

# Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi, Vergi Amaçlı Değerleme Çalışmasının Organizasyonu ve Türkiye’de Yeniden Yapılanma Gerekliliği<sup>1</sup>

Harun TANRIVERMİŞ\*

## Öz

*Gayrimenkul değerlendirme çalışmaları, gayrimenkullerin ekonomik değerinin nesnel ve karşılaştırılabilir biçimde belirlenmesini sağlayarak piyasa işleyişi, kamu maliyesi ve finansal sistem açısından kritik işlev üstlenmektedir. Gayrimenkullerin vergilendirilmesinde esas alınan değerlerin piyasa gerçeklerini yansıtma düzeyi; vergi adaletinin sağlanması, kamu gelirlerinin artırılması ve sürdürülebilirliği ile gayrimenkul piyasalarında şeffaflığın güçlendirilmesinde belirleyici olmaktadır. Ancak birçok ülkede, vergisel amaçlarla kullanılan gayrimenkul değerlerinin kurumsal yapı, veri altyapısı ve değerlendirme yöntemleri açısından farklılık göstermesi, değerlendirme-vegilendirme ilişkisinin etkinliğini tartışmalı hâle getirmektedir. Çalışmada gayrimenkullerin vergilendirilmesinde değerlemenin yeri ve öneminin ortaya konulması; farklı ülkelerde uygulanan değerlendirme ve vergilendirme modellerinin karşılaştırmalı olarak incelenmesi ve Türkiye’de vergiye esas gayrimenkul değerlerinin belirlenmesine ilişkin kurumsal yapı ve mevzuat boşlukları analiz edilmiştir. Bu kapsamda, Amerika Birleşik Devletleri, Kanada, Almanya, Birleşik Krallık, Hollanda ve Danimarka örnekleri üzerinden değerlendirme sistemlerinin kurumsal yapıları, veri toplama mekanizmaları, yeniden değerlendirme periyotları, vergi değerinin piyasa değerine oranı, şeffaflık düzeyleri ve vergilendirme ile ilişkileri ele alınmıştır. Çalışmada nitel araştırma yöntemi benimsenmiş olup, kaynak araştırması,*

<sup>1</sup>Bu çalışma yazarın; 03-05 Şubat 2025 tarihleri arasında Ankara’da gerçekleştirilen “IV. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı (ICREDM 2025)” açılış programında yaptığı sunumdan özetlenmiş ve konferansın ilgili oturumlarında yapılan tartışmalar da dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

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

ülke örnekleri, mevzuat düzenlemeleri ve organizasyon yapıları üzerinden karşılaştırmalı değerlendirme yapılmıştır. Araştırma bulguları; piyasa değerine dayalı ve düzenli olarak güncellenen değerlendirme sistemlerinin, vergiye gönüllü uyumu artırdığını, kayıt dışılığı azalttığını ve gayrimenkul piyasalarında güven ortamını güçlendirdiğini göstermektedir. Ayrıca gelişmiş ülkelerde değerlendirme faaliyetlerinin; güçlü kurumsal yapılar, bütünleşik veri altyapıları ve standartlaştırılmış yöntemlerle desteklendiği; Türkiye'de ise değerlendirme uygulamalarının parçalı bir yapıya sahip olduğu, vergiye esas değerlerin piyasa değerlerinden çok düşük olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, merkezi ve yerel idare gelirlerinde önemli kayıplara yol açmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul Değerleme, Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi, Vergi Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları, Tekil ve Toplu Değerleme

### **Taxation of Real Estate, Organization of Valuation Studies for Taxation and Requirement of Restructuring in Türkiye**

#### **Abstract**

Real estate valuation studies play a critical role in ensuring the objective and comparable determination of the economic value of real estate, thereby supporting the functioning of markets, public finance, and the financial system. In particular, the extent to which the values used to tax real property reflect market realities is decisive for ensuring tax equity, sustaining public revenues, and enhancing transparency in real estate markets. However, in many countries, differences in institutional structures, data infrastructures, and valuation methodologies used for fiscal purposes render the relationship between valuation and taxation increasingly contested. Accordingly, this study aims to examine the role and importance of valuation studies in the taxation of real estate, to analyse valuation and taxation models implemented across countries, and to identify institutional and methodological gaps in the determination of taxable real property values in Türkiye. Within this framework, valuation systems in the United States, Canada, Germany, the United Kingdom, the Netherlands, and Denmark are analysed with respect to their institutional arrangements, data collection mechanisms, revaluation cycles, levels of transparency, and links to taxation. The study adopts a qualitative research approach and employs a comparative analysis based on international academic literature, legislative frameworks, official reports, and policy documents. The findings indicate that valuation systems based on market values and updated regularly increase voluntary tax compliance, reduce informality, and strengthen trust in real estate markets. Furthermore, while valuation practices in developed countries are supported by robust institutional structures, integrated data infrastructures, and standardised methodologies, the Turkish case is characterised by a fragmented valuation framework in which taxable values often deviate significantly from market values.

**Keywords:** *Real Estate Valuation, Taxation of Real Estate, Taxable Value, International Valuation Standards, Individual and Mass Valuation*

**JEL Classification Codes:** *H21, H71, R30, R38*

## **Giriş**

Değerleme; gayrimenkuller, taşınır, gayrimenkul projeleri, sınırlı aynı haklar, maddi ve gayri maddi varlıkların ekonomik değerine ilişkin güvenilir, nesnel ve bilimsel temellere dayalı nihai değer görüşü oluşturmayı amaçlayan kapsamlı bir süreçtir. Bu süreç değerlendirme konusu varlığın; fiziksel, hukuki, ekonomik ve çevresel niteliklerinin tespiti ve bu niteliklerin sınıflandırılması, piyasa verilerinin toplanması, analitik yöntemlerin kullanılması ve bütün bulguların profesyonel bir yorumlama ile raporlanmasını içermektedir. Bu bakımdan değerlendirme; sadece varlıkların muhtemel piyasa fiyatının tahmini değil; mülkiyet ve imar hakları, konum ve çevre, sosyo-ekonomik ilişkileri, piyasa işleyişini ve yatırımcı eğilimleri gibi çeşitli boyutlarını inceleyen disiplinler bir uzmanlık ve iş alanı olarak gelişmektedir (Pagourtzi vd., 2003; Tanrıvermiş, 2017; Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2019).

Piyasa ekonomilerinde bütün mal ve hizmetlerin bir fiyatla temsil edilmesi genel bir kural olmakla birlikte, taşınır malların ve gayrimenkullerin heterojen yapıları, düşük işlem sıklığı, yerel nitelikleri, kullanım ve imar koşullarına bağlı değer değişkenlikleri gibi nedenlerle birçok gayrimenkulün gerçek değerinin piyasa tarafından kendiliğinden belirlenmesi mümkün değildir. Bu durum özellikle gayrimenkul piyasalarının süreklilik ve açıklık niteliklerinin tam olarak sağlanmadığı, arz ve talebin mekânsal ayrışmalarla şekillendiği, özel mülkiyetin ekonomik ve hukuki düzenlemelerle iç içe geçtiği ülkelerde daha da belirginleşmektedir. Bu bakımdan değerlendirme faaliyetleri, piyasa mekanizmasının üretmediği kritik bilgiyi oluşturarak, ekonomik karar alma süreçlerinin temel dayanağı hâline gelmektedir (Tanrıvermiş, 2017).

Ekonomik gelişmişliğin ilerlemesine bağlı olarak değerlendirme mesleğinin kapsamı yalnızca gayrimenkullerden ibaret kalmamış; finansal serbestleşme, kentleşme, yatırımcı tabanının çeşitlenmesi ve piyasa derinliğinin artmasıyla birlikte sınırlı aynı haklar, finansal haklar ve varlıklar, tesis, makine ve altyapı yatırımları, taşınır ve kişisel varlıklar, işletme ve gayrimaddi varlıklar, fikri ve sinai mülkiyet hakları, kültür varlıkları ve sanat eserleri ile çevresel varlıkların değerlendirilmesi gibi yeni alt uzmanlık alanları da ortaya çıkmıştır (Tanrıvermiş, 2019). Bu gelişme; değerlendirme uzmanlığını finansal sistemin, kamu yönetiminin ve gayrimenkul piyasalarının kurumsal bir bileşeni hâline getirmiş; hem profesyonellik standartlarını hem de düzenleyici çerçeveleri güçlendirme ihtiyacını artırmıştır.

Mülkiyet hakkının kapsamı ve korunması; ekonomik faaliyetin hem bir sonucu hem de ön koşuludur. Yatırım kararlarının büyük ölçüde mekâna bağlı olması; gayrimenkullerin üretim süreçlerinde, ulaşımda, lojistikte, barınmada ve hizmet sektöründe temel girdilerden biri olması; ayrıca devletin vergi

politikaları ve mekânsal planlama araçlarının doğrudan gayrimenkulle ilişkili olması, gayrimenkul değerlerini ekonomi politikalarının merkezine yerleştirmektedir (Evans, 1999; Geltner vd., 2003). Bu nedenle gayrimenkullerin ekonomik ve toplumsal işlevlerinden kaynaklanan değerlerinin doğru, güncel ve karşılaştırılabilir biçimde belirlenmesi; hem bireysel hem kurumsal hem de kamusal karar alma süreçleri açısından vazgeçilmezdir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2019).

Değerleme sonuçlarının güvenilir biçimde belirlenmesi, yalnızca alım-satım işlemlerinde fiyat oluşumunun sağlıklı işlenmesini güvence altına almakla kalmamakta; aynı zamanda ekonomik dalgalanmaların ölçülmesi, spekülasyonun önlenmesi, mali suçlarla mücadele edilmesi, kredi ve teminat piyasalarının güçlendirilmesi, yatırımcı güveninin artırılması ve enflasyonun gayrimenkul endeksleri aracılığıyla izlenmesi açısından kritik bir rol oynamaktadır (Crowe vd., 2013; Davis ve Zhu, 2011). Modern ekonomilerde gayrimenkul sektörünün finansal sistemle olan ilişkisi düşünüldüğünde, değerlemenin makroekonomik istikrar açısından da stratejik bir işlev taşıdığı görülmektedir. Bununla birlikte gayrimenkul değerlerinin doğru şekilde kaydedilmesi ve kamu otoriteleri tarafından düzenli olarak denetlenmesi, birçok ülkede hâlen kurumsal ve yasal düzeyde güçlendirilmesi gereken bir alan olarak görülmektedir.

Alıcı ve satıcıların gerçek değerleri beyan etmelerini teşvik edecek vergi düzenlemeleri, piyasa verilerinin bütüncül bir sistemde toplanması, değerlendirme uzmanlarının mesleki yeterliliklerinin standartlaştırılması, kamusal veri tabanlarının şeffaflaştırılması ve değerlendirme raporlarının belli kriterlere bağlanması bu çerçevede önem kazanmaktadır. Uluslararası örnekler, standartlaştırılmış, düzenli ve denetlenebilir bir değerlendirme sisteminin hem kamu maliyesine hem gayrimenkul piyasasına hem de yatırım ortamına doğrudan olumlu katkı sağladığını göstermektedir. Bu çerçevede değerlendirme çalışmaları, ülkelerin ekonomik gelişmişlik düzeyinin, piyasa şeffaflığının ve kurumsal kapasitesinin önemli göstergelerinden biri hâline gelmiş; sürdürülebilir kalkınma hedefleri ve etkin kamu yönetimi açısından da stratejik konum kazanmıştır. Nitekim güvenilir değerlendirme sistemleri, mekânsal planlamadan ekonomik büyüme projeksiyonlarına, vergi gelirlerinin istikrarından finansal sektörün risk yönetimine kadar geniş bir yelpazede belirleyici rol üstlenmektedir.

Gayrimenkullerin vergilendirilmesinde esas alınan değer kavramı ise yalnızca mali bir teknik unsur olmayıp, aynı zamanda vergi adaleti, kamu gelirlerinin sürdürülebilirliği ve piyasa şeffaflığı açısından da belirleyici bir göstergedir. Birçok ülkede emlak vergileri, tapu harçları, değer artış kazançları ve servet vergileri doğrudan ya da dolaylı biçimde gayrimenkullerin vergisel değerlerine dayandırılmakta ve bu değerlerin piyasa gerçeklerinden sapması ise hem kamu gelir kaybına hem de mükellefler arasında yatay ve dikey adaletin zedelenmesine yol açmaktadır (Prommer, 2020). Bu nedenle gelişmiş vergi sistemlerinde, vergilendirmeye esas gayrimenkul değerlerinin düzenli aralıklarla güncellenmesi, objektif

değerleme yöntemlerine dayanması ve bağımsız denetim mekanizmalarıyla desteklenmesi temel bir ilke olarak benimsenmektedir. Uluslararası uygulamalar, piyasa değerine yakın vergisel değerlendirme modellerinin hem vergiye gönüllü uyumu artırdığını hem de gayrimenkul piyasalarında kayıt dışılığı ve spekülasyon davranışları sınırladığını ortaya koymaktadır (Kelly, 2014). Bu çerçevede değerlendirme faaliyetleri, gayrimenkul vergilendirmesinin teknik bir tamamlayıcısı olmanın ötesinde, mali disiplinin, kurumsal kapasitenin ve iyi yönetişimin ayrılmaz bir unsuru hâline gelmektedir.

Çalışmanın amacı; gayrimenkullerin vergilendirilmesinde değerlendirme çalışmalarının yeri ve önemini ortaya koymak; farklı ülkelerde uygulanan gayrimenkul değerlendirme ve vergilendirme modellerini karşılaştırmalı olarak incelemek ve Türkiye’de vergiye esas gayrimenkul değerlerinin belirlenmesine ilişkin kurumsal ve yöntemsel boşlukları analiz etmektir. Bu amaç doğrultusunda OECD üyesi olan Amerika Birleşik Devletleri, Kanada, Almanya, Birleşik Krallık, Hollanda ve Danimarka örnekleri ele alınarak; söz konusu ülkelerde değerlendirme sistemlerinin kurumsal yapıları, veri toplama ve paylaşım mekanizmaları, yeniden değerlendirme periyotları, şeffaflık düzeyleri ve vergilendirme ile kurdukları ilişki incelenmiştir. Çalışmada nitel araştırma yöntemi benimsenmiş; uluslararası akademik literatür, ulusal ve uluslararası mevzuat düzenlemeleri, resmi raporlar ve politika belgeleri üzerinden karşılaştırmalı bir analiz gerçekleştirilmiştir. Elde edilen bulgular doğrultusunda, Türkiye’de gayrimenkul vergilendirme sisteminin etkinliğinin artırılmasına yönelik değerlendirme temelli politika önerileri geliştirilmesi hedeflenmiştir.

