



Boş Konut Vergisi ve Türkiye’de Uygulanabilirliği

Murat İÇMEN¹

Özet

Vergi, bütçeye gelir sağlama amacının yanında ekonomide ortaya çıkan olumsuz durumların önlenmesinde de bir politika aracı olarak kullanılmaktadır. Enflasyonun hızla yükseldiği, nüfusun ve şehirleşmenin arttığı dönemlerde konut talebi arzın önüne geçmektedir. Kısa vadede konut arzını artırabilmek için satışa veya kiraya sunulmayan boş konutlardan bir vergi alınması gündeme gelmektedir. Çalışmanın amacı kısa vadede konut arzını artırabilmek için başvuru Boş Konut Vergisi’nin irdelenmesi ve Türkiye’de uygulanabilirliğinin araştırılmasıdır. Çalışmada bu verginin gittikçe daha fazla ülke tarafından uygulanmaya başlandığı, yapılan sınırlı sayıdaki akademik çalışmada verginin boş konut sayısında düşüşe neden olduğu, Türkiye özelinde ise öncelikle boş konut sayısının tespit edilmesi gerektiği daha sonra verginin etkili olabilmesi için matrahının konutun vergi değeri yerine piyasada alım-satım konu olan gerçek değeri üzerinden alınması gerektiği sonucuna varılmaktadır.

Anahtar kelimeler: Barınma Hakkı, Boş Konut, Boş Konut Vergisi

Jel Kodu: H20, H31, H71

Empty House Tax And Its Applicability In Türkiye

Abstract

In addition to its purpose of providing revenue to the budget, taxation is also used as a policy tool in preventing unfavourable situations arising in the economy. In periods of rapidly rising inflation, increasing population, and urbanisation housing demand outstrips supply. To increase the supply of housing in the short term, a tax on empty dwellings that are not offered for sale or rent is being considered. The aim of this study is to analyse the Empty House Tax, which is used to increase the housing supply in the short term, and to investigate its applicability in Türkiye. The study concludes that this tax is being implemented by more and more countries, that the tax has led to a decrease in the number of empty dwellings in a limited number of academic studies, that the number of empty dwellings in Türkiye should first be determined, and that, for the tax to be effective, the tax base should be based on the real market value of the dwelling subject to purchase and sale rather than its assessed tax value.

Keywords: Right to Housing, Empty House, Empty House Tax

Jel Codes: H20, H31, H71

1. GİRİŞ

Modern devletler bir taraftan vergi alırken diğer taraftan bireylerin temel insan haklarını güvence altına almak zorundadır. Konut ve barınma hakkı da devletin bireylere sağlaması gereken temel insan hakları arasında yer almaktadır.

Yaşanan nüfus artışı ve artan şehirleşme belirli şehirlerde veya şehirlerin belirli bölgelerinde barınma sorununu ortaya çıkarmaktadır. Bunun yanında ekonomide yaşanan yüksek enflasyonist dönemlerde konut barınma niteliği ile birlikte enflasyondan korunmak için bir yatırım aracı haline gelmektedir. Konut arzının talebin gerisinde kaldığı bu dönemlerde arzın kısa vadede arttırılması için satışa sunulmayan veya kiralanmayan evlere vergi getirilmesi bir seçenek olarak gündeme gelmektedir.

Hali hazırda vergi mevzuatında konutun vergi değeri üzerinden yerel yönetimler tarafından Emlak Vergisi ve merkezi yönetim tarafından Değerli Konut Vergisi¹ alınmaktadır. Bu vergilerin yanında gerçek kişiler sahip oldukları konutları kiraya vermeleri durumunda kira gelirleri için gayrimenkul sermaye iradı, gayrimenkullerin devamlı olarak alım-satımı nedeniyle ticari kazanç ve gayrimenkulü iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından dolayı değer artış kazancı elde ettikleri kabul edilerek Gelir Vergisi ödemektedirler. Sayılan bu vergilerin yanında hazineye gelir kaydetmekten ziyade ev sahiplerinin konutları boş bırakmasının önüne geçebilmek için Boş Konut Vergisi gündeme gelmektedir.

Boş Konut Vergisi günümüzde az sayıda ülkede uygulansa da gün geçtikçe daha fazla ülke tarafından gündeme alınmaktadır. Bu ülkelerden biri de Türkiye'dir. Son dönemde yaşanan aşırı enflasyon nedeniyle artan konut fiyatlarının yanında kira artışına getirilen yasal sınır konut sahiplerinin konutlarını satma veya kiralamaktan kaçınmasına neden olmuştur. Bir taraftan artan konut talebi diğer taraftan kısılan arz belirli bölgelerdeki boş evlerden bir vergi alınmasını gündeme getirmiştir.

Kısa vadede konut arzının artırılabilmesi için uygulanan Boş Konut Vergisi ve Türkiye'de uygulanabilirliği bu çalışmanın konusunu oluşturmaktadır. Çalışma dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde boş konut kavramı üzerinde durulmaktadır. İkinci bölümde seçilmiş ülkelerde boş konutlar üzerinden alınan vergiler araştırılmaktadır. Üçüncü bölümde boş konutlardan alınan bir verginin konut piyasası üzerindeki etkisini analiz eden çalışmalar incelenmektedir. Dördüncü bölümde böyle bir verginin Türkiye'de uygulanabilirliği tartışılarak çalışma sonuçlandırılmaktadır.

2. BOŞ KONUT KAVRAMI

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) konutu bir veya birden fazla kişiyi içeren bir hane halkına ikamet yeri sağlıyorsa dolu konut, mevsimlik kullanım veya tatil amaçlı kullanılan evler hariç içinde oturulmayanları ise boş konut olarak tanımlamaktadır (OECD, 2024: 1).

Günümüzde birçok ülkede boş konutlar ile ilgili yasal düzenlemeler mevcuttur. Örneğin İngiltere ve Belçika'da 6 aydan fazla süreli boş kalan konut boş konut olarak değerlendirilirken Hollanda 3-6 ay arasında boş kalanları döngüsel boş konut, 12 aydan fazla boş kalanları ise yapısal boş konut olarak değerlendirmektedir. Avusturya, İspanya, Yunanistan, İrlanda, İtalya, Lüksemburg ve Portekiz'de konut boşluğunun net bir tanımı bulunmamaktadır (FEANTSA, 2016: 1).

