

**BİNA VERGİSİ VE MAHALLİ İDARELERİMİZ**

**Prof. Fehmi YAVUZ**

**GİRİŞ :**

Bina ve Arazi Vergileri Dünyanın hemen her yerinde mahallî idarelere bırakılan reel vergilerin başında yer alırlar. Biz Arazi Vergisini başka bir makaleye konu yaptığımızdan, bu yazıda yalnız Bina Vergisini ele almak istiyoruz (1).

Bina Vergisi de Arazi Vergisi gibi Cumhuriyetin ilk yıllarında Devlet vergileri arasında idi. Saltanat idaresinden devralınan Müsakkafat Vergisi türlü kat sayıları uygulanmak suretiyle geliştirilmiş ve 1936 yılında özel idarelere devredilmiştir. Arazi Vergisinde kat sayısı uygulamanın başlıca nedeni Aşârın kaldırılması olduğu halde Bina Vergisinde altın ve kâğıt para farkını gidermek önemli bir yer tutmuştur.

Bina Vergisinin özelliklerinden biri de zaman zaman başka adlar altında konan vergilerin Bina Vergisi matrahına dayanması ve bazı belediye resim ve harçlarının yine bu matraha göre alınmasıdır.

İkinci Cihan Savaşının başından 1964 yılına kadar kiraların dondurulmuş olması da Bina Vergisini etkilemiştir. İnşaatın durması, hızlı şehirleşme özellikle şehirlerde iş yeri ve konut sıkıntısını artırıyordu. Bu yüzden, İkinci Cihan Savaşının başında çıkarılan Millî Korunma Kanununun 30 ncu maddesi uyarınca kiralar dondurulmuştur. 1947'de çıkarılan bir kanunla Mart 1947'den sonra yapılacak binaların kirası serbest bırakılmış ve eski binaların kiralarına bazı katsayıları uygulanmıştır. 1953'de bu konuya yeniden dönülmüş ve 1955'de çıkarılan 6570 sayılı kanunla 1953 kiraları esas olarak kabul edilmiştir.

(1) Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi Cilt XXI, No. 2, s. 1 - 23, Haziran 1966.



Anayasa Mahkemesi 1963 Martında verdiği bir kararla 6570 sayılı Kanunun kiraların dondurulması hakkındaki 2 ve 3 ncü maddelerini anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir. Kanunun kiracı ve mal sahibi münasebetlerini düzenleyen öteki maddeleri yürürlüktedir.

Bina Vergisinin başka bir özelliği, binaların devamlı bir değişme, yenileme ve dinamizm içinde bulunmasından gelmektedir. Şehirlerde, özellikle büyük şehirlerde, hızla büyüyen şehirlerde İkinci Cihan Savaşından birkaç yıl sonra yapı faaliyeti çok artmıştır. Bir fikir vermek üzere 1956 ve 1963 yılları arasında belediyelerden alınan yapı ruhsatlarına göre konut, ticari ve sınai yapılar değerinin 10 milyar Türk Lirasının üstünde olduğunu söyleyebiliriz. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Plânında da yapı sektörüne toplam yatırım içinde % 20 bir oran ayrılmış bulunmaktadır.

Öte yandan bütün yapıların belediye hizmetlerinden büyük ölçüde faydalanmasına karşılık Bina Vergisinden belediyelerin faydalanma oranı pek düşüktür. Bu yüzden de kamu hizmetlerinin bir çoğu ya hiç görülmemekte, ya da eksik ve aksak görülmektedir. Anayasamızın 116 ncı maddesi ile mahallî idarelerimize görevleriyle orantılı gelir kaynakları sağlanması emredildiğine göre belediyeler için en değerli bir kaynak olan Bina Vergisinin yeniden ele alınması günün konusu haline gelmiş bulunmaktadır. Maliye ve İçişleri Bakanlığının hazırladığı yarım düzineden fazla kanun tasarısında Bina Vergisi (Arazi ile birlikte) alanında yapılacak reform ve vergi hasılatının nasıl dağıtılacağı hususunda önemli hükümler vardır. İdareyi Yeniden Düzenleme çalışmalarında da bu konuya yer verilmiştir. Bu yazıda sözünü ettiğimiz son çalışmalar, özellikle mahallî idareler açısından değerlendirilecektir.

## **I — BİNA VERGİSİ HAKKINDA KISA BİLGİ :**

### **A — Konu, Matrah, Oran, Belediye Payı :**

Bina Vergisi irat üzerinden alınan reel bir vergidir. 1837 sayılı Bina Vergisi Kanununun 1 nci maddesinde «Türkiye hududu dahilinde bulunan her nevi binalar, ister ikâmete, ister herhangi bir surette istimale tahsis edilmiş olsun, bu kanun ahkâmı dairesinde Bina Vergisine tabidir» denilmekte ve ikinci maddede bina şöyle tanımlanmaktadır :

«Bu kanundaki bina tâbiri, inşa edildiği madde ne olursa olsun, gerek kara, gerek su üzerindeki sabit inşaatın umumuna şamildir. Karada



nakli kabil binalar da sabit inşaat hükmündedir. Gemiler, sabih havuzlar, sair sabih binalar, bilumum arabalar ve çadırlar bina addedilmez».

Verginin matrahı binaların iradıdır. Belli usullerle tespit edilir. gayri safi iradın % 20'si bakım, onarım ve itfa (kanundaki sözleşmenin itfa ve idame masrafları) karşılığı olarak düşülür. Ve geri kalan safi irad sayılır. Vergi oranı bu yoldan elde edilen safi iradın % 12'sidir.

Bina Vergisi Kanununun 11 nci maddesinde iradın tayininde gözönünde bulundurulacak faktörler gösterilmiştir. Yürürlükte bulunan 4.1.1961 gün ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun bu konuya ilişkin 300 ncü maddesini aşağıya alıyoruz :

«Bir binanın yıllık gayri safi iradı, o binanın bulunduğu mahalde cari olan normal kiralara nisbetle sahibinin kiraya verdiği takdirde alabileceği kira bedelinden ibarettir.

Gayri safi iradın takdirinde : Bina kiraya verilmiş ve kira bedeli yukarıdaki fıkra dairesinde emsalinin cari olan normal kiralara uygun bulunmuş ise bu bedel esas tutulur. Aksi halde aşağıda yazılı esaslar gözetilmek suretiyle gayri safi iradın takdiri yapılır :

1. Normal şartlar dahilinde ve genel surette binanın bulunduğu mahalde cari olan kiralara seviyesi,
2. Aynı neviden bulunan binaların getirdiği irat,
3. Binanın mevki,
4. Binanın büyüklüğü, kat sayısı ve her kattaki oda ve daire adedi,
5. Dahili taksimat itibariyle kullanım durumu ve mâmurluk derecesi,
6. Asansör, kalorifer tesisatı bulunup bulunmadığı,
7. Kullanış tarzı.