## 1. Farklı Ülkelerde Gayrimenkul Değerleme Sistemi ve Gelişme Eğilimleri

Devletin vergilendirme yetkisi/faaliyeti, iki amaca hizmet etmekte olup bunlardan ilki kamu gelirlerini artırmak iken diğeri ekonomik alanın düzenlenmesidir (Buchanan, 1979; Aydın, 1999). Sağlam bir vergilendirme sisteminde hakkaniyet, adalet ve tarafsızlık, ödeme gücü, ekonomik fayda ilkeleri gözetilmektedir (Islahi, 2015). Verginin gelir, servet ve harcamalardan hangisi üzerinden alınırsa ödeme gücünü daha iyi kavrayacağı hep tartışılmalıdır (OECD, 2014; Aktan, 2018). Daha fazla mali güce sahip olanların fazla vergi ödeyebileceği ve bu durumun ödeme gücü için yaygın bir gösterge olacağı belirtilmektedir (Harold, 2001). Üzerinden verginin alınacağı ekonomik değerlerin başında kişilerin servetleri gelmektedir (Neumark, 1940). Bu anlamda, ülkelerde ekonomik kaynakların önemli kısmını gayrimenkuller oluşturmaktadır. Nitekim dünyadaki sermaye kaynağının %56’lık büyük bir bölümü taşınmazlara dayalıdır (Bender vd., 1997). Ayrıca vergilerin yararlanan hizmete yakın olması, kamusal hizmetlerin maliyetini adil olarak dağıtılarak yapılması vergilendirmede ilke edinilmelidir (Goodspeed, 1998; K’Akumu ve Olima 2005). Özellikle, kamusal yatırımlar sonucu değeri artan taşınmazlarda oluşan değerlerin bir kısmının taşınmaz sahiplerinden alınmasını doğal karşılamak gerekir (Edizdoğan ve Çelikkaya,

2012). Dolayısıyla, taşınmazların gerçeğe yakın belirlenmiş değerleri ile bu değerlerin kamu gelirinə yansıtılması kamu geliri bakımından önemli bir ekonomik değer oluşturacağı değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının geçmişi 1850 yılına kadar uzanmaktadır (Jefferies Rodney, 2009). Ancak değerlendirme çalışmalarında profesyonelleşme ve değişim süreci 1930’lu yıllardan sonra başlamıştır. 1929-1931 yılında etkili olan ekonomik kriz ve yaşanan finansal iflas sorunu, gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının önemini artırmış ve bu alanda akademik çalışmaların yoğunlaşmasına neden olmuştur. Özellikle 1931-1950 döneminde bu alanda birçok akademik birim ve kamu kurumu oluşturulmuş ve mesleki standardizasyon çalışmalarına başlanmıştır (Graaskamp, 1991). 1950-1980 döneminde birçok ülkede değerlendirme meslek standartları oluşturulmuş ve kurumsallaşma süreci büyük ölçüde tamamlanmıştır. Bu arada birçok uluslararası meslek örgütü ve değerlendirme standartları komitesi oluşturularak bu alandaki uluslararası düzeyde geçerli mesleki standartları ve iyi uygulama kılavuzları hazırlanarak uygulamaya taşınmıştır (RICS, 2014). Ancak 2008-2009 döneminde etkili olan küresel finansal kriz sonrasında birçok ülkede değerlendirme standartları, değerlendirme yöntemleri ve organizasyonu yeniden tartışılmaya başlanmıştır (Crosby ve Hughes, 2011).

Değerleme sistemlerinin tarihsel gelişimi ve güncel uygulamaları incelendiğinde, ülkelerin kurumsal yapılanmalarında belirgin farklılaşmalar olduğu görülmektedir. Bazı ülkelerde değerlendirme faaliyetleri tamamen kamu kurumları tarafından yürütülürken, bazı ülkelerde kamu-özel sektör iş birliğine dayalı hibrit modeller benimsenmekte; diğer bazı ülkelerde ise süreç bütünüyle özel sektör profesyonellerine bırakılmaktadır. Bu çerçevede, küresel ölçekte en gelişmiş ve kurumsallaşmış değerlendirme sistemlerinden birinin Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD) oluşturulduğu belirtilmekle birlikte, aynı sistemin 2008 küresel finansal krizinin oluşumunda dolaylı bir etken olduğu yönünde eleştiriler de bulunmaktadır (White, 2009). Bu kurumsal farklılaşmaların daha somut biçimde ortaya konulabilmesi için çalışmada öncelikle küresel ölçekte değerlendirme sistemlerinin gelişiminde referans ülke niteliği taşıyan Amerika Birleşik Devletleri ele alınmış; ardından farklı kurumsal ve yönetim modellerini temsil eden Kanada, Almanya, Birleşik Krallık, Hollanda ve Danimarka örnekleri karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

### **1.1. Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada**

ABD’de gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin kurumsal yapısı tarihsel olarak eyalet ölçeğinde şekillenmiş ve değerlendirme uygulamaları büyük ölçüde piyasa aktörlerinin talep ve ihtiyaçlarına göre evrilmiştir. Ancak 1980’li yılların sonunda yaşanan tasarruf ve kredi krizi, değerlendirme sisteminin yapısal zafiyetlerini görünür kılmış ve federal düzeyde kapsamlı bir reform sürecini zorunlu hâle getirmiştir. Bu kapsamda 1989 tarihli Finansal Kuruluşlar Reform, İyileştirme ve Uygulama Yasası (Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act - FIRREA), yalnızca finansal kurumları değil, değerlendirme mesleğinin örgütlenmesini, profesyonel standartlarını ve

lisanslama süreçlerini doğrudan etkileyen dönüm noktası niteliğinde bir düzenleme olmuştur. FIRREA ile birlikte federal düzeyde düzenlemeye tabi işlemler (federally related transactions) kapsamında yürütülen tüm değerlendirme işlemlerinin lisanslı ve sertifikalı uzmanlar tarafından gerçekleştirilmesi zorunlu hâle gelmiş; böylece değerlendirme faaliyetlerinde kurumsal gözetim ve profesyonel standartların ulusal ölçekte bütünleşmesi sağlanmıştır (FFIEC, 2010). ABD’de bu reform süreci, daha önce büyük ölçüde gönüllü standartlara dayanan mesleki çerçevenin zorunlu bir yapıya dönüşmesine ve değerlendirme mesleğinin kurumsallaşmasına önemli bir ivme kazandırmıştır. Özellikle “Appraisal Subcommittee” (ASC) ve “Appraisal Foundation” gibi kurumların mevzuatla yetkilendirilmesi, değerlendirme standartlarının (USPAP) uygulanmasını zorunlu kılarak mesleki denetimi güçlendirmiştir. Bu yönüyle ABD modeli, piyasa temelli bir değerlendirme sistemi ile devletin düzenleyici gözetiminin dengeli bir bileşimini sunmakta ve ulusal standartların varlığı mesleğin profesyonelleşmesine kurumsal zemin oluşturmaktadır (Barańska, 2013).

ABD ve Kanada’da merkezi hükümetin değerlendirme faaliyetlerindeki rolü tarihsel olarak sınırlı tutulmuş, ağırlıklı olarak kamusal gayrimenkullerin yönetimi ve federal düzeydeki özel projelerle çerçevelenmiştir. Bunun dışında değerlendirme düzenlemeleri ve uygulama esasları büyük ölçüde eyaletler ve yerel yönetimlerin kendi mevzuatları doğrultusunda şekillenmektedir. Bu durum, federal devlet yapısının içsel bir sonucu olarak, ülkede bölgesel çeşitliliği ve farklı piyasa koşullarına uyarlanabilirliği artırmaktadır (Barańska, 2013).

Kamu amaçlı değerlemelerde ABD’de kitlesel yöntemlerin kullanımı yaygınlaşmış; vergilendirme süreçlerinde otomasyona dayalı modellerin geliştirilmesi, mali idarelerin daha yüksek doğruluk ve tutarlılık elde etmesini sağlamıştır. Buna karşılık, ipotek temelli işlemler, yatırım değerlemeleri ve özel sektör taleplerine yönelik değerlemelerde Ulusal Profesyonel Değerleme Standartları (USPAP) temel normatif çerçeve hâline gelmiştir. Uluslararası faaliyet gösteren kurum ve yatırım fonları açısından ise Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) tamamlayıcı veya alternatif bir referans olarak kabul edilmektedir (IAAO, 2023).

Vergilendirme amaçlı değerlendirme süreçleri, eyalet gelir idarelerine bağlı yerel vergi birimlerinde görev yapan seçilmiş veya atanmış değerlendirme uzmanları ve değerlendirme ve vergileme birimleri (department of real property assessment and taxation) tarafından yürütülmektedir. Bu uzmanların mesleki yeterliliklerini belgelemeleri, ilgili eğitim programlarını tamamlamaları ve Uluslararası Değerleme Çalışanları Derneği (IAAO) tarafından düzenlenen sınav ve sertifikasyon süreçlerinden geçmeleri zorunludur. Böylece değerlemenin kamusal boyutunda kurumsal kapasite artırılmış ve eyaletler arasında uyumlaştırılmış bir mesleki yeterlilik sistemi oluşturulmuştur. Federal hükümet adına yürütülen değerlendirme faaliyetleri genel olarak kamulaştırma süreçleri, yol ve altyapı projeleri ile federal mülkiyet yönetimi kapsamında sınırlı tutulmaktadır. Literatürde bazı eyaletlerin federal

değerleme uygulamalarına yönelik istisnai düzenlemeleri bulunsa da, federal düzeyde ülke geneline yayılan yasaklayıcı bir politika bulunmamaktadır (Barańska, 2013).

ABD ve Kanada’da değerlendirme uzmanlarının akademik ve mesleki yeterliliklerinin belgelendirilmesi büyük önem taşımakta olup, yetkilendirme süreçleri eyalet ve bölgesel mevzuata göre farklılık gösterebilmektedir. ABD’de USPAP eğitimini tamamlama ve mesleki deneyim koşullarını karşılama zorunluluğu bulunmaktadır. Kanada’da ise hem ulusal düzeyde hem de eyalet/bölge düzeyinde faaliyet gösteren mesleki üyelik ve sertifikasyon süreçleri mesleğin profesyonel niteliğini desteklemektedir. Her iki ülkede de gayrimenkul varlıklarının piyasa değerinin güncel tutulabilmesi amacıyla döngüsel değerlendirme uygulamaları yaygın olup, yeniden değerlendirme periyotları 1 ila 6 yıl arasında değişmektedir. Vergi amaçlı yeniden değerlendirme, hem mali gelirlerin istikrarlı yönetimi hem de mülkiyet piyasasında şeffaflığın sağlanması açısından zorunlu görülmektedir (IAAO, 2023).

Şeffaflık ilkesinin uygulanmasına yönelik olarak ABD’de 50 eyaletin 37’sinde değerlendirme sonuçları kamuya açık veri portalları üzerinden paylaşılmakta; Kanada’da ise tüm eyalet ve bölgelerde emlak bilgilerinin kamuya açıklanmasını zorunlu kılan kapsamlı politika yürürlüktedir. Değerleme sonuçları yerel düzeyde denetime tâbi olup, mükelleflerin itiraz süreçleri sistematik ve erişilebilir şekilde yapılandırılmaktadır. Böylece değerlendirme sistemi, hem vergileme süreçlerinin adil yürütülmesine katkı sağlamakta hem de gayrimenkul piyasasında güven yaratmaktadır.

## **1.2. Almanya**

Almanya’da gayrimenkul değerlendirme sistemi çok katmanlı ve yüksek düzeyde kurumsallaşmış bir yapıya sahiptir. Vergi amaçlı toplu gayrimenkul değerlemeleri federal düzeyde Maliye Bakanlığı (Bundesministerium der Finanzen) tarafından yürütülmekte olup, bu uygulamalar özellikle 2009 yılında yürürlüğe giren reformlar sonrasında daha sistematik ve bütüncül bir çerçeveye kavuşmuştur. Vergi dışındaki değerlendirme işlemleri ise büyük ölçüde yerel düzeyde örgütlenen “Gutachterausschüsse” olarak bilinen “Değerleme Uzmanları Komiteleri” ile lisanslı özel değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirilmektedir. Komiteler, Almanya’nın her bölgesinde faaliyet göstermekte olup ülke genelinde yaklaşık 500 civarında kurul bulunduğu belirtilmektedir (Erdem, 2017).

Bazı eyaletlerde komitelerin çalışmalarını denetleyen ve gerektiğinde itiraz süreçlerinde hakemlik rolü üstlenen “Değerleme Uzmanları Yüksek Komitesi” (Oberer Gutachterausschuss) adı verilen üst kurullar da bulunmaktadır. Bu üst kurullar, eyaletler arası veri uyumunu sağlama, piyasa analizlerini standardize etme ve raporlama kalitesini artırma açısından önemli bir düzenleyici mekanizma niteliği taşımaktadır (Kauko ve d’Amato, 2015). Değerleme Uzmanları Komiteleri her bir şehir veya bölge için sorumlu olacak şekilde yapılandırılmıştır ve komitelerde görev alan fahri uzman sayısı bölgenin büyüklüğü ve işlem hacmine göre genellikle 10 ile 20 kişi arasında değişmektedir.

