

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/341597509>

# Belediyelerin Bütçe Gelirlerinden Olan Emlak Vergisinin Vergilendirilmenin Etkinliği Açısından Değerlendirilmesi

Chapter · May 2020

CITATIONS

0

READS

630

1 author:



Mutlu Yoruldu

Balıkesir University

57 PUBLICATIONS 73 CITATIONS

SEE PROFILE

# Mali ve Sosyal Yönleriyle Bütçe Üzerine Yazılar

EDİTÖRLER  
**OSMAN GEYİK**  
**S. ŞEHNAZ ALTUNAKAR MERCAN**



Çizgi Kitabevi Yayınları: 1071  
İktisat

Genel Yayın Yönetmeni  
Mahmut Arlı

©Çizgi Kitabevi  
Mart 2020

ISBN: 978-605-196-433-1  
Yayıncı Sertifika No:17536

**KÜTÜPHANE BİLGİ KARTI**  
**- Cataloging in Publication Data (CIP) -**

Editörler  
GEYİK, Osman | ALTUNAKAR MERCAN, Saniye Şehnaz  
MALİ VE SOSYAL YÖNLERİYLE  
BÜTÇE ÜZERİNE YAZILAR

Baskıya Hazırlık: Çizgi Kitabevi Yayınları  
Tel: 0332 353 62 65- 66

Baskı: Topaloğlu Matbaa  
Sertifika No: 44504  
Cilt: Göksu Cilt

**ÇİZGİ KİTABEVİ**

Sahiata Mah. M. Muzaffer Cad. No:41/1 Meram/ <b>Konya</b>	Alemdar Mah. Çatalçesme Sk. No:42/2 Cağaloğlu/ <b>İstanbul</b>	Gazi Üniversitesi Eğitim Fakültesi No:6/31 Yeni Mahalle/ <b>Ankara</b>
---	--	--

(0332) 353 62 65 - 66 - (0212) 514 82 93

[www.cizgikitabevi.com](http://www.cizgikitabevi.com)

📞📧 / cizgikitabevi

# BELEDİYELERİN BÜTÇE GELİRLERİNDEN OLAN EMLÂK VERGİSİNİN VERGİLENDİRMENİN ETKİNLİĞİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

*Mutlu YORULDU\**

## GİRİŞ

Üniter devlet yapılarında kamu idaresi merkezi idare ve yerel idare olmak üzere iki ana grup altında teşkilatlanmaktadır. Kamu kesimini oluşturan her iki grubunda kanunlarla belirli mal ve hizmetleri üreterek topluma sunma yetki, görev ve sorumlulukları bulunmaktadır. İlgili kanunlarla sınırları belirlenen ve çizilen mal ve hizmetleri toplumsal faydanın arttırılmasına yönelik olarak sunmaya çalışan kamusal birimler, bu faaliyetlerini gerçekleştirebilmek için harcama yapmak zorundadırlar. Yerel yönetimlerin ana omurgasını oluşturan belediyelerin toplumsal hizmet ihtiyacı karşılayabilmek için üretmek ve sunmak zorunda oldukları mal ve hizmetler 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nda sayılmıştır. Kamusal mal ve hizmet sunumunda etkinlik gereği önemli yere sahip olan subsidiarite (yersellik) ilkesi gereği mali tevzin uygulamasına bağlı olarak merkezi idare ile belediyeler arasında belli esaslar çerçevesinde dağıtılan mal ve hizmetlerin etkin bir biçimde üretilebilmesi ve sunulabilmesi ve nihayetinde toplumsal refah artışının oluşabilmesi için bütçe dengesinin gözetilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda yerel harcamaları karşılamak üzere uygun finansman kaynaklarının tahsis ve temin edilebilmesi kaynak dağılımında ve kullanımında etkinlik anlayışı açısından oldukça önemli olmaktadır. Belediyelerin yerel ihtiyaçları yerine getirebilmek için tahsil edebilecekleri gelirler 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu'nda