Fabrika, değitmen ve imalathanelerin iratlarının takdirinde içerisinde bulunan sabit istihsal tesisatı dahi nazara alınır». (309 sayılı Kanunla, Mart 1962 den itibaren sabit istihsal tesisatının Bina Vergisine ve bu vergiye bağlı diğer vergi ve resimlere tabi tutulmayacağı kabul edilmiştir).

5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 4 ncü maddesi gereğince, belediye sınırları içinde toplanan Bina Vergisinden ilgili belediyeye % 25 pay verilir. Bu oran 1924 de kabul edilen Belediye



Vergi ve Resimleri Kanununda % 25 iken sonradan çıkarılan 1454 sayılı kanunla % 15'e indirildi. 20 yıl böyle kaldıktan sonra 1948'de oran yeniden % 25'e yükseltilmiştir.

### **B — Bina Vergisinin Muaflikları :**

Bina Vergisinin muaflikları Arazi Vergisinden çok daha geniş kapsamlı, karışık ve tartışmayı gerektirecek niteliktedir. 1837 sayılı Bina Vergisi Kanununun 3 ncü maddesinde muafliklar 10 No. altında sayılmıştır. İçinde âmme hizmeti görülen binalar, kültür, eğitim ve din hizmetlerine tahsis edilen binalar, tarım ürünlerinin ve aletlerinin korunması için yapılan binalar, karşılıklı olmak şartıyla sefaret ve konsolosluk binaları sürekli olarak Bina Vergisinden muafırlar.

No. 7'de «sahiplerinin ikâmetine mahsus olup senelik iradı 25 liradan (25 dahil) aşağı olan» denilmek suretiyle, o günün koşullarına göre köylerdeki hemen bütün binalar vergi dışında bırakılmıştır. Bu türlü binalardan iradı 60 liraya kadar olanların 25 lirası vergi dışı bırakılmaktadır.

Kanunun 3, 5 ve 10 yıl olmak üzere geçici muafliklara yer veren 4 ncü maddesi şöyledir :

«İş bu kanunun mevkiî mer'iyete vaz'ından sonra inşa olunacak binalar, inşaalarının hitamını takibeden mali seneden itibaren üç sene bu vergiden müstesnadır. Bu muafiyet muhacirin iskânına mahsus inşaatta 5 ve seyyar aşiretlere mahsus inşaatta 10 senedir».

Muafliktan faydalanmak için gerekli başvurma süre ve biçimleri kanunda gösterilmiştir.

İkinci Cihan Savaşı ile başlayan konut sıkıntısını gidermek için geçici vergi muafliğından da faydalanma yoluna gidilmiştir. 1948'de çıkarılan 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile on yıllık bir bina, buhran ve savunma vergisi muaflığı kabul edilmiştir. Ancak bu muafliktan gelecek on yıl içinde (1958 yılına kadar) yapılacak binalar faydalanacaktı. 5 yıl sonra, 1953'de çıkarılan 6188 sayılı kanunla muaflik kapsamı genişletildi ve süre on yıl daha uzatıldı.

Millî Birlik idaresinin çıkardığı 206 sayılı kanunla, Kurucu Meclisin çıkardığı 339 sayılı kanunda da muafliklara ilişkin hükümler vardır. Konut açısından 491 sayılı kanunda yer alan en ye-



ni hüküm konutları asgarî nitelikte, orta nitelikte ve lüks konutlar olmak üzere üç gruba ayırmak şeklindedir. Birinci gruba girenler on yıl, ikinci gruba girenler 5 yıl Bina Vergisinden muaf olacak ve lüks konutlar da hemen yapıldıkları yıldan sonra vergiye tabii tutulacaklardır.

Yeni durma göre karşılaşılan en büyük güçlük üçlü gruplandırmanın sınırlarını çizmekte toplanmaktadır. Konut Kredileri ile Kamu Sektörünce Yapılacak Konut Standartları Hakkındaki 13.11.1964 gün ve 6/3827 sayılı kararname ile 63 m<sup>2</sup> asgari nitelik 100 m<sup>2</sup> orta nitelik olarak kabul edilmiştir. Asgariye % 15 ilâvesi mümkündür.

En son yayınlanan ve aynı adı taşıyan 14.6.1966 gün ve 6-6450 sayılı kararname ile asgari ve orta nitelik için 100 m<sup>2</sup> tavan olarak kabul edilmiştir. Bu duruma göre asgari ve orta nitelik birleşmekte ve Vergi Kanunundaki 10 yıllık muafiyetin uygulanacağı konut standardı belirsiz hale gelmektedir.

Bina Vergisi alanında en çok dikkati çeken nokta, İkinci Cihan Savaşından sonra konutlarla ilgili muaflıkların ön plânda yer almış olmasıdır. Birinci Beş Yıllık Kalkınma plânında da yatırımların sosyal konutlara yöneltilmesi öngörülmüştür. Ancak son 20 yılın uygulaması muaflıkların lüks konutu teşvik ettiğini gösteriyor. Bugün de millî kalkınmanın amacına uygun ölçülerin elde edildiği söylenemez.

Diğer önemli bir nokta da 309 sayılı kanunun 5 nci maddesinde yer alan 1 Mart 1962 tarihinden itibaren sabit istihsal tesisatının Bina Vergisine ve bu vergiye bağlı vergi ve resimlere tabi tutulmayacağı hakkındaki hükümdür.

### **C — Bina Vergisine Uygulanan Katsayıları :**

20 yıl süren kira kontrolü ve uygulanan muaflıklar yüzünden hem verginin geliri özlemediği şekilde artmamış ve hem de vergi adaleti büyük ölçüde zedelenmiştir.

Millî Birlik idaresinin çıkardığı 3.1.1961 gün ve 206 sayılı kanunla, Arazi Vergisinde olduğu gibi, Bina Vergisi matrahı için de bazı kat sayılarının uygulanması kabul edilmişti. Bu husustaki hükümler de Kurucu Meclis devresinde çıkarılan 309 sayılı kanunla değiştirildi. Bu kanunun 1 nci maddesinden binalara ait olan III No'lu bendini aşağıya alıyoruz :



a) «1. Haziran, 1942 tarihinden önce tahrir veya tadil suretiyle takdir edilmiş bulunan gayri safi iratlar, ister sahibi tarafından kullanılsın, ister kiraya verilsin meskenlerde (2), diğer binalarda (4) misli;

b) 1. Haziran, 1942 (dahil) tarihli ile 28. Şubat, 1947 (dahil) tarihi arasında tahrir veya tadil suretiyle takdir edilmiş bulunan gayri safi iratlar, ister sahibi tarafından kullanılsın, ister kiraya verilsin meskenlerde (1), diğer binalarda (2) misli;

c) 1. Mart, 1947 (dahil) tarihi ile 11. Mayıs, 1953 (dahil) tarihi arasında tahrir veya tadil suretiyle takdir edilmiş bulunan gayri safi iratlar, ister sahibi tarafından kullanılsın, ister kiraya verilsin meskenlerde (0.5), diğer binalarda (1) misli; eklenmek suretiyle nazara alınır».