Komitelerde görev alan uzmanlar; çok disiplinli bir yapı oluşturarak inşaat mühendisliği, mimarlık, harita mühendisliği, bankacılık, gayrimenkul yönetimi, değerlendirme ve tarım ekonomisti gibi farklı profesyonel alanlarda eğitim ve deneyime sahiptirler. Bu çeşitlilik, değerlendirme sürecinde teknik, ekonomik ve hukuki boyutların bütüncül bir şekilde değerlendirilmesini mümkün kılmaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011). Komitelerin temel işlevi, gayrimenkul piyasasına ilişkin güvenilir ve şeffaf bilgi üretmek; piyasadaki fiyat oluşumlarını düzenli olarak izlemek; satın alma fiyat kayıtlarını (Kaufpreissammlung) toplamak ve kamuya açık “Gayrimenkul Piyasa Raporları (Immobilienmarktberichte)” hazırlamaktır. Bu mekanizmanın amacı, hem piyasa aktörleri hem de vatandaşlar için gayrimenkul piyasasının daha öngörülebilir, anlaşılabilir ve denetlenebilir olmasını sağlamaktır (Lorenz ve Lützkendorf, 2011).

### 1.3. Birleşik Krallık

Ülkede gayrimenkul değerlendirme sistemi, hem kamu kurumlarının hem de özel sektörün aktif rol aldığı karma bir yönetim modeli üzerine kuruludur. Vergi amaçlı değerlendirme hizmetleri, HM Revenue & Customs’a bağlı Değerleme Ofisi Ajansı’nın (Valuation Office Agency - VOA) sorumluluğunda yürütülmektedir. Merkezi bir bakanlığa bağlı olmamakla birlikte ülke genelinde kapsamlı bir taşra teşkilatına sahip olan VOA, emlak vergisi (council tax), iş yeri vergisi (business rates), kamulaştırma süreçleri, özelleştirme uygulamaları ve mali soruşturmalar gibi kamu otoritelerinin ihtiyaç duyduğu tüm değerlendirme hizmetlerini sağlamaktadır (VOA, 2023). Gerektiğinde üniversitelerden veya özel değerlendirme şirketlerinden uzmanlık desteği alınabilmesi, sistemin esnekliğini ve piyasa koşullarına uyum yeteneğini güçlendirmektedir.

VOA’nın uzmanlık birimleri arasında yer alan Bölge Değerleme Hizmetleri (District Valuer Services-DVS), Birleşik Krallık’ta kamu sektörüne bağımsız ve tarafsız gayrimenkul danışmanlığı sunan en kapsamlı profesyonel oluşumlardan biridir. DVS, merkezi hükümete bağlı projeler, altyapı yatırımları, yerel yönetimlerin gayrimenkullere ilişkin işlemleri ve ulusal sağlık sistemi (NHS) gibi geniş bir kamu portföyünde stratejik değerlendirme desteği sağlamaktadır (VOA, 2023). Bu kapsamlı kurumsal yapı sayesinde, gayrimenkul değerlendirme verileri yalnızca vergilendirme süreçlerinin sağlıklı yürütülmesini değil, aynı zamanda mekânsal planlama ve bölgesel kalkınma politikalarının yönlendirilmesini de mümkün kılmaktadır. Nitekim oluşturulan değer haritaları aracılığıyla gayrimenkul piyasasının gelişimi düzenli olarak izlenmekte ve bu veriler, merkezi yönetimin toplam vergi gelirlerinin yaklaşık %7’sinden fazlasının gayrimenkul kaynaklı olmasına katkı sağlamaktadır (Barańska, 2013).

Birleşik Krallık’ta özel sektör tarafından yürütülen değerlendirme hizmetleri ise lisanslı değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirilmektedir. Mesleğin profesyonel çerçevesi, uluslararası düzeyde etkinliği kabul edilen Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) tarafından belirlenmekte; RICS, eğitim, sertifikasyon, meslek etiği ve performans standartlarına ilişkin

düzenleyici rolüyle değerlendirme faaliyetlerinin kalitesini güvence altına almaktadır (RICS, 2024). RICS aynı zamanda Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi’nin (IVSC) kurucu üyeleri arasında yer almakta olup, Uluslararası Değerleme Standartları’nın (IVS) geliştirilmesi sürecine aktif katkıda bulunmaktadır (IVSC, 2025). Bunun yanında çalışma alanlarına göre örgütlenen “Central Association of Agricultural Valuers” gibi kırsal uzmanlık örgütleri ile kentsel ve ticari gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren mesleki birlikler de sektörel uzmanlaşmayı desteklemektedir. Bu çok aktörlü ve standardize edilmiş yapı, Birleşik Krallık’ın gayrimenkul değerlendirme sistemini hem yüksek düzeyde şeffaf hem de uluslararası normlara uyumlu bir hale getirmekte; piyasa istikrarı, kamusal hesap verebilirlik ve yatırım güvenliği açısından güçlü bir kurumsal model sunmaktadır.

#### **1.4. Hollanda**

Hollanda’da gayrimenkul değerlendirme sistemi, 1993 yılında yapılan kurumsal reformların ardından yürürlüğe giren Wet WOZ (Gayrimenkul Değerleme Yasası) ile kapsamlı biçimde yeniden düzenlenmiş ve ülke genelinde vergiye esas değerlemelerin standardizasyonu sağlanmıştır (Waarderingskamer, 2025). Vergi amaçlı değerlendirme süreci belediyeler tarafından yürütülmekte olup, büyük belediyeler bu görevi kendi uzman ekipleriyle yerine getirirken küçük belediyeler çoğunlukla lisanslı özel firmalardan hizmet almaktadır (Yomralıoğlu vd., 2011). Sistemin merkezinde yer alan IWOZ bilgi sistemi, tapu verileri ile gayrimenkul satış ilanlarını tek bir platformda birleştiren bütünlük bir veri altyapısı sunmakta ve belediyelerin düzenli veri girişi yapmasını zorunlu kılmaktadır. Bu altyapı, Hollanda’da bilgisayar destekli kitle değerlendirme ve otomatik değerlendirme modellerinin etkin kullanılmasını sağlayarak değerlendirme doğruluğunu önemli ölçüde artırmıştır (McCluskey ve Adair, 2018).

Değerleme sürecinde belediye uzmanları düzenli piyasa analizleri yapmakta; gayrimenkullerin türlerine göre çarpan katsayıları, kira değerleri ve piyasa değerleri belirlenmektedir. Bu çalışmalar sırasında coğrafi bilgi sistemleri (CBS) yoğun bir şekilde kullanılmakta ve CBS destekli mekânsal analizler sayesinde bölgesel fiyat farklılaşmaları, piyasa trendleri ve satış-değer tutarsızlıkları hassas biçimde tespit edilmektedir (Francke ve Vos, 2004). Hollanda’da WOZ kapsamında belirlenen değerlerin büyük ölçüde piyasa değerine yakın olduğu ve yalnızca emlak vergisi değil, çeşitli harç ve mali işlemlerde de referans alındığı görülmektedir (Allers ve Geertsema, 2016). Gayrimenkul maliklerinin değerlemelere itiraz hakkı bulunmakla birlikte, itiraz oranlarının %0,1 gibi oldukça düşük bir seviyede gerçekleşmesi, sistemin güvenilirlik, veri kalitesi ve şeffaflık açısından yüksek performans gösterdiğini ortaya koymaktadır. Bu nedenle Hollanda modeli, veri entegrasyonu ve CBS destekli değerlendirme teknolojileri bakımından uluslararası literatürde örnek bir sistem olarak değerlendirilmektedir.

### 1.5. Danimarka

Danimarka'da gayrimenkul değerlendirme sistemi, temel olarak Değerleme Kanunu ile şekillenmekte ve itiraz mekanizmaları ise Vergi Yönetimi Kanunu kapsamında düzenlenmektedir. Ayrıca değerlendirme sürecinin yönetsel çerçevesi, uygulamaya ilişkin ayrıntıları ortaya koyan resmi Değerleme Rehberi ile desteklenmektedir (Yomralıoğlu vd., 2011). Vergilendirme amaçlı değerlemelerin kurumsal sorumluluğu, 2005 yılında belediyelerden merkezi idareye devredilmiş ve bu görev Danimarka Gümrük ve Vergi İdaresi (SKAT) tarafından ülke geneline yayılan sekiz alt bölge üzerinden yürütülmeye başlanmıştır (Erdem, 2017: 28).

Danimarka, gayrimenkul değerlendirme süreçlerinde otomasyonun erken benimsenmesiyle dikkat çekmektedir. 1960'lardan 1980'lere kadar satış fiyatları, arazi ve bina tanımlamaları, vergi mükellefi bilgileri ve değerlendirme sonuçları kapsamlı bir dijital ortama aktarılmış; böylece bilgisayar destekli kitlesel değerlendirme modellerinin geliştirilmesine uygun altyapı oluşturulmuştur. Nitekim uluslararası literatürde Danimarka, otomatik değerlendirme modelleri ve kitle değerlendirme yöntemlerini en sistematik şekilde uygulayan ülkelerden biri olarak değerlendirilmektedir (McCluskey ve Adair, 1997). Emsal satış bilgileri belediyelerin topladığı zorunlu satış beyannamelerinden elde edilmekte ve bu beyannamelerde satış fiyatı, ödeme koşulları ve mülkiyet devrinin niteliği gibi kritik piyasa bilgileri yer almaktadır.

Gayrimenkullerin fiziksel niteliklerine ilişkin kayıtlar düzenli olarak güncellenmekte ve bina katlarının farklı özellikleri dahi sisteme işlenerek model performansının doğruluğu artırılmaktadır. Değerleme işlemleri; ağırlıklı olarak satış fiyatlarının istatistiksel analizine dayalı kitlesel değerlendirme modelleri kullanılarak gerçekleştirilmektedir. Şeffaflığı artırmak ve maliklerin itiraz oranlarını azaltmak amacıyla, tüm veri ve hesaplamalar değerlendirme bildirimlerine ayrıntılı biçimde eklenmektedir. 1998 yılında yeniden değerlendirme döngüsünün dört yıldan iki yıla indirilmesi sonrasında itiraz oranı %5'ten %1'e düşmüş, bu da sistemin güvenilirliği ve doğruluğuna ilişkin önemli bir gösterge kabul edilmiştir (Yomralıoğlu vd., 2011). Değerlemelerde CBS aktif şekilde kullanılmakta; SKAT kullanıcıları ve vatandaşlar için kurulan iki ayrı bilgi sistemi aracılığıyla gayrimenkul değerlerine ilişkin veriler hem profesyoneller hem de halk tarafından kolaylıkla erişilebilir hâle gelmektedir. Bu yönüyle Danimarka modeli, hem veri entegrasyonu hem de vergi amaçlı kitle değerlendirme uygulamalarında uluslararası düzeyde örnek gösterilen bir yapı arz etmektedir (Francke ve Vos, 2004).

### 1.6. Türkiye

Türkiye'de gayrimenkul değerlendirme sistemi, farklı kurumlar, mevzuat ve uygulama alanları arasında parçalı bir yapıya sahiptir. Değerleme hizmetleri, lisanslı değerlendirme uzmanları ve gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından; bankalar, finansal kiralama kuruluşları, sigorta şirketleri, aracı kurumlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özelleştirme idaresi, belediyeler, vakıflar,

özel şirketler ve mahkemeler gibi geniş bir kurum yelpazesine sunulmaktadır. Bunun yanı sıra mimarlar, mühendisler ve emlak sektörü aktörleri bireysel olarak değerlendirme, danışmanlık ve bilirkişilik faaliyeti gösterebilmektedir. Ayrıca bazı idareler kendi personeli aracılığıyla kamulaştırma, özelleştirme, vergilendirme ve satış işlemlerine yönelik iç komisyonlar kurarak yoğun değerlendirme çalışmaları yürütmektedir.

Türkiye'de yasal çerçeve, çoğunlukla gayrimenkullerin nicel özelliklerine odaklanmakta; değer, piyasa davranışları ve ekonomik parametreler gibi nitel kriterlere ise sınırlı ölçüde yer vermektedir. Bu durum, değerlendirme yöntemlerinde birlik ve standardizasyonun sağlanamamasına yol açmaktadır. Kamulaştırma, vergilendirme, imar, icra-iflas, özelleştirme ve toplulaştırma gibi yasal alanlarda farklı ilkelerin uygulanması, resmi değerlemelerin farklı amaçlarla kullanılabilirliğini sınırlandırmakta; bu da gelir dağılımı, imar uygulamaları, kamulaştırma bedelleri ve vergi adaleti açısından çeşitli sorunlar doğurmaktadır.

Para ve sermaye piyasalarına yönelik değerlendirme uygulamaları, büyük ölçüde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından belirlenen düzenlemeler çerçevesinde yürütülmektedir. Türkiye'de profesyonel değerlendirme uzmanlığının kurumsal çerçevesi, 2001 yılında SPK tarafından yayımlanan tebliğ ile oluşturulmuş; lisanslama ve şirket yetkilendirme sistemi zaman içinde geliştirilmiştir. 2006'da Uluslararası Değerleme Standartları'nın Türkçeye çevrilmesi ve mevzuata entegre edilmesi, sektörde önemli bir dönüm noktası olmuştur. 2007'de Konut Finansmanı Sistemine ilişkin düzenlemelerle birlikte konut değerlendirme uzmanlığı alanı oluşturulmuş; bankalar için zorunlu olan teminat değerlendirme işlemlerinin lisanslı uzmanlar tarafından yürütülmesi BDDK tarafından zorunlu hale getirilmiştir. Bu süreçte, özellikle kredi-teminat ilişkilerinde değerlemenin güvenilirliğini artırmaya yönelik çeşitli standartlar geliştirilmiş ve sektörde profesyonelleşme güçlendirilmiştir.

Kamusal alanda yapılan değerlendirme uygulamaları ise kamulaştırma, özelleştirme, satış, tasfiye ve kiralama işlemlerini kapsamaktadır. Kamulaştırma süreci 2942 sayılı Kanun ile düzenlenmiş olup, idarelere kendi bünyelerinde değer tespiti yapma yetkisi verilmiştir. Ancak kıymet takdir komisyonlarında görev alacak uzmanların nitelikleri açıkça tanımlanmadığından, teknik kapasite ve mesleki yeterlilik açısından önemli boşlukların olduğu görülmektedir. Kamulaştırmada arsa-arazi ayırımına ilişkin somut ölçütlerin olmaması, idarelerin benzer gayrimenkuller için farklı değerlemeler yapmasına neden olmakta; bu da yargı süreçlerinde sıklıkla itirazlara konu olmaktadır. Uzman personel eksikliği, veri yetersizliği ve kurumsal otomasyon eksikliği sebebiyle kamulaştırma bedellerinin objektifliği ve tutarlılığı çoğu zaman tartışmalı hale gelmektedir.

