

TOPRAĞIN VERGİLENDİRİLMESİ VE İKTİSADİ GELİŞME*

Prof. C. Lowell HARRISS**

Columbia Üniversitesi

Bu konu, Çin Halk Cumhuriyeti, Taiwan'da, tertip edilen "Gelişmekte olan Ülkelerde Toprağın Vergilendirilmesi, Bakımı ve Toprak Reformu üzerine Uluslararası Seminer"e katılmak üzere ayrılımdan kısa bir süre önce seçilmişti. Bu konferanstaki tartışma ve raporların sonuçlarını kendi kişisel görüşlerimle takviye ederek bu konuyu ele almayı tasarlamıştım. Şüphesiz konferans mükemmeldi. Ancak, bu çalışmam için yeterince yararlanma imkânım olmadı.

Köy Topraklarının Mülkiyet Değiştirilmesi ve Kullanımı :

Taiwan'daki hür Çinli, son derece başarılı ve büyük hamle örneği bir toprak reformu gerçekleştirdi. Şöyle bir düzine ülkeden ve uluslararası teşkilâtlardan gelen yabancı gözlemcilere sonuçlar gerçekten parlak görünüyor. Halbuki, vergi politikasının hemen hemen hiçbir rolü olmadı (1). Aşağı yukarı sabit yıllık bir vergi olarak (2), bir defaya mahsus salınan servet vergisi veya (3) toprak sahiplerinden birkaç yıl alınan şerefiye vergisi, kamu harcamalarını karşılamak üzere bir emlak vergisi söz konusu değildi. Ayrıca, bu programda bildiğimiz anlamda kamu harcamaları hemen hemen yoktu. Hükümet, toprak sahiplerine yapılan telâfi edici ödemelerin % 30'unu karşılıyor, fakat bunun ödenmesinde daha önceki Japon sahiplerinden ele geçen firmaların hisse senetlerini kullanıyordu.

Taiwan'da uygulanan Çin programının esas unsurlarının kendine has özellikleri var. Bu cihetten, vergi tedbirlerinin eksikliği dahil bu prog-

*) İstanbul Üniversitesi Maliye Enstitüsü için Ocak 1968 de hazırlanmıştır. Bu yazıdaki görüşlerim bağlı bulunduğum herhangi bir müesseseyi temsilen olmayıp bütünüyle kendi görüşlerimdir.

***) NewYork City, Tax Foudation Inc. İktisadî Müşaviri.

ramın tümünün ne kadarı başarıyla diğer bir ülkede uygulanabilir? Bunu önceden kestirmek çok güç.

Güneydoğu Asya, Japonya ve Kore'nin toprak reformu üzerine sundukları rapor ve tartışmalardan burada tetkike uygun pek az. Bazı hallerde köy topraklarının reformunda o derece az bir gelişme kaydedilmiş ki, vergi politikasının bu alanda sosyal gayeleri gerçekleştirme vasıtası olarak kullanılabilme imkânları, ya da imkânsızlıkları hakkında pek az ders almak mümkün. Ancak, toprak ağalarının siyasî nüfuz sahibi oldukları toplumlarda, yeni bir vergi yükünün hükümet kanalıyla kolaylıkla uygulanamayacağı üzerinde bir fikir birliği vardı. Toprak reformunun gerçekleştirilmiş olduğu diğer bazı hallerde ise, toprağın vergilendirilmesinin esas politika aracı olmadığı rapor edildi. Avustralya tecrübesi de kendi çapında apayrı birşey. Bu itibarla, burada vergi politikasının köy toprakları reformu aracı olarak şimdiye kadar kullanılma şekilleri üzerinde daha fazla durmayacağım.

Prensip itibarıyla veya teorik olarak mevcut potansiyel imkânlar son derece cazip. Birçok hususlar var. Önce, toprağın (piyasada carî olan) kapital değeri üzerinden alınacak bir yıllık vergiden söz ediyorum. Yüksek bir oranın bu verimli kaynağı azaltmıyacağı gözönünde tutulursa, yüksek oranda bir vergi olabilir.

Bu vergi mahallî idareye varidat sağlayabilir ve bu yoldan mahallî hizmetlerin ödenmesine yardımcı olabilir. Her mahallî topluluk bir dereceye kadar, kendine kamu hizmetlerini temin edecek para miktarını tâyin edebilir. Belirli bir bölge (köy veya şehir) sakinlerinin bu fonların temin etmek veya etmemek güçleri varsa, mahallî faaliyetlerde bağımsız olabilirler.

Toprağın piyasa değeri üzerinden¹ alınan bir vergi, safi veya gayri safi gelirden alınan bir vergiden tamamen ayrıdır. Bu vergi piyasa değeri üzerinden hesaplanacağından, toprağı değerlendirme (kullanma) gayretini, ya da kullanma derece veya yoğunluğunu kısmıyacaktır. (Toprak fiyatlarının, toprağın hali hazırdaki sahibinin toprakla ne yaptığına karşılık ilerideki potansiyel imkânları ile ölçülmesine dayandığını farz ediyorum.) İki önemli husus var; (1) vergiyi nakden ödeme zorunluğu bazen ferdi onu kullanmaya, ya da daha rasyonel kullanmaya sevk edebilir, (2) prestij, aile gelenekleri, toplumdaki statüyü muhafaza etme, ya da salt enerji veya inisiyatif yoksunluğu sebebiyle toprağın ekim dışı bira-

1) Çevirenin notu: Toprağın piyasada carî olan kapital değeri olarak.

Bildiği hallerde, nakden ödenen bir vergi, nakdî gelir getiren bir kullanımı teşvik edebilir. Hattâ, vergi bu tür kullanımı zorunlu kılabilir. Örneğin, bazı az gelişmiş ülkeler, en verimli ekim imkânlarına hasredilmeyen bazı aile serveti topraklara sahiptir. Gelir vergisi yerine toprakların sermaye değerleri üzerinden alınan bir vergi daha iyi ve daha fazla kullanıma etkili olacaktır.

Toprak sahibi, (a) veya ortakçı olarak çalışmayan (b) gerçekten 'kendisi için çalışan' çiftçi olacaktır. Göstereceği fazladan gayret kendisiyle ailesi için olacak, artan verimi devletle paylaşmak zorunluluğunda kalmıyacaktır. Dolayısıyla, piyasa değeri üzerinden alınan bir toprak vergisinin, teşvik edici ayırımından dolayı gelir vergisine üstün bir niteliği olacaktır. İlâve gayret, daha mükemmel çalışma ve daha çok sermayeye nazaran toprak vergisinin marjinal oranı sıfır olacaktır. Diğer bir deyişle, salt toprak üzerinden alınan bir vergi hiç bir surette çalışma azmi ve fazla sermaye kullanımı aleyhine işlemeyecektir.