\* Dr.Öğr. Üyesi , Balıkesir Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümü, mutlu.yoruldu@gmail.com

düzenlenmektedir. Buna göre belediyeler Emlâk Vergisi başta olmak üzere çeşitli vergiler, resimler, harçlar, harcama katılma payları, mülk ve teşebbüs gelirleri ve borçlanma dâhil pek çok finansman kaynağına sahip bulunmaktadırlar. Emlâk Vergisi uygulamasından tahsil edilen vergi gelirleri belediyelerin bütçe gelirleri içerisinde önemli bir paya sahiptir. Vergilendirmede etkinliğin sağlanması vergilendirmenin temel ilkelerine uygunluğun sağlanabilmesi yönünden önem arz etmektedir. Etkin bir vergi sisteminin uygulanabilirliğinin ve sürdürülebilirliğinin bir ekonomide var olması, ekonomik göstergelerin de optimal düzeyde oluşmasına katkı sağlayabilmektedir. Vergilendirmede etkinlik kavramı ise hem iktisadi açıdan hem de sosyal açıdan değerlendirilmelidir. Bir verginin etkin olup olmadığının tespiti salınan ve alınan verginin vergilendirmenin amaçlarına hizmet edip etmediğinin tespiti ile ölçülebilmektedir. Türkiye’de Emlâk Vergisi’ni tahsil etme yetkisi merkezi idare tarafından 1986 yılında belediyelere devredilmiştir. Emlâk Vergisinin vergilendirmenin etkinliği açısından irdelenmesi bu çalışmanın temel amacını oluşturmaktadır.

## **1. VERGİLENDİRMENİN AMAÇLARI ve ETKİNLİĞİ**

Vergiler günümüzde devletlerin en önemli gelir kaynağını oluşturmaktadır. Ödenen vergiler kişilerin kullanılabilir gelirlerini ve kârlarını azalttığını için kişiler vergi vermek konusunda çok istekli bulunmamaktadırlar. Bu yüzden devletler kişilerin vergi vermelerini veya ödemelerini birtakım kurallara ve müeyyidelere bağlamak zorunda kalmaktadırlar. Toplanan vergi gelirleri ile devletler toplumun kamusal ihtiyaçlarını karşılayabilmek için harcamalarda bulunurlar. Söz konusu kamusal harcamaların bir kısmını merkezi idareler gerçekleştirirken bir kısmını ise yerel idareler özünde de belediyeler üstlenmektedirler. İster merkezi idareler olsun isterse yerel idareler olsun toplanan vergilerle bazı amaçlara ulaşılması hedeflenmektedir. Verginin veya vergilendirmenin bu amaçlarını fiskal (mali) ve ekstra fiskal (mali olmayan) amaçlar olarak iki ana şemada sınıflandırmak mümkündür. Vergilendirmenin en eski amacını ise fiskal (mali) amacı olmaktadır.

## 1.1. Vergilendirmenin Amaçları

Vergiler devletler açısından en önemli gelir kaynakları olmakla birlikte vergilendirmenin hukuki, psikolojik ve iktisadi sınırları nedeniyle sonsuz bir gelir kaynağı olarak değerlendirmek doğru olmayabilir. Günümüzde vergiler kişilerden tahsil edilirlerken sadece devletin mali yapısına katkı sağlayan en önemli kaynak olarak görülememekte, kamu ekonomisi kapsamında ayrıca iktisadi ve sosyolojik amaçları gerçekleştirebilmek için bir araç olarak da kullanılabilirlerdir.

Vergiler devletleri oluşturan kamu otoriteleri tarafından bazı amaçlarla toplanmaktadır. Başka bir ifadeyle devletler kişilere bir yükümlülük olarak herhangi bir vergiyi getirirlerken ekonomik ve sosyal anlamda bazı amaçları gerçekleştirmek üzere bunu yapmaktadırlar. Söz konusu amaçlar yerine getirildiği sürece verginin ve vergilendirmenin başarısından ve etkinliğinden söz edebilmek mümkün olabilmektedirler. Vergilendirmenin amaçları fiskal (mali) amacı ve ekstra fiskal (mali olmayan) amaçları olmak üzere iki grupta incelenmektedir.