Özelleştirme sürecinde, gayrimenkuller ve varlıklar 4046 sayılı Kanun çerçevesinde oluşturulan Değer Tespit Komisyonları tarafından değerlendirilmektedir. Değerleme sürecinde indirgenmiş nakit akımı, net aktif değer, defter değeri, piyasa değeri ve ekspertiz değeri gibi uluslararası kabul

görmüş yöntemlerden en az ikisi kullanılmaktadır. Ancak özellikle stratejik öneme sahip kuruluşlarda değerlendirme sonuçlarının şeffaflığı ve güvenilirliği kamuoyunda zaman zaman tartışma konusu olabilmektedir. Kamu taşınmazlarının satış, kiralama ve sınırlı ayni hak tesisi işlemlerinde ise 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4706 sayılı Kanun kapsamında görevlendirilen komisyonlar görev yapmakta; Hazine taşınmazları için bedel tespit komisyonları otomasyon ve veri altyapısı açısından farklı düzeylerde faaliyet göstermektedir. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nun tasfiye ve el koyma işlemleri kapsamında yürüttüğü değerlemelerde de uzman eksikliği, yapıların hukuki ve fiziksel durumuna ilişkin veri eksiklikleri ve proje uygunluğu gibi unsurlar önemli sorun alanlarıdır.

Türkiye'de taşınmazların vergilendirilmesine yönelik vergiye esas değerlemenin temelini emlak vergisi değeri oluşturmaktadır. Bunun sonucu olarak da emlak vergisine esas vergi değeri kamu gelirlerini önemli derece etkilemektedir. Kamu idarelerince, kamusal hizmetlerin karşılığı olarak alınan gelirlerin bir kısmını doğrudan emlak vergi değerine bağlı olarak; bir kısmını da dolaylı olarak alınmaktadır. Bunlar içinde, emlak vergisi, değerli konut vergisi, veraset ve intikal vergisi, tapu ve kadastro harcı, harcamalara katılma payı, taşınmaz kültür varlıklarının korunmasına katkı payı doğrudan emlak vergisi matrahı ile ilgilidir. İlgili Kanun'a göre, belli bir emlak vergi değerini geçen konutlar için söz konusu olan değerli konut vergisinde ve (gayrimenkule bağlı) veraset ve intikal vergisinde verginin matrahı emlak vergisi matrahıdır. Tapu harcının ve sözü edilen payların matrahının tespitinde emlak vergi değeri esas alınmaktadır (Töremen, 2024). Belirtilen kamu gelirleri miktarına bakıldığında bu miktarların düşük kaldığı görülmektedir (Tablo 1).

**Tablo 1: Emlak Vergisine Esas Vergi Değerinin Doğrudan Etkilediği Kamu Gelirleri**

Kamu Gelirinin Türü	2020	2021	2022	2023	2024	
(Bin TL)						
Emlak Vergisi	Bina Vergisi	8.576.154	10.390.951	13.880.430	23.172.526	32.042.658
	Arsa Vergisi	2.506.081	3.104.304	4.560.594	7.792.420	10.378.086
	Arazi Vergisi	121.356	152.029	191.353	310.315	435.891
Değerli Konut Vergisi	-	23.046	40.475	75.208	83.126	
Veraset ve İntikal Vergisi	1.298.103	2.255.287	2.886.036	4.237.750	6.440.106	
Tapu Harcı	19.000.794	24.738.972	44.018.152	61.593.141	98.797.437	
Harcamalara Katılma Payı	1.536.432	2.016.736	2.951.164	6.012.954	9.086.949	
Taşınmaz Kültür Varlıklarının Koruma Katkı Payı	1.120.359	1.364.728	1.863.238	3.127.526	4.285.664	

**Kaynak:** Hazine ve Maliye Bakanlığı (HMB), <https://muhasebat.hmb.gov.tr/genel-yonetim-butce-istatistikleri>, 2025

Gelir vergisi, KDV, kamulaştırma, hazine mülkiyet ve yönetiminde taşınmazların satışı ve sınırlı ayni hak tesisi gibi birçok kamu gelirleri ve giderleri uygulamasında emlak vergisi değeri ile ilişki kurulmaktadır. Buna göre, gayrimenkul sermaye iradında kiraya verilen taşınmazın yıllık kira bedelinin emlak vergi değerinin %5'inden düşük olmaması, katma değer vergisinin konusunu oluşturan konutlar için 1 Nisan 2022 tarihinden önce

alınan yapı ruhsatlarında ilgili arsanın emlak vergisine esas birim değerlerine göre KDV oranlarında farklılıkların bulunması, kamulaştırmalarda emlak vergisi değerinin de bir gösterge olarak alınması, ilgili Kanun’da belirtilen şartlara haiz hazine taşınmazlarının satış değerinin tapu harcına bağlanması hususları sayılabilir (Töremen, 2024). Bunlara ilave olarak İmar Kanunu (İK) uyarınca imar planı değişikliği sonucu değer artış payı değerinin tespitinde kamulaştırma mevzuatına gönderme yapılmıştır. Yine sözü edilen Kanun uyarınca bazı imar cezalarında emlak vergi değerlerine bağlı olarak işlem yapılmaktadır (İK, m. 42 ve ek m. 8).

Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme sistemi, uzun süre bilirkişilik temelli, dağınık ve kurumsal yapısı zayıf bir şekilde gelişmiş, farklı kişi ve kurumların farklı veriler ve yöntemlerle değerlendirme yapması nedeniyle ciddi tutarsızlıklar ortaya çıkmıştır. Aynı gayrimenkul için farklı kurumlar tarafından çok farklı değerlerin takdir edilmesi, veri altyapısının güncel olmaması ve ortak bir ulusal standart eksikliği en belirgin sorunlar arasında yer almaktadır. Yeni kurulan meslek örgütlerinin eğitim, denetim ve mesleki yeterlilik süreçleri konusunda henüz istenilen seviyeye ulaşamaması, sektörde kalite güvencesinin tam olarak sağlanamamasına yol açmaktadır. Bütün açıklanan nedenlerle Türkiye’de değerlendirme alanında kurumlar üstü bir stratejiye, ortak ulusal standartlara, güncel veri altyapısına ve güçlü bir kurumsal koordinasyona olan ihtiyaç her geçen yıl daha belirgin hale gelmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde ulusal standartların geliştirilmesi, belediyelerden merkezi kurumlara kadar tüm idarelerin ortak veri paylaşımını sağlayan bir CBS tabanlı ulusal değerlendirme bilgi sistemi oluşturması ve hem kamusal hem özel sektörde değerlendirme süreçlerinin profesyonel uzmanlık temelinde yürütülmesi, Türkiye’nin gayrimenkul değerlendirme sisteminin güçlendirilmesi açısından kritik önem taşımaktadır.

## **2. Küresel Düzeyde Gayrimenkul Vergilendirme Yaklaşımları**

Gayrimenkul vergilendirmesi, taşınmazların sahipliği, kullanımı, devri ve değer artışı üzerinden alınan vergileri kapsamakta olup, kamu gelirleri içerisinde özellikle yerel yönetimler açısından önemli bir paya sahiptir. Bu vergiler, ülkelerin mali yapısı, yerel yönetimlerin yetki düzeyi ve vergi adaleti anlayışına göre farklılık göstermektedir. Mülkiyet üzerinden alınan vergiler, taşınmazların kullanımı, mülkiyeti veya el değiştirmesi üzerinden tahsil edilen sürekli ve süreksiz nitelikteki vergilerin tamamını kapsamaktadır. Bu vergiler; taşınmaz mallar veya net servet üzerinden alınan vergiler ile miras ve bağış yoluyla gerçekleşen mülkiyet transferlerinden doğan vergilerin yanı sıra, finansal ve sermaye işlemlerine ilişkin vergileri de içermektedir (OECD, 2024).

### **2.1. Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada**

Amerika Birleşik Devletleri’nde gayrimenkul vergilendirmesi, federal, eyalet ve yerel düzeylerde uygulanan çok katmanlı bir vergi sistemi çerçevesinde yürütülmektedir. Federal vergilerin ülke genelinde yeknesak şekilde uygulanmasına karşılık, eyalet ve yerel vergilerin önemli ölçüde

farklılaşması, gayrimenkul üzerindeki toplam vergi yükünün bölgesel olarak değişmesine yol açmaktadır (Dla Piper, 2025b). Federal düzeyde, gayrimenkulün mülkiyeti ve işletilmesinden elde edilen net gelirler olağan gelir kapsamında değerlendirilmekte; kurumlar açısından %21 oranında kurumlar vergisine, bireyler açısından ise artan oranlı gelir vergisine tabi tutulmakta ve üst dilimde %37'ye kadar ulaşabilmektedir. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirler ve sermaye kazançları, belirli eşiklerin aşılması hâlinde Net Yatırım Geliri Vergisi (NIIT) kapsamında ek %3,8 oranında vergilendirilebilmektedir (PwC, 2024; Dla Piper, 2025b)

Sürekli vergilendirme bakımından ABD'de sistemin ayırt edici unsuru, yerel düzeyde uygulanan "ad valorem" emlak vergileridir. Taşınmazın takdir edilen değerine dayalı olarak alınan bu vergiler, eyalet ve yerel yönetimlerin en istikrarlı gelir kaynaklarından birini oluşturmaktadır. Bununla birlikte PwC (2024) raporu, 2024/2025 dönemi itibarıyla ABD'de özellikle kurumlar vergisi rejimi ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (REIT) yapılarının geleceğine ilişkin belirsizliklerin, gayrimenkul yatırımcıları açısından önemli bir risk unsuru oluşturduğunu vurgulamaktadır.

Kanada'da ise gayrimenkule ilişkin sürekli vergilendirme, ABD'den farklı olarak, konut piyasasına yönelik davranışsal vergiler yoluyla belirginleşmektedir. Özellikle yabancı veya yerleşik olmayan mülkiyete konu, boş ya da az kullanılan konutlara uygulanan "Underused Housing Tax" (%1) ve bazı eyaletlerde yürürlükte olan ek boş konut vergileri, konut arzını artırmaya ve spekülatif talebi sınırlamaya yönelik politika araçları olarak öne çıkmaktadır. Bu yönüyle Kanada'nın gayrimenkul vergilendirme yaklaşımı, mali amaçların yanı sıra sosyal ve konut politikası hedeflerini de güçlü biçimde yansıtmaktadır (PwC, 2024).

Kanada'da gayrimenkulün sermaye varlığı (capital property) olarak elde tutulması hâlinde, satıştan doğan sermaye kazancının %50'si vergilendirilebilir gelir olarak kabul edilmektedir. Vergilendirilebilir sermaye kazancı, satış bedelinden taşınmazın düzeltilmiş maliyet bedelinin (Adjusted Cost Base-ACB) ve satışa ilişkin makul giderlerin düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Taşınmazın amortismanına tabi bir unsuru içermesi durumunda, daha önce indirilen amortisman tutarına isabet eden kazanç kısmı tamamı üzerinden vergilendirilmektedir. Buna karşılık, gayrimenkulün ticari amaçla elde tutulması hâlinde satıştan doğan kazançların tamamı olağan gelir olarak vergilendirilmektedir (DLA Piper, 2025d). Bu yapı, Kanada vergi sisteminin yatırım ve ticari faaliyet ayrımını gayrimenkul özelinde açık biçimde ortaya koyduğunu göstermektedir.

## 2.2. Almanya

Almanya'da gayrimenkul vergilendirmesi bakımından en önemli gelişme, emlak vergisi (Grundsteuer) reformudur. Bu reform kapsamında, emlak vergisi, belediyeler tarafından taşınmazın takdir edilen vergisel değeri esas alınarak yıllık olarak tahsil edilmekte ve verginin mükellefi taşınmazın fiili maliki olmaktadır. Vergi matrahının belirlenmesinde yapının türü, yaşı ve kullanım amacı gibi unsurlar dikkate alınmaktadır. Son reform süreciyle

birlikte, çoğu eyalet federal modeli benimserken; Bavyera, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen ve Aşağı Saksonya gibi bazı eyaletler kendi emlak vergisi sistemlerini uygulamaya koymuş ve bu durum eyaletler arasında farklı vergilendirme sonuçlarının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Ayrıca, belediyelere tanınan çarpan belirleme yetkisi, emlak vergisi yükünün yerel düzeyde önemli ölçüde değişkenlik göstermesine yol açmaktadır (Dla Piper, 2025e).

Taşınmaz değerlerinin piyasa değerlerine yaklaştırılması amacıyla yapılan bu reformun, 2025 itibarıyla fiilen uygulanmaya başlanması öngörülmektedir. İmar edilebilir olmasına rağmen boş tutulan arsalar için daha yüksek oranlı “Grundsteuer C” uygulanmasına imkân tanınarak, arsa spekülasyonunun caydırılması ve konut üretiminin teşvik edilmesi amaçlanmıştır (PwC, 2024; Dla Piper, 2025e). Bunun yanı sıra, eyaletler tarafından belirlenen ve %6,5’e kadar çıkabilen gayrimenkul devir vergisi oranları, Almanya’da işlem vergilerinin de önemli bir ağırlığa sahip olduğunu göstermektedir (PwC, 2024). Bu çerçevede Almanya’da gayrimenkul vergilendirme sistemi, yıllık değer esaslı vergiler ile işlem anında alınan vergilerin birlikte uygulandığı, vergi yükünün hem mülkiyetin elde tutulması hem de el değiştirmesi aşamalarına yayıldığı bir yapı sergilemektedir. Gayrimenkul vergilendirmesinde işlem vergileri (RETT) güçlü olup, buna karşılık yıllık emlak vergisinin son reformlarla birlikte arazi kullanımını yönlendiren bir politika aracı hâline getirilmiştir.