Hangi konutların boş konut olarak nitelendirileceği konutun özellikleri, durumu, coğrafi konumu, sahiplerinin tercihleri, gayrimenkulün durumu gibi etkenler ile ilişkilendirilebilir. Ayrıca boş konut kavramı analiz edilirken zamansallığın da önemli bir konu olduğu unutulmamalıdır. Konutların kısa süreli boş kalmaları, kiracı veya mal sahibi değişikliği için gereken süreye karşılık geldiğinden,

¹ Türkiye'de 2024 yılında bina vergi değeri 12.880.000 TL'nin üzerindeki binalar için uygulanmaktadır.

genellikle emlak piyasasının dengelenmesi için gerekli kabul edilirken uzun süreli boşluklar konut piyasasındaki arz talep dengesini bozabilmektedir (Direction Départementale des Territoires du Gers, 2020: 1-2).

Tablo 1: Boş konut türleri

ÇEŞİTLERİ	KRİTERİN TANIMLANMASI	ÖRNEK DURUMLAR
Döngüsel Boşluk	- Kısa süreli - Kiralama veya satış için gerekli - Konut hareketliliğine izin verdiğinden piyasa için gerekli - Piyasa beklentilerini karşılayan konutlar	- Kiracının veya ev sahibinin evden ayrılması - Bekleyen satış veya yeniden kiralama - Hızlı tadilat çalışmaları - Düşük sezonda kısıtlı konaklama
Proje Boşluğu	- Orta ve uzun süreli - Mülkün bulunması ve resmi izinlerin toplanması için gerekli	- Mülkün kullanım değişikliği (evden ofise-ofisten eve dönüştürülmesi) - Restorasyon, iyileştirme veya yenileme çalışmaları - Yıkılacak olan konut
Elde Tutma Boşluğu	- Uzun süreli - Kendi isteğiyle kiralanmayan veya satılmayan konutlar - Binanın kullanım dışı kalmasına yol açabilir	- Sahibi veya yakınları için elde tutma - Spekülatif elde tutma - Kötü kiralama deneyimi - Sahibinin ilgisizliği (mülkün ekonomik değerinin düşük olması) - Kullanılmayan personel konaklama yerleri - Altında işyeri olan konut
Yapısal Boşluk	- Uzun süreli - Piyasa talebine göre yetersiz konut - İdari blokajdaki evler - Binanın kullanım dışı kalmasına yol açabilir	- Konutlar çok pahalı, çok büyük, çok küçük, konumu kötü - Harap, yıpranmış, eski, standartlara uygun olmayan konutlar - Yenilenmesi için maddi imkanların olmaması - İdari blokaj (miras durumu, konut sahibinin huzurevine yerleşmesi) - Ortak mülkiyet durumu

Kaynak: (www.gers.gouv.fr, 2016: 8).

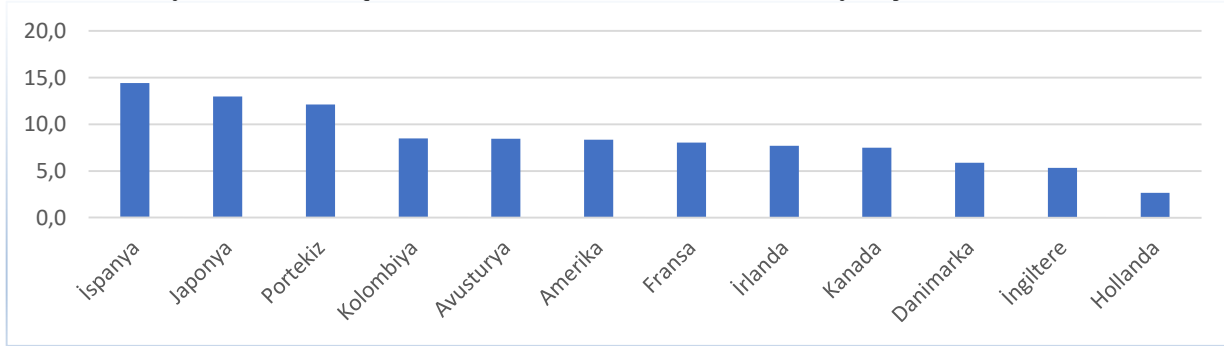
Tablo 1’de boş konut kavramı dört kategoriye ayrılarak özetlenmektedir. *Döngüsel boşluk* kısa sürelidir ve piyasanın durumuyla ilgilidir. Örnek olarak yeni bir evin satılması veya kiralanması için geçen süre verilebilir. *Projeye bağlı boşluk* orta-uzun süreli boşluktur. Örneğin evin işyerine-işyerinin eve çevrilmesi için finansman bulunması, gerekli idari izinlerin alınması için gereken süreyi yansıtır. *Elde tutma boşluğu* uzun süreli bir olgudur. Örneğin mirasçılara bırakılacağı için elde tutulan

süre veya ileride değeriyeceğı beklentisiyle elde tutulan süre gibi. *Yapısal boşluk* da uzun süreli boşluktur. Örneğın ortak mülkiyet nedeniyle oluşan süre, mirasa konu olduğı için idari işlem nedeniyle oluşan süre gibi.

Hangi tip boş konutların vergi matrahına dahil edileceğı burada önem kazanmaktadır. Aksi takdirde boş evlerden vergi alınmasındaki politika doğru sonuçlar vermeyebilir. Dünya uygulamaları incelendiğinde verginin elde tutma boşluğu ve yapısal boşluk nedenleriyle oluşan uzun süreli boş evleri kapsadığı görölmektedir.

Boş konutların sayısına ilişkin veriler yalnızca bazı ölkeler için mevcuttur. Bu konuda OECD'ye veri aktaran bazı ölkeler (Tablo 2'de yer alanlar) mevzuatlarında mevsimlik evleri ve tatil evlerini boş konut olarak değeriendirmezken bazı ölkeler (Tablo 3'e yeni eklenenler) mevsimlik konutları ve tatil evlerini boş konut olarak değeriendirmektedirler.

Tablo 2: Boş konut oranı (mevsimlik evler ve tatil evleri hariç, %)

