

## EMLAK VERGİSİNİN ANALİZİ

Dr. Nihat Falay  
İ. Ü. İktisat Fakültesi

### Giriş

Emlâk vergileri, özellikle arazi vergileri, M.Ö. 2.000 yılına kadar uzanan bir geçmişe sahiptir. Emlâk vergilerinin tarih öncesi dönemlerde de var olduğunu belirten belgeler bulunmuş ve Çin ve Mısır'da arazi vergisi ile ilgili kadastro kayıtları elde edilmiştir (1).

Özellikle 19. y.y. başlarına kadar, emlak vergisi, bir gayrimenkule sahip olmanın yarattığı iktisadi gücü vergilendirmek esasına dayanan **İktidar teorisine** göre alınıyordu. 19. y.y. da ise gayrimenkullerin, özellikle emlak vergilendirilmesinin iktidar teorisinden çok  **Fayda teorisine** temelini dayandığını izliyoruz. Burada artık, emlak sahiplerinin kamu mal ve hizmetlerinden faydalanmalarının vergilemeye gerekçe olarak alındığını görüyoruz. Bugün artık ne fayda teorisinin ne de iktidar teorisinin hâkim bir durumu yoktur. Artık, emlak vergisine genellikle teorik bir gerekçe aranmamakta ve bu vergi, hem çağlardan beri alışılmış olması ve hem de uygulamasının kolaylığı nedeniyle daha çok kullanılmaktadır.

---

1) Sevim Görgün : «Tarım sektörünün vergilendirilmesi ve arazi vergileri»  
İ. Ü. Maliye Enstitüsü Konferansları (8. seri-1962) (İstanbul 1964.) s. 161.

Emlâk sahibi olmak ve bunun yarattığı iktisadî tatmini gerçekleştirme psikolojisi, az gelişmiş ülkelerde halen geçerli olan bir itici güçtür. Bir gayrimenkule sahip olmak ise vergi gücünün bir ifadesi olarak sayılmıştır.

Emlâk, özellikle arazi vergilerinin en eski vergi türlerinden biri olmasını «vergi mevzuunun gayrimenkul olması, kolaylıkla ayırddedilip ölçülmesi ve verginin ödeyicisinin (mal sahibi veya kiracı) tayinindeki kolaylıklar (ve) ilkel toplumlarda tarımsal faaliyetlerin içindeki oranının çok yüksek olması» nedenlerine bağlayabiliriz (1).

Emlâk vergilerinin, ticaret ve sanayi sektörlerinin gelişmesinin sonucu olarak devlet gelirlerindeki payı giderek azalmış ve özellikle arazinin bir üretim faktörü olarak ağırlığı gittikçe kaybolmuştur.

Emlâk vergisine konu olan gayrimenkuller, bir mülkiyetli temsil etmekte ve bir servet vergisi olarak diğer vergilerden ayrılmaktadır. Buna dayanarak «hemen hemen bütün kapitalist ya da karma ekonomilli ülkelerde gelir vergisinden ayrı olarak bir de taşınmaz mülkiyet vergisi vardır» (2). Bu anlamda olmak üzere, servet vergilerinden olan emlâk vergisinin teorik gerekçesi şu şekilde açıklanabilir:

«Eğer, iki şahıs aynı gelire sahip ise, fakat birinin oldukça fazla birikmiş serveti varsa, o birçok avantajlara sahip olacaktır. Bu şahsın geliri kesilirse, yaşama seviyesini idame ettirebilecek bir vasıtası vardır; servet yığmamış ferdin olduğu gibi, bu şahıs tasarruf etme mecburiyeti altında değildir, ve sadece servet sahibi olmak, hususiyle prestij değeri sebebiyle, başlı başına bir tatmin kaynağı addedilebilir. Bu bakımdan mutad şekliyle gelir vergisinde iki şahsa da işabet eden yük aynı olduğu halde, servet sahibine daha ağır bir yük yüklemek

1) a.g.m. s. 161.

