan daha yüksek gayrimenkul fiyatları, hedeflenen çevresel faydaları engelleyebilecek ve istenmeyen maliyet yüklerini tetikleyebilecek ve bu da refah ödünleşimlerine neden olabilecektir (Ma ve Sang, 2024:1,2). Dolayısıyla karbon vergisi politikası; potansiyel olarak hibrit vergi modelleri, sübvansiyonlar ve farklılaştırılmış oranlar yoluyla çevre düzenlemelerini konuta erişilebilirlik ile uyumlaştırabilecek olası servetin yeniden dağılımını kolaylaştırmak için belirli bir derecede esnekliği zorunlu kılmaktadır (Ma ve Sang, 2024:10,11). Benzer şekilde, karbon vergileri doğrudan gayrimenkul tedarik zinciri içindeki emisyonları hedefleyecek ve emisyonları etkin bir şekilde düşürebilecektir. Buna karşılık karbon vergileri, maliyete yansıma yoluyla konut fiyatlarını yükseltebilecek ve hızla artan refah kayıplarına (welfare losses) yol açabilecektir. Yenilikçi yeşil teşvik yaklaşımı; karbon vergisinin etkilerini azaltarak ve politikayı sıfır karbon emisyonuna ulaşma hazırlıklarının bir parçası olarak mevcut binalarda çevre dostu yöntemlerin kullanımına yönlendirmek ve servetin dolaylı yoldan yeniden dağılımının daha iyi bir yolunu bulmaya da imkân verebilecektir.

Türkiye, İsveç ve Almanya'daki geleneksel gayrimenkul vergileri esas olarak mülkiyet ve gayrimenkul değerine odaklanmakta ve bu da onları daha öngörülebilir kılmaktadır. Bu durum, fiyat etkilerinin ani maliyet şoklarından ziyade kapitalizasyon yoluyla aktarılmasını teşvik etmektedir. Buna karşılık en etkili yaklaşım; sade karbon vergisi oranlarını koruyan, malzeme emisyonlarına dayalı farklılaştırma getiren ve dekarbonizasyon³ hedeflerini

³Dekarbonizasyon; karbon emisyonunu azaltmak ve uzun vadeli sürdürülebilir büyümeyi teşvik etmek için bir işletmenin operasyonlarında ve tedarik zincirlerinde nasıl çalıştığını yeniden düşünmesi ilişkin faaliyetler anlamına gelmektedir. Emisyon azaltımı hedefine, fosil yakıt temelli üretim ve malzemelerden yenilenebilir enerji, elektrifikasyon ve düşük karbon malzemeleri veya ürünleri gibi daha temiz, daha sürdürülebilir düşük karbonlu veya sıfır karbon alternatiflerine kaydırılarak ulaşılabilecektir. Dekarbonizasyon, işletmelere maliyetleri azaltma, düzenleyici gereklilikleri karşılama, marka itibarını

erişilebilirlik ile uyumlu hale getirmek için -özellikle arz kısıtı olan kentsel piyasalar özelinde bu önlemleri düşük karbonlu binalar için gayrimenkul vergisi indirimi ile destekleyen hibrit bir strateji olmaktadır.

4. Teknolojinin Gayrimenkul Vergileme Sürecine Etkisi

Son yüzyılda, bütün sektörlerde teknoloji uygulaması, sadece bir araçtan öte; geleneksel yaklaşımların ulaşamadığı verimliliği artırma eğiliminde olan bir politika destek aracı olmuştur. Yabancı gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri daha fazla gayrimenkul yatırımlarını çekebilmek isteyen devletlerin, açıklık ve güvenilirlik sergilemek için bilgi ve iletişim teknolojileri (BİT) reformlarından yararlanabileceği ve yabancıların gayrimenkul edinimlerine ilişkin kısıtlamaları gevşetebileceği savunulmuştur (Gholipour vd., 2023:1,8,11). Açık yabancı yatırım politikalarına, şeffaf vergi düzenlemelerine ve BİT destekli yönetişime sahip ülkeler, genellikle daha fazla uluslararası sermaye çekmektedir. Gelişmekte olan ekonomilerdeki yabancı yatırımcıların vergi belirsizliğine karşı özellikle hassas olduğu ve bu nedenle dijital siciller ve çevrimiçi vergi sistemleri gibi BİT destekli uygulamaların, yatırım kararlarını önemli ölçüde etkileyebileceği bildirilmektedir (Gholipour vd., 2023:2,3).

Polat ve Alkan (2018), gayrimenkul vergilemesinin Türkiye'nin arazi idare sisteminde dışsal, ancak elzem bir veri seti olduğunu bildirmiştir. Türkiye, Arazi İdaresi Temel (Alan) Modeli (LADM) ile vergi kayıtlarını dijitalleştirerek uyumsuzluğu azaltmak, harcanan zamanı düşürmek ve kadastro ile tapu sicil süreçlerini modernize etmek mümkün olabilecektir. Bu durum, gayrimenkulden anlamlı bir vergi geliri elde etmek ve servetin etkin olarak yeniden dağılımına ilişkin kayıtları netleştirmek için dijitalleşmenin hayati önem taşıdığını göstermektedir. Bu husus, gelişmekte olan ülkelerde vergi süreçlerinin dijitalleştirilmesi gerekliliğini ele alan çalışmalarla desteklenmektedir. Anomah vd. (2024) tarafından yapılan çalışmada; blokzincir teknolojisinin Gana vergi politikasına entegrasyonunun, Gana'nın vergileme tedbirlerinin etkinliğini artırma potansiyeline sahip olduğunu ortaya koymuştur. Zira bu teknoloji, güçlü bir idari destek gerektiren çevrimiçi vergilemedeki açığı kapatmada önemli ölçüde fayda sağlamaktadır.