496 sayılı kanunla da ayrıntılarda bazı değişiklikler yapılmış olmakla beraber, yukarıdaki ana çerçeve korunmuştur.

#### **D — Bina Vergisi İle Beraber Tahsil Edilen Öteki Vergi ve Resimler :**

1932'de Bina Vergisine eklenen **Buhran Vergisi** 1936'da Bina Vergisi ile beraber özel idarelere devredilmiştir. Bu verginin oranı, sahibi oturan meskenlerde Bina Vergisinin 1/6'sı, bunun dışında kalan bütün binalarda 1/3'ü dür.

1941 yılında 4040 sayılı kanunla Buhran Vergisinin bir katı tutarında **Bina Müdafaa Vergisi** zammı eklenmiştir. Bunun hasılatının tümü Devlete aittir.

5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 9 ncu maddesi gereğince, kiraya verilmeyen binalarda safi iradın % 2,5'ini ve kiraya verilen binalarda % 5'ini (irathı arsalarda kıymetin binde 5'ini) geçmemek üzere belediye meclisleri kararı ile **temizleme ve aydınlatma resmi** tespit olunur. Aynı maddenin başka fıkrasında yer alan şu hükümlerle yukarıdaki oranlar hem düşürülmüş, hem de yıllık resim tutarının belli bir tavanı aşmaması kabul edilmiştir :

«Safi iradı 1000 liradan yukarı olan bütün binalarda, 1000 liradan fazlasına isabet eden resim yarıya indirilir. Resmi ve özel her binadan alınacak yıllık resim miktarı 2000 lirayı geçemez».

#### **II — YENİ TASARILARDA BİNA VERGİSİ :**

Maliye Bakanlığı, Arazi ve Bina Vergilerini kapsayan, bir Em-lâk Vergisi Kanunu Tasarısı hazırlamıştır. Tasarının uzun, ilmî ve



bazı yabancı memleketlerden örnekler veren bir de gerekçesi vardır. Yine Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanan «Vergi Usul Kanununda Değişiklik Yapılmasına Daire Kanun Tasarısı» ile yürürlükte bulunan 213 sayılı Vergi Usul Kanununun genel tahrir, mevzii ve özel tadilatla ilgili hükümlerinin değiştirilmesi ön görülmüştür. Maliye Bakanlığının hazırladığı Malî Tevzin Kanunu Tasarısında ise Emlâk Vergisinin mahallî idareler arasında nasıl bölüştürüleceği hakkında hükümler vardır.

İçişleri Bakanlığının hazırladığı Belediye Gelirleri, Özel İdareler ve Köy Kanunu Tasarılarında da Bina Vergisine değinen hükümler vardır. Bu iki bakanlığın tasarılarında yer alan Bina Vergisi hakkındaki hükümleri ayrı ayrı görelim :

#### A — Maliye Bakanlığının Tasarıları :

Bu tasarılar arasında en önemlisi, adından da anlaşılacağı üzere **Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısıdır**. Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısında, türlü kanunlarda yer alan dağınık hükümler toplanmış ve geliştirilmiştir. Tasarının 5 ve 6 ncı maddesinden aşağıya aldığımız parçalar muafliğin daha çok sosyal konutlarla turistik binalara yöneltildiğini ve köylerde muaflik tavanının çok yükseltildiğini gösteriyor :

a) «İmar ve İskân Bakanlığınca tespit edilen *halk konutları standartlarına* uygun olarak yeniden inşa edilen asgari nitelikteki binalar, bina apartman ise daireler, ister sahiplerince mesken olarak kullanılsın, ister kiraya verilsin, inşalarının sona erdiği mali yılı takipeden mali yıldan itibaren 10 yıl süre ile ;

b) Yukarıda (a) fıkrasında bahsi geçen halk konutları standartlarına uygun olarak yeniden inşa edilen ve sahiplerince mesken olarak kullanılan orta nitelikteki binalar, bina apartman ise daireler, inşalarının sona erdiği mali yılı takipeden mali yıldan itibaren 5 yıl süre ile ;

c) Genel ve katma bütçeli dairelerin, il özel idareleri ve belediyelerin, sermayesinin yarısından fazlası Devlete ait olan banka, şirket ve kurumların, iktisadî Devlet kurumları, özel kanunlarla kurulan banka ve kurumlar ile bunların her birinin ayrı ayrı veya birleşerek kurdukları ve sermayesinin yarısından fazlasına katıldıkları şirket, kurum ve ortaklıkların; Devlet eliyle, Devlete bağlı kurumlarca kurulacak konut ofisleri ve ortaklıkları ile, iş verenler tarafından çalıştırdıkları işçiler için *halk konutları standartlarına* uygun olarak asgari nitelikte yapacakları veya yaptıracakları ve görevle ilgili zorunlular ve belli



sosyal amaçlar için kârsız olarak memur ve işçilerine tahsis edecekleri lojman binaları, inşalarının sona erdiği mali yılı takipeden malî yıldan itibaren 10 yıl;

d) Turizm Endüstrisini Teşvik Kanununun hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan teşebbüslerin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri binalar inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı mali yılı takipeden malî yıldan itibaren 5 yıl süre ile;

e) Deprem, su basması, yangın gibi tabii âfetler veya sair sebep ve ihtiyaçlar dolayısıyla inşa edilen geçici mahiyetteki binalar, ihtiyacın süresince».

Bina Vergisinden muaf tutulmuşlardır.

Tasarının köylerdeki binalara ilişkin 6 ncı maddesi de şöyledir:

«Köylerde mesken olarak kullanılan binalardan kesinleşmiş gayri safi iradı 3000 liraya kadar olanların 1500 lirası, fabrika, değirmen, imalâthane, benzin istasyonu, otel, motel ve benzeri binalardan kesinleşmiş gayri safi iradı 5000 liraya kadar olanların 3000 lirası bu vergiden müstesnadır».

Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısı binanın yıllık safi iradını matrah olarak kabul etmiş ve «Vergi Usul Kanunu Hükümlerine göre tahrir usulu ile tespit olunan yıllık gayri safi irattan binanın amortisman, sigorta, bakım ve tamir giderleri karşılığı olarak % 25 indirdikten sonra kalanı yıllık safi irat sayılır» demiştir. (M. 7) (Bilindiği gibi yürürlükteki mevzuatta safi iradı elde etmek için yapılan indirim % 20'dir).