2) Kenan Bulutoğlu : Kamu Ekonomisine Giriş (İstanbul, 1971.) s. 369.

İçin oldukça haklı sebepler vardır» (1).

Mülkiyet vergileri çoğunlukla gayrimenkullerden alınır. Emlâk vergisine konu olan gayrimenkullerde vergi matrahı çok uzun ömürlüdür. Özellikle arazide bu ömür sonsuzdur denilebilir. Ayrıca gayrimenkullerin değeri genellikle yüksek olduğundan, vergi matrahı da yüksektir (2).

### **Verginin Özellikleri :**

Emlâk vergisi şu temel özellikleri göstermektedir:

Reel (aynî) bir vergidir, yani bir şeye bağlı olan bir vergidir. Öte yandan mahallî bir vergidir. Diğer deyimle genellikle bu vergiler, gelir sağlamları için mahallî idarelere tahsis edilmiştir.

Vergi, arazi ve bina gibi belirli mülk tipleri üzerine konmuştur, yani bina ve arazi sahipliğinin bir karşılığı niteliğindedir. Uygulamalara bakılırsa gayrisafi bir servet vergisidir, çünkü emlåke karşılık borçlar için bir indirim yapılmasını kabul etmemektedir. Bu verginin diğer temel özelliği **malî amaçlı** olmasıdır. Bu nedenle de sosyal ve ekonomik politika aracı olma niteliği sınırlıdır. Nihayet; bu vergi hasılatının toplam vergi gelirleri içindeki nisbî payı gittikçe azalmaktadır (3).

### **Emlâk Vergisinin Alınması Sebepleri :**

İstifade prensibine dayanarak şu hususların ileriye sürülmesi mümkündür:

«Mahallî idareler faaliyetlerinin ehemmiyetli bir kısmı, emlåke direkt olarak fayda sağlar, şu anlamda ki, eğer sözkonu-

- 1) John F. Due : Maliye (Çev : S. Görgün, I. Önder). (İstanbul, 1967) s. 378.
- 2) Bulutoğlu : a.g.e. s. 371.
- 3) Öztin Akgüç : «Türkiye'de emlåk vergileri» **Türk Vergi Sisteminin Ekonomik Gelişme Üzerindeki Etkileri** S.E.E.K.H. 25-30/9/1970 İstanbul, s. 1-3.

su faaliyetler yürütülmeseydi ya bu hizmetleri mülk sahipleri kendi kendilerine sağlayacaktı yahut büyük tehlike veya sıkıntılarla karşılaşacaklardı.

«Kanalizasyon inşa ve işletilmesi, dranaaj tesisleri, kaldırım ve caddelerin genişletilmesi, caddelerin aydınlatılması ve polis hizmetlerinin bir kısmı kadar, itfaiye teşkilatı da bunun en iyi birer örnekleridir... Sağlanan istifadenin, emlakın değeri ile direkt bir şekilde orantılı olması zaruri değildir, ancak arada kaba olarak da olsa bir nisbetin bulunduğu farzolunabilir.. Ekonomide kaynakların optimum tahsisi, muayyen hizmetlerin ifasının cemiyete olan maliyetinin aynı zamanda bu hizmetlere ihtiyacı olan firmaların maliyetinde görülmesini ve böylece nihai mamulün fiyatına girmesini gerektirir» (1).

Sebebi ne olursa olsun, şehirlerin gelişmesi açısından «iki olay devletin kamu politikası yöntemlerini daha iyi kavrayabilmeye yardımcı olabilir: 1 — Şehirler ve çevreleri hızla gelişiyor, 2 — Şehir arazisinin bazı kısımları şimdiden eski ve şehirler de eskiyor» (2).