Gayrimenkul vergilemesinde teknolojinin kullanımı ve benimsenmesini sağlamak için titiz bir incelemeye ihtiyaç bulunmaktadır. Zook ve McCanless (2025) teknolojik inovasyon, blokzincir, gayrimenkul ve tokenizasyon yoluyla kurulan gayrimenkul vergileme uygulamalarının, inovasyona rağmen finansallaşma ve kolonyal yaklaşımları yeniden ortaya çıkaran siyasi teknolojiler olduğunu ileri sürmüştür. Bunlar demokratikleşme vaadinde bulunmakta, ancak nihayetinde eşitsizlik ve spekülatif sermaye ile artan bir sarmala yol açmaktadır (Yuan vd., 2025:1). Çalışmada ayrıca blokzincir tabanlı gayrimenkul uygulama ve tokenizasyonun; demokratikleştirici ve

şeffaf olarak pazarlanan, ancak teknolojik yıkımdan (technological disruption) ziyade finansallaşmayı yeni alanlara genişletmekle ilgili olduğunu ileri sürmüşlerdir. Bu durum, gayrimenkul vergilemesinde teknoloji kullanımının düzenleme yapılmadan (unregulated) bırakılmaması gerektiğini; aksi takdirde aktörlerin sistem içinde istenmeyen eylemleri teşvik etmek için teknolojiyi istismar ederek istenmeyen sonuçların ortaya çıkabileceğini de göstermektedir.

Gayrimenkul teknolojileri (PropTech) ile kitlesel (toplu) değerlendirme yapılması, otomatik değerlendirme modelleri ve yapay zekâ ile kaba veya yaklaşık değer tahmini, büyük veri analizi ile değerlendirme ve gayrimenkul piyasalarında denetimin etkin olarak yürütülmesi mümkündür. Taşınmaz değerinin güncel teknolojik yaklaşımlarla tespiti, etkin ve sürdürülebilir taşınmaz yönetimi ve rasyonel vergilendirmede önemli bir role sahiptir. Toplu değerlendirme; taşınmazların tekil olarak değerlemesi yerine zaman ve maliyet yönlerinden tasarruf sağlayarak bir yerleşim yerindeki bütün taşınmazların eş zamanlı olarak değer tespitinin yapılması işlemidir (Tanrıvermiş, 2019). Toplu taşınmaz değerlemede objektif, doğru ve hızlı sonuçlara ulaşılabilmesi için gelişmiş tahmin yaklaşımları olarak bilinen yapay zekâ, büyük veri, yapay sinir ağları, bulanık mantık, hedonik değerlendirme ve makine öğrenme teknikleri gibi nispeten yeni yaklaşımların kullanımı da gerekli olmaktadır. Bu yaklaşımlardan otomatik değerlendirme modelleri artık uluslararası değerlendirme standartlarına girmiş (IVSC, 2025) ve ayrıca toplu değerlendirme standartlarında da yer almaktadır (IAAO, 2024). Yerleşim yerlerine ve taşınmaz türlerine göre tahmin edilen modeller hem yüksek performans hem de değerlendirme sürecinde objektiflik sağlayabilmekte, ancak tahmin değerleri ile cari piyasa değerlerinin teyit edilmesi için tekil değerlendirme alınması ve piyasa araştırmasının yapılması zorunlu olmaktadır. Hatta uluslararası değerlendirme standartlarında değerlendirme modelleri ile gerçekçi gayrimenkul piyasa değerlerinin kestiriminin yapılamayacağı ve modellerin daha çok değeri etkileyebilecek parametrelerin tespiti, yaklaşım değer analizi ve tekil değerlendirme sonuçlarının kontrolü gibi amaçlarla kullanılabilmesi açıkça ifade edilmektedir (IVSC, 2025).

Değerlendirme modelleri kullanılarak gayrimenkul değerlerini etkileyebilecek kriterleri ile bunların önem düzeylerinin bütüncül biçimde analizinin yapılması da mümkün olmaktadır (Aydınoglu vd., 2023). Toplu değerlemenin temel bileşenleri; (i) veri yönetim bileşeni (taşınmazların nitelik verileri ile satış, maliyet, gelir ve gider gibi piyasa verilerini toplama, düzenleme, organize etme, depolama ve güncelleme), (ii) değerlendirme bileşeni (değerlendirme modellerinin belirlenmesi, analizi, test edilmesi ve uygulanması), (iii) performans analizi bileşeni (toplu değerlendirme sisteminin doğruluğunun ölçülmesi) ve (iv) itiraz bileşeni (itirazların ele alınması) olarak sıralanmaktadır (IAAO, 2024). Gelişen teknolojiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de modern değerlendirme yöntemlerinin kullanılması zorunlu hale gelmiştir (Erdem, 2017; Tanrıvermiş, 2019). Her bir yerleşim yerinde değerlendirme çalışmalarında; yapay sinir ağları, bulanık mantık, büyük

veri, yapay zekâ, hedonik model, çoklu regresyon veya otomatik değerlendirme modelleri ile ilgili testlerin yapılması, gayrimenkullerin türlerine göre uygun model formlarının test edilmesi ve model sonuçları ile piyasa değerleri arasındaki sapmaların büyüklüğü ve nedenlerinin ortaya konulmasına yönelik kapsamlı araştırmalara gereksinim bulunmaktadır.

Birçok ülkede yatırımcılara danışmanlık yapan kişi ve kuruluşların satın alma öncesi, kira tespiti, kredi, miras ve hukuki anlaşmazlıklara yönelik olmak üzere yapay zekâ destekli analiz sistemleri ile gayrimenkul ve varlık değeri konusunda kaba veya tahmini sonuçlar vermekte ve bu yolla değerlendirme süreci hızlandırılarak zaman ve maliyet tasarrufu sağlanmaktadır. Teknoloji, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye, piyasa koşullarına ve benzer gayrimenkullerin satış fiyatlarına dayalı verileri analiz ederek yaklaşık veya kaba gayrimenkul ve varlık değerlemeleri ve kiralari konusunda özet raporları sunmaktadır. Ancak farklı ülkelerdeki teknoloji platformları (Endeksa, Reidin, Tapusor gibi) üzerinden değerlendirme yapılarak elde edilen sonuçların değerlendirme konusunda yaklaşık sonuç verdiği ve birçok ülkede bu amaçla yapılan işlemin masa başı değerlendirme olarak adlandırılmaktadır. Bu tür çalışmalar düşük değerli gayrimenkuller için yararlı olabilmekte ve değer ve kira konusunda yatırımcıların ön fikir edinmelerine imkân verebilmektedir. Özetle gayrimenkul teknolojileri bileşenlerinin kullanıcı dostu olmaları ve gayrimenkul vergileme sürecinin dijitalleşmesine katkı yaparak şeffaflığın artırabilmesi gereğiyle de gayrimenkul vergileri için etkili bir yaklaşım olabilecektir.

