

Uluslararası Sosyal Siyasal ve Mali Araştırmalar Dergisi



International Journal of Social, Political and Financial Researches

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/ussmad>

Araştırma Makalesi/ Research Article

Kentsel Dönüşüme Sunulan Vergi Muafiyetlerinin Yerel Yönetim Bütçeleri Üzerindeki Etkisi: Mevzuat Temelli Bir Değerlendirme

The Impact of Tax Exemptions Offered for Urban Transformation on Local Government Budgets: A Legislation-Based Assessment

İclal Dağlıoğlu Şanlı^a, Ceyda Şataf^b

^aDr. Öğr. Üyesi, Süleyman Demirel Üniversitesi, iclaldaglioglu@sdu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-0841-4158

^bDoç. Dr., Süleyman Demirel Üniversitesi, ceydasataf@sdu.edu.tr, ORCID: 0000-0002-7112-6546

MAKALE BİLGİSİ

Makale Gönderim Tarihi: 18.09.2025

Makale Kabul Tarihi: 21.10.2025

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Vergi Muafiyetleri, Yerel Yönetim Bütçe Dengesi

JEL Kodları: H71, R51, H72

ÖZ

Çalışma, Türkiye’de afet riski altındaki alanlarda uygulanan kentsel dönüşümlerde sağlanan vergi, harç ve ücret muafiyetlerinin yasal dayanaklarını ve yerel yönetimlerin mali yapılarına etkilerini analiz etmektedir. Çalışma, söz konusu muafiyetlerin kamu yararı, mali sürdürülebilirlik ve yerel yönetimlerin gelir yaratma kapasiteleri açısından sonuçlarını değerlendirmeyi hedeflemektedir.

Araştırmada öncelikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili Uygulama Yönetmeliği ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu hükümlerini mevzuat analizi yöntemiyle incelenmiştir. Ayrıca, uluslararası yerel örnekler üzerinden vergi muafiyetlerinin kamusal fayda sağlamadaki etkinliği değerlendirilmektedir. Çalışma, afet riski altındaki yapıların yenilenmesini amaçlayan projelerde sağlanan vergisel teşvikler ve muafiyetler ile sınırlıdır. Yerel yönetim gelirleri üzerindeki etkiler, özellikle belediye harç ve ücret gelirleri açısından ele alınmıştır.

Bulgular, Türkiye’de muafiyetlerin mali sürdürülebilirliği zedelemeyecek, şeffaf ve ölçülebilir kriterlere dayalı, bölgesel öncelikleri dikkate alan bir yapıya kavuşturulması gerektiğini göstermektedir.

ARTICLE INFO

Article Received: 18.09.2025

Article Accepted: 21.10.2025

Keywords: Urban Transformation, Tax Exemption, Municipal Budget Balance

JEL Codes: H71, R51, H72

ABSTRACT

This study analyzes the legal foundations of tax, fee, and charge exemptions granted in urban transformation projects implemented in disaster-prone areas in Türkiye, as well as their impacts on the financial structures of local governments. The study aims to evaluate the implications of these exemptions in terms of public interest, fiscal sustainability, and the revenue-generating capacity of local administrations.

The research first examines the provisions of the Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk and its Implementing Regulation and the Law No. 2464 on Municipal Revenues through a legal framework analysis. In addition, the study assesses the effectiveness of tax exemptions in generating public benefit through international local case studies. The scope of the study is limited to fiscal incentives and exemptions granted for projects aimed at renewing structures located in disaster-prone areas. The analysis of the impact on local government revenues primarily focuses on municipal fee and charge incomes.

The findings indicate that in Türkiye, exemptions should be redesigned to align with transparent and measurable criteria, take into account regional priorities, and avoid undermining fiscal sustainability.

Giriş

Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleri, mevcut bina stoklarının doğal afetlere, özellikle depremlere karşı artan kırılganlığı nedeniyle son yıllarda kritik bir önem kazanmıştır. Kentsel konutların güvenliğini ve sürdürülebilirliğini sağlamak, afet riskini azaltmakla kalmaz, aynı zamanda sosyal refahı ve ekonomik istikrarı da teşvik eder. Kentsel dönüşüm projeleri, riskli yapıların yenilenmesini hedeflemekle birlikte yüksek maliyetli, uzun süreli ve çok aktörlü uygulamalar olması nedeniyle kamusal destek mekanizmalarına dayalıdır. Bu desteklerden biri de vergisel destek mekanizmalarıdır ve bu kapsamda vergi, harç ve ücret muafiyetlerinden oluşmaktadır. Bu nedenle mevzuatta çeşitli vergisel muafiyetler getirilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat bu muafiyetlerin temel dayanaklarıdır. İlgili düzenlemeler hem belediye hem de il özel idarelerinin yetki alanına giren çeşitli gelir türlerini kapsamaktadır.

Çalışmanın ilk bölümünde kentsel dönüşüm ve vergisel düzenlemelere ilişkin kavramsal çerçeveye yer verilmiştir. Kentsel dönüşümde vergisel düzenlemelerin etkisi literatür temelinde açıklanmıştır. Ülke örnekleri ve uygulama sonuçlarıyla kentsel dönüşümde vergisel düzenlemelerin yeri incelenmiştir. Çalışmanın ikinci bölümü Türkiye incelemesi olarak tasarlanmıştır. İlk olarak Türkiye’de kentsel dönüşümün gerekçelerinin yıllar itibarıyla genel seyri ve mevcut durum ortaya konmaya çalışılmıştır. Türkiye’de mevcut Kentsel dönüşüm alanlarında vergi muafiyetlerinin yasal dayanakları öncelikle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili Uygulama Yönetmeliği’dir. 6306 sayılı Kanun m. 7/10’a ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 16(12)’ye göre kentsel dönüşüm alanlarında yerel yönetimlerin uyguladıkları bazı harç ve ücretler uygulanmamaktadır. Bu çerçevede 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ilgili hükümleri incelenmektedir. Son bölümde ise ilgili düzenlemeler kapsamında söz konusu muafiyetlerin yerel yönetim gelirleri ve bütçe dengesi üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir.

1. Kentsel Dönüşümde Vergisel Düzenlemeler

Kentsel dönüşüm; fiziksel, çevresel, ekonomik ve sosyal yönden artık sağlıklı yaşam koşullarını karşılayamayan, işlevsizleşmiş alanların teknik, idari ve hukuki süreçler çerçevesinde yeniden düzenlenmesi ve iyileştirilmesi maksadıyla yapılan planlı müdahaleler olarak tanımlanabilir (Şimşek Karabekiroğlu, 2025, s. 176). Benzer şekilde, kentsel dönüşüm; *“Çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü”* olarak tanımlayabiliriz. Kentsel dönüşüm, yeni kent bölgelerinin tasarlanması ve geliştirilmesinden ziyade, halihazırda var olan kentsel alanların planlanması ve işletilmesiyle ilişkilidir (İlkme, 2008, s.5). Bir yerin kentsel dönüşüm alanı olabilmesi için belli kriterler gerekmektedir. Bu kriterlerin var olması, kentsel dönüşüm projelerinin daha düzenli, planlı ve etkili bir şekilde ilerlemesini sağlamaktadır. Bu temel unsurlar, kentsel dönüşüm süreçlerindeki yasal belirsizlikleri azaltmayı, taraflar arasında anlaşmayı artırmayı ve projelerin daha etkili bir biçimde uygulanmasını hedeflemektedir (Koçar Uzan, 2023, s.993).

Kentsel dönüşüm projelerinin doğası karmaşık ve finansmanı zordur. Yerel yönetimler başta olmak üzere pek çok paydaşın birlikte hareket etmesini gerektirmekte ve süreç genellikle uzun sürelerle yayılmaktadır. Özel sektörün kentsel dönüşüm projelerini riskli bulması bu alandaki gelişimlerin önündeki en büyük engellerden biridir. Başta özel sektörün bu alandaki faaliyetlerini arttırmak amacıyla pek çok araç kullanılmaktadır (Amirtahmasebi vd., 2016). Vergi teşvikleri de kullanılan destekleme araçlarından biridir. Örneğin, Murphy (1978), New York Eyalet Meclisi’nin, özel sektörün kentsel gelişimin teşvikindeki rolünü arttırmak için sık sık gerçekleştirdikleri vergi indirimlerini incelemiştir. Vergilendirme yoluyla sağlanan destekler, kentsel dönüşüm projelerin ekonomik uygulanabilirliğini korurken, maliyetleri düşürme yoluyla orta gelirli konutların inşasının artmasına fayda sağladığı sonucuna ulaşmıştır (Murphy, 1978, s.478). Chung ve Yoon (2023), Güney Kore’de, uygulanan çeşitli kentsel dönüşüm projeleri ve bu çabaları desteklemek için sunulan vergi teşvikleri arasındaki ilişkiyi incelemişlerdir. Kentsel dönüşüm projeleriyle ilgili vergi teşvikleri, gayri safi yurtiçi hasılanın artmasına, eski konutların oranının azalmasına ve konut fiyatlarındaki dalgalanmaların artmasına katkı sağlamaktadır. Fakat bu etkilerin etkinliği metropol dışı alanlarda daha azdır, bu sebeple, dengeli bölgesel kalkınmayı desteklemek için metropol dışı alanlardaki kentsel dönüşüme sunulan vergisel teşviklerin daha da güçlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşmışlardır (Chung & Yoon, 2023, s. 10). Portekiz örneğinde, vergi teşvikleri, ekonomik büyümeyi mevcut sürdürülebilir kalkınma hedefleriyle uyumlu hale getirme temel amacıyla Portekiz şehirlerinde kentsel yenilenmeyi teşvik etmek için stratejik olarak uygulanmıştır (Dinis, 2024).