Buradan şu netice çıkmaktadır ki «taşınmazlar vergilemesinde vergi matrahı olan değerler yenilenmezse, zamanla fiyatlar genel seviyesi arttığı ölçüde değerini yitirmektedir. Bu bakımdan tıpkı ölçü üzerinden alınan vergilerde olduğu gibi, enflasyon bina ve arazi vergisi matrahını aşındırmaktadır. Ayrıca, nüfus arttıkça, arazi rantı artmakta, şehirler geliştikçe, bayındırlık işleri yapıldıkça yakın arazide mevki rantı artmaktadır. Böylece pek çok arazinin değeri fatlardaki artıştan da daha hızlı bir şekilde artmaktadır. Bütün değer artışlarının vergi matrahına yansıtılmaması, arazi vergisi yükünün dağılımını büsbütün eşit-

---

1) Due : a.g.e. s. 407.

2) C. Lowell Harriss : «Toprağın vergilendirilmesi ve iktisadi gelişme» I. U. Maliye Enstitüsü Konferansları (20. seri - 1970) (İstanbul, 1970) s. 24 (Çev : G. Ayda)

siz hale getirmektedir. Binalarda da eski binaların değerleri yapıldıkları tarihte saptanmış olduğu için, bunların vergisi yeni binalara kıyasla çok daha hafif kalmakta, bina vergisi yükü de eskiler lehine yeniler aleyhine olarak artmaktadır» (1).

Bu yorumu doğrular yönde olmak üzere, Türkiye'de 1936-1960 yılları arasındaki arazi değerlerindeki artışı aşağıdaki tablodan da izleyebiliriz: (2)

<u>Arazi Türü</u>	<u>1936-dönüm kıymeti (TL.)</u>	<u>1960-dönüm kıymeti (TL.)</u>
Kuru arazi	3	287
Sulu arazi	30	1082
Bahçe	15	2400

Arazi değerlerindeki bu artışa karşılık, aynı süre zarfındaki vergi gelirleri incelenirse, bu gelirlerin ancak 2,7 misli arttığı görülür.

Bina ve arazi değerlerindeki, flatlar genel seviyesinin de üstünde olan bu artışların sebeplerini şu şekilde sıralayabiliriz: Şehirleşme, nüfus artışı, sanayileşmenin bir kaç şekilde yoğunlaşması, ucuz konut yapımı yardımlarının yetersizliği, gelir dağılımının bozulması, gayrimenkule sahip olmanın psikolojik üstünlüğü.

Bu sebeplerin hepsinin veya birkaç tanesinin bir araya gelmesi sebebiyle örneğin Türkiye'de özel kesimin en fazla kaynak ayırdığı yatırım türüdür (3).

- 1) Bulutoğlu : a.g.e. s. 371.
- 2) Fehmi Yavuz : «Arazi vergisi ve mahallî idarelerimiz» **Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi** (c. 21-1966) No: 2, s. 16.
- 3) Sevim Görgün : «Türkiye'de yeni vergi tedbirlerinin ekonomik etkileri» **Türk Vergi Sisteminin Ekonomik Gelişme Üzerindeki Etkileri Semineri**, 25-30/9/1970, İstanbul, s. 5.

### **Verginin yansması ve yerleşmesi:**

Binaların ve arazilerin emlak vergisine tabi tutulmasının bina irat ve değerleri ile arazi rantlarına etkisini şu esaslara dayandırabiliriz:

Bina değerleri; net iratlarının piyasa faiz haddinin tersi ile çarpılması sonucu bulunur. Örneğin, bir binanın yıllık net iradı 5.000 TL ve piyasa faiz haddi % 5 ise binanın değeri,

$$5.000 \times 100/5 \dots 5000 \times 20 \dots 100.000 \text{ TL'dir.}$$

Binalara bu değerleri üzerinden bir emlak vergisi konulunca, net iradın ancak bina maliyeti faizini karşılayan kısmının ileriye doğru yansıtılabilmesi sözkonusudur. Çünkü vergi, bina yapmanın gerektirdiği net iradı azaltır. Net irattaki bu azalma, bina yapımı için ayrılan bazı fonların vergisiz alanlara kaydırılması sonucunu doğurur. Bu, bina yapımında bir azalışa yol açar ve neticede kiralar yükselebilir.