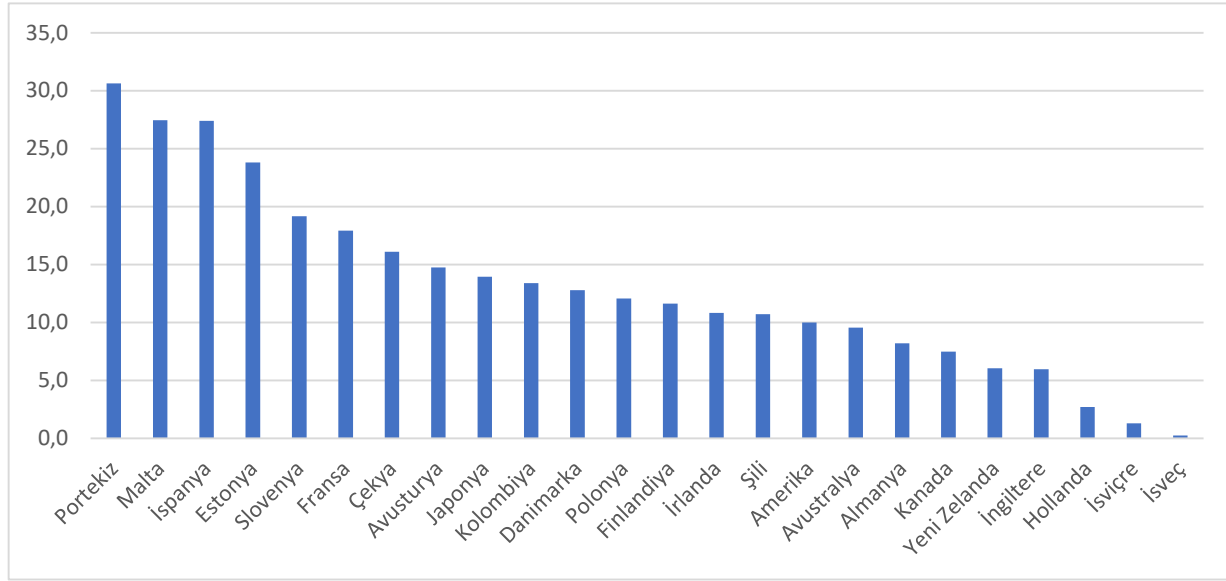


Not: Veriler Avusturya 2017, Japonya ve Kolombiya 2018, Portekiz-Kanada-İspanya-Amerika ve İngiltere 2021, İrlanda ve Fransa 2022, Danimarka ve Hollanda için 2023 yılına aittir.

Kaynak: (OECD, 2024: 3).

Toplam konut sayısının boş konutlara oranlanması şeklinde ifade edilen boş konut oranı Tablo 2'de verilmektedir. Buna göre boş konut oranının en yüksek olduğı ölkeler sırasıyla İspanya (%14,4), Japonya (%13) ve Portekiz (%12,1) iken en düşük olanlar Danimarka (%5,9), İngiltere (%5,4) ve Hollanda (%2,7) olarak sıralanmaktadır.

Tablo 3: Boş konut oranı (mevsimlik evler ve tatil evleri dahil, %)



Not: Veriler Tablo 2’de yer alan ülkelere ek olarak Almanya 2018, Polonya-Finlandiya ve İsviçre 2022, diğer ülkeler için 2021’dir.

Kaynak: (OECD, 2024: 3).

Tablo 3’de boş konutlara mevsimlik evlerin ve tatil evlerinin dahil edilmiş hali verilmektedir. Buna göre boş konut oranı en yüksek ülkeler sırasıyla Portekiz (%30,6), Malta (%27,5) ve İspanya (%27,4) olurken en düşük olanlar Hollanda (%2,7), İsviçre (%1,3) ve İsveç (%0,2) olarak sıralanmaktadır. Ayrıca Portekiz, İspanya, Fransa, Avusturya ve Danimarka’da mevsimlik ev ve tatil evlerinin boş konut oranı içinde oldukça büyük paya sahip olduğu görülmektedir.

3. SEÇİLMİŞ ÜLKELERDE BOŞ KONUT VERGİSİ UYGULAMALARI

Boş konutlar ile ilgili yasal düzenlemeler hem yaydıkları negatif dışsallıkların (kamu sağlığı, kamu güvenliği, çevre mülklerin değeri, kötü görünüm vb.) önlenmesi için hem de son yıllarda Fransa, Kanada, İrlanda, Amerika, Avustralya ve İngiltere gibi ülkeler tarafından konut piyasasındaki dengesizliklerin giderilmesi amacıyla yapılmaktadır.

Vergi sistemleri üzerine yapılan araştırmalar konut piyasasındaki boş konutların düzenlenmesinde iki politikanın öne çıktığını ortaya koymaktadır. Birinci politikada konut sahiplerine sahip oldukları boş evleri kiralamalarına yönelik yerel veya merkezi otorite tarafından çeşitli mali teşvikler verilmektedir. Örneğin boş evlerin rehabilitasyonunu ekonomik açıdan teşvik etmek veya özel yardıma ihtiyacı olan kişilere (düşük gelirli hanelere ve/veya engelli bireylere) kiralanması durumunda ekonomik teşvikler verilmesi gibi¹. İkinci politika ise boş ev sahiplerine ek vergi yükümlülükleri getirilerek cezalandırılması şeklindedir (Baba, Asami ve Ruiz-Varona, 2022: 160-161). Bu ek yükümlülükler yerel emlak vergisinin boş konutlar için artırımı uygulanması veya yeni bir vergi getirilmesi şeklinde olabilmektedir.

¹ İngiltere’de bazı yerel yönetimler mülk sahiplerine mülklerini belediye tarafından seçilen kiracılara uzun vadeli (5 ila 10 yıl) bir sözleşme ile kiralamaları durumunda evin yenileme maliyetinin %50’sini karşılamak üzere boş konut hibesi vermektedir (FEANTSA, 2016: 5).

Günümüzde gittikçe daha fazla ülkede gündeme gelen boş evlerden vergi alınması seçeneği Fransa, Kanada, Avustralya, İrlanda ve Amerika’da aktif olarak uygulanmaktadır.

3.1. Fransa

Fransa’da 1990’dan günümüze boş konutların sayısı %60 oranında artmıştır (Hurard ve Huault, 2024: 1). Boş konut vergisi (Taxe sur les Logements Vacants – TLV) bu duruma bir çözüm olarak konut arzı ile talebi arasında önemli bir dengesizliğin olduğu şehirlerdeki en az bir yıl boş kalan konutlar için 1999 yılından itibaren uygulamaya konulmuştur¹. 2023 yılından itibaren vergi oranı evin boş kalma süresine bağlı olarak evin kira değerinin ilk yıl için %17’si, ikinci yıldan itibaren %34’ü olarak uygulanmaktadır (Service-Public.fr, 2024).

Konut niteliğinde olmayan gayrimenkuller, bir yıl içinde 90 günden fazla kullanılan evler, sahibinin kontrolü dışında boş kalan (yaşanabilir hale getirmek için büyük tadilat gereken, kiralamaya (satışa) çıkarıldığı halde kiralanmayan (satılmayan)) evler bu vergiden muaftır (Service-Public.fr, 2024).

Fransa’da ayrıca konut arz-talep dengesizliğinin yaşanmadığı belediyelerde ikinci evler (yazlık kullanım vb.) iki yıl boş kaldığında boş ev vergisine benzer bir vergi (Taxe d’habitation sur les logements vacants- THLV) alınmaktadır. Bu verginin miktarı da evin yıllık kira değerine göre belirlenmektedir.