5. Gayrimenkul Vergilemesi Reformlarının Sosyal ve Ekonomik Etkileri

Gayrimenkul vergilemesi, toplumların hem ekonomik hem de sosyal dokusunun şekillenmesinde merkezi bir rol oynamaktadır. Bu nedenle, gayrimenkul sektöründeki vergi reformları; servet dağılımı, piyasa davranışları ve toplumsal gruplar arasında hakkaniyet açısından önemli sonuçlar doğurmaktadır. Gayrimenkul vergisi reformlarının sosyal ve ekonomik etkileri geniş kapsamlıdır. Bu tür reformlar, tasarım ve uygulama biçimlerine bağlı olarak servet eşitsizliğini artırabilir ya da azaltabilir. Gayrimenkule yönelik vergiler artan oranlı olarak tasarlandığında, servet yoğunlaşmasını azaltma ve daha hakkaniyetli bir servet dağılımını teşvik etme potansiyeline sahip olabilmektedir. Bununla birlikte, iyi tasarlanmış ve etkin biçimde uygulanan vergi reformlarının dahi, özellikle düşük gelirli konut sahipleri ve kiracılar üzerinde olumsuz etkilere yol açabileceği vurgulanmaktadır (Diamond ve Saez, 2011:165-168).

Artan oranlı gayrimenkul vergilemesinin benimsenmesi, takdir edilen değerle doğrudan bağlantılı olması nedeniyle çevrim boyunca görece istikrarlı bir seyir izlemektedir. Buna karşılık, tapu harçları ile devir vergileri yüksek ölçüde çevrimseldir ve bu nedenle gayrimenkul fiyat oynaklığını artırarak nihai olarak ekonomik kaynaklı krizleri besleyebilmektedir (Alessandrini, 2021:422,423). Artan oranlı gayrimenkul vergileri kapsamında konuta

erişilebilirliğe yönelik düzenlemeler de yapılabilecek ve hassas gruplara yönelik koruma önlemleri de alınabilecektir (Vidyattama vd., 2023:190). Benzer şekilde, karbon vergisinin de emisyon miktarına dayalı olarak uygulanması önerilmekte ve bu verginin de artan oranlı bir nitelik taşıdığı ifade edilmektedir. Bu durum, artan oranlı gayrimenkul vergilemesi ile karbon vergisi ve teknolojinin benimsemesiyle birlikte, gayrimenkul alanındaki aksaklıklardan biri olan şeffaflık sorununa çözüm sunabileceğini; gayrimenkul yatırımı şeklinde sermaye girişini artırabileceğini ve artan oranlı vergileme yaklaşımıyla konuta erişilebilirliğin de artabileceği ortaya konulmaktadır. Bunlara ilave olarak yatırım stratejilerinde ya da konut sahipliği örüntülerinde değişimler gibi vergi değişikliklerine verilen davranışsal tepkiler, piyasa oynaklığına (Bayer vd., 2020) veya konut dinamiklerinin değişmesine yol açabilir. Dolayısıyla politika yapıcılarının, hakkaniyet hususlarını gözeterek gayrimenkul vergi sistemlerini dikkatle tasarlaması; bütün toplum kesimlerinin (toplam nüfusun) adil biçimde muamele görmesi ve vergi politikalarının servetin yeniden dağılımı, piyasa istikrarı ve konuta erişilebilirlik de dâhil daha geniş sosyal ve ekonomik hedeflerle uyumlu olmasının sağlanması gerekmektedir. Bununla birlikte, gayrimenkul vergisinde artan oranlı ve üst sınır tanımlanmış vergilemeye ilişkin yasal düzenlemelerin yapılması, konut sahiplerini piyasanın tetiklediği ekonomik şoklara karşı sosyal açıdan koruyucu bir işlev görebilmektedir. Ancak bu koruma, devletin mali kapasitesinin belirgin ölçüde azalması pahasına sağlanabilmektedir. Nitekim gayrimenkul vergilerinin yerel yönetim bütçelerini ortalama %5'e varan oranlarda azalttığı ve bu durumun sosyal koruma dâhil olmak üzere farklı gruplara yönelik kamusal mal ve hizmetlerin sunumunu olumsuz etkileyebildiği belirtilmektedir (Martin, 2019:40,58). Bu çerçevede ortaya çıkan durum, gayrimenkul vergileme sürecine ilişkin bir paradoksu yansıtmakta ve kamu idaresinin dikkatle ele alması gereken önemli bir politika sorunu olarak değerlendirilmektedir.

Vergilerin ülkelerin ekonomik gelişime düzeylerine farklı derecelerde önemli etkilerinin olduğuna ilişkin araştırma bulguları bulunmaktadır (Blažič vd., 2017:671; Okunogbe ve Santoro, 2023:67; Wenner, 2018:791). Tahsil edilen vergi gelirlerinin etkin kullanılması, bireylerin vergi ödeme istekliliğini artıran önemli bir faktör olarak görülmektedir. Verginin tahsilat yöntemi ve uygulanma biçimi, Afrika ülkeleri bağlamında özellikle kritik bir önem taşımaktadır; zira yeterli şeffaflığın sağlanamaması, mükellefler nezdinde olumsuz algıların oluşmasına yol açabilmektedir. Bu tür bir algı ortaya çıktığında, vergi kaçırmaya yönelik istekliliğin artma eğilimi gösterdiği belirtilmektedir. Öte yandan, OECD, Asya, Latin Amerika ve Afrika ülkeleri arasında ekonomik gelişmişlik düzeyi ile vergileme kapasitesi açısından anlamlı farklılıkların bulunduğu gözlenmektedir. Bu karşılaştırmalı çerçevede, Afrika ülkeleri en düşük ortalamaya sahipken, Asya ülkeleri bu grubu izlemekte; OECD ülkeleri ise en yüksek ortalama değerlere ulaşmaktadır. Vergi/GSYİH oranının önemi, söz konusu kıtalardaki kalkınma düzeyiyle ilişkilendirilebilir (Agarwal vd., 2020:2; Montalvo vd., 2020:2;

Schmiel, 2024:1; Tham vd., 2021:6). İncelenen OECD ülkelerinin büyük bir kısmı gelişmiş uluslardır ve az sayıda gelişmekte olan ülke bulunmaktadır. Bunun yanı sıra, Latin Amerika ve Asya ülkeleri de gelişmiş ulusları içermekte, ancak Afrika kıtası en az gelişmiş ülkeleri kapsamaktadır. Bu durum, Afrika'nın daha yüksek bir vergi kaçırma oranına sahip olabileceğini ve bunun da Afrika ülkelerinin ekonomik kalkınmasını olumsuz etkileyebileceği anlaşılmaktadır. Bu bulgu, işlerin yolunda gitmesi durumunda, idarenin vergileme araçlarını kullanım potansiyelini ve gelecekteki ekonomik kalkınmayı değerlendirmesi açısından vergi/GSYİH oranının iyi bir gösterge olabileceğini ortaya koymaktadır.