Aynı durumu arazi rantları için incelersek şu sonuçları görürüz: Genel olarak, araziler üzerine konulan bir emlak vergisi, vergi yükünün arazi sahipleri üzerine kalmasına yol açar. Araziye konan verginin arazi sahiplerinin üzerinde kalması, üretimde kullanılması ile araziden elde edilen ürünlerin satış değerinden, üretimde kullanılan üretim faktörlerine ödenen bedellerin indirilmesi ile elde edilen net değer in yani rantın azalması sonucunu verir.

Arazi vergisinin arazi rantı üzerinde kalmasını şu şekilde açıklayabiliriz: Arazi vergisinin rant üzerinde kalmayıp da ileriye yansıtılabilmesi için ürünlerin fiyatlarını artırmak ve üretimi kısmak gerekir. Üretimi kısmak, arazi sahiplerinin arazilerinin bir kısmını üretimden çekmesi demektir. Halbuki arazi sahipleri vergi sebebiyle arazilerini (arazisini vergisiz bir şekilde elde tutmasının imkânsızlığı nedeniyle) üretimden çekemez. Bu durumda araziyi üretimden çekmeden üretime devam edilirse, ürünler aynı fiatla satılacak ve vergiler, fiyatlar yoluyla yansıtılamayacak de-

mektir (1). Bu noktada daha düşük maliyetle kullanılan arazilerde «...ücret, faiz, kâr ödemeleri ile istihsal edilen ürünün değeri arasında müsbet bir fark olacak ve bu fark toprağın nisbi verimliliğine uygun olarak değişecektir.» (2).

Bu genel esaslara dayanarak, emlâkın çeşitli kullanım şekline göre bir emlâk vergisinin yansıma ve yerleşimini şu başlıklar altında inceleyebiliriz:

#### A — Sahibinin oturduğu konutlar :

Emlâk vergisinin yansıma ihtimalinin en az olduğu emlâk türü bunlardır. Çünkü, ev sahibi olan kişinin vergiyi direkt yansıtabilme imkânı yoktur. Sadece, bu konutun bir başkası tarafından satın alınması sırasında bu verginin kapitalize edilme hususu ortaya çıkabilir. **Verginin kapitalizasyonu**, vergiye tabi binayı satın alanın, o binanın satın alma fiyatını azaltmak yoluyla, ileride ödemek zorunda olacağı vergiyi iskonto ettirmesidir. Bu durumda binayı satın alan kişi, binayı satın alırken normal değerinden az bir bedel ödeyerek, ileride ödeyeceği vergiden kaçınmış olur ve verginin yükü de binayı satanın üstünde kalır.

Örneğin, değeri 100.000 TL. olan bir binanın yıllık geliri 10.000 TL olsun. Burada sermaye/gelir oranı % 10 dur. Bu bina için yılda 1.000 TL. vergi ödesin. Binanın yıllık net geliri 9.000 TL.a inmiş olur. Bu bina satışa çıkarılırsa 10.000 TL.dan alıcı bulması güçleşir. Çünkü, artık sermaye/gelir oranı % 9 dur. Bu binanın ancak 90.000 TL.a alıcı bulması mümkündür, ki ancak o zaman %10 net gelir sağlanabilir. Bina 90.000 TL.a satıldığında satıcı 10.000 TL.lık bir kayıba uğramış fakat alıcı da vergiden kurtulmuş olur. Çünkü alıcı, yılda 10.000 TL gelir getirecek olan binayı 90.000 TL.'na satın almış bulunuyor ve emlâk vergisini ödedikten sonra da elinde kalan 90.000 TL. ile de, yatırdığı 90.000 TL.a piyasadaki cari orana eşit bir gelir sağlamış olur.