Toprağın, temsil ettiği sermaye değeri kadar vergilendirilmesi piyasa kullanımına bir ayırım yapmamaktadır. Gerek gelir, gerek harcama vergileri (gider veya istihlâk) —trampa ve aynı ekonomilerde görülmiyen vergi yükü— piyasa alış verişlerine yansımaktadır. Nakdî gelir elde eden ve bunu kullanan kimse, ekonominin nakdî kısmının dışında kaldığı sürece ödemek zorunda kalmıyacağı gelir ve istihlâk vergilerini ödemektedir. İktisadî gelişme genellikle Adam Smith'in "emeğin bölünmesinden" yararlanacaktır. Alış veriş ve ihtisaslaşmanın, iktisadî gelişme sürecine önemli katkıları olmaktadır. Dolayısıyla, alış veriş ve ihtisaslaşmayı baltalıyan vergiler aynı zamanda bir dereceye kadar iktisadî gelişmeye de mâni olurlar ve piyasa alış verişlerine karşı trampa ve öztüketimi destekliyen her vergi, bu gibi olumsuz sonuçlar doğurur.

Topraktan alınan bir vergi toprağın değerini düşürür. Esasen, toprak vergisi konduktan sonra alıcı toprağı daha düşük bir fiyattan satın alır, fakat her yıl daha çok vergi öder. Böylelikle, devlet önemli çapta, mülkiyet şartlarını daha az sermayesi olanlar lehine değiştirir. Fertler daha az sermaye ve finansman masrafları ödeyerek toprak elde edebilirler. Buna mukabil, bundan sonra her yıl devlete daha çok, fakat sermayeyi ödünç verene daha az ödeyeceklerdir. Piyasa değeri üzerine konan vergi mevcut toprak sahipleri aleyhine işlemez. Bazı hallerde toprağın el değiştirmesi veya sahibinden alınması için bu vergi bir vasita olabilir. Reformun gerçekleştirilmesine yardımcı olabilir. Salt servetlerini azaltmak için, ya da salt değişiklik uğruna değişiklik yapılması için toprak

ağaları ile uğraşılmasını tavsiye etmiyorum ama başka sebeplerden ötürü toprak mülkiyetinde değişiklik yapılması veya varidat sağlanması arzu edildiği hallerde bu vergi diğer alternatiflerinden üstündür.

Şehrin İktisadî Gelişmesi :

Bütün dünyada mevcut ve yaratılmakta olan topraklarda insanoğlunun iktisadî büyüme ve gelişmesi şehirlerde meydana gelmektedir. Bazen şehre akın edenlere, şehirde tatminkâr iskân ve istihdam temin edilemeyişinin önemli bir problem olduğu düşünülebilir.

Kişinin zevkleri ve şehirlerin büyüme hızı açısından daha iyi bir hayatın ölçüleri ne olursa olsun, iki olay devletin kamu politikası yöntemlerini daha iyi kavrayabilmeye yardımcı olabilir. (1) Şehirler ve çevreleri hızla gelişiyor, (2) Şehir arazisinin bazı mıntıkları şimdiden eski ve şehirler de eskiyor. Her iki husus da aşına olduğum bazı genel maliye politikası tedbirleriyle yakından alâkalı görünüyor. Bu çalışmamın geri kalan kısmı her iktisadî kalkınma merhalesiyle değişik ölçülerde bağlantılı.

Mahallî İdarelerin Gelir Kaynağı olarak Gayrimenkullerin Vergilendirilmesi :

Millî veya federal devletten ayrı olarak, toplam devlet gelirlerinin önemli bir kısmının mahallî ünitelere dayandırılmasının gerektiği kanaatindeyim. Mahallî idarenin gücü, diğer idarî otoritelerden ayrı olarak, paraca muhriyeteye dayanan faaliyetleri finanse edebilme gücünü gerektirir. Her halükârda, A. B. D.'de durum böyledir. Daha önce değinmiş olduğum gibi, mahallî idarelerin hem teorik, hem pratik cazibesi olan bir gelir kaynağı, gayrimenkullerin, özellikle toprak değerinin tekabül ettiği sermaye miktarı üzerine konan yıllık bir vergidir. Bu vergi, diğer kaynaklarla birlikte servetin gelirini kapsayan herhangi bir genel gelir vergisine ilâveten olacaktır.

Devlet harcamaları bugün çok yüksek bir meblâğa ulaştı. Hattâ, vergi ödeme gücü ağır vergilere tâbi tutulacak kadar yüksek bir seviye bu. Vergi matrahları çok geniş olsa dahi, bu vergi oranları çok yüksek. Yüksek vergi oranlarının esasında kayda değer çapta toplam varidatı kısma etkisi (nonrevenue effect) var. Bundan ötürü yüksek devlet harcamalarının önceden arzu edilmeyen bir sonucu da yüksek vergi oranlarının varidat getirmeleri olacaktır. Bu cihetten, bu alandaki yayımlar vergilerin hazineye para getirmekten başka neticelerini gözönünde bulun-

duran vergi sistemlerini kapsamalıdır. Bugün mahallî idarelerin vergileri aile ve firma kararlarında kayda değer bir etki yaratabilecek çapta yüksek olabilir. Nitekim, A. B. D.'nin birçok şehrsel mntıklarında böyledir. En yüksek mahallî vergi gayrimenkul üzerinde. Oranlar ekseri halihazır piyasa değeri üzerinden yılda % 2'yi geçmekte, hattâ bazen bunun iki misline ulaşmaktadır. Vergi gayri safi gelirin üçte biri kadar olabilir ve çoğunlukla 1/4 veya fazlaya tekabül eden başlıca oturma, salt kullanım giderlerine dayanan bir satış vergisidir. Varlık vergisine dayandıkça ve vergi oranı yükseldikçe gelir sağlamama neticelerine o nispette önem vermek gerekir.

Gayrimenkul vergisi : Bir değil, iki vergi :

Çok önemli bir iktisadî anlamda hakiki varlık vergisi bir değil ikidir. Bu, arsa ve binaların değişik bünyelerinden meydana gelmektedir. Yeryüzünde bir boşluk anlamında arazi, yer değiştiremez. Birçok yerlerde bu tamamen belirlenmiştir; toprağın doldurulması, denize doğru toprağın genişletilmesi, kurutma, aşınma ve insan gücünün doğrudan kontrolüne tâbi güçlerin sonucunda bindebir (bütüne kıyasla) ufak değişikliklere tâbi olacaktır.