Kentsel dönüşüm projelerinin başlatılabilmesi ve devam ettirilebilmesi özellikle binaların zamanla yıpranması ve altyapının işlevsizleşmesi halinde büyük çapta yatırım ve finansman ihtiyacını doğurmaktadır (Ertaş & Bayındır, 2020, s. 7). Kentsel dönüşüm projeleri sadece fiziksel müdahalelerle sınırlı kalmamalıdır. Ekonomik

ve sosyal bileşenleri de içeren birden fazla boyutlu şekillendirilmeli ve hayata geçirilmelidir. Bu tür dönüşüm ve yenilemeler siyasi gündemlere veya kısa süreli ihale süreçlerine sığdırılamayacak kadar uzun soluklu, planlı ve kararlılık isteyen bir yaklaşım gerektirir (İlkme, 2008, s. 41). Bu çerçevede, Longato vd. (2024), teşvik temelli araçların, yapıyı çevrenin yenilenmesi ve tadilatında doğa temelli çözümlerin uygulanmasını ve yaygınlaştırılmasını teşvik etmede etkin olduğu sonucuna ulaşmışlardır (Longato vd., 2024, s. 1). Birçok Avrupa şehrinde, düşük emisyonlu bölgelerin oluşturulması, elektrikli ulaşım için iyileştirilmiş altyapı ve yeşil alanların oluşturulmasıyla birlikte, karbonsuzlaştırma kentsel dönüşümüne güçlü bir şekilde yansımış ve bu tür projelere yakın konut alanlarının değerinde artışa yol açmıştır. Sürdürülebilir varlıkları teşvik etme konusunda en çok çaba gösteren ülkeler arasında yer alan Hollanda, Klimaatakkoord stratejisiyle kapsamlı bir gayrimenkul yenilemesi için çabalamaktadır. Benzer yenileme projeleri İsveç'te de giderek yaygınlaşmakta ve çeşitli teşvik araçlarıyla desteklenmektedir (Di Liddo vd., 2025, s. 5).

McGreal vd. (2002), Dublin ve Chicago özelinde yaptıkları çalışmada, vergisel araçların kentsel dönüşüm projelerinde başarıyla kullanılabileceğini göstermektedir. Ancak, vergisel araçların etkili olması için hem içinde işledikleri yapısal koşulların (örneğin mevzuat, piyasa durumu, merkezi yönetimle ilişkiler) hem de bu araçları kullanan yerel yönetimlerin (belediyelerin) etkin rol üstlenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla yerel yönetimlerin teşvikleri nasıl yönettiği, piyasa ile nasıl ilişki kurduğu ve yapısal koşulları nasıl değerlendirdiği de en az teşviklerin kendisi kadar önemlidir (McGreal vd., 2002, s. 1829). Ayrıca kentsel dönüşümde vergi teşviklerinin fayda sağladığı yönündeki literatürün yanında, vergi teşvikleri yerine diğer desteklerin kullanılması gerektiği yönünde çalışmalar da bulunmaktadır. Örneğin, Stone (1969), ABD'de kentsel dönüşüm alanında vergi teşviklerinin artırılması yerine diğer doğrudan desteklerin geliştirilmesini gerektiğini belirtmektedir. Bunun gerekçesi olarak da vergi teşviklerinin de doğrudan desteklerle aynı sonuca hizmet ettiğini bunun yanında vergi sisteminin karmaşıklığını arttırdığını, bütçe dengesini sağlamanın zorlaştığını ayrıca mükellefler arasında vergi adaleti algısına olumsuz etki ettiğini öne sürmektedir. Son olarak düşük gelirli konut sağlama görevini yerine getirmeyen ve hatta bu hedefe ters düşebilecek şekilde (örneğin rant sağlama aracı olarak) gayrimenkul sektörünün halihazırda yararlandığı bazı yanlış vergi teşviklerinin kaldırılmasının da yerinde olacağını eklemektedir (Stone, 1969, s. 657).

Kentsel dönüşümün temel prensiplerinden biri, toplumsal yarar sağlamaya yönelik olmasıdır. Fakat başlangıçta kamu sektörünün dönüşüm programlarına yeterli kaynak sağlayamaması, özel sektörün bu alandaki fırsatları daha fazla kar elde etme yönünde kullanmasına ve dolayısıyla idarenin de yeterli denetim mekanizmalarının olmaması halinde bu sürecin kamusal fayda değil bireysel faydaya hizmet etmesi sonucunu doğurabilmektedir (Özden, 2010). Kentsel dönüşüm projelerine ve uygulanan destek politikalarına yönelik eleştiriler genellikle şeffaflığın sağlanamaması ve kamu yararı konusuna vurgu yapmaktadır. Bu sebeple Şimşek Karabekiroğlu (2025), kentsel dönüşüm mevzuatının kamu yararını odağına alarak kentsel dönüşümün muhteviyatını iyi bir biçimde yansıtacak düzenlemeler içermesi ve özellikle idare açısından kötüye kullanımı engelleyecek sınırlamalar getirmesi gerektiğini belirtmektedir (Şimşek Karabekiroğlu, 2025, s. 205). Hükümet ve yerel yönetim politikalarının da net ve tutarlı olması aynı zamanda süreçlerin şeffaf yürütülmesi yanında teşviklerin etkinliğinin sağlanması ve ölçülmesi adına etkin bir denetim mekanizmasının varlığı da önem teşkil etmektedir (Beydemir, 2024, s. 71). Kentsel dönüşüm ve yenileme süreçlerinin, toplumsal faydayı gözetken, açık ve bu sayede denetlenebilir bir biçimde yürütülmesi gibi sebeplerle ilgili kanunlarda bu konu ayrıntısıyla düzenlenmelidir (İlkme, 2008, s. 41).

2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türkiye’de kentleşme süreci Cumhuriyet’in ilanıyla başlamış, 1950’li yıllardan itibaren ise büyük şehirlerin hızla ve plansız bir şekilde genişlemesiyle devam etmiştir. Özellikle göç olgusu, bu kontrolsüz büyümenin başlıca nedenlerinden biri olmuş; bunun sonucunda da barınma ihtiyacı ciddi bir toplumsal sorun haline gelmiştir (Ertaş & Bayındır, 2020, s. 2-3). Türkiye’de kentsel dönüşüm, özellikle 1999 Gölcük Depremi’nden sonra, tehlikeli yapıların yenilenmesi ve güvenli yaşam alanlarının sağlanması hedefiyle öncelikli bir politika aracı haline gelmiştir.

2000’li yıllarda kentsel dönüşüm çalışmaları, daha çok büyük çaplı yatırım grupları tarafından, özellikle de Toplu Konut İdaresi aracılığıyla hayata geçirilen geniş ölçekli fiziksel projeler şeklinde gerçekleşmiştir (Korkmaz, 2013, s. 124). 2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişmelerden biri, kentsel dönüşümün yasal mevzuata dâhil edilerek hukuki bir çerçeveye kavuşturulması olmuştur (Ataöv & Osmay, 2007, s. 68). 2000’li yıllar sonrasındaki süreçte kent nüfusundaki artış, çevre kirliliği, doğal kaynakların tükenmesi, ulaşım problemleri, bilgi ve iletişim teknolojilerindeki hızlı gelişmeler, afetler ve iklim değişikliği gibi faktörler, kentsel yaşam üzerinde önemli etkiler yaratmış ve bu doğrultuda sürdürülebilirlik, ekoloji ve teknoloji ekseninde yürütülen tartışmaların sayısını ve derinliğini artırmıştır. Bu gelişmeler, kentsel dönüşüm uygulamalarının kapsamını genişletmiş ve dönüşüm süreçlerinin yönünü belirlemiştir. Günümüzde kentsel dönüşüm; yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen, sürdürülebilirlik ilkesini temel alan ve çağdaş bilgi ve iletişim