1) Bulutoğlu : a.g.e. s. 375.

2) Görgün : «Tarım sektörünün.....» s. 165.

Vergiden doğrudan bir yük beklenirse bu, konut talebini azaltır binaların fiyatları düşer, bu da arsa değerlerini azaltır. Uygulamada ise, ağır yük getirmeyen bir emlak vergisi, şahısları konut talebinden vazgeçirmez ve azalan talep bina satış fiyatlarını düşürmez.

#### **B — Kiraya verilen konutlar :**

Kiraya verilen konutları kapsayan bir emlak vergisi, bina sahipleri için sabit bir masraf olarak kabul edilebilir. Buradan hareketle bina sahipleri kira ile orantılı olarak emlak vergisini kiracıya yansıtmak ister. Bazı istisnalar dışında, kiraya verilen binaları hedefliyen emlak vergisinin özellikle gelişen merkezlerde kiralara yansıtacağı genellikle kabul edilir. Bu durumun istisnaları şunlardır: 1) Kiralık konut arzı fazla ise, emlak vergisinin yansıtması zorlaşır, çünkü talep daha ucuz binalara kayabilir. 2) Aksine, kiralık konut arzı çok kıt fakat bina sahiplerinin geliri de normalden çok fazla ise, vergideki artış kiralaların artışı sonucunu vermeyebilir. Çünkü vergi, aşırı net gelirden karşılanır. 3) Emlak vergisinden önce akdedilmiş uzun süreli kira sözleşmeleri de verginin yansıtmasına mani olur, hiç olmazsa geciktirir. 4) Kira kontrolleri de emlak vergisinin kiraya yansıtmasına ve kiralaların artışına mani olur. 5) Eski ve rağbet görmeyen semtlerdeki kiralık konut talebi azalır ve bu da verginin konut sahipleri üzerinde kalması sonucunu verir.

#### **C — Gelir getiren arazi :**

Arazinin bir özelliği, sabit bir üretim faktörü olmasıdır. Bunun için de çiftçilik ve hayvancılık için kullanılan arazinin diğer kullanım sahası olan mesken yapımına kayması, şehirleşme ve nüfus gibi dış etkenlere bağlıdır. Bunun yanında ziraatte kullanılan arazinin sahibi genellikle iktisadi rasyonellikten uzak ve fiyat değişmelerine karşı biraz duyarsızdır. Daha önemlisi, arazinin diğer üretim sahalarına kayması için bu sahaların emlak vergisi yükü açısından avantajlı olması gerekir.



Arazinin kullanılış şekline göre yansıtma olgusu değişir:

1) Arazinin satılması: Satış halinde arazi üzerindeki verginin, alıcı tarafından verginin kapitalize edilmesi yoluyla, arazinin satış fiyatını düşüreceği söylenebilir. Bu durumda vergi yükü arazinin sahibi üzerine kalır. Ancak, araziye satınalan kişi, arazinin ileride değer kazanacağını kuvvetle tahmin ediyorsa, verginin kapitalizasyonu kesinlikle gerçekleşmeyebilir ve verginin yükü alıcı ve satıcı arasında belli bir oranda bölüşülebilir.