Genel olarak, insanlar şehrin sınırları dahilindeki toprakları yaratmak için hiç birşey yapmadılar. Vergi politikasıyla fertler veya hükümetler ne yaparlarsa yapsınlar bu belirli alanın varlığı değişmez. Buna rağmen çoğunlukla yüksek olan fiyatları gerektirir bu topraklar. Bu husus, daha sonra ele alacağımız önemli bir maliye politikası sonucuna vordunyor.

Mamaafih, inşaat ve toprak altı ve üstü ilerlemeler apayrı bir gerçeği ortaya koyar. İnsangücünün çalışmalarından doğar. Binalar, bir sahibin (bir fert, bir firma, dinî veya herhangi bir özel grubun) keyfine göre inşa edilir veya yıktırılır. Yapılan diğer değişmeler toprağın seviyesini değiştirme, kurutma, sulama, su ve lâğım yollarının ikmâli ve arazinin güzelleştirilmesi faaliyetleri gibi şeylerden ibarettir. Nâdiren şehrsel arazide —diğer yerlerde daha çok— madencilik ve her türlü maden çıkarma ve toprağın verimliliğinde değişiklik, esasında yeryüzünde salt boşluk anlamında ayrı olan fakat halk dilinde “toprak” kıymetinde değişikliği ifade eder. Birkaç yıllık bir dönemde şüphesiz vergiler madencilik gibi faaliyetlere tesir edebilir.

İktisadî anlamda bu gibi bazı unsurlar yapı inşaatı gibidir. Varlıklarını önereceğim vergi politikası cihetinden güçlükler doğurur. Gayri-

menkullerin değerlendirilmesinde değişebilir. Özelliklerini salt boşluk elemanından ayırabilme probleminden alır bu güçlükler. Özel araştırma ve eylemle bu güçlükler idare edilebilir oranlara indirilebilir. Herşeye rağmen, yüksek vergi oranlarının konması, dikkat, ihtimam ve iyi bir sevk ve idareyi gerektirir.

Teklif Edilen Vergileme Esasları : Esas Unsurlar² :

Benim vergi teklifim, yalnız A. B. D. gibi yüksek gelirlere sahip ekonomiler için değil, fakat aynı zamanda kırsal araziye sahip hemen hemen her ülke içindir. Esas unsuru, gelir yerine piyasa değeri üzerine konan, topraktaki gelişmeden ziyade esas toprak üzerinden alınan, maddeten yüksek bir vergidir. Topraktan alınan vergi, yâni salt sınırları ele almak suretiyle, toprağı değerlendirmek için yapılan faaliyetlerden 3, 4 kere hattâ 6 kere fazla olabilir. Hâlen A. B. D. de tatbik edilmekte olan vergi sistemine kıyasla, binalar üzerindeki vergi oranı düşecektir. Gelişmelerin "vergilenendirilmemesi" A. B. D. için tekliflerin gerçek gayelerinden biridir.

Modern şehirlerin ihtiyaçlarına en uygun bu iki oran arasındaki ilişkinin tam mahiyetini öğrenebilmek için bu sahada daha çok çalışmaya ihtiyaç vardır. Netice itibariyle, görünürde ideal ise de, bu vergi sistemi, coğrafi bölgeye göre değişebilir. Bu vergi sisteminin uygulanma safhasında arzedeceği problemleri de gözönünde bulundurmak gerekecektir. Bu problemler bir hayli ciddi olabilir. Esasen hem bu vergi, hem de mevcut bir vergi sisteminden yenisine geçiş, arsa fiyatlarını düşürür ve dolayısıyla vergi tabanı daralır. Fakat binalardan alınan vergilerin oranlarının indirilmesinin aksi yönde etkisi olacaktır. Bu vergilerin gayet karışık bir takım karşılıklı ilişkileri üzerine, önceden her sahada dikkatli bir araştırma gerektirecek ve vergi uygulama alanına girdikten sonra, bu araştırma devam ettirilecektir³.

2) Varlık Vergisine konacak toplam gelirleri kestetmiyorum. Bu konuda, herhangi belirli bir bölgeyi o kadar çok faktör etkiler ki, genel bir yorum yapmayı uygun görmüyorum. Genel gelirlerde hiçbir değişiklik olmadığını varsayarak, mahallî idarelerin değişik seviyelerdeki gelirlerinin etkilerini de kapsamaktan kaçınmış oluyorum.

3) Birkaç yıl önce görüşlerini haliyle benimsemiş olduğum değerli bir Amerikalı, Henry George, arsa değerleri üzerinden alınacak tek bir vergi sistemi teklif etti. Arsa değerleri üzerinden alınacak bir verginin bütün mahallî idarelerin harcamalarına yetecek kadar varidat sağlayacağına inanıyordu. George, bu tezi savunduğu zaman durum neydi bilemeyiz, fakat muhakkak ki bugün mahallî idarelerin harcamaları o kadar yüksek bir

Bu sistemin diğer bir özelliği, toprağın değerindeki artış üzerinden hesaplanması olabilir. Toprak değerlerini "yüksek" oranlarda külfetlendirmesini önerdiğim bu vergi, tabii ki, aynı zamanda toprak fiyatlarındaki artış kısmına da münhasırdır. Fakat daha fazla değer artışlarını kapsamaz. Bu gibi yekûnların büyük bir kısmı, nüfus artışının ve toplumdaki genel gelişmenin neticesidir. Bu şekilde meydana gelen değerler vergileme konusu olmaya son derece uygundur. Tabii sermaye kazançları şayet gelir vergisine tâbi tutlursa, toprak fiyatlarındaki artışın bir kısmı tatbikatta devlet harcamalarının finansmanına tahsis edilecektir. Maaafih, genel bir kaide olarak sermaye kazançları vergisi ancak toprağın satışı halinde alınmaktadır. Prensip itibarıyla toprağın kıymetindeki artış üzerinden alınan verginin daha şümullü bir sistem dahilinde uygulanması arzu edilir. Hâlen tatbik edilmekte olan sistemin bir iyi tarafı, bu verginin toprağın değer değiştirdiği bölgeden uzak bir mahallî idareye ödeneceğine, içinde bulunduğu mahallî idareye fon temin etmesidir.