### **2.3. Birleşik Krallık**

Ülkede gayrimenkul satışından doğan kazançlar, genel olarak Sermaye Kazancı Vergisi (Capital Gains Tax - CGT) kapsamına girmektedir. Vergi, taşınmazın satış bedeli ile edinim maliyeti arasındaki fark üzerinden hesaplanmakta olup, ana ikametgâh olarak kullanılan konutlar belirli koşullar altında Private Residence Relief kapsamında vergiden istisna edilebilmektedir. Ana konut dışındaki konut ve ticari taşınmaz satışları ise CGT’ye tabidir. Gayrimenkul satışından doğan verginin, satışın tamamlanmasını takiben 60 gün içinde beyan edilmesi ve ödenmesi gerekmektedir. Bu yükümlülük, Birleşik Krallık’ta yerleşik olmayan kişilerin gerçekleştirdiği satışlar için de geçerlidir (HM Government, 2025).

Gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri ise kurumlar vergisi kapsamında vergilendirilmekte olup, 2024 itibarıyla ana oran %25’tir. Vergi sisteminde özellikle zarar mahsubuna getirilen sınırlamalar ve gayrimenkul ağırlıklı şirketlerin elden çıkarılmasına ilişkin kurallar öne çıkmaktadır. Sürekli vergilendirme bakımından sistem, yıllık vergilerden ziyade gelir vergisi ve sermaye kazancı üzerinden şekillenmektedir (PwC, 2024). Bu çerçevede Birleşik Krallık’ta gayrimenkul vergilendirme rejiminin, mülkiyetin elde tutulması süresince yıllık emlak vergilerinden ziyade, taşınmazdan elde edilen kira gelirleri ile elden çıkarma aşamasında doğan sermaye kazançları üzerinden yoğunlaştığı görülmektedir. Gayrimenkulden sağlanan kira gelirlerinin net esasına göre vergilendirilmesi ve gider indirimleri ile amortisman uygulamalarına izin verilmesi, sistemin yatırımın getirisi

üzerinden vergilendirmeyi esas aldığını göstermektedir (Dla Piper, 2025c). Buna karşılık, gayrimenkul mülkiyetine dayalı servet vergilerinin sınırlı bir rol oynaması, Birleşik Krallık'ı yıllık emlak vergilerinin güçlü olduğu ülkelerden ayırmakta; vergisel yükün ağırlıklı olarak gelir ve işlem aşamalarında ortaya çıktığı bir modeli işaret etmektedir.

#### 2.4. Hollanda

Hollanda'da gayrimenkul vergilendirmesi, taşınmazın edinimi, elde tutulması ve elden çıkarılması aşamalarında farklı vergi türleri aracılığıyla uygulanmaktadır. Gayrimenkulün hukuki ve/veya ekonomik mülkiyetinin devri, gayrimenkul devir vergisine (Real Estate Transfer Tax - RETT) tabi olup, vergi yükümlülüğü kural olarak alıcıya aittir (Dentons, 2025).

İkamet amaçlı kullanılacak konutların ediniminde %2 oranında uygulanmakta ve bu kapsam konuta bağlı bahçe, garaj ve müştemilatları da içermektedir; indirimli orandan yararlanabilmek için alıcının taşınmazı kendi ikameti amacıyla kullanacağını tapu devri sırasında beyan etmesi gerekmektedir. Ayrıca 18–35 yaş aralığında olup ilk konutunu edinen bireyler için, belirli bir bedel sınırının altında kalmak kaydıyla tek seferlik %0 oranlı vergi muafiyeti öngörülmüş olup bu sınır 2025 yılı için 525.000 avro, 2026 yılı için ise 555.000 avro olarak belirlenmiştir. Buna karşılık ticari taşınmazlar, ikinci konutlar, arsalar ve karma kullanımlı taşınmazların ediniminde %10,4 oranı uygulanmakta, gayrimenkul sahibi şirketlerin hisselerinin edinimi yoluyla dolaylı mülkiyet kazanılması durumunda ise %4 oranında vergi alınmaktadır; bununla birlikte konut arzını desteklemek amacıyla ana ikametgâh olarak kullanılmayan konutlar için geçerli olan %10,4'lük oranın 1 Ocak 2026 itibarıyla %8'e düşürülmesi planlanmaktadır (Government of the Netherlands, 2025).

Hollanda'da gayrimenkul sahipleri, taşınmazın piyasa değerini yansıtan WOZ (Waardering Onroerende Zaken) değeri esas alınarak belediyeler tarafından alınan yıllık emlak vergisine ve çeşitli yerel vergilere tabidir. Kira gelirleri ile gayrimenkul satışından doğan sermaye kazançları, kurumlar açısından kurumlar vergisi kapsamında vergilendirilmekte; ancak gayrimenkul gelirleri veya sermaye kazançları üzerinden genel bir stopaj vergisi uygulanmamaktadır (Dentons, 2025). Gayrimenkule ilişkin sürekli vergilendirme, yıllık vergilerle birlikte gayrimenkul devir vergisi (RETT) oranlarında yapılan ve planlanan değişikliklerle birlikte ele alınmaktadır. PwC raporunda, özellikle yatırım amaçlı konutlarda uygulanacak gayrimenkul devir vergisi oranlarının düşürülmesine yönelik düzenlemeler ile KDV'ye ilişkin düzeltme (revizyon) sürelerinde öngörülen değişiklikler ön plana çıkmaktadır. Bu durum, Hollanda'nın gayrimenkul piyasasında vergisel teşvik ve denge arayışını yansıtmaktadır (PwC, 2024).

#### 2.5. Danimarka

Danimarka'da gayrimenkul yatırımlarına ilişkin vergilendirme, kurumlar vergisi, sermaye kazancı vergisi, yıllık emlak vergisi ve katma değer vergisi çerçevesinde şekillenmektedir. Danimarka'da yerleşik şirketler ile Danimarka'da şube veya temsilcilik aracılığıyla faaliyette bulunan yabancı

şirketler, %28 oranında standart kurumlar vergisine tabidir. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin olarak belirli koşullar altında vergi amortismanı uygulanabilmektedir (Deloitte, 2025). Gayrimenkul mülkiyeti, yıllık esaslara dayanan çeşitli vergilere tabi tutulmaktadır. Bu kapsamda taşınmazlar, öncelikle belediyeler tarafından alınan arsa vergisine (Grundskyld) tabidir. Arsa vergisi, taşınmazın bulunduğu belediyeye bağlı olarak değişmekte olup, arsa değerinin %80’i üzerinden hesaplanmakta ve oranlar azami %3’e kadar çıkabilmektedir (Dla Piper, 2025a).

Yıllık emlak vergisi, arsa dâhil olmak üzere taşınmazın toplam değeri üzerinden hesaplanmakta olup, oranlar taşınmazın bulunduğu bölgeye göre değişmekte ve azami %2,4’e kadar çıkabilmektedir. Ödenen emlak vergisi, kurumlar vergisi matrahının tespitinde indirilebilir bir gider olarak kabul edilmektedir. Buna karşılık Danimarka’da gayrimenkul devir vergisi veya tapu harcı niteliğinde bir vergi bulunmamaktadır (Deloitte, 2025).

Danimarka’da gayrimenkul vergilendirme sistemi, taşınmazların Danimarka Mülkiyet Değerleme Kurumu (Vurderingsstyrelsen) tarafından iki yılda bir belirlenen değerleri esas alınarak yapılandırılmaktadır (Dla Piper, 2025a). Vergi matrahının belirlenmesinde, arsa ve yapı değerleri ayrı ayrı dikkate alınmakta; bu değerler hem taşınmaz değeri vergisi hem de arsa vergisinin hesaplanmasında kullanılmaktadır. Ancak 2011 yılından itibaren yeni ve otomatik bir değerlendirme sisteminin geliştirilmesi sürecinde yaşanan teknik ve yönetsel sorunlar nedeniyle düzenli ve güncel değerlemelerin yapılamadığı görülmektedir. Bu durum, mülkiyet vergilerinin doğruluğu ve öngörülebilirliği açısından önemli tartışmalara yol açmıştır (Overgaard ve Ladefoged, 2023).

Değerleme sürecindeki bu yapısal dönüşümle eş zamanlı olarak, Danimarka’da gayrimenkul vergilendirme rejimi 1 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe giren yeni Mülkiyet Vergisi Kanunu (Ejendomsskatteloven) ile kapsamlı bir reform sürecine girmiştir. Yeni düzenleme ile birlikte, 2024 yılından itibaren mülkiyet vergilerinin daha güncel ve piyasa koşullarına yakın değerlemeler üzerinden hesaplanması amaçlanmıştır. Reform kapsamında vergi oranları düşürülmüş; buna karşılık, değer artışlarından kaynaklanabilecek ani ve yüksek vergi yüklerini sınırlamak amacıyla çeşitli dengeleyici ve koruyucu mekanizmalar öngörülmüştür. Bu çerçevede konutlara uygulanan taşınmaz değeri vergisi oranı düşürülürken, belirli eşik değerlerin üzerindeki taşınmazlar için kademeli bir yapı benimsenmiştir (Overgaard ve Ladefoged, 2023). Diğer taraftan, ticari faaliyetlerde kullanılan taşınmazlar (ofisler, mağazalar, oteller, fabrikalar ve benzeri) ayrıca belediyeler tarafından alınabilen ek bir belediye vergisine (Dækningsafgift) tabi olabilmektedir. Bu vergi, arsa değerinin %80’i üzerinden hesaplanmakta ve genel kural olarak %1’e kadar uygulanabilmektedir. Ancak 2028 yılına kadar bazı belediyelerde bu oran daha yüksek belirlenebilmektedir. Söz konusu ek vergi, özellikle büyük şehirler ve çevresindeki belediyelerde uygulanmakta olup, ticari taşınmazların yol, altyapı, otopark ve itfaiye gibi

belediye hizmetleri üzerindeki maliyetlerini karşılamayı amaçlamaktadır (Dla Piper, 2025a).

Katma değer vergisi açısından, yalnızca kiralama amacıyla kullanılan Danimarka'daki gayrimenkuller için KDV mükellefiyeti kural olarak isteğe bağlıdır. Ancak gayrimenkul kiralamasının dışında başka ticari faaliyetlerin yürütülmesi hâlinde KDV mükellefiyeti zorunlu hâle gelmektedir. Danimarka'da standart KDV oranı %25 olup, taşınmaz alımları genel olarak KDV'den istisna edilmiştir; buna karşın taşınmazla bağlantılı maliyetlerin KDV durumu işlem bazında değerlendirilmektedir (Deloitte, 2025).

Danimarka'da gayrimenkul vergilendirmesi, büyük ölçüde arsa değerine dayalı yıllık vergiler üzerinden kurgulanmıştır. Belediyeler tarafından alınan arsa vergisi (Grundskyld) ve ticari taşınmazlar için uygulanabilen ek belediye vergisi (Dækningssafgift), yerel yönetim finansmanında merkezi bir rol oynamaktadır. Buna karşılık, Danimarka'da gayrimenkul devir vergisinin bulunmaması, sistemi işlem vergilerinden ziyade sürekli vergilere dayalı bir model olarak öne çıkarmaktadır (PwC, 2024). Genel olarak değerlendirildiğinde, Danimarka'da gerçekleştirilen bu reformlar, gayrimenkul vergilendirmesinin piyasa değerleriyle uyumunu artırmayı, vergi adaletini güçlendirmeyi ve değerlendirme sistemine duyulan güveni yeniden tesis etmeyi hedefleyen yapısal bir dönüşüm olarak öne çıkmaktadır.

## 2.6. Türkiye

Türkiye'de gayrimenkul vergilendirmesi, ağırlıklı olarak edinim ve elden çıkarma aşamasında alınan harçlar ve değer artış kazancı vergisi ile yıllık emlak vergisi olarak şekillenmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin devri sırasında uygulanan tapu harcı ve özellikle konut teslimlerinde geçerli olan katma değer vergisi (KDV) oranları, gayrimenkul işlemlerinde önemli bir vergi yükü oluşturmaktadır. Tapu harcı, yasal olarak alıcı ve satıcıdan ayrı ayrı alınmakla birlikte, uygulamada çoğunlukla alıcı üzerinde yoğunlaşmakta ve işlem maliyetlerini artıran temel unsurlardan biri hâline gelmektedir. KDV ise taşınmazın niteliğine, büyüklüğüne ve bulunduğu bölgeye bağlı olarak farklı oranlarda uygulanmakta; bu durum gayrimenkul piyasasında vergisel karmaşıklığı artırmaktadır (PwC, 2024; Gelir İdaresi Başkanlığı, 2025). Buna karşılık, gayrimenkulün elde tutulması sürecinde uygulanan yıllık emlak vergisinin gerek oranları, gerekse vergi matrahının belirlenme yöntemi itibarıyla sınırlı bir mali etkiye sahip olduğu görülmektedir.