6. Pandemi Sonrası Dönemde Gayrimenkul Vergi Reformu

Covid-19 pandemisiyle ilişkili ekonomik ve toplumsal sarsıntının küresel gayrimenkul piyasalarını derinden etkilediği kuşkusuzdur; bu süreç, gayrimenkul değerleri, kiralama talebi ve çalışma yaşamındaki dönüşümlere bağlı olarak ortaya çıkan talep kaymalarını beraberinde getirmiştir (Tanrıvermiş, 2020; Demirkaya ve Tanrıvermiş, 2025). Böylesi bir değişimin gayrimenkul vergi sistemlerine iyi bir şekilde entegre edilebilmesi için; ofis amaçlı kullanılan küçük gayrimenkullere olan talebi artıran uzaktan çalışma eğilimlerine, değişen konut tercihlerine ve ticari gayrimenkul piyasalarında nihai olarak ortaya çıkan ve yeni normal olarak tanımlanan döneme özel olarak dikkat edilerek önemli değişikliklerin yapılması gerekmektedir.

Araştırmacıların Covid-19 pandemisinin gayrimenkul vergilemesi üzerindeki etkilerine ilişkin yürüttükleri daha kapsamlı tartışmaların, karbon emisyonlarına ve artan şeffaflık taleplerine yönelik ilgiyi güçlendirdiği çıkarımı yapılabilmektedir. Bu gelişme, gayrimenkul vergilemesine ilişkin çalışmaları, geleneksel gelir odaklı vergi yaklaşımının ötesine taşıyarak çevresel, sosyal ve yönetim boyutlarını içeren daha bütüncül bir çerçeveye yönlendirmiştir. Pandemi sonrası dönemde Avrupa, istihdamı daha az cazip hale getiren ve sonuç olarak verimliliği düşüren yüksek emek vergilemesi (labour taxation) sorunuyla karşı karşıyadır. Bu önerme; politika yapımcıların, taşınmazın hareketsizliği ve daha az bozucu niteliğinin, daha uygun bir vergi matrahı oluşturabileceği gerekçesiyle emek üzerindeki vergi yükünü gayrimenkule kaydırma eğiliminde olduğuna işaret etmekte ve dönemsel olarak tekrarlanan (recurrent) gayrimenkul vergisi yaklaşımını öne çıkarmaktadır (Bielecki ve Stähler, 2022:420). Diğer yandan Lyu (2024) tarafından yapılan çalışmanın sonuçlarına göre artan oranlı vergileme perspektifinden gayrimenkul vergisinin kapitalizasyonunu daha ayrıntılı biçimde ele almak ve konutun gelecekteki alıcısını mevcut malikine kıyasla “kazanan” olarak konumlandıran bir yaklaşımı ortaya koymak mümkündür. Bu yaklaşımın temel nedeni, taşınmaz fiyatları artış gösterdiği zamanda alıcıların taşınmaz fiyatını buna göre iskonto etmeleri ve böylece daha sonraki alıcıların, taşınmaz fiyatları ile kapitalize olan gayrimenkul vergisi yükümlülüklerinden daha fazla fayda sağlama olasılığının yüksek olmasıdır. Benzer bir çalışmada, blokzincir teknolojisinin devreye alınmasının

mülkiyetin paylara bölünmesini (fractionalization) kolaylaştırması, şeffaflığı artırması ve yabancı taşınmaz sahiplerinin vergilendirilmesini mümkün kılarak ilave bir dış gelir kaynağı işlevi görmesinin beklendiği ortaya konulmuştur (Zook ve McCannless, 2025:3,4). Bu durum, gayrimenkul vergilemesinin etkin olması ve ulusal ekonomiyi desteklemesi için; gayrimenkulün aşırı vergilendirilmediği, ancak ekonomik faydayı bozmadan mevcut durumu daha fazla yansıttığı, konuta erişilebilirliğe katkı yapan ve karbon vergisiyle uyumlu bir konumda kaldığı, son gelişmeleri barındırabilmek için bazı vergi yaklaşımlarının ödünleşimi (trade-off) yoluyla mevcut vergileme yaklaşımının yeniden yapılandırılmasına ihtiyaç duyulduğuna işaret etmektedir. Bu yaklaşım, konut fiyat balonlarına ilişkin endişelerin yaşandığı dönemde, konut sahipliği ile vergi desteği (You ve Shao, 2026:12) arasındaki ilişkiyi incelemeyi de amaçlamaktadır. Schmiel (2024) servet eşitsizliğinin önemli boyutlarda olduğu ve nüfusun büyük bir kısmının aşırı yoksulluk (abject poverty) içinde olduğu bir dönemde, Norveç, İspanya ve İsviçre dışındaki çoğu OECD ülkesinin dönemsel/tekrarlayan servet vergilerini (recurrent wealth taxes) kaldırdığını savunmuştur. Yasa koyucunun müdahalesini içermesi nedeniyle adil bir vergi yaklaşımı olarak vergi adaletini desteklemesi gerekçesi ile bu yönde yaklaşımın kabul gördüğü belirtilmektedir.