Yalnız şunu da dikkatle gözönünde bulduralım ki, toprağın kıymetindeki artışın tümü, toplumsal etkenlerden meydana gelmemektedir. Bütün toprak sahiplerinin hiç birşey yapmadan oturduğunu düşünemeyiz. Şahsî gayretleri ve sermayenin yatırılması neticesinde bazı toprak sahipleri faal olarak değer artışlarını etkilerler. Bu sebeple ve idarî güçlükler noktayı nazarından değer artışı vergisinin daha ölçülü olması gerekir.

Diğer üçüncü bir imkân, Amerika'da şerefiye vergisi olarak nitelendirildiğimizdir. Kaldırımların döşenmesi, ya da düzeltilmesi, su ve lâğım borularının döşenmesi, ve hattâ park gibi diğer projelerin masrafları arsa sahiplerine bu olanaklardan istifade oranlarında yükletilebilir. Bu verginin uygulanması idarî bakımdan halledilmesi pek kolay olmayan problemler arzemesine mukabil, bu yoldan birçok şeyler başarılabilir. Meselâ, ödeme vergi tarhı yekûnuna göre birkaç seneye dağıtılabilir. Bugün dünyadaki birçok şehirlerde gelişmeler bu vasıta ile finanse edilebilir. Taiwan'daki hür Çinliler, belediyenin özel harcamalarını finanse etmek üzere şerefiye ile arsa değeri artışı vergisini birleştirmekle çok iyi bir başlangıç yaptılar.

Yekûn tutuyor ki böyle bir arsa vergisi ile karşılanmasına imkân yoktur. Dolayısıyla tatbikatta, tek bir vergi salınması bugün için realist bir alternatif olamaz. Olsa dahi, böylesine büyük bir değişikliğin ne derece rasyonel bir davranış olacağı şüpheli. Bu vergi o kadar yüksek olur ki, özellikle değerlemenin yapılabilmesi bakımından istenmiyen aksi tesirleri olabilir.

İNŞAATLARIN YÜKSEK ORANLARDA VERGİLENDİRİLMESİNİN TERS YÖNDE ETKİLERİ⁴

Hiçbir makalenin bu analizle ilgili bütün faktörleri kapsamasına imkân yoktur. Birçok faktörlerin yanısıra burada mülkiyet sahipleri ve mülkiyeti kullananların yararlandığı mahallî idare harcamalarına, değişik varidat seviyelerinin etkilerini nazarı itibare almıyorum. Konuların sıralanış şeklinin onların nisbî önemleriyle alâkası yoktur.

Gizli bir vergi yükü : Potansiyel faydanın mahrumiyeti :

İnşaatlar, üzerinden alınan vergiler, topluma gizli bir yük getiren bir vergi türünün görünür etkilerini nâdiren meydana getirir. Fakat genellikle iktisatçıların "aşırı yük" olarak nitelendirdiklerini meydana getirir. Bu cihetten bu vergi, mülkiyet sahibini hükûmete fiilen ödenen dolar miktarından daha çok gerçek istifadeden mahrum eder. Bu gizli yükün kaynağı ve bünyesi bir bakıma izah edilebilirse de, kapsamını ve derecesini hesap etmek imkânsızdır.

Mesken inşaatı ünitelerinin ft³ olarak maliyeti, ev, apartman ve bu gibi inşaat ünitelerinin cesameti ile ters orantılıdır⁵. Ayrıca, odaların genişliği arttıkça birim inşaat maliyeti düşecektir. Örneğin, iyi kalite, t ailelik tipik bir mesken inşaatı projesinin beher ft³ olarak maliyeti 1000 ft² için 100 dolarsa, aynı tipte bir inşaatın 700 ft² olduğu takdirde 115 dolara çıkacağı, 1600 ft² olduğu takdirde ise 86 dolara düşeceği tahmin edilmektedir. 1000 ft² lik bir diğer tipte inşaatın indeksini 100 alırsak, 700 ft² için maliyetin % 23 arttığı, 1400 ft² lik bir inşaatın % 20 azaldığı görülmüştür⁶. İkinci örnekte görülen ikiye bir fark tesadüfî veya kötü istatistiklerin sonucu telâkki edilerek önemsenmeyecek gibi değildir.

İnşaat masraflarındaki fark, birim, hacim maliyeti olarak ele alındığında, küp muhtevasının yer, duvar ve tavana olan oranından daha fazla artıyor. Üstelik elektrik ve su tertibatı, mutfak, ısıtma ve diğer im-

4) İnşaat (Building) deyimi toprak altı ve üstü, menfî veya müspet her türlü terakkiyi ifade kullanılacaktır.

5) W. A. Morton, **Housing Taxation** (Madison : University of Wisconsin Press, 1955) bu konuyu geliştirmektedir.

6) E. H. Boeckh, **Boeckh's Manual of Appaisals** 417 ed. (Indianapolis: The Rough Notes Co., 145), sf. 63 ve sf. 101.

kânlar küçük odaların (ve binaların) ihtiyacını gördüğü kadar çeşitli cesametlerde daha büyüklerinin de işini görebilir. Netice itibariyle, nisbeten daha büyük çapta odaların, evlerin ve binaların inşaatı ile genel kamu refahına daha çok faydalı olunabilir. Bir binanın kapital değeri üzerinden alınacak bir vergi onun mutad kiralama masraflarına eklenir. Bu durum daha küçük ünitelerin inşaatına baskı yaratır; yâni vergi daha zayıf kaynakların tahsisini kayırır. Buradaki "zayıf" kelimesinin anlamı, kullananlara diğer kaynaklara kıyasla daha kısa vadeli kâr temin etmesidir. Gerek devlet, gerekse üçüncü kişilere buna tekabül eden hiçbir avantaj meydana gelmez (yâni arzu edilen hiçbir dışsal faktör).

Amerikan ailesinin harcamaları üzerine yapılan bir inceleme şöyle bir sonuç vermiştir. Tahmin edileceği gibi (diğer şartlar aynı kalmak kaydıyla) mesken inşaatlarının fiyatı yükseldikçe satın alınan hacim ve miktar azalmakta, aynı şekilde, maliyet yükseldikçe kalite ve lüks seviyesi de azalmaktadır. Elde edilen veriler yukarıdaki ilişkinin tâyini dışında rakkam ve miktarların değerlendirilmesi bakımından yetersizdir. Nitekim bir eğilim veya ilişki açıktır. Satış veya kullanma fiyatına verginin ilâve edilmesi, mesken inşaatına kullanılan arsaların hem miktarını hem kalitesini düşürmektedir.