Bu tasarıda tabanı % 15, tavanı % 25 olan basamaklı bir vergi oranı kabul edilmiştir :

«Bina Vergisinin nisbeti 7 nci maddeye göre tespit edilen safi iradın % 15'dir. Ancak bu nisbet mağaza, dükkân, depo, fabrika, imâlathane, büro, klinik ve muayenehane gibi ticaret, sanat ve meslek icrasına mahsus binalarda % 20, lüks meskenlerde % 25 olarak uygulanır». (M. 8).

Vergi Usul Kanununda değişiklik yapılmasına dair olan kanun tasarısının tahrirle ilgili hükümlerinden de bazılarını ele alacağız. Önce **Bina ve Arazi Değerleme İl Komisyonu, Bina ve Arazi Değerleme Merkez Komisyonu, Tahrir ve Tadil Komisyonu** adlarıyla tasarıda yer alan üç komisyon hakkındaki hükümleri görelim :



«Her ilde binaların... genel tahririnde *tip binalara göre kira normlarının...* tahmin ve tespiti, Bina ve Arazi Değerleme İl Komisyonu tarafından yapılır». (Ek bölüm - ek madde 1.)

«Bina ve Arazi Değerleme İl Komisyonu defterdarın başkanlığında özel idare muhasebe müdürü, bayındırlık müdürlüğünün mühendis veya mimarı, tarım müdürlüğünün uzman olmak üzere temsilcileri, belediye meclisince kendi üyeleri içinden veya dışından iki mühendis veya mimar olmak üzere seçilmiş dört üye ve il genel meclislerince kendi üyeleri içinden veya dışından seçilmiş bir üyeden kurulur». (Ek madde 2.)

Bu komisyon tip binaların kira normlarını aşağıdaki esasları gözönünde bulundurmak suretiyle tespit ve tahmin eder :

«1. Beton, kârgir, yarı kârgir, ahşap gibi yapı tarzı ve inşaat sınıfları ile ilgili özellikler,

2. Apartman, köşk, ev, bahçeliev, ticarethane, büro, işhanı, otel, garaj, mağaza, depo gibi kullanım tarzı ile ilgili özellikler,

3. Metrekare ve kat irtifai ölçüleri,

4. Oda, hol, banyo, gibi iç bölümlerle elektrik, su ve havagazı tesisleri,

5. Çok eski, eski, orta yeni, yeni gibi yıl dönemleri. Tip binalar, binaların buldukları mahallerin özelliklerine göre ayrılacak bölgeler itibariyle tespit edilir».

«Bina ve Arazi Değerleme İl Komisyonu kararları *Bina ve Arazi Değerleme Merkez Komisyonunca*, diğer il değerlendirme komisyonu kararları ile kıyaslanıp incelendikten sonra ve lüzumu halinde gereken değişiklikler yapıldıktan sonra Maliye Bakanlığınca onaylanmakla yürürlüğe girer». (Ek madde 4).

«Bina ve Arazi Değerleme Merkez Komisyonu, Maliye Bakanlığı Müsteşarının başkanlığında, gelirler genel müdürü, gelirler genel müdürlüğünün iki, İçişleri, İmar ve İskân, Bayındırlık ve Tarım Bakanlıklarının birer temsilcisinden kurulur».

Her il için tip kira normları usulüne göre tespit edilerek Maliye Bakanlığı tarafından onaylandıktan sonra, üçüncü basamakta bulunan **tahrir ve tadil komisyonlarının** işi oldukça kolaylaşmıştır. Her binanın gayrî safi iradını bulmak için bu komisyonlar aşağıdaki noktalara da dikkat ederler :



1. «Ana ulaştırma yolları ile iş ve eğlence yerlerine yakınlığı gözönünde tutulmak suretiyle üzerinde bulunduğu cadde, sokak, meydan, sahil gibi yerlere göre binanın mevki,
2. Tamir, süsleme veya kullanma ve eskime dolayısıyla binanın mamurluk derecesi.
3. Diğer özellikler».

Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanan **Mali Tevzin Kanunu Tasarısının** 15 nci maddesinde Bina Vergisi hasılatının mahallî idareler arasında bölüştürülmesi hususunda aşağıdaki hüküm vardır :

«Belediye sınırları içindeki binalarla arazi ve arsalar üzerinden alınan Emlâk Vergisi hasılatının % 40'ı belediyelere, % 60'ı il özel idarelerine, belediye sınırları dışındaki Bina Vergisi hasılatının tamamı il özel idarelerine tahsis edilir».

Aynı hükmü Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısının 23 ncü maddesinde de bulmaktayız.

Maliye Bakanlığının hazırladığı **Belediye Vergi ve Harçları Kanunu Tasarısının** 58 - 70 maddelerinde temizleme ve aydınlatma harçları yeniden düzenlenmiştir. 61 nci maddede : «Temizleme ve aydınlatma harcının matrahı binalarda, Emlâk Vergisi Kanununa göre hesaplanan safi irad, iş yeri olarak kullanılan arsalarda Emlâk Vergisine matrah olan değerdir». Denildikten sonra oranlar 62 nci maddede aşağıdaki şekilde gösterilmiştir :

«*Binalarda :*

Genel nisbet	% 2
Nüfusu 100 binden fazla olan şehirlerde	% 3
İş yeri olarak kullanılan arsalarda	% 2

Harcın yıllık miktarı 7500 lirayı geçemez».

Görüldüğü üzere bu tasarıda tavan 2000 liradan 7500 liraya yükseltilmiş ve büyük şehirler için daha yüksek bir oran kabul edilmiştir.

### **B — İçişleri Bakanlığının Tasarıları :**

İçişleri Bakanlığının tasarıları arasında bu konuya en çok yer veren **Belediye Gelirleri Kanunu Tasarısıdır**. Bu tasarıda kabul edilen muaflıklar, Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısında kabul edilenle-



re çok benzemektedir. Tasarının 12 nci maddesinde vergi oranı aşağıdaki şekilde gösterilmiştir :

«Bu vergi binaların yıllık genel gelirlerinin en çok % 15'idi. Son genel nüfus sayımına göre nüfusları 250 bini aşan büyük şehirlerde bu miktar % 20'ye kadar artırılabilir».

13 ncü maddede «Binaların yıllık genel gelirleri tahrir usulu ile tespit olunur». Denilmekte ve iradın safi, ya da gayrî safi olacağına dair hüküm bulunmamaktadır. Ayrıca Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısında, iş yerleriyle lüks konutlar için yüksek oran öngörüldüğü halde, burada yalnız büyük şehirler söz konusu olmaktadır.

Belediyeleri ilgilendiren gelir kanunlarında ötedenberi şerefiye, ya da değerlenme resmi adında bir kaynak da yer alır. Maliye Bakanlığının hazırladığı tasarıda buna yer verilmediğini görüyoruz; nedenleri gerekçede uzun uzun açıklanmıştır. (S. 19 -20).