Devletler pandemi sonrası toparlanma sürecinde; vergi sistemlerinin uyarlanabilir, adil ve piyasa değişikliklerine duyarlı olmasını sağlamak, istikrarı yeniden tesis etmek ve gayrimenkul sektöründe uzun vadeli büyümeyi teşvik etmek için hayati öneme sahip yeniden yapılanmaya yönelmişlerdir (Bahl ve Martinez-Vazquez, 2021; Chen vd., 2022; Goss ve Blake, 2022). Salgın sonrası toparlanma sürecindeki vergi reformları; ekonomik toparlanmayı teşvik etmeyi amaçlaması, sürdürülebilir kalkınma için hedeflenmiş teşvikleri sağlaması, yeşil dönüşüm, teknolojik ilerlemeden daha fazla yararlanma, düşük gelirli haneleri korumak için mali destekler ve vergi kolaylıklarının sağlanması ile işletmeler için vergi indirimleri (tax relief), barınma hakkının sağlanması, erişilebilir sosyal konut politikalarının geliştirilmesi ve desteklenmesine ilişkin önlemleri içermektedir. Özellikle artan kamu hizmetlerinin maliyetlerinin karşılanması için kamu gelirlerinin artırılması zorunluluğunun olması da gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki vergi geliri kayıpların asgari düzeye çekilmesi, bu iki sektörün şeffaflığının artırılması, iş ve işlemlerin izlenebilirliğinin kolaylaştırılması ve teknoloji entegrasyonu ile işlemlerin kolaylaştırılması ve hata risklerinin azaltılmasına imkân verecektir.

Sonuç ve Öneriler

Ülkelerin ekonomik gelişme düzeyleri, iyi işleyen gayrimenkul piyasası ve değerlendirme sistemleri ile vergileme yaklaşımları arasında ilişkinin olduğu gözlenmektedir. Her ülkede dönemlere göre gayrimenkul vergileme yaklaşımlarının değişim gösterdiği, genellikle piyasa değeri ile ilişkili ve artan oranlı vergileme yaklaşımının son yıllarda öne çıktığı gözlenmektedir.

Özellikle Covid-19 salgını sonrası artan kamu hizmetlerinin finansmanı için birçok ülkede alternatif kamu gelir kaynaklarına odaklanıldığı ve bu çerçevede gayrimenkul ve inşaat sektörlerindeki kayıt dışılığın azaltılması ile vergi adaletini sağlama ve kamu geliri kaybını azaltmaya yönelik önlemlerin de alındığı dikkati çekmektedir. Gayrimenkul yatırımlarının vergilendirilmesi için öncelikle ülke koşullarına uygun model geliştirilmesi, vergi değerinin her yıl veya iki yılda bir defa tespitinin uluslararası standartlara uygun olarak yapılması, vergi ve harç oranlarının gözden geçirilmesi ve vergilemenin etkilerinin değerlendirilmesi ile kamu politikasında değişim gerekliliğinin ortaya konulmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Bu çerçevede, Türkiye gayrimenkul sektöründe kapsamlı vergi reformuna olan ihtiyaç ve bu reformun altyapısının oluşturulabilmesi açısından bu çalışmada farklı ülkelerde benimsenen çeşitli gayrimenkul vergileme yaklaşımlarının sonuçları ve etkileri yönlerinden genel olarak değerlendirilmesi yapılmıştır. Özellikle artan oranlı gayrimenkul vergilemesinin, konuta erişilebilirlik ve hanelerin konut sahipliği oranı ile tutarlı ilişkide olduğu çıkarımı yapılabilmektedir. Gerçek kişilerde konut sahipliği sayısına göre artan oranlı vergileme ile kendisi, eşi ve 18 yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayanların ilk konut edinimindeki vergi veya harç yükünün azaltılması da konuta erişilebilirliğin artırılması ve barınma sorununun çözümüne olumlu etki edecektir.

Ekonomik ilerleme düzeyine atfedilebilecek olan kentleşme oranlarındaki artışı desteklemek için farklılaşmayı olanaklı kılacak bir vergileme sisteminin geliştirilmesi ve uygulanmasını gerektiren bu durum, zorunlu olarak birçok ülkede uygulamaya konulmaktadır. Benzer şekilde yerel, ulusal, bölgesel ve küresel düzeylerde etkin mücadele edilmesi gereken çevresel krizlerin ortaya çıkışı, birçok sektörde karbon vergilerinin uygulanmasını gerektirmektedir. Ekonomik gelirin temel kaynaklarından biri olan gayrimenkul, aynı zamanda çevre kirliliğine de önemli ölçüde neden olmakta ve bu durum sektörü karbon vergilemesinin odak noktası haline getirmektedir. Bununla birlikte birçok çalışmada, daha adil olacağı gerekçesiyle, arazi vergisinin gayrimenkul alım-satım vergisi veya tapu harcının (işlem vergisi, stamp duty) yerini alması gerektiği sıklıkla ileri sürülmektedir.

Gayrimenkulün alım-satımı, bağış, miras ve kullanım dönemlerinde; malik, alıcı ve satıcılar ile kiracılar veya irtifak hakkı sahipleri açısından çeşitli vergi ve harç yükümlülükleri söz konusudur. Bununla birlikte, karbon vergisi de küresel ölçekte giderek yaygınlaşan ve dolaylı etkileri itibarıyla “örtük” bir gayrimenkul vergisi niteliğini kazanmaktadır. Bu çerçevede, mevcut vergileme sisteminin ortaya çıkardığı maliyetlerin sağladığı faydaları aşma riski, gayrimenkul vergisi reformunun aciliyetini daha da artırmaktadır. Küreselleşmenin yabancı gayrimenkul yatırımcılarının hemen her ülkede gayrimenkul sektörüne erişimini kolaylaştırması gerçeği; yenilikçi teknolojiye yatırım yapılmasını sağlamak üzere alınması gereken bir dizi ihtiyati tedbirle birlikte, yabancıların gayrimenkul yatırımını hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ekonomiler için bir cazibe noktası haline

getirmektedir. Bunun için öncelikle blokzincir ve gayrimenkul teknolojilerinin benimsenmesi önemli görülmektedir. Zira bu teknolojiler, vergi kaçırmayı kolaylaştırmadan idarenin vergi ödemelerini izlemesine yardımcı olabilmektedir. Ayrıca, vergi ödemelerine ilişkin kural ve düzenlemelerin netleştirilmesi ve yatırımcılara yönelik şeffaflığın artırılması, gayrimenkul yatırımcıları açısından öngörülebilirliği güçlendirmektedir. Bu bağlamda, yabancı yatırımcılardan tahsil edilecek ilave gayrimenkul ve karbon vergileri, hisseli gayrimenkul mülkiyeti (fractional ownership), ortak konut kredisi (joint mortgage) kullanımı ve konut edindirme veya yapı tasarruf sandıkları gibi araçlarla da özellikle orta ve düşük gelirli vatandaşlar için mali rahatlama ve konuta erişilebilirliğin artırılması mümkün olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörünün karbon emisyonlarının yüksekliği dikkate alındığı zaman, varış yeri ilkesine göre dış ticarete konu olan mallara ilişkin karbon vergisi (foreign-traded carbon taxes) uygulaması ile vatandaşlara mali rahatlama sağlanarak refaha olumlu yansımının olması da mümkündür.