### 1.1.1. Fiskal (Mali) Amacı

Vergilendirmenin en eski ve verginin ilk ortaya çıkış amacını fiskal (mali) amacı oluşturmaktadır. Devletler kamusal yani toplumsal ihtiyaçları karşılamak üzere bir finansman aracı olarak vergi salmayı düşündüklerinde ilk olarak kamu hazinesine gelir sağlayabilmek amacını gütmüşlerdir. Böylelikle toplumun ihtiyaç ve taleplerini karşılayabilmek için mal ve hizmet üretiminde ve sunumunda bulunulabilecektir. Netice itibariyle vergilendirmenin fiskal (mali) amacı günümüzde de vergilendirmenin en önemli ve birincil amacı olmaktadır. Devletlerin vergi koyma ve tahsil etmedeki esas gayesi gelir temin edebilmektir. Gelir elde edilebildiği sürece kamusal harcama yapabilmek imkânı doğabilmektedir.

Verginin tarihine bakıldığında getirilen verginin konusunun ne olduğunun (tuğla, çizme, şapka, kâğıt, kazanç vb.) bir öneminin olmadığını sadece vergi için bir kaynak olarak görülmesinin yeterli olduğu anlaşılabilir. Diğer bir deyişle verginin konulmasının ve alınmasının esas amacı devlete ve devlet hizmetlerine finansman kaynağı oluşturmak devlet hazinesine gelir sağlamaktır. Böylelikle kamusal hizmet sunumu gerçekleştirilebilmektedir.

### **1.1.2. Ekstra Fiskal (Mali Olmayan) Amaçlar**

Devletler açısından vergilendirmenin esas amacı fiskal (mali) amacı olmak ile birlikte gelişen toplumsal düzene ayak uydurabilmek ve değişen ve gelişen toplumsal ihtiyaç ve talepleri karşılayabilmek için başkaca amaçları gerçekleştirebilmek için de vergi koyma ve tahsil etme eğilimine girebilmektedirler. Bu amaçları iktisadi, sosyal ve siyasal amaçlar olarak değerlendirmek mümkündür.

Verginin mali olmayan amaçları; toplumsal düzen ve iktisadi dengeyi sağlamaya yöneliktir. Bu kapsamda verginin ekonomik ve sosyal amaçları söz konusu vizyonu karşılamaya ilişkindir. Verginin ekonomik amacı; ekonominin içinde bulunduğu konjonktürü etkilemek ve değiştirmek için vergilendirmenin kullanılabilmesi üzerinde durmaktadır. Ekonomik büyüme, ekonomik kalkınma ve ekonomik istikrar hedeflerini yakalamaya ve iyileştirmeyi amaçlar. Örneğin; inşaat sektöründen alınan verginin azaltılması sektörün canlanmasını, üretimin ve istihdamının artmasını hedeflemektedir. Aynı şekilde turizm sektörüne sağlanan vergisel kolaylıklar sektörün hizmet sunumunun niceliksel ve niteliksel olarak kalitesinin artmasına bağlı olarak üretim ve istihdamın artmasına dolayısıyla ekonomik büyüme, kalkınma ve istikrara olumlu yönde katkılar sunabilmektedir. Verginin diğer bir mali olmayan amacı ise sosyal amaçtır. Toplumdaki kişilerin ve toplumun genel düzeyinin gelir dağılımındaki durumlarını iyileştirebilmek ve refah seviyelerinde bir artış oluşturabilmek için verginin bir araç olarak kullanılabilmesine işaret eder. Gelir vergisindeki artan oran uygulaması gelir dağılımında kişiler arasında yaşanan eşitsizlikleri gidermeyi amaçlar. Yine aynı amaçla; tütün ve alkollü ürünler üzerindeki verginin arttırılması tüketimlerini azaltmaya ve toplum sağlığını gözetmeye yönelik olabilmektedir.

#### **1.1.2.1. İktisadi Amaç**

Vergilendirmenin iktisadi amacı; ekonominin içinde bulunduğu ihtiyaçları karşılamak üzere vergilendirmenin devlet tarafından kullanılması şeklinde ifade edilebilir. Başka bir deyişle; ekonomideki kaynak tahsisinde etkinlik, ekonomik istikrar, ekonomik büyüme ve kalkınma gibi makro değişkenlerde olumlu yönde değişimi vergilendirme ile sağlayabilme amacını ortaya koymaktadır.

Vergilendirmenin iktisadi amacı aynı zamanda vergilendirmenin maliyetlerini olabildiğince minimize ederek vergi tahsilatını maksimize edebilme çabasını da ortaya koymaktadır. Bu tanımlama vergilendirmede iktisadi etkinliğe de isabet etmektedir. Kamu ekonomisinin önemli bir parçasını oluşturan vergilendirmenin iktisadi amaçlarını gerçekleştirebilmesi ekonomik faydanın artmasına katkı sunabilmektedir.