3.2. Kanada

1 Ocak 2022 tarihinde uygulamaya giren Az Kullanılan Konut Vergisi (Underused Housing Tax) yıllık %1 oranında boş veya az kullanılan konutlardan alınan federal bir vergidir. Vergi genellikle yabancılara veya daimi ikamet sahibi olmayan kişilere uygulanmaktadır (Government of Canada, 2024a).

Vergi kanununda mülkün durumuna göre çeşitli muafiyetler bulunmaktadır. Bunlar; takvim yılı içinde yeni alınanlar, asıl ikamet için kullanılanlar, yeni inşa edilenler, yaşamaya uygun olmayanlar, afet veya tadilat nedeniyle belirli bir süre boş kalanlar, belirlenmiş konumda bulunan ve sahibi tarafından yılda en az 28 gün kullanılan yazlıklar ve belirli koşulları taşıyan lojmanlar olarak özetlenebilir (Government of Canada, 2024b).

Kanada’da federal Az Kullanılan Konut Vergisi’nin yanında British Columbia eyaletinde² Spekülasyon ve Boşluk Vergisi (Speculation And Vacancy Tax) uygulanmaktadır. Bu vergi konut sahibinin Kanada vatandaşı olup-olmadığına, ikametgahının olup-olmadığına veya yurtdışından bildirime tabi gelirin olup-olmadığına bağlı olarak %0,5 ila %2 arasında değişmektedir (Government of British Columbia, 2024). Bu iki vergi haricinde Vancouver, Toronto, Ottawa ve Hamilton şehirlerinde de yerel boş konutlar için bir vergi alınmaktadır.

Vancouver, federal boş konut vergisinden önce 2017 yılında ilk yerel boş konut vergisi (Empty Homes Tax) uygulayan şehir olmuştur. Belirlenen muafiyet şartlarını taşımayan³, bir yıl içinde 6 aydan fazla süre boş kalan (asıl ikametgâh olarak kullanılmamış veya kiralanmamış) veya 30 günden

¹ Kanunun ilk halinde vergi, nüfusu 200.000 kişinin üzerinde olan belediyeler için zorunlu ve iki yıl boş kalan konutlar için uygulanmakta iken 2013 yılında revize edilerek nüfusu 50.000 kişinin üzerinde olan (Örneğin, Paris, Bordeaux, Lyon, Lille, Marsilya, Nice, Montpellier, vb) ve bir yıl boş kalan konutlar için uygulanmaktadır.

² İçinde Vancouver, Victoria, Richmond, Dawson Creek gibi şehirlerin de bulunduğu yaklaşık 45 şehir yer almaktadır.

³ Bir konut, sahibinin ölümü, yenileme çalışması, sahibinin ve/veya kiracısının uzun süreli tedavisi, mahkeme kararının olması, doğal afet nedeniyle kullanılamaz hale gelmesi gibi nedenlerle 6 aydan fazla boş kalsa da boş olarak kabul edilmemektedir (City of Vancouver, 2024b). Bu muafiyetlerin büyük çoğunluğu diğer Kanada şehirleri için de geçerlidir.

az kiraya verilmiş olan konutlar vergiye tabi olmaktadır. Günümüzde konutun vergi değerinin %3'ü olarak uygulanmaktadır (City of Vancouver, 2024a).

Toronto 2021 yılında boş ev vergisini (Vacant Home Tax) onaylamıştır. Muafiyet kapsamında olmayan ve bir yıl içinde 6 ay veya daha uzun süre boş olduğu tespit edilen/beyan edilen evlerin vergi değeri üzerinden %3 oranında boş ev vergisi alınmaktadır (City of Toronto, 2024).

Ottawa'da 2022 yılında onaylanan (Vacant Unit Tax) ve muafiyet kapsamında olmayan, bir önceki takvim yılında toplam 184 günden fazla süreyle boş kalan konutlar vergiye tabi olmaktadır. Mülk sahibinin beyanına dayanan bu vergi konutun vergi değerinin %1'i olarak uygulanmaktadır (City of Ottawa, 2024).

Hamilton'da 2024 yılında boş konutlar için (Vacant Unit Tax) vergi uygulanmaya başlanmış ve ilk ödemesi için 2025 yılı belirlenmiştir. Konutun bu vergiye tabi olabilmesi için bir önceki takvim yılında 183 günden fazla boş kalması ve muafiyet kapsamında olmaması gerekmektedir. Vergi oranı konutun vergi değerinin %1'i olarak uygulanmaktadır (Hamilton, 2024).

Her dört belediyede de bu vergi Federal Boş Konut Vergisi (Underused Housing Tax) ve emlak vergisine ek üçüncü bir gayrimenkul vergisi olarak tahsil edilmektedir. Ayrıca bu vergiden elde edilen gelirler uygun fiyatlı konut girişim fonlarına aktarmaktadır.

3.3. Avustralya

Avustralya'da sadece Melbourne'de 2018 yılından itibaren emlak vergisine ek olarak üzerinde konut olan arazilerden vergi (Vacant Residential Land Tax- VRLT) alınmaktadır. VRLT, bir takvim yılında toplam 6 aydan fazla süreyle boş kalan konut mülkleri olan arazilerden tahsil edilmektedir. 2018-2024 dönemi için vergiye tabi arazinin sermaye değerinin %1'i oranında hesaplanmaktadır. Bu oran 2025 yılından itibaren mülkün boş kaldığı yıl ile orantılı olarak (%1-%2-%3) uygulanacaktır. Vergi matrahında istisna sınırı olmamakla birlikte üzerinde ev olmayan arazi, ticari konut binaları ve yazlık evler bu vergiden muaf tutulmaktadır (State Revenue Office Victoria, 2024).

3.4. İrlanda

İrlanda ülke çapında boş konutları 2022 yılından itibaren (Vacant Homes Tax) vergilendirmektedir. Vergi, bir yıl içinde 30 günden daha az kullanılan evler için konutun vergi değeri üzerinden hesaplanan yerel emlak vergisi (Local Property Tax-LPT) oranının 5 katı olarak tahsil edilmektedir. Emlak vergisinden muaf olan, yıl içinde 30 günden fazla kullanımı olan, mülk sahibinin hastalığı nedeniyle boş kalan, aktif olarak kiralamaya veya satışa sunulan ve dönem içinde mülkiyeti hediye, miras, satış vb. nedenlerle değişen evler bu vergiden muaf tutulmakla birlikte yazlık evler 30 günden az kullanıldığında vergiye tabi olmaktadır (Irish Tax and Customs, 2023: 1-15).

Vergi sadece kalabalık şehirlerde uygulanmak yerine tüm ülke çapındaki boş evler için geçerli olduğundan verginin yönetimi ve toplanması merkezi gelir idaresi¹ (Revenue Irish Tax and Custom) tarafından yapılmaktadır.