Teknolojik gelişmelerden daha etkin biçimde yararlanmayı mümkün kılan ve şeffaflığı artıran reformların hayata geçirilmesi yoluyla optimal bir vergi politikasının uygulanabileceği; bu sayede Türkiye'nin gayrimenkul vergilemesi yoluyla daha yüksek düzeyde kamu geliri elde edebileceği, vergi ve harç gelirlerine ilişkin kayıpların asgari düzeye indirilebileceği ve servetin daha adil bir dağılımına katkı sağlanabileceği değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda yapılacak düzenlemelerin hem vatandaşlar hem de doğrudan yabancı yatırımlar üzerinde olumlu etkilerinin olması beklenmektedir. Ayrıca, iklim değişikliğiyle mücadelede katkı sağlayabilmesi açısından yabancı yatırımcıların da karbon vergisi yükünü paylaşmalarına yönelik yeterli önlemlerin alınması ve gayrimenkul vergilemesindeki muafiyet ve istisnaların yeniden düzenlenmesi gerekli olacaktır. İklim anlaşmaları ve ilgili yasal düzenlemeler çerçevesinde, karbon emisyonlarının azaltılmasına yönelik önlemlerin daha düşük maliyetlerle uygulamaya konulması mümkün olabilecektir. Bu bağlamda, gayrimenkul vergileri ve harçlarının yeniden yapılandırılması ve özellikle tapu harcı ile arazi vergisi arasında bir ödünleşim (trade-off) analizinin yapılması, politika tasarımı açısından incelenmeye değer görülmektedir. Vergileme amaçlı olarak gayrimenkullerin yeniden sınıflandırılması, ticari gayrimenkullerin gelir ve diğerlerinin piyasa değeri ile ilişkili olarak vergi değerlerinin tespit edilmesine ilişkin düzenleme yapılması yararlı görülmektedir. Buna ilave olarak, konut, arsa ve ticari gayrimenkullerde artan oranlı vergilemenin benimsenmesi, orta ve düşük gelirli hanelerin konuta erişilebilirliğinin iyileşmesi ve gayrimenkul yatırımlarının geniş bir tabana yayılmasını olumlu etkileyecektir. Sonuç olarak, gayrimenkul vergilemesi konusunda yapısı dikkate alınarak ülke modelinin geliştirilmesi ve bu aşamada orta ve düşük gelirli hanelerin konut ihtiyacının giderilmesine yönelik maliye ve para politikalarının entegre edilmesine ihtiyaç bulunmaktadır. Bununla birlikte, ülkelerin ekonomik, siyasi, çevresel ve sosyo-kültürel yapıları birbirinden farklı olduğundan, başka ülkelerin vergi yaklaşımlarını birebir benimsemek yerine, Türkiye'de

özellikle gayrimenkul vergilemesinin ülkenin ihtiyaçları ve politika öncelikleri doğrultusunda kapsayıcı bir şekilde yeniden düzenlenmesi, toplumsal fayda ve adalet açısından daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Çalışmanın temel sınırlılıklarından biri, gelişmiş ekonomilerdeki gayrimenkul vergileme uygulamalarına ilişkin bulguların ağırlıklı olarak nitel analizine dayanmasıdır. Bununla birlikte, bu sınırlılık çalışmanın sonuçlarının geçerliliğini zayıflatmamakta; aksine, gelişmiş ülkelerde uygulanan gayrimenkul vergisi sistemlerine ilişkin elde edilen karşılaştırmalı veriler, Türkiye’de mevcut vergileme yaklaşımının yapısal reform ihtiyacını açık ve tutarlı biçimde ortaya koymaktadır. Bu bağlamda çalışma, Türkiye için politika çıkarımlarının oluşturulmasında sağlam bir analitik çerçeve sunmaktadır. Gelecek araştırmaların, bu nitel bulguları tamamlayıcı nitelikte olacak şekilde, Türkiye’de gayrimenkul vergi reformlarının piyasa üzerindeki etkilerini ve seçilmiş OECD ülkeleriyle karşılaştırmalı sonuçlarını inceleyen nicel olay çalışmaları ile ampirik analizlere odaklanması önerilmektedir.

Kaynakça

- Acharya, S. (2002), Asset management: equities demystified. *Balance Sheet*, 20(4), 29–34. <http://www.emeraldinsight.com/0965-7967.htm>
- Agarwal, S., Li, K., Qin, Y., Wu, J., ve Yan, J. (2020), Tax evasion, capital gains taxes, and the housing market. *Journal of Public Economics*, 188, 1–21. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2020.104222>
- Akinsomi, O., Abakah, E. J.A. ve Lee, C.C. (2026), “Impact of Global Risk Aversion on Real Estate Market Returns”, *Finance Research Letters*, 88(August 2025), 1–8. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2025.109177>
- Alessandrini, D. (2021), “Progressive Taxation and Economic Stability”, *Scandinavian Journal of Economics*, 123(2), 422–452. <https://doi.org/10.1111/sjoe.12410>
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2017), Türkiye’de Belediye Gelirlerinin Araştırılması Açısından Taşınmaz Değerleme Sisteminin Geliştirilmesi ve Olası Etkileri, Uluslararası Kentsel Politikalar Konferansı (International Conference on Urban Politics), 18-19 September 2017, Gazimağusa, KKTC, ss.409-432.
- Anomah, S., Ayebofo, B., Aduamoah, M. ve Agyabeng, O. (2024), “Blockchain Technology Integration in Tax Policy: Navigating Challenges and Unlocking Opportunities for Improving the Taxation of Ghana’s Digital Economy”, *Scientific African*, 24, 1–12. <https://doi.org/10.1016/j.sciaf.2024.e02210>
- Ansenberg, U., Avni, N., ve Rosen, G. (2024), Exploring real estate valuation practices in an informal market. *Habitat International*, 147, 1–9. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2024.103069>
- Aydinoğlu, A.Ç., Bovkır, R. ve Çölkesen, İ. (2023), Toplu taşınmaz değerlendirilmede makine öğrenme algoritmalarının kullanımı ve konumsal/konumsal olmayan özneliliklerin tahmin doğruluğuna