2) Arazinin kiralanması: Kiralanma veya yarıcılık yoluyla işletilme halinde, kiralar piyasada tayin edilmektedir. Toprağın arz elâstikiyeti düşük ise arazi sahibi emlak vergisi yükünü kiracıya yansıtamaz. Çünkü, eğer çiftçi bu vergi yüküne katlanırsa kendi işgücünün ve yatırımının karşılığını çıkaramayacak ve toprağı kiralamaktan kaçınacaktır. Bu da arazinin kirasını düşürür ve vergi yükü arazi sahibinin üzerinde kalır. Buna karşılık, kiralar piyasa dışı geleneksel usullerle saptanıyorsa, vergi yükü ilk önce araziye kiralayanın üzerinde kalacak, sonra da arazinin sahibi ile kiracının iktisadi pazarlık gücüne göre değişecektir. Arazisi sahibi, arazinin kira bedelini çok yüksek tesbit ettirmişse vergiyi kiracıya yansıtamaz, çünkü kiracının ödeme gücü düşüktür, bu durumda ve araziye kiralamaktan vazgeçebilir. Aksine, kiracı arazi için ödeyebileceği azami kirayı vermiyorsa ve verimli arazi çok az ise vergi yükü kiracıya yansıyabilir.

3) Arazinin sahiplerince işletilmesi: Çiftçilerin emlak vergisini, fiyatları yükseltmek suretiyle yoğaltıcılara yansıtmaları arz ve talepe bağlıdır. Bazı ülkelerde tarımsal ürünlerin fiyatları devlet tarafından kontrol edilmektedir. Ürünün fiyatlarının devletçe saptanması, verginin fiyatlar kaanlı ile yoğaltıcıya yansıtılmaması, aynı şekilde üreticiyi korumak için taban fiyatlarının yüksek seviyede tesbiti ile de verginin ürünler üzerinde kalmamasını sağlamak mümkündür.

#### **D) Teşebbüs emlakı:**

Bina ve araziler üzerindeki emlak vergisi, teşebbüsler için bir sabit gider olduğu için, teşebbüslerce yoğaltıcılara yansıtılmak istenir. Maliyet artı kâr şeklinde fiatlandırma esasını kabul eden işletmeler, vergiyi fiatlara ilâve eder. Verginin yoğaltıcıya yansıtılması arz ve talep ile piyasadaki rekabet şekline bağlıdır.

Tam rekabet halinde, piyasa fiyatını esas olarak alan işletme, satış fiyatını bu fiatın üstüne çıkaramaz. Çünkü, talebin azalması büyük oranda kaçınılmazdır. Vergi, kârdan karşılanacaktır. Monopol halinde de aynı durum ortaya çıkacaktır. Çünkü, mevcut fiat, işletme için kârı azamileştiren bir optimal fiat ise, verginin fiat yoluyla yansıtılması imkânsızdır, aksi halde firmanın, müşterilerinin büyük bir kısmını kaybetmesi beklenebilir. Vergi kabul- lenilecek ve kârdan karşılanacaktır (1).

#### **Verginin ekonomik etkileri:**

Mali gayeli bir vergi olan emlak vergisinin iktisadi etkilerini şu şekilde inceleyebiliriz:

##### **A — Kaynak dağılımına etkileri :**

Az gelişmiş ülkelerde tasarrufların çoğu, büyük kazanç imkânları, hızlı şehirleşme gibi faktörler sebebiyle lüks inşaat ve gayrimenkul spekülasyonuna ayrılmaktadır. Emlak vergisi bu lüks inşaatı cezalandırmak ve bu inşaata ayrılmış tasarrufları daha verimli alanlara kaydırmak sonucunu kısmen doğurabilecektir. Fakat, emlak vergisinin öte yandan hızlı şehirleşme, sermaye piyasasının gelişmemesi, gayrimenkul spekülasyonu olanağının fazlalığı gibi etkenlerle, gayrimenkule ayrılan tasarrufları diğer sektörlerle aktarma şansı da kısıtlanmaktadır. Öte yandan ülkemizdeki gibi, sosyal konutlara tanınan 10 yıllık vergi mafiyesi de

---

1) Due : a.g.e. s. 399.

gayrimenkul yapımını teşvik etmektedir. Ayrıca, yine ülkemizde iradı gelir vergisine tâbi binalar için ödenecek bina vergisinin, gelir vergisi borcuna mahsup edilmesi (1) tasarrufların gayrimenkule ayrılmanı eğilimini de kuvvetlendirmektedir.