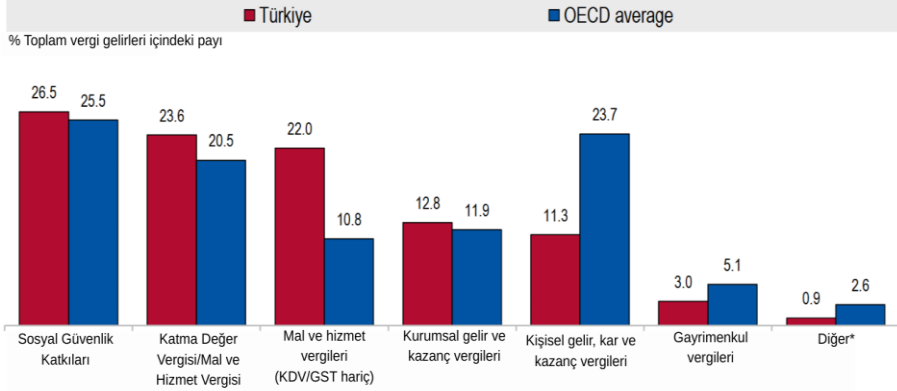
Türkiye'de emlak vergisi, bina, arsa ve araziler üzerinden belediyeler tarafından alınan yıllık bir servet vergisidir. Verginin matrahı, taşınmazın vergi değeri olup bu değer, arsa ve araziler için birim değerler; binalar için ise inşaat maliyetleri ile arsa payı değeri esas alınarak belirlenmektedir. Arsa ve arazilerin takdir komisyonlarınca belirlenen ve kesinleşen asgari ölçüdeki birim değerlerinin piyasa değerlerinin çok altında kaldığı bilinmektedir. Farklı il ve ilçelerde arsa ve arazi vergi değerinin piyasa değerine oranının %20 ila %40 arasında değişim gösterdiği ve sadece 2014 yılı için Sincan İlçesinde takdir edilen arsa vergi değerlerinin bile taşınmazın piyasa değerlerinin mahallelere göre %35 ila %60 arasında değiştiği ve önceki yıllardaki emlak

vergi değerlerinden çok düşük olması nedeniyle 2014 yılı değerlerinin de piyasa değerlerinin altında kalmasının normal olduğu ve çok yüksek artışın ortaya çıkmaması için emlak vergisine esas arsa değerlerinin orta vadede düzeltilmesi gerektiği vurgulanmıştır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2014, Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2017). Emlak vergisine esas vergi değerini sadece emlak vergisi matrahı olarak değerlendirmek hatalı bir yaklaşım olacağından, gelecek yıllarda bütün belediyelerde emlak vergi değerinin bağımsız bir kurum/kurul tarafından takdir edilmesi ve özellikle taşınma alım-satımında harç oranlarının da en azından mevcut oranların ¼’ü seviyesine çekilmesi halinde, belediye ve tapu müdürlüklerinin vergi ve harç gelirlerinin asgari iki katına çıkacağı ve özellikle belediyelerde emlak vergisi gelirlerinin artırılmasının mümkün olacağı gözlenmektedir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2014; Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2019).

Emlak vergisi oranları taşınmazın türüne göre değişmekte, büyükşehir belediyesi sınırları içinde iki kat artırımlı uygulanmaktadır. Vergi, mükellefiyetin başlamasını izleyen yıldan itibaren her yıl iki eşit taksitte tahsil edilmekte; mükellefi ise taşınmazın maliki veya intifa hakkı sahibi, bunlarda da yoksa taşınmaza malik gibi tasarruf edendir (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2025). Genel olarak düşük oranlı ve piyasa değerlerinden uzak bir matraha dayanması nedeniyle, emlak vergisinin Türkiye’de gayrimenkul vergilendirme sistemi içindeki mali etkisi sınırlı kalmaktadır.

OECD Revenue Statistics verilerine göre, Türkiye’nin vergi yapısı OECD ortalamasıyla karşılaştırıldığında; gayrimenkul vergilerinin (taxes on property) toplam vergi gelirleri içindeki payının görece düşük kaldığı görülmektedir. Türkiye’de mülkiyet üzerinden alınan vergilerin toplam vergi gelirleri içindeki payı 2023 yılı verilerine göre %3,0 düzeyinde olup, bu oran OECD ortalamasının (%5,1) belirgin şekilde altındadır (Şekil 1). Buna karşılık, Türkiye’de mal ve hizmetler üzerinden alınan vergiler ile kurum kazançları ve sosyal güvenlik primlerinin vergi yapısı içinde daha yüksek bir ağırlığa sahip olduğu dikkat çekmektedir. Bu durum, Türkiye’de vergi sisteminin taşınmazların elde tutulmasına dayalı yıllık vergilerden ziyade, dolaylı vergiler ve işlem aşamasında alınan vergiler üzerine kurulu olduğunu ortaya koymaktadır (OECD, 2025).

## Şekil 1: Türkiye ile OECD Ülkelerinin Ortalama Vergi Gelirleri Karşılaştırması



Türkiye’de gayrimenkulün elden çıkarılmasından doğan kazançlar bakımından ise değer artış kazancı vergisi uygulanmaktadır. Ancak bu vergilendirme, belirli istisnalar ve süre şartları nedeniyle sınırlı bir kapsama sahiptir. Özellikle konutların belirli bir süre elde tutulmasının ardından satışında vergi yükümlülüğünün ortadan kalkması, sermaye kazançları üzerinden alınan vergilerin etkinliğini azaltmaktadır (Gelir İdaresi Başkanlığı, 2025). Bu yönüyle Türkiye’de gayrimenkulden doğan kazançların vergilendirilmesi; Birleşik Krallık, Kanada ve ABD gibi ülkelerde benimsenen daha sistematik sermaye kazancı vergisi uygulamalarından ayrılmaktadır.

Türkiye’de genel yönetim bütçe gelirlerinin ekonomik sınıflandırılması tablosuna bakıldığında; gayrimenkuller üzerinden veya gayrimenkullere dayalı olarak alınan vergilerin ilgililerce değerlendirilmesine olanak sağlayacak verilerin istatistiklere yansımadağı görülmektedir. Özellikle, gayrimenkul sermaye iradı, değer artış kazancı ve taşınmazlara isabet eden veraset ve intikal vergisinin bu tabloda yer almadığı tespit edilmiştir. Buna göre 2024 yılı için vergi gelirleri, toplam bütçe gelirlerinin %55,68’sini oluşturmaktadır. Gayrimenkullerden doğrudan alınan vergilerin toplam vergi gelirleri içindeki payının ise %0,58 oranıyla oldukça düşük düzeyde kaldığı açıkça dikkati çekmektedir (Tablo 2). Artan ticari, endüstriyel ve özellikli gayrimenkul yatırımlarına karşın, vergi matrahının rasyonel olarak tespit edilememesi nedeniyle gayrimenkul üzerinden alınan vergi gelirlerinin artırılması ve servetin adil olarak vergilenmesinde önemli bir ilerleme kaydedilememiş ve sektöründe kayıt dışılık yaygınlığını korumaktadır.

**Tablo 2: Genel Yönetim Bütçe Gelirlerinin Ekonomik Sınıflandırılması (2024)**

				(Bin TL)
0	0	0	Bütçe Gelirleri	12.603.388.295
1	0	0	Vergi Gelirleri	7.395.898.672
1	1	0	Gelir, Kar ve Sermaye Kazançları Üz. Al. Ver	2.417.880.628
1	1	1	Gelir Vergisi	1.527.664.798
1	1	1	Beyana Dayanan Gelir Vergisi	72.084.562
1	1	1	Basit Usulde Gelir Vergisi	25.833
1	1	1	Gelir Vergisi Tevkifatı	1.426.698.817
1	1	1	Gelir Geçici Vergisi	28.855.586
1	1	2	Kurumlar Vergisi	890.215.830
1	1	2	Beyana Dayanan Kurumlar Vergisi	270.088.157
1	1	2	Kurumlar Vergisi Tevkifatı	3.243.732
1	1	2	Kurumlar Geçici Vergisi	615.126.760
1	1	2	7440 Sayılı Kanununun 10/27. Maddesi Uyarınca Tahsil Edilen Ek Vergi	1.757.181
1	2	0	Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler	121.891.656
1	2	1	Veraset ve İntikal Vergisi	6.440.106
1	2	2	Motorlu Taşıtlar Vergisi	72.490.661
1	2	9	Mülkiyet Üzerinden Alınan Diğer Vergiler	42.960.889
1	2	9	Değerli Konut Vergisi	83.126
1	2	9	Bina Vergisi	32.042.658
1	2	9	Arsa Vergisi	10.378.086
1	2	9	Arazi Vergisi	435.891
1	2	9	Çevre Temizlik Vergisi	21.128
1	3	0	Dahilde Alınan Mal ve Hizmet Vergileri	2.907.098.449
1	4	0	Uluslararası Ticaret ve Muamelelerden Al. Ver.	1.565.223.641
1	6	0	Harçlar	234.990.935
1	6	4	Tapu Harçları	98.797.437
1	9	0	Başka Yerde Sınıflandırılmayan Vergiler	986.447
2	0	0	Sosyal Güvenlik Gelirleri	2.864.336.329
3	0	0	Teşebbüs ve Mülkiyet Geliri	526.558.011
4	0	0	Alınan Bağışlar ve Yardımlar ile Özel Gelirler	237.438.741
5	0	0	Faizler, Paylar ve Cezalar	1.439.703.967
6	0	0	Sermaye Gelirleri	121.355.802
8	0	0	Alacaklardan Tahsilat	18.096.772

**Kaynak:** Hazine ve Maliye Bakanlığı, <https://muhasabat.hmb.gov.tr/mahalli-idareler-alt-sektoru-mali-istatistikleri>, 2025.

Yerel yönetimlerin öz gelir ve toplam gelirleri içinde emlak vergisinin payı düşük düzeyde olması ile gayrimenkulden alınan diğer vergi ve harçların da kamu gelirleri içindeki payının düşük düzeyde kaldığı saptanmıştır (Töremen 2023, Hazine ve Maliye Bakanlığı, 2025). Mülkiyet üzerinden alınan vergilerin konusu oluşturan gayrimenkuller ve gayrimenkullere dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarının GSYH içindeki payının artırılmasına ilişkin yaklaşımların geliştirilmesi önemli görülmektedir. Gayrimenkullerin ve gayrimenkule dayalı ekonomik unsurların değerlerinin gerçeğe uygun (veya makul) tespiti ve vergileme işleminin piyasa değerinin tespitine dayalı olarak yürütülmesinin kamu gelirlerinin artışına önemli ölçüde katkı sağlayacağı açıktır. Emlak vergisi amaçlı gayrimenkul değerlemede otomatik değerlendirme modeli genellikle toplu değerlendirme veya vergi/teminat amaçlı işlemlerde farklı ülkelerde uygulanmaktadır. Taşınmaz verilerinin kalitesi, şeffaflık ve algoritma doğruluğu gibi faktörler büyük önem taşımaktadır. Bu alanda öne çıkan ülkeler arasında; Birleşik Krallık (VOA), Litvanya (AVM ve computer assisted mass appraisal (CAMA)), Danimarka (makine öğrenme ve AVM), ABD ve Kanada (AVM) yer almaktadır. Diğer yandan farklı ülkelerde vergi ve tapu işlemlerine esas değer tespitine yönelik uygulamalar büyük ölçüde farklı göstermektedir. Örneğin, Türkiye’de yabancıların vatandaşlık edinimi ve ipotek işlemleri için değerlendirme raporu alınması zorunlu iken, bazı ülkelerde yalnızca belirli tür işlemlerde (vergi, yatırım, şirket alımı, miras gibi) değerlendirme raporu alınması gerekli olmaktadır. Bununla birlikte birçok ülkede tapu işlemleri ve vergilemede “zorunlu değerlendirme raporu” konusu açıkça düzenlenmemiş olmasına karşın, vergiye esas değer ile tapu işlemlerine esas değer piyasa değerine oldukça yakın olduğu açıkça dikkati çekmektedir.

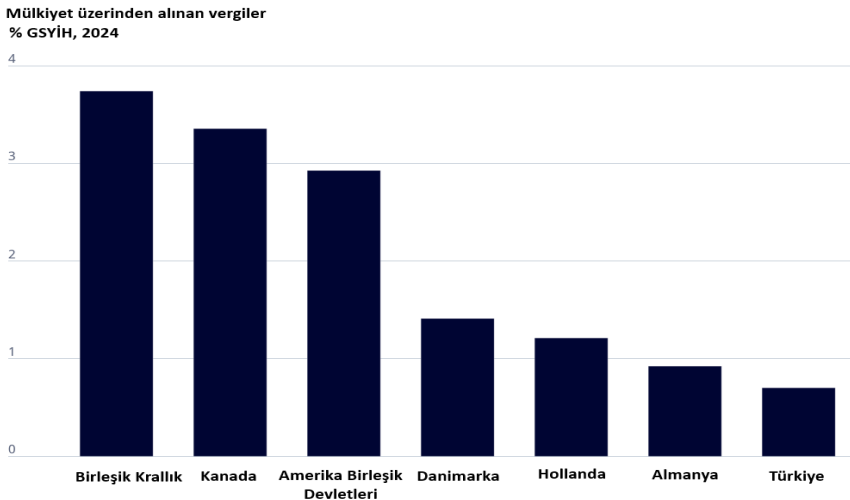
Türkiye’de artan kentleşme, dönüşüm ve gelişim projeleri ile artan ticari taşınmaz yatırımlarına rağmen, emlak vergisi gelirinin çok düşük düzeyde kalmasının esas nedeninin emlak vergisi matrahı ile taşınmazların sınıflama sorunları olduğu açıktır. Genel olarak taşınmaz değerlendirme sorunları ve özel olarak emlak vergi değerinin takdiri ile taşınmazların cinslerinin arazi, arsa ve bina olarak tanımlanmasından yaşanan sorunların taşınmazlardan alınan vergi ve harçların verimliliğini azalttığı ve vergilemede adaleti bozucu etki yaptığı, mevcut yasal düzenlemeler ile takdir edilen ve kesinleşen vergiye esas taşınmaz değerlerinin piyasa değerlerinden büyük ölçüde farklılık gösterdiği gözlenmektedir (Hacıköylü ve Heper, 2010). Taşınmazlar üzerindeki vergilerin yerel yönetimler için önemli bir finansman kaynağı olduğu düşünüldüğü zamanda (Bird ve Slack, 2002), emlak vergisine esas taşınmaz değerlendirme sisteminin yeniden gözden geçirilmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. İl ve ilçe ölçeğinde emlak vergisi değerinin takdirine ilişkin rasyonel sonuçların elde edilmesi için coğrafi bilgi sistemlerine dayalı olarak arazi, arsa ve yapıların piyasa ve gelir değerlerinin takdir edilmesi, işlemlerin standardize edilebilmesi için geçerli kapitalizasyon oranları ve çarpan katsayılarının tespit ve ilan edilmesi, ticari taşınmazların gelire dayalı değerlendirilmesi, muafiyet ve istisna uygulamasının kapsamının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2017).