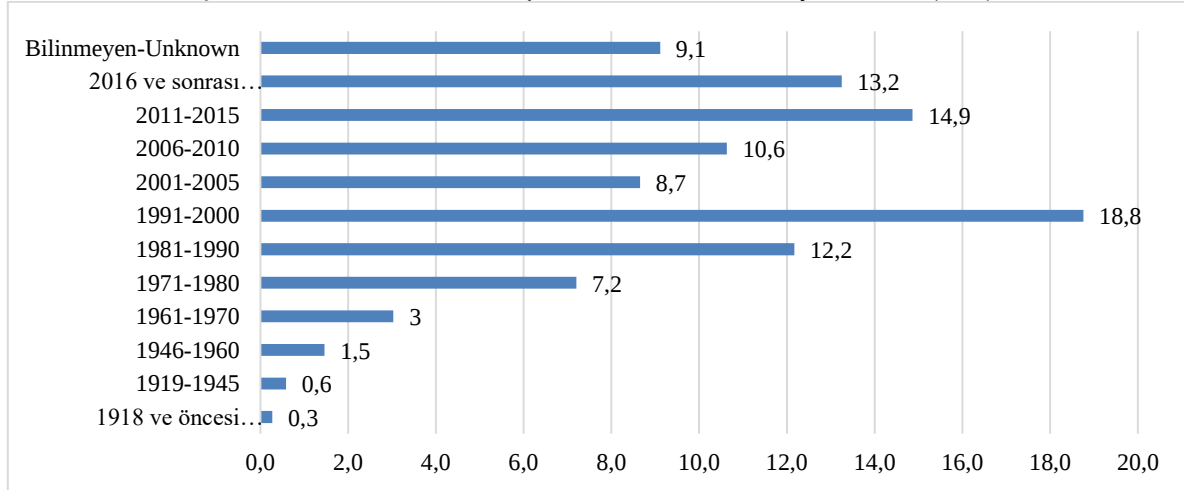
teknolojilerinden faydalanan bir yaklaşımla, kent mekânını güncel ihtiyaçlar doğrultusunda yeniden yapılandırmayı amaçlamaktadır (Çakır, 2023, s. 124).

2.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Genel Görünümü

Dünya’da olduğu gibi Türkiye’de de kentsel dönüşüm kamu politikalarının önemli konularından biridir. On Birinci Kalkınma Planı’nda “Belediyeler düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.” denilerek yerel yönetimlerin bu alandaki rolüne vurgu yapılmaktadır. Ayrıca, “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir” denilmektedir (T. C. Kalkınma Bakanlığı, 2018, s. 80-81). On ikinci kalkınma planında Kentsel Dönüşümün amacı “Afet tehlikesi ve riski altındaki alanlar ile bu alanların dışındaki riskli yapıların sağlıklı ve güvenli yaşamayı esas alacak şekilde dönüştürülmesine yönelik uygulamaları etkinleştirmek ve yaygınlaştırmak...” olarak belirtilmiştir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023,s. 205).

Türkiye’de kentsel dönüşümün zorunlu hale gelmesinin temel nedenleri arasında, doğal afetler ilk sıralarda yer almaktadır. Ülkemizde deprem riski yüksek olan alanların haritası incelendiğinde, ülke topraklarının %96’sının deprem tehlikesi taşıyan bölgeler içinde olduğu tespit edilmektedir. Burada dikkat çekici en önemli nokta ise, Türkiye nüfusunun %98’inin bu alanlarda yaşamını sürdürmesidir¹ (Doğaner, 2017, s. 53). Deprem riski açısından mevcut bina envanterinin değerlendirilmesi için gerçekleştirilen çalışmaların en önemlilerinden olan güçlendirme uygulamaları, genellikle ekonomik nedenlerle yaygın bir şekilde hayata geçirilememektedir. Ancak ülkemizde bulunan yapıların büyük bir kısmının deprem sırasında hasar görme olasılığı oldukça yüksektir. Dolayısıyla kapsamlı bir kentsel dönüşüm projesi kapsamında bu binaların değerlendirilmesi sürecin sağlıklı bir şekilde işlemesi için öncelikli konulardan biridir (Öçal & İnce, 2012, s. 94). Kısaca, Türkiye’de kentsel dönüşüm konusunun gündeme gelmesinin temel sebebi, sağlıklı yaşam alanı ihtiyacıdır. 1999 Gölcük Depremi sonrasında “kalitesiz yapı” kavramı toplumda daha fazla önem kazanmaya başlamıştır. Bu gelişmeler doğrultusunda, ortak bir anlayış oluşturulması ve bu bölgelerin yeniden inşa edilmesi, iyileştirilmesi, yenilenmesi ya da dönüştürülmesi için gerekli adımların atılması zorunlu hale gelmiştir (Doğaner, 2017, s. 89).

Şekil 1: İkamet Edilen Binanın İnşa Yılına Göre Hanehalkı Sayısı ve Oranı (2021)



Kaynak: TÜİK, 2022

Türkiye yapı stokuna bakıldığında hanehalkının %47,4’ünün 2001 sonraki binalarda oturduğu görülmektedir (Şekil 1). Dolayısıyla halen hanehalklarının çoğunluğunun 1999 Gölcük Depremi öncesi yapılan binalarda

¹ Bakanlık yetkilileriyle yapılan görüşmeler neticesinde elde edilmiştir.

oturduğu görülmektedir. Bu durum mevcut yapı stoğu içerisinde riskli yapıların oldukça fazla olduğunu göstermekte ve kentsel dönüşümün Türkiye açısından önemini ortaya koymaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleriyle ilgili hem doğrudan hem de dolaylı şekilde çeşitli hukuki düzenlemeler mevcuttur. Yasal düzenlemelerin gerekçesi, bireylerin sağlıklı ve güvenilir alanlarda yaşamalarının sağlanmasıdır (Beydemir, 2024, s. 60). Kentsel dönüşümde en önemli idari aktör Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'dır. Bakanlık dışında kalan diğer idari aktörlerden TOKİ ve belediyeler ise Bakanlığın belirlediği roller çerçevesinde kentsel dönüşüm faaliyetinde bulunmaktadır (Şimşek Karabekiroğlu, 2025, s. 178). Türkiye'de kentsel dönüşüm söz konusu kurum ve yönetim birimleri arasında koordineli hareketi gerektirmektedir.

2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Alanlarında Vergi Muafiyetlerinin Yasal Dayanakları

Devletin kentsel dönüşüm alanında, sosyal konut projeleri yoluyla çözüm üretme sürecine zamanla özel sektörde dahil olmuş ve kapsamı genişlemiştir. Bu doğrultuda, devlet özel sektörün faydalanabilmesi için çeşitli avantajlar sağlamıştır (Doğaner, 2017, s. 122). Türkiye'de kentsel dönüşüm sağlanan vergisel teşviklerin amacı, kentsel dönüşüm projelerine hız kazandırarak; riskli yapıların yenilenmesi ve deprem vb. doğal afetlere karşı sağlıklı ve güvenilir yaşam alanları oluşturmaktır (Beydemir, 2024, s. 67).

5393 sayılı Belediye Kanunu (m.73) Belediyeler tarafından yürütülen kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hukuki dayanağını, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ise Merkezi Yönetim tarafından yürütülen kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hukuki dayanağını oluşturmaktadır (Koç, 2024, s. 1195). 03/07/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu, Türkiye'deki belediyelere kentsel dönüşüm konusunda belirli görevler ve yetkiler veren önemli bir düzenlemeyi içermektedir. Bu Kanun, kentsel dönüşüm projelerinin planlama, uygulama ve denetleme süreçlerini düzenlemiş ve belediyelere bu alanda daha etkin bir rol vermiştir (Koçar Uzan, 2023, s. 992). 6306 sayılı mevzuat ile de riskli yapı ve alanların meydana getirebileceği riski azaltarak can ve mal kaybını önlemek ve rezerv yapı alanı olarak tanımlanan yeni yerleşim alanlarını oluşturmak amaçlanmaktadır (Gergerlioğlu, 2017, s. 107).

Günümüzde, Türkiye'de kentsel dönüşümün temel yasal dayanakları 6306 sayılı Kanun, m.7 ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 16 (12)'ye dayanmaktadır. 6306 sayılı Kanun'da doğrudan *"il özel idaresi"* ibaresi az geçse de *"her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muafiyet"* hükmü yerel yönetimlerin tümünü kapsamaktadır. 6306 sayılı Kanun, m 7 *"Bu Kanun kapsamında yapılacak iş ve işlemler; her türlü vergi, resim, harç ve döner sermaye ücreti ile belediyelere, il özel idarelerine ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ödenmesi gereken hizmet bedellerinden muafıdır."* 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 16 (12)' de *"Kanunun 7 nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler..."* sayılmaktadır. İlgili kanun ve yönetmelikler incelendiğinde yerel yönetimler açısından 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ilgili düzenlemelerde bu kapsamda temel hukuki dayanakları oluşturmaktadır.