3.5. Amerika

Vaşington'da 2003 yılından itibaren boş evlerden vergi alınması uygulaması bulunmaktadır. Günümüzde yerel yönetimin yaptığı ev sınıflandırmasında boş ev statüsünde olanların değerinin her

¹ Verginin ilk dönemi olan Kasım 2022-Ekim 2023 dönemi için mükellefler tarafından 50 binden fazla mülk bildirimde bulunulmuş, yapılan değerlendirilmede bunlardan 5 bini boş kabul edilirken 45 bini dolu kabul edilmiştir. Boş olarak kabul edilen 5 bin mülkün ise 2 bini muafiyet kapsamında olduğundan vergi kalan 3 bin mülk için uygulanmıştır (Revenue Irish Tax and Custom, 2024).

100 doları için 5 dolar ve harap ev durumunda olanların değerinin her 100 doları için 10 dolar vergi alınmaktadır (MyTax.DC.gov, 2023).

Ayrıca Kaliforniya eyaletine bağlı Oakland, San Francisco ve Berkeley de boş evlerden vergi alan şehirlerdir. Oakland'da 2018 yılından itibaren evin bulunduğu arazi ile bağlantılı olarak takvim yılı içinde 50 günden fazla kullanılmayan mülkler için bazı istisnalar dışında sabit 6.000 dolarlık bir vergi (Vacant Property Tax- VPT) uygulanmaktadır. San Francisco 2024 yılında bir yıl içinde 182 günden fazla boş kalan evler için evin metrekaresi ile orantılı 2.500 ila 5.000 dolar arasında bir vergiyi (Empty Homes Tax- EHT), Berkeley'de 2024 yılından itibaren yılın altı ayı (ardışık veya aralıklı) boş kalan evlerden sahip olunan boş ev sayısına göre ilk yıl 3.000 dolar sonraki yıllar için 6.000 dolar tutarında bir vergiyi (Empty Homes Tax) meclislerinde onaylamışlardır (Office of the Treasurer & Tax Collector, 2024).

Boş ev vergisinden başka bazı ülkelerde para cezası uygulanması da mevcuttur. Örneğin, İspanya'da Mayıs 2023 tarihinde çıkan yeni konut yasası (Ley de Vivienda) belediyelerin evini uzun süre boş bırakılan mülk sahiplerine emlak vergisi (Impuesto sobre Bienes Inmuebles)'nin %50 ila %150'si oranında ek yükümlülük getirebileceğini ilan etmiştir (Manzanares Lawyers, 2023). Ayrıca Katalonya bölgesel hükümeti iki yıldan fazla boş kalan evlerin kiraya verilmeleri aksi takdirde kamulaştırma riski ile karşı karşıya kalabilecekleri uyarısında bulunmuştur (Faus, 2023). Amsterdam Belediyesi evini veya ofisini 6 ay boş kaldığını bildirmeyen gerçek kişilere 4.500 avro, tüzel kişilere ise 9.000 avro ceza kesilebilmesini öngören yasa tasarısını görüşmektedir (DutchNews, 2022).

3.6. Seçilen Ülke Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Boş konutlara vergi uygulanan ülke örneklerine bakıldığında Kanada'nın uyguladığı federal vergi (Underused Housing Tax) ve İrlanda'da uygulanan vergi (Vacant Homes Tax) dışında tüm ülkelerde verginin yönetilmesi ve toplanması sorumluluğu yerel yönetimlere bırakılmaktadır. Verginin uygulanma amacı bütçe gelirlerinin artırılmasından ziyade nüfus yoğunluğunun fazla olduğu şehirlerde/bölgelerde konut arz ve talep dengesizliğinin kısa sürede giderilmesini sağlamaktır. Nitekim bu vergiden elde edilen gelirler uygun fiyatlı konut geliştirilmesi amacıyla kurulan yerel fonlara aktarılmaktadır.

Hangi konutların vergi kapsamına alınacağı ile ilgili detaylı çalışmalar yapılmaktadır. Bir konutun boş olarak kabul edilebilmesi için zaman kriteri ülkeden ülkeye değişmekle birlikte genellikle bir yıllık sürede 6 aydan daha uzun süreli kullanılmama durumu dikkate alınmaktadır. Ayrıca her kanunda belirlenen süreden fazla boş kalsa da vergi mükellefi olunmayacak benzer muafiyetlere yer verilmektedir.

Vergi, konutun değeri üzerinden alınmaktadır. Bu değer evin vergi değeri, bulunduğu arazi ile bağlı değeri, kira değeri gibi yerel veya merkezi yönetimin belirlediği yerel emlak vergisi değeri ile aynıdır. Vergi oranı olarak farklı uygulamalar mevcuttur. Genelde evin değeri üzerinden belirli bir oran (%1-%5 gibi) hesaplanırken, İrlanda'da emlak vergisinin 5 katı, Amerika'da ise farklı kriterlere göre sabit bir miktar uygulanmaktadır.

Vergi her yıl mükellefin beyanı üzerine tarh olunmaktadır. Mükellef eğer beyanname vermezse ev boş veya bir önceki yılki durumuyla aynı kabul edilmektedir.

4. VERGİNİN BOŞ KONUTLAR ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Boş konutlar ile ilgili çok sayıda düzenleme ve siyasi tartışma yapılmasına rağmen bir verginin boş konutlar üzerindeki etkisini değerlendiren az sayıda akademik çalışma ve rapor mevcuttur. Blossier

(2012) ve Segu (2020) bu etkiyi Fransa üzerinde araştırırken Han vd. (2023), Caracciolo ve Miglino (2024) Kanada üzerinde araştırmıştır.

Blossier (2012), boş konutlardan alınacak bir verginin konut piyasası üzerindeki etkisini Fransa'da uygulamaya giren iki vergiyi (TLV ve THLV) analiz ederek değerlendirmektedir. Çalışmada ulusal nüfus sayımından¹ elde edilen veriler kullanılmaktadır. Çalışmanın sonucu 2016 yılında getirilen verginin konut boşluğunu düşürmede etkisiz olduğu veya çok az bir etkiye sahip olduğu yönündedir.

Segu (2020), Fransa'da boş konutlara uygulanan verginin (TLV) ilk dönemini ele almaktadır. Çalışmada ilk olarak boşluk yaratma mekanizmalarını anlamak için bir Teorik Model geliştirilmektedir. Veri olarak 1995'ten 2013'e kadar Fransa'daki her konut hakkında bilgi içeren kapsamlı bir idari veri setini kullanılmıştır. Sonuçlar uygulanan verginin konut boşluk oranı üzerinde güçlü, negatif ve anlamlı doğrudan etkisi olduğu yönündedir. Nitekim çalışmada 1997-2001 yılları arasında verginin uygulandığı belediyelerde konut boşluğu oranının %13 oranında azaldığı ve başlangıçta daha yüksek boşluk oranına sahip belediyelerde bu oranın daha yüksek olduğu tespit edilmektedir.