Daha pahalı inşaatın her bir yüzde fazla birimi, yoğaltıcıyı yüzde bir birimi daha az talebe yöneltmekte⁷. Uzun süreli bir ortalama alındığında, ve tecrübemiz sonucu müşahade ettiğimiz fiyatların umumî seyri dahilinde, belirli bir gelire sahip bir ailenin vergi dahil fiyatlar yüksek de olsa, harcadığı dolar miktarının değişmediği görülmüştür. Bu sonuç, verginin fiyatları yükseltmesini telâfi etmek için bu ailelerin, evlerinin kalite ve cesametinden fedakârlık etmeleri demektir.

Yıldan yıla pek dikkati çekmemekle beraber, emlak vergisi yavaş yavaş değişmelerle, yoğaltıcının ev talebi bünyesindeki farklılaşma dolayısıyla —vergiden önceki talebe kıyasla— odaların, apartmanların ve binaların daha küçük inşa edilmelerini etkileyecektir. Daha küçük üniteler, eskiye kıyasla rahatlık ve uygunluk bakımından da aşağı tabî. Her bir ünite başına gereken reel girdi miktarının, işgücü ve malzeme, hattâ arsa, sokak, su tesisâtı, kanalizasyon gibi imkânların getirdiği fayda dahi azalmaktadır. Dolayısıyla vergi "aşırı yük" yaratmakta, yâni mükellef hazineye ödediği para miktarından daha fazla reel kayıba uğra-

7) Dick Netzer, **Economics of the Property Tax** (Washington: The Brookings Institution, 1966), sf. 63; Margaret Rerd, **Housing and Income** (Chicago: University of Chicago Press, 1962).

maktadır. Toplum bilmiyerek "küp kuralının" potansiyel istifade unsurlarını tamamiyle suiistimal etme imkânından kendini mahrum etmektedir. Toplum, tipik vasıtasız vergi yükünden dahi çok daha gizli bir yük taşır. Ve üstelik bu yük daha da talihsiz, ve ayrıca "aşırı" da. Büyük inşaatlarda beher birim hacmi daha geniş olacağından, bu inşaatların sağlıklıyaacağı tasarruf ve kalite ve genişlik gibi imkânların mahrumiyetidir.

Bir örnekle izah edelim. Bir ailenin salt oturma maksadıyla inşaata yılda 1500 dolar harcadığını farzedelim. Bina vergisinin uygulanmadığı bir piyasada bu aile salt oturma masraflarının tam karşılığını alır. Fakat esasında vergi oranı inşaat için % 30 olduğundan (arsaya düşen vergi payını bilemiyoruz) toplam harcamaları salt ikâmet 1950'yi bulur. Bu aile gerçekte 1500 dolar harcar; bu yekûnun ancak 1.154 doları eve harcanır. Geri kalan 346 dolar vergiye gider. Vergi sebebiyle elde edilen fizikî ikâmet sahası daha az olmaktadır. Bu gibi neticeler devletin maliye politikasının esasını teşkil etmektedir. Vergi, kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere kaynakları serbest bırakır. Fakat, diğer faktörlerle birlikte kullanıldığında 1500 dolarlık bir ev için kullanılan reel malzeme ve işgücü ünitelerinin kübik muhteva olarak randımanı, 1.154 dolarlık (vergi öncesi) bir ev veya apartmana kullanılan girdi miktarının randımanından daha az olur.

Bu kaide her sahada görülmektedir. İlişkinin gerçek cesameti inşaat masraflarına bağlı olarak değişir.

Şimdiye kadar ki yapılanlar şüphesiz değiştirilemez. Birçok Amerikan aileleri, kalitesi yanlış bir şekilde verginin geçmiş etkileri altında kalmış evlerde oturmaya mahkûmdurlar. İlerisi için, mumaafih inşaatlardan alınan vergi oranları azaltılarak şartlar ıslah edilebilir.

Evlerin aşınmasına karşılık iyi bakımı : Vergileme ve ev kalitesi :

Dünyada mevcut ev stokunun büyük bir kısmı her zaman için "yeni olmayan" vasfında kalacaktır. Daha oturanlar doğmadan bir hayli inşaat tamamlanmış olacak. Zaman ve kullanım dolayısıyla aşınımı telâfi edici gerekli malzeme ve işgücü tahsis edilmedikçe, binalar zamanla tatmin edici bir barınma niteliğini kaybederler. Bu cihetten, topluma arzedilen mesken sahasının kalitesi büyük çapta bakımına bağlı olacaktır.

Maalesef, halihazırdaki ev stokunun mühim bir kısmı zaten düşük kalitede, çünkü yalnız ilk inşa edildiğinde düşük kalitede inşa edilmekte

kalmamış, gereğinden fazla harap olmaya bırakılmıştır. Bu ne dereceye kadar yapılmış bilemem. Fakat bakımsız bırakma da bir nevi binanın net yatırımını kısma metodu olabilir.

Varlık vergisi net geliri kısıtı gibi, bir ev sahibini, yatırımını kısma da teşvik edebilir.

Mülkiyetin en ufak bir kısmının dahi bakımı veya bakımsız bırakılmasının —iyi veya kötü— geniş bir topluluğa maddeten tesiri olabilir. Bakım masrafları tadilat harcamaları ile birleştirilebilir. Çoğunlukla bu harcamalar (maliyete göre kârı gözönünde bulundurarak) daha dikkatli bir hesaba dayandırılır. Veya kendi evinde oturan ev sahibinin durumunda, tamirat, tadilat ve bakım masrafları düşünülmeden, ince hesaplara gidilmeden sadece net yeni yatırım olarak yapılmaktadır. Zamanla, bazı ev sahipleri (hattâ kiracılar) evin eski halini yalnız muhafaza etmekle kalmayıp daha da mükemmelleştirmektedirler. Bu gibi şeylerin bu iyi etkisi komşulara örnek teşkil etmesi, mahalleye yayılarak mahalleyi oturulması daha cazip bir yer haline getirmesidir.