### 3. Tartışma

Gayrimenkule ilişkin sürekli vergilendirme uygulamaları, ülkelerin mali yapıları, yerel yönetimlerin finansman ihtiyaçları ve konut politikaları doğrultusunda önemli farklılıklar göstermektedir. Birleşik Krallık, Kanada, Amerika Birleşik Devletleri, Danimarka, Hollanda, Almanya ve Türkiye örnekleri incelendiğinde bu farklılık açıkça görülmektedir:

OECD üyesi seçili ülkelerde mülkiyet üzerinden alınan vergilerin gayrisafi yurt içi hasılaya (GSYH) oranı incelenmiştir (Şekil 2). Mülkiyet üzerinden alınan vergileri; kamu kesiminin tümünü kapsayacak şekilde (merkezi yönetim, yerel yönetimler ve sosyal güvenlik kuruluşları dâhil) ele alınmakta ve bu vergilerin GSYH’ye oranı önemli bir ölçüt olmaktadır (OECD, 2024). Grafik incelendiğinde, mülkiyet vergilerinin GSYH içindeki payının ülkeler arasında belirgin farklılıklar gösterdiği görülmektedir. Birleşik Krallık, yaklaşık %3,74 ile incelenen ülkeler arasında en yüksek orana sahipken, Kanada ve Amerika Birleşik Devletleri de görece yüksek oranlarıyla dikkat çekmektedir. Buna karşılık Türkiye, yaklaşık %0,70 düzeyiyle karşılaştırmaya dâhil edilen ülkeler arasında en düşük oranlardan birine sahiptir. Bu durum, Türkiye’de mülkiyet üzerinden alınan vergilerin kamu gelirleri içerisindeki payının oldukça sınırlı olduğunu göstermektedir. Bu farklılaşma, yalnızca vergi oranlarıyla değil; aynı zamanda vergi matrahının belirlenme biçimi, taşınmaz değerlendirme sistemlerinin güncelliği, yerel yönetimlerin mali özerkliği ve mülkiyet vergilerinin politika aracı olarak kullanım düzeyi ile yakından ilişkilidir. Özellikle Birleşik Krallık ve ABD gibi ülkelerde mülkiyet vergilerinin yerel yönetimlerin temel gelir kaynakları arasında yer alması, bu vergilerin GSYH içindeki payını artırmaktadır.

#### Şekil 2: Seçili OECD Ülkelerinde Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergilerin GSYH’ye Oranı (2024)



Kaynak: OECD, 2024

Türkiye’de ise emlak vergisi başta olmak üzere mülkiyet vergilerinin düşük matrahlar üzerinden hesaplanması ve sınırlı güncellenmesi, söz konusu oranın görece düşük kalmasına yol açmaktadır. Türkiye’nin mülkiyet vergilendirmesinin hem gelir yaratma kapasitesi hem de yeniden dağıtım ve düzenleme işlevi açısından OECD ülkelerinin önemli bir bölümünden ayrıştığı görülmektedir. Bu durum, gayrimenkul vergilendirme sisteminin etkinliği ve reform ihtiyacı açısından önemli bir karşılaştırmalı zemin sunmaktadır.

ABD ve Danimarka gibi ülkelerde, gayrimenkul vergilendirmesinin ağırlıklı olarak taşınmazların elde tutulmasına dayalı yıllık ve değer esaslı vergiler üzerinden kurgulandığı ve bu vergilerin yerel yönetimlerin temel ve istikrarlı gelir kaynakları arasında yer aldığı dikkati çekmektedir. Bu ülkelerde, piyasa değerine dayalı ve düzenli aralıklarla güncellenen gayrimenkul değerleri; mülkiyet vergilerinin hem mali hem de düzenleyici işlevini güçlendirmektedir. Birleşik Krallık’ta ise yıllık emlak vergilerinin görece sınırlı rol oynadığı, buna karşılık gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri ile elden çıkarma aşamasında doğan sermaye kazançlarının vergilendirilmesinin ön plana çıktığı görülmektedir. Bu yapı, vergisel yükün mülkiyetin elde tutulmasından ziyade, gelir ve işlem aşamalarında yoğunlaştığı bir modeli işaret etmektedir.

Kanada ve Almanya örnekleri, gayrimenkul vergilendirmesinin yalnızca gelir yaratma amacıyla değil, aynı zamanda konut piyasasını yönlendirmeye yönelik bir politika aracı olarak da kullanıldığını göstermektedir. Kanada’da boş veya az kullanılan konutlara uygulanan vergiler ile Almanya’da Grundsteuer reformu kapsamında geliştirilen ve arsa spekülasyonunu caydırmayı hedefleyen düzenlemeler, değer esaslı vergilerin davranışsal etkilerinin giderek önem kazandığını ortaya koymaktadır. Bu ülkelerde değerlendirme sistemlerindeki kurumsal güçlenme ve piyasa değerine yakınlaştırma çabaları, vergisel adalet ve piyasa şeffaflığı açısından belirleyici bir unsur hâline gelmiştir.

Açıklanan çerçevede Türkiye’nin konumu belirgin biçimde ayrılmaktadır. OECD verileri, Türkiye’de mülkiyet üzerinden alınan vergilerin toplam vergi gelirleri ve GSYH içindeki payının, incelenen ülkeler arasında en düşük seviyelerde kaldığını göstermektedir. Buna karşılık, mal ve hizmetler üzerinden alınan dolaylı vergiler ile işlem anında tahsil edilen tapu harcı ve KDV gibi vergilerin vergi yapısı içindeki ağırlığı dikkat çekmektedir. Bu durum, Türkiye’de gayrimenkul vergilendirme sisteminin, taşınmazların elde tutulmasına dayalı sürekli vergilerden ziyade, edinim ve elden çıkarma aşamalarında yoğunlaşan bir yapı sergilediğini ortaya koymaktadır.

Vergi yükünün büyük ölçüde işlem aşamasında yoğunlaşması, gayrimenkul piyasasında mülkiyetin el değiştirmesini maliyetli hâle getirirken; taşınmazların elde tutulmasına yönelik yönlendirici ve davranışsal vergisel mekanizmaların sınırlı kalmasına yol açmaktadır. Ayrıca vergiye esas değerlerin piyasa değerlerinden önemli ölçüde sapsması, emlak vergisinin hem gelir yaratma kapasitesini hem de yeniden dağıtım ve düzenleme işlevini

zayıflatmaktadır. Bu yönüyle Türkiye örneği, değerlendirme sisteminin idari yapısı ile gayrimenkul vergilendirmesinin etkinliği arasındaki ilişkinin açık biçimde gözlemlenebildiği bir vaka sunmaktadır. Küresel eğilimlere uygun olarak servet ve özellikle gayrimenkullerin rasyonel vergilendirilmesi ve kamu geliri kayıplarının asgari düzeye çekilebilmesi için; vergi amaçlı değerlendirme sisteminin ABD, Hollanda ve Birleşik Krallık örneklerindeki gibi bir kurumsal yapıya dönüştürülmesi, değerlendirme çalışmasının her iki yılda bir yeniden yapılması, değerlendirme işlemi için uluslararası değerlendirme standartları (IVS) ve toplu değerlendirme standartlarının (IAAO ve TEGoVA) içselleştirilmesi, vergiye esas değer tespiti için veri altyapısının kurulması ve öncelikle bağımsız değerlendirme hizmeti alınarak il ve ilçe düzeylerinde veri altyapısının güçlendirilmesi ve bu amaçla ilerleyen yıllarda coğrafi bilgi sistemleri altlığına dayanan otomatik değerlendirme modellerinden faydalanılması ve her yıl veri değerleri kesinleştirilmeden önce yerel piyasa düzeylerinde saha kontrollerinin yapılmasına odaklanılması zorunlu görülmektedir.

### **Değerlendirme ve Sonuç**

Çalışma bulguları, gayrimenkullerin rasyonel vergilendirmesinde değerlendirme sistemlerinin kurumsal yapısı ve metodolojik niteliğinin, vergi adaleti ve piyasa şeffaflığı üzerinde belirleyici bir etkiye sahip olduğunu ortaya koymaktadır. İncelenen ülkelerde piyasa değerine dayalı, düzenli olarak güncellenen ve bütünlüklü veri altyapılarıyla desteklenen değerlendirme sistemlerinin, vergiye gönüllü uyumu artırdığı ve mükellefler arasında yatay ve dikey adaletin sağlanmasına katkı sunduğu görülmektedir. Bu bulgu, piyasa değerine olabildiğince yakın gayrimenkul vergi değerlerinin kamu gelirlerinin sürdürülebilirliği ve gayrimenkul piyasalarının istikrarı açısından kritik olduğunu vurgulayan önceki çalışmalarla büyük ölçüde örtüşmektedir.

Ülkeler arası karşılaştırmalı analiz, değerlendirme sistemlerinin başarısının yalnızca kullanılan teknik yöntemlere değil, aynı zamanda kurumsal yapı ve koordinasyon düzeyine, veri şeffaflığına ve denetim mekanizmalarının etkinliğine bağlı olduğunu göstermektedir. Özellikle İngiltere, ABD, Hollanda ve Danimarka örneklerinde gözlemlenen merkezi veri sistemleri, kitle değerlendirme modelleri ve nispeten kısa süre içinde yeniden değerlendirme yapılması, değerlendirme sonuçlarının piyasa gerçekleriyle uyumunu güçlendirmekte ve itiraz oranlarını önemli ölçüde azaltmaktadır. Buna karşılık, değerlendirme süreçlerinin parçalı yapıda olduğu ve vergiye esas değerlerin idari organlarca tespit edildiği sistemlerde, değerlendirme-vergilendirme ilişkisinin zayıfladığı ve vergi adaletine ilişkin tartışmaların yoğunlaştığı görülmektedir.

Gayrimenkul ve varlık değerlemesi alanında iyi uygulama örnekleri olarak gösterilen birçok ülkede değerlendirme faaliyetleri; Uluslararası Değerleme Standartları (IVS), RICS kırmızı kitabı (RICS Red Book) ve Avrupa Değerleme Standartları (TEGoVA Blue Book) gibi değerlendirme alanında kabul görmüş uluslararası standartlar çerçevesinde iç düzenlemelere uygun olarak yapılmaktadır. Finansal raporlama, alım-satım, kamulaştırma, proje geliştirme

ve yatırım gibi amaçlarla değerlendirme çalışmaları genellikle gelir, piyasa ve maliyet değerleri veya karma değerlendirme yöntemleri ile tekil değerlendirme mantığı ile yürütülmekte ve gayrimenkullerin vergi amaçlı değerlendirme işlemlerinde ise bunlara ilave olarak emsal alım-satım fiyatları ve taşınmaz karakteristikleri veri tabanlarından yararlanılarak bilgisayar destekli toplu değerlendirme modellerinden yararlanılmaktadır. Değerleme sonuçlarının kontrolü bağlamında Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) kullanılarak veri analiz ve değer haritaları üretilmekte ve bu yolla tekil değerlendirme işlemlerinin sonuçlarının geçerliliği test edilmektedir. Değer haritalarının üretimi ve değerlendirme sonuçlarının internet ortamından kullanıcılara sunulmasıyla işlem tamamlanmakta ve bu yolla elde edilen değer bilgisi genellikle kontrol amaçlı olarak ele alınmaktadır. Ancak Türkiye’de değerlendirme mesleğinin yönetmelik ve tebliğ gibi nispeten zayıf düzenlemelerle dar kapsamda, farklı kuruluşların faaliyetleri çerçevesinde ele alındığı ve bütüncül veya çerçeve yasal düzenlemenin olmadığı ve ayrıca değerlendirme alanında norm bilgi üreten ve mesleki faaliyetleri sürekli olarak iyileştirmeye odaklanan merkezi kamu kuruluşu da bulunmamaktadır.

Türkiye örneği, değerlendirme faaliyetlerinin farklı kurumlar ve mevzuat alanları arasında dağılmış olmasının, vergisel değerlerin tutarlılığını ve kamuya duyulan güveni sınırlayan temel bir unsur olduğunu ortaya koymaktadır. Vergi amaçlı değerlemelerde piyasa değerinden önemli sapmaların bulunması, mükellef davranışlarını olumsuz etkilemekte ve kayıt dışılığı teşvik edici bir ortam yaratabilmektedir. Bu durum, değerlendirme faaliyetlerinin teknik bir uzmanlık alanı olmanın ötesinde, mali yönetim ve kurumsal kapasite ile doğrudan ilişkili olduğunu göstermektedir. Gayrimenkul vergilendirme sisteminin daha adil, şeffaf ve sürdürülebilir hâle getirilebilmesi açısından temel tartışma konusu, değerlendirme ve vergilendirme mekanizmalarının birbirinden kopuk ve uyumsuz biçimde işleridir. Çalışma bulguları, uluslararası iyi uygulamaların; piyasa değerine dayalı, düzenli aralıklarla güncellenen ve kurumsal olarak koordine edilen değerlendirme sistemleriyle desteklenen vergilendirme modellerine dayandığını göstermektedir. Buna karşılık Türkiye’de vergiye esas gayrimenkul değerlerinin idari bir organ olan takdir komisyonlarının tespitlerine dayanması ve piyasa değerlerinden önemli ölçüde sapması, hem vergi adaletini zedelemekte hem de mülkiyet üzerinden alınan vergilerin gelir yaratma ve yönlendirici işlevlerini sınırlamaktadır.

Vergilendirme yapısı açısından değerlendirildiğinde, Türkiye’de gayrimenkul üzerindeki vergi yükünün ağırlıklı olarak edinim ve elden çıkarma aşamasında yoğunlaştığı; taşınmazların elde tutulmasına dayalı, değer esaslı ve sürekli vergilerin ise gerek matrah gerekse oranlar bakımından zayıf kaldığı görülmektedir. Bu durum, gayrimenkul piyasasında mülkiyetin el değiştirmesini maliyetli hâle getirirken, spekülasyon elde tutma davranışlarını caydıracak etkin bir vergisel mekanizmanın oluşmasını engellemektedir. Uluslararası karşılaştırmalar, yıllık ve piyasa değerine dayalı mülkiyet vergilerinin yalnızca kamu gelirlerini artırmakla kalmadığını, aynı zamanda

konut piyasalarında istikrarı destekleyen ve vergiye gönüllü uyumu güçlendiren bir araç işlevi gördüğünü ortaya koymaktadır.