### **1.1.2.2. Sosyal Amaç**

Vergilendirmede sosyal amaç; devleti oluşturan kamu otoritelerinin vergilendirme iş ve işlemleri ile toplumsal gelir ve refah dağılımını adil ve dengeli hale getirme çabası olarak belirtilebilir. Ekonominin kendi dinamikleri ile ürettiği ve dağıttığı gelir çoğu zaman adil ve dengeli biçimde toplumu oluşturan kişiler arasında dağılmadığından, kamu idaresi bu geliri vergiler ve harcamalar teknikleri ile yeniden dağıtarak adil bir dağılımın gerçekleşmesini istemekte ve amaçlamaktadır. Böylelikle zengin ve fakir kesimler arasındaki gelir dağılımının bir uçuruma dönüşmesinin önüne geçebilmek ve sosyal refah kaybını minimize edebilmek hedeflenmektedir.

### **1.1.2.3. Siyasi Amaç**

Vergilendirmenin siyasi amacı ise; vergilendirme yetkisi meclise ait olmasına rağmen vergi kanunu tasarılarını hazırlamak ve meclis tarafından onaylanan vergi kanunlarının uygulanması ve vergileri tahsil edilmesi aşamasında hükümetlerin rol almasından doğmaktadır. Vergilendirme işlemleri ve uygulamaları ile toplumdaki belli kesim ve kişilere vergi avantajları sağlanabilmekte ve bu uygulamalar ile iktidar partilerinin oy maksimizasyonu hedefleri arasında doğrusal ilişki kurulabilmektedir. Siyasi amaç diğer yönüyle de iktidar partilerinin ideolojik felsefelerinin vergilendirme politikalarına yansımaları ile kendisini gösterebilmektedir. Örneğin sosyalist bir partinin iktidar olması durumunda toplumsal vergi yükünün azaltılması amacını güdebilmesi siyasi amacın bu yönüne isabet etmektedir.

## 1.2. Vergilendirmenin Etkinliği

Etkinlik kelimesi kavramsal olarak yapılan faaliyetin iŖe yarayıp yaramadığıının tespit edilmesi veya gerekleŖtirilen faaliyetten beklenen sonucun ortaya çıkıp çıkmaması durumları ile ilgilenen bir kavramdır. Etkinlik kavramından söz edebilmek için yapılması dŖŖnlen faaliyetten önce o faaliyetin ne için hangi amaçla yapılmak istenildiğinin ortaya konulması gerekmektedir. BaŖka bir ifadeyle hedef-faaliyet veya amaç-faaliyet iliŖkisinin kurulmuŖ olması gerekmektedir. Genel çerçevede ise amaç-faaliyet-sonuç denkleminin doğrusal bir düzlemde bulunması etkinlik kavramının ortaya çıkmasına yol açmaktadır.

Vergilendirmenin etkinliği veya etkin bir vergilendirme denildiğinde ise ortaya konulan vergilerin veya vergi politikalarının vergilendirmenin amaçları ile ne kadar iliŖkili olduğunun saptanması anlaŖılabilmektedir. Diğer bir deyiŖle getirilen verginin veya vergi politikalarının vergilendirmenin fiskal (mali) ve ekstra fiskal (mali olmayan) amaçlarını karŖılamada, yerine getirmede ne kadar baŖarılı olduğunun değerlendirilmesi Ŗeklinde bir tanımlama yapılabilir.

## 2. EMLĀK VERGİSİ KAVRAMI ve VERGİNİN KAPSAMI

EmlĀk vergisi Türkiye sınırları içerisinde bulunan bina, arsa ve arazi gibi gayrimenkul mal varlığı üzerinden alınan bir eŖit servet vergisidir. EmlĀk vergisi özel bir servet vergisi olup verginin hesaplanmasında kiŖilerin Ŗahsi ve ailevi durumları dikkate alınmadığıından objektif vergilerden sayılmaktadır. Aynı zamanda verginin mükelleflerinden her sene alındığıından süreklilik taŖıyan olağan bir vergi niteliğine sahiptir (Kurt, 2018: 23). Türkiye’de emlĀk vergisi kanunu 1970 yılında kabul edilerek vergi sistemindeki yerini almıŖtır. 1986 yılında ise bu verginin geliri merkezi idare bütçesinden ayrılarak belediye bütçelerine bırakılmıŖtır.