Mevcut binaların âzamî bir şekilde değerlendirilmesini sağlayan herhangi bir sosyal sistem iki hususa önem verecektir. (a) evlerin yıpranmasının önlenmesi veya yıpranmanın minimum seviyeye indirilmesi; (b) onarım ve ıslah faaliyetlerini baltalayıcı etkilerin bertaraf edilmesi. Her iki halde de gayrimenkul vergisi uzun vadede, gerek toplum menfaatinin, gerekse ev sahipleri veya kiracıların aleyhine işler. Bugün birçok binalara uygulanmakta olan bu derece yüksek bir verginin, (resmî makamlar hariç) bütün ev sahiplerine devamlı olarak olumsuz etkisi olmaktadır. Nasıl? Bina vergisi, binanın bakımını 3 cihetten etkiler. (I) mülkiyetin net gelirini kisan vergi ödemeleri aynı zamanda onun bir yatırım olma cazibesini de azaltırlar. Bazı emlaklarını kiraya vermekle beraber yetersiz gelir elde eden ev sahipleri, bir maliyet unsuru olarak bu verginin yükünü daha çok hissederler. Şayet vergideki artışın kiracılara tamamen inikâsı epey zaman alıyorsa, vergideki herhangi bir değişiklik yükü daha da ağırlaştıracaktır. Binanın gelirini kisan herhangi bir faktör, ev arzını azaltır. Bu arzın daralmasına sebep ev sahiplerinin bakım masraflarını keserek evleri harap olmaya bırakmalarındandır ki, bu da ortalama kaliteyi düşürür⁸.

8) Bakınız James Heilbrun, **Real Estate Taxes and Urban Housing** (New York: Columbia University Press, 1966). A.B.D. gelir vergisinin bunun aksi yönünde neticeler doğurması, sadece bina vergisinin verilerine dayanarak tahmin edileceğini, aksine günümüzdeki şartların bu derece ters olmadığını izah edebilir.

(II) Vergiyi ödemeye hasredilen para, binanın bakımını finanse etmeye müsait olmayacak. Örneğin, ev sahipleri mahallî idarenin hazinesine giden bu fonları, evlerinin bakımına kullanamazlar. Sermaye piyasasının gerçekleri, bu likidite problemlerinin telâfisi için kredi yoluyla finansman kolaylıkları sağlamamaktadır.

(III) Ev sahibi evi bakımlı tutarsa, evin kıymeti arttığından vergi oranının yükseleceğini zannedebilir. Vergi oranı yükseldikçe, bu hususta endişesi daha çok olabilir ve bundan dolayı binanın kıymetini artırıcı her türlü faaliyetten aynı nispette kaçınabilir⁹. Yüksek emlak vergisinin, mantıklı bir izah tarzı bulamayacak kadar menfi yönde müessir olduğunu görüyoruz. Üstelik bu ev sahiplerinin yaptıkları onarım, her zaman iktisadî, mimarî, estetik ve toplumsal açılardan en rasyonel şekil de olmuyor. Bazı ev sahipleri binanın pek müsbet yönde değerini artırıcı rolü olmayacak onarım şekillerine rağbet ediyorlar. İç tezyinatının onarımına, dış onarımdan daha çok ehemmiyet veriliyor. Halbuki dış görünüşün sosyal bakımdan (komşular nezdinde) daha çok itibarı olabilir.

Müstakil ev sahiplerinin çoğu mallarının bakımı hususunda fazla titiz değillerdir. Amerika'daki tek ailelik milyonlarca evlerin sahiplerinin bazıları muhakkak ki bu kategoriye dahil. Aynı zamanda bir veya birden fazla emlakâ sahib olup bunları kiralayan ev sahipleri vardır. Meselâ, 2, 4 ailelik bir ev sahibi bunu hem oturmak için, hem kira geliri için satın almıştır; ya da miras kalmıştır; ya da aile zenaatının yürütüldüğü yerdir bu ev v.s. Bu ev sahiplerinin inançları, davranışları, bilgileri ve malî imkânları hemen hemen her bakımdan ayrı olacaktır. Ancak bir tek hususu kesinlikle belirtebiliriz. Bu emlakların iyi bakım konusunda müşterek bir karara varabilirlerse, şehirdeki evlerin kalitesi üzerinde maddî ve müspet bir tesirleri olacaktır.

9) Salt bakım masrafları zamanla binanın eskime hızını düşürmekten başka prensip itibarıyla vergiyle ilgili değerleri etkilememeli. Şayet bakım harcamalarıyla yapacağı yatırım, vergi ödendikten sonra da en iyi rantı getirebilirse, makul bir hal çaresi arayan ev sahibi bu gayrimenkul vergisinden kaçmaz. Fakat, yanlış kavramların yersiz tesirleri olabilir ve görüldüğü kadar olmaktadır da. Daha önce belirtildiği gibi bir binanın tamirâtı, boyanması, yenilenmesi ekseriyette olduğundan daha güzelleştiren (improves), tamirat ile tekamül ettirici tadilatı birbirinden ayırmak epey güç. Böyle bir ayırım yapabilmek için çok daha karışık bir analiz gerekir. Bir ev sahibi haklı veya haksız olarak yapacağı bakım ve tamiratın çok göze batan sonuçları olacağından ve hattâ belediyeden inşaat müsaadesi gerektirecek mahiyette olabileceğinden yeniden vergiye tâbi olmaktan korkabilir.

Sadece mesken olarak kullanılan evlerin sahipleriyle son zamanlarda yapılan bir araştırmanın sonuçlarını elde ettik. Çoğunlukla fakir evler ele alınmıştı. Bakım ve onarım masraflarını tâyin eden faktörler soruldu ev sahiplerine. Cevaplar, yüksek ve yükselmekte olan emlâk vergisi oranlarının, hem yatırım gelirini kısararak, hem emlâkin değerini yükseltme korkusunu arttırarak bakıma mâni olduğunu gösterdi.

Vergi Yükünün Devlete Maliyeti Açısından Olumsuz Etkisi :

Özellikle şehirsiz muntikalarda, eski emlâk bulunan yerlerde emlâk vergisi yapıları uygulandığında kaynak tahsisini bozar. Yeni, iyi inşa edilmiş, yüksek kalite binalar hacim birimi olarak gecekondulara nispetle çok daha ağır vergilendirilir¹⁰. Böyle bir ayırımın gerekçesi olarak, sadece her iki emlâkin (arsa veya kübik muhteva birimi olarak) mahallî idareye yüklediği maliyet farkı gösterilebilir mi? Herhalde "Hayır". Bilâkis, tam tersi : Daha az vergilendirilen kötü, harap mahallelerin devlete daha büyük masrafı olur. En azından polis ve itfaiye masrafları¹¹. Yüksek ve düşük kalite binalar iktisatçıların tavsiye ettiği hesapla kıyaslandığında —hem özel, hem kamu maliyetlerinin avantajlarıyla nazarı itibare alınması— eski binalara kıyasla yeni binalardan alınan vergiler bir bütün olarak topluma yararlı olmamaktadır. Sosyal menfaate hizmet edeceği yerde tam tersine işlemektedir.