- etkilerinin karşılaştırılması, *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 10(1):63-83.
- Bahl, R. ve Martínez-Vázquez, J. (2007), “The Property Tax in Developing Countries: Current Practice and Prospects”, *Lincoln Institute of Land Policy*.
- Bielecki, M. ve Stähler, N. (2022), “Labor Tax Reductions in Europe: The Role of Property Taxation”, *Macroeconomic Dynamics*, 26(2), 419–451. <https://doi.org/10.1017/S136510052000022X>
- Blackledge, M. (2016), *Introducing Property Valuation*, Second Edition, Routledge, New York, USA.
- Blažić, H., Štambuk, A., Šimović, H., Lazović-Pita, L., ve Klun, M. (2017), What tax experts in former socialist countries think about tax policy: The cases of Slovenia, Croatia and Bosnia and Herzegovina. *Economic Systems*, 41(4), 667–693. <https://doi.org/10.1016/j.ecosys.2016.12.005>
- Borri, N. ve Reichlin, P. (2021), “Optimal Taxation with Home Ownership and Wealth Inequality”, *Review of Economic Dynamics*, 40(2021), 64–84. <https://doi.org/10.1016/j.red.2020.09.003>.
- Chen, Y. L. (2020), “Housing Prices Never Fall”: The Development of Housing Finance in Taiwan. *Housing Policy Debate*, 30(4), 623–639. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1714691>
- Chen, Y., Mo, D., Tang, S. ve Li, H. (2023), “Measuring Real Estate Policy Uncertainty in China”, *China Economic Quarterly International*, 3(1), 23–34. <https://doi.org/10.1016/j.ceqi.2023.02.003>
- Demirkaya, S. ve Tanrıvermiş, H. (2025), Post-pandemic Office Market in the Ankara Province of Türkiye, The 24th EuroFM Research Symposium Proceedings 1-2 December 2025 Trondheim, Norway, pp. 300-311.
- Demirkaya, S., Tanrıvermiş, H. ve İncesu, Ö.E. (2025), "Ofis Yatırımlarının Gelişimi ve Ofis Binalarının Yönetiminin Değerlendirilmesi: Ankara İli Ofis Piyasası Örneği", *İdealkent Kent Araştırmaları Dergisi (Journal of Urban Studies)*, 49, 180-217.
- Diamond, P. ve Saez, E. (2011), “The case for a progressive tax: From basic research to policy recommendations”, *Journal of Economic Perspectives*, 25(4), 165–190.
- Dolls, M., Fuest, C., Krolage, C. ve Neumeier, F. (2025), “Who Bears the Burden of Real Estate Transfer Taxes? Evidence from the German Housing Market”, *Journal of Urban Economics*, 145(October 2024), 1–18. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2024.103717>
- Erdem, N. (2017), Toplu (Küme) Değerleme Uygulama Örnekleri ve Ülkemiz İçin Öneriler, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 3-6 Mayıs 2017, Ankara.
- Feder, G. ve Nishio, A. (1998), The benefits of land registration and titling: Economic and social perspectives. *Land Use Policy*, 15(1), 25-43.
- Gallup, J.L., Sachs, J.D. ve Mellinger, A.D. (1999), Geography and Economic Development. *International Regional Science Review*, 22(2), 179-232.

- Gholipour, H.F., Arjomandi, A., Andargoli, A.E. ve Bennett, R. (2023), “On Real Estate Market Transparency: The Relationship with ICT Trade and Investment”, *Land Use Policy*, 133, 1–13. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106846>.
- Giertz, S. H., Ramezani, R., ve Beron, K. J. (2021), Property tax capitalization, a case study of Dallas County. *Regional Science and Urban Economics*, 89(April), 103680. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103680>.
- Hatipoğlu, İ.İ. (2023), Türkiye’de Gayrimenkul Değer Artış Kazançlarının Vergisel Boyutunun İncelenmesi: Ankara İli Örneği, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Maliye Anabilim Dalı, Doktora Tezi, Ankara.
- Head, A., Lloyd-Ellis, H. ve Stacey, D. (2023), “Heterogeneity, Frictional Assignment, and Home-Ownership”, *International Economic Review*, 64(3), 1265–1308. <https://doi.org/10.1111/iere.12624>
- Hui, E. C.M. ve Chan, K.K.K. (2014), “Foreign Direct Investment in China’s Real Estate Market”, *Habitat International*, 43, 231–239. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.04.007>
- International Assessing Officers Association (IAAO), (2024), Standard on Mass Appraisal of Real Property A criterion for measuring fairness, quality, equity and accuracy (Revised 2025), International Association of Assessing Officers, Kansas City, Missouri, USA.
- International Valuation Standards Council (IVSC). (2025), International Valuation Standards. IVSC 2025, Publications.<https://ivsc.org/standards/>, London, UK.
- Janoušková, J. ve Sobotovičová, Š. (2021), “Approaches to Real Estate Taxation in the Czech Republic and the EU Countries”, *International Advances in Economic Research*, 27(1), 61–73. <https://doi.org/10.1007/s11294-020-09813-0>
- Kalmet, M. (2025), Guide to Property Taxes in Turkey: Global Property Guide, <https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/turkey/taxes-and-costs>, Erişim Tarihi: 14 Kasım 2025.
- Kopczuk, W. ve Munroe, D. (2015), “Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market”, *American Economic Journal: Economic Policy*, 7(2), 214–257. <https://doi.org/10.1257/pol.20130361>
- Liberati, D. ve Loberto, M. (2019), “Taxation and Housing Markets with Search Frictions”, *Journal of Housing Economics*, 46(March), 101632. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2019.05.001>
- Lyu, X. (2024), “Revisiting Property Tax Capitalization”, *Regional Science and Urban Economics*, 108(June), 1–17. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2024.104039>
- Ma, L. ve Sang, D. (2024), “Would Carbon Tax Policy Promote Real Estate Prices?”, *International Review of Financial Analysis*, 96, 1–12. <https://doi.org/10.1016/j.irfa.2024.103668>