EmlĀk vergisi kanunu aslında içerisinde bina vergisi ve arazi vergisi olmak üzere iki ayrı mülk vergisini barındırmaktadır.

EmlĀk vergisi dört yılda bir bina, arsa ve arazilerin vergi değerini belirlemeye yönelik takdir iŖlemi yapılarak ya da vergi değerini değer-tiren sebepler gerekleŖtiđinde mükellefin yaptığı bildirimine dayalı olarak belediyeler tarafından yıllık olarak tarh ve tahakkuk ettirilmektedir.

Emlâk vergisinin matrahını oluşturan mülkün vergi değeridir. Emlâkın vergi değeri ise rayiç bedelidir. Rayiç bedel ise bina ve arazinin bildirim tarihindeki normal alım satım bedelidir. Rayiç bedelden varsa istisnalar ve indirimler düşülür ve vergi değerine ulaşılır. Verginin mükellefi; bina, arsa ve araziden malik gibi tasarruf edenlerdir. Bina, arsa ve araziye müş-terek halde malik olanlar hisseleri oranında mükelleftirler (İpek, 2018: 4).

Rayiç bedeli; bir bina, arsa veya arazinin satışa konu olması durumunda mevcut piyasadaki değerlere göre fiyatının belirlenmesine gayrimenkulün rayiç bedeli denilmektedir. Rayiç bedeli belirleme yetkisi, görevi ve sorumluluğu gayrimenkulün bulunduğu yer belediyesine aittir. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik koşullar ve buna göre gayrimenkul-lerin piyasadaki talep ve arz durumları rayiç bedelinin tespitinde doğru-ndan etkilidir. Bunun yanı sıra bir gayrimenkulün rayiç bedelinin artması veya azalması çeşitli faktörlere bağlı olmaktadır. Bunlara;

- ✓ Gayrimenkulün yaşı,
- ✓ Gayrimenkulün lokasyonu ve hinterlandı,
- ✓ Gayrimenkulün yüz ölçümü,
- ✓ Gayrimenkulün ulaşım imkanlarına ve sosyal alanlara yakınlığı,
- ✓ Gayrimenkulün cephesi,
- ✓ Binanın oda sayısı, yalıtımı ve iç tasarımı örnek gösterilebilir.

Rayiç bedeli 100.000 TL olan emlâk için istisna ve indirimlerin dik-kate alınmaması durumunda vergi değeri de 100.000 TL olmaktadır. Söz konusu emlâkın büyükşehir belediye sınırları içerisinde mesken olarak kullanıldığı varsayılırsa vergi tarhiyatı  $100.000 \text{ TL} * 0.02 = 200 \text{ TL}$  dönem-sel emlâk vergisi miktarı hesaplanır. Emlâk vergisinde mükellefiyetin tes-pitinde ve tesisinde aşağıdaki kavramları bilmekte fayda bulunmaktadır.

- ✓ **Malik:** Bina üzerinde paylı mülkiyet hakkına sahip gerçek ve tüzel kişileri ifade eder.
- ✓ **İnfa hakkı:** mülkiyeti başkasına ait malı kullanma ve ondan yararlanma hakkı.
- ✓ **Paylı mülkiyet:** birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.
- ✓ **El birliğiyle mülkiyet:** kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallarla birlikte malik olanların mülkiyetidir.

Emlâk vergisi birincisi Mart, Nisan ve Mayıs aylarında, ikincisi de Kasım ayında olmak üzere iki taksit halinde mülkün bulunduğu ilçe belediyesine ödenmektedir. Emlâk vergisi maktu bir vergi olmayıp nispi (oransal) bir özellik taşımaktadır.