Binaların yenilenmesinden dolayı konan vergiler, ev sahibine, devlete ve genel olarak topluma hiçbir maliyeti olmayan bir maliyet unsurunu temsil eder. Bina kötüleştikçe binayı kullananın mahallî idarenin hizmetlerine katkısı azalmaktadır. Mülkiyette doğrudan doğruya ilgili kamu harcamaları aynı kalsa, hattâ artsa dahi, bu netice hâsıl olur. Tekrar olarak, bina ne derece döküntü olursa, devlete maliyeti ne olursa olsun devlete yapılan ödeme o derece azalır diyebiliriz. Kısacası, oturma

10) Gelir Vergisi işe aksine işleyebilir : Yeni binalarda büyük çapta indirimler, veya bir iki yıllık gelirin vergiden istisnası ekseriyetle yukarıdaki etkiyi telâfi edebilir.

11) Gecekondu mahallerinin sosyal ve iktisadî problemleri unutulmamalıdır. Bunların nedenleri ve etkileri gayet karışık. Burada, ne fakirlik, ne de fakirlere kamu yardımı ve bu gibi hayat şartlarını ıslah edici harcamalar herhangi bir şekilde düşük kalite evlerin sebep veya neticesi olarak alınmamıştır. Bu konudaki karışık meseleler analizimiz dışındadır. Çevirenin notu : "Slum" anlamı kolaylaştırmak gayesiyle gecekondu mahallesi olarak çevrilmiştir. A.B.D. de zencilerin ve mültecilerin oturduğu fakir mahalleler az gelişmiş ülkelerdeki gecekondu mahallelerinden tamamen farklıdır.

maliyetlerinin vergi elemanı, devletin harcamaları ve istifadesinin tersine ve aleyhine işlemektedir. Diğer şartlar aynı olmasına rağmen topluma daha büyük yük olanlar daha üstün kalite evlerde oturanlara kıyasla daha az vergi ödemektedirler.

Fakir bir evden daha üstün kalite bir eve veya işyerine geçmek isteyen kimse, aynı zamanda devletin masraflarına daha çok iştirak etmeden bunu yapamayacaktır. A. B. D. şehirlerinde bu ilişki her 3-4 dolar salt oturma masraflarına karşılık bir dolar vergidir. Normal olarak, maaşlı, daha üstün imkânları olan bir eve geçilmesi kamu harcamalarında hiçbir değişiklik yapmayacaktır.

Emlâk vergisi, eski şehirlerin en fazla ıslah edilmeye muhtaç mahallelerinde insanların şevkini kırar. Şehirsel sahaların kalitesini yükseltmek için şahsî gayretlerin baltalanmasının toplumun menfaati bakımından hiç bir faydası olamaz. Binaların yerine daha iyilerinin ikamesi hususunda yapılabilecek bir çeşit ekonomik tazyik ise, beklenebilecek tesirini tam olarak göstermemektedir.

Eski yerine Yeni : Şehrin Yenilenmesinde Maniler :

Yeni binaların çok ağır vergilendirilmemesini, insanoglunun kendine fuzuli olarak yarattığı manilere örnek olarak düşünmeliyiz her zaman. Devrini geçirmiş, harap ve bozulmakta olan binalarını acilen yenilemek ihtiyacında olan şehirler, bilâkis her türlü ileri hareketi destekleyici vergiler koyuyorlar. Hiç kimse bu derece zararlı etkileri olabilecek bir vergi sistemini plânlamadı. Kimse, Amerikan mahallî maliye politikasını, bu derece harap binaları kayırıp yeni ve iyilerini cezalandıracak bir vergi sistemine bağlamayı kasdî olarak düşünmedi.

Birçok emlakların getirdiği meblâğa nispeten birçok büyük Amerikan şehirlerinde uygulanan tüm değeri üzerinden % 3'lük bir yıllık vergi çok fazladır. Bunu daha iyi izah edebilmek için 60 yıllık bir ömrü olan bir yeni binayı ele alalım. Bu binanın inşaatı sahibini 60 yıl sürece gayrimenkul vergisi ödemeye bağlar. İstikbaldeki bu vergi mükellefiyetinin cesameti bugünün dolar değeri ile ifade olunabilir. Çünkü, müstakbel 60 vergi ödemesi, bugünün değerini temsil edebilecek bir faiz haddinden iskonto edilmelidir. Yıllık inşaat maliyeti üzerinden faiz haddinin % 5 ve vergi oranının % 3 olduğunu varsayalım. Bu şartlar altında binanın

€0 yıllık ömrü süresince ödenecek vergi tutarlarının bugünkü değeri in-
şaat masraflarının % 50 sine eşit olacaktır¹².

Herhangi belirli bir vaka ele alınarak kesin hesapları yapıldığında,
yeni bir bina eskinin yerini aldığı anda muhakkak vergi matrahı artar. Ve
bu binanın iyi kalite unsurlarına ne kadar çok harcanırsa vergi matrahı
o kadar geniş olacaktır. Tabii bu olumsuz sonucun derecesi vergi ora-
rının yüksekliğine bağlı olacaktır. Kısacası, gayrimenkul vergisi kesin
olarak eski binaların yenilerle ikamesi aleyhine bir peşinhüküm vermiş
olmaktadır.

Eğer yeni binanın inşaatı ayrıca eski binanın yıktırılmasını gerekti-
riyorsa, arsa ve inşaat masraflarına eski binanın kalan değeri, yıktırma
maliyeti v.s. de eklenecektir. Buradaki asıl konumuz bakımından arsa
maliyetini hesaba katmayacağız. Örnekteki her iki inşaatın arsa fiyatı-
nın aynı olduğu kabul edilmektedir.

Yeni bir apartmanın 300.000 dolar olduğunu varsayalım. Her biri
30.000 dolar değerindeki 2 çok eski binanın yerine yapılacaktır. Eğer
vergi oranı % 3 ise, yeni binanın yıllık vergisi 9.000 dolar olacaktır. Es-
ki binaların yılda % 10 (yâni 3.000 dolar) getiriyor ve vergileri yılda
€00 dolar idi. Şayet ev sahibi bu iki harap binayı yıkarsa yılda 3.000 dolar
eksi 900 dolar (2.100)'dan vazgeçip, yılda 9.000 dolar ödeme zorunlu-
ğunu kabul etmiş olur.