Han vd. (2023), boş konutlar üzerinden alınan bir verginin friksiyonel² ve spekülatif³ boş konutlar üzerindeki etkilerini araştırmışlardır. Çalışmada, sahibi tarafından kullanılan evler, kiralık evler ve boş evlerden oluşan bir Model geliştirilmektedir. Modelin tahminleri Vancouver ve çevresindeki konutlar için 2014-2018 dönemi verileri kullanılarak test edilmektedir. Buna göre boş konut vergisi spekülatif boşlukları azaltmakta ve verginin yatırımcılarda iki davranışı tetiklediğini varsaymaktadır. Birincisi konutlarını kasıtlı olarak piyasadan gizleyen yatırımcılar vergi sonrası bunları kiraya vermeye itilmiştir. İkinci davranış ise yatırım amaçlı mülk edinmekten tamamen kaçınılmıştır. Ancak vergiden amaçlanan bu olumlu sonuçların kısa vadede geçerli olacağı uzun vadede ise verginin konut arzını negatif etkileyip ev sahibi olmayı azaltabileceği belirtilmektedir.

Caracciolo ve Miglino (2024), çalışmalarında Segu'nun (2020) yaklaşımını takip ederek Vancouver'da uygulanan verginin (Empty Homes Tax) boş evler üzerindeki etkisini, vergi uygulanmadan önce ve sonra, verginin uygulandığı bölgelerle uygulanmadığı bölgeleri karşılaştırarak analiz etmektedir. Çalışmada boşluk oranı, konut sayısı ve ortalama kira konularına odaklanılmaktadır. Çalışmanın sonucu verginin boş ev sayısında %21'lik⁴ bir düşüş sağladığı ve ortalama kirayı ya da inşa edilen yeni konut sayısını etkilemediği yönündedir.

Boş konutlar üzerine ilk vergi uygulayan yerel yönetimlerden olan Vancouver verginin uygulandığı ilk yıl olan 2017 yılından itibaren her yıl boş konut durumu ile ilgili rapor hazırlamaktadır. En son açıklanan ve 2017-2022 dönemini analiz eden rapor boş konut sayısının azaldığına dair güçlü kanıtlar sunmaktadır. Rapora göre ilgili dönemde boş konut sayısı %54 oranında azalmıştır (City of Vancouver, 2023: 1).

Boş konutlara getirilen bir verginin boş konut oranını düşürdüğü ile ilgili çalışmalar mevcut olsa da hangi tür boş konutlar üzerinde daha etkili olduğu veya en uygun vergi oranının kaç olduğu gibi noktalarda daha fazla çalışmaya ihtiyaç duyulmaktadır.

¹ Ulusal nüfus sayımı, Fransa Ulusal İstatistik ve Ekonomik Araştırmalar Enstitüsü (INSEE) tarafından her dokuz yılda bir yapılmaktadır.

² Kiralanmak veya satılmak üzere listelenen ve geçici süre ile boş kalan konutlar

³ Yatırımcılar tarafından çeşitli nedenlerle (örneğin mülk değerinin artması beklentisi) elde tutulan boş konutlar

⁴ 2016 yılında 1.078 boş evden yaklaşık 226'sı verginin bir sonucu olarak dolu hale gelmiştir.

5. BOŞ KONUTLARA GETİRİLEN VERGİNİN TÜRKİYE'DE UYGULANABİLİRLİĞİ

Türkiye'de son yıllarda konut fiyatlarının aşırı arttığı, kiralık konut bulunamadığı ile ilgili haberler sıklıkla gündeme gelmektedir. Nitekim Merkez Bankası yayınladığı Enflasyon Raporunda (2024-I) konut piyasası ile ilgili aşağıdaki tespitleri yapmaktadır (Merkez Bankası, 2024: 56-57):

- Konutun son yıllarda yaşanan yüksek enflasyona karşı bir çeşit korunma güdüsüyle yatırım aracı olma özelliğini daha da arttırması konut fiyatları reel artış oranını tarihi yüksek seviyelere çıkarmıştır.
- 2024 yılı Ocak ayı itibariyle tüketici fiyatları yıllık artışı %64,9 olurken kira yıllık enflasyonu ise %111,8 ile oldukça yüksek bir seviyede gerçekleşmiştir.
- Artan nüfus ve şehirleşme ile birlikte yeni hane oluşumu yeni konut sayısının üzerine çıkmıştır.

Aynı raporda Merkez Bankası konut piyasasında oluşan arz-talep yapısına karşı bazı adımların¹ atıldığını bazı adımların² ise kısa-orta ve uzun vadede atılacağını ilan etmiştir (Merkez Bankası, 2024: 57-60).

Yaşanan bu süreçte özellikle kira artış oranına getirilen sınırlama ile birlikte kiracısı olan konutların talep görmemesi, yüksek kira bedelleri nedeniyle kiracı bulunamaması, yüksek kirayı kabul edenlerin bir süre sonra kiralarnı ödeyememesi gibi durumlar ortaya çıkmıştır. Geline bu aşamada ev sahipleri evlerini kiralamak yerine boş tutmayı tercih etmeye başlamışlardır (Bayraktaroğlu, 2024).

Boş konut sayısı artışının önüne geçilebilmesi amacıyla kısa vadede bir vergi getirilmesi kamuoyunda tartışılmaya başlanmıştır. Bu noktada böyle bir verginin uygulanabilirliği konusunda iki temel zorluk ile karşılaşılması muhtemeldir. Birinci zorluk hangi tip konutların boş sayılacağı ile ilgili olarak "boş konut sayısının tespiti" iken ikinci zorluk vergilendirilecek konutun "değer tespiti"dir.

Türkiye'de hangi konutların boş konut sayılacağı ve boş konut miktarı gibi konularda sağlıklı bir veri bulunmamaktadır. Öncelikle Türkiye geneli için TÜİK, yerelde ise belediyelerin bu konuda çalışma yapması gerekmektedir. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2025 yılında uygulamaya geçirmeyi planladığı kira sözleşmelerinin zorunlu olarak e-devlet üzerinden elektronik ortamda yapılması uygulaması konutların kira-boşluk-aidat durumları için bilgi sağlayıcı olacaktır. Ayrıca yerel yönetimlerin elektrik, su abonelik bilgileri de konutların durumlarını ortaya koyan önemli bir bilgi kaynağıdır.