## 2.1. Bina Vergisi

Emlâk Vergisi Kanunu'nun 1. maddesine göre verginin konusunu Türkiye sınırları içinde bulunan binalar oluşturur. Binanın karada, yer altında, gölde, denizde inşa edilmiş olması bina olma ve verginin konusunu oluşturma özelliğini değiştirmemektedir. Binanın mütemmim cüzleri de binaya dâhil olarak kabul edilmektedir. Bina vergisinin mükellefi bina maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina üzerinde malik gibi tasarruf edenlerdir. Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, bina üzerindeki kanuni hisseleri oranlarında bina vergisinin mükellefidirler. Diğer bir deyişle paylı mülkiyet halinde binanın sahibi olanların bina ile ilgili emlâk vergisi sorumlulukları bina üzerindeki payları yani hisseleri oranında olmaktadır. Bina vergisinde binanın vergi değerine uygulanan vergi oranları meskenlerde binde 1, işyerlerinde ise binde 2 olarak uygulanmaktadır. Büyükşehir belediyesi olan illerde bina vergisinin oranları %100 arttırımlı yani 2 kat olarak uygulanmaktadır.

## 2.2. Arazi Vergisi

Arazi kavramı Emlâk Vergisi Kanunu'nun 12. maddesinde ifade edilmektedir. Söz konusu maddeye göre "Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar bu kanun hükümlerine göre Arazi Vergisine tâbidir" (Yayğır ve Hacıköylü, 2018: 78). Emlâk Vergisi Kanunu'nda, Türkiye sınırları içerisinde bulunan arazilerin vergiye tâbi olacağını belirtmiş fakat arazinin herhangi bir tanımına yer verilmemiştir.

Arazi, imar uygulaması geçmeyen toprak parçasıdır. Vergi hukukunda arazi genel olarak "üzerinde sınırları dağ, çit, duvar, ağaç, yol veya nehirler ve sular veya kanallar gibi tabii ve suni işaretlerle çevrilmiş bulunan yeryüzü parçası olarak tarif edilmekte, arazinin içinde bulunan gölcükler, kaynaklar ve dikilen şeyler de arazi olarak tanımlanmaktadır" (Arslanoğlu ve Pınarcık, 1972: 68).

Arsa ise genel olarak arazi kavramı içerisinde değerlendirilmektedir. Fakat arsalar için farklı vergi oranının belirlenmiş olması ve arsaların araziden ayrı olarak beyan edilmesinden dolayı arsa kavramının ayrıca tanımlanması ihtiyacını ortaya koymaktadır. Bu durumun bir gereği olarak Emlâk Vergisi Kanunu'nun 12. maddesinin 2. bendinde arsa kavramı; "Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi arsa sayılır. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile belli edilir. Aksine hüküm olmadıkça bu kanunun diğer maddelerinde yer alan arazi tabiri arsaları da kapsar" şeklinde tanımlanmıştır.

Arazi vergisinde matrah, vergi değeridir. Vergi değeri emlâkın rayiç bedelidir. Vergi matrahına ulaşabilmek için varsa istisna ve indirimler rayiç bedelden düşülür. Arazi vergisinde arazinin vergi değerine uygulanan vergi oranları arazilerde binde 1, arsalarda ise binde 3 olarak uygulanmaktadır. Büyükşehir belediyesi olan illerde bina vergisinin oranları %100 arttırımlı yani 2 kat olarak uygulanmaktadır.

### **3. EMLÂK VERGİSİNİN VERGİLENDİRMENİN ETKİNLİĞİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Emlâk Vergisi belediyelerin öz gelir kaynakları içerisinde en önemli olanlardan biridir. Belediyelerin ilan ve reklam vergisi, eğlence vergisi, haberleşme vergisi, çevre temizlik vergisi, yangın sigorta vergisi, elektrik, hava gazı ve tüketim vergisi gibi diğer vergi gelirleri ve işgal harcı, işyeri açma harcı, ölçü ve tartı aletleri muayene harcı gibi harç gelirleri de bulunmaktadır. Aynı zamanda harcamaya katılma payları da bulunmasına rağmen emlâk vergisinin yeri ve önemi bütçe gelirleri içerisinde önemli bir yere sahiptir. Belediyelerin bütçe gelirlerinin yaklaşık %60'lık kısmı Genel Bütçe Transferlerinden oluşmaktayken yaklaşık %40'lık bir kısmı yukarıda ifade edilen emlâk vergisi dâhil öz gelirlerinden oluşmaktadır.