2.2.1. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun m 1, *"Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir."* şeklinde kanunun amacını belirtmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik olarak sunulan vergisel teşviklere ilişkin hüküm 6306 sayılı Kanun'da açıkça belirtilmiştir. Kanunda yazılı teşviklerden yararlanabilmek için söz konusu alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında *"riskli alan"* ya da *"rezerv yapı alanı"* ilan edilmiş olması ve uygulama yetkisinin TOKİ, Belediye veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülmesi gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun m. 7/9'a göre; *"... Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kağıtlar, resmi dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kağıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullanılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır."* Yine aynı 6306 sayılı Kanun m.7/10 (Değişik:29/11/2018-7153/24 md.) *"Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların"*

bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz.” hükmü yer almaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 16 (12) (Ek: RG-21/6/2019-30808)’ye göre Kanunun 7’nci maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarında belirtilen şartlar dahilinde alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler ayrıntılı olarak sayılmıştır. Tablo 1, 6306 sayılı Kanun kapsamında muafiyet hakkı tanımlanmış harç, vergi ve ücretleri göstermektedir.

Tablo 1: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Muafiyet Hakkı Tanımlanmış Harç, Vergi ve Ücretler

Harçlar	2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38. maddesi uyarınca alınan noter harçları Harçlar Kanununun 57. maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları. 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79., mükerrer 79., 80. ve ek 1. maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar.
Vergi	Vergi 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi. 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi. Kullanılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.
Ücret	Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler ile riskli olarak tespit edilen yapı ile bu yapının yerine yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.

Kaynak: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m 16(12)’den oluşturulmuştur.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m 16(12)^ya bakıldığında yerel yönetimlerle ilgili olan alınmayacak gelirler 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79., mükerrer 79., 80. ve ek 1. maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar ve Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler ile riskli olarak tespit edilen yapı ile bu yapının yerine yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret yerel yönetim gelirlerinden oluşmaktadır. Ayrıca Belediye meclislerince belirlenen döner sermaye ücretleri de muafiyet kapsamındadır.

2.2.2. 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu

6306 sayılı Kanun m. 7/10’a ve 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 16(12)’ye göre kentsel dönüşüm alanlarında yerel yönetimlerin uyguladıkları bazı harç ve ücretler uygulanmamaktadır. 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79’uncu, mükerrer 79’uncu, 80’inci ve ek 1’inci maddeleri uyarınca belediyelerce alınan harçlar’ da kentsel dönüşüm vergi istisnaları kapsamındadır. Tablo 2, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’na göre kentsel dönüşüm alanlarında alınmayacak harçları göstermektedir.

Tablo 2: 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’na Göre Kentsel Dönüşüm Alanlarında Alınmayacak Harçlar

Madde 79

“Belediyeler ve belediyelere bağlı müesseselerden istenecek her türlü kayıt suretleriyle gayrimenkullerle ilgili harita plan ve krokilerin suretleri, Kayıt ve Suret Harcına tabidir.”

Mükerrer Madde 79

“Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde umumi hizmet alanlarında yapılacak kazı işlemleri için belediyece verilecek altyapı kazı izni, altyapı kazı izni harcına tabidir...”

Madde 80

“İmar mevzuatı gereğince aşağıda belirtilen harçlar belediyece tahsil olunur.

- Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde İmar Kanunu’na göre ilk kez yapılan veya istek üzerine gerçekleştirilen müteakip parselasyon işlemleri “Parselasyon Harcına” ...,
- Verilecek ifraz ve tevhit kararları “İfraz ve Tevhit Harcına”,
- Proje tasdik işlemleri “Plan ve Proje Tasdik Harcına”,
- Zemin ve yol kanal açma izni verilmesi, yapım ve yıkım artığı malzeme ile toprak kazısının taşınması için belediyelerce yer gösterilmesi ve bu yerlerin tesviyesi “Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcına”,
- Yapı kullanma izni verilmesi işleri “Yapı Kullanma İzni Harcına” tabidir.”

Ek Madde 1

“Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek Madde 6’da yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir. Konut veya işyerlerinin kullanılış tarzlarının değiştirilmesi (konutun işyerine veya harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulur...”

Kaynak: 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu

2464 sayılı belediye gelirleri kanunu ilgili hükümlere bakıldığında kentsel dönüşümle bağlantılı olarak alınmayacak harçlar şu şekilde sıralanabilir:

- Kayıt ve Suret Harcı
- Altyapı Kazı İzni Harcı
- Parselasyon Harcı
- İfraz ve Tevhit Harcı
- Plan ve Proje Tasdik Harcı
- Zemin Açma İzni ve Toprak Hafriyatı Harcı
- Yapı Kullanma İzni Harcına
- Bina İnşaat Harcı

Ayrıca alınmaması gereken yerel yönetim gelirleri içerisinde 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 16(12)’da “Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler ile riskli olarak tespit edilen yapı ile bu yapının yerine yapılacak yeni yapıya ilişkin olarak belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret ” de sayılmaktadır. Bu kanun maddesinden, bazı belediyeler ek muafiyetler veya istisnalar getirebildiği dolayısıyla muafiyetlerin proje bazında da değişebildiği görülmektedir.

3. Yerel Yönetim Gelirleri ve Bütçe Dengesi Üzerindeki Etkiler

Yerel yönetimlerin gelirlerini nasıl artırdığı, bugün ve gelecekte toplumun ihtiyaçlarını karşılamak için önemlidir (Kim, 2019, s. 203). Bu bölgelerde yaşayanların toplumsal ve ekonomik gereksinimlerini karşılamak amacıyla projeler hazırlamak ve hayata geçirmek de yerel yönetimlerin sorumlulukları arasında yer almaktadır (İlkme, 2008, s. 41). Son zamanlarda, mülk sahibini mülkünü yenilemeye teşvik etmek ve böylece yenilemeyi hedeflerinden biri olan kentsel dönüşüm programını hızlandırmak için emlak vergisinin bir araç olarak kullanılması önerisi üzerinde giderek daha fazla vurgu yapılmaktadır (Slayton, 1960, s. 799). Fakat teşvik mekanizmalarının oluşturulmasında kurumsal ve teknik kapasite yanında yerel yönetimlerin özerklikleri ve yerel finansman olanakları bu sürecin belirleyicilerindendir (Amirtahmasebi vd., 2016). Benzer şekilde, geleneksel kamu maliyesi teorileri, yerel yönetimlerin öncelikle emlak vergilerini kullanması gerektiğini savunmaktadır. Ancak, ulusal eğilimler, ücretlerin 1970’lerin sonlarından beri şehirlerin ana gelir kaynağı olduğunu ve giderek daha popüler hale geldiğini göstermektedir (Kim, 2019, s. 203). Fakat halen merkezi hükümetten aktarılan fonlar, bölgesel hükümetlerin gelirlerinin ana kaynaklarını oluşturmaktadır. Yerel yönetimlerin vergi koyma yetkisi sınırlıdır, bu da onların merkezi hükümetten gelen fon tahsislerine büyük ölçüde bağımlı olmalarına neden olmaktadır. Bu durum, yerel yönetimlerin bölgesel ihtiyaçlarına daha uygun politikalar tasarlama esnekliğini ve özerkliğini engelleyebilmektedir (Krismiyati vd, 2023, s. 356).

Tablo 3: Ekonomik Sınıflandırma Düzeyinde Belediye Gelirleri

Vergi Gelirleri	Belediyenin öz gelirleri arasında yer almaktadır
Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	Belediyenin öz gelirleri arasında yer almaktadır
Alınan Bağış ve Yardımlar ile Özel Gelirler	Belediye öz gelir kapsamında ele alınmamıştır
Faizler, Paylar ve Cezalar	Belediye öz gelir kapsamında ele alınmıştır (Merkezi idare Vergi Gelirlerinden Alınan Paylar belediye öz gelir kapsamında değildir)
Sermaye Gelirleri	Belediyenin öz gelirleri arasında yer almaktadır
Alacaklardan Tahsilat	Belediyenin öz gelirleri arasında yer almaktadır

Kaynak: Muhasebat Genel Müdürlüğü, Genel Bütçe İstatistikleri.