Vergi matrahını oluşturacak boş konutun değerinin belirlenmesi ikinci önemli noktadır. Yurtdışı örneklerinde olduğu gibi emlak vergisi değeri matrah olarak kabul edildiğinde vergiden istenilen sonucun alınamayacağı açıktır. Konutun vergi değeri ile alım-satım konu olan gerçek değeri arasında büyük farklar bulunmaktadır. Ayrıca bina vergisinden elde edilen gelirin toplam vergi gelirleri içindeki payı³ da oldukça düşüktür. Konutun gerçek değeri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bir değerlendirme işlemi yapabilir (Bati, 2023). Ancak bu durumda da Emlak Vergisi ve

¹ Atılan adımlar: Kira artış oranının %25 ile sınırlandırılması (Temmuz 2021 -Temmuz 2024), ilk defa ev sahibi olacılara uygun finansman sağlanması, tapu harcı, Değerli Konut Vergisi gibi vergi ve harçların etkinliğinin arttırılması ve konut alımında sağlanacak kredi miktarının hanenin sahip olduğu konut miktarına göre sınırlandırılması şeklindedir.

² Atılacak adımlar ise: Boş konutlara vergi getirilmesi, sahip olunan konut sayısına göre kademeli vergilendirme ve düzenli gelire sahip olanlara esnek ödemeli konut kredisi imkanı sağlanması şeklindedir.

³ Hazine ve Maliye Bakanlığı binalardan elde edilen Emlak Vergisi gelirini konut ve işyeri olarak ayırım yapmadan vermektedir (Bati, 2023). Son 5 yılda (2019-2023) bina vergisinden elde edilen gelirin toplam vergi gelirleri içindeki payı binde 8 olarak hesaplanmaktadır (<https://muhasabat.hmb.gov.tr/genel-yonetim-butce-istatistikleri>).

Değerli Konut Vergisi için farklı bir matrah boş konut vergisi için farklı bir matrah uygulanması söz konusu olacaktır (Bayraktaroğlu, 2024). Bu durumda hem vergi kayıp ve kaçığının önlenmesi hem de alınacak verginin etkinliği için konutun vergi değeri ile gerçek değeri arasındaki farkın kapatılması noktasında idari çalışma yapılması gerekmektedir.

6. SONUÇ

Boş konuttan bir vergi alınmasının temel mantığı boş konutun yaydığı negatif dışsallığın önlenmesinin yanında ev sahiplerinin evlerini satılık veya kiralık olarak piyasaya sürmelerinin sağlanarak konut piyasasında talep fazlasının olduğu dönemlerde kısa vadede arz artışını sağlamaktır.

Gittikçe daha fazla ülke tarafından tercih edilen bu verginin muafiyet şartlarını taşımayan, genelde 6 aydan fazla boş bırakılan konutlardan, konutun emlak değeri üzerinden %1 ila %5 oranında yerel yönetimler tarafından alındığı görülmektedir. Toplanan gelir ise uygun fiyatlı konut sağlanması amacıyla oluşturulan fonlara aktarılmaktadır.

Boş konut vergisinin konut piyasası üzerindeki etkisini inceleyen çalışmalara bakıldığında bu konuda daha fazla çalışma yapılması gerekmele birlikte mevcut çalışmaların verginin uygulandığı bölgede boş konut sayısını düşürdüğü sonucuna varılmaktadır.

Verginin Türkiye’de uygulanabilmesi ve amaçlanan etkiyi yaratabilmesi için öncelikle boş konut sayısı ile ilgili hem merkezi yönetim hem de yerel yönetimlerin bir çalışma yapması gerekmektedir. Bununla birlikte vergi matrahı konutun vergi değeri yerine piyasada alım-satıma konu olan değeri üzerinden belirlenmesi gerekmektedir. Özellikle bu düzenleme yapılmadan çıkarılacak bir boş konut vergisi beklenen etkiyi yaratmayacaktır.

KAYNAKÇA

- Baba, H., Asami, Y. ve Ruiz-Varona, A. (2022). Policies and tax systems for regulating vacant houses: A Case study on Spain and Japan. *Urban and Regional Planning Review*, August, 153-166.
- Batı, M. (2023). *Boş ev vergisi bizde uygulanabilir mi?*. T24. Erişim adresi <https://t24.com.tr/yazarlar/murat-bati/bos-ev-vergisi-bizde-uygulanabilir-mi,40058>.
- Bayraktaroğlu, E. (2024). Boş konut vergisi: Nedir? Nasıl uygulanır?. *PwC*. Erişim adresi <https://www.pwc.com.tr/tr/medya/kose-yazilari/ersun-bayraktaroglu/bos-konut-vergisi-nedir-nasil-uygulanir.html>
- Blossier, F. (2012). *Is taxing inhabitation effective? Evidence from the French Tax Scheme on vacant housing*. Ecole Polytechnique (Ph.D thesis). Erişim adresi https://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:mEOToEgCF1wJ:scholar.google.com/&hl=tr&as_sdt=0,5
- Caracciolo, G. G. ve Miglino, E. (2024). Ripple effects: The impact of an empty-homes tax on the housing market. *C.D. Howe Institute E-Brief*, August, 1-9. Erişim adresi https://www.cdhowe.org/sites/default/files/2024-07/E-Brief_356.pdf
- City of Ottawa. (2024). *Vacant unit tax*. Erişim adresi <https://ottawa.ca/en/living-ottawa/taxes/property-taxes/vacant-unit-tax>
- City of Toronto. (2024). *Vacant home tax*. Erişim adresi <https://www.toronto.ca/services-payments/property-taxes-utilities/vacant-home-tax/>
- City of Vancouver. (2024a). *Evidence and exemptions: Will your home be taxed?* Erişim adresi <https://vancouver.ca/home-property-development/evidence-exemptions.aspx>
- City of Vancouver. (2024b). *Empty homes tax*. Erişim adresi <https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx>
- City of Vancouver. (2023). *Empty homes tax annual report*. Erişim adresi <https://vancouver.ca/files/cov/empty-homes-tax-annual-report-2023.pdf>
- Direction Départementale des Territoires du Gers. (2020). *Diagnostic logement vacant dans le Gers*. Erişim adresi https://www.obshabitat.gers.sd.min-e2.fr/IMG/pdf/20_01_20_vacance_logement_gers_rapport_def.pdf
- DutchNews. (2022). *Crackdown on empty Amsterdam homes and offices with higher landlord fines*. Erişim adresi <https://www.dutchnews.nl/2022/09/crackdown-on-empty-amsterdam-homes-and-offices-with-higher-landlord-fines/>
- Faus, J. (2023). Catalonia tells landlords use or lose' empty housing in affordable property drive", *Reuters*, Erişim adresi <https://www.reuters.com/article/spain-housing-catalonia/catalonia-tells-landlords-use-or-lose-empty-housing-in-affordable-property-drive-idUSL8N3773L2/>.
- Government of British Columbia. (2024). *How the speculation and vacancy tax works*. Erişim adresi <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/speculation-vacancy-tax/how-tax-works>
- Government of Canada. (2024a). *Underused housing tax*. Erişim adresi <https://www.canada.ca/en/services/taxes/excise-taxes-duties-and-levies/underused-housing-tax.html>
- Government of Canada. (2024b). *Underused housing tax*. Erişim adresi <https://www.canada.ca/en/services/taxes/excise-taxes-duties-and-levies/underused-housing-tax/determine-your-responsibilities/determine-qualify-exemption.html#2023>