- Martin, I.W. (2019), “Land, Power, and Property Tax Limitation”, *Research in Political Sociology*, 26, 39–65. <https://doi.org/10.1108/S0895-993520190000026007>
- Montalvo, J.G., Piolatto, A. ve Raya, J. (2020), “Transaction-Tax Evasion in the Housing Market”, *Regional Science and Urban Economics*, 81(July 2019), 1–17. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2020.103526>
- Muszynski, O. ve Cinar, M.E. (2022), “China’s Commercial Real Estate Recovery, Reits and Tax Policies”. *Journal of Property Investment and Finance*, 40(2), 231–242. <https://doi.org/10.1108/JPIF-03-2021-0024>
- Nguyen, T.B., van der Krabben, E. ve Samsura, D.A.A. (2014), “Commercial Real Estate Investment in Ho Chi Minh City - A Level Playing Field for Foreign and Domestic Investors?”, *Habitat International*, 44, 412–421. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.08.002>
- Nojedehi, P., Gunay, B., Hobson, B.W., O’Brien, W., Schweiker, M. ve Stopps, H. (2025), “Do Homebuyers Prioritize Sustainability? Examining The GHG Emission Impact of Housing Choices” *Building and Environment*, 285(PA), 113606. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2025.113606>
- Okunogbe, O., ve Santoro, F. (2023), Increasing Tax Collection in African Countries: The Role of Information Technology. *Journal of African Economies*, 32(2022), 57–83. <https://doi.org/10.1093/jae/ejac036>
- Polat, Z.A. ve Alkan, M. (2018), “Design and Implementation of A LADM-Based External Archive Data Model for Land Registry and Cadastre Transactions in Turkey: A Case Study of Municipality”, *Land Use Policy*, 77, 249–266. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.05.010>.
- Procházka, D. (Ed.). (2019), Global Versus Local Perspectives on Finance and Accounting: 19th Annual Conference on Finance and Accounting (ACFA 2018). *Springer*. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-11851-8>
- Roakes, S. L. (1996), Reconsidering land value taxation: The golden key? *Land Use Policy*, 13(4), 261–272. [https://doi.org/10.1016/0264-8377\(96\)84556-X](https://doi.org/10.1016/0264-8377(96)84556-X)
- Schmiel, U. (2024), “Wealth Taxation of Individuals and Equity: A Political-Cultural Market Theory Perspective”, *Critical Perspectives on Accounting*, 99(April 2022), 1–13. <https://doi.org/10.1016/j.cpa.2022.102465>
- Schwerhoff, G., Edenhofer, O. ve Fleurbaey, M. (2020), “Taxation of Economic Rents”, *Journal of Economic Surveys*, 34(2), 398–423. <https://doi.org/10.1111/joes.12340>
- Stewart, M. (2011), Taxation Policy and Housing. In *International Encyclopedia of Housing and Home* (Vol. 7). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00701-3>
- Takım, A. (2011), Turkish Financial Policies in Development Plans Between 1960 and 1980. *Maliye Dergisi*, 10 (Ocak -Haziran 2011):154-176.

- Tang, B., Wong, S. ve Liu, S. (2011), “Institutions, Property Taxation and Local Government Finance in China”, *Urban Studies*, 48(5), 847–875. <https://doi.org/10.1177/0042098010363497>
- Tanrıvermiş, H. (2019), Dünyada Kamu Sektöründe Değerleme Çalışmaları ve Türkiye İçin Uygun Model Arayışları, *Tapu ve Kadastro Mülkiyet Dergisi*, 1, 31-44.
- Tanrıvermiş, H. (2020), Possible impacts of COVID-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective. *Journal of Urban Management*, 9(3), 263-269.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2008), Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye’de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme”, *Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik (Yeni ismiyle Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi)*, 43(4):30-60.
- Tham, K. W., Said, R., ve Mohd Adnan, Y. (2021), Dynamic implications of GDP, interest rates, taxes, income, foreign direct investments, housing prices on property NPLs. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1–23. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-07-2021-0078>
- Töremen, E. (2023), İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki İşletmelerde Vergi Bilinci ve Algısı: Ankara İlinde Konut Üreticileri ve Satıcıları Yönünden Bir Değerlendirme, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara.
- Ünel, F.B. ve Yalpir, S. (2023), “Sustainable Tax System Design for Use of Mass Real Estate Appraisal in Land Management”, *Land Use Policy*, 131, 1–19. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106734>
- Vidyattama, Y., Li, J., Tanton, R. ve La, H.A. (2023), “Changing Housing Taxation Composition: A Review of Policy in the Australian Capital Territory”, *Urban Policy and Research*, 41(2), 182–194. <https://doi.org/10.1080/08111146.2023.2167818>
- Wang, Z., Singh-Ladhar, J. ve Davey, H. (2019), “Business Tax to Value-Added Tax Reform in China”, *Pacific Accounting Review*, 31(4), 602–625. <https://doi.org/10.1108/PAR-12-2018-0117>
- Wenner, F. (2018), “Sustainable Urban Development and Land Value Taxation: The Case of Estonia”, *Land Use Policy*, 77, 790–800. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.08.031>
- Wyatt, P. (2019), “From A Property Tax to A Land Tax – Who Wins, Who Loses?” *Land Use Policy*, 88(August), 1–10. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104172>.
- You, Y. ve Shao, X. (2026), “When Property Becomes Liability: Housing Wealth and Public Support for Property Taxation in Urban China”, *Land Use Policy*, 161, 1–13. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107879>.
- Yuan, N., Kong, R. ve Ren, H. (2025), “Impact of Real Estate Tax Reform on The Security Market: Evidence from A Synthetic Control Method”,

Finance Research Letters, 83, 1–6.
<https://doi.org/10.1016/j.frl.2025.107616>

Zagonel, T., Terra, P.R.S. ve Pasuch, D.F. (2018), “Taxation, Corporate Governance and Dividend Policy in Brazil”, *RAUSP Management Journal*, 53(3), 304–323. <https://doi.org/10.1108/RAUSP-04-2018-006>

Zook, M. ve McCanless, M. (2025), “Blockchain Real Estate: The Messy Landing of Digital Property”, *Progress in Economic Geography*, 3(1), 1–11. <https://doi.org/10.1016/j.peg.2025.100039>.