Türkiye’de belediyelerin gelir kaynakları; 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 5779 Sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi (GBVG) Hakkında Kanun’a dayanmaktadır (Agun & Çavdar, 2022, s. 569). Türkiye’de belediye gelirleri; öz gelirler, transfer gelirleri ve borçlanma olmak üzere üç grupta kategorize edilebilmektedir (Çavdar, 2022, s.87). Türkiye’de ekonomik sınıflandırma düzeyinde Belediye gelirleri Tablo 3’te yer almaktadır. Tablo 3’e göre ekonomik sınıflandırma düzeyinde belediye gelirleri; vergi gelirleri,

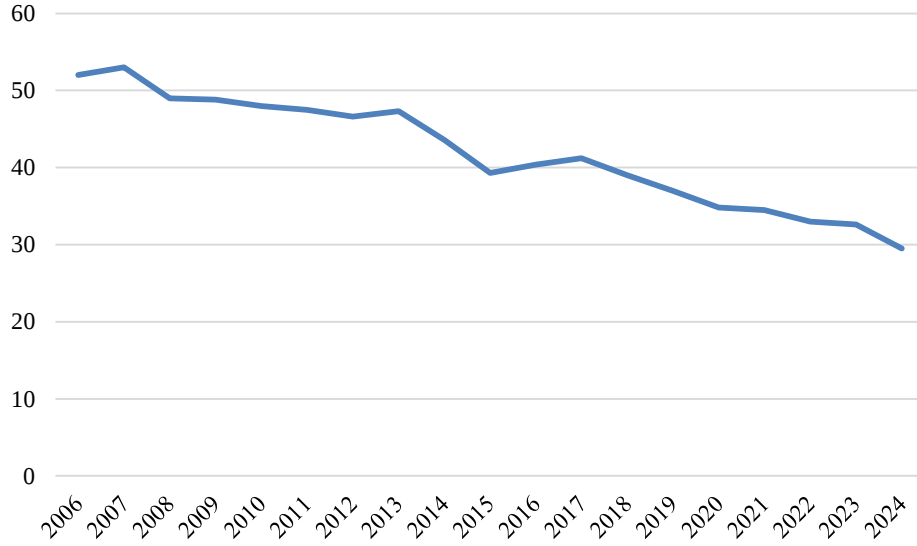
teşebbüs ve mülkiyet gelirleri, alınan bağış ve yardımlar ile özel gelirler, faizler, paylar ve cezalar, sermaye gelirleri ve alacaklardan tahsilattan oluşmaktadır.

Belediyelerin önemli gelir kaynaklarından birisi olan transfer gelirlerini, merkezi yönetim tarafından yerel yönetim birimlerine yapılan kaynak aktarımı olarak nitelendirebilir. Transfer gelirleri, daha çok yasal mevzuat kapsamında belediyelere aktarılan kaynaklardır. Bu bağlamda, transfer gelirlerini; 5779 Sayılı kanuna göre genel bütçe vergi gelirlerinden ayrılan paylar, 5779 sayılı kanuna göre denkleştirme ödeneği ve belediyelere yardım ödeneği, 5393 Sayılı kanunun 59. maddesinin c ve g fıkrası kapsamında genel ve özel bütçeli idarelerden yapılacak ödemeler ile bağış ve yardımlar şeklinde sıralamak mümkündür (Çavdar, 2022, s. 92). Belediyelerin öz gelir kaynaklarını 1319 sayılı Emlak Vergisi ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunlarına göre alınan vergi, harç ve paylar; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Belediyenin Gelirleri" başlıklı 59 uncu maddesine göre ise, taşınır ve taşınmaz malların kira, satış ve başka suretle değerlendirilmesinden elde edilen gelirler ile her türlü girişim iştirak ve faaliyetler karşılığı elde edilen gelirler ve kanun maddesinde sayılan diğer gelirler oluşturmaktadır (Pıçak & Soyal, 2022, s.17).

Tablo 4: Belediyelerin Öz Gelirlerinin Toplam Gelirleri İçindeki Payı

Yıllar	Öz Gelirler (Bin TL)	Toplam Gelirler (Bin TL)	Öz Gelirler/ Toplam Gelirler (%)
2006	10,634,684	20,372,864	52
2007	12,612,678	23,648,122	53
2008	12,730,401	25,736,012	49
2009	13,111,401	26,844,961	48
2010	16,456,001	34,233,863	48
2011	19,374,526	40,740,227	47
2012	21,045,812	45,131,525	46
2013	25,543,631	53,931,284	47
2014	27,322,293	62,544,796	43
2015	28,404,909	72,159,838	39
2016	32,795,182	80,994,408	40
2017	40,059,330	97,148,981	41
2018	43,316,120	110,933,045	39
2019	43,136,465	115,484,308	37
2020	47,692,001	136,768,350	34
2021	66,321,187	192,182,996	34
2022	123,310,840	372,749,078	33
2023	222,998,780	682,313,298	32
2024	327,715,661	1,109,845,398	29

Kaynak: Muhasebat Genel Müdürlüğü 2006-2024 dönemi belediye bütçe istatistiklerinden yararlanılarak hesaplanmıştır.

Şekil 2: Belediyelerin Öz Gelirlerinin Toplam Gelirleri İçindeki Payı (%)

Kaynak: Tablo 4 verileri kullanılarak hazırlanmıştır.

Türkiye’de belediyelerin öz gelirlerinin toplam gelirleri içindeki payları, 2006-2024 dönemi için Muhasebat Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan belediye gelir kesin hesap rakamları kullanılarak Tablo 4’te gösterilmiştir. 2006 yılında belediye öz gelirlerinin toplam gelirleri içerisindeki payı %52’den, 2024 yılında %29’a kadar gerilemiştir. İlgili dönemde bir önceki yıla göre sadece, 2007, 2013, 2016 ve 2017 yılında artış görülmektedir. 2017 yılından itibaren ise belediye gelirleri içerisinde öz gelirlerin payı devamlı olarak azalmıştır. Söz konusu oranlar belediyelerin kendi öz gelirleriyle harcamalarını finanse etmelerinin yıllar itibariyle daha da zor olduğunu göstermektedir.

Tablo 5. 2006-2024 yılları arasında belediyelerin öz gelirleri içerisinde vergi gelirlerinin payını göstermektedir. Belediyelerin vergi gelirlerinin payı incelendiğinde mülkiyet üzerinden alınan vergilerin 2006-2024 yılları arasında en büyük orana sahip gelirler olduğu görülmektedir. 2020 yılında mülkiyet üzerinden alınan vergiler toplam öz gelirlerin %25’ini aşmıştır. Yıllar itibariyle dalgalanma gösteren bu gelir kaleminin öz gelirler içerisindeki payı 2020 yılı sonrası azalmaktadır. Dahilde alınan mal ve hizmet vergileri ise 2006 ve 2024 yılları kıyaslandığında aynı düzeydedir. 2009 yılında öz gelirler içerisindeki payı %2.44’ e düşerken aynı dönemde mülkiyet üzerinden alınan vergiler ve harçların oranlarında da düşüş yaşanmıştır. 2022 yılında en yüksek oran olan %10.14’ e ulaşmıştır. Harç gelirleri incelendiğinde 2006-2017 yılları arasında dalgalanmalar görülmekte, 2017 yılı sonrası bir önceki yıla göre yıllar itibariyle artışlar olsa harç gelirlerinin öz gelirler içerisindeki ağırlığının düştüğü dikkat çekmektedir. 2006 yılında harç gelirlerinin öz gelirler içerisindeki payı %9.68’den, 2024 yılında %6.35’ e gerilemiştir. Başka yerde sınıflandırılmayan vergilerin öz gelirler içerisindeki payı 2006 yılında yaklaşık % 0.3’ten 2024 yılında %0.03’ e gerilemiştir. Belediye öz gelirleri içerisinde vergilerin toplam payı incelendiğinde 2021 yılı sonrası keskin düşüşler göze çarpmaktadır. Bu da belediyelerin öz gelirleri içerisinde vergi gelirlerinin payının azaldığına dikkat çekmektedir. 2006 yılında belediyelerin vergi gelirlerinin öz gelirler içerisindeki payı % 31.48’ den 2024 yılında %25.55’e düşmüştür.

Tablo 5: Belediyelerin Vergi Gelirlerinin Öz Gelirleri İçerisindeki Payı (%)

Yıllar	Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler	Dahilde Alınan Mal ve Hizmet Vergileri	Harçlar	Başka Yerde Sınıflandırılmayan Vergiler	Toplam Vergi gelirleri/Öz Gelir
2006	15,31	6,20	9,68	0,28	31,48
2007	13,67	5,61	9,74	0,15	29,16
2008	15,58	6,74	9,60	0,11	32,03
2009	16,12	2,44	8,99	0,14	27,69

2010	18,09	6,77	10,62	0,10	35,58
2011	19,87	6,07	9,48	0,08	35,5
2012	18,58	6,58	9,12	0,08	34,37
2013	16,57	6,31	9,14	0,07	32,09
2014	19,60	6,05	8,28	0,05	33,98
2015	22,10	6,73	9,27	0,06	38,16
2016	21,96	5,73	9,52	0,06	37,28
2017	18,16	5,08	9,70	0,05	32,99
2018	21,34	5,62	6,43	0,05	33,44
2019	23,88	7,24	5,21	0,04	36,38
2020	25,13	7,01	6,15	0,02	38,31
2021	20,58	8,01	6,61	0,03	35,24
2022	15,12	10,14	5,71	0,03	30,99
2023	14,03	7,50	5,83	0,03	27,39
2024	13,08	6,08	6,35	0,03	25,55

Kaynak: Muhasebat Genel Müdürlüğü 2006-2024 dönemi belediye bütçe istatistiklerinden yararlanılarak hesaplanmıştır.