- Hamilton. (2024). *Vacant unit tax*. Erimim adresi <https://www.hamilton.ca/home-neighbourhood/property-taxes/vacant-unit-tax>
- Han, L., Stacey, D. ve Chen, H. (2023). Frictional and speculative vacancies: The effects of an empty homes tax. *Asian Bureau Of Finance And Economic Research (ABFER)*, Erişim adresi <https://abfer.org/media/abfer-events-2023/annual-conference/papers-realestate/AC23P6023-Frictional-and-Speculative-Vacancies-The-Effects-of-an-Empty-Homes-Tax.pdf>
- Hurard, C. ve Huault, L. (2024). 1,2 Million de logements vacants supplémentaires en France depuis 1990, surtout dans les zones en déprise démographique. *Insee Première*, no.1979, janvier 2024. Erişim adresi <https://www.insee.fr/fr/statistiques/7727384#:~:text=n%C2%B0%201979-,1%2C2%20million%20de%20logements%20vacants%20suppl%C3%A9mentaires%20en%20France%20depuis,les%20zones%20en%20d%C3%A9prise%20d%C3%A9mographique&text=En%202023%2C%203%2C1%20millions,2%20%25%20du%20parc%20de%20logements>
- Irish Tax and Customs. (2023). *Vacant homes tax*. Erişim adresi <https://www.revenue.ie/en/tax-professionals/tdm/income-tax-capital-gains-tax-corporation-tax/part-22b/22b-01-01.pdf>
- Manzanares Lawyers. (2023). *What is the 'empty property tax' in Spain?*. Erişim adresi <https://manzanareslawyers.com/blog/empty-property-tax-spain/>.
- Merkez Bankası. (2024). *Enflasyon raporu 2024-I*. Erişim adresi https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/d1d133fa-694e-4a92-8aaa-3e592786d04b/enf_2024-I_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-d1d133fa-694e-4a92-8aaa-3e592786d04b-oT6KBfV
- Muhasebat Genel Müdürlüğü. *Genel yönetim bütçe istatistikleri*. Erişim adresi <https://muhasebat.hmb.gov.tr/genel-yonetim-butce-istatistikleri>
- MyTax.DC.gov. (2023, 3 November). understanding dc real property tax classification. Erişim adresi <https://mytaxdc.wordpress.com/2023/11/03/understanding-dc-real-property-tax-classification/>
- Office of the Treasurer & Tax Collector. (2024). Erişim adresi <https://sftreasurer.org/business/taxes-fees/empty-homes-tax-eht#:~:text=The%20Empty%20Homes%20Tax%20was,for%20most%20people%20in%202025>
- OECD. (2024). *OECD affordable housing database*. Erişim adresi https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HM1-1-Housing-stock-and-construction.pdf
- Revenue Irish Tax and Custom. (2024). *Department of finance publishes preliminary figures on vacant homes tax returns to date*. Erişim adresi <https://www.gov.ie/en/press-release/652f7-department-of-finance-publishes-preliminary-figures-on-vacant-homes-tax-returns-to-date/>
- Segú, M. (2020). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics*, (185), 1-22. Erişim adresi <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0047272719301409>
- Service-Public.fr. (2024). *Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) et taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)*. Erişim adresi <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17293>
- State Revenue Office Victoria. (2024). *Vacant residential land tax*. Erişim adresi <https://www.sro.vic.gov.au/videos/vacant-residential-land->

EXTENDED ABSTRACT

Empty House Tax And Its Applicability In Türkiye

1. Introduction

Modern states are obliged to secure the basic human rights of individuals while taxing them. Among these rights, the right to housing and shelter is a fundamental human right that the state must provide to its citizens.

Population growth and increasing urbanization lead to housing problems in certain cities or specific regions within cities. Furthermore, during periods of high inflation, housing often serves as an investment tool to hedge against inflation, alongside its primary function as a means of shelter. In these periods, when housing supply fails to meet demand, imposing a tax on houses that are not offered for sale or rent becomes a potential solution to increase supply in the short term.

The Empty House Tax, designed to increase housing supply in the short term, and its applicability in Türkiye constitute the subject of this study.

2. Data Set and Method

The Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) defines a dwelling as occupied if it provides a place of residence for a household of one or more persons, and as unoccupied if it is not in use except for seasonal or holiday use (OECD, 2024: 1).

Today, many countries have legal regulations on vacant housing. The characteristics, condition, and geographical location of the dwelling, as well as the preferences of the owners and the condition of the real estate, are important factors. It should also be kept in mind that temporality is an important issue when analyzing the concept of vacant housing (Direction Départementale des Territoires du Gers, 2020: 1-2).

The concept of empty housing is summarized by dividing it into four categories: cyclical (or frictional) vacancy, project vacancy, retention vacancy and structural vacancy.

This study analyses which types of vacant dwellings are taxed, the tax base, the tax rate, and whether the tax has an impact on vacant dwellings in countries that apply this tax. Moreover, the feasibility of such a tax in increase the housing supply in Türkiye in the short term is also debated.

3. Empirical Findings

More and more countries are now considering the option of taxing empty homes, with France, Canada, Australia, Ireland, Australia, Ireland and the United States actively pursuing it.

In all these countries, the implementation of the tax is delegated to local governments. The tax is designed as a long-term measure and is usually imposed on empty houses due to structural gaps. Instead of being transferred to national budget, the revenue from the tax is allocated to local funds established for the development of affordable housing. In terms of its structure, the tax is generally calculated between 1% and 5% of the tax value of a house that is vacant for more than six months in a year.

In Türkiye, according to the Central Bank Inflation Report, housing prices, which have recently become an investment instrument due to inflation, have risen rapidly. To address this issue, steps to be taken in the short, medium, and long term have been identified. One of these steps is to levy a tax on empty houses (Central Bank, 2024: 57-60).

4. Discussion and Conclusion

The study concludes that this tax is being implemented by more and more countries, the limited number of academic studies show that the tax has led to a decrease in the number of vacant houses, and in the case of Türkiye, the number of vacant houses should first be determined and then the tax base should be based on the real value of the house subject to purchase and sale in the market instead of the tax value in order for the tax to be effective.