Ayrıca «... emlâk vergisi nisbetinin en ciddi tesirlerinden biri, şahısları, meskenlerini şehir hudutları haricinde banliyö- lere kurmaya teşvik etmesidir. Bu çok yaygın temayül, geniş şehirlerin vergi meselelerini daha da güçleştirir, devlet hizmet- lerinin toplam maliyetini arttırır» (2).

Emlâk vergisinde araziler açısından ise «...iki önemli husus var: 1) vergiyi nakden ödeme zorunluğu bazen ferdi, onu kul- lanmaya, ya da daha rasyonel kullanmaya sevkedebilir, 2) prestij, aile gelenekleri, toplumdaki statüyü muhafaza etme, ya da salt enerji veya insiyatif yoksunluğu sebebiyle toprağın ekim dışı bırakıldığı hallerde, nakden ödenen bir vergi, nakdi gelir getiren bir kullanımı teşvik edebilir... Göstereceği fazladan gay- ret kendisiyle ailesi için olacak, artan verimi devletle paylaş- mak zorunluğunda kalmayacaktır... İlave gayret, daha mükem- mel bir çalışma ve daha çok sermayeye nazaran toprak vergi- sinin marjinal oranı sıfır olacaktır» (3).

Bu açıdan emlâk vergilerinde, arazinin daha verimli kulla- nımı için vergi muafiyetleri tanınmış ve tarım arazisinin değeri tesbit edilirken, arazinin verim gücünün esas alınması öngörül- müştür. Bu konuda Kaldor'un geliştirdiği görüşün uzantısı ola- rak «...arazinin cari hasılasından ziyade, potansiyel hasılanın nazara alınması, arazinin daha iyi bir şekilde kullanılması hu- susunda itici, teşvik edici bir etki yapabilir. Gerçekten, potan- siyel hasılaya dayanan arazi vergisi, üretim arttıkça vergi yü- kü azalacağından tarımda verim artışının gerçekleştirilmesinde kuvvetli bir itici olabilir» (4).

1) Görgün : «Türkiye'de yeni.....» s. 7.

2) Due: a.g.ö. s. 409.

3) Harriss : a.g.m. s. 22 - 23.

4) Akgüç : a.g.m. s. 21.

## B — Fiatlara Etkileri:

Genel olarak, istisna hadlerinin geniş olması ve vergi oranlarının düşüklüğü sebebiyle mükellefler üzerindeki emlak vergisi yükünün pek fazla artmayacağı ve fiatlara etkisinin sınırlı olacağı söylenebilir.

Yine şunu söyleyebiliriz ki, «... belirli bir gelire sahip bir ailenin vergi dahil fiyatlar yüksek de olsa, harcadığı para miktarının değişmediği görülmüştür. Bu sonuç, verginin fiyatları yükseltmesini telafi etmek için bu ailelerin, evlerinin kalite ve cesametinden fedakârlık etmeleri demektir» (1). Emlak vergisi tamamen kiralara aksetse bile, yurttaşın talebi azalacak değildir. Yurttaş barınma talebini diğer harcamalardan kısararak yerine getirecek yani sıkıntıya girecektir.

Emlak vergisinin özellikle yeni yapılmış binalardaki vergi yükü hissedilecek kadar artmayacaktır. Kiralarda bu yüzden olabilecek artışlar, emlak vergisinden çok tamamen konut arz ve talebi arasındaki dengesizliğe dayanır.

Konuyu bina ve arazi fiyatları açısından ele alırsak, teorik olarak şunu söyleyebiliriz ki, emlak vergisi ile arazi ve bina fiyatları, verginin alıcı tarafından kapitalize edilmesi sonucu düşer. Ancak, bu görüş, emlak vergisi yükünün çok ağır olmaması, bina ve arazideki değer artışlarının vergi yükündeki artıştan fazla olması ve özellikle gelişmekte olan bölgelerde konut talebinin hemen hemen inelastik olması gibi nedenlerle geçerli olmayabilir. Bunun sonucu olarak, emlak vergisinin bina ve arazi fiyatlarını düşürmesi beklenemez.