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun kapsamında, 2024 yılı sonuna kadar Türkiye genelinde, maliklerin başvurusu üzerine ya da resen toplam 289.953 binada riskli yapı tespiti yapılmıştır. Bu yapılar, 927.008'i konut, 151.474'ü iş yeri olmak üzere toplam 1.078.482 bağımsız birimi içermektedir. Yapılan tespitler sonucunda, 269.799 adet riskli bina yıkılmış olup, bu binalar 843.852 konut ve 126.812 iş yeri olmak üzere toplamda 970.664 bağımsız bölümden oluşmaktadır (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2025, s. 181). 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve uygulama yönetmeliği kapsamında 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca belediyelerce kentsel dönüşüm kapsamında alınmayacak harçların toplam harç gelirleri içerisindeki payı Tablo 6'ya göre, yaklaşık 2021 yılında % 38,2, 2022 yılında % 39,5, 2023 yılında % 39 ve 2024 yılında % 37,9'dur. Belediyelerin toplam harç gelirleri içerisinde söz konusu muafiyet kapsamında belirlenen harçlardan en büyük pay ilgili dönem için "Konutlara Ait Bina İnşaat Harcı"dır. 2021 yılında bu harç gelirinin toplam harç gelirleri içerisindeki payı %18,29, 2022 yılı için %15,43, 2023 yılında %15,06 ve 2024 yılında %12,89'dur. Konutlara Ait Bina İnşaat Harcı gelirlerinden sonra en büyük paya sahip harçlar Yapı Kullanma İzni Harcı, Altyapı Kazı İzni Harcı ve İşyerlerine Ait Bina İnşaat Harcı'dır. Söz konusu harç gelirleri içerisinde İşyerlerine Ait Yapı Kullanma İzni Harcı gelirlerinde ilgili yıllar itibariyle yıldan yıla artışla birlikte, Konutlara Ait Bina İnşaat Harcı'nda yıllar itibariyle düşüş dikkat çekmektedir. Diğer harç gelirleri yıllar itibariyle dalgalanma gösterse de büyük bir değişim görülmemektedir.

Tablo 6: 2021-2024 yıllarına ait Belediyelerin Harç Gelirleri (Bin TL)*

	2021	%	2022	%	2023	%	2024	%
Harçlar	4,387,044	100	7,041,087	100	12,995,638	100	20,804,963	100
Bina İnşaat Harcı	60	0,001	14,242	0,20	23,605	0,18	36,268	0,17
Hayvan Kesimi Muayene ve Denetleme Harcı	25,894	-	35,688	-	55,129	-	118,950	-
İşgal Harcı	586,531	-	829,423	-	1,401,946	-	2,543,914	-
İşyeri Açma İzni Harcı	137,628	-	194,347	-	324,821	-	635,446	-
Kaynak Suları Harcı	11,865	-	12,140	-	17,221	-	33,060	-
Ölçü ve Tartı Aletleri Muayene Harcı	1,545	-	1,790	-	3,288	-	4,438	-
Tatil Günlerinde Çalışma Ruhsatı Harcı	6,301	-	12,180	-	17,038	-	31,789	-
Tellallık Harcı	187,066	-	353,888	-	224,085	-	84,508	-
Toptancı Hali Resmi	264,361	-	518,707	-	890,274	-	1,574,414	-
Yapı Kullanma İzni Harcı	360,902	8,22	757,155	10,75	1,169,703	9	1,802,685	8,66
İşyerlerine Ait Yapı Kullanma İzni Harcı	31,038	0,70	52,792	0,74	321,856	2,47	668,558	3,21
Konutlara Ait Bina İnşaat Harcı	802,521	18,29	1,086,731	15,43	1,957,212	15,06	2,683,206	12,89
İşyerlerine Ait Bina İnşaat Harcı	146,618	3,34	339,950	4,82	570,467	4,38	758,504	3,64
Kayıt ve Suret Harcı	10,630	0,24	19,532	0,27	26,773	0,20	48,158	0,23

<i>Parselasyon Harcı</i>	3,444	0,07	7,552	0,10	17,736	0,13	36,121	0,17
<i>İfraz ve Tehvit Harcı</i>	17,926	0,40	28,640	0,40	63,417	0,48	151,684	0,72
<i>Plan ve Proje Tasdik Harcı</i>	61,128	1,39	102,325	1,45	199,001	1,53	361,899	1,73
<i>Zemin Açma ve Toprak Hafriyatı Harcı</i>	49,391	1,12	107,047	1,52	177,012	1,36	303,125	1,45
<i>Altyapı Kazı İzni Harcı</i>	193,975	4,42	268,603	3,81	543,661	4,18	1,046,128	5,02
Diğer Harçlar	1,488,220	-	2,298,354	-	4,991,393	-	7,882,105	-

Kaynak: Muhasebat Genel Müdürlüğü 2021-2024 dönemi belediye bütçe istatistiklerinden yararlanılarak hesaplanmıştır. *2021 yılı öncesi muafiyet sunulan harçların bazılarında ilişkin bilgiler bulunmamaktadır. Bu nedenle veriler 2020 yılı sonrasını kapsamaktadır.

Benzer şekilde Yılmaz (2018), kentsel dönüşüm sürecinde, kat maliklerinin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılarını dönüştürmeleri durumunda, yararlanabildikleri en büyük muafiyet kalemi, belediye idarelerine ödenmesi gereken yapı ruhsat harcı olduğunu belirtmektedir. Ayrıca, yapı ruhsat harçlarının, belediyeler için temel gelir kaynaklarından biri olduğundan, bu muafiyet uygulamaları yerel yönetimlerin mali yapısında önemli gelir kayıplarına yol açabildiğini vurgulamaktadır. Bununla belediyeler arasında uygulama farklılıklarının nedeni olarak görmektedir. Bu sebeple bazı belediyeler ruhsat harcı muafiyetini tam olarak uygularken, bazıları ise bu muafiyeti ya hiç uygulamamakta ya da kısmi oranlarda hayata geçirmektedir (Yılmaz, 2018, s.155). Türkiye’de 6306 sayılı Kanun kapsamında belediyelere yetki devri yapılan riskli alan sayısı 223, bu alanlarda dönüşüme alınan bağımsız birim sayısı 431.618’dir. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73’üncü maddesine göre belediyelerce kentsel dönüşüm uygulanan alan sayısı 172’dir (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2025, s. 179-180).

5393 sayılı Belediye Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ a göre kentsel dönüşüm uygulamalarını yürüten yerel yönetimler, zaman zaman projelerin finansmanı konusunda karşılaşılan zorluklar sebebiyle kısıtlanmaktadır (Özben, 2022, s. 141). 6306 sayılı kanun md. 7(8), “*Bu Kanun kapsamında uygulamada bulunacak olan belediyeler, yatırıma ilişkin yıllık bütçelerinin yüzde beşi ile 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 80 inci maddesi uyarınca tahsil edilen harç gelirlerinin yüzde ellisini, bu Kanunda öngörülen uygulamalara ayırmak zorundadır*”. Ek olarak, yerel yönetimlerin, bu kanun kapsamında yaptığı uygulamalardan elde ettiği gelir ve kazançları, 6306 sayılı kanuna göre yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında kaynak olarak kullanılmaktadır (Özben, 2022, s.142).

Muhasebat Genel Müdürlüğü verilerine göre Türkiye’de büyükşehir belediyelerin öz gelirlerinin gelirleri içerisindeki payı 2024 yılında %15.44 iken bu oran il belediyelerinde % 29.48, ilçe ve belde belediyelerinde %46.49’dur (Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2025, s. 116). Ayrıca, gelir yaratma açısından küçük belediyelerin gerek merkezi yönetimden aldıkları pay gerekse kendi gelir kaynakları özellikle büyükşehir belediyelerine göre daha yetersiz durumdadır. Dolayısıyla bütçe dengesi açısından kentsel dönüşüme sunulan teşvikler bir taraftan merkezi yönetimden alınan payın azalması diğer taraftan yerel yönetim öz gelirlerinin azalması neticesinde olumsuz etkilenebilir. Kentsel dönüşümün temel aktörlerinden biri olan yerel yönetimlerin finansal ve teknik kaynakları, çoğunlukla bu süreçte yetersiz kalmaktadır. Kentsel dönüşüm alanında, İlçe belediyeleri açısından, bütçe noksanlığı öne çıkarken belde belediyelerinde bu sorunlara ek olarak, uzman personel eksikliği de önemli bir etkidir (Özden, 2006, s. 225-228).