Herşeyden evvel 300.000 dolarlık sermayeyi ortaya koyacaklar için
hiç olmazsa yeni binadan umulan vergi öncesi yıllık gayrimenkul iradı
yılda 11.000 dolar olmalıdır. Yeni binadan vergi alınmasaydı, eski binayı
yıkmaya tek engel yıllık (kira - vergi) 2.100 dolarlık gelirdi. Yeni bina-
nın da gayrimenkul kazancını % 10 varsayarsak (yâni 30.000 dolar) bu
yılda 27.000 dolarlık kazanç artışıdır. Ancak 9.000 dolar vergi ödedikten
sonra ev sahibinin eline sadece 18.000 dolar geçer¹³. Bu tutar 300.000 do-

12) M. Mason Gaffney, "Propety Taxes and the Freguency of Urban
Renewal", **Proceedings... National Tax Association... 1964** (Harrisburg: Na-
tional Tax Association, 1965), sayfa 272-285. Bu hesaplar bina eskidikçe
vergi matrahına tâbi olacak değerlerdeki indirimi tahmini olarak nazarı
itibare almaktadırlar.

13) Eski binaları satın alma masrafı olan 30.000 dolar buna dahil
edilmemiştir, çünkü maliyet hesapları zaten 3.000 dolarlık gelir kaybını
kapsıyor. Her ikisini de hesaba katmak çift hesap olacaktı. Yıktırma mas-
raflarının hesaba katılmaması, yeni inşaatın maliyetini düşürür.

larlık yeni yatırımın ancak % 6 sını teşkil eder. Hattâ bu % 6'dan bir sürü muamele masrafları da tenzil edilerek yatırılan sermayenin rantı daha da düşer.

Bugünün piyasasında, bu vetire yeni yatırım için yeterli bir gerekçe teşkil edemez. Eski bina olduğu gibi bırakılır. Eğer % 3'den de yüksek olsaydı, iki eski binanın bir yeni ile ikamesi büsbütün imkânsız olurdu. Ama, vergi matrahı değişmeseydi, yâni vergi eski binalardan alındığı gibi 900 dolar kalsaydı, cazibesi daha fazla olurdu. Fakat yine de yeterli olmazdı. Hattâ vergi oranı % 1 kadar düşük olsa dahi; bu örneğe göre yeni yatırım pek cazip olamaz. Hem eski kira geliri olan 3.000 dolardan vazgeçip hem de % 1 arasında 3.000 dolar vergi ödemek, yeni net gayrimenkul iradını 24.000 dolara indirir. Yeni yatırımın % 8'ini ifade eden bu tutar, amortisman ve diğer işlem masraflarını karşılayıp iyi bir kâr getirecek çapta değildir.

Vergi Adacıkları ve Merkezî Şehir : Bölgesel Farklar :

Yüksek vergi oranlarından başka, bölgeler arasında uygulanmakta olan vergilerdeki farklılık da toplam varidatı azaltmaktadır. Belirli bir bölgedeki vergi oranı şayet ortalamanın çok üstünde ise, bu bölgeye yapılacak yatırımların cazibesini hiç olmazsa biraz azaltır. Fakat başka etkileri de olur. Bu yüksek vergi oranı gerek mesken, gerek işyeri gayesiyle bu bölgenin dışında nispeten düşük vergi "adacıkları" meydana getirme imkân ve gayretini kuvvetlendirecektir.

A.B.D. nin metropoliten merkezleri meydana getiren sayısız şehirlerinden bazılarının, kamu hizmetlerinin karşılanmasına kıyasla ortalamanın çok üstünde bir vergi rezervi vardır. Bu özel duruma sahip müstakil idareler daha düşük bir vergi oranı ile mutad kamu hizmetlerini temin edebilirler. Dolayısıyla bu şehirler, yatırımı cezbederek, düşük vergi merkezleri olabilir. Şayet sınaî ve ticarî kesimin üstün olduğu bir mntika ise, burada faaliyette bulunan bir firmadan beher istihsaf (çıktı) birimi başına az emlak vergisi alınacaktır. Bu firmalar bir nevi rekabet üstünlüğüne sahip olmakla beraber, herhangi bir bölgenin mahallî kamu harcamalarına az katkıda bulunacaklardır.

Bazı topluluklar, inşaat nevelerini kodhıyarak ve şehri bölgelere ayırarak, yüksek devlet harcamalarına ilişkin emlak nevelerini bunun haricinde tutabiliyorlar. Her tek ailelik evin nispeten geniş bir arsa kullanmasını şart koşarak ve büyük apartmanların inşaatını menederek, mesele bir banliyö, km² başına yoğun mesken inşaatının meydana gelecek

yüksek eğitim masraflarına mâni olabilir. Metropolitan şehrin bu nevi tahdit edici siyaseti uygulamayı başaran mahalleleri, diğerlerine nazaran daha az yüklü bir vergi karşılığı nispeten daha üstün mahallî kamu hizmetleri sağlamayı ümid edebilirler. Diğer mahallelerde ise vergi oranları yüksek kalır, hattâ daha fazla yükselmeye mütemayildir, ve bir kısır döngüyü meydan getirecek unsurlar yaratılmış olur böylece. Yüksek gelir dilimlerindeki aileler, iyi kamu hizmetleri ve az vergi ödemeyi istediklerinden bu "adacıklara" yönelirler.

Şehirsel bölgenin civarında düşük vergi oranları, bölgeleri tam bir ekonomik anlamda doğru olmadığı halde (mesken dahil) birçok faaliyetlerin dağılmasını ve uzaktâ gelişmesini teşvik eder. Buradaki "doğru olmadığı" her türlü sosyal maliyet ve sosyal fayda açısından merkeze daha yakın emlak daha yüksek vergilendirilecek, ve her oran artışı hem emlakın değerini düşürecek, hem vergi tabanını daraltacaktır. Birçok binaları eskimiş olmakla beraber yerine yenisinin inşaatı iktisadî oluncaya kadar yavaş yavaş eskidiği için hâlen uzun bir işe yarama ömürleri olacaktır. Pek az yeni bina, eski mahallelerde inşa edilecek. Bunun için vergi tabanı devamlı daralmaya mütemayil. Vergi tabanının düşmesi olayı, mahallî kamu harcamalarını karşılamak üzere vergi oranlarının tekrar yükseltilmesine başlı başına bir sebep teşkil etmektedir.

Tercüme Eden : **Gülnur AYDA**