Buna karşılık Belediye Gelirleri Kanunu Tasarısının 25 - 27 nci maddelerinde Değer Artışı Vergisini bulmaktayız. Yürürlükte bulunan 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda değerlenme resmi diye adlandırılan bu verginin, Bina Vergisinin matrahı olan irad ile herhangi bir bağlantısı kurulmuş değildir. Ve bu kanuna göre :

«Kamulaştırma sebebiyle sokağın veya belde bahçelerinin veya meydan veyahut yeşil alanın yüzüne çıkmak veya sokağa yüzü artmakla veya rıhtımlar, parklar, spor sahaları, vapur iskeleleri tesis ve inşa veyahut yüzünde bulunduğu yolların genişletilmesiyle değerleri artan gayrimenkullerden *takdir edilecek olan eski rayiç değeri ile yeni rayiç değeri arasındaki farkın yarısı değerlenme resmidir*».

İçişleri Bakanlığı Tasarısında yine eski değerle yeni değer arasında farkın yarısı **Değer Artışı Vergisi** olarak kabul edilmekle beraber eski değer tesbitinde, Bina ve Arazi Vergisi için yapılan tahrir sonuçlarından faydalanılmakta, yeni değer tespiti tadilat komisyonlarına bırakılmaktadır :

«Bu vergi taşınmaz malların; arazi ve arsalarda tahrir kıymetleri, binalarda tahrir göre tespit olunmuş gelirlerinin 8 misli ile tadilat komisyonlarınca yeniden takdir edilecek kıymetleri arasındaki farkın % 50'sidir». (M. 25). Öteki maddelerde uygulama ile ilgili hükümler vardır.



Belediye sınırları içindeki bina, arazi ve arsalardan alınacak verginin tümünün tahrir ve uygulamasıyla birlikte İçişleri Bakanlığı Tasarısı ile, belediyelere bırakıldığını görmekteyiz. Ancak geçici bir süre için özel idarelere bir pay ayrılacağı aşağıdaki hükümden anlaşılmaktadır :

«İl özel idareleri gelirlerine mütedair yeni bir kanun yayımlanmaya kadar bina, arazi ve arsa vergilerinden belediyelerce tahsil edilecek gelirlerin % 40'ı il özel idarelerine pay olarak verilir».

İçişleri Bakanlığının hazırladığı **Özel İdare Kanunu Tasarısının** gelirlere ayrılan 80 nci maddesinin 1 no'lu bendi ile Arazi ve Bina Vergilerinin tümü özel idarelere tahsis edilmiş, yalnız yürürlükte olan 5237 sayılı kanunun 4 ncü maddesi gereğince belediyelere Bina Vergisinden ayrılan % 25 pay saklı tutulmuştur.

İçişleri Bakanlığının hazırladığı Köy Kanunu Tasarısının 60 inci maddesinin 1 inci bendinde ise: «Matrahı köy sınırları içinde bulunan Arazi ve Bina Vergileri tahsilâtından % 40 köy payı» ayrılması öngörülmüştür.

### III — YENİ BİR GENEL TAHRİR ZORUNLUĞU :

Arazi Vergisinde yeni bir genel tahrir gitme zorunluğunun başta gelen nedeni verim düşüklüğü olduğu halde, Bina Vergisinde, verim düşüklüğü yanında adaletsizlik ağır basmaktadır. Bina yapımında bir dinamizm olduğunu biliyoruz. Özellikle İkinci Cihan Savaşından sonra çok sayıda bina yapılmıştır. Yukarıda da belirttiğimiz gibi 1956 - 1963 yıllarında yapılan konutlarla ticarî ve sınaî yapıların değeri, belediyelerin verdiği yapı ruhsatlarına göre, 10 milyar TL nin üstündedir.

İkinci Cihan Savaşı ile başlayan kira kontrolü, zaman zaman uygulanan kat sayıları ve kiraların serbest bırakılması teşebbüsleri, uzun süreli muafliklar... vergiye esas olan gayrî safi iradlar arasında önemli farkların doğmasına ve bunun sonucu olarak vergi adaletinin büyük ölçüde yitirilmesine yol açmıştır. Türkiye ölçüsünde Bina Vergisi matrahı toplamlarını gösteren aşağıdaki tablo bu durumu aydınlatacak niteliktedir.



## Türkiye Ölçüsünde Bina Vergisi Matrahı

Yıllar	Vergiye tabi binaların gayrî safi iratları		Geçici muaflığa tabi bina- ların gayrî safi iratları	
	Konutlar	İş yerleri	Konutlar	İş yerleri
1942 yılına kadar	65.867.233	36.710.677	—	—
1942 - 1947	22.453.951	6.622.325	—	—
1947 - 1953	57.213.028	31.338.444	—	—
1953 - 1961	49.008.421	307.376.398	357.767.123	33.524.270
Toplam	194.542.633	382.047.844	357.767.123	33.524.270

Kaynak : Hayrettin Akakça ile Nevzat Ogan'ın Türk Mahalli İdarelerinin Yeniden Düzenlenmesi Projesi için hazırladıkları Bina Vergisi Raporu, s. 2.

309 sayılı kanun gereğince bazı kat sayıları uygulanmasının önemli bir değişiklik getirmediğini aşağıdaki tablodan öğrenmekteyiz :

309 Sayılı Kanun Gereğince Katsayıları Uygulandıktan Sonra:

## Türkiye Ölçüsünde Bina Gayrî Safi İratları Durumu

Yıllar	Vergiye tabi binaların gayrî safi iratları		Geçici muaflığa tabi bina- ların gayrî safi iratları	
	Konutlar	İş yerleri	Konutlar	İş yerleri
1942 ye kadar	197.601.699	183.553.385	—	—
1942 - 1947	44.907.902	19.866.975	—	—
1947 - 1953	85.819.542	62.676.888	—	—
1953 - 1961	49.008.421	307.376.398	357.767.123	33.524.270
Toplam	377.337.564	573.473.646	357.767.123	33.524.270

Kaynak : Yukarıda adı verilen rapor, s. 3.

Yukarıdaki rakamlar 1961 yılında zamlı Bina Vergisi matrahının 1 milyar 342 milyon TL. olduğunu gösteriyor. Bunu 10 ile kapitalize edersek 13 milyar 420 milyon elde edilir ki, bu rakam Bina Vergisine tâbi konutlarla iş yerleri değerini gösterir. İzmirdeki, İstanbul'daki, hattâ Adana ve Ankara'daki binaların bile yalnız başla-



rına 13 milyarın çok üstünde değer taşıdıkları kolaylıkla söylenebilir. Bu kaba hesaplar matrahın çok düşük olduğunu gösterecek niteliktedir.