Türkiye’de kent nüfusu sürekli artarken, mevcut konutların sayısı ve niteliği kentsel dönüşümün güvenlik yönüyle daha da bağlantılı hale gelmektedir (Solak & Alaybeyoğlu, 2017, s. 403). Yerel yönetimlerin gerek kentsel dönüşümün finansmanında oynamaları rol yanında bu sürecin neden olduğu olumsuzluklarla mücadele etmek de yerel yönetimlerin bütçe dengelerini etkilemektedir. Örnek olarak, riskli yapıların güçlendirilmesi veya yıkılarak dönüştürülmesi sürecinde ortaya çıkan toz, gürültü, titreşim ve yıkıntı atıkları ile bu yapıların yerine inşa edilecek yeni yapıların yapımı sırasında oluşan toz, gürültü, titreşim, hafriyat malzemeleri ve inşaat atıklarının uygun şekilde yönetilmemesi halinde, kentsel dönüşüm uygulamaları fiziksel çevrede olumsuz etkiler yaratabilmektedir (Usalan, 2017, s. 10). Dolayısıyla, kentsel dönüşüm sebebiyle vazgeçilen yerel yönetim gelirleri, bütçe dengesini bozarken, çevresel denetim yükünün artması ve sosyal destek hizmetlerinin finansmanının zorlaşması gibi etkiler de yaratabilmektedir.

Diğer taraftan kentsel dönüşümde sürdürülebilirliği (üç temel ayağıyla: çevresel, ekonomik ve sosyal) teşvik eden düzenlemelerin benimsenmesi, yüksek enerji verimliliğine sahip ve düşük çevresel etkiye sahip mülklere olan talebi de artırmaktadır (Di Liddo vd, 2025, s. 5). Bu durum da uzun vadede yerel yönetim gelirlerinde artış potansiyeli taşımaktadır. Örneğin Çin’de kentsel dönüşüm sonrası elde edilen kârın yeniden dağıtımı, arazi kiralama ücretleri ve çeşitli ek vergi ve harçlar aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. Bu, belediyelerin sosyal hizmetler ve altyapı harcamalarını dengelemeleri için önemli bir gelir kaynağı yaratmaları anlamına

gelmektedir. Yerel yönetimler için yenileme programlarından elde edilen yerel faydaların toplanması (Sun, 2015, s. 347) hususu yerel yönetimlerin öz gelirlerini güçlendirecektir. Yerel yönetimlerin merkezi yönetim gelirlerine bağımlılığının azaltılması bölgesel gelirin artırılmasına bağlıdır. Bu da etkin bir vergilendirme, harçlar, toplum katılımı ve şeffaflık yoluyla artırılabilir (Krismiyati vd, 2023, s. 359-360). Dolayısıyla yerel yönetimlerin öz gelirlerini arttırmalarını sağlayacak hususların dikkate alınarak kentsel dönüşüm desteklerinin sunulması uzun vadede toplumsal faydaya katkı sunacaktır.

Sonuç

6306 sayılı Kanun kapsamındaki dönüşüm projelerinde hem belediye hem de il özel idaresi gelir kalemlerinin önemli bir bölümü için vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan vergi ve harç muafiyetleri, yapı stoku yenilenmesini teşvik etmekte ancak yerel yönetimlerin gelir dengesini olumsuz etkileyebilmektedir. Bu muafiyetler, dönüşüm sürecinin finansal yükünü azaltmakla birlikte, kamu kurumlarının gelir planlamasında dikkat edilmesi gereken bir faktördür. Teşvikin kamu yararına uygun şekilde projelendirilmesi, denetlenmesi ve telafi mekanizmalarıyla desteklenmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde sürdürülebilmesi için yalnızca yapı stoğunun yenilenmesi değil, aynı zamanda bu sürecin mali açıdan sürdürülebilirliğinin de sağlanması gerekmektedir. Vergi muafiyetleri, bu açıdan kısa vadede cazip görünse de uzun vadede yerel yönetimlerin mali kapasitesini aşındırma potansiyeline de sahiptir. Bu nedenle, vergi muafiyetlerinin şeffaf, ölçülebilir, kamu yararına dayalı ve yerel yönetimlerin gelir kayıplarını telafi edecek biçimde yeniden yapılandırılması, süreç açısından faydalı olabilir. Bununla birlikte, sürdürülebilir kentsel dönüşümün sağlanabilmesi için yalnızca mali araçlarla değil, aynı zamanda çevresel ve toplumsal sürdürülebilirliği önceleyen uygulamalara da ihtiyaç bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin belediyelere gelir artışı sağlayacak şekilde kurgulandığı ülkeler bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm Türkiye’de, yerel yönetimlerin gelir ihtiyacını azaltacak şekilde, kamusal yarar esasına dayalı düzenlemelerle desteklenebilir. Muafiyetler nedeniyle gelir kaybı yaşayan belediyelere yönelik bütçe destek mekanizması oluşturulmalıdır. Bu kapsamda, yerel yönetimlere merkezi idare tarafından "*muafiyet telafi fonu*" oluşturma şeklinde bir kaynak yaratma yoluna gidebilir. Bu şekilde de kentsel dönüşüm sebebiyle öz gelirlerinde azalma yaşayan yerel yönetim birimlerine ek kaynak yaratılabilir. Ayrıca, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm nedeniyle vazgeçtikleri harçlara yönelik muafiyetler proje bazlı şekilde sunulabilir. Bu projeler arasında da kamu yararına hizmet eden projeler önceliklendirilebilir ve söz konusu teşviklerden sadece bunların yararlandırılması şeklinde sınırlandırmalar gerçekleştirilebilir. Vergi muafiyetlerinin tek tip değil, bölgesel farklılıkları dikkate alan esnek yapılarla uygulanması da bu sürece katkı sunabilir. Aynı zamanda muafiyet uygulamalarının şeffaflığı sağlanmalıdır. Örneğin belediye meclislerinde hangi harçlara muafiyet sağlanıp sağlanmayacağı karara bağlanmalı ve kamuoyuyla paylaşılmalıdır. Son olarak emlak vergisinin dönüşüm projelerinde teşviki artıracak şekilde yeniden yapılandırılması önerisi de uygulamaya konabilir. Böylece yerel yönetimlerin bütçe dengesine olumlu katkılar sunulabilirken kentsel dönüşümün finansmanının yerel yönetimler üzerindeki olumsuzlukları azaltılabilir.

YAZAR BEYANI

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı: Bu çalışma bilimsel araştırma ve yayın etiği kurallarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Etik Kurul Onayı: Bu araştırma etik kurul izni gerektiren analizleri kapsamadığından etik kurul onayı gerektirmemektedir.

Yazar Katkıları: İki yazar da eşit oranda katkı sağlamıştır.

Çıkar Çatışması: Yazar açısından ya da üçüncü taraflar açısından çalışmadan kaynaklı çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kaynakça