Vergilendirmenin etkinliği ise konulan ve tahsil edilen verginin vergilendirmenin amaçlarına uygunluk sağlamasını ifade etmektedir. Bu anlamda emlâk vergisinin etkin bir vergi olup olmadığının tespit edilebilmesi fiskal (mali) amacı ve ekstra fiskal (mali olmayan) amaçları olan iktisadi, sosyal ve siyasi amaçları gerçekleştirip gerçekleştirmediği ile

ilişkili olmaktadır. Kısacası emlâk vergisi kanununun lafzına ve ruhu-  
na uygun şekil ve miktarda tahsil edilip edilmediği biçiminde de ifade  
edilebilir.

Belediyelerin tahsil ettiği emlâk vergisi vergilendirmenin fiskal (mali)  
amacı açısından değerlendirildiğinde etkin olduğunu söylemek müm-  
kündür. Belediyeler emlâk vergisi tahsilatları ile her mali yılda bütçele-  
rine gelir temin etmekte ve yerel nitelikteki kamusal harcamalarının bir  
kısımını emlâk vergisinden karşılayabilmektedirler. Belediyelerin tahsil  
ettikleri emlâk vergisi miktarları ilden ile ve yıldan yıla değişmekle bir-  
likte belediye bütçelerine katkı sağlayan en önemli gelir kaynaklarından  
biri olmaktadır. Emlâk vergisi oranlarının büyükşehir belediyelerinin sı-  
nırları içerisinde iki kat olarak uygulanması büyükşehir belediyelerinde-  
ki ilçe belediyelerinin emlâk vergisi tahsilatlarının daha fazla olmasına  
dolayısıyla büyükşehir belediyesine aktarılan emlâk vergisi paylarının da  
il belediyelerine oranla daha fazla olmasına olanak tanımaktadır.

Vergilendirmenin ekstra fiskal (mali olmayan) amaçları bakımından  
emlâk vergisinin etkinliği değerlendirildiğinde iktisadi amacını da yerine  
getirdiği dolayısıyla etkinliği sağladığı söylenebilir. Belediyelerin emlâk  
vergi tahsilatlarında büyük bir sorun yaşamadıkları ve her yıl beklenen  
emlâk vergisi miktarlarının çoğunluğuna erişebildikleri ifade edilebilir.  
Benzer şekilde verilemede iktisadi etkinliğin bir parçası olan vergi-  
lendirme maliyetleri açısından değerlendirildiğinde vergi otomasyonun-  
un yaygınlaşması ve emlâk vergisi tahakkuk işlemlerinin bu otomasyon  
üzerinden takip edilebilmesi ve tahakkuk eden verginin yine otomasyon  
aracılığıyla ve bankalar vasıtasıyla ödenebilmesi imkânları sebebiyle ver-  
gilendirme maliyetlerinin düşük olduğu belirtilebilir. Dolayısıyla vergi-  
lendirmenin iktisadi etkinliği açısından emlâk vergisi uygulamalarının  
etkin olduğu söylenebilir.

Vergilendirmenin sosyal amacı açısından değerlendirildiğinde tahsil  
edilen emlâk vergisi miktarlarının belediyeler tarafından eğitim ve sağlık  
başta olmak üzere öğrenci bursları, evsiz ve yaşlı bakımları, sokak hay-  
vanlarının bakımları, yoksullara gıda ve diğer aynı yardımlar vb. şekil-  
lerde hizmetlerin finansmanında kullanıldığı bilinmektedir. Kalkınma  
hedefi ile de doğrudan ilgili olan bu ve benzeri hizmetlerin yapılmasında  
emlâk vergisinin de kullanıyor olması vergilendirmenin sosyal amacı ba-

kımından da vergilendirmede etkinliği sağlandığına ilişkin bir karine olarak kabul edilebilir. Belediyeler Kanunu'nda da belirtilen sosyal nitelikli hizmet ve harcamaların tamamı yerel niteliklidir. Dolayısıyla emlâk vergisi kanununda sayılan yerel nitelikli sosyal hizmetlerin finansmanında ilgili dönemlerde tahsil edilen emlâk vergisi tutarları da kullanıldığından emlâk vergisi uygulamalarının vergilendirmenin sosyal etkinliği açısından anlamlı olduğu diğer bir ifadeyle etkin olduğu değerlendirilebilir.