Hazırlanan tasarıların hemen hepsinde yeni bir tahrir zorunluğ u açıkca belirtilmiştir. Örneğin, Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısının gerekçesinde : «Tahrir gitmeksizin Emlâk Vergisi reformundan bahsetmeye... imkân tasavvur edilemez». Denilmekte, Belediye Vergi ve Harçları Kanunu Tasarısında : «Verginin en önemli ve nevrâljik müessesesini teşkil eden tahrir» sözü yer almış bulunmaktadır. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Plânında : «Genel bir tahrir en kısa zamanda gerçekleştirilecektir» denilmek suretiyle konunun önemi açıkca ortaya konmuştur. (S. 485).

#### **IV — YENİ BİR GENEL TAHRİR OLANAKLARI ve GÜÇLÜKLERİ :**

İkinci Cihan Savaşı ile birlikte binalar için kira kontrolünün uygulanması ve bunun 1964 yılına kadar devamı bina tahririni gereksiz hale getirmiştir. Gerçekte bir çok mal sahibi hava parası almak gibi türlü dolambaçlı yollarla kirasını yükseltmenin yollarını bulmuştur. Bugün de özellikle iş yerleri için kiranın dışında yüksek hava paralarının alınıp verildiği ilgililerce bilinmektedir.

##### **A — Politik Nedenler :**

1946, 1952, 1955 ve 1959 yıllarında arazi tahriri için kanun tasarıları hazırlandığı ve bunlardan bir kısmı Büyük Millet Meclisinin genel kuruluna kadar geldiği halde, Bina Vergisi için bu yola gidilememiş ve zaman zaman kira kontrolünün kaldırılması denemeleri yapılmıştır. Örneğin, 1953'de çıkarılan bir kanunla iki yıl sonra kira kontrolünün kaldırılması öngörülmüştür. Kontrolün kalkacağı günler yaklaştıkça, kiracı ve mal sahibi arasındaki münasebetler hızla gerginleşti; basın bu konuya geniş yer verdi, sonunda sosyal bir huzursuzluğu önlemek için sözü edilen kanun yürürlüğe girmeden 1955 yılı başında kaldırıldı.

##### **B — Malî Nedenler:**

Arazi gibi, Bina Vergisinin tahriri de özel idarelere bırakılmıştır. Özel idarelerin içinde buldukları sürekli malî sıkıntılar herhangi bir genel tahriri finanse etmeye elverişli olmaktan çok uzak-



tır. 1958 hesaplarına göre 6 milyon 133 bin 924 binanın tahririnin yapılması gerekmektedir. Bunlara il ve ilçe belediye sınırları içinde bulunan 468 bin arsayı da eklemek gerekir.

İlgililerin yaptığı hesaplara göre genel bir bina tahriri 100 - 120 Milyon Liraya mal olacaktır. Belediye sınırları içindeki arsalar için tahmin edilen 10 milyonla bu rakam 110 - 130 milyona yükselir. Bu çaptaki bir masrafı ancak Hazine yapabilir. Verimi arttırmak için bir kaç yılda yapılacak bu masrafın, hasılatın artması ile çok kısa zamanda, en çok bir yılda karşılanacağını ilgililer belirtmektedir.

### C — İdarî Nedenler :

Arazi ve Bina Vergisinin özel idarelere bırakılmış olması yalnız genel tahrir bakımından değil, tahsil işlerinde de türlü aksaklık ve eksiklikleri doğurmaktadır. Örneğin, her yıl bakâyâ ortalama % 30 oranındadır.

Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısının aşağıya aldığımız geçici üçüncü maddesi ile tahrir başta olmak üzere bütün idare Maliye Bakanlığına bırakılıyor :

«Arazi ve binaların tahriri ve bunların kıymet ve iratlarının tadili ile Bina ve Arazi Vergileriyle bu vergilere bağlı Buhran, Millî Müdafaa Vergileri ile Temizleme ve Aydınlatma Resminin tarh, tahakkuk ve tahsil muameleleri, mezkûr vergilere ait kanunlarla Vergi Usul Kanunu ve bunların ek ve tadilleri hükümleri gereğince Maliye Bakanlığınca yapılır».

### D — Teknik Nedenler :

Genel tahririn adil ve ucuz olması, kısa zamanda tamamlanması uygulanacak teknikle çok yakından ilgilidir. Şimdiye kadar her bina ve arazi parçasına, belli karinelere göre ayrı ayrı değer, ya da irad takdir etmek yolu tutulmuştur.

Vergi Usul Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun tasarısının 8 nci maddesi tahrir tekniği ile ilgilidir. Gerekçeden bu madde hakkındaki bazı açıklamaları aşağıya alıyoruz :

«Eskiden olduğu gibi yeni hükme göre de bir binanın yıllık gayri safi iradı, o binanın bulunduğu mahalde cari normal kiralara nisbetle sahibinin kiraya verdiği takdirde alabileceği kira bedelidir.

Ancak yeni hükümlerle, bundan böyle bu kiralar *kira normları* usulüne göre tayin edilecektir. Kira normları, *tip binalara* göre, daha ön-



ceden Bina ve Arazi İl Değerleme Komisyonları tarafından tahmin edilecek, tahrir komisyonları da her binanın gayrî safi iradını bu suretle tahmin olunan normları *ferdileştirerek* takdir edecektir.

Böylece her ilde İl Değerleme Komisyonları tarafından tip binalara göre tahmin olunacak kira normları, o ilde faaliyette bulunacak bütün tahrir ve tadilat komisyonlarının takdirine esas ve rehber olacak, tahrirlerin sür'atle yapılmasını ve yeknasak olmasını sağlayacaktır».

Tasarının 8 nci maddesiyle öteki maddelerinde İl Merkez Değerleme Komisyonlarının kuruluşu, çalışma biçimleri, tahmin ve takdirde başvuracakları ölçüler de gösterilmiştir.

Görüldüğü üzere bir genel tahririn türlü güçlükleri vardır. Ancak bunların yenilmesi için gerekli tedbirleri bulup uygulamanın da mümkün olacağı anlaşılmaktadır. İkinci Cihan Savaşından önce çok daha sınırlı imkânlar içinde bir genel tahririn yapılabilmiş olması da bugün girişilecek böyle bir teşebbüsün başarısı için ayrı bir gösterge olarak kabul edilebilir.

### SONUÇ :

Bütün 19 ncu yüzyıl boyunca Batı ülkelerinde gerçekleşen sanayi ihtilâli ve kitle halinde köyden şehre akın devrini, geri kalmış memleketler, bu arada Türkiyemiz bugünlerde yaşamaktadır. İleri memleketlerin de nüfus hareketinden, genel yerleşmeden doğan türlü problemleri vardır. Ancak onlar mahallî idarelerine çeki düzen vermişler, merkezle mahallî idareler arasındaki iş bölümünü, vergi kaynaklarının bölüştürülmesini belli ölçü ve prensiplere bağlamışlardır. Oralarda Emlâk Vergisinin, özellikle Bina Vergisinin mahallî idareler için kaynak olarak kabul edilip geliştirildiğini görüyoruz.