Açıklanan çerçevede, Türkiye’de gayrimenkul vergilendirme sisteminin etkinliğinin artırılabilmesi için değerlendirme çalışmalarının kurumsal ve yönetsel açıdan yeniden yapılandırılması kaçınılmazdır. Vergiye esas değerlerin belirlenmesinde idari organların tespitleri yerine piyasa değerine yakın, nesnel ve düzenli olarak güncellenen değerlendirme yaklaşımlarının benimsenmesi; merkezi düzeyde koordinasyonu güçlü, yerel uygulamalarla bütünleşik ve CBS destekli ulusal bir değerlendirme veri altyapısının oluşturulması gerekmektedir. Aynı zamanda, değerlendirme süreçlerinde görev alan kurum ve uzmanların yetki, sorumluluk ve mesleki yeterliliklerinin açık biçimde tanımlanması; standartlaştırılmış yöntemlerin uygulanması ve bağımsız denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi, sistemin güvenilirliğini artıracaktır. Ayrıca, kamu tarafından üretilen, gayrimenkullerle ilgili veya ilişkili istatistikî verilerin inceleme, araştırma ve analize konu edilmesi amacıyla ilgililer için kamuya açık veri portallarında paylaşılmasına imkân sağlanması durumunda gayrimenkullerle ilgili veya ilişkili kamu gelirlerinin etkinliğinin izlenmesi bakımından önemli olduğu değerlendirilmektedir. Sonuç olarak, değerlendirme sisteminin güçlendirilmesi ile vergilendirme yapısının işlem vergileri ağırlıklı modelden, piyasa değerine dayalı ve süreklilik arz eden bir mülkiyet vergilendirme modeline doğru dengeli biçimde dönüştürülmesi; yalnızca gayrimenkul vergilerinin etkinliğini artırmakla kalmayacak, aynı zamanda kamu maliyesinin sürdürülebilirliğini, piyasa şeffaflığını ve yatırım ortamına duyulan güveni de olumlu yönde etkileyecektir.

### **Kaynakça**

- Aktan, C.C. (2018), “Vergileme, Vergi Teorisi ve Vergi Politikası”. Gözden geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara.
- 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 Eylül 2017, Gazimağusa, KKTC, ss.409-432.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2019), “Türkiye’de Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarının Gelişimi ve Kurumsallaşma Eğilimlerinin Değerlendirilmesi”. Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi, TMMOB Mimarlar Odası Gaziantep Şubesi, 2-4 Mayıs 2019, Gaziantep, ss. 81-109.
- Allers, M.A. ve Geertsema, J.B. (2016), “The effects of local government amalgamation on public spending, taxation, and service levels: Evidence from 15 years of municipal consolidation.” *Journal of regional science*, 56(4), 659-682.
- Aydın, S. (1999), “Vergi Uygulamasında Yararlanma İlkesi ve Ödeme Gücü İlkesinin Karşılaştırılması”. *Vergi Sorunları Dergisi*, (128), 12-31.

- Barańska, A. (2013), “Real estate mass appraisal in selected countries–functioning systems and proposed solutions.” *Real Estate Management and Valuation*, 21(3), 35-42.
- Bender, A., Din, A., Favarger, P., Hoesli, M. ve Laakso, J. (1997), “An Analysis of Perceptions Concerning The Environmental Quality of Housing In Geneva”, *Urban Studies*, 34, 3.
- Bird, R.M. ve Slack, E. (2002), “Land and property taxation around the world: a review”, *Journal of Property Tax Assessment and Administration*, 7(3): 31-80.
- Buchanan, J.M. (1979), “Constitutional Constraints on Gonstraints on Governmental Taxing Fower”, *ORDO*, Vol. 30, Stuttgart, New York.
- Crosby, N. ve Hughes, C. (2011), “The basis of valuations for secured commercial property lending in the UK”. *Journal of European Real Estate Research*, 4(3), 225-242.
- Crowe, C., Dell’Ariccia, G., Igan, D. & Rabanal, P. (2013), “How to deal with real estate booms: Lessons from country experiences”. *Journal of financial stability*, 9(3), 300-319.
- Davis, E.P. ve Zhu, H. (2011), “Bank lending and commercial property cycles: some cross-country evidence.” *Journal of International Money and Finance*, 30(1), 1-21.
- Deloitte. (2025), Danimarka - emlak vergisi rehberi. [https://www.verginet.net/dtt/1/Danimarka-emlakvergisirehberi\\_6841.aspx](https://www.verginet.net/dtt/1/Danimarka-emlakvergisirehberi_6841.aspx)
- Dentons (2025), International Tax Guide to Real Estate Investment in the Netherlands. <https://www.dentons.com/en/services-and-solutions/international-tax-guide-to-real-estate-investment/netherlands-real-estate-tax-guide#:~:text=Dutch%20real%20estate%20transfer%20tax,general%20RETT%20rate%20is%2010.4%25>.
- Dla Piper (2025a), Real World Law Taxes. Ongoing taxation: Denmark. <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=taxes&s=recurring-taxation&c=DK>
- Dla Piper (2025b), Real World Law Taxes. Ongoing taxation: United States. <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=taxes&s=recurring-taxation&q=ongoing-taxation&c=US>
- Dla Piper (2025c), Real World Law Taxes. Ongoing taxation: UK - England and Wales and UK - Scotland. <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=taxes&s=tax-on-disposals&c=GB-ENG-WLS&c=GB-SCT>
- Dla Piper (2025d), Real World Law Taxes. Ongoing taxation: Canada. <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?c=CA&t=taxes&s=tax-on-disposals&q=>
- Dla Piper (2025e), Real World Law Taxes. Ongoing taxation: Germany. <https://www.dlapiperrealworld.com/law/index.html?t=taxes&s=recurring-taxation&c=DE>

- Edizdoğan, N. ve Çelikođan, A. (2012), *Vergilerin Ekonomik Analizi*, 2. Basım, Dora Yayınları, Bursa.
- Erdem, N. (2017), "Türkiye için bir taşınmaz değerlendirme sistemi yaklaşımı". *Geomatik*, 2(1), 18-39.
- Evans, A.W. (1999), "The land market and government intervention". *Handbook of regional and urban economics*, 3, 1637-1669.
- Federal Financial Institutions Examination Council. (2010), The appraisal subcommittee: Regulatory structure and authority. <https://www.ffiec.gov/>
- Francke, M.K. ve Vos, G.A. (2004), "The hierarchical trend model for property valuation and local price indices." *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 28(2), 179-208.
- Gelir İdaresi Başkanlığı. (2025), Emlak Vergisi. [https://www.gib.gov.tr/vergi-konulari/1\\_bireysel/6\\_emlak\\_vergisi/6](https://www.gib.gov.tr/vergi-konulari/1_bireysel/6_emlak_vergisi/6)
- Geltner, D., MacGregor, B.D. ve Schwann, G.M. (2003), "Appraisal smoothing and price discovery in real estate markets." *Urban Studies*, 40(5-6), 1047-1064.
- Goodspeed, T. (1998), "Tax Competition, Nenefit, Taxes and Fiscal Federation," *National Tax Journal*, 1(3).
- Government of the Netherlands. (2025), Real estate transfer tax rates. <https://www.government.nl/topics/capital-transfer-tax/real-estate-transfer-tax-rates#:~:text=The%20Dutch%20real%20estate%20transfer,company%20that%20owns%20real%20estate>
- Graaskamp, J.A. (1991), The Graaskamp legacy: A modern appraisal of real estate appraisal. American Real Estate Society. [https://epublications.marquette.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1027&context=fin\\_fac](https://epublications.marquette.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1027&context=fin_fac)
- Hacıköylü, C. ve Heper, F. (2010), "Emlak Vergisinde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri", *Maliye Dergisi*, 158: 1-14.
- Harold, D.S.Jr. (2001), "The Taxation of Life Insurance Policies in ORCD Countries: Implications For Tax Policy and Planning", *Insurance And Private Pensions Compendium For Emerging Economies Book 1, Part 1:7-b* <https://www.oecd.org/finance/insurance/1815326.pdf> (Erişim Tarihi: 03.01.2023)
- Hazine ve Maliye Bakanlığı (2025), <https://muhasebat.hmb.gov.tr/genel-yonetim-butce-istatistikleri> (Erişim tarihi: 27.12.2025)
- HM Government.(2025), Tax when you sell property. <http://www.gov.uk/tax-sell-property>.
- International Association of Assessing Officers (IAAO), (2023), Standard on mass appraisal of real property. IAAO Standards.<https://www.iaao.org/wp-content/uploads/StandardOnMassAppraisal.pdf>
- International Valuation Standards Council (IVSC), (2025), International Valuation Standards. IVSC 2025, Publications.<https://ivsc.org/standards/>, London, UK.

- Islahi, A.A. (2015), “Ibn Khaldun’s Theory of Taxation and Its Relevance”, *Turkish Journal of Islamic Economics*, 2(2, August 2015), 1-19.
- Jefferies Rodney, L. (2009), A brief history and development of real value valuation models-the last four decades. Lincoln University, <https://hdl.handle.net/10182/1247>.
- K’akumu, O.A. ve Olima, W.H.A. (2005), Theoretical Basis of Land Value Taxation, <https://www.researchgate.net/publication/253454074> (Erişim Tarihi: 10.12.2022)
- Kauko, T. ve d’Amato, M. (2015), Mass appraisal methods: An international perspective for property valuers. Wiley-Blackwell.
- Kelly, R. (2014), Implementing sustainable property tax reform in developing countries. In *Taxation and Development: The Weakest Link?* (pp. 326-363), Edward Elgar Publishing.
- Lorenz, D. ve Lützkendorf, T. (2008), “Sustainability in property valuation: theory and practice.” *Journal of Property Investment & Finance*, 26(6), 482-521.
- McCluskey, W.J. ve Adair, A. (2018), Computer Assisted Mass Appraisal: An International Review.
- Neumark, F. (1940), “Maliyeye İlimine Dair Ekonomik ve Sosyolojik Tetkikler (Çev. Sabri F. Ülgener)”, *İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayını* No: 9, İstanbul.
- OECD (2014), Fundamental principles of taxation, Addressing the Tax Challenges of the Digital Economy, OECD Publishing, Paris. DOI: <https://doi.org/10.1787/9789264218789-5-en> (Erişim tarihi: 21.12. 2022)
- OECD (2024), Tax on Property. <https://www.oecd.org/en/data/indicators/tax-on-property.html>
- OECD (2025), Revenue Statistics OECD 2025: Türkiye. [https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025-country-notes\\_3708be73/turkiye\\_d84ed8d7/bf062fe6-en.pdf](https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2025/12/revenue-statistics-2025-country-notes_3708be73/turkiye_d84ed8d7/bf062fe6-en.pdf)
- Overgaard, M. ve Ladefoged, C.L. (2023), Danimarka’da yeni emlak değerlendirmeleri ve emlak vergisine ilişkin yeni kurallar. <https://schjodt.com/news/new-property-assessments-in-denmark-and-new-rules-on-property-taxation>
- Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T. ve French, N. (2003), “Real estate appraisal: a review of valuation methods.” *Journal of property investment & finance*, 21(4), 383-401.
- Prammer, D. (2020), “Immovable property: where, why and how should it be taxed? A review of the literature and its implementation in Europe.” *Public Sector Economics*, 44(4), 483-504.
- PWC. (2024), Key Tax Issues at Year End for Real Estate Investors 2024/25. <https://www.pwc.com/gx/en/tax/pdf/pwc-key-tax-issues-at-year-end-for-real-estate-investors-2024-25.pdf>
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2024), RICS Valuation – Professional Standards (Red Book), <https://www.rics.org/profession->

- standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book.
- Tanrıvermiş, H. (2008), Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, *Vergi Sorunları Dergisi*, 241:106-148.
- Tanrıvermiş, H. (2017), *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H. (2019), “Dünyada Kamu Sektöründe Değerleme Çalışmaları ve Türkiye İçin Uygun Model Arayışları”, *Tapu ve Kadastro Mülkiyet Dergisi*, 1, 31-44.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2008), “Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye’de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme”, *Üçüncü Sektör Kooperatifçilik (Yeni ismiyle Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi)*, 43(4):30-60.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2014), Emlak Vergi Değerinin Tespiti ve Uygulanmasına İlişkin Yaklaşımlar ve Sorunların Analizi ve Tartışma, Ankara Üniversitesi & Sincan Belediye Başkanlığı Emlak Vergisi Sorunları ve Çözümleri Sempozyumu 11 Şubat 2014, Sincan, Ankara.
- 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.
- Töremen, E. (2024), “Arazi Ekonomisi ve Yönetimi Bakımından Arazi Vergisinin Önemine İlişkin Bir Değerlendirme”. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 6(2), 78-93. <https://doi.org/10.51765/tayod.1444668>.
- U.S. Congress (1989), Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989 (FIRREA), Pub. L.<https://www.govinfo.gov/content/pkg/STATUTE-103/pdf/STATUTE-103-Pg183.pdf>
- Valuation Office Agency (VOA), (2023), DVS public sector property services: Annual report. UK Government Publications. [https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67487fe524108edc3c8cebad/Annual\\_Report\\_\\_Accounts\\_2023-24.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/media/67487fe524108edc3c8cebad/Annual_Report__Accounts_2023-24.pdf)
- Waardingskamer (n.d.), (2025), Explanation of WOZ value. <https://www.waardingskamer.nl/en/for-residents/explanation-woz-value#:~:text=The%20WOZ%20value%20is%20the%20estimated%20market%20value%20of%20your,it%20on%20the%20valuation%20date.>
- White, L.J. (2009), The credit-rating agencies and the subprime debacle. *Critical Review*, 21(2-3), 389-399.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M. ve Candaş, E. (2011), “Dünyada ve Türkiye’de Gayrimenkul Değerlemesi”, Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı, 26-27 Mayıs 2011, Okan Üniversitesi, İstanbul.