Emlak vergisinin mal ve hizmet fiyatlarına etkisi açısından, işletmeler, artan emlak vergisini arz ve talep yoluyla tüketiciye yansıtmak olanağındadır. Ancak, bu vergi ağır bir yük getirmektedir ve dolayısıyla bu verginin fiatlara etkisi sınırlı olacaktır.

1) Harris : a.g.m. s. 29.

### C — Gelir, servet ve arazi dağılımına etkisi :

Teorik olarak, artan oranlı arazi vergilerinin gelir ve toprağın yeniden dağılımı için bir araç olarak kullanılması kabul edilmiştir. Fakat bizim ülkedeki Emlâk Vergisi Kanunu gibi kanunların bu sonucu sağlaması olanaksızdır. Çünkü daha önce de belirtildiği gibi malî gaye ile konulmuştur.

### D — Konjonktürel etkisi:

Emlâk vergisinin, millî gelirdeki gelişmeyi yakından izleyemediği için, gelir esnekliği zayıftır. Bundan dolayı, konjonktürel dalgalanmalarla mücadelede etkin bir araç değildir. Aksine, millî gelirdeki gelişmeyi gecikmeyle izlediği için konjonktür hareketlerine ters etki edebilir. Bunun sonucu, enflasyon yıllarında mükellefin vergi yükünün hafiflemesine mukabil durgunluk yıllarında da mükellefin vergi yükü ağırlaşır. Beyan süresi, bizde, arazide 10 yıl ve binada 5 yıl olduğu için bu vergi, bina ve arazilerdeki değer değişikliklerini çok geriden takibedebilecektir.

### Sonuç:

Emlâk vergilerinin genel değerlemesini şu şekilde yapabiliriz:

— Muafiyet ve istisna hadleri geniş ve vergi oranları düşük ise mahallî idarelere ek gelir temin etmek ve verimini arttırmak imkânı kısıtlıdır.

— «...bina ve arazinin servet olarak bina ve arazi vergilerine ve getirdikleri gelirler dolayısıyla gelir vergisine tâbi olması» (1) vergi adaletini arttırır.

---

1) Hüsnü Kızılyallı : Türk Vergi Sisteminin Ekonomik Analizi (Ankara, 1969) s. 376.

— Tahrir (yazım) usulü yerine beyan esasının getirilmesi yoluyla vergi yükünün doğru beyan eden üzerinde kalmaması, ancak beyannamelerin etkin kontrolüne bağlıdır.

— Rayiç değer ve özellikle alım-satım bedeli deyimlerinin açıklığa kavuşturulması gerekir, aksi takdirde bu vergiden umulan vergi hasılatı sağlanamaz ve idare ile mükellefler arasında anlaşmazlıklara yol açar.

— Binalar için kira değeri, arazi için de potansiyel ürün, değerlendirme ölçüsü olarak alınırsa vergi, daha etkili bir hale gelebilir.

— Bu vergi, servetini gayrimenkule yatırmış olan şahıslar üzerine yerleşiyorsa, borçlar için bir indirim tanınmıyorsa, gayrimaddî varlık sahiplerinin geniş çapta vergi ödememesine yol açacak ve ufak nakdî gelire sahip olan ev sahiplerine ehemmiyetli yük yükleyerek iktidar prensibinden çok sert bir şekilde ayrılacaktır (1).

— Verginin gelir esnekliğinin daha yüksek olması için, bina ve araziler için tayin edilen beyan süreleri kısa fasıllı olmalıdır.

— Verginin malî amaçlı olması, kaynak dağılımına ve gelir bölüşümüne etkili olmasını önleyecektir.

1) a.g.o. s. 418.