Memleketimizde 1936 yılında Arazi ve Bina Vergileri özel idarelere devredilmiş ve belediyelere Bina Vergisinden bir süre % 15, sonra da % 25 pay ayrılmıştır. Şehirleşmenin İkinci Cihan Savaşı ile birlikte hızlanması mahallî idarelerin, özellikle belediyelerin hizmet alanını genişletmiş, buna karşılık gelirlerdeki yetersizlik şehirleşmenin, belediye sınırları içinde oturanların genel nüfusa olan oranını yükseltmekden ileri bir sonuç doğurmasını önlemiştir. Bu yüzden de şehirlerde görülen hizmetlerin kalitesi düşmekte ve şehirleşme ile birlikte yürümesi gereken sosyal, ekonomik ve kültürel gelişme sağlanamamaktadır.



Bina Vergisini belediyeler, köyler ve özel idareler açısından ayrı ayrı ve kısa kısa değerlendirelim :

#### A — Belediyeler ve Bina Vergisi :

Binalar belediye hizmet ağlarının içinde bir değer taşır, bir rant ifade eder. İmar plânları, parsellasyon çalışmaları, yol, su, elektrik, kanalizasyon hizmetleri, büyük şehirlerde şehir içi ulaştırma... hep bütün şehirdeki binaları, bina gruplarını ilgilendiren hizmetlerdir. Bunlardan faydalanan bina sahiplerinin hizmetin görülmesine vergi yoluyla katılmasını istemek en tabii bir davranış olarak kabul edilmelidir.

Buna karşılık özel idarelerin belediye sınırları içinde göreceklere hizmet yok gibidir. Şu halde Bina Vergisinin tümünün belediyelere bırakılması tutulacak en uygun bir yol olur. Bu gerçek özellikle 1964 Son baharında toplanan İdareciler Kongresinde ortaya konmuş ve savunulmuştur.

Belediye gelirleri arasında % 25 Bina Vergisi payının taşıdığı nisbî önem 1956 ve 1963 yılları arasında hiçbir zaman % 2'ye yükselmemiştir. Aynı yıllarda mutlak rakamların 5 milyondan 15.5 milyon liraya yükseldiğini görüyoruz.

Belediyeleri temizlik ve aydınlatma resmi açısından da Bina Vergisi yakından ilgilendirmektedir. Temizlik ve aydınlatma resmine 2000 liralık bir tavan konmuş olması günün gerçeklerine hiç uymamaktadır. Ayrıca 309 sayılı Kanunla kabul edilen katsayılarının yarattığı artışlardan temizleme ve aydınlatma resminin tahakkukunda faydalanılmamaktadır.

Başta İstanbul ve Ankara olmak üzere, şehirlerimizde özellikle temizlik hizmetinin ne kadar yetersiz olduğunu görüyor ve yetkililerden öğreniyoruz. Temizleme adı altında alınan bir resmin hizmetin masraflarını karşıladıktan sonra fazla gelir sağlaması beklenmez. Yalnız bu gelirin hizmetin masrafını tamamen karşılaması gerekir. Gerçekler ise bundan çok uzaktır. Örneğin, 1962 yılında İstanbul temizlik idaresinin masrafı 14 milyon 762 bin lira iken, temizlik resminden 4 milyon 570 bin lira elde edilmiştir (2). Birçok yerlerde temizlik için yapılan masrafın 1/3'nün bile gelir olarak sağlanmadığını görmekteyiz. Temizlik hizmetinin çok dü-

(2) İstanbul Hemşehrilerine Belediyenin Raporu, 1962 Bütçesi, İstanbul Belediye Matbaası 1963.



şik ve yetersiz bir şekilde yapıldığı da gözönünde bulundurulursa bu alandaki gelir ihtiyacı hakkında daha açık ve seçik bir görüş elde ederiz. İstanbul Belediye Başkanı Haşim İşcan, Devlet Başkanının hazır bulunduğu Brifing'de bu gerçeği : «... çöplerin ortada kalması gün meselesidir». Sözleriyle dile getirmiştir (3). Yine Haşim İşcan'ın 1965 faaliyet raporunda yer alan bazı örnekleri görelim :

«Perapalas Oteli : Bu müesseseden günde 2 ton çöp ve kül çıkmaktadır. Bunların kaldırılması, günde belediyeye 66 liraya, senede takriben 24 bin liraya mal olmaktadır. Bu otelden belediye 24 bin lira çöp parası alması lâzım gelirken, bu otel senede çöp parası olarak 191 lira 25 kuruş ödemektedir. Belediyenin aldığı bu miktar, otelin ödemesi icap eden paranın 120 de birini teşkil etmektedir.

Park Oteli : (Lokanta, garaj ve müstemilâtı dahil) bu müessese de günde 2,5 tona yakın çöp ve kül çıkarmakta, belediyemiz bu müessese için senede 29 bin 200 liralık masraf yapmakta, buna mukabil Park Otel'den çöp parası olarak yalnız 1949 lira 68 kuruş almaktadır. Hilton Oteli : Bu otelden günde 2,5 ton çöp ve kül çıkmakta, belediye bunların nakli için 29 bin 200 liralık yaptığı masrafa karşılık, bu müessese Emekli Sandığı Kanununa tabi olduğundan belediyeye hiç çöp parası ödememektedir.

Beyoğlu Meşrutiyet Caddesinde 7 dairesel bir apartmanın çöpünün nakli için, belediye, bu apartmana yılda 3560 liralık hizmet yapmakta, buna mukabil çöp parası olarak bu apartmandan sadece 77 lira 20 kuruş vergi almaktadır» (4).

Belediyelerin hizmetlerinden binalar doğrudan doğruya faydalanmakta, buna karşılık ödenen Bina Vergisi belediye hizmetlerinin görülmesinde pek az etkili olmaktadır. Başka bir deyimle başta belediye hizmetleri olmak üzere türlü kamu hizmetlerinden faydalanarak rantı yükselen ve mülkü değerlenen emlak sahibi belediye hizmetlerinin görülmesine çok düşük bir oranda katılmaktadır. Bunun sonucu olarak hizmetlerin kalitesi düşmekte ve şehir hayatının sosyal, kültürel ve ekonomik gelişmelere olan etkisi özlenen seviyeyi bulamamaktadır. Bu yüzden bütün Dünyanın katıldığı kalkınma yarışında gereken hızı da sağlayamamaktayız.

Son yıllarda merkezî ve mahallî idarelerde yapılacak gelişmeyi

(3) Anadolu Ajans Bülteni 28.7.1966 gün, s. 32.

(4) İstanbul Belediyesinin 1965 Faaliyet Raporu, İstanbul Belediye Mat. 1965.



sağlamak üzere türlü raporlar hazırlanmış (5), kongre ve konferanslar yapılmış, kanun tasarıları hazırlanmıştır. Bunlardan bir sonuç elde edilebilmesi için dikkatin belli bazı önemli noktalar üzerinde toplanması, ayrıntılara dağıtılmaması gerekir. Bu nedenle Bina Vergisinin tümünün belediyelere bırakılması ve en kestirme yoldan genel tahrir gidilmesi yerinde olur. Bina Vergisinin belediyeler, ya da Maliye Bakanlığı tarafından idaresi o kadar önemli değildir. Hiç olmazsa böyle bir tartışma yüzünden genel tahrir ve Bina Vergisi hasılatının belediyelere bırakılması işi geciktirilmemelidir.

### B — Köyler ve Bina Vergisi :

Şimdiye kadar geliri 25 liraya kadar olan binaların vergiden muaf tutulması ve İkinci Dünya Savaşından önce yapılan tahririn yenilmemiş olması yüzünden köylerde Bina Vergisi tahsilatı yok denecek kadar düşük olmuştur. Emlâk Vergisi Kanunu Tasarısı bu sınırı 1500 liraya çıkarmakta ve 3000 liradan az gayrî safi iradlı binalarda 1500 lira düşülerek vergi tahakkuk ettirilmesini öngörmektedir. 1500 lira ayda 125 lira eder ki, köylerde oldukça yüksek bir aylık kira tutarıdır.

Aynı tasarı gereğince köylerdeki fabrika, değirmen, imalâthane, benzin istasyonu, otel, motel ve benzeri binalardan kesinleşmiş gayrî safi iradı 5000 liraya kadar olanların 3000 lirası Bina Vergisinden muaf tutulmaktadır. (M. 6).

Bütün bu muafıkları köylerde bu türlü bina yapımını teşvik anlamında kabul etmek gerekir. Bilindiği gibi memleketimizde köylük yerlerin itici kuvvetinin etkisi ile şehirlere doğru sürekli ve hızlı bir akın vardır. Bu akın yalnız insan gücünün ayrılması şeklinde olmuyor, köylerde yapılan tasarruflar da yerinde kalmayarak şehirlere götürülüyor. Biz buna ekonomik erozyon diyoruz. Uygulanacak Bina Vergisi muafığı ile ve alınacak öteki tedbirle köylerin iticiliğini azaltmak ve yeni eserlere kavuşmasını sağlamak yolları aranmalıdır. Öteki tedbirler, toplum kalkınması birimi olan ilceyi, bu görevi başarı ile yapacak şekilde güçlendirmek etrafında toplanabilir. Hattâ benzeri muafıkları küçük belediyeler, örneğin nüfusu 5000, ya da 10 000 e kadar olan yerler için de kabul ederek, tasarrufların buralarda kalmasını, ekonomik erozyonun hafiflemesini sağlamak yollarına gidilmelidir.

(5) Türk Mahalli İdarelerinin Yeniden Düzenlenmesi Üzerinde Bir Araştırma; Fehmi YAVUZ, Ankara Üniversitesi Basımevi 1966.



Köylerde tahsil edilecek Bina Vergisi gelirinin tümünün köylere bırakılması ve toplum kalkınması amacına uygun olarak ilcelerde teşkil edilecek fonda toplanması uygun olur. Verginin idaresi, genel tahririn, tadillerin... yapılması öncelikle Maliye Bakanlığına bırakılmalıdır.

### C — Bina Vergisi ve Özel İdareler :

Bugünkü sistemden ençok özel idareler faydalanmaktadır. 1962 yılında mutlak rakamla 73 milyon olan özel idarelerin Bina Vergisi geliri toplamının adi gelirler içindeki nisbî önemi % 21.8 idi.

Özel idarelerin varlık nedeninin de ciddi bir tartışma konusu olduğunu biliyoruz. Bu idarelere başlangıçta (1913) çok geniş yetki ve görevler verilmiş ve oldukça zengin gelir kaynakları gösterilmiştir. Aradan geçen 50 yılı aşkın süre içinde özel idareler bir yandan fonksiyonlarını, bir yandan da gelir kaynaklarını yitirerek birer boş çerçeve haline gelmişlerdir. Bugün özel idareler merkezin yardımlarını harcıyarak iş yapan birer emanet komisyonu haline gelmişlerdir.

Öte yandan plânlı kalkınma ile birlikte toplum kalkınması hareketi başlamış ve ilçelere bu alanda önemli görevler verilmiştir. İlçeleri kuvvetli birer toplum kalkınması birimi haline getirmek için türlü hukukî ve malî imkânlarla donatmak ve desteklemek gerekir. İşte bu yola gidildiği zaman özel idareler varlık nedenini daha çok yitireceklerdir.

Yine plânlı kalkınma içinde birkaç ili kapsayan bölge plânlaması çalışmalarının önemi her geçen gün artmaktadır. Henüz bu çalışmalar etüd basamağından kurtulup uygulama niteliğini kazanamamışlardır. Bu alanda atılacak her ileri adım özel idareleri daha gereksiz bir duruma getirecektir.

Şu halde Bina Vergisinden özel idarelere yüksek paylar ayırmak söz konusu olmamalıdır. Anayasa'da değişiklik yapılarak özel idareler mahallî idareler arasından çıkarılınca kadar bunları ayakta tutacak imkânlar verilmeli ve İçişleri Bakanlığının hazırladığı Belediye Gelirleri Kanunu Tasarısında olduğu gibi geçici bir süre için Bina Vergisinden pay ayrılmalıdır.

Emlâk Vergisi, özellikle Bina Vergisi, ileri Batı ülkelerinde olduğu gibi mahallî idarelerimizin, başta belediyelerin temel kaynağı



olarak kabul edilmelidir. Bu amaçla yapılacak ciddi bir tahrir hem hasılatı artıracak, hem de vergi adaletini sağlayacaktır. Öte yandan mahallî vergi, resim ve harçlardan bazıları da tahrirle elde edilecek iratlara dayandığından, bu alandaki başarılı çalışmaların etkisi çok geniş olacaktır.

Bina Vergisine modern bir biçim verme yönündeki gecikmemiz ise, belediyelerimizin elektrik, su, yol, kanalizasyon gibi alt yapıları gereği gibi kuramamaları ve bu yüzden gelecek nesillere olumlu eserler yerine hatalarını tamir ve yamacılık işleri bırakmaları sonucunu doğurabilir.

Bütün bunların yanında vergi adâletinin sağlanması ile hukuk devleti olma yönünde çok önemli bir adım da atılmış olacaktır.