- Amirtahmasebi, R. & Orloff, M. & Wahba, S., & Altman, A. (2016). *Regenerating urban land: A practitioner's guide to leveraging private investment*. World Bank Publications. https://books.google.com.tr/books?hl=tr&lr=&id=pYuGDAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT16&dq=Urban+Policy+and+TaxBased+Incentives+in+South+Korea%E2%80%99s+Regeneration+Projects.+&ots=opNwZrpoEG&sig=-46n9n6UUe4i2z7sp27O_eMVHz8&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false
- Agun, B.H. & Çavdar, F. (2022). Belediyelerde vergi inceleme yetkisi: olmalı mı? Bir Öneri. Sivas Cumhuriyet Üniversitesi, Journal of Economics and Administrative Sciences, 23(2), 566-574.
- Ataöv A. & Osmay S. (207). Kentsel dönüşümde yöntemsel bir yaklaşım, METU JFA 24(2), 57-82.
- Beydemir, M. (2024). Türkiye’de kentsel dönüşümde yönelik teşvik politikası araçları. *Vergi Sorunları Dergisi*, (433), 58-73.
- Chung, J., & Yoon, S. (2023). Effects of tax incentive policies for land use on local socioeconomic conditions: A case of tax policies for Urban regeneration projects in Republic of Korea. *Land*, 12(9), 1801, 1-11.
- Çakır, E. (2023). 21. yüzyılda kentsel dönüşüm ve yeni eğilimler. *Meriç Uluslararası Sosyal ve Stratejik Araştırmalar Dergisi*, 7(18), 118-144.
- Çavdar, F. (2022). Belediyelerin gelirlerini artırmaya yönelik öz gelir önerisi: Motorlu taşıtlar üzerindeki vergisel yükümlülüğün paylaşımı, *Sosyal Bilimler Dergisi*, 8 (2), 86-102.
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (2025). 2024 yılı mahalli idareler genel faaliyet raporu. Ankara: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü.
- Di Liddo, F. & Amoruso, P. & Tajani, F. & Morano, P., & Stara, F. (2025). Urban redevelopment and decarbonization challenges: An overview from the real estate market perspective. *Energy and Buildings*, 115914, 1-20.
- Dinis, A.A. (2024). Promoting fiscal incentives for urban regeneration: local government digital presence. Á. Rocha, Adeli, H., Dzemyda, G., Moreira, F., Poniszewska-Marańda, A. (ed), Good practices and new perspectives in information systems and technologies. WorldCIST 2024. Lecture Notes in Networks and Systems, vol 990. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-031-60328-0_34
- Doğaner, A. (2017). *Türkiye’de kentsel dönüşüm politikaları ve finansman modelleri* (Yayınlanmamış doktora tezi), İstanbul Üniversitesi.
- Ertas, M., & Bayındır, Ö. (2020). Sürdürülebilir kentsel dönüşüm. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(1), 1-9.
- Gergerlioğlu, U. (2017). Kentsel dönüşümde ilişkin vergi ve harç istisnalarının daraltılması sorununun değerlendirilmesi. *Sayıştay Dergisi*, (105), 91-112.
- İlkme, M. (2008). Kentsel dönüşüm ve bursa raporu. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi. https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/8ae749f25eded36_ek.doc
- Kim, Y. (2019). Limits of property taxes and charges: City revenue structures after the great recession. *Urban Affairs Review*, 55(1), 185-209.
- Koç, İ. (2024). Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm faaliyetlerinin finansmanında bir model önerisi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları. *Financial Analysis/Mali Çözüm Dergisi*, 34(184), 1191-1206 .
- Koçar Uzan, H. (2023). Kentsel dönüşüm: belediyelerin sorumlulukları ve türkiye’de mevzuat değerlendirmesi. *Uluslararası Akademik Birikim Dergisi*, 6 (5), 985-997.
- Korkmaz H.(2013) Yerel politikalarda kentsel dönüşüm uygulamaları: Kayseri ili örneği, *Yerel Politikalar Dergisi*, Temmuz-Aralık, 116-140.
- Krismiati, K., & Yanuarisa, Y., & Sari, A. L., & Kristian, I., & Kuswandi, D. (2023). Local government budget management strategies for optimizing regional revenue. *Ministrate: Jurnal Birokrasi dan Pemerintahan Daerah*, 5(3), 352-361.
- Longato, D., & Cortinovis, C., & Balzan, M., & Geneletti, D. (2024). Identifying suitable policy instruments to promote nature-based solutions in urban plans. *Cities*, 154, 105348, 1-14 <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105348>
- McGreal, S., & Berry, J., & Lloyd, G., & McCarthy, J. (2002). Tax-based mechanisms in urban regeneration: Dublin and Chicago models. *Urban Studies*, 39(10), 1819-1831.

- Muhasebat Genel Müdürlüğü (2006-2024). Belediyeler bütçe istatistikleri. <https://muhasabat.hmb.gov.tr/mahalli-idareler-butce-istatistikleri>, Erişim: 10.09.2025.
- Murphy, J. H. (1978). State and local tax incentives for urban growth: A concept whose time never was. *fordham. Urban Tax Journal*. 6(3), 457-479.
- Öcal, C., & İnce, H. H. (2012). Türkiye’de mevcut yapı stoğu ve kentsel dönüşüm, *SDU International Technologic Science*, 4(2), 89-95.
- Özben, B. (2022). *Kentsel dönüşüm finansmanının stratejik yönetimi* (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi.
- Özden, P. (2006). Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (35), 215-233.
- Özden, P. P. (2010). Türkiye’deki kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamalarına eleştirel bir bakış. *Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi*, 1, 194-224.
- Slayton, W. L. (1960). State and local incentives and techniques for urban renewal. *Law & Contemp. Probs.*, 25, 793.
- Solak, H. İ., & Alaybeyoğlu, A. (2017). Kentsel dönüşüm’de riskli alan önceliklerinin belirlenmesi için bulanık mantık tabanlı sistem tasarımı. *Selçuk Üniversitesi Mühendislik, Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 5(4), 402-413.
- Stone, L. M. (1969). Tax incentives as a solution to urban problems. *William & Mary Law Review.*, 10(3), 647-657
- Sun, L. (2015). *Public participation in the urban regeneration process-a comparative study between china and the uk*. The University of Liverpool (United Kingdom).
- Şimşek Karabekiroğlu, S. (2025). Kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan bazı sorunlar ve öneriler. *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15(1), 171-210.
- T.C. Cumhurbaşkanlığı strateji ve Bütçe Başkanlığı (2023). On ikinci kalkınma planı (2024-2028). https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/12/On-Ikinci-Kalkinma-Plani_2024-2028_11122023.pdf
- T. C. Kalkınma Bakanlığı (2018). Yerel yönetimler ve hizmet kalitesi. özel ihtisas komisyonu raporu. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/YerelYonetimlerOzellhtisasKomisyonuRaporu.pdf>
- TÜİK (2022). Bina ve konut nitelikleri araştırması, 2021 <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Survey-on-Building-and-Dwelling-Characteristics-2021-45870>
- Usalan, H. (2017). *Kentsel dönüşümün çevresel boyutları*. Kent Ekonomisi ve Kent Yönetimi Dersi Sunuş Raporu, Ankara Üniversitesi.
- Yılmaz, O. K. (2018). *Kentsel dönüşüm ve türkiye: Belediyelerin uygulamalara yönelik yaklaşımları üzerine bir araştırma* (Doktora Tezi), Marmara Üniversitesi .
- 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu, (1981, 29 Mayıs), Resmî Gazete (Sayı 17354).
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, (2005, 5 Temmuz), Resmi Gazete (Sayı 25866).
- 5393 sayılı Belediye Kanunu, (2005, 13 Temmuz), Resmî Gazete (Sayı 25874).
- 5779 İl Özel İdarelerine Ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun (2008, 15 Temmuz), Resmi Gazete (Sayı 26937).
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, (2012, 31 Mayıs), Resmî Gazete (Sayı 28309).
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmeliği, (2012, 15 Aralık), Resmî Gazete (Sayı 28498).

Extended Abstract

Research Questions and Purpose

This study seeks to address a set of interrelated research questions designed to explore the multifaceted relationship between urban transformation policies, fiscal incentives, and local government finance in Turkey. Specifically, it aims to investigate: What is the legal framework governing tax, fee, and charge exemptions implemented in the context of urban transformation projects in Turkey, particularly those projects undertaken with the primary goal of renewing or replacing structures located in disaster-prone areas? Furthermore, it seeks to answer: In what ways do these fiscal exemptions influence the long-term financial sustainability, revenue stability, and budgetary autonomy of local governments responsible for implementing or facilitating such projects? Beyond the national context, the study also inquires: What lessons, best practices, and cautionary experiences can be drawn from international cases regarding the use of tax incentives in urban transformation initiatives? The overarching purpose of the study is therefore twofold. First, it aims to provide a comprehensive analysis of the legal foundations of tax, fee, and charge exemptions introduced under Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk, including its accompanying regulations and administrative guidelines. Second, it seeks to evaluate the fiscal implications of these exemptions for local governments—particularly regarding revenue losses, budgetary constraints, and fiscal capacity challenges—with the ultimate objective of developing evidence-based recommendations for designing a more transparent, equitable, and financially sustainable incentive system.

Limitation

This study is limited in scope to the legal and fiscal aspects of tax, fee, and charge exemptions introduced under Law No. 6306 and its related regulations. It focuses on the implications of these exemptions for the budgets of local governments in Turkey but does not include a quantitative assessment of potential financial losses. Furthermore, while the study incorporates comparative insights from selected international cases, it acknowledges that contextual differences across countries may restrict the direct transferability of these policy experiences to the Turkish setting.

Methodology

The study adopts a qualitative, document-based research approach. It involves a detailed examination of the Turkish legal framework, particularly Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk and the Municipal Revenues Law No. 2464. In addition, secondary literature discussing the fiscal and administrative implications of tax incentives in both the Turkish and international contexts is analyzed. To broaden the perspective, comparative insights are drawn from selected international cases, including the United States, South Korea, the Netherlands, Portugal, and Sweden, to position Turkey's practices within the global discourse on urban transformation incentives.

Results

The findings indicate that tax and fee exemptions under Law No. 6306 significantly reduce short-term financial burdens for stakeholders in urban transformation projects, facilitating faster implementation. However, these exemptions also result in revenue losses for local governments, particularly for municipalities with limited fiscal capacity, highlighting a tension between urgent urban renewal and long-term budgetary sustainability. International experiences show both benefits, such as accelerated housing renewal and support for sustainable urban development, and challenges, including increased tax complexity and weakened tax equity. In Turkey, the current framework risks prioritizing profit-oriented projects over those serving the public interest. The study therefore emphasizes the need for selective, regionally targeted incentives and fiscal tools to offset local government revenue losses. Policy recommendations include restructuring property tax exemptions, linking incentives to public-interest projects, and integrating environmental and social sustainability criteria into urban transformation processes, ensuring both efficient implementation and long-term fiscal and social sustainability.