Vergilendirmenin ekstra fiskal (mali olmayan) amaçlarından olan siyasi amacı açısından emlâk vergisinin etkinliği irdelendiğinde; emlâk vergisinin bu açıdan da etkin olduğu söylenebilir. Belediyeyi kazanmış olan belediye başkanları yerel toplumun ihtiyaçlarını etkin ve verimli bir biçimde ve gereğinden fazla mali yük yüklemeyen yerine getirdiklerinde yerel halkın memnuniyeti artacak dolayısıyla bir sonraki seçim dönemi için hem belediye başkanı açısından hem de bağlı olduğu partisi açısından olumlu bir intibahın oluşmasına zemin hazırlayabilir. Bu değerlendirmenin tam tersini de yapmak mümkündür. Hizmet döneminin başarısız geçmesi ve yerel halkın yerel yönetimden memnun olmaması durumunda bir sonraki seçim döneminde yerel halk belediye başkanı ve partisine olumsuz bir bakış açısına sahip olabilir.

Emlâk vergisi her ne kadar yerel nitelikli bir vergi olsa da vergilendirme ve kanun yapma yetkisi meclise ait olduğundan emlâk vergisi ile ilgili her türlü hukuki düzenlemeler ve uygulamalar meclisin iradesine ve denetimine bağlı olmaktadır. Dolayısıyla emlâk vergisi ve diğer belediye vergileri ile ilgili sınırları meclis diğer bir ifadeyle merkezi idare tespit etmekte ve belirlemektedir. Belediyeler merkezi idarenin belirlediği hareket alanı içerisinde vergilendirme işlemlerini yürüttüklerinden bu durum kendileri açısından bir kısıt oluşturabilmektedir.

## SONUÇ

Vergilendirmenin etkinliği, uygulamaya alınan verginin vergilendirmenin amaçları ile uyumlu olup olmadığı ve amaçları gerçekleştirilmede sunduğu katkı ile değerlendirilmektedir. Etkin bir verginin vergilendirmenin hem fiskal (mali) amacını hem de ekstra fiskal (mali olmayan) amaçlarını yerine getirmesi ve optimal dengeyi sağlaması ile ölçülebilir. Emlâk vergisi uygulamasına bakıldığında; yerel bir servet vergisi niteli-

ğinde olan verginin yerel ölçekte etkin olarak kullanılması vergilendirmenin amaçlarına ulaşılmasına katkı sağlamasına neden olmaktadır. Hem vergilendirme tekniği açısından yerel yönetim birimi olan belediyelere gelir sağlayan, tahsil edilen emlâk vergisi tutarları aynı zamanda vergilendirmenin maliyetlerini en aza indiren uygulamalarla iktisadi etkinliği sağlamaktadır. Diğer taraftan belediyeler kanununda sayılı ve belediyelerin sorumluluk alanlarında olan yerel nitelikli sosyal hizmetleri gerçekleştiren belediyeler söz konusu harcamaların finansmanında emlâk vergisi tahsilatlarından elde edilen tutarları da finansman olarak kullanmaktadırlar. Dolayısıyla emlâk vergisi uygulamasının vergilendirmenin sosyal etkinliği açısından etkin olduğu değerlendirilmektedir. Vergilendirmenin bir diğer amacı olan siyasi amaç açısından emlâk vergisinin etkinliğine bakıldığında; emlâk vergisi uygulamalarının belediye başkanlarının ve bağlı oldukları siyasi partilerin siyasi amaçlarını karşılayabileceği gibi tam tersi durumda ortaya çıkabileceği söylenebilir. Sonuç olarak emlâk vergisi her açıdan etkin bir vergi olarak değerlendirilmektedir.

## KAYNAKÇA

- Arslanoğlu, A., Pınarcık, Z. (1972). Emlak Vergisi Kanunu ve İzahları. İstanbul: Gün Matbaası.
- İpek, E. A. Ş. (2018). Türkiye’de Belediye Gelirlerinin Değerlendirilmesi. Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakóltesi Dergisi, 20(2), 1-19.
- Kurt, E. (2018). Emlak Vergisi Sisteminin Değerlendirilmesi ve Yeni Düzenleme Önerileri. İstanbul: Bayko Matbaaa ve Yayıncılık.
- Yayđır, T., Hacıköylü, C. (2018). Arsa ve Arazilere Yönelik Mali Yükümlülükler Çerçevesinde Kentsel Rantların Vergilendirilme(me) si. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İİBF Dergisi, 13 (2), 77 – 100.
- 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu
- 5393 sayılı Belediye Kanunu
- 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu