T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI

VERGİ YÜKÜNÜN GAYRİMENKUL YATIRIMLARINA ETKİSİ VE TÜRKİYE UYGULAMASI

Yüksek Lisans Tezi

MEHMET KALENDER

İSTANBUL 2013

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI

VERGİ YÜKÜNÜN GAYRİMENKUL YATIRIMLARINA ETKİSİ VE TÜRKİYE UYGULAMASI

Yüksek Lisans Tezi

MEHMET KALENDER

Danışman:Prof.Dr.ÖMER ÖNALAN

İSTANBUL 2013

T.C.
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

İŞLETME Anabilim Dalı GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi MEHMET KALENDER'nın VERGİ YÜKÜNÜN GAYRİMENKUL YATIRIMLARINA ETKİSİ VE TÜRKİYE UYGULAMASI adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 30.05.2013 tarih ve 2013-18/15 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / ~~oy çokluğu~~ ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi 09/07/2013

Öğretim Üyesi Adı Soyadı			**İmzası**
1.	Tez Danışmanı	Prof. Dr. ÖMER ÖNALAN	
2.	Jüri Üyesi	Prof. Dr. HANİFİ AYBOĞA	
3.	Jüri Üyesi	Doç. Dr. HAKAN YILDIRIM	

GENEL BİLGİLER :

Adı ve Soyadı :Mehmet KALENDER
Anabilimdalı :İşletme
Programı :Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı
Tez Danışmanı :Prof.Dr.Ömer ÖNALAN
Tez türü ve tarihi :Yüksek Lisans,Haziran-2013
Anahtar Kelimeler :Vergi, Vergi Yükü, Gayrimenkul, Yatırım, Türkiye Uygulaması

ÖZET

Vergi Yükünün Gayrimenkul Yatırımlarına Etkisi ve Türkiye Uygulaması

Vergi Yükü, genel olarak bir ekonomide belirli bir zaman periyodu içerisinde toplanan vergi gelirlerinin toplam milli gelire oranıdır.Likiditesinin düşük olmasından dolayı gayrimenkul yatırımları ölü yatırımlar olarak tanımlanmaktadır.Ancak ikincil piyasalar aracılığı ile yapılacak gayrimenkul finansmanı ve vergi yükünün adaletli dağılımı ile gayrimenkul sektöründeki kayıt dışı ekonomi kayıt altına alınabilecek ve ekonomiye likidite kazandırılacaktır.

Bu çalışma, vergi yükünün diğer etkenlere göre, gayrimenkul yatırımlarına etkisini ve OECD ülkeleri ile Türkiye'deki vergi yükü karşılaştırmasını, 2010, 2011 ve 2012 yıllarında Türkiye'deki çeşitli sektörlere ait vergi yükü analiz edilerek gayrimenkul sektöründeki vergi yükünün, gayrimenkul yatırımlarına olumlu ve olumsuz etkilerini tartışmaktadır.

GENERAL KNOWLEDGE

Name andSurname :Mehmet KALENDER
Field :Business
Programme :RealEstateAppraisalandFinancing
Supervisor :Profossor Ömer ÖNALAN

DegreeAvardedandDate :Master- June 2013
Keywords :Tax, TaxBurden, Real Estate, İnvestment, Application in Turkey

ABSTRACT

The Effect of TheTax Burden on Real Estate Investments and Application in Turkey

Tax burden is the proportion of tax incomes collected in a definite tıme period in an economy to national income, as a rule.Real estate investments are considered as dead investments as their liquidity is low.But by the real estate funding that would be done through secondary markets and by diffusion of tax charge in an equitable way, the unregistered economy in real estate sector could be controlled and liquidity could be provided in economics.

This study analyzes the positive and negative effects of tax charges of real estate sector on real estate investments and the effects of tax charges on real estate investments and the comparison of tax charges in OECD countries and Turkey by the analyses of tax charges in different sectors in the years of 2010, 2011 and 2012.

İÇİNDEKİLER

Sayfa No:

ÖZET.....I
ABSTRACT.....II
İÇİNDEKİLER.....III
TABLO LİSTESİ VII
ŞEKİL LİSTESİ.....IX
KISALTMALAR.....X
1.GİRİŞ..... 1
2.VERGİ YÜKÜ.....2
2.1.VERGİ YÜKÜ VE VERGİLEME.....2
2.1.1.Kavramsal Tanımlar.....3
2.1.2.Vergi Yükü.....4
2.1.3.Vergi Yükünün Etkileri.....6
2.2.GAYRİSAFİ YURT İÇİ HASILA VE MİLLİ GELİR KAVRAMLARI.....10
2.2.1.Kavramsal Tanımlar.....10
2.2.2.Milli Geliri Etkileyen Fonksiyonlar.....11
2.2.3.Milli Gelirin Hesaplanması.....12
2.2.4.Türkiye'de Gayri safi Yurt İçi Hasıla Hesaplanması.....13
2.3.OECD ÜLKELERİNDEKİ VERGİ YÜKÜ.....15
2.4.TÜRKİYE'DE VERGİ YÜKÜ.....16
3.GAYRİMENKUL.....19
3.1.GAYRİMENKULÜN TANIMI.....19
3.2.ARAZİ.....19
3.3.BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR.....20
3.3.1.İrtifak Hakları.....21
3.3.2.Rehin Hakları.....23
3.3.3.Taşınmaz Yükü.....24
3.4.KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜNE KAYITLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER.....25
4.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNÜN DURUMU.....26
4.1.GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ.....26

4.1.1.Gayrimenkul Yatırımlarının Tanımı ve Kapsamı.....26
4.1.2.Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....27
4.2.ARSA VE ARAZİ SEKTÖRÜ.....31
4.3.KONUT SEKTÖRÜ.....31
4.4.SANAYİ SEKTÖRÜ.....34
4.5.AVM SEKTÖRÜ.....35
4.6.TİCARİ İŞYERLERİ VE DEPO SEKTÖRÜ.....35
5.YATIRIM ORTAMININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ FİNANSMANI.....36
5.1.DÜNYADAKİ SERMAYE PİYASALARININ GENEL DURUMU.....36
5.1.1.Borsa KapitilizasyonununGSMH'ya Oranı.....37
5.2.YATIRIM ORTAMININ İYİLEŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEMEL POLİTİKA ALANLARI.....39
5.3.YATIRIMLARDA VE İKTİSADİ BÜYÜMEDE VERGİ POLİTKALARININ ROLÜ.....40
5.3.1.Vergilerin Yatırımlara Etkisi.....41
5.4.TÜRKİYE YATRIRIM ORTAMI DEĞERLENDİRMESİ.....43
5.4.1.Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2010.....44
5.5.GAYRİMENKUL FİNANSMAN YÖNTEMLERİ.....46
5.5.1.Doğrudan Finansman Yöntemi.....46
5.5.2.Sözleşme Yöntemi.....47
5.5.3.Mevduat Finansmanı Yöntemi.....47
5.5.4.İpotek Bankası Sistemi.....47
5.6.TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL FİNANSMANI KURULUŞLARI.....48
5.6.1.Ticari Bankalar.....49
5.6.2.Toki(Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı).....53
5.6.3.Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları.....54
5.6.4.Konut Yapı Kooperatifleri.....55
5.7.TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIMLARINA DEVLET TARAFINDAN SAĞLANANDESTEKLER.....56
5.7.1.GYO'lara İlişkin İstisna.....56
5.7.2.Yatırımlarda Devlet Yardımları.....56
5.7.3.Tarımsal Yatırımlarda Faiz Desteği.....58
5.7.4.Kentsel Dönüşüm Projelerinde Faiz Desteği ve Kira Yardımı.....59
6.TÜRK VERGİ SİSTEMİ VE GAYRİMENKUL ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER.....61
6.1.GELİR VE KAZANÇ ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER.....61
6.1.1.Gelir Vergisi.....61
6.1.2.Kurumlar Vergisi.....69
6.2.MÜLKİYET ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER.....81

6.2.1.Emlak Vergisi.....81
6.2.2.Veraset ve İntikal Vergisi.....82
6.2.3.Motorlu Taşıtlar Vergisi.....82
6.3.MAL VE HİZMET ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER.....83
6.3.1.Katma Değer Vergisi.....83
6.3.2.Özel Tüketim Vergisi.....85
6.3.3.Özel İletişim Vergisi.....86
6.3.4.Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi.....86
6.3.5.Şans Oyunları Vergisi.....87
6.3.6.Emlak Vergisi.....87
6.3.7.Çevre Temizlik Vergisi.....89
6.4.DİĞER VERGİ VE HARÇLAR.....89
6.4.1.Gümrük Vergileri.....89
6.4.2.Damga Vergisi.....89
6.4.3.Harçlar.....90
6.5.SOSYAL GÜVENLİK PRİMLERİ.....90
6.6.GAYRİMENKUL YATIRIMCILARININ ÖDEDİĞİ VERGİLER.....91
6.6.1.Gelir Vergisi.....91
6.6.2.Kurumlar Vergisi.....92
6.6.3.Tapu Harcı.....92
6.6.4.Bina İnşaat Harcı.....92
6.6.5.Tapu Kadastro Döner Sermaye Payı.....93
6.6.6.Katma Değer Vergisi.....93
6.6.7.Özel Tüketim Vergisi.....93
6.6.8.Sosyal Güvenlik Pirimi ve Asgari İşçilik Uygulaması.....93
7.TÜRKİYE'DE VERGİ YÜKÜ.....95
7.1.TÜRKİYE'DEKİ VERGİ YÜKÜNÜN OECD ÜLKELERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....95
7.2.2010-2011-2012 YILLARI TÜRKİYE VERGİ YÜKÜ HESAPLAMASI.....97
7.3.GELİR VERGİSİ YÜKÜ.....99
7.4.KURUMLAR VERGİSİ YÜKÜ.....115
7.5.KATMA DEĞER VERGİSİ VE ÖZEL TÜKETİM VERGİSİ YÜKÜ.....117
7.6.EMLAK VE ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ YÜKÜ.....119
7.7.HARÇLARIN VERGİ YÜKÜ.....120
7.8.TÜRKİYE'DE KİŞİSEL VERGİ YÜKÜ VE KİŞİBAŞINA ÖDENEN VERGİ.....122
7.9.100 M2 LİK KONUTA AİT ÖRNEK VERGİ YÜKÜ HESABI.....123
8.SONUÇ.....124
KAYNAKLAR........126

TABLO LİSTESİ

Sayfa No:

Tablo 1 :Gelir Yöntemi İle GSYH Yıllar İtibariyle Gösterir Tablo.....13
Tablo 2 Harcama Yöntemi ile Gayri safi Yurtiçi Hasılayı Yıllar İtibariye Gösterir Tablo.....14
Tablo 3 Üretim Yöntemi ile Gayri Safi Yurt İçi Hasılayı Gösterir Tablo.....14
Tablo 4 OECD Ülkelerinde Toplam Vergi Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı.....16
Tablo 5 Türkiye'de Vergi Yükü.....17
Tablo 6 Belediye Gelirlerinin Vergi Yükünü Gösterir Tablo.....18
Tablo 7 Ayni Haklar 20
Tablo 8 Etkin Piyasa ve Gayrimenkul Piyasalarının Özellikleri.....27
Tablo 9 TAKBİS Kayıtlarına Göre Gayrimenkul Sayıları.....28
Tablo 10 TÜİK 2000 Yılı Bina Sayımı Sonuçları.....28
Tablo 11 TÜİK Yapı İzni İstatistikleri.....29
Tablo 12 Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz Sayıları.....29
Tablo 13 Hazine Taşınmazlarının Taşınmaz Varlığı İçindeki Payı.....30
Tablo 14 Tarım Alanlarını Gösterir Tablo.....31
Tablo 15 Türkiye'de Sabit Sermaye Yatırımları İçerisinde Konut Sektörü.....33
Tablo 16 TÜİK Yapı İzni İstatistikleri(Kullanım Amacına Göre.....33
Tablo 17 OSB'lerin Bölgelere Göre Dağılımı.....34
Tablo 18 AVM Sektör Verileri.....35
Tablo 19 Firmalar için Yatırım Yapmada Fırsatlar ve Güdüler.....40
Tablo 20 Eşdeğer Hane halkı Kullanılabilir Gelire Göre Sıralı % 20 lik Gruplar.....44
Tablo 21 Eşdeğer Hane halkı Kullanılabilir Gelire Göre Sıralı % 20 lik Gruplar
ve Gelir Türlerine Göre Yıllık Gelirin Dağılımı 2010.....46
Tablo 22 Aralık/2012 İtibarıyle Bankalardaki Mevduat Tutarları.....49
Tablo 23 Aralık/2012 İtibarıyle Bankalardaki Mevduatın Vadelerine Göre Dağılımı(%).....50
Tablo 24 Mevduat/Katılım Fonları Hesaplarına Uygulanan Gelir Vergisi Stp. Oranları.....50
Tablo 25 Türk Bankacılık Sektörünün Özkaynakları.....51
Tablo 26 Türk Bankacılık Sektörünün Yurtdışından Sağladığı Fonlar.....51
Tablo 27 Türk Bankacılık Sektörünün Kullandırdığı Kredilerin Türlerine Göre Dağılımı.....51
Tablo 28 Türkiyede Kurulu Fonların ve GYO'ların Değerleri.....55
Tablo 29 Teşvik Sistemi ve Bileşenlerini Gösterir Tablo.....56
Tablo 30 Teşvik Unsurları ile Yatırımcılara Sağlanan Destekler.....57
Tablo 31 Örnek Teşvik Uygulaması.....57
Tablo 32 Tarımsal Kredi Faizleri İndirim Oranları ve Üst Limitleri.....58

Tablo 33 Vergi Türlerinin OECD Ülkeleri ile Türkiye'de Vergi Gelirleri İçindeki Payı.....96
Tablo 34 Vergi Türlerinin OECD ve Türkiye'de Toplam Gelirler İçindeki Payı.....96
Tablo 35 Türkiye'de Genel Vergi Yükü(2010-2011-2012).....97
Tablo 36 Türkiye'de Bölgesel Vergi Yükü.....98
Tablo 37 Vergi Türlerinin Toplam Vergi Gelirleri İçindeki Payı.....98
Tablo 38 Gelir Vergisi Tarifesi(2012).....99
Tablo 39 Gelir Vergisi Tahsilatının Dağılımı.....100
Tablo 40 Türkiye Geneli Gelir Vergisi Beyanname Özetleri.....100
Tablo 41Gerçek Usulde Mükellef Ticari Kazanç Mükelleflerinin Gelir Vergisi Yükü 102
Tablo 42 Seçilmiş TicariKazançMükelleflerının Beyannamelerine Göre Matrah ve Vergiler102
Tablo 43Basit Usule Tabi Ticari Kazanç Mükelleflerinin Ödediği Gelir Vergisi.....103
Tablo 44Esnaf Muaflığından Yararlananlardan Kesilen Vergiler.....103
Tablo 45Zirai Ürün Bedellerinden Yapılan Gelir Vergisi TevkifatlarıTablo 104
Tablo 46Türkiye'deki Zirai İşletme Verileri.....105
Tablo 47 Gerçek Usulde Mükellef Zirai Kazanç Mükelleflerinin Gelir Vergisi Yükü.....105
Tablo 48Zirai Kazanç Mükelleflerinin Ödediği Vergi.....106
Tablo 49 Kayıt Dışı Zirai Ürün Bedellerini Gösterir Tablo.....106
Tablo 50 Seçilmiş Mükellef Gruplarının Beyan Özetleri.....107
Tablo 51 İktisadi Faaliyet Koluna ve Sosyal Güvenlik Kurumuna Kayıtlılığa Göre İstihdam Edilenler.....107
Tablo 52 Aktif Çalışanları Gösterir Tablo.....108
Tablo 53 Ücretlilerden Kesilen Vergiler.....108
Tablo 54 Türkiye'de Ücret Ödemelerinin İşverene Maliyeti.....110
Tablo 55Gerçek Usulde Mükellef Serbest Meslek Kazanç Erbabının Gelir Vergisi Yükü.....111
Tablo 56 Serbest Meslek Erbabı Yıllık Gelir Vergisi Beyanname Özeti.....111
Tablo 57 Serbest Meslek Erbabından GVK/94 ncü Maddeye Göre Yapılan Kesintiler.....109
Tablo 58 Diğer Gelirlerinden Dolayı Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Veren GMSİ Mükelleflerinin Vergi Yükü.....112
Tablo59 Beyana Tabi Geliri Sadece GMSİ'den İbaret Olanlar İçin Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Veren Mükelleflerin Vergi Yükü.....113
Tablo 60GMSİ Mükelleflerinden GVK/94 ncü Maddeye Göre Yapılan Kesintiler.....113
Tablo 61Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Veren MSİ Mükelleflerine Ait Vergi Yükü.....114
Tablo62Menkul Sermaye İradı Mükelleflerinden GVK/94 ncü Maddeye Göre Yapılan Kesintiler.....114
Tablo 63Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Veren Diğer Kazanç ve İrat Mükelleflerine Ait Vergi YüküTablo.....114
Tablo 64 Şirket Sayılarını Gösterir Tablo.....115

Tablo 65Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Vergi Yükü.....116
Tablo 66 Seçilmiş Faaliyet Gruplarındaki Mükelleflerin OrtalamaKur. Vergileri.....116
Tablo 67Akaryakıt Ürünleri ÖTV Tarifesi.....117
Tablo 68 ÖTV Tahsilatının Türlerine Göre Dağılımı.....118
Tablo 69 Kişi Başına Düşen ÖTV ve KDV Tablosu.....118
Tablo 70 Emlak veÇevre Temizlik Vergileri Tahsilat Tutarları.....119
Tablo 71 Emlak Vergisi Oranları.....119
Tablo 72 Emlak Vergisi Tahsilatına Göre Türkiye'deki Gayrimenkullerin Emlak Vergisi Değerleri.....120
Tablo73 2011 Yılı Tapu Harcı Tahsilat Tutarları.....120
Tablo 74:Bina İnşaat Harcı TahsilatıTablo.....121
Tablo 75:Bina Harcı Tarifesi.....121
Tablo 76:Türkiye'de Kişisel Vergi Yükü.....122
Tablo 77:Vergi Türlerine Göre Kişibaşı Ortalama Vergi ve Vergi Yükü.....122

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No:

Şekil 1: Elektrik Abonesi Sayılarının Sektörel Dağılımı.....30

Şekil 2: Gelişmekte Olan Ülkelerin Borsa Kapitilizasyonları.....37

Şekil 3: Piyasa Kapitilizasyonu/GSYH Oranı.....38

Şekil 4: Yatırım Ortamının Önündeki En Büyük Beş Engel.....42

Şekil 5: Konut Kredilerinin GSMH'ya Oranı.....52

Şekil 6: OECD Ülkelerinde Evli ve İki Çocuklu/Bekar Çocuksuz Çalışanlar İçin Vergi Yükü Karşılaştırması.....109

Şekil 7: OECD Ülkelerinde Evli ve İki Çocuklu Çalışanlara, Bekar ve Çocuksuz Çalışanlara Göre Sağlanan Vergi Avantajı.....109

KISALTMALAR

ABD : Amerika Birleşik Devletleri
A.g.e. : Adı Geçen Eser
A.Ş. : Anonim Şirket
AVM : Alışveriş Merkezi
Bkz. : Bakınız
B.K.K. : Bakanlar Kurulu Kararı
DİE : Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT : Devlet Planlama Teşkilatı
GİB : Gelir İdaresi Başkanlığı
GMSİ : Gayri Menkul Sermaye İradı
GSMH : Gayrisafi Milli Hâsıla
GSYİH : Gayrisafi Yurtiçi Hâsıla
GVK : Gelir Vergisi Kanunu
GYO : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
KDV : Katma Değer Vergisi
KOBİ : Küçük ve Orta Boy İşletme
No. : Numara
OECD : Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
OSB : Organize Sanayi Bölgesi
ÖTV : Özel Tüketim Vergisi
RG : Resmi Gazete
sy. : Sayfa
SPK : Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS : Tapu Kadastro Bilgi Yönetim Sistemi
TC : Türkiye Cumhuriyeti
TEDAŞ : Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.
T.M.K. : Türk Medeni Kanunu
TMSF : Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TOKİ : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TSKB : Türkiye Sınaî Kalkınma Bankası
TTK : Türk Ticaret Kanunu
TÜİK : Türkiye İstatistik Kurumu

1.GİRİŞ

Vergi yükü, genel olarak bir ekonomide belirli bir zaman periyodu içerisinde toplanan vergi gelirlerinin toplam milli gelire oranı olarak ifade edilmekte isede günümüzde vergi yükü hesaplamalarında; toplanan vergi gelirlerinin, gayrisafi milli hasılaya oranı dikkate alınmaktadır.

Çalışmamızda, gelir dağılımına ve vergi politikasına yön vermede önemli yer tutan vergi yükü konusu;, 2010, 2011 ve 2012 yıllarında Türkiye'deki vergi yükü, çeşitli sektörlere ve vergi türlerine göre gayrimenkul yatırımlarına etkisi yönünden incelenecektir.Bu doğrultuda tez sekiz bölümden oluşmaktadır.

Bu bölümde çalışma hakkında bilgi verilmiş; ikinci bölümde;Vergi, GSMH ve Vergi Yükü kavramları açıklanmış, OECD ülkeleri ile Türkiye'deki vergi yükü karşılaştırılmıştır.

Üçüncü bölümde; gayrimenkul kavramı tüm yönleri ile açıklanmaya çalışılmıştır.

Dördüncü bölümde; gayrimenkul yatırımları ile Türkiye'de gayrimenkul sektörünün 2012 sonu itibarıyle mevcut durumu analiz edilmeye çalışılmıştır.

Beşinci bölümde; Dünya'daki sermaye piyasalarının genel durumu hakkında bilgi verilmiş, gayrimenkul yatırımlarının finansman yöntemleri açıklanmıştır.Türkiye'de gayrimenkul sektörünün finansmanını sağlayan kuruluşların 2012 yılı sonu itibarıyle mali yapıları ve Gayrimenkul yatırımlarına Devlet tarafından verilen destekler incelenerek Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortamı ele alınmıştır.

Altıncı bölümde; Türk Vergi Sistemi, vergi türleri açıklanarak ele alınmış, gayrimenkul yatırımcıların muhattap olduğu vergiler açıklanmıştır.

Yedinci bölümde;2010,2011,2012 yıllarında Türkiye'deki toplam vergi yükü hesaplanmış, vergi türleri ve kazanç türleri üzerindeki vergi yükü, sektörel, gelir gruplarına göre ve kişisel bazda vergi yükü hesaplanarak, incelenmiş ve çeşitli analizlere yer verilerek 100 m2 konut için örnek vergi yükü hesaplanmıştır.

Çalışma, inceleme konusuyla ilgili olarak değerlendirmeler ile son bulacaktır.

2.VERGİ YÜKÜ

2.1.VERGİ YÜKÜ VE VERGİLEME:

Devlet içinde bulunduğu koşullara, toplumsal ihtiyaçlara ve tercihlere bağlı olarak ortaya çıkan ve anayasada belirlenmiş olan görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Devletin üstlendiği bu görevleri yerine getirmesi için gelirlere ihtiyacı vardır.Bu gelirlerin ne kadar ve nasıl toplanacağı kanunlarla belirlenmiştir.Kamu gelirleri, kapsam bakımından dar anlamda ve geniş anlamda olmak üzere ikiye ayrılabilir.

Dar anlamda kamu gelirleri; merkezi yönetim tarafından çeşitli gelir kaynaklarından elde edilen gelirleri ifade etmektedir.Geniş anlamda ise; dar anlamdaki kamu gelirleri ile birlikte yerel yönetim kuruluşlarının, parafiksal kurumların ve kamu iktisadi teşebbüslerinin gelirlerinin de dikkate alınması gerekir.[1]

Kamu gelirleri, çeşitli kaynaklardan sağlanmaktadır.Bunlar; vergiler, harçlar, resimler, şerefiyeler, parafiksal gelirler, para ve vergi cezaları, mülk ve teşebbüs gelirleri, borçlanma gelirleri,fonlar, para basmaktan doğan gelirler,bağışlar, ganimetler gibi gelirlerden oluşur.

Devlet, vergileme yaparken sadece gelir elde etmeyi amaçlamaz, toplum kesimleri arasında gelir transferi yaparak adil bir gelir dağılımı sağlamaya çalışır.

Dünya'daki ülkelerin tamamında istatistiki bilgi eksikliği ve iktisadi olayların karışıklığı yüzünden vergi yükü hesaplanmasında birçok güçlükler vardır.Vergi yükünün hesaplanmasında amaç vergi mükelleflerinin gelirlerinden ne kadarı üzerinde tasarruf yetkisinin bulunmadığının tesbitidir.

Aşağıda vergileme ve vergi yükü ile ilgili çeşitli kavramlar açıklanarak genel bilgilere yer verilmiştir.

[1] AKDOĞAN Abdurrahman, Kamu Maliyesi 7.Baskı Gazi Kitabevi Ankara 1999 Sy.99

2.1.1.Kavramsal Tanımlar:

A.Vergi:

Vergi kavramı çok değişik şekilde tanımlanmaktadır.En geniş kapsamlı tanıma göre vergi "halkın devlet harcamalarına iştirak payı" veya "milli gelirin devlet veya hükümetin emir ve tasarrufuna verilen parçası" olarak tanımlanabilir.

Vergi; "kamu hizmetlerinin maliyetini karşılamak üzere ekonomik birimlerden zorunlu ve karşılıksız olarak devlete kaynak aktarılmasıdır."[2]Burada kasdedilen vergi, yalnızca en önemli kamu geliri olan vergileri değil, nitelikleri itibariyle vergiye çok benzeyen harç, resim ve şerefiyeleri de kapsamaktadır.[3]

B.Vergi Benzeri Gelirler:

Vergi benzeri gelirler kamu geliri niteliğinde olmakla beraber devlet bütçesine dahil edilmezler.Söz konusu gelirlere örnek olarak sosyal güvenlik pirimleri gösterilebilir.Sosyal güvenlik kurumları bu gelirleri yasaların kendilerine verdiği yetkiye dayanarak toplamaktadırlar.

Söz konusu gelirlerin hem vergiye hemde harçlara benzeyen yönleri bulunmaktadır.Bu ödemeler zorunlu nitelik taşımaları nedeni ile vergiye benzerken, prim ödeyenlerin, kuruluşların hizmetlerinden doğrudan yararlanmaları dolayısıylada harca benzemektedir.[4]

C.Vergileme Yetkisi:

Vergileme yetkisi, devletin egemenlik haklarına dayanarak vergi alma konusunda sahip olduğu hukuki ve fiili güçtür.Bu yetki geniş ve dar anlamda değerlendirilebilir.Geniş anlamda vergilendirme yetkisi, merkezi ve yerel yönetim aracılığıyla, gerçek ve tüzel kişilere salınan vergiye ilişkin olan yetkidir.Dar anlamda ise, bu yetkinin devredildiği kamu tüzel kişiliklerinin vergi koyma konusundaki yetkisi söz konusudur, ve

---

[2] Maliye Bakanlığı; APK Kurulu Araştırmaları, Cilt: XII **Türkiye'de Vergi Yükü(1975-1984)**, Maliye Bakanlığı Yayını 1986/275 Ankara Sy.9

[3] KURT Günseli;**Vergi Yükü ve Ülkemizdeki Durum**, , Yaklaşım Dergisi, 1996 Sayı 10 Sayfa 53-57

[4]**Türkiye'de Vergi Yükü(1975-1984)** Sy.10

resim, harç, şerefiye, prim gibi vergi benzeri gelirlerde dar anlamda vergilendirme yetkisi alanına girer.[5]

D.Vergi Adaleti:

Vergi adaleti konusunda objektif bir kriter olmadığı gibi bu kavram genelde toplumdaki subjektif değer yargılarına bağlıdır ve bu yargılar da zaman içinde değişmektedir.Ancak belli bir anda toplumun çoğunluğu vergi yükünün adil olduğunu benimsiyorsa o toplumda vergi adaletinden söz edilebilir.

E.Vergi Kapasitesi ve Vergi Gayreti:

Vergi Kapasitesi; belirli bir ekonomik ve sosyal durumda toplanabilecek vergilerin sınırını gösterirken, **vergi gayreti** ise gerçekleşen fiili vergi yükü ile vergi kapasitesi arasındaki oranı gösterir. [6]

F.Vergi Yansıması :

Vergi Yansıması vergi yükünün yükümlü tarafından kısmen veya tamamen başka kişilere aktarılması sonucu gelir dağılımında meydana gelen değişmedir.

2.1.2.Vergi Yükü:

Vergi Yükü'nün genel tanımı; vergileme dolayısıyle kişilerin malvarlığında meydana gelen azalmadır.Diğer bir anlatımla da vergilerin kişiler üzerindeki parasal yönden olumsuz etkisidir.

Vergi yükü fiilen ödenen ve yansıma yoluyla yüklenilen vergi miktarıdır. Bununla birlikte daha gerçekçi bir vergi yükünün hesaplanabilmesi için bireylerin kamu kesiminden elde ettikleri transferlerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Vergi yükü;bazı kaynaklarda"genel olarak bir ekonomide belirli bir zaman periyodu içerisinde **toplanan vergi gelirlerinin toplam milli gelire olan oranı"** olarak ifade edilmektedir.Ancak günümüzde vergi yükü toplanan vergi gelirlerinin gayrisafi milli hasılaya oranı olarak karşımıza çıkmaktadır.Vergi yükü bir takım ekonomik

[5]**Türkiye'de Vergi Yükü(1975-1984** Sy.10
[6]**Türkiye'de Vergi Yükü(1975-1984)**, Sy.1

politikalar oluşturmak için önemli bir veridir.Bir ekonomide alınabilecek verginin bir sınırı bulunmaktadır.Ancak gerçekleşen vergi yükü ile bu sınır her zaman birbirine eşit olmayabilir.İşte bu iki değişken arasındaki ilişkiyi ortaya koyan kavram vergi gayretidir.

Litaratür incelendiği zaman vergi yükü kavramının birçok türüne rastlanmaktadır.Bunlardan bazıları aşağıda gösterilmiştir.[7]

-Toplam Vergi Yükü
-Toplumsal Vergi Yükü
-Bölgesel Vergi Yükü
-Sektörel Vergi Yükü
-Gelir Gruplarına Göre Vergi Yükü
-Kişisel(Ferdi) Vergi Yükü
-Net Vergi Yükü
-Gerçek Vergi Yükü

Toplam Vergi Yükü;muayyen bir ekonomide bir yıl zarfında toplanan vergi ve benzeri gelirlerin o ekonomi üzerindeki yükü olarak ifade edilmektedir.Klasik maliyede devletin milli gelirden aldığı pay vergi yükü olarak tarif edilirken bugün artık devletin milli gelirden değil, gayri safi milli hasıladan aldığı pay üzerinde durulmaktadır.Vergi yükü hesaplamalarında, vergi benzeri gelirler (parafiksal gelirler) sayılan sosyal güvenlik kuruluşları kesenekleri ile, belli bir hizmet karşılığı olarak alınan zorunlu ödeme niteliğindeki harçlar da vergi gelirleri olarak dikkate alınmaktadır.[8]

Bölgesel Vergi Yükü; ekonomik, sosyal ve coğrafi yönlerden homojen olan bölgeler için yapılan yük hesaplamalarıdır.

Sektörler İtibarıyle Vergi Yükü; Vergi yükünün global olarak bilinmesi, yapılabilecek mukayeselere kafi gelmediğinden, bunun milli ekonominin sektörleri ve hatta dahada ileri giderek sektörler içerisinde tesbit olunacak muhtelif gelir grupları arasındaki dağılımının da tesbitinde ve hesaba katılmasında zaruret vardır.Ekonomide çeşitli sektörlerin ödedikleri vergilerin GSMH içindeki payları, sektörel vergi yüküdür.

---

[7] GÜNAY Kerem, Türkiye'de Vergi Yükü ve Kapasitesi Hesaplaması Üzerine Örnek Bir Çalışma-İstanbul 2007

[8] ARSAN H.Üren, . Vergi Yükü Üzerine Bir İnceleme Teori, Metedoloji ve Türkiye'ye Ait Bazı Hesaplar No:264 Ankara Üniversitesi Basımevi,Ankara 1969, Sy.94

Kişisel Vergi Yükü; kişi başına düşen vergi gelirlerininkişi başınagayri safi milli hasılaya oranlanması suretiyle kişisel vergi yükü hesaplanmaktadır.[9]

Net Vergi Yükü; kişi ve ekonomi açısından ayrı ayrı değerlendirilebilir.

Kişi için, ödediği vergiden kamu hizmetlerinden sağlanan fayda çıkarıldıktan sonra bulunan yüktür.

Tahsil edilen vergilerin bir kısmı transferler, yardımlar ve muhtelif ödemeler şeklinde prodiktif hizmetlerin ifasına tahsis edilmektedir.Bu unsurların toplam vergilerden düşülmesiyle net vergi yükü ortaya çıkar.Ekonomi açısından ise vergi ve vergi benzeri gelirlerden kişilere sağlanan fayda çıkarıldığında bulunan farkın milli gelire oranı net vergi yükünü verir.[10]

Gerçek Vergi Yükünde; verginin kişi veya ekonomi üzerindeki kayıp ve kazançları toplu olarak değerlendrilmektedir.Kişi için verginin, kişisel gelir ve refahı üzerindeki etkisi; ekonomi içinse vergi artışının, milli gelir ve toplum refahına getirdiği katkı olarak nitelendirilebilir.

Verginin ekonomiye dolayı dolaysız bütün etkileri hesaba alınarak, sebep olduğu bütün kayıp ve kazançların birlikte düşünülmesi halinde gerçek vergi yüküne ulaşılır.

Çalışmamızın izleyen bölümlerinde öncelikle Toplam Vergi Yükü ve gelir gruplarına göre vergi yükü, kişisel vergi yükü üzerinde durulduktan sonra, çeşitli sektörlere ilişkin analiz yapılarak, Gayrimenkul sektöründeki vergi yükü incelenecektir

2.1.3.Vergi Yükünün Etkileri

A.Verginin Tüketim ve Tasarrufa Etkisi

Vergilerin makro ekonomik etkileri, vergilerin hangi kaynaklardan alındığının ve bunların kullanıldığı yerlerin bilinmesiyle belirlenebilir.Vergi yükü; toplam talebe, tasarrufa ve yatırımlara etkisi nedeniyle milli gelir ve gelişme oranını belirleyici rol oynar.

Vergi mükellefinin ödediği vergi nedeni ile,gelirinde veya sahip olduğu iktisadi değerlerdeki azalma, ilgilinin tüketimini de etkiler.Tüketim üzerindeki bu etki, her ferdin ve her vergi ödeyici gurubun gelir seviyesine göre değişebileceği gibi, ortalama ve marjinal tüketim eğilimlerine göre de değişebilir.

---

[9] Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü **Türkiye'de Vergi Yükü**, Ankara-1968Sy 10
[10] Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü **Türkiye'de Vergi Yükü**, Ankara-1968Sy 11

Vergi mükellefinin; ödediği vergi ile gelirindeki azalma, tüketim ve tasarruf eğilimine bağlı olarak, gelirin tüketim ve tasarrufa ayrılmasına göre kısmen tüketimi, kısmen tasarrufu azaltır.

Vergiler tüketim üzerindeki etkilerini iki şekilde gösterirler.

Dolaysız vergiler şeklinde oldukları zaman yükümlülerin kullanılabilir ferdi gelirlerini azaltırlar.Bu durumda vergi yükümlüleri, tüketim tercihlerini vergiden sonraki gelir düzeyine göre belirlerler.Bu durum yüksek gelir dilimlerindeki yükümlülerin tasarruflarını azaltır, buna karşılık düşük gelir dilimlerindeki yükümlülerin tüketimlerini kısmalarına sebep olur.

İkinci olarak dolaylı vergiler mal ve hizmetler üzerinden alınır.Mal ve hizmetler üzerinden alınan vergilerin oranlarının zaman zaman artırılması veya azaltılması bu mallara ve hizmetlere karşı olan talebin azalmasına veya artmasına sebep olur.Çünkü dolaylı vergilerdeki değişiklikler mal ve hizmetlerin fiyatlarını yükselttiğinde bu mallara karşı talep azalır, düşürüldüğünde ise talep artar.[11]

B.Verginin Yatırıma Etkisi

Verginin işletmeler üzerindeki etkisi en çok bu alanda hissedilir.

Vergi; dolaylı olarak tüketim ve tasarrufu etkileyerek özel sektörün yatırım kararlarının belirlenmesinde önemli etkenlerden birisi durumuna gelir.Vergi; tasarrufu azaltarak yatırıma hazır fonları azaltır.Gelir vergileri işletme yatırımları için gelecek sermayenin kaynağını teşkil eden yüksek gelirlilerin yatırım kapasitesini azaltır ve işletmelerin yatırımlarını etkiler.Aynı zamanda vergiler tüketime etkileri dolayısı ile toplam talebi azaltmak suretiyle de yatırımı etkiler.

Verginin; fertlerin yatırımlarına etkileri üzerinde Harvard Üniversitesinde yapılan bir araştırmada, yüksek gelir gruplarının yatırım için sermaye arzlarını yüksek gelir vergisi oranlarının azalttığı, yüksek gelir sınıflarının yatırım programlarına ve politikalarına verginin etkisi olduğu tesbit edilmiştir.[12]

[11] TÜRK İsmail; Kamu Maliyesi 2.Baskı.Turhan Kitabevi Ankara 1996 Sy.194
[12] ARSAN H.Üren; a.g.e. Sy.59

Vergilerin yatırımlara etkisi vergi yükünü kimin taşıdığına dayanır.İşletmeler vergiyi yansıtabiliyorlarsa yatırım taleplerinin azaltılması ortadan kalkabilir.Vergiyi bir masraf kalemi kabul ederek, verginin kârda sebep olduğu azalmayı telafi edecek şekilde fiyata yansıtabilirler.Bu nedenle vergilerin yatırımlara etkisi, yansıması göz önünde bulundurularak incelenmelidir.

C.Verginin Kalkınmaya Etkisi

Vergilerin gelişmeye etkisini bulmak için, vergi yükü değişikliği halinde bu değişmenin sonucunda milli gelirdeki artışı bulmak gerekir.Bunun için verginin tasarrufu ve yatırımı ne kadar artıracağını, yatırımdaki artmanında milli geliri ne kadar arttıracağını tesbit etmek gerekmekte ancak uygulamada bu pek mümkün olmamaktadır.

Gelişme için yatırım ve yatırım içinde sermaye birikimi gerekir.Gelişmiş ülkelerde gelişme için yatırımın, az gelişmiş ülkelerde tasarruf ve yatırımın artırılması önem taşır.Bunun için vergilerin gelişmeye etkisi tasarruf ve yatırımın artırıcı etkisine göre olur.

D.Verginin Gelir Dağılımına Etkisi

Kamu maliyesi bir ekonomide gelir dağılımını bir taraftan vergiler ve borçlar, diğer taraftan kamu giderleri ile isteyerek veya istemeyerek etkiler.Mali sistemin gelir dağılımına etkisi, tüketim ve tasarruf hacmindeki değişmelerle bütün ekonomiyi kapsar.

Vergilerin gelir dağılımına etkisi, eşitsizlikleri azaltıcı şekilde ise, bunun sonucu olarak toplam tüketim artar ve tasarruf azalırsa; ekonominin tam istihdamın altında veya üstünde olmasına göre, gelir seviyesine olumlu veya olumsuz etkileri şeklinde olacaktır.Ekonomi tam istihdamın altında ise harcamaların artmasının olumlu, üstünde ise olumsuz etkileri olur.Ekonomi tam istihdam halinde ise gelişme için tüketimin artıp tasarrufun azalmasının menfi etkisi olabilir.[13]

[13] DOĞAN Seyhun; Vergi Yükü-Kişi Başına gelir İlişkisi ve Türkiye Ekonomisi İçin Bir Uygulama,Vergi Dünyası, Sayı 49 Mayıs 2002 Sy.90-93

E.Vergi Yükünün Ekonomideki Kayıt Dışılığa Etkisi

Kayıtdışı ekonomi kavramı; bilinen istatistiki yöntemlere göre tahmin edilemeyen ve gayrisafi milli hasıla hesaplarını elde etmede kullanılamayan gelir yaratıcı ekonomik faaliyetlerin tümüdür.[14]

Batı ülkelerinde kayıt dışı ekonomi denildiğinde daha çok uyuşturucu ve silah kaçakçılığı gibi yasadışı sektörler akla gelmektedir.Gelişmekte olan ülkelerde ise bunlar da dahil olmak üzere kayıt dışı ekonomi daha çok eşya ve hizmet akımlarının belgelendirilememesi şeklinde ortaya çıkmaktadır.

-Vergi ödememek amacıyla muhasebe kayıtlarında yer almayan ve vergi idaresinden saklanan işlemler.

-Yasadışı olması nedeni ile vergi idaresine bildirlmeyen işlemler.

-Gümrük vergisini az ödemek için noksan beyan olunan ihracat ve ithalat işlemleri, ekonomik faaliyetlerin kayıt dışına çıkarılmasına örnek olarak gösterilebilir.

Vergi oranlarının yüksekliği ve vergiye karşı direnç, vergilendirme ortamının belirsizliği, muhasebe ve müşavirlik hizmetlerinin yetersizliği, vergi idaresi ve denetiminden kaynaklanan nedenler, vergi afları, enflasyon oranlarının yüksekliği ve milli gelirin ülke içerisindeki bireyler ve firmalar arasında adil dağılmaması, kayıt dışı ekonominin nedenleri arasında sayılabilir.Ayrıca dolaylı vergilerin artmasıda kayıt dışı ekonomiyi artırabilir.

Günümüzde vergilerin önemli bir bölümü mükelleflerin beyanı ve vergi idaresinin denetimi esasına dayanmaktadır.Bu yönteme göre mükellef ödeyeceği vergiyi bizzat kendisi tayin ve tesbit etmektedir.Ancak beyan usulü önemli oranda bir kaçakçılık riski taşımaktadır.

[14] KILDİŞ Yusuf; Kayıt dışı Ekonominin Ulusal-Uluslararası Boyutu ve Çözüm Önerileri,Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C.2 Sayı2 2000

F.Vergi Yükünün İşletmeler Üzerindeki Etkileri

İşletme; insanların gereksinimlerini karşılamak ve değeri ölçülebilen verimi sağlamak için tekniğe, uygulamaya, örgütlenmeye ve planlamaya dayanan yöntemli çalışmalar olarak görülmektedir.[15]

İşletmeler kâr amaçlı kurulduklarından, işletmelerin girdileri, çıktıları ve maliyetlerinin belirlenmesinde vergi yükü önemli bir yer tutmaktadır.İşletmeler merkezi planlı ekonomide, serbest pazar ekonomisine göre daha fazla kısıtlayıcı öğelerle karşı karşıyadır.Örneğin Pazar verilerine göre karar almaktadırlar.Buda çoğu kez işletmelerin kaynaklarını verimli alanlarda kullanmasını engeller.Çünkü merkezi planla yapılan düzenlemelerin dışına çıkılması hem hukuken hemde ekonomik açıdan mümkün olmamaktadır.Serbest Pazar ekonomisinde ise; işletmelerin karşılaştığı sınırlayıcı etkilerden biri de vergi yüküdür.Vergi yükü işletmelerde maliyetleri artırıcı rol oynar ve sonuç olarak fiyatlara yansır.

2.2. GAYRİSAFİ YURT İÇİ HASILAVE MİLLİ GELİR KAVRAMLARI:

2.2.1.Kavramsal Tanımlar

Gayri Safi Milli Hasıla: Bir ülkenin vatandaşları tarafından (o ülke vatandaşlarının sahip oldukları üretim faktörleri kullanılarak), belirli bir dönemde, gerek söz konusu ülkede, gerekse diğer ülkelerde üretilen nihai mal ve hizmetlerin toplam parasal değerine eşittir.[16]

Safi Yurtiçi Hasıla: Gayrisafi milli hasıla hesaplanırken üretim faktörlerinden sermaye mallarının aşınma payları dikkate alınmamaktadır.Gayrisafi milli hasıladan bu aşınma payları düşüldüğünde (GSMH-Amortismanlar) Safi Yurtiçi Hasılaya ulaşılmaktadır.

Milli Gelirin Tanımı: Bir ekonomide belli bir döneme ilişkin safi milli hasıla değerinden aynı dönemde, o ekonomide alınan dolaylı vergiler toplamının çıkartılmasıyla elde edilen tutar milli gelirdir. Bilimsel anlamda milli gelir, bir ülkede belli bir

[15] ALPUGAN, OKTAV,DEMİR,ÜNER-İşletme Ekonomisi ve Yönetimi - Beta yayınları İstanbul-1997 Sy.7
[16] DİNLER Zeynel;İktisada Giriş 15.Baskı Ekin Kitabevi.Bursa Sy.328-330

dönemde(genellikle bir yıl) üretilen nihai mal ve hizmetlerin net parasal değerine (dolaylı vergiler çıktıktan sonra)eşittir.[17].

Kişisel Gelir: Milli gelirden kişisel gelire geçebilmek için devletin kişilere yapmış olduğu sübvansiyon ve transfer harcamaları ile kamu borçlanma faizlerini milli gelir rakamlarına ilave etmek, ancak kişilerin ödedikleri çeşitli kesintiler(emeklilik ve sigorta aidatları vb.sosyal kesenekler) ile hak ettikleri halde ellerine geçmeyen gelirlerini(kurumlar vergisi ve dağıtılmayan şirket karlarını) milli gelir rakamlarından çıkarmak gerekir.

2.2.2.Milli Geliri Etkileyen Fonksiyonlar:

2.2.2.1. Tüketim Fonksiyonu: Birey için tüketim, aile fertlerinin gereksinim duydukları mal ve hizmetlerin satın alımı için yaptıkları harcamaların toplamıdır. Tüketim harcamaları öncelikle, o ekonomideki harcanabilir gelire bağlıdır. Tüketimi etkileyen faktörler şunlardır:

- Kişinin toplam geliri
- Kişinin yaşam biçimi ve aile yapısı
- Kişinin edindiği alışkanlıkları
- Kişinin ileriye dönük kararları ve beklentileri
- Ülkenin ekonomik koşulları ve ekonomik veriler,
- Ülkenin vergi ve para politikaları

2.2.2.2. Tasarruf Fonksiyonu: Elde edilen toplam gelirden ihtiyaçlar karşılandıktan sonra kalan miktara tasarruf denir. İnsanlar gelecekte oluşabilecek hastalık, kaza gibi belirsizliklerde çaresiz kalmamak için tasarruf yapmak isterler. Gelirin tüketilmeyen kısmı tasarrufları oluşturur. Tasarruf toplam harcamaların toplam gelirden çıkarılması ile hesaplanır. Harcamaların gelirden fazla olması borçlanma gibi kötü bir sonucu ortaya çıkarır.

2.2.2.3. Yatırım Fonksiyonu: Yatırım, ekonomide belirli bir dönemde üretimde kullanılacak malzeme ve unsurların artırılmasına denir. Yeni fabrika kurmak, fabrikaya makine almak, yeni üretim yöntemi almak vb. yatırım faaliyetleri sonucunda ekonominin üretim kapasitesi artar.

[17] DİNLER Zeynel ; a.g.e.,Syf.325

2.2.3. Mili Gelirin Hesaplanması:

Türkiye'de üretim faaliyetleri sonucunda elde edilen gelirin hesaplanması Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılmaktadır.TÜİK milli geliri piyasadan aldığı fiyatlara göre hesaplar. Yapılan hesaplamalardan % 100 doğru sonuç yerine yaklaşık sonuçlar elde edilir. Elde edilen sonuçlar önemlidir. Üretici, tüketici ve devlet yaklaşık olarak hesaplanan sonuçlara göre, yatırım faaliyet-lerine yön verirler. Hesaplamalarda farklı yollar tercih edilebilir. Türkiye İstatistik Kurumu milli geliri kendi içindeki kurallara göre belirler. Kullanılan hesaplama yolları; üretim yöntemi, gelir yöntemi ve harcama yöntemi olmak üzere üçe ayrılır.[18]

2.2.3.1. Üretim Yöntemiyle Milli Gelirin Hesabı:

Bu yöntemin hareket noktası, bir ülkede bir yılda üretilen mal ve hizmetlerin parasal değerlerinin hesaplanmasıdır. Bu mal ve hizmetlerin fiyatları, o yılın piyasalarından elde edilir. Hesaplamayı aşağıdaki gibi formüle edebiliriz;

Tarımsal Üretim + Sanayi Üretimi + Hizmet Üretimi = Brüt Milli Gelir (GayriSafiMilliHasıla)
Gayri Safi Milli Hasıla (+) veya (-) Dış Ticaret Farkı Gelir veya Gideri = Gayri Safi Yurt İçi Hasıla

Gayri Safi Milli Gelir – Amortismanlar = Safi Milli Hasıla (Net Milli Gelir)
Safi Milli Hasıla – Dolaylı Vergiler = Milli Gelir Elde edilir.

2.2.3.2. Gelir Yöntemiyle Milli Gelirin Hesabı:

Bu yöntemde belirli bir dönemde üretim faktörlerinin üretimden aldığı paylar toplanır.

Ücret Gelirleri + Kira Gelirleri + Faiz Gelirlere + Elde Edilen Karlar = Milli Gelir

Bulunan milli gelire sırası ile vergiler, yıpranma payları ve ithalat–ihracat farkları ilave edildiği zaman gayri safi milli hasıla rakamına ulaşılır.

2.2.3.3. Harcama Yöntemiyle Milli Gelir Hesabı:

Ülkede her kesimin yaptığı harcamalar toplamı belirlenerek hesaplanır.

GSMH=Özel Kesim Harcamaları + Kamu Kesimi Harcamaları + Yatırım Harcamaları

[18] DİNLER Zeynel; age.Sy.326

2.2.4.Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Hesaplaması

Türkiye'de milli gelir Türkiye İstatistik Kurumu tarafından hesaplanmaktadır.

TÜİK tarafından Gelir ve Harcama yöntemine göre hesaplanan GSYH rakamları yıllar itibarıyle aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Gelir yöntemine göre hesaplanan GSMH rakamları son olarak 2006 yılında yayınlandığından 2007 ve sonraki yıllar tabloda yer almamıştır.

Tablo 1 :Gelir Yöntemi İle GSYH Yıllar İtibariyle Gösterir Tablo[19](Cari Fiyatlarla-1987 Bazlı)

	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla	Uretim ve Ithalat Vergileri (Net)	Sabit Sermaye Tüketimi	Işgücü Odemeleri	Işletme Artığı
1987	74.721.925	6.031.060	5.218.500	15.500.709	47.971.656
1988	129.224.505	10.143.833	9.616.718	27.810.359	81.653.594
1989	227.324.008	17.358.027	14.877.167	54.620.539	140.468.275
1990	393.060.171	33.911.153	23.019.997	106.935.628	229.193.392
1991	630.116.960	55.797.358	39.065.248	200.752.426	334.501.929
1992	1.093.368.045	94.060.119	66.775.230	346.263.510	586.269.186
1993	1.981.867.096	184.353.592	112.728.391	611.903.666	1.072.881.447
1994	3.868.429.189	324.843.961	269.254.519	987.852.936	2.286.477.773
1995	7.762.456.072	755.643.145	501.449.205	1.721.977.251	4.783.386.470
1996	14.772.110.189	1.480.217.440	930.441.826	3.534.765.062	8.826.685.861
1997	28.835.883.134	3.188.893.613	1.747.711.496	7.440.183.639	16.459.094.387
1998	52.224.945.129	5.505.409.627	3.270.051.123	13.297.030.743	30.152.453.637
1999	77.415.272.308	8.514.632.140	5.338.964.754	23.749.549.183	39.812.126.231
2000	124.583.458.276	16.758.516.546	8.162.148.024	36.368.142.344	63.294.651.362
2001	178.412.438.499	25.044.393.665	14.758.317.094	50.562.315.376	88.047.412.364
2002	277.574.057.483	41.945.074.846	23.982.153.735	72.923.558.415	138.723.270.486
2003	359.762.925.944	58.530.498.965	27.294.181.531	93.978.002.925	179.960.242.523
2004	430.511.476.968	72.828.598.905	30.168.984.368	113.261.756.507	214.252.137.187
2005	487.202.362.279	86.885.637.798	31.715.362.379	129.713.653.221	238.887.708.881
2006	576.322.230.865	100.607.329.852	35.967.511.199	151.230.894.323	288.516.495.491

[19] www.tüik.gov.tr.Erişim Tarihi 15.04.2013

Tablo2 :Harcama Yöntemi ile Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı Yıllar İtibarıyle Gösteriri Tablo (1998Bazlı-Cari Fiyatlarla)(1.000.-TL)

	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla	Yerleşik Hanehalklarının Tüketimi	Devletin Nihai Tüketim Harcamaları	Gayri Safi Sabit Sermaye Oluşumu	(*) Stok Değişmeleri	Mal ve Hizmet İhracatı	(Eksi) Mal ve Hizmet İthalatı
1998	70.203.147	46.668.561	7.197.730	16.046.649	-522	14.979.695	14.167.223
1999	104.595.916	71.641.318	12.791.000	19.809.568	193	20.333.328	20.172.359
2000	166.658.021	117.499.253	19.542.975	33.986.629	623	33.494.716	38.488.459
2001	240.224.083	164.299.067	29.778.962	38.293.820	-2.058.290	65.919.607	56.009.082
2002	350.476.089	238.399.083	44.615.308	58.601.708	3.131.331	88.380.641	82.651.981
2003	454.780.659	324.015.751	55.483.632	77.366.472	2.660.221	104.575.145	109.320.562
2004	559.033.026	398.559.246	n66.802.142	113.716.568	-5.319.662	131.660.988	146.386.256
2005	648.931.712	465.401.759	76.498.649	136.475.134	-6.756.351	141.826.467	164.513.946
2006	758.390.785	534.849.206	93.525.263	169.044.693	-1.782.719	171.926.483	209.172.139
2007	843.178.421	601.238.607	107.815.962	180.598.317	-2.961.137	188.224.755	231.738.081
2008	950.534.251	663.944.252	121.681.099	189.094.334	17.949.462	227.252.949	269.387.845
2009	952.558.579	680.768.339	140.028.924	160.718.033	-18.427.286	222.102.643	232.632.073
2010	1.098.799.348	787.752.785	157.513.643	207.815.565	6.707.721	233.045.907	294.036.273
2011	1.298.062.004	923.632.512	180.670.156	282.839.859	26.364.805	308.170.825	423.616.154
2012	1,416,816,801	992,745,173	209,198,629	287,681,698	-357,420	374,615,845	447,067,124

TÜİK tarafından 2010-2011-2012 yıllarına ilişkin olarak Üretim yöntemine göre yapılan milli gelir hesaplanması aşağıda gösterilmiştir.[20]

Tablo 3:Üretim Yöntemine Göre Gayri Safi Yurt İçi Hasılayı Gösterir Tablo (2010-2011-2012 Yılları-Cari Fiyatlarla)(1.000.-TL)

İktisadi Faaliyet Kolu	2010	2011	2012
Tarım, avcılık ve ormancılık	90,721,877	101,300,415	109,808,173
Balıkçılık	2,017,144	2,334,837	2,802,939
Madencilik ve Taşocakçılığı	15,785,419	191,312,941	21,103,549
İmalat Sanayi	172,112,147	210,674,183	220,338,730
Elektrik, gaz, buhar ve sıcak su üretimi ve dağıtımı	25,454,991	28,767,958	32,347,039
İnşaat	45,669,500	57,751,314	61,806,870
Toptan ve perakende ticaret	120,869,437	155,908,297	172,624,220
Oteller ve Lokantalar	25,589,583	30,027,794	33,314,240
Ulaştırma, depolama ve haberleşme	144,428,539	175,665,163	197,988,665
Mali aracı kuruluşların faaliyetleri	40,501,622	40,575,763	46,987,214
Konut Sahipliği	123,028,927	129,264,974	137,712,834
Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetleri	52,742,758	60,939,380	70,472,362
Kamu yönetimi ve savunma, zorunlı sosyal güvenlik	46,090,339	52,248,858	60,359,334
Eğitim	36,802,652	42,717,217	49,197,843
Sağlık işleri ve sosyal hizmetler	17,939,458	19,384,533	21,783,979
Diğer sosyal, toplumsal ve kişisel hizmet faaliyetleri	18,696,622	21,379,890	22,074,406
Eviçi personel çalıştıran hanehalkları	2,097,000	2,379,620	2,709,704
Sektörler Toplamı	980,547,016	1,150,453,139	1,263,456,003
Dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri	19,419,336	17,323,639	22,389,995
Vergi-Sübvansiyon	137,671,668	164,583,710	175,750,793
Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (Alıcı fiyatlarıyla)	1,098,799,348	1,297,713,210	1,416,816,801

[20] www.tüik gov.tr.Erişim Tarihi 15.04.2013

Çalışmamızın izleyen bölümlerinde vergi yükü hesaplamasında üretim yöntemine göre hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla hesaplamalarındaki iktisadi faaliyet kollarına ait üretim rakamları dikkate alınmıştır.

2.3.OECD ÜLKELERİNDE VERGİ YÜKÜ:

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra yıkıma uğrayan Batı Avrupa ekonomilerinin onarımı amacıyla Marshall Planı çerçevesinde yeniden imar etmek amacıyla yapılan yardımların eşgüdümünü sağlamak amacıyla, Marshall Planı çerçevesinde ABD'nin yaptığı yardımların dağıtımında yardımcı olmak ve Avrupa ülkeleri arasındaki ticari ödeme-leri serbestleştirerek geliştirmek için kurulan OECC, zamanla fonksiyonlarını kaybetmiştir. 1960'lara doğru Batı Avrupa'nın yeniden imarı ve ekonomik yönden güçlenmesi büyük ölçüde tamamlanmıştır.Yeni gelişmeler çerçevesinde, 14 Aralık 1960 tarihinde imzalanan Paris sözleşmesi ile OECDEkonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (Convention on the Organisation for Economic Cooperation and Development) kurulmuştur.

Örgütün amaçları şu şekilde sıralanabilir;

-Finansal istikrarın eşzamanlı olarak korunduğu üye ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelerde halkın yaşam standartlarının iyileştirilmesi, sürekli ve dengeli ekonomik gelişim sağlayan politikaya destek ve yardım, işsizliğin ortadan kaldırılması,

- Ekonomik genişleme politikasının uyandırılması ve sosyoekonomik eşgüdümlü gelişmenin desteklenmesi,

- Uluslararası yükümlülüklere uygun olarak çok taraflı ve ülkeler arasında ayırım gözetmeyen dünya ticaretinin geliştirilmesine destek verilmesi,

OECD'ye üye 34 ülke bulunmaktadır.OECD ülkelerinde 2010 yılında toplam vergi gelirlerinin gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı üye ülkeler itibariyle aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[21]

[21]http://www.gib.gov.tr/fileadmin/HTML/VI/OECD11.htm

Tablo 4:OECD Ülkelerinde Toplam Vergi Gelirlerinin GSYS İçindeki Payı (Piyasa Fiyatlarıyla)2010

		Toplam Vergi Geliri	Sosyal Güvenlik Primi Hariç			Toplam Vergi Geliri	Sosyal Güvenlik Primi Hariç
1	Danimarka	48.1	47.1	18	Kanada	32	27
2	İsveç	46.7	35.3	19	Polonya	31.8	20.4
3	İtalya	43.4	29.7	20	Yeni Zellanda	31.5	31.5
4	Belçika	43.2	28.7	21	İsrail	31.4	26
5	Norveç	42.9	32.8	22	Portekiz	30.6	21.6
6	Avusturya	42.7	27.8	23	İspanya	30.6	18.6
7	Finlandiya	42.6	29.9	24	Yunanistan	30	19.8
8	Fransa	42.4	25.7	25	İsviçre	29.7	22.6
9	Macaristan	39.9	27.4	26	Slovak Cumhuriyeti	29	16.3
10	Hollanda	38.2	24.4	27	İrlanda	27.8	22.2
11	Lüksemburg	37.6	26.3	28	Japonya	26.9	15.9
12	Slovenya	37.4	22.4	29	Avustralya	25.9	25.9
13	Almanya	37.3	22.9	30	Kore	25.5	19.7
14	Estonya	35.9	22.8	31	Türkiye	24.6	18.6
15	Çek Cumhuriyeti	34.7	19.4	32	ABD	24.1	17.6
16	İngiltere	34.3	27.6	33	Şili	18.4	16.9
17	İzlanda	33.9	30.8	34	Meksika	17.4	14.5

Türkiye OECD üyesi 34 Ülke arasında 2010 yılı itibarıyle GSYH' da % 24.1 lik vergi yükü oranı ile 31 nci sırada iken Sosyal Güvenlik Primlerini düştükten sonraki % 18.6 lık vergi yükü ile 29 ncu sırada yer almaktadır.Tablodan da anlaşılacağı üzere Türkiye'deki vergi yükü ABD'den fazla, ancak Avrupa Birliği ülkelerinden azdır.

2.4.TÜRKİYE'DE VERGİ YÜKÜ:

Türkiye'de Gelirler Genel Müdürlüğü tarafından açıklanan vergi yükü miktarı hesaplamalarında 1987 bazlı GSYH dikkate alınmakta iken 2005 yılında kurulan Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından açıklanan vergi yükü ile ilgili istatistiklerde,TÜİK tarafından yayımlanan 1998 bazlı GSYH rakamları dikkate alınmaktadır.Örneğin 2005 yılında 1987 bazlı GSYH'ya göre vergi yükü oranı % 24.5 iken, 1998 bazlı GSYH'ya göre % 20,3 olarak hesaplanmıştır.

Türkiye'deki genel bütçe vergi gelirlerinin yıllar itibarıyle GSYH içindeki payını gösterir vergi yükü tabloları aşağıda gösterilmiştir. Tabloların tetkikinden de anlaşılacağı üzere ülkemizde yıllar itibariyle vergi yükü artmaktadır.

Tablo 5/A:Türkiye'de Vergi Yükü(GSYH-1987 Bazlı)[22]

	VERGİ GELİRLERİ (1)	GSYİH (2)	VERGİ YÜKÜ (3)
	TL	TL	(%)
YILLAR	1	2	1/2
1968	16,239.5	163,515.1	9.9
1975	95,008.8	674,129.8	14.1
1980	749,849.4	5,230,617.5	14.3
1984	2,372,211.1	21,997,145.5	10.8
1985	3,829,117.0	35,095,480.8	10.9
1990	45,399,534.3	393,060,170.5	11.6
1995	1,084,350,504.0	7,762,456,071.3	14.0
2000	26,503,698,413.3	124,583,458,276.0	21.3
2005	119,250,807,000.0	487,202,362,279.0	24.5

Tablo 5/B:Türkiye'de Vergi Yükü(GSYH-1998 Bazlı)[23]

(Bin TL)

Yıllar	GSYH	Vergi Gelirleri	Vergi Yükü	Vergi Gelirleri	Vergi Yükü
	(1998 Bazlı)	(*)	(%)	(**)	(%)
	(1)	(2)	(2/1)	3	(3/1)
2002	350.476.089	65.188.479	18,6	59.644.416	17,0
2003	454.780.659	89.893.112	19,8	81.783.798	18,0
2004	559.033.026	111.335.368	19,9	100.373.326	18,0
2005	648.931.712	131.948.778	20,3	119.627.198	18,4
2006	758.390.785	151.271.701	19,9	137.480.292	18,1
2007	843.178.421	171.098.466	20,3	152.835.111	18,1
2008	950.534.251	189.980.827	20,0	168.108.960	17,7
2009	952.558.579	196.313.308	20,6	172.440.423	18,1
2010	1.098.799.348	235.714.637	21,5	210.560.388	19,2
2011	1.298.062.004	284.490.017	22,0	253.809.179	19,6
2012	1.416.816.801	317.188.767	22,4	278.751.067	19,7

(*) 2006-2012 Yılları Bütçe Kanunu'nda Mahalli Idare ve Fon Payları ile Red ve Iadeler dahil olduğundan,
Vergi Gelirleri rakamlarında da Mahalli Idare ve Fon Payları ile Red ve Iadeler dahildir.
NOT : 2008-2012 Yılları Vergi Gelirleri içerisindeki Gelir Vergisi Tevkifat rakamına Asgari Geçim Indirimi tutarı dahildir.
(**) Vergi Gelirleri rakamlarında Mahalli Idare ve Fon Payları dahil, Red ve Iadeler hariç tutarlardır.,

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından vergi yükü hesaplanırken, yalnızca genel bütçe vergi gelirlerine yer verilmiştir. Ülkemizde Genel Bütçe Vergi Gelirleri; Merkezi yönetim adına Maliye Bakanlığına bağlı tahsil dairelerince toplanmaktadır.Ancak Devlet haricinde Mahalli İdareler olan Belediyeler tarafından da Emlak Vergisi, Çevre Temizlik Vergisi gibi bazı vergiler tahsil edildiğinden vergi yüküne bunların da dahil edilmesi gerekmektedir.Özel idarelerin tahsil ettiği vergi gelirleri çok az olduğundan sadece belediye gelirlerinin vergi yükü, toplam gelirleri

[22] T.C.Maliye Bkanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü,Vergi İstatistikleri- 2005 S.7-11
[23] Gelir İdaresi Başkanlığı 2012 Yılı Faaliyet Raporu Ek.T8- GİB Strateji Daire Başkanlığı Nisan/2013-Ankara

içerisinde vergi gelirleri esas alınarak tarafımızdan aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi hesaplanmıştır.[24]

Tablo:6 Belediye Gelirlerinin Vergi Yükünü Gösterir Tablo

Yıllar	GSYH(1998 Bazlı) (1)	Bütçe Gelirleri(2)	Merkezi Yönetim Bütçesinden Aktarılan(*)(3)	Net Vergi vb.Gelirler (2-3)(4)	Vergi Yükü (%) (4/1)
2006	758.390.785	20.372.864	10.518.341	9.854.523	1,3
2007	843.178.421	23.648.122	11.818.927	11.829.195	1,4
2008	950.534.251	25.736.012	14.937.757	10.798.255	1,1
2009	952.558.579	26.844.961	14.937.757	11.907.204	1,3
2010	1.098.799.348	34.233.863	18.520.681	15.713.182	1,4
2011	1.294.892.893	40.740.227	27.467.241	13.272.986	1,02

Yukaridaki tabloların tetkikinden; Türkiye'deki vergi yükünün 2010 yılı için OECD tarafından % 18.6 olarak açıklandığı[25],Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından % 19,2 olarak açıklandığı tesbit edilmiştir. OECD tarafından yapılan vergi yükü hesaplamalarında belediyeler tarafından tahsil edilen emlak vergisi ve diğer vergiler dikkate alınmadığı gibi, tahsil edilen vergilerden yapılan red ve iadelerinde dikkate alınmadığı anlaşılmaktadır.

[24] Belediye Gelirleri muhasebat.gov.tr. internet adresindeki genel yönetim istatistiklerinden alınmıştır.
[25] Bkz.Tablo 4

3.GAYRİMENKUL

3.1.GAYRİMENKULÜN TANIMI:

Ülkemizde gayrimenkuller ile ilgili hukuki düzenleme, Medeni Kanun ile yapılmıştır.

Eski Medeni Kanunumuzda gayrimenkul ifadesi kullanılmış iken; 01 Ocak 2002 tarihinden itiberen yürülüğe giren 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nda[26] gayrimenkul yerine taşınmaz kelimesi kullanılmıştır.[27]

Türk Medeni Kanununun 704 ncü maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusunu;

1-Arazi,

2-Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

3-Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturur.

3.2.ARAZİ:

Arazi,toprak, iklim, topoğrafya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasıdır.

Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki yeryüzü katmanlarını da kapsar.

Yeryüzünün bütünleyici parçaları (yeryüzünün üstünde ve altında yapılan inşaatlar) araziden bağımsız olarak tapu kütüğüne kaydedilemezler.Bu mülkiyetin kapsamına yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.[28]

[26] Resmi Gazete 8.12.2001/24607
[27] KÖKTÜRK Erol-Erdal; Taşınmaz Değerlemesi Sayfa 1, İstanbul 2011
[28] Türk Medeni Kanunu, Madde 718

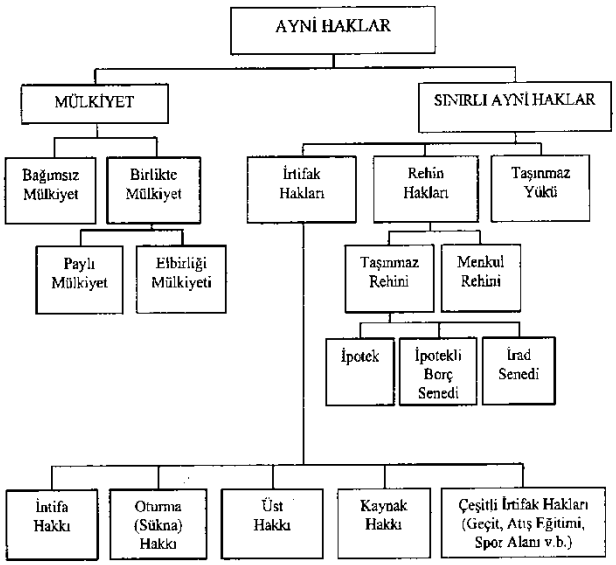
Yeryüzündeki arazi parçalarının sınırları harita ve planla belirlenir ve bunların her birine ***parsel*** denir.Her parsel tapu kütüğünde tek başına bir sayfaya "taşınmaz" olarak kaydedilir.[29]

Belediye ve mücavir alan sınırları veya köy yerleşik alanlarında yapılan planlarla iskân (yapılaşma) sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçalarına ***arsa*** denir.[30]

3.3.BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ HAKLAR:

Hukuk sistemimizde bağımsız ve sürekli haklar, Türk Medeni Kanununda düzenlenmiştir.Söz konusu hakları açıklamaya başlamadan önce Medeni Kanunumuzdaki ayni haklara ilişkin yapılan düzenlemeleri aşağıdaki tablo yardımı ile incelemekte yarar vardır.[31]

Tablo 7:Ayni Haklar



Bağımsız ve sürekli haklar, arazi gibi maddi bir varlığa sahip değillerdir.Bu haklar sosyal ve ekonomik zorunlulukların sonucu olarak bağımsız ve sürekli bir nitelik kazanan haklardır.Bu haklar Türk Medeni Kanununda düzenlenen "bütünleyici parça"

[29] REİSOĞLU Safa; Türk Eşya Hukuku, Cilt 1, 6.Baskı Sh.244, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No:440 Ankara-1980
[30] Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar, BKK, 83/6122 Resmi Gazete(11,03,1983-17984)
[31] KÖKTÜRK Erol, KÖKTÜRK Erdal;Taşınmaz Değerlemesi, Sayfa 16, İstanbul-2011

ilkesine istisna oluştururlar ve ilişkin oldukları arazinin üstünde veya altında, arazinin mülkiyetinden ayrı olarak, hak sahibinin mülkü sayılmaktadırlar.

3.3.1.İrtifak Hakları:

Bu bölümde sınırlı ayni hak çeşitlerinden olan irtifak hakları; Tapu Kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen haklar ve gayrimenkulün bulunduğu sayfaya kaydedilen haklar olmak üzere iki başlık halinde incelenecektir.

3.3.1.1.Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen İrtifak Hakları:

Türk Medeni Kanununa göre, bağımsız ve sürekli niteliğe sahip oldukları için tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmesi olanaklı haklar "**üst hakkı**" ve "**Kaynak hakkı"**dır.Her iki hak da irtifak hakkının bir türüdür.Bu nedenle üçüncü kişilere devredilebilir, rehin edilebilir, miras konusu olabilirler.

3.3.1.1.1.Üst Hakkı(İnşaat Hakkı):

Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur.Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tabidir.Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.[32]

Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir.Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir.Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.[33]

3.3.1.1.2.Kaynak Hakkı:

Kaynaklar, arazinin bütünleyici parçası olup, bunların mülkiyeti ancak kaynadıkları arazinin mülkiyeti ile kazanılabilir.Başkasının arazisinde bulunan kaynaklar üzerindeki hak, bir irtifak hakkı olarak tapu kütüğüne tescil ile kurulur.Yeraltı suları, kamu yararına ait sulardandır.Arza malik olmak, onun altındaki yer altı sularına da

[32] Türk Medeni Kanunu Madde 726
[33] Türk Medeni Kanunu Madde 836

malik olmak sonucunu doğurmaz.Arazi maliklerinin yer altı sularından yararlanma biçimi ve ölçüsüne ilişkin özel kanun hükümleri saklıdır.[34]

Başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerinde irtifak hakkı, bu arazinin malikinin suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar.Bu hak aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer.Kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az otuz yıl için kurulmuş ise tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.[35]

3.3.1.2.Tapu Kütüğünün Beyanlar Hanesine Kaydedilen İrtifak Hakları:

Bu haklar tapu kütüğüne ayrıca kaydedilmezler.Tapu kütüğüne, ana taşınmazın bulunduğu sayfada ayrı bir bölüme kaydedilirler.

3.3.1.2.1.İntifa Hakkı

İntifa hakkı: "*Tersine düzenleme olmadıkça, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yekkisi sağlar.*"[36]Diğer bir anlatımla; intifa hakkı, ona sahip olan kişinin en çok yaşamı ile sınırlı olarak, başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır.

İrtifak hakkı, taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerine kurulabilir.

3.3.1.2.2.Oturma Hakkı(Sükna hakkı):

Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir.Bu hak başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.Yasada tersine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır.[37]

[34] Türk Medeni Kanunu Madde 756
[35] Türk Medeni Kanunu Madde 837
[36] Türk Medeni Kanunu Madde 794
[37] Türk Medeni Kanunu Madde 823

Oturma hakkı bina veya onun bir bölümünden yalnızca konut olarak yararlanma hakkıdır.Orurma hakkının başkasına devredilmesi ve mirasçılara geçmesi yasaklanmış olup; sahibinin bu hakkı kira yoluyla başkasına devretmesi olanaksızdır.

3.3.1.2.3.Geçit Hakkı:[38]

Geçit hakkı, başkasının arazisinden geçmek hakkıdır. Bu hak irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil olunur.Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Ancak bunlardan sürekli nitelikte olanlar tapu kütüğünün beyanlar sütununda gösterilir (TMK.Md.748).

Tarafların anlaşması halinde tapu sicil müdürlüğünde düzenlenecek resmi senetle geçit hakkı kurulur. Geçit hakkı, bedelli veya bedelsiz olarak kurulabilir. Geçit hakkının tescili Tapu Sicil Tüzüğünün 30. maddesine uygun olarak irtifak hakları sütununa yapılır. Ancak, geçme hakkının nasıl (yaya olarak, traktörle vb.) ve ne zamanlar (mahsülsüz mevsimde, ekin biçildikten sonra, her zaman, Ocak ve Temmuz aylarında gibi) kullanılacağı resmi senette belirlenmiş olmalıdır.

Ayrıca, bu hakkın arazi veya arsanın neresinden kullanılacağı (nereden geçileceği) bir haritaya (değişiklik beyannamesine) bağlanmalıdır.

Uygulamada irtifak haklarının en çok rastlanılan çeşidi geçit (mürur) hakkıdır. Bu hak bir şahıs veya taşınmaz lehine kurulabilir. Şahıs gerçek veya tüzel kişi olabilir. Paylı mülkiyette bir paydaşın tek başına bu hakkı tesis etmesi mümkün olmayıp, tüm paydaşların işleme katılmaları gerekir.

3.3.2.Rehin Hakları:

3.3.2.1.İpotek:

İpotek; alınacak bir kredi veya doğması olası bir borca güvence olarak bir taşınmazın gösterilmesi durumunda, borç miktarı kadar alacağın, varsa faizi ile birlikte taşınmazın tapu kütüğünün ilgili sütununa tescili istemidir.

İpoteğe konu taşınmazın borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmemektedir.

[38] www.bursatkbm.gov.tr.

3.3.2.2.İpotekli Borç Senedi:

İpotekli borç senedi, taşınmaz rehiniyle güvence altına alınmış kişişel bir alacak oluşturur.[39]

İpotekli borç senediyle sağlanmış olan alacak, kişisel bir alacaktır.İpotekli borç senedini ipotekten ayıran en büyük özellik aynı zamanda "kıymetli evrak" sayılmasıdır.

İpotekli borç senedi ile sınırlandırılmış taşınmazın maliki, ipotekli borç senedini elinde bulunduranlara karşı bütün malvarlığı ile sorumludur.Taşınmaz güvence oluşturduğu alacağı karşılamazsa, alacaklıların borçlunun diğer taşınmazlarına başvuru hakları vardır.

3.3.2.3.İrad Senedi:

İrat senedi, bir taşınmaz üzerinde taşınmaz yükü şeklinde kurulmuş bir alacak hakkı oluşturur.İrat senedinin güvencesini ancak; tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir.

İpotekli borç senedi ve irat senedi tapu memuru tarafından düzenlenir.

3.3.3.Taşınmaz Yükü

Taşınmaz yükü Medeni Kanunun 839-849 maddeleri arasında düzenlenmiştir.

Taşınmaz yükü, bir taşınmazın malikini yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılar.Hak sahibi olarak, bir başka taşınmazın maliki de gösterilebilir.İrat senedi ve kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükleri saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz yükünün konusu ancak yüklü taşınmazın ekonomik niteliğinden doğan veya yararlanan taşınmazın ekonomik ihtiyaçlarını karşılayan bir edim olabilir.[40]

Taşınmaz yükünün kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır

[39] TMK. Md.898-902
[40] Medeni Kanun Md.839

3.4.KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜNE KAYITLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER:

Kat Mülkiyetinin yasal dayanağı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa dayanmaktadır.[41]Tamamlanmış bir yapının, kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo vb. bölümlerinin her birine "**bağımsız bölüm**" denir.Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanununa göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.Ana taşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan bağımsız bölümleri üzerinde kurulan mülkiyete "***kat mülkiyeti***' denir.

Kat İrtifakı ise Bağımsız bölümler üzerinde kurulan, arsa payına bağlı bir irtifak hakkı türüdür.Yapının tamamı için düzenlenen yapı kullanma izin belgesine dayanılarak, Kat Mülkiyeti Kanunundaki kurallar gereğince kat mülkiyetine resen çevrilir.Bu işlem arsa sahibinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birisinin istemi üzerine gerçekleşebilir.

Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi durumunda, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer.Arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yolu ile de geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz.[42]

[41] Resmi Gazete 2/7/1965-12038
[42] KÖKTÜRK Erol, KÖKTÜRK Erdal; Taşınmaz Değerlemesi, İstanbul-2011

4.GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL SÖKTÖRÜNÜN DURUMU

4.1.GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ:

4.1.1.Gayrimenkul Yatırımlarının Tanımı ve Kapsamı:

En eski ve sağlam yatırım aracı olarak değerlendirilen **gayrimenkul** en geniş anlamda; hava ve yaraltı kaynakları üzerindeki hakkı da içerecek şekilde, arazi ve tüm doğal ve insan yapımı imarlar olarak tanımlanabilir.[43]

Gayrimenkul aynı zamanda popüler bir yatırım aracıdır.Ekonomideki değişimler nedeniyle daha fazla risk ve düşük getiri ortaya çıksa da, gayrimenkul piyasası yaratıcı ve çekici yatırım stratejileri yaratmaya devam etmektedir.[44]Gayrimenkul yatırımları, pek çok durumda, tasarruf oranlarını, bütçe açıklarını, enflasyonu, faiz oranlarını, emek piyasalarını, emek verimliliğini, diğer sektörlerdeki yatırımları, böylecede ekonominin performansını etkilemektedir.

Gayrimenkul yatırımları fiziki yatırımlar kapsamına girmektedir.Bununla beraber bu yatırımlar sadece fiziki yatırırmlar değil aynı zamanda finansal yatırımlardan da oluşmaktadır.Bu açıdan özellikle ticari gayrimenkuller makro ekonomideki mal ve finansal varlık piyasalarının özelliklerini taşımaktadır.[45]Gayrimenkul yatırımları kullanım amaçlarına göre aşağıdaki şekilde gruplandırılabilir.[46]

-Konut: Ev, apartman veya lojman gibi ikamete ayrılmış yapılar.
-**Ticari Yapılar**:Ticari amaçla kullanılan dükkan, işhanı,depo, avm gibi yapılar.
-Sınai Yapılar:Fabrika, imalathane vb.
-Kültürel Yapılar:Okul, müze vb.
-Dini Yapılar: Cami, mescit,kilise vb.
-Diğer Yapılar

[43]SİROTU David, **Essentials of Real Estate Investment**, Dearborn Real Estate Edition, 2004, s. 1.
[44] Fillmore W. Galaty, Wellington J. Alloway ve Robert C. Kyle, Modern Real Investment Practice, USA: Dearborn, 2002, s. 398.
[45] BALL Michael, Colin Lizieri ve Bryan D. Macgregor, The Economics of Commercial Property Markets, London: Routledge, 1998, s. 144.
[46] TEKER Murat Bahadır , **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, Ankara: Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, No. 43, 1996, s. 68.

Yukarıda sayılan gayrimenkul gruplarının hepsi gayrimenkul yatırırmları kapsamına girmektedir.Ancak bireylerin gereksinimleri nedeniyle en çok payı konutlar oluşturduğundan, yatırım aracı olarak düşünüldüğünde bireyler tarafından ülkemizde konutlara yoğunlaşıldığı görülmektedir.

Gayrimenkul Yatırımlarını diğer yatırım türleri ile karşılaştırılmasının yapıldığı; Gayrimenkul Paiyasaları ile etkin piyasaların temel özellikleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.[47]

Tablo 8 :Etkin Paiyasa ve Gayrimenkul Piyasalarının Özellikleri:

Etkin Piyasalar	Gayrimenkul Piyasası
Mal ve hizmetler birbirlerini ikame edebilen homojen mallardır	Hiçbir arazi parseli diğer parsellerle fiziksel açıdan eş değildir.
Fiyat istikrarı vardır	Fiyatlar ani olarak değişebilir.
Çok sayıda alıcı ve satıcının oluşturduğu hiçbir alıcı ya da satıcı fiyatı tek başına etkileyebilecek kadar güçlü değildir.	Herhangi bir zamanda belli bir fiyat aralığında piyasadaki alıcı ve satıcı sayısı az olduğu için, bu alıcı veya satıcılar fiyatı kontrol edebilecek güce sahiptirler.
Etkin piyasalar kendi kendini düzenlemekte, çok az kısıtlamaya tabi tutulmaktadırlar	Gayrimenkul piyasaları birçok özel ve kamu kısıtlamasına tabidir
Serbest rekabetin olduğu etkin piyasalarda arz ve talep piyasada meydana gelen gelişmelere hemen uyum sağlayarak dengeye yakın bir konumda olmaktadır	Arz ve talep piyasada meydana gelen gelişmelere gecikmeli olarak uyum sağlamaktadır
Alıcı ve satıcılar, piyasa şartları, ürün kalitesi ve ikamesi, geçmiş dönemlerdeki piyasa hareketleri, piyasa katılımcılarının hareketleri hakkında tam bilgiye sahiptirler.	Gayrimenkul piyasalarında alıcı ve satıcılar piyasa hakkında tam bilgiye sahip olmayabilirler.
Alıcı ve satıcıların tümü organize olmuş bir piyasada karşı karşıya gelmekte talep ve arz miktarındaki ani değişiklikleri izleyebilmektedir.	Alıcı ve satıcıların karşı karşıya geldiği piyasa, organize olmuş bir piyasa değildir.
Arz edilen mallar kısa sürede talep edilmektedir.	Uzun vadeli bir yatırım olan gayrimenkul, etkin bir piyasa ürününe göre daha zor pazarlanabilir ve likit olmayabilir.

4.1.2.Türkiye'de Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu:

Türkiye'de gayrimenkul sektörünün büyüklüğünü tüm deteyları ile gösteren resmi bir veri bulunmamakla birlikte aşağıda çeşitli kamu kurum ve kuruluşunca yayımlanmış bilgiler toparlanarak ülkemizdeki gayrimenkul sektörü hakkında bilgi verilmeye çalışılmıştır.

Türkiye'de bulunan gayrimenkullerin resmi olarak kayıtları Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından tutulmaktadır.Tapu kayıtları önceden manuel ortamda tutulmakta iken, ilgili kuruluş tarafından yürütülmekte olan

[47]TÖRE Erbil; **Gayrimenkul Değerlemesi**, (çev.), İstanbul Üniversitesi Yayınları, 2004, s.99.

TAKBİS projesi kapsamında kayıtların tamamı 2012 yılı itibarıyle bilgisayara kaydedilerek ülkemizdeki tapu siciline kayıtlı gayrimenkullerin miktarı ve yüzölçümüne ulaşılmıştır.Ancak tüm gayrimenkul sahiplerinin TC Kimlik numaralarına erişilemediğinden ülkemizde gayrimenkul sahiplerinin sayısına ulaşılamamaktadır.Söz konusu çalışma devam etmekte olup, sonuçlandığında gayrimenkul sahipleri ile ilgili sayısal verilere ulaşılabilecektir.Ayrıca 2012 yılı itibarıyle ülkemizdeki Kadastro çalışmalarında sona yaklaşıldığından mevcut taşınmaz sayıları ve yüzölçümünün gerçeğe yansıttığı varsayılmıştır. TAKBİS verilerine göre taşınmaz sayıları aşağıdaki tabloda gösterilmişir.

Tablo 9 : TAKBİS Kayıtlarına Göre Gayrimenkul Sayıları[48]

ANA GAYRİMENKUL		KAT MÜLKİYETİ	
Gayrimenkul Sayısı(Adet)	Alan (m2)	Gayrimenkul Sayısı(Adet)	Toplam_Alan (m2)
55.708.458	513.252.109.519,84	14.464.362	206.475.749,41

Ülkemizde son olarak bina sayımı TÜİK tarafından 2000 yılında yapılmış olup, bu tarihten sonra bina sayımı yapılmamıştır.Bunun yerine verilen yapı izinleri ile bazı sayısal veriler oluşturulmaya çalışılmaktadır.Ülkemizde 2000 yılında yapılan bina sayımı sonuçları ile TÜİK verilerine göre verilen yapı izni sayıları aşağıdaki tablolarda ayrı ayrı gösterilmiştir.

Tablo 10: TÜİK 2000 Yılı Bina Sayımı Sonuçları[49]

Binanın Bitiş Yılı	Bina sayısı	Konut	Çoğunluğu Konut	Çoğunluğu Konut Dışı	Ticari	Sanayi	Eğitim	Kültür
1929 Öncesi	171,643	119,203	14,401	1,599	22,608	974	809	342
1930-1939	102,187	76,971	10,437	918	7,151	780	396	40
1940-1949	205,538	154,989	21,729	2,010	12,975	1,173	746	33
1950-1959	425,556	320,277	42,880	4,392	26,984	4,047	1,686	82
1960-1969	799,175	605,305	79,536	8,893	47,425	8,340	3,752	127
1970-1979	1,566,037	1,189,578	164,873	17,837	86,347	25,793	5,258	215
1980-1989	2,134,106	1,606,456	242,989	23,518	118,080	44,829	6,649	227
1990-2000	2,361,642	1,757,572	277,033	24,554	141,521	55,659	8,881	430
Bilinmeyen	72,791	42,457	9,127	1,205	7,433	1,614	643	33
Toplam	7,838,675	5,872,808	863,005	84,926	470,524	143,209	28,820	1,529

[48] Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün 8.10.2012 tarihli bilgi edinme dilekçesi cevabı CD kayıtları
[49] Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Bina Sayımı Sonuçları 2000 www.tüik.gov.tr.

Tablo 11:TÜİK Yapı İzni İstatistikleri[50]

Yılı	Bina Sayısı	Daire Sayısı	Yüzölçümü	Değeri
1992	100,090	268,886	30,539,880	45,639,626
1993	96,694	269,694	30,486,679	77,874,115
1994	95,469	245,610	28,123,078	140,341,023
1995	91,548	248,946	28,868,813	255,289,420
1996	99,257	267,306	31,558,879	501,132,881
1997	100,446	277,056	33,407,674	1,030,175,494
1998	86,770	238,958	29,739,939	1,605,674,843
1999	84,849	215,613	27,063,140	2,204,068,446
2000	86,279	245,155	31,365,923	3,662,766,998
2001	81,568	243,464	30,731,948	5,738,525,760
2002	47,094	161,491	31,676,425	7,634,637,406
2003	41,342	162,908	30,936,681	9,037,065,131
2004	40,792	164,994	31,028,172	10,306,575,645
2005	64,126	249,816	50,324,600	18,445,263,149
2006	73,383	295,389	57,207,320	25,050,689,452
2007	68,056	326,484	63,403,212	30,416,729,696
2008	76,069	357,286	70,957,036	39,002,256,405
2009	94,772	469,981	94,567,729	49,356,423,320
2010	82,407	431,271	85,535,260	47,515,990,115
2011	98,524	557,462	106,211,913	67,354,018,085
2012	93,832	542,036	103,146,585	68,545,298,040
	1,703,367	6,239,806	1,026,880,886	387,926,435,050

Türkiye'de Devlete ait taşınmazların idaresi Maliye Bakanlığına bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.Devlete ait taşınmazlar tapu kayıtlarında Maliye Hazinesi adına kaydedilmektedir.Türkiye'de taşınmazların büyük bir çoğunluğu Devlete aittir.Aşağıdaki tablolarda devlete ait taşınmaz sayıları ile Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların toplam taşınmazlar içerisindeki payı gösterilmiştir.

Tablo 12:Hazinenin Özel Mülkiyetindeki Taşınmaz Sayıları[51]

Hazine Taşınmazların Cinslerine Göre Dağılımı	
Taşınmazın Cinsi	**Adet**
Arazi	862.893
Arsa	415.244
Bağ-Bahçe	223.075
Bina	112.550
Boşluk	1.886
Kıyı ve Dolgu Alanları	614
Maden ve Ocak Alanları	1.161
Orman	414.281
Orta Malları	92.043
Su ve Su Ürünü Alanları	93.369
Tarihi ve Kültürel Alanlar	3.902
Tarla	1.369.949
Toplam	3.590.967

[50] www.tüik.gov.tr. Erişim Tarihi 13.04.2013
[51] www.milliemlak.gov.tr. Erişim Tarihi 14.04.2014

Yukarıdaki bilgilere göre hazine taşınmazlarının taşınmaz varlığı içindeki payı tarafımızdan aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

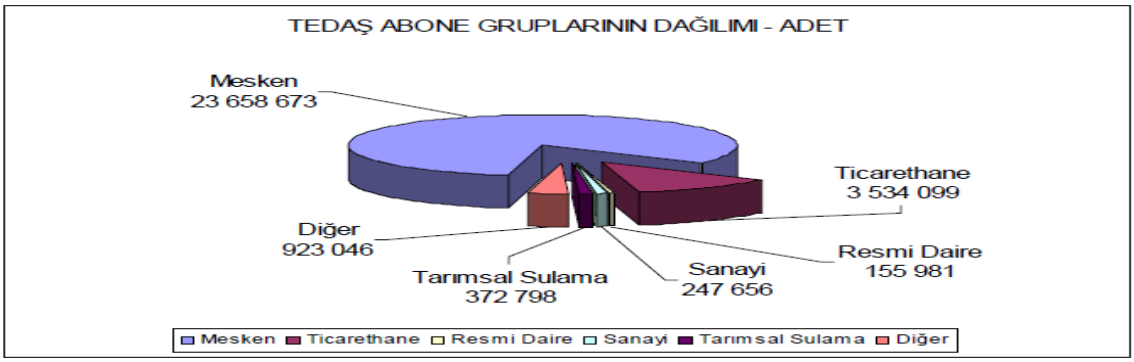
Tablo 13:Hazine Taşınmazlarının Taşınmaz Varlığı İçindeki Payı

	ANA GAYRİMENKUL			
	Gayrimenkul Sayısı(Adet)	%	Alan (m2)	%
Devlete Ait Taşınmazlar	3.590.967	6,45	218.697.928.178	42,61
Diğer Şahıs ve Kurumlara Ait Taşınmazlar	52.117.491	93,55	294.555.281.341	57,39
	55.708.458	100,00	513.252.109.519	100,00

Ülkemizde arsa ve arazi üzerindeki yapı sayıları ve türlerine ilişkin sağlıklı bir veri bulunmamaktadır.Bağımsız olarak kullanılan yapıların tamamına elektrik aboneliğinin ayrı ayrı tesis edildiği dikkate alındığında elektrik abone sayıları gayrimenkul piyasasında bina sayıları hakkında fikir edinmemizi sağlayacaktır.

Elektrik piyasasında yapılan özelleştirmeler sonucunda elektrik dağıtımı ve pazarlamasında farklı şirketlere lisans verilmesi ve şirketlerin kendi aralarındaki rekabet nedeni ile müşteri sayılarını açıklamaması nedeni ile 2012 yılı sonu itibarıyle abone sayılarına ulaşılamamıştır.Ancak TEDAŞ (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.) tarafından açıklanan 2006 yılı abone sayıları ve sektörel dağılımını gösteren aşağıdaki tablo gayrimenkul piyasasındaki bağımsız bölüm sayısı hakkında bizlere bilgi verecektir.[52]

Şekil 1:Elektrik Abonesi Sayılarının sektörel Dağılımı (2006)



[52] TEDAŞ 2007 Faaliyet Raporu www.tedaş.gov.tr Erişim Tarihi 04.05.2013

Ayrıca 2009 yılı sonu itibarıyle ülkemizdeki elektrik abone sayısının 32.282.781 olduğu, en fazla aboneye sahip dağıtım şirketinin ise 3.954.871 abone ile Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye ait olduğu anlaşılmıştır.[53]

4.2.ARSA VE ARAZİ SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektöründe en önemlisi arsa ve arazi sektörüdür.Bilindiği üzere tüm yapılar arsa veya arazi üzerine inşa edilmektedir.Araziler ülkemizde genellikle tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Aşağıdaki tabloda Türkiye'deki tarım alanlarının yüzölçümü verilmiştir.Tablonun tetkikindende anlaşılcağı üzere, çeşitli nedenlerle Ülkemizdeki tarım alanlarının yüzölçümünün azaldığı anlaşılmıştır.

Tablo 14:Tarım Alanlarını Gösteriri Tablo[54]

TÜRKİYE'DE TARIM ALANLARI

Tarım Alanları	1980		2000		2002		2006		2009		2010		2011	
	(Bin ha)	%	(Bin ha)	%	(Bin ha)	%	(Bin ha)	%	(Bin ha)	%	(Bin ha)	%	(Bin ha)	%
Ekilen Alan	18.868	67,7	18.207	69,0	18.123	68,2	17.560	67,9	16.217	66,8	16.459	67,4	15.845	67
Nadas	5.324	19,1	4.826	18,3	5.040	19,0	4.691	18,1	4.323	17,8	4.249	17,4	4.017	17,0
Sebze bahçesi	635	2,3	793	3,0	831	3,1	777	3,0	741	3,1	729	3,0	734	3,1
Bağlar	580	2,1	535	2,0	530	2,0	514	2,0	479	2,0	478	2,0	473	2,0
Meyve bahçesi	1.583	5,7	1.418	5,4	1.435	5,4	1.623	6,3	1.686	6,9	1.748	7,2	1.776	7,5
Zeytin bahçesi	866	3,1	600	2,3	620	2,3	712	2,8	778	3,2	784	3,2	784	3,3
Toplam	27.856	100	26.379	100	26.579	100	25.879	100	24.294	100	24.394	100	23.630	100

Kaynak :TUİK

4.3. KONUT SEKTÖRÜ

Konut sektörü tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de gayrimenkul yatırımları içinde en yüksek paya sahip sektördür.Barınma ihtiyacının bir insan hakkı olması sebebiyle de çok önemlidir.

En geniş açıklaması ile konut; "en alt düzeyde de olsa güvenlik, sağlık, rahatlık ölçümlerine uygun olan, işyerine kolayca erişilebilir bir uzaklıkta bulunan, su,kanalizas-yon, elektrik, ulaştırma, kültür ve eğlence kolaylıkları gibi işgücü alt yapıölçümlerine

[53] EPDK 2010 Yılı Elektrik Piyasası Faaliyet Raporu Sy.115 www.edk.gov.tr.
[54] www.tarim.gov.tr.

uygun düşen oturma birimleridir."[55] 2000 DİE Bina Sayımı kitabında ise konut; "etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü" olarak tanımlanmaktadır.[56]

İnsanın temel ihtiyaçlarından biri olan konut sorunu süreklilik göstermektedir. Kısacası bir kere karşılanınca sona ermemektedir. Bununla beraber zamanla konut anlayışında yaşanan değişimler, yıpranmalar gibi nedenler ek talep yaratmaktadır. Çocukların ailelerinden ayrılma ve farklı bir konutta yaşama isteği,bireylerin bir konuta sahip olma isteği, sosyo-kültürel yaşam biçimi konut talebini arttıran unsurlar olmaktadır.

Konut talebi bireysel istekler ve toplumsal yapı şeklinde iki şekilde ele alınabilecektir. Bunlardan bireysel istekler kişisel zevk ve tercih, ekonomik durum,konut fiyatları ve diğer ekonomik malların fiyatlarını içermektedir. Toplumsal düzeyde ise nüfus artışı, yaş, cinsiyet bileşimi, aile biçimindeki değişimler talebi şekillendirmektedir.

Lewin'e göre konut talebine etki eden değişkenler hanehalklarının gelir düzeyleri ve konut için harcayabilecekleri miktar, kentsel gelişme,konut fiyatı ve yapım süresi, kırsal göç durumu, kiralık konutu elde edilebilirliği vekonumu, hane halklarının ödeme eğilimleri, kırsal konut gelenek ve alışkanlığıdır. [57]

Türkiye'de konut sektörünün sabit sermaye yatırımları içindeki payı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

[55] Selim Kılıç ve Mehmet Özel, "Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme: Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 15, Sayı 1, 2006, s. 208–209.

[56] Elif Karakurt Tosun, "Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı", **Paradoks**, Yıl 2, Sayı 2, s. 1.

[57] TURAN, Nurcan. Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo Ekonomik Analizi, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayını. 1999.

Tablo 15:Türkiye'de Sabit sermaye yatırımları içerisinde konut sektörü:[58]

Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Tarım	4,9	4,8	4,7	4,2	4,6	4,3
Maden	1,1	1,6	1,4	1,8	1,8	1,8
İmalat	19,4	17,8	23,8	28,2	33,2	31,9
Enerji	7,3	11,1	10,4	7,7	5,0	4,7
Ulaştırma	30,1	24,8	21,7	19,9	23,3	21,7
Turizm	3,6	4,4	4,6	6,2	5,6	6,0
Konut	**15,8**	**13,3**	**11,1**	**10,4**	**9,2**	**11,8**
Eğitim	4,9	5,9	5,4	5,4	4,2	3,7
Sağlık	4,0	4,6	4,4	4,5	4,1	5,2
Diğer	9,1	11,9	12,4	11,7	9,1	9,0
Toplam	100	100	100	100	100	100

Türkiye'de 2002-2012 yılları arasında verilen yapı izinleri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere ilgili yıllarda yapılan inşaat yatırımlarının (543.364.372:724.994.933)=% 74.94' konut yatırımlarından oluşmaktadır.

Tablo 16: TÜİK Yapı Kullanma İzni İstatistikleri(Kullanım Amacına Göre)[59]

			TOPLAM		İKAMET AMAÇLI BİNALAR		İKAMET AMAÇLI OLMAYAN BİNALAR	
Yılı	Bina Sayısı	Daire Sayısı	Yüzölçümü	Değeri	Yüzölçümü	Değeri	Yüzölçümü	Değeri
2002	47,094	161,491	31,676,425	7,634,637,406	22,545,078	5,414,124,014	9,131,347	2,220,513,392
2003	41,342	162,908	30,936,681	9,037,065,131	23,583,034	6,837,121,702	7,353,647	2,199,943,429
2004	40,792	164,994	31,028,172	10,306,575,645	23,433,186	7,714,308,830	7,594,986	2,592,266,815
2005	64,126	249,816	50,324,600	18,445,263,149	36,616,627	13,295,945,653	13,707,973	5,149,317,496
2006	73,383	295,389	57,207,320	25,050,689,452	42,808,464	18,713,601,500	14,398,856	6,337,087,952
2007	68,056	326,484	63,403,212	30,416,729,696	47,752,786	22,776,012,856	15,850,426	7,640,716,840
2008	76,069	357,286	70,957,036	39,002,256,405	52,461,398	29,143,276,662	18,495,638	9,858,979,743
2009	94,772	469,981	94,567,729	49,356,423,320	70,051,087	36,680,176,877	24,516,642	12,676,246,443
2010	82,407	431,271	85,535,260	47,515,990,115	63,869,945	35,852,955,548	21,665,315	11,663,034,567
2011	98,524	557,462	106,211,913	67,354,018,085	81,599,867	52,292,904,418	24,612,046	15,061,113,667
2012	93,832	542,036	103,146,585	68,545,298,040	78,642,900	52,957,339,515	24,503,685	15,587,958,525
	780,397	3,719,118	724,994,933	372,664,946,444	543,364,372	281,677,767,575	181,830,561	90,987,178,869

[58] Türkiye'de İnşaat Sektörü Üzerine Bir Değerlendirme, Türkiye Kalkınma Bankası, http://www.tkb.com.tr/

[59] www.tüik.gov.tr. Erişim Tarihi 13.04.2013

4.4.SANAYİ SEKTÖRÜ

Sanayi tesislerinin genellikle Organize sanayi Bölgelerinde kurulması teşvik edilmekle birlikte, İzmit, İstanbul ve Trakya bölgesi(Çorlu-Çerkezköy-Lüleburgaz) gibi bölgelerde yaygın olarak tarım arazilerinde de kurulmuştur.

Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca Türkiye genelinde 264 OSB'nin kuruluş işlemleri gerçekleştirilmiş, Artvin ili hariç tüm illerde OSB mevcuttur. Kurulan OSB'lerin 147 adedi faaliyete geçmiş, bölgeler itibarıyle dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.Buralardaki işyerlerinde yaklaşık 975.000 kişi istihdam edilmektedir.[60]

2012 Yılı içerisinde yürürlüğe giren yatırım teşvik tedbirleinde organize sanayi bölgelerine sağlanan ilave destekler organize sanayi bölgelerindeki sanayi alanlarına ilgi ve talebi artırmaktadır.[61]

Tablo 17 :OSB'lerin Bölgelere Göre Dağılımı

BÖLGE ADI	2011 SONU İTİBARIYLA BİTENLER		
	ADET	ALAN (Ha)	% Hektar (*)
MARMARA (11 İL)	22	5.438	19,74
EGE (8 İL)	21	3.998	14,52
AKDENİZ (8 İL)	16	3.453	12,54
İÇ ANADOLU (13 İL)	28	5.116	18,58
KARADENİZ (18 İL)	30	3.145	11,42
DOĞU ANADOLU (14 İL)	15	2.247	8,16
G.DOĞU ANADOLU (9 İL)	15	4.145	15,05
TÜRKİYE TOPLAMI (81 İL)	**147**	**27.542**	**100,00**

Ayrıca Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca bugüne kadar Türkiye genelinde 445 Küçük sanayi sitesi desteklenerek 92.913 işyerinde 465.000 kişiye istihdam imkanı sağlanmıştır.[62]

Ülkemizde sanayi tesislerinin sayısı ile ilgili sağlıklı bir resmi bilgi olmamakla birlikte 2006 yılı itibarıyle 247.656 olan sanayi elektriği abone sayısı, sanayi tesislerinin gayrimenkul sektörü içerisindeki yeri hakkında bizlere fikir verecektir.

[60] Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2011 Yılı Faaliyet Raporu Nisan/2012 Sy,38
[61] GYODER Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektörü Raporu 3.Çeyrek 2012 Sy.26
[62] Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2011 Yılı Faaliyet Raporu Nisan/2012 Sy,39

4.5.AVM SEKTÖRÜ

Ülkemizde 2000'li yılların başından itibaren sayıları hızla artan AVM'ler perakende sektöründe önemli rol oynamaya başlamıştır.Aşağıdaki tabloda yıllar itibarıyle faaliyete geçen AVM'lerin sayılarına yer verilmiştir.[63]

Tablo 18 :AVM Sektör Verileri

YILLAR	TOPLAM AVM	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M^2	BİN KİŞİ BAŞINA KİRALANABİLİR ALAN M^2
2002	66	1.639.589	25.0
2003	85	1.891.322	28.3
2004	100	2.052.368	30.2
2005	119	2.357.329	34.2
2006	144	2.824.536	40.6
2007	172	3.747.173	53.0
2008	214	4.708.219	65.9
2009	238	5.526.659	76.2
2010	262	6.290.341	85.4
2011	298	7.561.886	101.2
2011 STOK	279	7.333.170	98.1

2014 yıllı sonuna kadar yatırımları devam eden AVM projelerinin hayata geçmesi ile birlikte 82 AVM nin daha açılması ve 3.28 milyon m2 daha kiralanabilir alan eklenmesi beklenmektedir.Böylece 2014 yılı sononda 361 AVM sayısına ve 10.61 milyon m2 toplam kiralanabilir alan büyüklüğüne ulaşılmış olacaktır.

4.6.TİCARİ İŞYERLERİ VE DEPO SEKTÖRÜ

Türkiye'de ticari işyerleri ile ilgili resmi veri olmamakla birlikte 2006 yılına ilişkin olarak TEDAŞ tarafından açıklanan 3.584.099 ticarethane abonesi ile vergi mükelleflerinin sayısı gibi veriler ticari işyerlerinin sayısı ve gayrimenkul sektöründeki yeri hakkında fikir oluşturmamıza yardımcı olacaktır.

Ticari gayrimenkul sektöründe ofis sektörü ve piyasasını ticari işyerlerinden sonra ikinci alt pazar olarakdeğerlendirebiliriz.Ofis piyasası daha çok ülkelerin iş, ticaret ve hizmet merkezleri niteliğindeki şehirlerde oluşmaktadır. Türkiye'de ofis piyasası iş, ticaret ve hizmet merkezi konumundaki İstanbul'da oluşmuş olup giderek bölgesel nitelikte gelişme göstermektedir.Son yıllarda İstanbul'a ilave olarak Ankara ve İzmir'de de ofis piyasası oluşmaya başlamış ve gelişme eğilimine girmiştir.

İstanbul' da ofis piyasasında 2011 yılsonu itibari ile ofis arzı 3.41 milyon m2ye ulaşlmıştır.[64]

[63] CAN Gürsel Fuat, 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü-GİYODER Mayıs 2012 Sy.62
[64] CAN Gürsel Fuat, a.g.e. Sy.65

5.YATIRIM ORTAMININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARININ FİNANSMANI

Bireylerin refahı, ihtiyaçlarının karşılanması ölçüsünde gerçekleşir.Bireylerin iktisadi anlamda gelir kaynaklarından birincisi, sahip oldukları işgücü dolayısı ile elde edebilecekleri ücret, diğeri ise elde ettikleri gelirlerden tasarruf ederek oluşturdukları fonlarla sağlayabilecekleri kira, faiz ve kar payı gibi gelirlerdir.

İktisat politikasının temel amaçlarından birisinin iktisadi büyüme olduğu dikkate alınırsa, reel ekonomiler açısından büyümenin temel dinamiklerinden biri olan yatırımların boyutu; yatırım ortamının iyileştirilmesi olgusu ile paralellik arz etmektedir.[65]

Uygun bir yatırım ortamı firmaların yatırımlarının miktar ve verimliliğinin artmasına katkıda bulunur.

Aşağıda 2012 yılı sonu itibarıyle Dünyadaki ve Türkiye'deki yatırım ortamı hakkında bilgi verilmeye çalışılmıştır.

5.1.DÜNYADAKİ SERMAYE PİYASALARININ GENEL DURUMU[66]

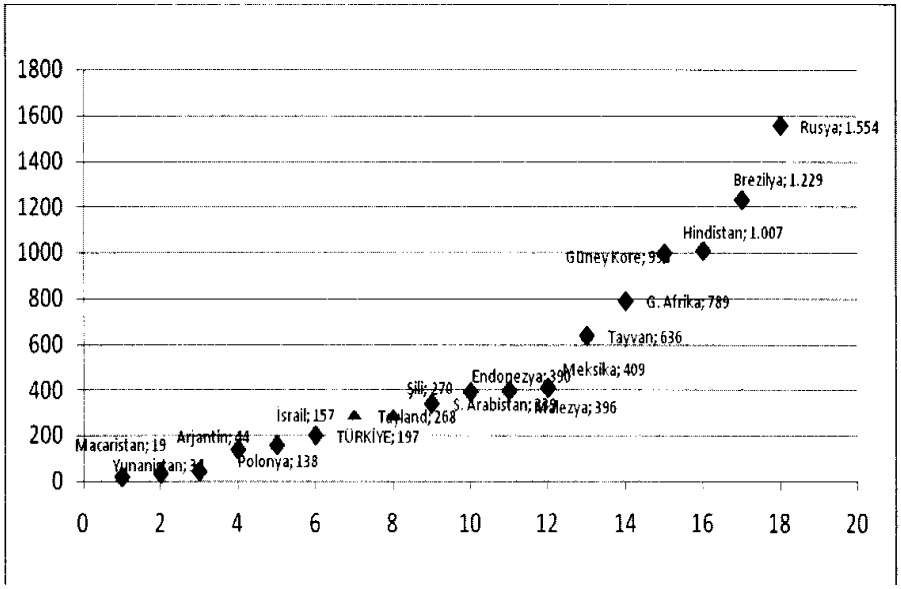
Sınırlar arası sermaye akımlarına bakıldığında 2000 yılında 4,7 tirilyon dolar olan yabancı sermaye akımları 2007 yılına gelindiğinde 10,9 tirilyon dolara ulaşmış, ancak daha sonra yaşanan kriz nedeniyle önemli bir gerileme yaşanmıştır

Sermaye piyasası büyüklüklerini kıyaslamada kullanılan en önemli ölçütlerden birisi borsa kapitilizayonudur.**(borsalarda işlem gören menkul kıymetlerin ililşkin olduğu şirketlerin toplam değeri.)**Borsa kapitalizasyonunda, ABD 15,6 tirilyon dolarlık büyüklükle dünyanın önde gelen hisse senedi piyasasıdır.ABD'den sonra Japonya, İngiltere, Kanada ve Almanya'nın borsa kapitalizasyonlarının toplamı 9,9 tirilyon dolarla ABD'nin altında kalmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin Borsa Kapitilizasyonları aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

[65]BULUT Mustafa, Yatırım İkliminin geliştirilmesinde Vergi Politikalarının Rolü-(Türkiye Örneği) Maliye Bakanlığı, Strateji Gelişme Başkanlığı, Yayın No:2009/388 Ankara-2009
[66]www.tbmm.gov.tr.Sermaye Piyasası Kanunu Tasarısı Gerekçesi

Şekil 2: Gelişmekte Olan Ülkelerin Borsa Kapitilizasyonları (Milyar Dolar)



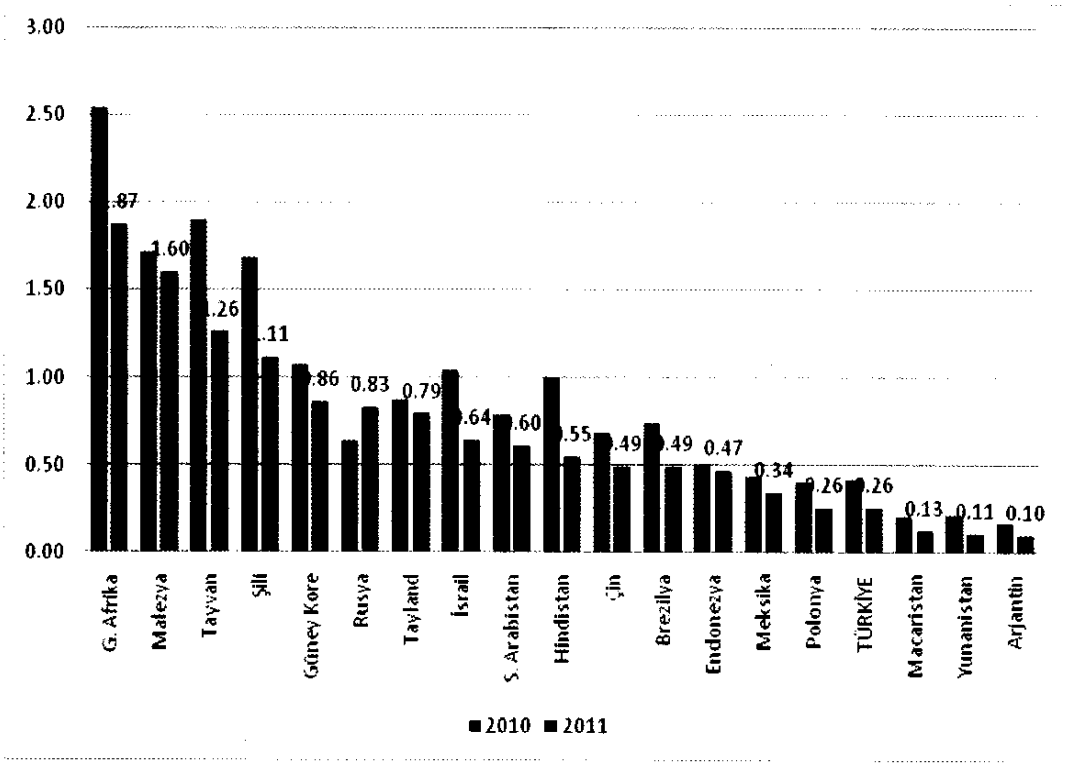
2000-2010 döneminde dünyada borsaların kapitalizasyonu yüzde 50 artarak, 54 tirilyon dolara yükselmiştir.2000 yılında Dünya çapında tedavülde bulunan menkul kıymet stoku (borsa kapitalizasyonu ve tedavüldeki borçlanma araçları) 83 tirilyon dolar iken 2010 yılında bu rakam 163 tirilyon dolara ulaşmıştır.Bu dönemde ülkemizin de aralarında bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin dünya çapındaki tedavülde olan menkul kıymet stoğundaki payı 2000 yılına göre üçe katlanarak yüzde 18' e yükselmiştir.

Bu kapsamda, gelişmekte olan ülkelere bakıldığında BRIC olarak adlandırılan Brezilya, Rusya, Hindistan ve Çin borsalarının ön plana çıktığı görülmektedir.Çin 3 tirilyon doları aşan piyasa büyüklüğü açısından dördüncün sıraya yükselerek dünyanın en büyük piyasaları arasına girmiştir.Brezilya, Hindistan, Rusya ve Güney Kore borsaları ise 1 tirilyon dolar civarındaki borsa kapitilalizasyonları ile gelişmiş ülkeler ligine daha yakın durmaktadırlar.Türkiye ise 197 milyar dolar ile İsrail, Polonya, Arjantin, Yunanistan ve Macaristan gibi ülkelerin üstünde ancak Tayvan, Meksika, Malezya ve Endonezya'nın dahil olduğu ülkeler grubunun gerisinde kendisine yer bulmuştur.

5.1.1.Borsa Kapitalizasyonunun GSYH' a oranı:

Borsa kapitilizasyonunun GSYH'ya olan oranı, ülkelerin ekonomik büyüklükleri arasında farklılıklar olduğu için borsanın ekonomideki yerini göstermek açısından daha iyi bir fikir vermektedir.

Şekl 3: Piyasa Kapiilizasyonu/GSYH Oranı(%)



Gelimiş ülkelerde borsa kapitilizasyonunun GSYH'a olan oranı Japonya ve Almanya hariç 1'in üzerindedir.Türkiye ise2011 yılında yüzde 26 lık oranla; 19 gelişmekte olan ülke içinde 16. Sırada yer almaktadır.

2012 yılı sonu itibarıyle Türkiye'de borsa şirketlerinin borsa kapitilizasyonu 315.198 Milyon Dolara ulaşmış, Borsa kapitilizasyonu/GSYH oranı ise % 40 olarak gerçekleşmiştir.[67]

Gelişmekte olan ülkelerin menkul kıymet ve kredi stoklarının GSYH'a olan oranları % 50-250 arasında bulunurken ; bu oran, gelişmiş ülkelerde yüzde 300-600 arasındadır.

Nihayet, ileriye dönük bilimsel tahminler finans düzyamızın çarpıcı şekilde yeniden yapılanacağını göstermektedir.2010 yılında dünyadaki finansal varlıkların toplam değerinin 200 tirilyon dolar mertebesinde olduğu ve bunun % 20 sinin (40 tirilyon dolar) gelişmekte olan ülkelerde yer aldığı hesaplanmaktadır.Toplam büyüklüğün 2020 yılı itibarıyle 400 tirilyon dolara yaklaşacağını ve daha önemlisi gelişmekte olan ülkelerin payının % 30 u (120 Tirilyon dolar) geçeceği tahmin edilmektedir.Daha dikkat çekici bir

[67] www.spk.gov.tr .Uluslararası Ekonomik ve Finansal Göstergeler Erişim Tarihi 09.05.2013

gelişme tahmini ise yine 2020 yılına kadar dünya genelinde takriben 12 tirilyon dolarlık bir sermaye açığı olacağıdır.Başka bir deyişle firmaların sermaye ihtiyacı ile arz edilen sermaye miktarı arasında çok ciddi bir fark oluşacaktır.Bu durumun dünya ortalamasından daha hızlı büyüyen gelişmekte olan ülkeler için ortaya çıkartacağı problem aşikardır.Tek çözüm özellikle gelişmekte olan ülkeler için sermaye piyasalarını hızla büyütmek ve tasarrufları artırarak bu piyasalara kaymasını sağlamaktır.

5.2.YATIRIM ORTAMININ İYİLEŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEMEL POLİTİKA ALANLARI:

İktisadi büyümeyi doğuran ve istihdam yaratan mal ve hizmet üretim ve tüketim döngüsünün bir tarafındaki firmalar için kâr ve kârlılık kritik kavramlardır.Firmaların bu döngüyü harekete geçirebilmek için kâr kokusu almaları gerekir.

İktisadi büyüme; bir ekonomide bir önceki döneme göre daha fazla mal ve hizmet üretimi olarak tanımlanabilir.Mal ve hizmet üretimi, günümüzde büyük ölçüde özel sektör firmalarınca gerçekleştirilmektedir.Firmaların daha çok mal ve hizmet üretmesi sabit sermaye yatırımlarının ve verimliliklerinin artması yoluyla mümkün olabilir.Firmaları bu konuda güdüleyen yegane faktör ise kârdır. Dolayısıyla kâr beklentisi olmadan yatırım gerçekleşemez.

Kârlılık; maliyetler, risk ve belirli fırsatlarla ilgili rekabet engellerinden etkilenir. Her üç faktör bağımsız olarak önem taşır ve birbirleri ile ilintilidir.Yüksek maliyetler ve riskler rekabet engeli olabilir.Rekabet engelleri bazı firmalar için riski azaltırken, bazıları için fırsatları engeller, bazıları içinde maliyetleri artırabilir.Hükümetlerin bu faktörlerin bir kısmında etkisinin olması çok zordur, ancak bir kısmı üzerinde güçlü etkilerde bulunabilir.

Aşağıdaki tabloda firmaların yatırım yapmasındaki fırsatlarını ve güdülerini şekillendiren faktörler gösterilmiştir.[68]

[68] Dünya Bankası Raporu 2005 s.38

Tablo 19 :Firmalar İçin Yatırım Yapmada Fırsatlar ve Güdüler

	Hükümet Güçlü Etkiye Sahip	***Hükümet Az Etkiye Sahip***
Maliyetler	Yolsuzluk	Piyasaca Belirlenmiş Girdi Fiyatları
	Vergiler	Girdi ve Çıktı Piyasalarına Uzaklık
	Düzenleyici Yükler,Bürokrasi	Belirli Teknolojilerle Alakalı
	Altyapı ve Finans Maliyetleri	Saha ve Ölçek Ekonomileri
	İşgüçü Durumu ve Piyasa Düzenlemeleri	
Riskler	Politika Öngörülebilirliği ve Kredibilite	Tüketici ve Rakip Tepkileri
	Makroekonomik İstikrar	Dışşal Şoklar
	Mülkiyet Hakları	Doğal Felaketler
	Sözleşme İcra Gücü	Tedarikçi Güvenilirliği
	Kamulaştırma	
Rekabet Engelleri	Giriş ve Çıkışlarda Düzenleyici Engeller	Piyasa Büyüklüğü ve Girdi-Çıktı Piyasalarına Uzaklık
	Rekabet Hukuku ve Politikası	Belirli faktörlerde saha ve Ölçek Ekonomileri
	Finans piyasalarının işlemesi	
	Altyapı	

Tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere maliyet unsuru olan vergiler üzerinde Hükümetler çok büyük etkiye sahip olup, hükümetlerce oluşturulan teşvik tedbirleri ile yatırımlar yönlendirilmekte ve vergi teşvikleri bu tedbirlerin en önemli ayağını oluşturmaktadır.

5.3.YATIRIMLARDA VE İKTİSADİ BÜYÜMEDE VERGİ POLİTİKALARININ ROLÜ:

Bireylerin refah artışı için daha fazla mal ve hizmet(iktisadi nitelikte olan ve olamayan) tüketimi ve bunun gerçekleşmesi için mal ve hizmet üretimi döngüsünde aktif rol, bu üretime imkan sağlayan sabit sermaye yatırımlarını yapan firmalara aittir. Firmalar bu yatırımları ülkede yaşayan bireylerin refahı için değil, gelir elde etmek için yaparlar.

Firmalar açısından iyi bir yatırım ortamı, yatırım yaparak mal ve hizmet üretmeleri durumunda elde edecekleri kârın miktarı ve kesinliğini garanti eden koşulların varlığını ifade eder.Vergilerin yatırım ortamına etkisi, vergilerin bu koşulları bozup bozmadığı ile alakalıdır.Bozucu etkiler yaratıyorsa firmaların mal ve hizmet üretmek üzere

yatırım yapmalarını caydıran bir unsur olarak değerlendirilecek ve bunun sonucunda iktisadi büyüme üzerinde de olumsuz etkiler yaratacaktır.

5.3.1.Vergilerin Yatırımlara Etkisi:

Üretim ve dağıtım maliyetlerinin pek çoğu ticari faaliyetlerin normal işleyişinden kaynaklanır.Bazı maliyetler doğrudan veya dolaylı olarak hükümet politikaları ve davranışlarından kaynaklanır.Bu konuda en somut doğrudan maliyet vergilerdir.Bu açıdan vergilerin yatırım kararlarında objektif bir unsur olarak etkili olduğunu kabul etmek gerekir.

Yatırımların tüm dünyada büyük ölçüde özel firmalarca gerçekleştirildiği ve ayrıca yatırımlarda verimlilik konusunun özel firmalarca öncelikle dikkate alındığı düşünüldüğünde , eğer vergilerin yatırımcıların ve firmaların karlılığını zayıflatması söz konusuysa, o zaman vergileri yatırım iklimini bozan ve iktisadi büyümeyi zayıflatan bir engel olarak görmek lazımdır.Özellikle günümüzde uluslararası mal ve sermaye hareketleri düzeyi açısından gelinen noktada doğrudan yabancı yatırımlar; az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler açısından çok önemlidir.Ülkelerin doğrudan yabancı yatırımları çekmek için yarışır hale geldikleri dikkate alındığında , bir ülkedeki vergisel maliyetlerin diğer ülkelere göre yüksek olması durumunda, bunun o ülkenin iktisadi büyümesi açısından önemli bir kayba yol açabileceğini söylemek mümkündür.

Dünya Bankası tarafından 2005 yılında yayımlanan yatırım iklimi anketine göre anket yapılan 56 ülkenin tamamında vergi oranları değişen yüzdelerle yatırımların önünde bir engel olarak görülmektedir.

Örneğin; firmaların Brezilya'da % 84'ü, Polonya'da % 63'ü, Rusya'da % 24'ü vergi oranlarını yatırımların önünde bir engel olarak görmektedir.Türkiye'de bu oran % 38'dir.[69]

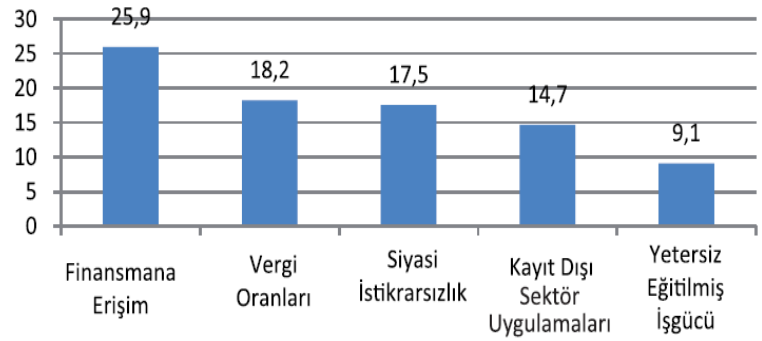
Ancak Nisan-2008 ile Ocak 2009 arasında yapılan bir ankete göre, Türkiye'deki şirketlerin çoğunluğu finansmana erişim ile ilgili sorunların kendilerini kısıtladığını belirtmektedir.[70] Türkiye'de 2005 yılında vergi oranları % 38 oranı ile yatırımların önün-

[69] Dünya Bankası 2005, s 109

[70] Dünya Bankası Raporu, Türkiye Yatırım Ortamı Değerlendirmesi Mayıs 2010, Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu,www.yoikk.gov.tr

de en büyük engel olarak görülürken 2010 yılında aynı konuda yayınlanan Dünya Bankası raporuna göre % 26'lık oranla finansmana erişim en büyük engel olarak 1. Sıraya yerleşmiş, vergi oranları % 18 ile 2.Sırada yer almıştır.

Şekil 4:Yatırım Ortamının Önündeki En Büyük Beş Engel



Kaynak:Türkiye İşletme Anketi 2008

Ayrıca ankete katılan şirketler arasında kayıtdışı sektör ile rekabetten şikeyet eden şirketlerin oranı 2005'te % 44 iken, 2008'de % 52'ye yükselmiştir.

Vergi oranlarının yatırımlar önünde engel sıralamasında 2 nci sıraya düşmesinin nedeni 2006 yılında yeni kurumlar vergisi kanununun yürürlüğe girmesi ile % 33 olan kurumlar vergisinin oranının % 20 ye indirilmesi ile 2005 yılından itibaren Vergi İdaresinin yeniden yapılanması ve otomasyon sisteminin geliştirilmesi olduğunu düşünüyoruz.

28.02.2009 tarihinde Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen 32/A maddesi ile verilen yetkiye dayanılarak yayımlanan 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar gereğince teşvik belgesine dayanılarak yapılacak yatırımlarda Kurumlar Vergisi oranı belirli kazanç tutarına erişinceye kadar 31.12.2013 tarihine kadar başlayacak yatırımlarda bölgelere göre % 4- % 10 arasında uygulanacaktır. Bu tarihten sonra ise kurumlar vergisi oranı bölgelere göre % 4- % 14 arasında olacaktır.

Araştırmanın Ocak 2009'a kadar yapıldığı dikkate alındığında yeni bir araştırma yapılması halinde vergi oranlarının yatırım kararlarına etkisinin Yatırım Ortamının Önündeki en büyük 5 engel arasına girmeyeceğini veya oranının daha düşük olacağını tahmin ediyoruz.

5.4.TÜRKİYE YATIRIM ORTAMI DEĞERLENDİRMESİ[71]

Benzer ülkelerdeki KOBİ'lerin aksine Türkiye'deki KOBİ'ler mikro ve büyük İşletmelerden daha yavaş büyümektedir.Finansmana erişim, KOBİ'lerin büyümesinin önündeki en büyük engel olarak görünmektedir.

İş yapma Kolaylığı raporunda bir depo inşası için kullanılan zaman ölçüsüne göre, Türk şirketleri 2005-2009 yılları arasında ortalama saha geliştirme sürelerini kısaltmıştır.İnşaat ruhsatı alma süresi Türkiye'nin farklı şehirleri arasında büyük değişiklikler göstermektedir.İstanbul'daki şirketler inşaat ruhsatı almak için diğer şehirlerdeki şirketlere göre daha fazla uğraşmaktadır.Ayrıca şirket büyüklüklerine göre de farklılıklar gözlenmektedir.KOBİ'ler büyük işletmeler ile karşılaştırıldığında inşaat ruhsatı alabilmek için iki kat daha fazla zaman harcamaktadır.

Nitelikli işgücüne daha kolay ulaşılabilmesi, Türkiye'deki şirketlerin üretkenliklerini arttırmaya yardımcı olacaktır.

Türkiyedeki eğitim düzeyleri; OECD ülkelerinin gerisindedir.Türkiye'de yükseköğretim mezunlarının sayısı da çok düşüktür ve yüksek öğretim programlarına giriş oranı uluslararası standartların altındadır.OECD ülkelerinde yüksek öğretime kayıt oranı ortalama % 56 iken, bu oran Türkiye'de sadece % 29 dur.

Türkiyenin uluslararası kalite standartlarını (ISO 9001) uygulamasında son 10 yılda önemli gelişmeler kaydedilmiştir.2008 sonuna kadar 13200 den fazla şirkete sertifika verilmiştir.

Türkiye finansal sektörü, karşılaştırma standartlarına göre nisbeten küçüktür. Türkiye Bankalar Birliği tarafından yapılan son çalışmaya göre, Türkiye'de finansal varlıkların GSYİH'ya oranı 2007 yılında % 150 iken bu oran büyümekte olan piyasa ekonomilerinde % 246 dır.Küresel ortalama ise % 421 dir.2008 işletme anketine göre, Türkiye'deki şirketlerin % 57'si krediye erişime sahiptir.

Küresel mali krizden sonra ortaya çıkan kredi darboğazı KOBİ sektörüne sağlanan kredileri etkilemiştir.2007 yılının son aylarından itibaren, toplam krediler içerisinde

[71] Dünya Bankası Raporu, Türkiye Yatırım Ortamı Değerlendirmesi Mayıs 2010, Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu,www.yoikk.gov.tr

KOBİ'lerin payı 5 puan düşerek % 20 nin biraz üzerinde kalırken,KOBİ'lerin toplam kurumsal krediler içindeki payı yaklaşık % 52 'den yaklaşık 44'e düşmüştür.

KOBİ'ler istihdamın % 79.4 ünü, toplam yatırımın % 44.6 sını, toplam ihracatın yüzde 25-30 unu, toplam katma değerin % 57.3 ünü ve banka kredilerinin % 25 ni oluşturmaktadır.

Uluslararası deneyimin aksine, Türkiye'nin KOBİ'leri diğer şirketlerden daha yavaş büyümektedir.

5.4.1.Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2010:[72]

Türkiye'de 2010 yılında TÜİK tarafından yapılan Gelir ve Yaşam Koşulları araştırmasına göre; Eşdeğer hane halkı kullanabilir gelire göre oluşturulan yüzde 20'lik gruplarda, en yüksek gelire sahip son gruptakilerin toplam gelirden aldığı pay % 46,4 iken, en düşük gelire sahip ilk gruptakilerin toplam gelirden aldığı pay % 5.8' dir.

Tablo 20:Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelire göre sıralı % 20 lik gruplar

Yüzde 20'lik fert grupları	Türkiye		Kent		Kır	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
İlk yüzde 20 (*)	5,6	5,8	6,0	6,3	6,1	6,2
İkinci yüzde 20	10,3	10,6	10,7	11,0	10,9	11,0
Üçüncü yüzde 20	15,1	15,3	15,0	15,3	15,9	15,7
Dördüncü yüzde 20	21,5	21,9	21,1	21,6	23,1	22,8
Son yüzde 20 (*)	47,6	46,4	47,3	45,7	44,0	44,3
Gini katsayısı	0,415	0,402	0,405	0,389	0,380	0,379
Son yüzde 20/İlk yüzde 20(P80/P20)	8,5	8,0	7,9	7,3	7,2	7,1

Not: Gelir referans dönemleri bir önceki takvim yılıdır.

(*) Fertler eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelirlerine göre küçükten büyüğe doğru sıralanarak 5 gruba ayrıldığında; "İlk yüzde 20'lik grup" geliri en düşük olan grubu, "Son yüzde 20'lik grup" ise geliri en yüksek olan grubu tanımlamaktadır.

Yukarıdaki tablodan anlaşılacağı üzere toplumumuzun en düşük gelire sahip% 20 lik kısmının geliri ile en yüksek gelire sahip % 20 lik kısmının geliri arasında 2009 yılında (47.6/5.6)=8.5 kat, 2010 yılında (46.4/5.8)= 8 kat fark vardır.

Bu husus ülke nufusunun % 20 lik bir kısmının devlet teşvikleri olmadan uzun yıllar ev sahibi olamayacağının göstergesidir.

[72] www.tuik.gov.tr.

Yine aynı araştırmanın 2011 yılı sonuçlarına göre;

Türkiye'de hanehalkı başına düşen ortalama yıllık kullanılabilir gelir 24 343 TL iken, ortalama yıllık eşdeğer hanehalkı kullanılabilir gelir ise 10 774 TL'dir.Toplam gelir içinde en fazla pay, % 44,8'lik oranla **maaş-ücret**gelirlerine aittir.Nüfusun % 16,1'i yoksulluk sınırının altındadır.Sürekli yoksulluk riski altında bulunanların oranı % 18.5'dir.

Kurumsal olmayan nüfusun;

- % 59,6'ı kendilerine ait konutta oturmaktadır.

- % 41,6'sının konutunda "Sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pençere çerçevesi vb." sorunlar söz konusudur.

- % 41,7 'sinin oturduğu konutta "izolasyondan dolayı ısınma sorunu

yaşanmaktadır.

- %61.8'inin taksit ödemeleri ve borçları (konut alımı ve konut masrafları dışında) bulunmakta, bu borç ödemeleri, % 26,2 'sinin hanesine çok yük getirmektedir.

- % 87.5 "evden uzakta bir haftalık tatili",

- % 67.7'si "beklenmedik harcamalarını"

- % 81.7'si "yıpranmış ve eskimiş mobilyalarını yenileme ihtiyacını" ekonomik nedenlerle karşılayamamaktadır.

Ciddi finansal sıkıntıyla karşı karşıya olan nüfusun oranı olarak tanımlanan ve belirlenmiş 9 maddeden en az 4 tanesini karşılayamama ya da mahrum olma durumunu tanımlayan "maddi yoksunluk" oranı 2009 yılında % 63, 2010 yılında, % 66,6 iken, 2011 yılında % 60.4 olarak hesaplanmıştır.

Türkiye'de 2010 yılında fert gruplarının gelir türleri ve yıllık gelirin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[73]

[73] www.tuik.gov.tr.

Tablo 21:Eşdeğer Hanehalkı Kullanılabilir Gelire Göre Sıralı Yüzde 20'lik Gruplar ve Gelir Türlerine Göre Yıllık Gelirin Dağılımı 2010 (Dikey % Türkiye)

Gelir türleri	Toplam	Yüzde 20'lik fert grupları				
		İlk %20	İkinci %20	Üçüncü %20	Dördüncü %20	Son %20
Toplam	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Maaş-ücret	43,7	25,3	37,5	43,7	44,0	46,6
Yevmiye	3,6	20,6	10,2	5,4	2,7	0,6
Müteşebbis	20,2	23,6	21,7	17,1	18,2	21,3
Tarım	6,3	14,7	10,8	7,2	6,9	4,2
Tarım dışı	13,8	8,9	10,9	9,9	11,3	17,1
Gayrimenkul	4,2	1,3	1,7	2,0	3,2	6,0
Menkul kıymet	4,5	2,9	3,0	3,2	3,7	5,6
Sosyal transferler	20,5	18,8	20,4	24,4	24,8	17,6
Emekli ve dul-yetim aylıkları	18,6	9,1	16,3	22,2	23,3	17,0
Diğer sosyal transferler	1,8	9,6	4,2	2,2	1,5	0,7
Hanelerarası transferler *(Alınan)*	3,1	6,4	5,0	3,9	3,2	2,2
Diğer gelirler	0,2	1,1	0,4	0,3	0,2	0,0

5.5.GAYRİMENKUL FİNANSMAN YÖNTEMLERİ:

Gayrimenkul finansman yöntemleri ülkelerin ve finansal sistemlerin gelişmişlik düzeylerine ve yasal prosedürlerine göre farklılık göstermektedir.Ancak genel olarak baktığımızda gayrimenkul finansman yöntemlerini, doğrudan finansman yöntemi, sözleşme yöntemi, mevduat finansmanı yöntemi ve ipotek bankası yöntemi olmak üzere dört farklı başlık atında toplayabiliriz.[74]

5.5.1.Doğrudan Finansman Yöntemi:

Gelişmiş bir finansman sisteminin bulunmadığı ülkelerde, konut almak isteyenler ihtiyaç duydukları fonları kendi birikimleri veya yakın çevresindan sağlamaktadırlar.

[74] ONAL Y., TOPALOĞLU M., İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku,S.114 l Karahan Yayıncılık, İstanbu2007

Türkiye'de bu yöntem ile gayrimenkul alımı önceki yıllarda olduğu gibi yüksek seviyede olmasa da geçerliliğini sürdürmektedir.Ülkemizde 2011 yılı içerisinde yapılan gayrimenkul satış işlemi sayısı 1.966.260[75] iken konut kredisi kullananların sayısı 414.033 kişidir.Konut dışındaki satışlar ile diğer kredi kullanım türlerinin sayılarına ilişkin sağlıklı bir veri olmamasına rağmen ülkemizde genel olarak gayrimenkul yatırımlarında doğrudan finansman yönteminin yaygın olduğu söylenebilir.

5.5.2.Sözleşme Yöntemi:

Sözleşme yöntemi sisteme giren tarafların karşılıklı fedakarlıkta bulunmaları temeline dayanmaktadır.Bu yöntemde sisteme yeni girenler kendilerinden önce sisteme dahil olanlara finansman sağlamaktadır.Sözleşme yöntemi bir çok ülkede mevcuttur.Ülkemizde ise benzer bir sistemi Türkiye Emlak Bankası yapmaya çalışmış, 1979-1988 yılları arasında konut edinmek isteyenlere yapı tasarruf hesabı açtırmış, bu tasarrufu hesapta bekleterek düşük faizli kredi açmıştır.

Devlet eli ile uygulanan diğer bir yol ise Konut Edindirme Yardımı olmuş ancak toplanan meblağlar bütçenin finansmanında kullanıldığı için amacına ulaşamamıştır.

5.5.3.Mevduat Finansmanı Yöntemi:

En sık kullanılan konut finansman yöntemidir.Bu sistemde yasal yollardan mevduat toplama yetkisi olan ticari bankalar, tasarruf ve kredi birlikleri, emeklilik fonları, yapı toplulukları gibi finansman kurumları, piyasa faizi ile topladıkları mevduatların bir kısmını yada tamamını , bazen piyasa faiz oranı ile bazende devletçe sağlanan vergi ve çeşitli avantajlarla konut satın alanlara ipotekli konut kredisi şeklinde arz ederler.

5.5.4.İpotek Bankası Sistemi:

Gayrimenkul piyasasının uzmanlaşmış kurumları tarafından kullanılan bir sistem olan ipotek bankası sistemi, krediye konu gayrimenkullerin ipotek edilmesi ve ipoteğe dayalı olarak bankalar tarafından ihraç edilen tahviller vasıtası ile uzun vadeli finansman imkanları yaratılmasını sağlayan bir sistemdir.İpotek bankaları, mevduat

[75] Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2011 yılı faaliyet raporu Sh.70

kabul etmeden, konut satın alanlar ile ipotekli krediye ve bunlara dayalı menkul kıymetlere yatırım yapanlar arasında finansal aracılık yapan kurumlardır.[76]

Bu sistemin tam olarak işleyişi özel kesim kurumlarının da yer aldığı etkin bir ikinci el menkul kıymet piyasasının olmasına bağlıdır.

Amerikalıların yaklaşık % 65'i bu sistemle ev sahibi olmuştur.[77]

İpotek bankacılığının temelinde üç fonksiyon bulunmaktadır.Bunlar kredilendirme, menkul kıymetleştirme ve kredi hizmetleridir.

Kredilendirme fonksiyonu ipotek bankacılığının temel görevidir.Konut kredisini toplamak, değerlendirmek ve gerekli olan fonu temin ederek krediyi vermek şeklinde özetlenebilir.

Menkul Kıymetleştirmek ise, konut kredilerinden bir kredi havuzu oluşturarak ipoteğe dayalı menkul kıymetleri pazarlamak olarak tanımlanabilir.Menkul kıymetleştirme kredi olarak kullanılmış fonların tekrar tedavül ve kullanıma sokulması anlamında bir kaynak yenilenmesi işlemidir.İpotek bankası kullandırdığı kredileri bir başka kuruma doğrudan satabileceği gibi, ipoteğe dayalı menkul kıymet de ihraç edebilir.

Kredi Hizmeti ise, fon talep edenlerle fon arz edenler arasındaki nakit akımını sağlar.Verilen kredilerin aylık ödemelerini tahsil eden kurum, bu ödemelerin ipoteğe dayalı menkul kıymet sahiplerine dağıtılmasını sağlar.

5.6.TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL FİNANSMANI KURULUŞLARI:

Türkiye'de gayrimenkul satın alacakların büyük çoğunluğu, ihtiyaç duydukları fonları kendi birikimleri veya yakın çevresinden sağlamaktadırlar.2007 yılından itibaren Sermaye Piyasası Kanununda yapılan düzenleme sonucunda ipotekli konut kredisi kullanımı her geçen gün artmakla birlikte şatışların çoğunluğunun finansmanının geleneksel yöntemlerle karşılandığı gözlemlenmektedir.

[76] ULUDAĞ İlhan, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri s.233, İstanbul Ticaret Odası Yayınları,İstanbul-1997

[77] BERBEROĞLU M. Mortage-İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği, Uluslar arası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi S.123 - 2009

2011 yılı içerisinde gerçekleşen 1.966.260 adetlik satış işlemine [78] karşılık 159.633 adet konut ipoteği işlemi yapılması, gayrimenkul satış işlemlerinin 1966260/159633=%12 lik kısmı için konut kredisi kullanıldığı gözlemlenmektedir.Ayrıca kredilerde banka değişikliklerinde tekrar ipotek tesisi edildiği dikkate alındığında bu oranın düşme ihtimali mevcuttur.Ülkemizde kullanılan diğer kredilerin tutarı bilinmesine rağman; ne kadarlık kısmı ile gayrimenkul yatırımlarının finanse edildiğini gösterir sağlıklı bir veri bulunmamaktadır.

Aşağıda Türkiyede gayrimenkul sektörünü finanse eden kurum ve kuruluşlara ait çeşitli mali verilere yer verilmiştir.

5.6.1.Ticari Bankalar:

Ticari bankalar gayrimenkul yatırımlarına finansman sağlayan kuruluşlar içerisinde ilk sırada yer almaktadır.Ticari bankaların finansman sağlama yöntemi genellikle gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen kişi ve kuruluşlara kredi sağlamak şeklinde olmaktadır.Bankalar bu işlemleri yaparken kendi özkaynaklarının yanında, topladıkları mevduatları ve uluslarası piyasalardan sağladıkları kredileri kullanmaktadırlar.Türkiye' de faaliyet gösteren ticari bankalarda bulunan mevduat tutarı ve toplanan mevduatın vadelerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[79]

Tablo 22: Aralık/2012 İtibarıyle Bankalardaki Mevduat Tutarları

	Aralık 2011			Aralık 2012		
(Milyon TL)	TP (Milyon TL)	YP (Milyon USD)	Toplam (Milyon TL)	TP (Milyon TL)	YP (Milyon USD)	Toplam (Milyon TL)
Kamu Bankaları	169.011	29.816	**225.330**	187.736	32.965	246.335
Özel Bankalar	208.836	73.399	**347.480**	235.829	78.923	376.124
Yabancı Bankalar	58.200	13.362	**83.438**	68.266	18.688	101.487
Katılım Bankaları	23.896	8.113	**39.220**	28.408	10.977	47.921
TMSF Bankaları	14,8	6,7	**27,5**	9,8	4,4	17,6
BANKACILIK SEKTÖRÜ	**459.958**	**124.696**	**695.496**	**520.250**	**141.558**	**771.884**

[78] Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2011 Faaliyet raporu Sh.70
[79] Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü-Sayı 2013/1 sy.40- BDDK.Aralık/2012

Tablo 23:Aralık/2012 İtibarıyle Bankalardaki Mevduatın Vadelerine göre Dağılımı(%)

	Ara.10	Eyl.11	Ara.11	Haz.12	Eyl.12	Ara.12
Vadesiz	15,9	16,8	17,4	17,2	17,3	17,9
1 Aya Kadar Vadeli	26,0	14,6	14,8	13,2	13,1	14,7
1-3 Ay Arası Vadeli	49,7	52,7	53,2	55,9	56,5	54,4
Vadesiz ve 3 Aya Kadar Vadeli	***91,6***	***84,1***	***85,4***	***86,3***	***86,9***	***87,0***
3-6 Ay Arası Vadeli	4,1	8,3	7,5	7,0	6,3	6,2
6-12 Ay Arası Vadeli	1,5	2,7	2,4	2,2	2,1	2,2
1 Yıldan Uzun Vadeli	2,7	4,8	4,6	4,6	4,7	4,5

Yukarıdaki tablonun tetkikinden de anlaşılacağı gibi, Türkiye'deki mevduatın büyük çoğunluğunun 3 aya kadar vadeli olarak toplanmaktadır.Bankaların uzun vadeli finansman sistemi olan konut kredilerine yönelmelerinin önündeki en büyük engel mevduat vadelerinin kısa olmasıdır.

Vade gözetmeksizin stopaj usulüyle mevduat faizindenve katılma hesapları kar paylarından %15 vergi alınırken, 01.01.2013 tarih ve 28515 sayılıResmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile, aşağıdaki tabloda özetlendiği sekildebir yıl ve daha uzun vadeli mevduat/katılma hesaplarına vergi avantajı sağlanmıstır. Ayrıca,altı aya kadar vadeli döviz tevdiat / katılım hesaplarına caydırıcı vergi artışı getirilmiş .[80]

Tablo24 : Mevduat/Katılım Fonları Hesaplarına Uygulanan Gelir Vergisi Stopaj Oranları

Yeni Stopaj Oranları ve Önceki Duruma Göre Sağlanan Vergi Avantajları				
	Türk Parası		Döviz	
Vade	Vergi Oranı (%)	Vergi Avantajı (puan)	Vergi Oranı (%)	Vergi Avantajı (puan)
Vadesiz Mevduat / Katılma Hesabı	15	0	18	-3
6 Aya Kadar (6 Ay Dahil)	15	0	18	-3
6-12 Ay Arası	12	3	15	0
1 Yıl ve Daha Uzun Vadeli	10	5	13	2

Türkiyede bankacılık sektörünün Haziran/2012 tarihi itibarıyle özkaynakları ve sermaye yeterliliği aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.[81]

[80] Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü-Aralık/2012-Sayı 2013/1 sy.41- BDDK
[81] Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü-Sayı 2013/1 sy.52- BDDK.Aralık/2012

Tablo 25: Türk Bankacılık Sektörünün Özkaynakları

(Milyon TL)	2011/12	2012/6	2012/9	2012/12
Ödenmis Sermaye	50.493	52.432	52.589	54.636
Yedek Akçeler	89.777	104.463	104.459	103.641
Ödenmiş Sermaye Enflasyon Düzeltme Farkı	0	0	0	0
Sabit Kıymet Yeniden Değerleme Farkları	1.878	2.616	2.616	2.738
Menkul Değerler Değerleme Farkları	532	5.823	8.964	14.829
Dönem Karı (Zararı)*	19.844	11.574	17.090	23.649
Geçmiş Yıllar Karı (Zararı)	-17.878	-17.568	-17.568	-17.671
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**144.646**	**159.341**	**168.151**	**181.822**

Türkiye'de bankacılık sektörünün Haziran/2012 tarihi itibarıyle yurtdışı bankalardan sağladığı fonlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[82]

Tablo 26:Türk Bankacılık Sektörünün Yurtdışından Sağladığı Fonlar

	Aralık 2011		Haziran 2012		Eylül 2012		Aralık 2012	
(milyon USD)	Tutar	% Pay	Tutar	% Pay	Tutar	% Pay	Tutar	% Pay
Mevduat	13.144	13,5	16.078	15,2	16.390	15,2	16.328	14,8
Kredi	41.155	42,2	45.476	43,0	44.423	41,2	46.129	41,7
Sendikasyon	15.748	16,1	14.982	14,2	15.887	14,7	16.377	14,8
Seküritizasyon	8.384	8,6	7.663	7,2	7.360	6,8	6.850	6,2
Repo	14.787	15,1	16.938	16,0	19.158	17,7	18.627	16,8
Sermaye Benzeri Borçlar*	4.389	4,5	4.497	4,3	4.691	4,3	6.290	5,7
Diğer**	0	0,0	61	0,1	44	0,0	30	0,0
TOPLAM* **	**97.607**	**100**	**105.695**	**100**	**107.953**	**100**	**110.630**	**100**

Türkiye'de bankacılık sektörünün Aralık/2012 tarihi itibarıyle kullandırdığı kredilerin türler itibarıyle dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[83]

Tablo 27:Türk Bankacılık Sektörünün Kullandırdığı Kredilerin Türlerine Göre Dağılımı

(Milyon TL)	Aralık 2010	Aralık 2011	Eylül 2012	Aralık 2012
TOPLAM	**525.851**	**682.893**	**755.640**	**794.756**
Kurumsal/Ticari Krediler	**227.760**	**296.197**	**330.481**	**331.198**
KOBİ Kredileri	**125.468**	**162.803**	**172.214**	**197.647**
Mikro İşletmeler	42.580	54.848	59.112	55.193
Küçük İşletmeler	32.206	42.721	44.967	61.904
Orta İşletmeler	50.682	65.234	68.134	80.551
Bireysel Krediler	**172.623**	**223.893**	**252.944**	**265.911**
Kredi Kartları	**43.582**	**55.489**	**68.153**	**71.593**
Tüketici Kredileri	**129.041**	**168.404**	**184.791**	**194.318**
Konut	60.800	74.590	81.033	86.043
Taşıt	5.666	7.366	7.675	8.043
İhtiyaç + Diğer	62.575	86.448	96.084	100.233

[82] Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü-Sayı 2013/1 sy.45- BDDK.Aralık/2012
[83] Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü-Sayı 2013/1 sy.21- BDDK.Aralık/2012

Yukarıdaki tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere 2007 yılından itibaren ülkemizde bankaların kullandırdığı konut kredilerinde artış gözlenmektedir. 2012 yılı sonu itabarıyle konut kredilerinin toplam krediler içerisindeki payı (86.043/794756)=% 10.83'e yükselmiştir.

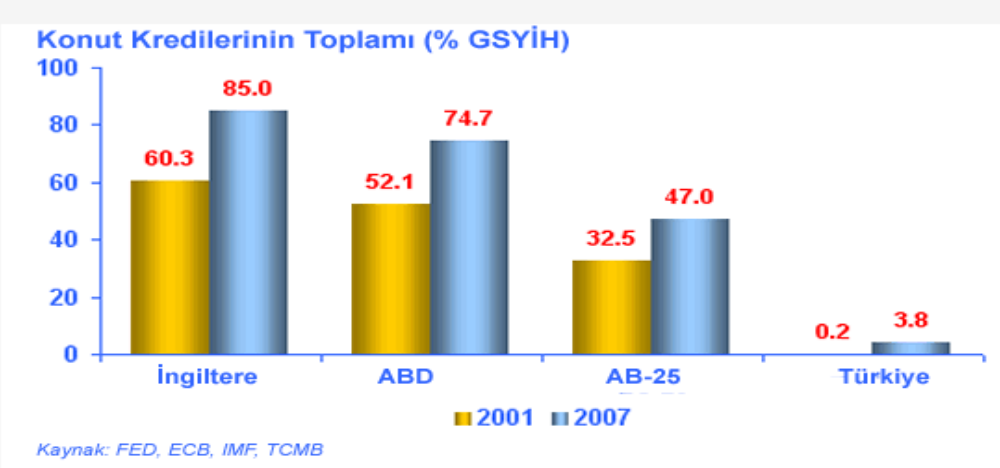
Ülkemizde kişi ve kuruluşlar kullandıkları bireysel kredilerle, ticari kredileri gayrimenkul yatırımlarının finansmanında kullanabilmektedir.Bunlara ilişkin istatistiki veri bulunmamakla birlikte 2011 yılı içerisinde 150.625 adet işlem karşılığında 130.634.288.595.-TL'lik şahsi ipotek tesis edilmesi;[84] kullandırılan Kurumsal/Ticari ve KOBİ kredilerinin büyük bir çogunluğunun gayrimemkul ipoteği karşılığı olduğu,kredilerin önemli bir bölümünün gayrimenkullerin de içinde bulunduğu sabit sermaye yatırımlarının finansmanında kullanıldığını göstermektedir.Ülkemizdeki gayri-menkul yatırımları bankacılık sektörünü yakından ilgilendirmektedir.

5.6.1.1.İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi(Mortage):

Uzun vadeli konut finansman sistemi olan "mortage" nin temel amacı, konut sahibi olmak isteyenlere uzun vadeli konut kredisi vermek ve verdiği bu kredilere karşılık ipotek altına aldığı konutun ipoteğini menkul kıymetleştirerek finansal kurumlar aracılığı ile bu menkul kıymetleri ikincil piyasa yatırımcılarına ihraç etmektir.[85]

Aşağıdaki şekilde, karşılaştırma amacıyla İngiltere, ABD ve Avrupa Birliği üyeleri ile Türkiye'deki konut kredilerinin GSYH' ya oranlarına yer verilmiştir.

Şekil 5:Konut Kredilerinin GSMH'ya Oranı



[84] Tapu Kadarstro Genel Müdürlüğü 2011 Faaliyet Raporu Sh.70. www.tkgm.gov.tr.
[85] ÖZSAN Onur, Mortage Sisteminin Temelleri, Aktive Finans Dergisi, mTemmuz-Ağustos/2005

Türkiye'de konut kredilerinin 2012 yılı sonu itibarıyle GSMH'ya oranı tarafımızdan 86.043.000.000/1.416.816.801.000.-=% 6.07 olarak hesaplanmıştır.

5.6.2.TOKİ(Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı):

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Toplu Konut Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halen, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır.[86]

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2002 yılına kadar kredi yolu ile finansman desteği sağlarken, 2002 yılından itibaren konut üretimine ağırlık vermiş, Mayıs/2103 ayı itibarıyle 573.471 adet konut, 20358 derslik kapasiteli 908 okul, 46.828 öğrenci kapasiteli 135 yurt ve çeşitli sosyal tesisler yapmıştır.[87]

[86] www.toki.gov.tr
[87] TOKİ Faaliyet Özeti.www.toki.gov.tr.Erişim Tarihi 10.05.2013

5.6.3.Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları(GYO):

Yıllar itibariyle hızlı nüfus artışı, bölünen aileler, kentleşme olgusu, gelir düzeylerinin yükselişi ve hızla gelişen inşaat teknolojisi gibi nedenlerden dolayı gayrimenkul sektöründe yaşanan yoğun talebe rağmen finansman konusunda yaşanan sıkıntılar sektörde farklı arayışlara gidilmesine, farklı bakış açılarının gündeme gelmesine neden olmuştur. İşte bu noktada gayrimenkul sektörü ile finans sektörünün bir araya getirilmesine yönelik olarak ilk uygulamaları Amerika Birleşik Devletleri'nde görülen gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ülkemizde de kurulmaya ve hisse senetleri İMKB'de işlem görmeye başlamıştır.

GYO'lar, halka açılmak suretiyle çok sayıda yatırımcıdan topladıkları kaynakları bir havuzda toplayarak bunlarla değerli ve yüksek tutardaki gayrimenkul yatırımlarını gerçekleştirmektedirler. Böylece bireysel yatırımcılara kendi tasarruflarıyla yapamayacakları büyük gayrimenkul yatırımlarında dolaylı şekilde pay sahibi olma şansı verilirken, farklı projelerle çeşitlendirilmiş bir portföy mantığı ile yatırım yapılabil-mesinden dolayı yatırım riski düşürülebilmektedir. Bu şekilde GYO şirketleri hem gayrimenkul projelerine kurumsal ilkelerle profesyonel bir şekilde yatırım yaparak bireysel yatırımcılara kendilerinde olmayan bir ekspertizden faydalanma imkânı vermekte hem de doğrudan gayrimenkul yatırımlarında kolay olmayan likiditasyon imkânını hisse senetlerinin Borsa'da satılabilmesi yoluyla kolaylaştırmaktadırlar.

Ülkemiz insanının tasarruflarının büyük bölümünün gayrimenkullerden oluştuğu göz önünde bulundurulduğunda, gayrimenkul sektörüne sermaye piyasalarından kaynak aktarılması çok büyük önem taşımakta olup, GYO'ların gelişimi gayrimenkul sektörünün geleceği açısından önemlidir.

Ülkemizde GYO'lara ilişkin yasal düzenleme Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI Sıra:11 nolu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği[88] ile yapılmıştır.

GYO'lar, özünde, gayrimenkullere ve gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası

[88] Resmi Gazete 08.11.1998/23517

kurumlarıdır. Bu kurumlar en az %49 oranında halka açık olmak zorunda olup, bunların emlakçılık, danışmanlık ve inşaat işleri ile uğraşmaları yasaklanmıştır.

GYO'ların SPK kaydına alınabilmesi için Anonim Şirket şeklinde kurulmuş olması ve başlangıç sermayesinin en az 20.000.000.-TL olması gerekmektedir.

Sermaye piyasası Kurulunca kayda alınan 18 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bulunmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Türkiye'de kurulu fonların(GYO'lar dahil) Toplam Değerleri ve Portföy Değerleri karşılaştırmalı olarak verilmiştir.[89]

Tablo 28: Türkiye'deki Yatırım Fonlarının ve GYO'ların Değerleri

Fon Tipi	Toplam Değeri (TL)	Portföy Değeri (TL)
YATIRIM FONLARI	28.503.917.721,36	28.444.272.182,36
EMEKLİLİK YATIRIM FONLARI	18.262.525.658,37	18.255.986.489,39
YATIRIM ORTAKLIKLARI	2.543.286.513,95	1.010.647.280,19
1-Gayri Menkul Y.O.	1.831.319.018,49	297.306.912,83
2-Menkul Kıymet Y.O.	711.967.495,46	713.340.367,36

5.6.4.Konut Yapı Kooperatifleri:

Konut Yapı Kooperatifleri 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'na göre kurulmaktadırlar.Özellikle 1982 yılından sonra Ülkemizde yeterli sermaye birikimi ve finansman kuruluşlarının altyapısı olmadığından,düzenli konut yapımını teşvik amacıyla kooperatifçilik TOKİ vasıtasıyla kredi yolu ile desteklenmiştir.Ancak günümüzde Mortage olarak; Sermaye Piyasası Kanununda yapılan düzenlemeler ve inşaat sektöründeki sermaye birikimi nedeni ile konut yapımındaki finansman sorununun aşılmış olması, bunun socucunda Kooperatiflere tanınan vergi avantajları kaldırıldığından Konut Yapı Kooperatifçiliğinin uygulama alanı kalmamıştır.Bu nedenle yeni kurulan Konut Yapı Kooperatifi yok denilecek kadar azdır.

[89] Sermaye Piyasası Kurulu, www.spk.gov.tr.Erişim tarihi.28.08.2012

5.7.TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIMLARINA DEVLET TARAFINDAN SAĞLANAN DESTEKLER:

Türkiye'de gayrimenkul yatırımları devlete ait çeşitli kamu kurum ve kuruluşları tarafından değişik isimler altında desteklenmektedir.Çalışmamızda bireysel destekler yerine toplumun tüm kesimlerini ilgilendiren desteklere aşağıda yer verilmiştir.

5.7.1.GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN İSTİSNA

GYO'lar Kurumlar Vergisi uygulaması açısından Kurumlar Vergisine tabidir.Ancak 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5/d-4 ncü maddesi gereğince Gayrimenkul Yatırım Fonları ve ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.Söz konusu kazançlar için dağıtılsın veya dağıtılmasın GVK' nun 94/6.a-i maddesi gereğince stopaj oranı (0) olarak belirlenerek; GYO'ların sermayesine katılan yatırımcılara vergi avantajı sağlanmıştır.

5.7.2. YATIRIMLARDA DEVLET YARDIMLARI

Kalkınma planları ve yıllık programlarda öngörülen hedefler doğrultusunda tasarrufların katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirilmesine, üretim ve istihdamın artırılmasına, uluslararası rekabet gücünü artıracak ve araştırma-geliştirme içeriği yüksek bölgesel ve büyük ölçekli yatırımlar ile stratejik yatırımların özendirilmesine, uluslararası doğrudan yatırımların artırılmasına, bölgesel gelişmişlik farklılıklarının azaltılmasına, kümelenme ve çevre korumaya yönelik yatırımlar ile araştırma ve geliştirme faaliyetleri devlet tarafından teşvik edilmektedir.Söz konusu teşvik uygulaması hükümet politikalarına ve bütçe imkanlarına gore değiştirilebilmektedir.2012 itibarıyle 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı [90] ile belirlenen teşvik sistemi uygulanmaktadır.Aşağıdaki tabloda söz konusu teşvik sistemi ile yatırımcılara sağlanan destekler gösterilmiştir.

[90]Resmi Gazete-19 Haziran 2012/28328

Tablo 29:Teşvik Sistemi ve Bileşenlerini Gösterir Tablo:

TEŞVİK SİSTEMİ			
Genel Teşvik Uygulamları	Bölgesel Teşvik Uygulamaları	Büyük Ölçekli Yatırımların Teşviki	Stratejik Yatırımların Teşviki
KDV İstisnası	KDV İstisnası	KDV İstisnası	KDV İstisnası
Gümrük Vergisi Muafiyeti	Gümrük Vergisi Muafiyeti	Gümrük Vergisi Muafiyeti	Gümrük Vergisi Muafiyeti
	Vergi İndirimi	Vergi İndirimi	Vergi İndirimi
	Sigorta Pirimi İşveren Hissesi desteği	Sigorta Pirimi İşveren Hissesi desteği	Sigorta Pirimi İşveren Hissesi desteği
	Yatırım Yeri Tahsisi	Yatırım Yeri Tahsisi	Yatırım Yeri Tahsisi
	Faiz Desteği		Faiz Desteği
			KDV İadesi

Yatırımcıların çoğunluğunu ilgilendiren bölgesel teşvik uygulamalarında yatırımı teşvik amacıyla verilen devlet yardımları bölgeler itibariyle aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.KDV istisnası ve Gümrük muafiyetinden her türlü yatırım yararlandığından tabloya alınmamıştır.

Tablo 30:Teşvik Unsurları İle Yatırımcılara Sağlanan Destekler

Bölgeler/Destek Unsurları(Bin TL)	1.BÖLGE	2.BÖLGE	3.BÖLGE	4.BÖLGE	5.BÖLGE	6.BÖLGE
VERGİ İNDİRİMİ	Yatırıman Katkı Oranı %					
*OSB Dışı	15	20	25	30	40	50
*OSB İçi	20	25	30	40	50	55
	Vergi İndirimi Oranı %					
*OSB Dışı	50	55	60	70	80	90
*OSB İçi	55	60	65	75	85	95
	Kurumlar Vergisi Oranı %					
*OSB Dışı	10	9	8	6	4	2
*OSB İçi	9	8	7	5	3	1
SİGORTA PİRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ						
Yatırıman Katkı Oranı %	10	15	20	25	35	50
Süresi*OSB Dışı	2 Yıl	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl
Süresi*OSB İçi	3 Yıl	5 Yıl	6 Yıl	7 Yıl	10 Yıl	12 Yıl
FAİZ DESTEĞİ	YOK	YOK	VAR	VAR	VAR	VAR
Üst Limiti			500.000.-TL	600.000.-TL	700.000.-TL	900.000.-TL
TL Kredilerinde Oran			3%	4%	5%	7%
Döviz Kredisi Oran			1%	1%	2%	2%
GELİR VERGİSİ STOPAJI DESTEĞİ	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	10 YIL
Destek Limiti						Sınırsız
SİGORTA PİRİMİ İŞÇİ HİSSESİ DESTEĞİ*	YOK	YOK	YOK	YOK	YOK	10 YIL
Destek Limiti						Sınırsız

*6 ncı bögedeki sigorta işçi hissesi desteğinden bakanlıkça uygun görülmesi halinde yararlanılır.

2013 yılı sonuna kadar başlanacak 2.000.000.-TL lik bölgesel teşvik uygulamalarından yararlanacak bir yatırım için devlet tarafından verilen teşvik tutarı tarafımızca

hesaplanarak bölgeler itibarıyle aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.KDV İstisnası, Gümrük Muafiyeti ve Yatırm Yeri Tahsisinden tüm yatırımcılar yararlanamadığı için hesaplama yapılırken dikkate alınmamıştır.Yatırımcılar ayrıca bu desteklerden de yararlanabilecektir.

Tablo 31:Örnek Teşvik Uygulaması:

Bölgeler/Destek Unsurları(TL)	1.BÖLGE	2.BÖLGE	3.BÖLGE	4.BÖLGE	5.BÖLGE	6.BÖLGE
1-YATIRIM TUTARI	2.000.000					
2-VERGİ İNDİRİMİ						
2/A-OSB Dışı	300.000	400.000	500.000	600.000	800.000	1.000.000
2/B-OSB İçi	400.000	500.000	600.000	800.000	1.000.000	1.100.000
3-SİGORTA PİRİMİ İŞVEREN HİSSESİ DESTEĞİ	200.000	300.000	400.000	500.000	700.000	1.000.000
4-FAİZ DESTEĞİ			105.000	140.000	175.000	240.000
5-GELİR VERGİSİ STOPAJI DESTEĞİ						599.760
6-SİGORTA PİRİMİ İŞÇİ HİSSESİ DESTEĞİ						658.560
DESTEK TOPLAMI						
7-OSB DIŞI	500.000	700.000	1.005.000	1.240.000	1.675.000	3.498.320
8-OSB İÇİ	600.000	800.000	1.105.000	1.440.000	1.875.000	3.598.320
DESTEK TUTARININ YATIRIM TUTARINA ORANI						
9-OSB DIŞI (7:1)	% 25,00	% 35,00	% 50,25	% 62,00	% 83,75	% 174,91
10-OSB İÇİ (8:1)	% 30,00	% 40,00	% 55,25	% 72,00	% 93,75	% 179,91

5.7.3.TARIMSAL YATIRIMLARDA FAİZ DESTEĞİ:

Ülkemizde uzun yıllardır çiftçilere kullandırılan tarımsal kredilerin faizinin bir kısmı; hükümet politikalarına göre Hazine tarafından karşılanmaktadır.T.C.Ziraat Bankası A.Ş. ve Tarım Kredi Kooperatiflerince Tarımsal Üretime Dair Düşük Faizli Yatırım ve İşletme Kredisi Kullandırılmasına İlişkin Kararda[91]bankaca uygulanmakta olan tarımsal kredi cari faiz oranlarından, kredi konuları itibarıyle aşağıdaki tabloda belirtilen oranlarda indirim yapılacağı ve bankanın cari faiz oranı ile indirimli faiz oranı arasındaki gelir kaybının Hazine Müşteşarlığının ilgili yıl bütçelerine bu amaçla konulacak ödenekten karşılanacağı belirtilmiştir.

Tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere gayrimenkul olarak değerlendirilen arazi üzerinde yapılan tarımsal yapılara üretim konusu ile ilgili bölümdeki faiz desteği verildiği gibi, arazi alımı için ödenecek kredi faizlerine dahi indirim uygulanmaktadır.

[91] Resmi Gazete 16.02.2013/4271

Tablo 32:Tarımsal Kredi Faizleri İndirim Oranları ve Üst Limitleri:

KREDİ KONULARI	İNDİRİM ORANI		KREDİ ÜST LİMİTİ (TL)
	Yatırım Dönemi	İşletme Dönemi	
HAYVANSAL ÜRETİM KONULARI			
Damızlık süt sığırı yetiştiriciliği			20.000.00
750.000 TL'ye	100	50	
750.001 –	75	50	
5.000.001 -	50	25	
Yaygın hayvansal üretim			500
50.000 TL'ye	50	50	
50.001-500.000	25	25	
Damızlık etçi sığır	100	100	7.500.000
Damızlık düve yetiştiriciliği	100	100	7.500.000
Büyükbaş hayvan yetiştiriciliği	50	25	3.000.000
Büyükbaş hayvan besiciliği	50	50	3.000.000
Küçükbaş hayvan yetiştiriciliği	100	100	5.000.000
Küçükbaş hayvan besiciliği	100	50	1.500.000
Arıcılık	50	50	1.500.000
Kanatlı sektörü	50	25	3.000.000
Kanatlı sektörü damızlık	100	100	7.500.000
Su ürünleri yetiştiriciliği	100	50	5.000.000
Su ürünleri avcılığı	50	25	1.500.000
BİTKİSEL ÜRETİM			
Kontrollü örtüaltı tarımı			10.000.00
750.000 TL'ye	50	50	
750.001 -5.000.000	50	25	
5.000.001 –	25	25	
Yaygın bitkisel üretim			500
50.000 TL'ye	50	50	
50.001 -500.000	25	25	
Çok yıllık yem bitkisi üretimi	100	75	1.500.000
Yurt içi sertifikalı tohum, fide,	100	100	10.000.00
Yurt içi sertifikalı tohum, fide	50	50	1.000.000
Yurt içi sertifikalı fidan	50	50	5.000.000
İyi tarım/organik tarım	50	50	5.000.000
MUHTELİF KONULAR			
Tarımsal mekanizasyon	50	50	1.500.000
Modern basınçlı sulama	100	100	1.500.000
Arazi alımı	25	25	500
Diğer üretim konuları	25	25	500

5.7.4.KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE FAİZ DESTEĞİ VE KİRA YARDIMI:

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 çevreleri oluşturmak üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenileme amacıyla yapılacak iş ve işlemler; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun[92] ile düzenlenmiştir.

Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere aşağıda belirtilrn oranlarda faiz desteği verilebilir.

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı	Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (yıl)
Güçlendirme Kredisi	%4	2	10
Konut Yapım Kredisi	%4	2	10
İşyeri Yapım Kredisi	%3	2	7

[92] Resmi Gazete 31.05.2013-28309

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılar ile uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması hâlinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması hâlinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir.

Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını, yardım süresi ise, 18 ayı geçemez.

Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.

6.TÜRK VERGİ SİSTEMİ VEGAYRİMENKUL ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER

6.1.GELİR VE KAZANÇ ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER:

6.1.1.GELİR VERGİSİ:

Gelir Vergisi 1950 yılından günümüze kadar Genel Bütçe gelirlerinde önemli bir yer tutmuştur.Son dönemlerde özellikle Katma Değer Vergisi ve Özel Tüketim Vergisi gibi vergilerin bütçe gelirleri içerisindeki payı gelir üzerinden alınan vergilere göre artmıştır.Ancak Gelir Vergisi halen toplumumuzun büyük bir çoğunluğunu kapsadığından vergi sistemimizde önemli bir yere sahiptir.

Gelir Vergisi;**Gerçek Kişi**lerin elde ettiği gelirlerden alınmaktadır.

Gelir Vergisi Kanununun 1 nci maddesi gereğince; "*Gerçek kişilerin gelirleri gelir vergisine tâbidir. Gelir bir gerçek kişinin bir takvim yılı içinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarıdır.*

Kanunun 2 nci maddesine göre; Gelir Vergisinin konusuna giren kazanç ve iratlar aşağıda sayılmıştır.

1. Ticarî kazançlar,
2. Ziraî kazançlar,
3. Ücretler,
4. Serbest meslek kazançları,
5. Gayrimenkul sermaye iratları,
6. Menkul sermaye iratları,
7. Diğer kazanç ve iratlar.

Kanunda aksine hüküm olmadıkça, yukarıda yazılı kazanç ve iratlar gelirin tespitinde gerçek ve safi miktarları ile nazara alınır."

Gelir Vergisi Kanunu ile; gerçek kişilerin kanunda kabul edilen giderler düşüldükten sonra kalan, safi gelirlerinin vergilendirilmesi amaçlanmıştır.

Aşağıdaki bölümde gelir unsurları tek tek açıklanmadan önce, Gelir Vergisinde erken ödeme sistemi olan ve gelir vergisi tahsilatında önemli yere sahip Gelir Vergisi Tevkifatı hakkında bilgi verilmesi yararlı olacaktır.

6.1.1.1.Gelir Vergisi Tevkifatı:

GVK'nun 94 ncü maddesinde "*Kamu idare ve müesseseleri, iktisadi kamu müesseseleri, sair kurumlar, ticaret şirketleri, iş ortaklıkları, dernekler, vakıflar, dernek ve vakıfların iktisadi işletmeleri, kooperatifler, yatırım fonu yönetenler, gerçek gelirlerini beyan etmeye mecbur olan ticaret ve serbest meslek erbabı, zirai kazançlarını bilanço veya zırai işletme hesabı esasına göre tespit eden çiftçiler kanunda sayılan ödemeleri (avans olarak ödenenler dahil) nakden veya hesaben yaptıkları sırada, istihkak sahiplerinin gelir vergilerine mahsuben tevkifat yapmaya mecburdurlar.*" Düzenlemesine yer verilmiştir.

GVK'nun 94 ncü maddesi ile bazı gelir türlerinin vergisinin ödemenin yapıldığı sırada kaynakta tevkif suretiyle vergilendirilmesi amaçlanmıştır.Söz konusu madde gereğince yapılan tevkifat bazen nihai vergilendirme yolu olarak benimsenmiş iken, bazen de tevkif yolu ile kesilen tutarların yıllık beyannamede bildirilen gelir üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmesine imkan sağlanmıştır.

6.1.1.2.Ticari Kazanç:

Gelir Vergisi Kanununun 37 nci maddesine göre; **"** *Her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançlar ticari kazançtır."*

Kanunun uygulanmasında hangi faaliyetlerden elde edilen kazançların ticari kazanç sayılacağı 37 nci maddede sayılmıştır.

Ticari Kazançları diğer kazanç türlerinden ayıran en temel özellikler;

1-Genellikle sermayeye dayalı olması,

2-Faaliyetlerde devamlılık bulunması.(Gelir elde edilen faaliyetlerin bir takvim yılında birden fazla tekrar edilmesi halinde faaliyetin devamlı olarak yapıldığı kabul edilir.)

Burada Gayrimenkul sektörünü ilgilendiren husus, gayrimenkul alım, satım inşa işleri ile devamlı olarak uğraşılması ve satın alınan veya trampa suretiyle elde edilen arazinin iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içinde parsellenerek satılmasından elde edilen kazancın ticari kazanç olarak dikkate alınmasıdır.

Veraset yoluyla veya ivazsız bir şekilde iktisap edilen taşınmazların parsellenerek satışı gelir vergisinin konusuna girmemektedir.Veraset yoluyla veya ivazsız bir şekilde iktisap edilen taşınmaz mallar Veraset ve İntikal Vergisinin konusuna girdiğinden gelir vergisinin konusunun dışında bırakılmıştır.

Ayrıca ticari kazanç elde eden ticaret ve sanat erbabı; Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre defter tutmak, işe başlama bırakma ve işle ilgili değişiklikleri vergi dairesine bildirmek zorundadır.

Gelir Vergisi Kanunumuza göre ticari kazançlarda elde etme; tahakkuk esasına bağlanmış olup, ticari kazanç elde eden mükellefler ikiye ayrılmaktadır.[93]

1-Esnaf Muaflığından yararlanan ve gelir vergisine tabi olmayanlar.

2-Esnaf muaflığından yararlanmayan ve gelir vergisine tabi olanlar,

Gelir Vergisine tabi ticaret ve sanat erbabı kazançlarının tesbiti bakımından iki gruba ayrılırlar.

-Kazaçları basit usulde tesbit edilen ticari kazanç sahipleri,

-Kazançları gerçek usulde tesbit edilen ticari kazanç sahipleri,

Basit Usul yönteminden yararlanan mükellefleri, gerçek usulde ticari kazancı tesbit edilen mükelleflerden ayıran en belirgin özellik defter tutma mecburiyetlerinin bulunmaması ve satışlarının katma değer vergisine tabi olmamasıdır.

[93] Maliye Hesap Uzmanları Derneği; Beyanname Düzenleme Klavuzu Sh..5 - 2011

6.1.1.2.1.Birden Fazla Takvim Yılına Sirayet Eden İnşaat ve Onarım İşlerinde Vergilendirme:

GVK'nun 41-44. maddelerinde konu ile ilgili özel düzenlemelere yer verilmiştir.

GVK'nun 41 nci maddesinde *"Birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat (dekapaj işleri de inşaat işi sayılır) ve onarma işlerinde kar veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak, mezkûr yıl beyannamesinde gösterilir.*

Mükellefler bu madde kapsamına giren hallerde her inşaat ve onarım işinin hasılat ve giderlerini, ayrı bir defterde veya tutmakta oldukları defterlerin ayrı sayfalarında göstermeye ve düzenleyecekleri beyannameleri işlerin ***ikmal edildiği takvim yılını takip eden yılın*** *Mart ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar vermeye mecburdurlar"* düzenlemesine yer verilmiştir.

Bu düzenleme ile; birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarım işlerinde takvim yılı esas olan bir vergilendirme dönemindeki kazancın tesbitinin güç olması, bu tür işlerde kar/zarar durumunun iş bittikten sonra tesbit edilebilmesi nedeniyle, bu tür faaliyetlerden elde edilen hasılatın işin bittiği yıl vergilendirilmesi amaçlanmış, ancak bu süre zarfında da ileride hesaplanacak gelir vergisine mahsup edilmek üzere elde edilen hasılattan bir miktar kesinti yapılması hüküm altına alınmıştır.

6.1.1.3.Zirai Kazanç:

Gelir Vergisi Kanunun 52 nci maddesinde;

"Zirai faaliyetten doğan kazanç zirai kazançtır.

Zirai faaliyeti arazide, deniz, göl ve nehirlerde, ekim, dikim, bakım, üretme, yetiştirme ve ıslah yollariyle veyahut doğrudan doğruya tabiattan istifade etmek suretiyle nebat, orman, hayvan, balık ve bunların mahsullerinin istihsalini, avlanmasını, avcıları ve yetiştiricileri tarafından muhafazasını, taşınmasını, satılmasını veya bu mahsullerden sair bir şekilde faydalanılmasını ifade eder.

Yukarıda yazılı faaliyetlerin içinde yapıldığı işletmelere zirai işletme, bu işletmeleri işleten gerçek kişilere (adi şirketler dahil), vergiye tabi olsun veya

olmasınlar, çiftçi ve bu faaliyetler neticesinde istihsal olunan maddelere de mahsul denir.

Kollektif şirketlerle adi veya eshamlı komandit şirketler zirai faaliyetle iştigal etseler dahi çiftçi sayılmazlar. Zirai faaliyetle iştigal eden kollektif şirketlerin ortakları ile komandit şirketlerin komandite ortaklarının şirket karından aldıkları paylar şahsi ticari kazanç hükmündedir." Düzenlemesine yer verilmiştir.

Gayrimenkul olarak sayılan arazide yapılan; ekim, dikim, bakım veya arazi üzerinde bulunan tabiat varlıklarından istifade etmek sureti ile elde edilen gelirler, zirai kazancın konusuna girer.

Zirai Kazançların vergilendirilmesinde tevkifat usulü benimsenmiş olmakla birlikte Kanunun 54 ncü maddesinde belirtilen işletme büyüklüğü ölçülerini aşan çiftçiler ile bir biçerdövere veya bu mahiyetteki bir motorlu araca veya 10 yaşına kadar ikiden fazla traktöre sahip olan çiftçilerin kazançları gerçek usulde tesbit edilerek vergilendirilir.[94]

6.1.1.4.Ücretler

GVK'nun 61 nci maddesine göre **Ücret;** işverene tabi, belirli bir işyerine bağlı olarak çalışanlara hizmet karşılığı verilen para ve ayınlar ile sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaatlerdir.

Ücretin ödenek, tazminat, kasa tazminatı (Mali sorumluluk tazminatı), tahsisat, zam, avans, aidat, huzur hakkı, prim, ikramiye, gider karşılığı veya başka adlar altında ödenmiş olması veya bir ortaklık münasebeti niteliğinde olmamak şartı ile kazancın belli bir yüzdesi şeklinde tayin edilmiş bulunması onun mahiyetini değiştirmez.

GVK'nun uygulanmasında, aşağıda yazılı ödemeler de ücret sayılır.

1. 23 üncü maddenin 11 numaralı bendine göre istisna dışında kalan emeklilik, maluliyet, dul ve yetim aylıkları;

2. Evvelce yapılmış veya gelecekte yapılacak hizmetler karşılığında verilen para ve ayınlarla sağlanan diğer menfaatler;

[94] GVK.Md.53

3. Türkiye Büyük Millet Meclisi, İl genel meclisi ve belediye meclisi üyeleri ile özel kanunlarına veya idari kararlara göre kurulan daimi veya geçici bütün komisyonların üyelerine ve yukarıda sayılanlara benzeyen diğer kimselere bu sıfatları dolayısiyle ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatler;

4. Yönetim ve denetim kurulları başkanı ve üyeleriyle tasfiye memurlarına bu sıfatları dolayısiyle ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatler;

5.Bilirkişilere, resmi arabuluculara, eksperlere, spor hakemlerine ve her türlü yarışma jürisi üyelerine ödenen veya sağlanan para, ayın ve menfaatler;

6. Sporculara transfer ücreti veya sair adlarla yapılan ödemeler ve sağlanan menfaatler.

6.1.1.5.Gayrimenkul Sermaye İradı:

GVK'nun 70 nci maddesinde sayılan mal ve hakların sahipleri, mutasarrıfları, zilyedleri, irtifak ve intifa hakkı sahipleri veya kiracıları tarafından kiraya verilmesinden elde edilen iratlar gayrimenkul sermaye iradıdır:

Söz konusu mallar ve haklar, ticari veya zirai bir işletmeye dahil bulunduğu takdirde bunların iratları ticari veya zirai kazancın tespitine müteallik hükümlere göre hesaplanır.

Tüccarlara ait olsa dahi, işletmeye dahil bulunmayan gayrimenkullerle, haklar hakkında bu bölümdeki hükümler uygulanır.

Gayrimenkul sermaye iradında safi irat; gayrisafi hasılattan iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler indirildikten sonra kalan müspet farktır.

Gayrimenkul sermaye iratlarında, gayrisafi hasılat; 70 inci maddede yazılı mal ve hakların kiraya verilmesinden bir takvim yılı içinde, o yıla veya geçmiş yıllara ait olarak nakten veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarıdır.

Ayın olarak tahsil edilen kiralar, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre emsal bedeli ile paraya çevrilir.

Gelecek yıllara ait olup peşin tahsil olunan kiralar, ilgili bulundukları yılların hasılatı sayılır. Şu kadar ki, ölüm ve memleketi terk, hallerinde mükellefiyetin kalktığı

tarihi takibeden zamanlara ait olmak üzere peşin tahsil olunan kiralar, mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatı addolunur.

6.1.1.6.Menkul Sermaye İradı:

Gelir Vergisi Kanununun 75 nci maddesinde menkul sermaye iratlarının tarifi yapılarak, hangi kazançların menkul sermaye iradı sayılacağı açıklanmıştır.Söz konusu düzenlemeye göre; "Sahibinin ticari, zirai veya mesleki faaliyeti dışında nakdi sermaye veya para ile temsil edilen değerlerden müteşekkil sermaye dolayısıyla elde ettiği kar payı, faiz, kira ve benzeri iratlar menkul sermaye iradıdır."

Söz konusu iratlar, bunları sağlayan sermaye sahibinin ticari faaliyetine bağlı bulunduğu takdirde, ticari kazancın tespitinde nazara alınır.

6.1.1.7.Gelire Giren Diğer kazanç ve İratlar:

Aşağıda yazılı olup; önceki bölümlerin dışında kalan kazanç ve iratlar bu bölüm-deki hükümlere göre vergiye tâbi gelire dahildir : [95]

1. Değer artışı kazançları,

2. Arızî kazançlar.

6.1.1.7.1.Değer artışı kazançları:[96]

Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.

1. İvazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar.

2. 70 inci maddenin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde yazılı hakların (ihtira beratları hariç) elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

3. Telif haklarının ve ihtira beratlarının müellifleri, mucitleri ve bunların kanunî mirasçıları dışında kalan kimseler tarafından elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

[95] GVK Md.80
[96] GVK Mükerrer Madde 80

4. Ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

5. Faaliyeti durdurulan bir işletmenin kısmen veya tamamen elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

6. İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) 70 inci maddenin birinci fıkrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dahil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar (Kooperatiflerin ortaklarına bu sıfatları dolayısıyla tahsis ettikleri gayrimenkulleri tahsis tarihinde ortak tarafından satın alınmış sayılır.).

Bu maddede geçen "elden çıkarma" deyimi, yukarıda yazılı mal ve hakların satılması, bir ivaz karşılığında devir ve temliki, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine sermaye olarak konulmasını ifade eder.

Bir takvim yılında elde edilen değer artışı kazancının, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlananlar hariç, **(8.800 TL)** [97]Türk Lirası gelir vergisinden müstesnadır.

Faaliyetine devam eden ticarî bir işletmenin kısmen veya tamamen satılmasından veya ticarî işletmeye dahil amortismana tâbi iktisadî kıymetlerle birinci fıkrada yazılı hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar, ticarî kazanç sayılır ve bunlara ticarî kazanç hakkındaki hükümler uygulanır.

6.1.1.7.2.Arızi kazançlar:[98]

GVK'nun 82 nci maddesine göre, vergiye tâbi arızi kazançlar şunlardır :

1. Arızi olarak ticarî muamelelerin icrasından veya bu nitelikteki muamelelere tavassuttan elde edilen kazançlar.

2. Ticarî veya ziraî bir işletmenin faaliyeti ile serbest meslek faaliyetinin durdurulması veya terk edilmesi, henüz başlamamış olan böyle bir faaliyete hiç girişilmemesi, ihale, artırma ve eksiltmelere iştirak edilmemesi karşılığında elde edilen hâsılat.

[97] 2012 Yılı için geçerlidir.280 No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği (RG.26.12.2011/28154)
[98] Md.82

3. Gayrimenkullerin tahliyesi veya kiracılık hakkının devri karşılığında alınan tazminatlar ile peştemallıklar (kiracıya ait tesisat ve malların tahliye ve devri sırasında kiralayan veya yeni kiracıya devrinde doğan kazançlar dahil).

4. Arızi olarak yapılan serbest meslek faaliyetleri dolayısıyla tahsil edilen hasılat

5. Gerçek usulde vergiye tâbi mükelleflerin terk ettikleri işleri ile ilgili olarak sonradan elde ettikleri kazançlar (zarar yazılan değersiz alacaklarla, karşılık ayrılan şüpheli alacakların tahsili dahil).

6. Dar mükellefiyete tâbi olanların 45 inci maddede yazılı işleri arızi olarak yapmalarından elde ettikleri kazançlar.

Bir takvim yılında (1), (2), (3) ve (4) numaralı bentlerde yazılı olan kazançlar (henüz başlamamış olan ticarî, ziraî veya meslekî bir faaliyete hiç girişilmemesi ile ihale, artırma ve eksiltmelere iştirak edilmemesi karşılığında elde edilen kazançlar hariç) toplamının yirmi milyar **(20.000 TL)**[99]liralık kısmı gelir vergisinden müstesnadır.

Bu maddede geçen "hâsılat" deyimi alınan para ve ayınlarla diğer suretlerle elde edilen ve para ile temsil edilebilen menfaatleri ifade eder.

6.1.2.KURUMLAR VERGİSİ:

Kurumlar vergisine konu kazanç, gelir vergisinin konusuna giren yedi gelir unsurundan oluşur.Ancak bu gelir unsurları, Gelir Vergisi Kanununda yer aldığı gibi ayrı ayrı kazanç ve irat olarak adlandırılmamakta, tamamı "kurum kazancı" olarak adlandırılarak ticari kazanç hükümlerine göre tespit edilen kurum kazancı kurumlar vergisine tabi tutulmaktadır.[100]

Kurumlar Vergisi Kanununun 1 nci maddesinde Kurumlar vergisi mükellefleri,

1-Sermaye Şirketleri,
2-Kooperatifler,
3-İktisadi Kamu Kuruluşları,
4-Dernek ve Vakıflara ait iktisadi işletmeler,

[99] 2012 yılı için geçerlidir.280 No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği (RG.26.12.2011/28154)
[100] Maliye Hesap Uzmanları Derneği,Beyanname Düzenleme Klavuzu Kurumlar Vergisi Kanunu(2.Cilt) Sy.3 2013

5-İş Ortaklıkları

olarak sayılmıştır. Kurumlar Vergisi; yukarıda sayılan ve yukarıda sayılmamakla birlikte Kurumlar Vergisi uygulamasında yukarıda belirtilenlerin içerisinde olduğu belirtilen kurumların kazançları üzerinden alınır.

Kurumlar Vergisi mükellefleri aşağıdaki bölümde açıklanmıştır.

6.1.2.1.Kurumlar Vergisi Mükellefleri:

6.1.2.1.1.Sermaye Şirketleri:

Anonim Şirket:

Anonim şirket, sermayesi belirli ve paylara bölünmüş olan, borçlarından dolayı yalnız malvarlığıyla sorumlu bulunan şirkettir. Pay sahipleri, sadece taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile ve şirkete karşı sorumludur.[101]

Anonim şirketlerinin kurulabilmesi için pay sahibi olan bir veya daha fazla kurucunun varlığı şarttır.[102]

Anonim şirketin, esas sözleşmeyle atanmış veya genel kurul tarafından seçilmiş bir veya daha fazla kişiden oluşan bir yönetim kurulu bulunur.[103]

Limited Şirket:

Limited şirket, bir veya daha çok gerçek veya tüzel kişi tarafından bir ticaret ünvanı altında kurulur; esas sermayesi belirli olup, bu sermaye esas sermaye paylarından oluşur.

Ortaklar şirket borçlarından sorumlu olmayıp, sadece taahhüt ettikleri esas sermaye paylarını ödemekle ve şirket sözleşmesinde öngörülen ek ödeme ve yan edim yükümlülüklerini yerine getirmekle yükümlüdürler.

Limited şirket, kanunen yasak olmayan her türlü ekonomik amaç ve konu için kurulabilir.[104]

---

[101] 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Md.329 (Resmi Gazete-14.02.2012/27846)
[102] 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Md.338
[103] 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Md.359

Ortakların sayısı elliyi aşamaz.[105]

Komandit Şirket:

Ticari bir işletmeyi bir ticaret unvanı altında işletmek amacıyla kurulan, şirket alacaklılarına karşı ortaklardan bir veya birkaçının sorumluluğu sınırlandırılmamış ve diğer ortak veya ortakların sorumluluğu belirli bir sermaye ile sınırlandırılmış olan şirket komandit şirkettir.

Sorumluluğu sınırlı olmayan ortaklara komandite, sorumluluğu sınırlı olanlara komanditer denir.

Komandite ortakların gerçek kişi olmaları gerekir. Tüzel kişiler ancak komanditer ortak olabilirler.[106]Şirketin komandit olup olmadığı sözleşme hükümlerine göre belirlenir. Ortaklar tarafından şirkete verilen ad ve nitelik o şirketin türünün belirlenmesinde yalnız başına yeterli olmaz.

Bir şirketin komandit olduğu açıkça saptanamıyorsa o şirket kollektif sayılır.[107]

Sermaye Piyasası Kurulunun Düzenleme ve Denetimine Tabi Fonlar:

KVK'nun 2/1 nci maddesinde; Sermaye Piyasası Kurulunun Düzenleme ve Denetimine Tabi Fonlar ile bu fonlara benzer yabancı fonların; kurumlar vergisi uygulamasında sermaye şirketi sayılacağı belirtilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi başlıca fonlar aşağıda gösterilmiştir.[108]

Yatırım Fonu: Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca tasarruf sahiplerinden toplanan paralarla, tasarruf sahipleri hesabına riskin dağıtılması ilkesi ve inançlı mülkiyet esaslarına göre Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen varlıklardan oluşan portföy veya portföyleri yönetmek amacıyla kurulan mal varlığına yatırım fonu denir.

---

[104] 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Md.573
[105] 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Md.574
[106] 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Md.304
[107] 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Md.306
[108] Beyanname Düzenleme Klavuzu 2011 Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayını 2011

Fonlar; bankalar, aracı kurumlar, sigorta şirketleri ve kanunlarında engel bulunmayan emekli ve yardım sandıkları tarafından Sermaye Piyasası Kurulunun izni ile kurulabilmektedir.

Yatırım fonları içtüzüklerinde belirtilmek şartı ile; tahvil ve bono fonu,hisse senedi fonu, sektör fonu, iştirak fonu, grup fonu, yabancı menkul kıymetler fonu,kıymetli maden fonu,altın fonu, karma fon, likit fon, değişken fon, endeks fon, özel fon, serbest yatırım fonu, borsa yatırım fonu,fon sepeti, garantili fon, koruma amaçlı fon olarak adlandırılmaktadır.Ayrıca girişim sermayesi yatırım fonları ve gayrimenkul yatırım fonları da Kurumlar Vergisi Kanunu uygulamasında fon olarak kabul edilecektir.[109]

Emeklilik Yatırım Fonları :4632 Sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu'nun 15 nci maddesine göre kurulan ve bireysel emeklilik sisteminde faaliyet göstermek üzere, anılan kanunla ihdas edilen emeklilik branşında ruhsat almış şirket olarak tanımlanan emeklilik şirketi tarafından , emeklilik sözleşmesi çerçevesinde alınan ve katılımcılar adına bireysel emeklilik hesaplarında izlenen katkıların, riskin dağı-tılması ve inançlı mülkiyet esaslarına göre işletilmesi amacıyla oluşturulan malvarlığıdır. Fon, yukarıda bahsedilen Kanunda yer alan amaçlar dışında kullanılamaz ve kurulamaz.

Konut Finansmanı Fonları:İhraç edilen ipoteğe dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, ipoteğe dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan mal varlığıdır.

Varlık Finansmanı Fonları: İhraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetler karşılığında toplanan paralarla, varlığa dayalı menkul kıymet sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

6.1.2.1.2.Kooperatifler:

KVK.nun 2/2 nci maddesinde; 1163 sayılı Kooperatifler Kanununa veya özel kanunlarına göre kurulan kooperatifler ile benzer nitelikteki yabancı kooperatiflerin kurumlar vergisi mükellefi sayılacağı belirtilmiştir.

[109] 1 Seri No.Lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği- Resmi Gazete (03/04/20007-26482)

6.1.2.1.3.İktisadi Kamu Kuruluşları:

İktisadi kamu kuruluşları kamu hukuku tüzel kişilerine bağlı iktisadi işletmeler-dir.Kamu hukuku tüzel kişileri, kamu idareleri ve kamu müesseseleri olmak üzere iki grupta toplanır.

Kamu idareleri; muayyen bir bölgede yaşayanların tamamı ile ilgili genel hizmetleri yapan, başta devlet olmak üzere, vilayet, il özel idaresi, belediye ve köylerden ibaret tüzel kişilerdir.

Kamu müesseseleri ise, belirli bir veya birden çok kamu hizmetini görmek üzere, genellikle özel bir kanunla kurulan devlete, il özel idarelerine, belediyelere ve köylere bağlı kuruluşlardır.

İktisadi kamu kuruluşları deyimi Kurumlar Vergisi Kanununda kullanılmış bir deyimdir.Bu deyimin anlamı geniş olup, kamu idare ve müesseselerine bağlı iktisadi işletmeleri kapsar.Bu nedenle; iktisadi kamu kuruluşları deyimi hem kamu iktisadi teşebbüslerini hemde iktisadi devlet teşekküllerini kapsamı içine alır.

233 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin[110] 2 nci maddesinde iktisadi devlet teşekkülü, kamu ikisadi kuruluşu, müessese, bağlı ortaklık, iştirak ve işletme aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Kamu İktisadi Teşebbüsü(KİT): İktisadi devlet teşekkülü ile kamu iktisadi kuruluşunun ortak adıdır.

İktisadi Devlet Teşekkülü(İDT): Sermayesinin tamamı devlete ait, iktisadi alanda ticari esaslara göre faaliyet göstermek üzere kurulan, kamu iktisadi teşebbüsüdür.

Kamu İktisadi Kuruluşu(KİK): Sermayesinin tamamı devlete ait olup tekel niteliğindeki mal ve hizmetleri kamu yararı gözeterek üretmek ve pazarlamak amacıyla kurulan ve gördüğü bu kamu hizmeti dolayısıyla ürettiği mal ve hizmetler imtiyaz sayılan kamu iktisadi, teşebbüsüdür.

[110] Resmi Gazete 18.06.1984/18435 Mükerrer)

Müessese; Sermayesinin tamamı bir iktisadi devlet teşekkülüne veya kamu iktisadi kuruluşuna ait olup, ona bağlı işletme veya işletmeler topluluğudur.

Bağlı ortaklık; Sermayesinin yüzde ellisinden fazlası iktisadi devlet teşekkülüne veya kamu iktisadi kuruluşuna ait olan işletme veya işletmeler topluluğundan oluşan anonim şirketlerdir.

İştirak; İktisadi devlet teşekküllerinin veya kamu iktisadi kuruluşlarının veya bağlı ortaklıklarının, sermayelerinin en az yüzde onbeşine, en çok yüzde ellisine sahip bulundukları anonim şirketlerdir.

İşletme; Müesseselerin ve bağlı ortaklıkların mal ve hizmet üreten fabrika ve diğer birimleridir.

İktisadi Devlet Teşekkülleri ve Kamu İktisadi Kuruluşları tüzel kişiliğe sahiptir.Bakanlar Kurulu Kararı ile kurulurlar.

Müesseselerin tüzel kişiliği vardır.Bağlı ortaklıklar ve iştirakler ise anonim şirket şeklinde kurulurlar.

6.1.2.1.4.Dernek ve Vakıflara Ait İktisadi İşletmeler:

Kurumlar Vergisi Kanununun 2/5 'nci maddesi uyarınca dernek ve vakıflara ait veya bağlı olup faaliyetleri devamlı bulunan sermaye şirketi ve kooperatifler dışında kalan ticari, sınai ve zirai işletmeler ile benzer nitelikteki yabancı işletmeler , dernek ve vakıfların iktisadi işletmesi olarak tanımlanmış ve Kurumlar Vergisi uygulamasında sendikaların dernek; cemaatlerin ise vakıf hükmünde olduğu belirtilmiştir.

5253 Sayılı Dernekler Kanununa göre **dernek**; kazanç paylaşımı dışında, kanunla yasaklanmamış belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere en az yedi gerçek veya tüzel kişinin bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları tüzel kişiliğe sahip kişi topluluklarıdır.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 101' nci maddesine göre **vakıf**; gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleri ile oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 3 ncü maddesinde vakıflar mazbut, mülhak, cemaat ve esnaf vakıfları ile yeni vakıflar olarak tanımlanmıştır.Anılan Kanuna göre;

Mazbut Vakıf:Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilecek ve temsil edilecek vakıflar ile mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilen vakıflardır.

Mülhak Vakıf: Mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin yürürlük tarihinden önce kurulmuş ve yönetimi vakfedenlerin soyundan gelenlere şart edilmiş vakıflardır.

5737 Sayılı Vakıflar Kanunu'nu 26 ncı maddesine göre vakıflar; amacını gerçekleştirmeye yardımcı olmak ve vakfa gelir temin etmek amacıyla, Vakıflar Genel Müdürlüğüne bilgi vermek şartıyla iktisadi işletme ve şirket kurabilir, kurulmuş şirketlere ortak olabilir.

2821 Sayılı Sendikalar Kanunu'nun 2 nci maddesi hükmüne göre sendika; işçilerin veya işverenlerin çalışma ilişkilerinde, ortak ekonomik ve sosyal hak ve menfaatlerini korumak ve geliştirmek için meydana getirdikleri tüzel kişiliğe sahip kuruluşlara denir.

Cemaat sözcüğünden, 24 Temmuz 1923 tarihli Lozan Anlaşması çerçevesinde varlıkları kabul edilmiş toplulukların anlaşılması gerekmektedir.

6.1.2.1.5.İş Ortaklıkları:

Kurumlar Vergisi Kanununun 2/7 nci maddesinde; sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, yabancı devletlere, yabancı kamu idare ve kuruluşlarına ait veya bağlı iktisadi kamu kuruluşları ile dernek ve vakıflara ait iktisadi işletmelerin kendi aralarında veya şahıs ortaklıkları yada gerçek kişilerle, belli bir işin birlikte yapılmasını ortaklaşa yüklenmek ve kazancını paylaşmak amacıyla kurdukları ortaklıklardan bu şekilde mükellefiyet tesis edilmesini talep edenler **iş ortaklığı** olarak tanımlanmıştır.

Bir ortaklığın iş ortaklığı olarak kurumlar vergisi mükellefi sayılabilmesi için

*Ortaklardan en az birisinin kurumlar vergisi mükellefi olması,

*Ortaklığın belli bir işi sonuçlandırmak üzere yazılı bir sözleşme ile kurulması,

*İş ortaklığı konusunun belli bir iş olması,

*Birlikte yapılacak olan işin belli bir süre içinde gerçekleştirilmesinin öngörülmesi,

*İş ortaklığı ile işveren arasında belli bir yüklenim sözleşmesinin olması,

*Tarafların, müştereken yüklenilen işin belli bir veya birden fazla bölümünden değil, tamamından işverene karşı sorumlu olmaları,

*İşin bitiminde kazancın paylaşılması,

*Birlikte yapılası öngörülen ve müştereken yüklenilen işin bitimi ve Vergi Usul kanununda belirtilen mükellefiyetle ilgili ödevlerin tamamının yerine getirilmesiyle mükellefiyetin sona ermesi, gerekmektedir.[111]

6.1.2.2.Kurumlar Vergisinden İstisna Kazançlar:

Kurumlar Vergisi Kanunun 5 nci maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilen kazanç ve iratlar sayılmıştır.

Aşağıdaki bölümde Kurumlar Vergisi kanununa göre istisna kapsamında bulunan kurum kazançlarından konumuz olan gayrimenkul sektörünü ilgilendiren istisnaların açıklaması yapılacaktır.

6.1.2.2.1.İştirak Kazançları İstisnası:

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5 nci maddesinin 1'nci fıkrasının (a) bendinde iştirak kazançları istisnası düzenlenmiştir.İlgili bent uyarınca;

"Kurumların;

1)Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun sermayesine katılmaları nedeniyle elde ettikleri kazançlar(Fonların katılma belgeleri ile yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç),

[111] 1 Seri No.lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği

2)Tam mükellefiyete tabi başka bir kurumun karına katılma imkanı veren kurucu senetleri ile diğer intifa senetlerinden elde ettikleri kar payları" kurumlar vergisinden müstesnadır.

Yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları, iştirak kazancı sayılmakla birlikte Kanun hükmü gereğince istisna tutulmuştur.Burada izleyen bölümlerde açıklanacağı üzere yatırım fonlarının ve yatırım ortaklıklarının kazançlarının tamamının kurumlar vergisinden istisna olması nedeni ile bu bölüme dahil edilmemiştir.

6.1.2.2.2.Türkiyede Kurulu Fonlar ile Yatırım Ortaklıklarının Kazançlarına İlişkin İstisna:

Kurumlar Vergisi Kanununun 5/1-d maddesi ile Türkiye'de kurulmuş olan;

*Menkul kıymetler yatırım fonları veya ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları,

*Portföyü Türkiye'de kurulu borsalarda işlem gören altın ve kıymetli madenlere dayalı yatırım fonları veya ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları,

*Girişim sermayesi yatırım fonları veya ortaklıklarının kazançları,

***Gayrimenkul Yatırım Fonları veya Ortaklıklarının Kazançları**

*Emeklilik yatırım fonlarının kazançları

*Konut finansmanı fonları ile varlık finansmanı fonlarının kazançları,

Kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

6.1.2.2.3.Taşınmazlar ve İştirak Hisseleri ile Kurucu Senetleri,İntifa Senetleri ve Rüçhan Hakları Satış Kazancı İstisnası:

KVK'nun 5/1-e maddesi uyarınca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu

senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların % 75 lik kısmı belirli şartlarla kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

6.1.2.2.3.1.İstisnadan Yararlanacak Olanlar;

İstisnadan yararlanmak ihtiyari olup; dar mükellefler dahil tüm mükellefler istisnadan yararlanabilecektir.

6.1.2.2.3.2.İstisna Uygulamasına Konu Olacak İktisadi Kıymetler:

1-Taşınmazlar; Türk Medeni Kanunu'nda "Taşınmaz" olarak tanımlanan ve esas niteliği bakımından bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan, dolayısı ile yerinde sabit olan mallardır.Bunlar Türk Medeni Kanunu'nun 704' ncü maddesinde Arazi,Tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilecek bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler olarak sayılmıştır.Elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazancın istisnaya konu olabilmesi için taşınmazın, kurum adına tapuya tescil edilmiş olması gerekmektedir.Bu nedenle ilgili kurum adına tapuya tescil edilmemiş bir binanın satışından doğan kazanca bu istisna uygulanmayacaktır.

2-İştirak Hisseleri, Kurucu Senetleri ve İntifa Senetleri; Kanunda yer alan "iştirak" hisseleri deyimi, menkul değerler pörtföyüne dahil hisse senetleri ile ortaklık paylarını ifade etmektedir.Bunlar;

-Anonim Şirketlerin hisse senetleri(SPK'na göre kurulan yatırım ortaklıkları hisse senetleri dahil)

-Limited şirketlere ait iştirak payları,

-Sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerin komanditer ortaklarına ait ortaklık payları,

-İş ortaklıklarına ait ortaklık payları,

-Kooperatiflere ait ortaklık payları, olarak sıralanabilir.

SPK'nun düzenleme ve denetimine tabi fonların katılma belgeleri ise iştirak hissesi olarak değerlendirilmeyecektir.

3-Rüçhan Hakları;Anonim şirketler ile eshamlı komandit şirketlerin sermaye artırımına gitmeleri durumunda , bu şirketlerin hisse senetlerini aktifinde bulunduran kurumlar, bedelli veya bedelsiz olarak yapılan bu sermaye artırımına katılabilecekleri gibi yeni hisse senedi rüçhan hakkı kuponlarını (öncelik alım hakkı) başkalarına da satabilmektedirler.Söz konusu rüçhan haklarının satışından elde edilen kazançların % 75'i istisnadan yararlanabilecektir.

6.1.2.2.3.3.İstisna Uygulamasına İlişkin Şartlar:

***İki Tam Yıl Süre Aktifte Bulundurma:**İstisna uygulamasına konu olacak taşınmazlar ve iştirak hisselerinin en az iki tam yıl (730 gün) kurumun aktifinde yer alması ve kurucu senetlerine, intifa senetlerine ve rüçhan hakkına konu hisse senetlerine en az iki tam yıl(730 gün) süre ile sahip olunması gerekmektedir.

***Satış Kazancına İstisna Uygulanması ve Kazancın Fon Hesabında Tutulması:** Taşınmazlar ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakkının satışında kazanç satış işlemi ile birlikte doğacağından, satış işlemi ister peşin, isterse vadeli olarak yapılmış olsun istisna, satışın yapıldığı dönemde uygulanacaktır.Bu nedenle istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde edilen kazancın istisnadan yararlanan kısmının, satışın yapıldığı hesap dönemin ilişkin kumlar vergisi beyannamesinin verileceği tarihe kadar özel bir fon hesabına alınması ve satışın yapıldığı yılı izleyen beşinci yılın sonuna kadar söz konusu fonda tutulması gerekmektedir.Fon hesabına alınan kazanç tutarının mükelleflerce sermayeye ilavesi mümkün bulunmaktadır.İstisna satış kazancının % 75 ine uygulandığından, kazancın tamamının fon hesabına alınma şartı bulunmayıp, sadece istisnadan yararlanılan kazanç kısmının fon hesabına alınması gerekmektedir.

***Menkul Kıymet veya Taşınmaz Ticareti ile Uğraşılmaması:**Menkul kıymet veya taşınmaz ticareti veya kiralamasıyla uğraşan kurumların bu amaçla ellerinde bulundurdukları istisna kapsamındaki değerlerin satışından elde ettikleri kazançlar istisna kapsamı dışındadır.

6.1.2.2.4.Bankalara veya TMSF'ye Borçlu Durumda Olan Kurumlar ile Bankalara Tanınan İstisna:

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-f maddesi ile bankalara borçları nedeniyle kanuni takibe alınmış veya Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonuna borçlu durumda olan kurumlar ile bunların kefillerinin ve ipotek verenlerin sahip oldukları taşınmazlar , iştirak hisseleri, kurucu senetleri ve intifa senetleri ile rüçhan haklarının, bu borçlara karşılık bankalara veya fona devrinden sağlanan hasılatın bu borçların tasfiyesinde kullanılan kısmına isabet eden kazançların tamamı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir.

Bu istisnadan yararlanacak olan kurumların , bankalara borçları nedeniyle 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca kanuni takibe alınmış olması veya TMSF'ye borçlu durumda olmaları gerekmektedir.

Bankaların bu şekilde edindikleri kıymetlerin satışından doğacak kazancın ise sadece % 75'i istisnadan yararlanabilecektir.

6.1.2.2.4.Eğitim tesisleri ile Rehabilitasyon Merkezlerinin İşletilmesinden Elde Edilen Kazançlara İlişkin İstisna

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-ı maddesi gereğince;

*5580 Sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında yer alan okul öncesi eğitim, ilköğretim, özel eğitim ve orta öğretim okullarının işletilmesinden elde edilen kazançlar ile,

*Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıflara veya kamu yararına çalışan derneklere bağlı rehabilitasyon merkezlerinin işletilmesinden elde edilen kazançlar.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 01.01.2006 tarihinden itibaren uygulanmak üzere, faaliyete geçilen dönemden itibaren beş vergilendirme dönemi kurumlar vergisinden istisna olacaktır.

6.2.MÜLKİYET ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER:

6.2.1.EMLAK VERGİSİ:

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu 1970 yılında uygulanmaya başlamış, 1985 yılına kadar Maliye Bakanlığı tarafından toplanarak genel bütçeye gelir kaydedilirken bu tarihten itibaren emlak vergisi toplama yetkisi belediyelere devredilmiştir.

Emlak vergisi kanunu hükümlerine göre belediyelerce tahsil edilen Bina ve Arazi Vergileri aşağıda kısaca açıklanmıştır.

6.2.1.1.Bina Vergisi:

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar Bina Vergisine tabidir. Bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.

Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Bina Vergisinin matrahı, binanın emlak vergisi kanunu hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir.

6.2.1.2.Arazi Vergisi:

Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar Arazi Vergisine tabidir.Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi **arsa** sayılır.Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin Emlak Vergisi Kanunu uygulamasında arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir.

Bakanlar Kurulu söz konusu yetkisini 83/6122 sayılı Karar[112] ile kullanmıştır.

Arazi Vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder.

[112] Bakanlar Kurulu Kararı, 83/6122 Resmi Gazete(11,03,1983-17984)

Bir araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

6.2.2.VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ:

Veraset ve İntikal Vergisi 7338 sayılı kanunla düzenlenmiştir.[113]

Türkiye Cumhuriyeti tabiyetinde bulunan şahıslara ait mallar ile Türkiye'de bulunan malların veraset yoluyla veya her hangi bir suretle olursa olsun ivazsız bir tarzda bir şahıstan, diğer şahsa intikali Veraset ve İntikal Vergisine tabidir.

Veraset; miras, vasiyet ve miras mukavelesi gibi ölüme bağlı tasarruflardır.

İvasız intikal ise; hibe yoluyla veya herhangi bir tarzda olan bedelsiz mal edinimini ifade eder.

2011 yılı itibarıyle veraset yolu ile intikal eden menkul ve gayrimenkul mallardan eş ve çocukların her birisine isabet eden miras hisselerinin 118,438 tl si vergiden muaftır.Veraset ve İntikal Vergisi hesaplanırken matrah olarak gayrimenkullerde emlak vergisi değeri esas alınmaktadır.

Veraset ve İntikal Vergisinin büyük bir çoğunluğu Spor Toto, Milli Piyango İdaresi ve Türkiye Jokey Kulübünün dağıttığı ikramiyelerden tahsil edilmektedir.Veraset ve intikal vergisinin kesinti yolu ile alındığı dikkate alındığında bu verginin gayrimenkuller üzerindeki yükünün çok az olduğu söylenebilir.

6.2.3.MOTORLU TAŞITLAR VERGİSİ:

197 Sayılı Motorlu Taşıtlar Vergisi Vergisi Kanununa[114] göre; Kanunun 5 ve 6 ıncı maddelerinde yazılı tarifelerde yer alan;

a) Karayolları Trafik Kanununa göre trafik şube veya bürolarına kayıt ve tescil edilmiş bulunan motorlu kara taşıtları,

b) Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğüne kayıt ve tescil edilmiş olan uçak ve helikopterler,

Motorlu Taşıtlar Vergisine tabidir.

[113] Resmi Gazete 15 Haziran 1959/10231
[114] Resmi Gazete 23.2.1963-11342

Motorlu taşıtlar vergisi, taşıtların kayıt ve tescilinin yapıldığı yerin vergi dairesi tarafından her yıl Ocak ayının başında yıllık olarak tahakkuk ettirilmiş sayılır. Tahakkuk ettirilen vergi, ayrıca mükellefe tebliğ olunmaz ve vergi tahakkuk ettirilen günde tebliğ edilmiş sayılır.

6.3. MAL VE HİZMET ÜZERİNDEN ALINAN VERGİLER:

6.3.1.KATMA DEĞER VERGİSİ:

Katma Değer Vergisi Ülkemizde 1.1.1985 tarihinden itibaren 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu[115]nun yürülüğe girmesi ile uygulanmaya başlamış ve toplumun tüm bireylerinin muhattap olduğu bir vergidir.Katma Değer Vergisi 2012 yılı itibarıyla vergi gelirleri içerisinde en yüksek paya sahiptir.

6.3.1.1.Verginin konusunu teşkil eden işlemler:

Türkiye'de yapılan aşağıdaki işlemler katma değer vergisine tabidir:

1. Ticari, sınai, zirai faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler,

2. Her türlü mal ve hizmet ithalatı,

3. Diğer faaliyetlerden doğan teslim ve hizmetler:

a) Posta, telefon, telgraf, teleks ve bunlara benzer hizmetler ile radyo ve televizyon hizmetleri,

b) Her türlü şans ve talih oyunlarının tertiplenmesi ve oynanması,

c) Profesyonel sanatçıların yer aldığı gösteriler ve konserler ile profesyonel sporcuların katıldığı sportif faaliyetler, maçlar, yarışlar ve yarışmalar tertiplenmesi, gösterilmesi,

d) Müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar ile 10/2/2005 tarihli ve 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanununa göre

[115] 2.11.1984/18563

düzenlenen ürün senetlerinin, senedin temsil ettiği ürünü depodan çekecek olanlara teslimi,

e) Boru hattı ile hampetrol, gaz ve bunların ürünlerinin taşınmaları,

f) Gelir Vergisi Kanununun 70 inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemleri,

g) Genel ve katma bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyeler ve köyler ile bunların teşkil ettikleri birliklere, üniversitelere, dernek ve vakıflara, her türlü mesleki kuruluşlara ait veya tabi olan veyahut bunlar tarafından kurulan veya işletilen müesseseler ile döner sermayeli kuruluşların veya bunlara ait veya tabi diğer müesseselerin ticari, sınai, zirai ve mesleki nitelikteki teslim ve hizmetleri,

h) Rekabet eşitsizliğini gidermek maksadıyla isteğe bağlı mükellefiyetler suretiyle vergilendirilecek teslim ve hizmetler.

Ticari, sınai, zirai faaliyet ile serbest meslek faaliyetinin devamlılığı, kapsamı ve niteliği Gelir Vergisi Kanunu hükümlerine göre; Gelir Vergisi Kanununda açıklık bulunmadığı hallerde, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine göre tayin ve tespit edilir.

Bu faaliyetlerin kanunların veya resmi makamların gösterdiği gerek üzerine yapılması, bunları yapanların hukuki statü ve kişilikleri, Türk tabiyetinde bulunup bulunmamaları, ikametgah veya işyerlerinin yahut kanuni merkez veya iş merkezlerinin Türkiye'de olup olmaması işlemlerin mahiyetini değiştirmez ve vergilendirmeye mani teşkil etmez.

İthalatın kamu sektörü, özel sektör veya herhangi bir gerçek veya tüzelkişi tarafından yapılması veya herhangi bir şekil ve surette gerçekleştirilmesi, özellik taşıması vergilendirmeye tesir etmez. [116]

[116] 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu Madde:1

6.3.1.3.Katma Değer Vergisinde İndirim Mekanizması:

Mükellefler, yaptıkları vergiye tabi işlemler üzerinden hesaplanan katma değer vergisinden, bu Kanunda aksine hüküm olmadıkça, faaliyetlerine ilişkin olarak alışları sırasında ödedikleri vergileri indirebilirler.

6.3.2.ÖZEL TÜKETİM VERGİSİ

Özel tüketim vergisi ülkemizde 1.8.2002 tarihinden itibaren 4760 Sayılı Özel Tüketim Vergisi Kanununun[117] yürürlüğe girmesi ile uygulanmaya başlanmıştır.

Kanuna ekli;

a) (I) sayılı listedeki malların ithalatçıları veya rafineriler dahil imal edenler tarafından teslimi,

b) (II) sayılı listedeki mallardan kayıt ve tescile tâbi olanların ilk iktisabı,

c) (II) sayılı listedeki mallardan kayıt ve tescile tâbi olmayanlar ile (III) ve (IV) sayılı listelerdeki malların ithalatı veya imal ya da inşa edenler tarafından teslimi,

d) (I), (III) ve (IV) sayılı listelerdeki mallar ile (II) sayılı listedeki mallardan kayıt ve tescile tâbi olmayanların özel tüketim vergisi uygulanmadan önce müzayede yoluyla satışı,

Bir defaya mahsus olmak üzere özel tüketim vergisine tâbidir.

Özel tüketim vergisinin vergileme ölçüleri ve matrahı kanunun 11 nci madde-sinde, oran veya tutarları ise kanunun 12 nci maddesinde tek tek sayılmıştır.

Özel Tüketim Vergisi Kanununda, nisbi oranlı tarifede verginin matrahını katma değer vergisi matrahı olduğu hüküm altına alınmış, ayrıca indirim ve tecil mekanizması da katma değer vergisi ile paralellik arzetmektedir.

[117] 12.06.2002/24783

6.3.3.ÖZEL İLETİŞİM VERGİSİ

Özel İletişim Vergisi;Adapazarı ve Gölcük başta olmak üzere 1999 yılı Ağustos ayında meydana gelen depremler sonrasında kabul edilen4481 sayılı **"17/8/1999 ve 12/11/1999 Tarihlerinde Marmara Bölgesi ve Civarında Meydana Gelen Depremin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpları Gidermek Amacıyla Bazı Mükellefiyetler İhdası ve Bazı Vergi Kanunlarında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"**[118]un 8 nci maddesi ile 31.12.2000 tarihine kadar uygulanmak amacı ile mevzuatımıza girmiştir.Verginin uygulama süresi birkaç kez uzatıldıktan sonra5035 Sayılı Kanun'un[119]45 nci maddesi ile 6802 Sayılı Gider Vergileri Kanununun[120] 39 ncu maddesinde yapılan değişiklikle Özel İletişim Vergisi deprem zararlarının telafisi için alınan bir vergi olmaktan çıkarılıp vergi sistemi içerisinde yer alan kalıcı bir vergi haline getirilmiştir**.**

6.3.4.BANKA VE SİGORTA MUAMELELERİ VERGİSİ

Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi 6802 Sayılı Gider Vergileri Kanununa göre tahsil edilmektedir.

Banka ve sigorta şirketlerinin 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanununa göre yaptıkları işlemler hariç olmak üzere, her ne şekilde olursa olsun yapmış oldukları bütün muameleler dolayısıyla kendi lehlerine her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben aldıkları paralar banka ve sigorta muameleleri vergisine tabidir.

Banka ve sigorta muameleleri vergisini banka ve bankerlerle sigorta şirketleri öder. Banka ve sigorta muameleleri vergisinin matrahı kanunun 28 inci maddesinde yazılı paraların tutarıdır.

Kambiyo alım ve satım muamelelerinde kambiyo satışlarının tutarı vergiye matrah olur.

Sigorta işlemlerinde verginin matrahı, bu işlem dolayısıyla poliçede yer alan prim tutarıdır.

---

[118] Resmi Gazete-26/11/1999-23888
[119] Resmi Gazete 2/1/2004-25334
[120] Resmi Gazete 23.7.1956/9362

6.3.5.ŞANS OYUNLARI VERGİSİ

Esas olarak bir işlem vergisi olan şans oyunları vergisi 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununda düzenlenmiş bir vergi iken,5602 Sayılı Şans Oyunları Hasılatından Alınan Vergi, Fon ve Payların Düzenlenmesi Hakkında Kanun [121] ile 6802 sayılı Kanun kapsamından çıkarılmış ve tüm şans oyunlarını kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Her türlü şans oyunları faaliyetinden elde edilen hasılat, şans oyunları vergisine tâbidir.

Verginin matrahı, şans oyunlarından elde edilen hasılat tutarıdır.

Verginin mükellefi, kendisine şans oyunları tertip etme hak ve yetkisi verilmiş kurumlardır. Bu hak ve yetkinin devri halinde ise mükellef, devralan kurum, kuruluş veya özel hukuk tüzel kişileridir.

Verginin oranı; spor müsabakalarına dayalı müşterek bahislerde % 5, at yarışlarında % 7 ve diğer şans oyunlarında % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranları bir katına kadar artırmaya veya yarısına kadar indirmeye ya da tekrar kanunî seviyesine getirmeye yetkilidir.

6.3.6.EMLAK VERGİSİ:

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu 1970 yılında uygulanmaya başlamış, 1985 yılına kadar Maliye Bakanlığı tarafından toplanarak genel bütçeye gelir kaydedilirken, bu tarihten itibaren emlak vergisi toplama yetkisi belediyelere devredilmiştir.

Emlak vergisi kanunu hükümlerine göre belediyelerce tahsil edilen Bina ve Arazi Vergileri aşağıda kısaca açıklanmıştır.

[121] Resmi Gazete 21.03.2007/26469

3.1.1.1.Bina Vergisi:

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar Bina Vergisine tabidir. Bina tabiri, yapıldığı madde ne olursa olsun, gerek karada gerek su üzerindeki sabit inşaatın hepsini kapsar.

Bina Vergisini, binanın maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa binaya malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir binaya paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

Bina Vergisinin matrahı, binanın emlak vergisi kanunu hükümlerine göre tesbit olunan vergi değeridir.

3.1.1.2.Arazi Vergisi:

Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalar Arazi Vergisine tabidir.Belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş arazi **arsa** sayılır.Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin Emlak Vergisi Kanunu uygulamasında arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir.

Bakanlar Kurulu söz konusu yetkisini 83/6122 sayılı Karar[122] ile kullanmıştır.

Arazi Vergisini, arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa araziye malik gibi tasarruf edenler öder.

Bir araziye paylı mülkiyet halinde malik olanlar, hisseleri oranında mükelleftirler. Elbirliği mülkiyette malikler vergiden müteselsilen sorumlu olurlar.

[122] Bakanlar Kurulu Kararı, 83/6122 Resmi Gazete(11,03,1983-17984)

6.3.7.ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ

Çevre Temizlik Vergisi 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Mükerrer 44 ncü maddesinde düzenlenmiştir.[123]

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan ve belediyelerin çevre temizlik hizmetlerinden yararlanan konut, işyeri ve diğer şekillerde kullanılan binalar çevre temizlik vergisine tabidir.

Verginin mükellefi, binaları kullananlardır.Mükellefiyet binanın kullanımı ile başlar.

6.4.DİĞER VERGİLER VE HARÇLAR

6.4.1.GÜMRÜK VERGİLERİ

Gümrük Vergileri 4458 sayılı Gümrük Kanununa[124] göre tahsil edilmektedir. Kanunun amacı, Türkiye Cumhuriyeti Gümrük Bölgesine giren ve çıkan eşyaya ve taşıt araçlarına uygulanacak gümrük kurallarını belirlemektir. Gümrük vergileri, gümrük yükümlülüğünün başladığı tarihte yürürlükte olan gümrük tarifesine göre hesaplanır.

6.4.2.DAMGA VERGİSİ

Damga Vergisi 488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu[125] hükümlerine göre tahsil edilmektedir.

Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtlar Damga Vergisine tabidir. kanundaki kağıtlar terimi, yazılıp imzalamak veya imza yerine geçen bir işaret konmak suretiyle düzenlenen ve herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeler ile elektronik imza kullanılmak suretiyle manyetik ortamda ve elektronik veri şeklinde oluşturulan belgeleri ifade eder.

Damga Vergisinin mükellefi kağıtları imza edenlerdir.

---

[123] 5035 Sayılı Kanunun 41. Maddesiile değişik 44.Madde,Resmi Gazete 2/1/2004 Sayı :25334 (Mü.)
[124] Resmi Gazete 4.11.1999/23866
[125] Resmi Gazete 11.7.1964/11751

Resmi dairelerle kişiler arasındaki işlemlere ait kağıtların Damga Vergisini kişiler öder. Bir nüshadan fazla olarak düzenlenen kağıtların her nüshası ayrı ayrı aynı miktar veya nispette Damga Vergisine tabidir.

6.4.3.HARÇLAR

492 Sayılı Harçlar Kanunu[126] hükümlerine göre aşağıda belirtilen harçlar tahsil edilmektedir.

1. Yargı harçları,
2. Noter harçları,
3. Vergi Yargısı Harçları,
4. Tapu ve kadastro harçları,
5. Konsolosluk harçları,
6. Pasaport, ikamet tezkeresi, vize ve Dışişleri Bakanlığı tasdik harçları,
7. Gemi ve liman harçları,
8. İmtiyazname, ruhsatname ve diploma harçları,
9. Trafik harçları.

6.5.SOSYAL GÜVENLİK PRİMLERİ

Sosyal güvenlik sistemi Ülkemizde uzun yıllar Emekli Sandığı, Bağ-Kur, Sosyal Sigortalar Kurumu olarak üç ayrı kurum tarafından yürütülmekte iken 4947 Sayılı Sosyal Güvenlik Teşkilatı Kanunu ile üç kurum birleştirlmiş, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu [127] ile halen uygulanmakta olan sosyal güvenlik sistemimiz ortaya çıkmıştır.

Kanunun 4 ncü maddesi gereğince; kısa ve uzun vadeli sigorta kolları uygulaması bakımından;

a) Hizmet akdi ile bir veya birden fazla işveren tarafından çalıştırılanlar,

b) Köy ve mahalle muhtarları ile hizmet akdine bağlı olmaksızın kendi adına ve hesabına bağımsız çalışanlardan ise;

[126] Resmi Gazete 17.7.1964/11756
[127] Resmi Gazete 16.6.2006/26200

1) Ticarî kazanç veya serbest meslek kazancı nedeniyle gerçek veya basit usûlde gelir vergisi mükellefi olanlar,

2) Gelir vergisinden muaf olup, esnaf ve sanatkâr siciline kayıtlı olanlar,

3) Anonim şirketlerin yönetim kurulu üyesi olan ortakları, sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlerin komandite ortakları, diğer şirket ve donatma iştiraklerinin ise tüm ortakları,

4) Tarımsal faaliyette bulunanlar,

c) Kamu idarelerinde;

1) Bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendine tabi olmayanlardan, kadro ve pozisyonlarda sürekli olarak çalışıp ilgili kanunlarında (a) bendi kapsamına girenler gibi sigortalı olması öngörülmemiş olanlar,

2) Bu maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerine tabi olmayanlardan, sözleşmeli olarak çalışıp ilgili kanunlarında (a) bendi kapsamına girenler gibi sigortalı olması öngörülmemiş olanlar ile 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 86 ncı maddesi uyarınca açıktan vekil atananlar, sigortalı sayılırlar.

6.6.GAYRİMENKUL YATIRIMCILARININ ÖDEDİĞİ VERGİLER

6.6.1.Gelir Vergisi

Gayrimenkul yatırımını ticari faaliyet kapsamında yapanlar, alış maliyeti ile satış fiyatı arasındaki maliyet farkının olumlu olması(Kâr elde edilmesi) halinde gelir vergisine muhatap olurlar.

Gayrimenkul yatırımlarını ticari faaliyet çerçevesinde yapmayan yatırımcılar ise alış maliyeti ile satış fiyatı arasındaki farkın olumlu olması halinde GVK'nun 82/1 nci maddesi gereğince kazancın 2012 yılında 20.000.-TL'yi aşan kısmı için gelir vergisi ödemek zorundadırlar.

Gayrimenkul yatırırmcılarının söz konusu gayrimenkullerden elde ettikleri kira vb.gelirler gayrimenkul sermaye iradı sayılmaktadır.Söz konusu gelirler ticari faaliyet içerisinde elde edilmesi halinde ticari kazançın tesbit usulüne göre belirlenen kâr ver-

giye tabi tutulacak, ticari faaliyet çerçevesinde elde edilmemesi halinde ise GVK:nun 70-74'ncü maddeleri kapsamında gayrimenkul sermaye iradı olarak vergilendirilecektir.

6.6.2.Kurumlar Vergisi

Gayrimenkul yatırımlarının kurumlar vergisi mükekllefleri tarafından yapılması halinde, gayrimenkul satıldığında alış maliyeti ile satış bedeli arasındaki olumlu fark ve gayrimenkullerden elde edilen kira vb. hertürlü gelirler,kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulur.

6.6.3.Tapu Harcı

Gayrimenkul yatırımcıları,gayrimenkullerin alış ve satış vb.işlemlerini yaptıkları sırada tapu harcına muhattap olurlar.

Tapu ve Kadastro harçları 492 sayılı harçlar kanununun 59-70 nci maddelerinde belirtilmiştir.

Tapu ve kadastro işlemlerinden hangilerinin harca tabi olduğu ve miktarları kanuna bağlı (4) sayılı tarifede belirtilmiştir.

6.6.4.Bina İnşaat Harcı:

Bina inşaat harcı 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun ek-1'nci maddesine göre Belediyeler tarafından tahsil edilmektedir.

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında kanunun Ek 6 ncı maddesinde yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcı gayrimenkulün bulunduğu yerin belediyesine ödenir.

Konut veya işyerlerinin kullanılış tarzlarının dağiştirilmesi (konutun işyerine veya harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulur.İnşaata ruhsatsız başlanması halinde de harç alacağı doğmuş sayılır.

6.6.5.Tapu Kadastro Döner Sermaye Payı:

Tapu işlemleri sırasında yukarıda sayılan gelirlere ek olarak döner sermeye katkı payı alınmaktadır.2011 yılında 355.022.177,52 TL döner sermaye geliri tahsil edilmiştir[128].

6.6.6.Katma Değer Vergisi

Gayrimenkul yatırımcıları ticari işletmeye kayıtlı veya müzayede mahallerinden gayrimenkul satın aldıklarında katma değer vergisine muhattap olurlar. Gayrimenkulün Katma Değer Vergisi mükelleflerince ticari zirai veya mesleki faaliyet çerçevesinde veya müzayede(icra daireleri dahil) mahallinden açık artırma sonucu satılmaması halinde yapılan satış katma değer vergisinin konusuna girmemektedir.

6.6.7.Özel Tüketim Vergisi

Gayrimenkul yatırımlarında ÖTV bulunmamaktadır.Ancak; işyeri ve konut imalatında kullanılan malzemelerde, nakliye için yapılan harcamalar maliyetler içinde önemli bir yer tutmaktadır.Nakliye bedeli ise akaryakıt fiyatları ile orantılı olarak belirlenir. Akaryakıt fiyatlari içerisinde ise ÖTV önemli bir yer tutmaktadır.Dolayısı ile ÖTV işyeri ve konut sektöründe dolaylı olarak maliyetleri etkilemektedir.

6.6.8.Sosyal Güvenlik Pirimleri ve Asgari İşçilik Uygulaması

Gayrimenkuller arasında önemli bir yere sahip bina inşaatları sırasında ödenen işçilik giderleri içindeki sosyal güvenlik pirimleri önemli maliyet unsurlarından birisidir.

Ülkemizde inşaat sektöründe işçilere ödenen ücretlerin kayıt altına alınması, maliyetleri artırdığı için; kayıt dışı ödenen ücret diğer sektörlerde olduğu gibi çok fazladır.Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından; işçilik bedelleri üzerin-den ödenecek sosyal güvenlik pirimi kayıplarını önlemek ve sigortalıların sosyal hakları-nın güvence altına alınması için, otokontrol müessesesi olarak asgari işçilik uygulaması getirilmiştir.

[128] Tapu kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye Saymanlığının 10.10.2012 tarih ve 340 sayılı Bilg Edinme Cevap yazısı

Asgari işçilik; bir inşaat faaliyetinin yürütülmesi için gerekli olan işçi sayısı, sigorta pirimine esas kazancı ve çalışma süresinin en az düzeyde tesbit edilmesidir. Asgari işçilik uygulaması, işin niteliğine, kapsamına ve kullanılan teknolojiye, kapasitesine vb.göre bu faaliyetlerde çalıştırılan işçi sayısının dikkate alınarak gerekli olan işçilik tutarının önceden tesbit edilmesine dayanır.Özel bina inşaatlarında asgari işçilik tutarı, birim maliyet bedeli ile, inşaatın yüzölçümünün çarpılması sonucu bulunan tutara asgari işçilik oranının uygulanması sonucu bulunur.Asgari işçilik tutarları Sosyal Güvenlik Kuru-mu Asgari İşçilik Tesbit Komisyonu tarafından belirlenirek yayımlanır.[129]

[129]USUL Hayrettin, İnşaat Muhasebesi, Detay Yayıncılık,Ankara 2012

7.TÜRKİYEDE VERGİ YÜKÜ

7.1.TÜRKİYEDEKİ VERGİ YÜKÜNÜN OECD ÜLKELERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI:

Türkiye'de toplam vergi gelirlerinin GSYH içindeki payı % 25.7 iken Kore, ABD, Şili ve Meksika'da Türkiye'den düşük, diğer OECD üyesi ülkelerde ise Türkiye'den yüksektir.

OECD verilerine bakıldığında OECD üyesi 34 ülkede 2000-2010 yılları arasında vergi yükü yıllar itibarıyle 28 ülkede azalmış, Türkiye,Meksika,,Norveç ve İtalya olmak üzere 4 ülkede ise artmış, İsviçre ve Slovenya'da ise herhangi bir değişiklik olmamıştır. Bu dönemde; 2000 yılındaki % 24.2'lik oran, 2010 yılında % 25.7'ye çıkarak en büyük artış Türkiye'de gerçekleşmiştir.[130]

2000-2010 yılları arasındaki artış oranı İtalya'da % 0,9 Meksika'da % 0,7, Norveç'te % 0,3 olarak gerçekleşmiş iken Türkiye'de % 1,5 olarak gerçekleşmiştir.Aynı döneme ilişkin sosyal güvenlik kesintileri hariç vergi yüküne bakıldığında Türkiye'deki oran 2000 yılında % 19,6 iken, 2010 yılında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.[131]

Buradan Türkiye'de toplanan vergilerin GSYH içindeki payının 2000-2010 yılları arasında aynı kaldığı, ancak genç nufusun çokluğu ve 5084 sayılı kanun ile ücretler üzerindeki sosyal güvenlik pirimi işveren hissesi ile vergi kesintisi payının hazine tarafından karşılanması sonucu kayıt dışı istihdamın azalarak, sosyal güvenlik kesintilerinin GSYH içindeki payının arttığı anlaşılmaktadır.

OECD verilerine göre, 2010 yılında Türkiyedeki vergi gelirlerinin ana başlıklar itibarıyle GSYH içindeki payı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[132]

[130] www.gib.gov.tr.Toplam OECD Ülkelerindeki Vergi Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı Tablo 2,
[131] www.gib.gov.tr.Toplam OECD Ülkelerindeki Vergi Gelirlerinin GSYH İçindeki Payı Tablo 3,
[132] www.gib.gov.tr.İstatistikler

Tablo 33: Vergi Türlerinin OECD Ülkeleri ile Türkiye'de Vergi Gelirleri İçindeki payı

2010	OECD ORTALAMASI %	TÜRKİYE %
Gelir ve Kar Üzerinden Alınan Vergiler	11.3	5.6
*Kişişel Gelir Üzerinden Alınan Vergiler	8.4	3.7
*Kurum Gelirleri Üzerinden Alınan Vergiler	2.9	1.9
Sosyal Güvenlik Kesintileri	9.1	6.1
Ücretlerden Alınan Vergiler	0.4	0.0
Emlak Vergileri	1.8	1.1
Mal ve Hizmetlerden Alınan Vergiler	11.0	12.5
Diğer Vergiler	0.2	0.5

OECD verilerine göre vergi gelirlerinin ana başlıklar itibarıyle toplam vergi gelirleri içindeki payı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[133]

Tablo 34:Vergi Türlerinin OECD ve Türkiyede Toplam Gelirler İçindeki Payı

2010	OECD ORTALAMASI %	TÜRKİYE %
Gelir ve Kar Üzerinden Alınan Vergiler	33.2	21.7
Sosyal Güvenlik Kesintileri	26.4	23.7
Ücretlerden Alınan Vergiler	1.0	0.0
Emlak Vergileri	5.4	4.2
Mal ve Hizmetlerden Alınan Vergiler	33.1	48.4
Diğer Vergiler	0.6	1.9

Tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere; OECD ülkeleri arasında mal ve hizmetlerden alınan vergilerin; toplam gelirler içinde en yüksek paya sahip olduğu ülke Türkiye'dir.

[133] www.gib.gov.tr.İstatistikler

7.2.2010-2011-2012 YILLARI TÜRKİYE VERGİ YÜKÜ HESAPLAMASI:

Türkiye'de değişik kurumlardan alınan veriler farklılık gösterebilmektedir.Maliye Bakanlığına bağlı Gelir İdaresi Başkanlığı faaliyet raporundaki vergi gelirleri gerçekleşme rakamları ile Muhasebat Genel Müdürlüğünce açıklanan verilerde, çok az da olsa farklılıklar bulunmaktadır.Muhasebat Genel Müdürlüğünce Gelir İdaresi Başkanlığına bağlı saymanlıkların da verilerine dayanılarak kesin hesap kanunundaki gerçekleşen vergi gelirleri açıklandığından, çalışmamızda Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü 2010-2011 ve 2012 yılları bütçe gerçekleşme verileri dikkate alınmış ve vergi yükü aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.Söz konusu tablo düzenlenirken Türk Vergi Sistemine göre tahsil edilen vergiler, Bütçe Kanunundaki sınıflandırmaya göre tasnif edilmiştir.[134]

Tablo 35:Türkiye'de Genel Vergi Yükü(2010-2011-2012)(1.000.-TL)

	2010		2011		2012	
	TOPLAM	Vergi Yükü-%	TOPLAM	Vergi Yükü-%	TOPLAM	Vergi Yükü-%
Gayrisafi Milli Hasıla	1.098.799.348		1.298.062.004		1.416.816.801	
1. Gelir ve Kazanç Üzerinden Alınan Vergiler	61.317.113	5,58	75.799.871	5,83	85.510.607	6,03
a) Gelir Vergisi	40.392.222	3,67	48.807.078	3,75	56.493.220	3,99
b) Kurumlar Vergisi	20.924.891	1,9	26.992.793	2,07	29.017.387	2,04
2. Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergiler	5.248.607	0,47	6.257.008	0,48	7.009.077	0,49
3. Dahilde Alınan Mal ve Hizmet Vergileri	91.735.660	8,34	103.380.870	7,96	113.836.307	8,03
a) Dahilde Alınan Katma Değer Vergisi	26.325.142	2,39	29.956.675	2,30	31.571.710	2,22
b) Özel Tüketim Vergisi	57.285.121	5,21	64.188.786	4,94	71.705.543	5,06
c) Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi	3.570.534	0,32	4.288.351	0,33	5.470.675	0,38
d) Şans Oyunları Vergisi	434.109	0,03	528.064	0,04	615.504	0,04
e) Özel İletişim Vergisi	4.120.754	0,37	4.418.994	0,34	4.472.917	0,31
4. Uluslararası Ticaret ve Muamelelerden Alınan Vergiler	39.527.583	3,59	53.451.637	4,11	55.310.163	3,90
5. Damga Vergisi	5.082.749	0,46	6.464.418	0,49	7.360.141	0,52
6. Harçlar	7.033.501	0,64	8.343.814	0,64	9.646.278	0,68
7. Başka Yerde Sınıflandırılmayan Diğer Vergiler	615.175	0,05	111.561	0,00	78.494	0,00
Vergi Gelirleri Toplamı	210.560.388	19,16	253.809.179	19,55	278.751.067	19,67
Sosyal Güvenlik Prim Gelirleri	66.913.000	6,08	92.408.893	7,12	99.359.243	7,01
Tollam Vergi Yükü(Sosyal Güv.Pirimi Dahil)	277.443.388	25,25	346.218.072	26,67	378.110.310	26,68
*Sosyal Güvenlik Kurumu Kayıtlarına Göre Hazırlanmıştır.						

Gelir İdaresi Başkanlığınca yayımlanan verilere göre Türkiye'de İller itibarıyle vergi tahsilat tutarları değerlendirildiğinde toplam tahsilata katkıları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[135]5345 Sayılı Kanun ile Gelir İdaresi Başkanlığının Kuruluşuna müteakip Bakanlar Kurulu tarafından vergi gelirlerinin % 93 ünün toplandığı 29 ilde vergi dairesi başkanlığı kurulmasına karar verilmiştir.

[134] www.muhasebat.gov.tr. Erişim Tarihi 01.04.2013
[135] www.gib.gov.tr. Erişim Tarihi 01.04.2013

Tablo 36:Türkiyede Bölgesel Vergi Yükü

	2010		2011	
	Vergi Tahsilatı	Oran %		Oran %
Kalkınmada 1.Derece Öncelikli Yöreler(50 İl)	14,220,464,764	6.04	18,143,894,353	6.38
Diğer Yöreler(31 İl)	221,494,172,233	93.96	266,302,311,981	93.62
TÜRKİYE TOPLAMI	235,714,639,997	100	284,446,206,334	100

Söz konusu tablo vergi mevzuatımızdaki düzenlemelerden dolayı gerçeği yansıtmamaktadır.Örneğin 81 ilde bulunan motorlu taşıt sahipleri tarafından tüketilen akaryakıta ait 2011 yılındaki 33.572.623.000.-TL lik ÖTV tahsilatının büyük bir çoğunluğu rafinerilerin Kocaeli ilinde olması nedeni ile, bu ilin tahsilatı sayılmakta, ayrıca ithalde alınan KDV gümrük kapısının bulunduğu il, dahilde alınan KDV'nin ise imalatçının merkezinin bulunduğu ilde tahsil edilmesi,bu ürünlerin tüketildiği diğer illerin vergi ödemediği gibi bir sonuca neden olmaktadır.

Türkiye'de vergi gelirlerinin, vergi türleri itibarıyle toplam vergi gelirleri içindeki payı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 37:Vergi Türlerinin Toplam Vergi Gelirleri İçindeki Payı (1000.-TL)

	2010		2011		2012	
	Vergi Gelirleri	Vergi Gelirleri İçindeki Payı(%)	Vergi Gelirleri	Vergi Gelirleri İçindeki Payı(%)	Vergi Gelirleri	Vergi Gelirleri İçindeki Payı(%)
Özel Tüketim Vergisi	57,285,121	27.21	64,188,786	25.29	71,705,543	25.73
Gelir Vergisi	40,392,222	19.19	48,807,078	19.23	56,493,220	20.27
İthalde Alınan Katma Değer Vergisi	36,208,140	17.19	48,685,121	19.18	49,999,881	17.95
Dahilde Alınan Katma Değer Vergisi	26,325,142	12.50	29,956,675	11.80	31,571,710	11.32
Kurumlar Vergisi	20,924,891	9.93	26,992,793	10.63	29,017,387	10.41
Harçlar	7,033,501	3.34	8,343,814	3.30	9,646,278	3.46
Damga Vergisi	5,082,749	2.41	6,464,418	2.55	7,360,141	2.64
Motorlu Taşıtlar Vergisi	5,033,145	2.39	6,003,994	2.36	6,716,395	2.41
Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi	3,570,534	1.69	4,288,351	1.69	5,470,675	1.96
Gümrük Vergileri	3,239,829	1.54	4,653,092	1.83	5,194,821	1.86
Özel İletişim Vergisi	4,120,754	1.97	4,418,994	1.74	4,472,917	1.60
Şans Oyunları Vergisi	434,109	0.21	528,064	0.21	615,504	0.22
Veraset ve İntikal Vergisi	215,462	0.10	253,014	0.10	292,682	0.10
Diğer Dış Ticaret Gelirleri	79,614	0.04	113,424	0.04	115,461	0.04
Başka Yerde Sınıflandırılmayan Diğer Vergiler	615,175	0.29	111,561	0.05	78,494	0.03
Vergi Gelirleri Toplamı	210,560,388	100.00	253,809,179	100.00	278,751,067	100.00

Aşağıdaki bölümde toplanan vergi çeşitlerinin tamamının vergi yükü yerine, vergi gelirleri içerisinde önemli paya sahip ve gayrimenkul yatırımcılarının yaygın olarak

muhatap oldukları, Gelir Vergisi, Kurumlar vergisi, KDV, ÖTV ve Harçlara ait vergi yükü açıklanmıştır.

7.3. GELİR VERGİSİ YÜKÜ

OECD Ülkelerinde kişisel gelir üzerinden alınan vergilerin GSYH içindeki payı 2010 yılında ortalama % 8.4 iken Türkiye % 3.7 oran ile üye ülkeler arasında 29 ncu sıradadır.Kişisel gelir üzerinden % 29.1 lik oran ile en yüksek vergilendirme Danimarka' da yapılmaktadır.[136]

Türkiye'de 280 no.lu Gelir Vergisi Genel Tabliği[137] ile belirlenen ve 2012 yılı sonu itibarıyle uygulanan gelir vergisi tarifesi aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 38: Gelir Vergisi Tarifesi(2012)

10.000 TL'ye kadar	%15
25.000 TL'nin 10.000 TL'si için 1.500 TL, fazlası	%20
58.000 TL'nin 25.000 TL'si için 4.500 TL (ücret gelirlerinde 88.000 TL'nin 25.000 TL'si için 4.500 TL), fazlası	%27
58.000 TL'den fazlasının 58.000 TL'si için 13.410 TL (ücret gelirlerinde 88.000 TL'den fazlasının 88.000 TL si için 21.510 TL) fazlası	%35

Ülkemizde 2012 yılı sonu itibarıyle genel bütçe vergi gelirlerinin % 20,27'lik kısmını gelir vergisi oluşturmaktadır.Gelir Vergisi Kanununda mükelleflerin kendi beyanları üzerinden vergi vermeleri genel prensip iken; aşağıdaki tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere zaman içerisinde bu uygulamadan sapma meydana gelmiş ve tefkifat yolu ile tahsilat, gelir vergisinde ön plana çıkmıştır.2010,2011 ve 2012 yılları sonu itibariyle gelir vergisi tahakkuk ve tahsilat tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[138]

[136] www.gib.gov.tr.Erişim Tarihi 01.04.2013
[137] 2012 yılı için geçerlidir.280 No.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği (RG.26.12.2011/28154)
[138] www.muhasebat.gov.tr. Erişim Tarihi.01.04.2013

Tablo 39:Gelir Vergisi Tahsilatının Dağılımı

	2010		2011		2012	
	Tutarı	%	Tutarı	%	Tutarı	%
Beyana Dayanan Gelir Vergisi (Geçici Vergi Dahil)	3,261,244	8.07	4,182,001	8.57	4,448,354	7.87
Basit Usulde Gelir Vergisi	264,618	0.66	300,709	0.62	300,839	0.53
Gelir Vergisi Tevkifatı	36,866,360	91.27	44,324,368	90.81	51,744,027	91.59
TOPLAM	40,392,222	100.00	48,807,078	100.00	56,493,220	100.00

Tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere 2012 yılı itibarıylegelir vergisi tahsilatının 91,59 luk kısmı tevkifat yolu ile tahsil edilmektedir.

Aşağıdaki tablolarda 2010 ve 2011 yıllarında alınan yıllık gelir vergisi beyanamelerindeki gelir vergisi beyanları gelir unsurları itibarıyle ayrı ayrı verilmiş, izleyen bölümlerde ödenecek vergiye göre değerlendirilerek kazanç unsurlarının vergi yükü açıklanmaya çalışılmıştır.[139]

Tablo 40:Türkiye Geneli Gelir Vergisi Beyanname Özetleri(2010-2011)

2010 DÖNEMİ GELİR VERGİSİ BİLGİLERİ				
(Gelir Bildirimi)				
	Mük.Say.	Zarar	Mük.Say.	Kâr
Ticari Kazançlar	426.934	3.455.281.451,78	1.101.037	11.459.739.449,91
Zirai Kazançlar	1.144	19.183.390,61	5.117	98.789.834,47
Serbest Meslek Kazançları	19.233	102.924.503,68	105.65	4.475.749.265,99
Ücretler			4.503	988.552.145,50
Gayri Menkul Sermaye İratları	452	3.644.555,42	133.251	2.601.850.396,69
Menkul Sermaye İratları			13.109	2.051.151.632,74
Diğer Kazanç ve İratlar			92.723	783.106.344,06
TOPLAM	447.337	3.581.033.901,49	1.288.897	22.458.939.069,36
ZARAR	396.013	3.161.414.444,70		
KÂR			1.280.303	22.039.319.612,57
Mahsup Edilecek Geçmiş Yıl Zararları Toplamı	72.304	1.245.345.490,18		

-

[139] www.gib.gov.tr.Erişim Tarihi 12.12.2012

2011 DÖNEMİ GELİR VERGİSİ BİLGİLERİ				
(Gelir Bildirimi)				
	Mük.Say.	Zarar	Mük.Say.	Kâr
Ticari Kazançlar	453.667	4.299.795.268,56	1.111.218	12.651.899.204,39
Zirai Kazançlar	1.218	22.789.898,59	4.824	110.768.150,36
Serbest Meslek Kazançları	20.796	136.958.542,40	106.291	4.971.359.310,43
Ücretler			5.380	1.399.900.626,40
Gayri Menkul Sermaye İratları	843	6.384.909,92	161.512	3.297.932.168,12
Menkul Sermaye İratları			18.356	3.930.182.206,32
Diğer Kazanç ve İratlar			90.911	932.551.440,83
TOPLAM	475.951	4.465.928.619,47	1.312.512	27.294.593.106,85
ZARAR	419.685	3.949.643.810,16		
KÂR	1.372.160		1.300.989	26.778.308.297,54
Mahsup Edilecek Geçmiş Yıl Zararları Toplamı	78.855	1.463.117.311,76		

2012 DÖNEMİ GELİR VERGİSİ BİLGİLERİ

(Gelir Bildirimi)

	Mük.Say.	Zarar	Mük.Say.	Kâr
Ticari Kazançlar	500.205	5.641.236.472,18	1.121.326	13.815.205.414,78
Zirai Kazançlar	1.219	33.057.981,71	4.721	113.634.364,62
Serbest Meslek Kazançları	22.189	183.950.149,62	107.562	5.449.317.786,11
Ücretler			6.197	1.687.437.909,74
Gayri Menkul Sermaye İratları	1.057	7.482.669,03	175.718	3.882.112.376,78
Menkul Sermaye İratları			18.778	3.270.452.615,36
Diğer Kazanç ve İratlar			88.761	1.040.260.031,06
TOPLAM	523.982	5.865.727.272,54	1.330.665	29.258.620.496,45
ZARAR	464.137	5.198.866.804,16		
KÂR			1.316.139	28.591.759.830,07
Mahsup Edilecek Geçmiş Yıl Zararları Toplamı	89.228	1.775.563.892,09		

Gelir vergisi mükelleflerinin yıl içindeki faaliyet sonuçları zararla kapanması halinde, o yıla ilişkin gelir vergisi ödememektedir.Ayrıca geçmiş yıllara ilişkin 5 yıllık zararlarını kârlarından mahsup etme imkanı tanınmıştır.Yukarıdaki beyanname özetlerinden de anlaşılacağı gibi vergi mükelleflerinin 2010 yılında % 25.76'sı, 2011 yılında ise % 26,61'i zarar beyan etmiştir.

7.3.1.Ticari Kazançlarda Vergi Yükü:

Gelir İdaresi Başkanlığıkayıtlarına göre 2010,2011 takvim yıllarında gerçek usul mükelleflerlerden alınan yıllık gelir vergisi beyanname özetlerinden, ticari kazanç mükelleflerine isabet eden vergi tutarı orantı yöntemine göre hesaplanarak aşağıda tablo

halinde gösterilmiştir.Tabloda 2011 yılında alınan yıllık gelir vergisi beyannamelerine göre bazı ticari faaliyet gruplarına ilişkin beyanname özetlerine yer verilimiştir.[140]

Tablo 41 :Gerçek Usulde Mükellef Ticari Kazanç Mükelleflerinin Gelir Vergisi Yükü (TL)

		2010	2011	2012
1	Vergiye Tabi Gelir Vergisi Matrahı Toplamı	21.339.689.221	25.993.519.436	27.358.311.573
2	Ticari Kazanç Mükelleflerinin Kâr Toplamı	11.459.739.449	12.651.899.204	13.815.205.414
3	Mahsup Edilen Geçmiş Yıllar Zararı	699.630.391	784.788.861	1.776.663.892
4	Ticari Kazanç Mükelleflerinin Matrahı	10.760.109.058	11.867.110.343	12.038.541.522
5	Ticari KazançMatrahının Vergiye tabi Matraha Oranı(4/1)	50,42%	45,65%	44,00%
6	Hesaplanan Toplam Gelir Vergisi(6x5)	5.475.135.587	6.899.987.715	7.134.107.522
7	Ticari Kazanç Mükelleflerine İsabet Eden Gelir Vergisi(4/5)	2.760.563.362	3.145.279.391	3.139.007.310
8	Beyanname Veren Mükellef Sayısı	1.527.971	1.564.885	1.621.531
9	Ortalama Vergi(7/8)	1.806	2.010	1.935
10	Vergiye İsabet Eden Matrah	11.230	12.400	12.175
11	Ticari Kazanç Mükelleflerinin Ortalama Gelir Vergisi Yükü(9/10	16,08%	16,20%	15,89%

Tablo 42: Seçilmiş Ticari Kazanç Mükelleflerinın Beyannamelerine Göre Matrah ve Vergileri

FAALİYET GRUPLARI	MÜKEL. ADEDİ	Matrah Ortala-ması	Hesap. Vergi Ortala-ması	Ort. Vergi Oranı (%)
ECZANELER	24,381	60.926,33	16.592,50	27,23
ÇIRÇIRLAMA SANAYİİ	121	37.102,31	10.768,01	29,02
İHRACAT VE İTHALAT	2,19	33.328,19	9.890,05	29,67
AKARYAKIT TİCARET	10,014	25.796,89	6.933,54	26,87
BİNA İNŞAAT	3,822	24.268,18	6.528,81	26,90
DEMİR ÇELİK (İMALAT)	2,057	22.221,12	5.951,01	26,78
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK İŞLERİ	63,761	20.939,74	5.721,82	27,33
TOPRAK SANAYİİ	1,627	18.047,98	5.080,86	28,15
DEMİR ÇELİK (TİCARET)	1,751	17.698,95	4.395,87	24,83
ECZA VE İLAÇ DEPOLARI	3,79	17.743,16	4.213,46	23,74
ALTIN İMALAT VE TİC.	18,311	17.141,02	4.062,27	23,69
MENSUCAT SANAYİİ (KUMAŞ)	7,817	15.102,46	3.851,89	25,51
TÜM MÜKELLEFLER	1.757.552	14.410,02	3.782,42	26,24
ELEKTRİKLİ EV ALETLERİ (TOPTAN-PERAKENDE)	15,202	14.378,15	3.496,16	24,32
DİĞER ÇEŞİTLİ FAALİYET GRUPLARI	992,129	13.020,56	3.488,11	26,79

FAALİYET GRUPLARI	MÜKELLEF ADEDİ	Matrah Ortala-ması	Hesap. Vergi Ortala-ması	Ort. Vergi Oranı (%)
DİŞ PROTEZ VE LABORATUVARLARI	2,009	9.788,46	2.381,22	24,33
MENSUCAT SANAYİİ (KUMAŞTAN YAPILAN EŞYA)	22,014	9.331,70	2.180,55	23,37
OTELLER-MOTELLER	3,621	9.572,31	2.119,17	22,13
İNŞAAT MALZEMELERİ TOPTAN VE PERAKENDE	65,13	8.920,57	1.986,57	22,27
UN İMALİ VE SATIŞI	2,304	8.380,88	1.762,61	21,03
DERİDEN MAMUL EŞYA İMALİ	2,731	7.523,30	1.721,95	22,88
ET VE ETTEN MAMUL MADDELER (İMALAT - TİCARET)	14,656	7.680,12	1.544,16	20,11
MOBİLYA	37,935	6.952,58	1.532,44	22,04
AYAKKABI TOPTAN, PERAKENDE	13,979	7.176,55	1.509,61	21,03
DERİDEN MAMUL EŞYA SATIŞI	3,865	6.681,56	1.428,76	21,38
FIRINLAR	24,084	7.325,65	1.427,28	19,48
KONFEKSİYON (PERAKENDE)	32,581	6.156,29	1.286,70	20,90
BAKKALİYE VE SÜPERMARKET	98,134	6.388,79	1.184,17	18,53
SEYAHAT VE TURİZM İŞLETMESİ	9,761	5.421,17	1.085,37	20,02
LOKANTALAR	105,589	4.386,18	889,82	20,29

[140] www.gib.gov.tr. GİB Faaliyet raporları.Erişim Tarihi 25.05.2013

GVK nun 47 ve 48 nci maddesinde yazılı şartları taşıyan ticari kazanç sahiplerinin gelir vergisi matrahı, aynı kanunun 46 ncı maddesinde sayılan usul ve esaslara göre basit usulde tesbit edilmektedir.Basit usul gelir vergisi mükellefleri kazançlarını Şubat ayı içerisinde ayrı bir beyanname ile beyan etmektedir.Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından basit usul mükelleflere ait istatistiki bilgiler açıklanmadığındantahakkuk eden vergilere göre analiz yapılamamıştır.2010-2011-2012 yıllarında tahsil edilen vergiler ve mükellef sayısı dikkate alınarak bu gruba ait vergi yükü aşağıdaki gibi hesaplanmış vergi matrahı ortalaması gelir vergisi ilk matrah dilimi içerisinde kaldığından vergi yükü % 15 olarak hesaplanmıştır.[141]

Tablo 43 :BasitUsuleTabi Ticari Kazanç Mükelleflerinin Ödediği Gelir Vergisi

	2010	2011	2012
BASİT USUL MÜKELLEFLER	TL	TL	TL
Tahsil Edilen Gelir Vergisi	264,618,000	300,709,000	300,839,000
Mükellef Sayısı*	739,092	728,850	714,693
Ortalama Vergi	358	412	421

*Mükellef sayıları bir önceki yılın Aralık ayı verilerine göre alınmıştır.

Ticari kazanç elde edip; Gelir Vergisi Kanununun 9 ncu maddesi gereğince esnaf muaflığından yararlananlar gelir vergisi ödememektedir.GVK'nun 94 ncü maddesine göre tevkifat yapmaya mecbur olanlar tarafından bunlardan mal veya hizmet alınması halinde, alınan mal veya hizmetin bedelinden yapılan tevkifat tutarı nihai vergileri olmaktadır.Ülkemizde esnaf muaflığından yararlananların herhangi bir kaydı bulunmadığından sayıları bilinmemektedir.Ancak esnaf muaflığından yararlananlardan yapılan tevkifat tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[142]

Tablo 44 :Esnaf Muaflığından Yararlananlardan Kesilen Vergiler

ÖDEMENİN TÜRÜ	2010	2011	2012
Milli Piyango İdaresince Çıkarılan Biletleri Satanlar İle Diğer Kişilerce Çıkartılan Bu Nitelikteki Biletleri Satanlara Yapılan Komisyon, Prim vb. Ödemeler (GVK Md. 94/10-a)	16.967.288,06	19.749.874,65	67.635.127,45
4077 s. Kanuna Göre Kapı Kapı Dolaşmak Suretiyle Tüketiciye Satanlara Yapılan Komisyon, Prim vb. Ödemeler (GVK Md. 94/10-b)	21.983.961,66	28.580.613,17	31.587.538,50
PTT Acenteliği Yapanlara Bu Faaliyetleri Nedeniyle Ödenen Komisyon Bedeli (GVK Md. 94/12)	919.183,66	1.902.463,19	2.554.026,24
Esnaf Muaflığından Yararlananlara Mal ve Hizmet Alımları Karşılığında Yapılan Ödemeler (GVK Md. 94-13/a,c,d)	113.868.240,73	136.034.850,95	139.655.983,52
Esnaf Muaflığından Yararlananlara Hurda Mal Alımları Karşılığında Yapılan Ödemeler (GVK Md. 94/13-b)	12.761.125,07	20.200.414,56	21.218.240,57
TOPLAM(TL)	166.499.799,18	206.468.216,52	262.650.916,28

[141] www.muhasebat.gov.tr.,www.gib.gov.tr.
[142] Tevkifat tutarları GİB 2010,2011,2012 Faaliyet Raporlarından derlenmiştir.

7.3.2.Zirai Kazançlarda Vergi Yükü:

Ülkemizde tarım sektöründe vergilendirmede tevkifat usulü benimsenmiş olup, gerçek usulde faaliyet gösteren çiftçi ve kurumlar vergisi mükelleflerinin sayısı çok azdır.Zirai ürünler ekonomiye girerken, bu ürünleri alanlar tarafından GVK.nun 94 ncü maddesine göre tevkifat yapılmaktadır.

GVK.nun 94/11 nci maddesi gereğince 2010-2011-2012 yıllarındazirai kazanç sahiplerinden yapılan gelir vergisi kesintileri aşağıda gösterilmiş, bu tutarlar tefkifat oranına bölünerek,orantı yolu ile ürün bedelleri hesaplanmıştır.[143]

Tablo 45:Zirai Ürün Bedellerinden Yapılan Gelir Vergisi Tevkifatları

ZİRAİ KAZANÇ TÜRÜ	Tevkifat Oranı	2010		2011		2012	
TL		TEVKİFAT TUTARI	ÜRÜN BEDELİ	TEVKİFAT TUTARI	ÜRÜN BEDELİ	TEVKİFAT TUTARI	ÜRÜN BEDELİ
11/a-i) Ticaret borsalarında tescil ettirilerek satın alınan Hayvanlar ve bunların mahsulleri ile kara ve su avcılığı mahsulleri	%1	88,641,577	8,864,157,700	76,656,010	7,665,601,000	96,448,419	9,944,841,900
11/a-ii) Ticaret borsalarında tescil ettirilmeden satın alınan Hayvanlar ve bunların mahsulleri ile kara ve su avcılığı mahsulleri	%2	37,095,114	1,854,755,700	36,620,480	1,831,024,000	43,597,524	2,179,876,200
11/b- i) Ticaret borsalarında tescil ettirilerek satın alınan diğer zirai mahsuller için,	%2	578,394,742	28,919,737,100	709,558,055	35,477,902,750	732,114,644	36,607,232,200
11/b-ii) (i) Ticaret borsalarında tescil ettirilmeden satın alınan diğer zirai mahsuller için,	%4	76,270,049	1,906,751,225	79,176,500	1,979,412,500	78,230,528	1,955,763,200
ÜRÜN BEDELİ TOPLAMI:			41,545,401,725		46,953,940,250		50,687,713,500
11/c-i) Orman idaresine veya orman idaresine karşı taahhütte bulunan kurumlara yapılan ormanların ağaçlandırılması, bakımı, kesimi, ürünlerin toplanması, taşınması ve benzeri hizmetler için % 2,	%2	10,501,782		10,081,603		14,792,725	
11/c-ii) Diğer hizmetler için	%4	128,613,232		137,131,748		133,037,890	
TEVKİFAT TUTARI		919,516,496		1,049,224,396		1,098,221,730	

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Türkiye'de çiftçilik yapan işletme sayıları ile bazı tarımsal veriler aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.[144]

[143] Gelir İdaresi Başkanlığı 2011 yılı faaliyet raporu- Nisan 2012/ANKARA Sy.70-71
[144] www.tuik.gov.tr.Erişim Tarihi 25.05.2013

Tablo 46:Türkiye'deki Zirai İşletme Verileri

[Besicilik dahil] A. İşletme sayısı	B. Arazi (dekar)		C. Küçükbaş hayvan sayısı		D. Büyükbaş hayvan sayısı			
	Toplam Total				Bitkisel üretim ve hayvancılık yapan işletme Holdings engaged in both crop production and animal husbandry			
İşletme büyüklüğü (dekar)	A	B	C	D	A	B	C	D
Türkiye								
Toplam	3 076 650	184 348 232	27 551 003	11 147 438	2 074 439	133 438 277	25 012 190	10 763 343
Arazisi olmayan	54 523	-	1 824 342	299 662	-	-	-	-
-5	178 006	481 987	588 265	265 354	86 229	236 297	529 337	257 320
5- 9	290 461	1 952 471	1 154 216	480 001	167 908	1 130 126	1 103 121	474 719
10- 19	539 816	7 378 022	3 697 403	1 250 855	348 260	4 785 947	3 221 652	1 220 061
20- 49	950 840	29 531 622	6 468 575	3 129 549	681 095	21 279 153	6 382 884	3 095 446
50- 99	560 049	38 127 035	5 427 504	2 746 636	422 906	28 833 941	5 412 260	2 744 171
100- 199	327 363	43 884 397	4 397 393	1 852 716	244 552	32 718 926	4 373 994	1 849 680
200- 499	153 685	42 075 498	3 250 858	948 991	109 522	29 603 182	3 246 495	948 272
500- 999	17 429	11 218 554	422 883	111 534	10 777	6 904 276	422 883	111 534
1000-2499	4 199	5 476 930	195 722	44 150	2 951	3 935 401	195 722	44 150
2500-4999	222	695 541	24 186	2 434	204	640 355	24 186	2 434
5000+	57	3 526 175	99 656	15 556	35	3 370 673	99 656	15 556

Zirai kazançları nedeniyle gerçek usul gelir vergisi mükellefi olanlar tarafından verilen yıllık beyannamelere göre zirai kazanç mükelleflerine ait hesaplanan vergi yükü aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 47 :Gerçek Usulde Mükellef Zirai Kazanç Mükelleflerinin Gelir Vergisi Yükü (TL)

		2010	2011	2012
1	Vergiye Tabi Gelir Vergisi Matrahı Toplamı	21.339.689.221	25.993.519.436	27.358.311.573
2	Zirai Kazanç Mükelleflerinin Kâr Toplamı	98.789.834	110.768.150	113.834.364
3	Zirai Kazanç Matrahının Vergiye tabi Matraha Oranı(2/1)	0,46%	0,43%	0,42%
4	Hesaplanan Toplam Gelir Vergisi(6x5)	5.475.135.587	6.899.987.715	7.134.107.522
5	Zirai Kazanç Mükelleflerine İsabet Eden Gelir Vergisi(4x5)	25.185.623	29.669.947	29.963.251
6	Beyanname Veren Mükellef Sayısı	6.261	6.042	5.940
7	Ortalama Vergi(5/6)	4.022	4.910	5.044
8	Vergiye İsabet Eden Matrah	22.230	25.890	27.015
9	Zirai Kazanç Mükelleflerinin Ortalama Gelir Vergisi Yükü(8/7)	18,09%	18,96%	18,67%

Zirai kazanç mükelleflerinin yıllar itibarıyle tevkifat yolu ile ödedikleri ortalama vergi hesaplanarak aşağıdaki tabloda gösterilmiş; ancak gerçek usul mükelleflerin sayısının az olması ve ürün bedellerinden tevkifat yapılıp, yapılmadığı tesbit edilemediğinden hesaplamada dikkate alınmamıştır.Ayrıca yıllar itibarıyle çiftçi sayıları tesbit edilemediğinden ve TÜİK verileri ile Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının açıkladığı veriler uyuşmadığından TÜİK tarafından açıklanan Tablo 46'deki çiftçi sayısı kullanılmıştır.

Tablo 48 :Zirai Kazanç Mükelleflerinin Ödediği Vergi

	2010	2011	2012
Zirai Ürün Bedelllerinden Kesilen Gelir Vergisi Tefkifatı(TL)	919,516,496	1,049,224,396	1,098,221,730
Çiftçi Sayısı	3,076,750	3,076,750	3,076,750
Ortalama Vergi Miktarı(TL)	299	341	356

Tablo 45'de hesaplanan gelir vergisi tevkifatına konu zirai ürün bedelleri ile Tablo 3'de belirtilen zirai faaliyete konu üretim rakamları karşılaştırıldığında ortaya çıkan fark aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Tablo 49: Kayıt Dışı Zirai Ürün Bedellerini Gösterir Tablo(TL)

	İktisadi Faaliyet Kolu	2010	2011	2012
1	Tarım, Hayvancılık ve Ormancılık Geliri	90.721.877.000	101.300.415.000	109.808.173.000
2	Balıkçılık Geliri	2.017.144.000	2.334.837.000	2.802.939.000
3	Zirai Faaliyet Geliri Toplamı	92.739.021.000	103.635.252.000	112.611.112.000
4	Gelir Vergisi Tevkifatı Yapılan Zirai Ürün Bedeli	41.545.401.725	46.953.940.250	50.687.713.500
5	Fark(3-4)	51.193.619.275	566.814.311.750	61.923.398.500

2011 yılı üretim tutarları, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı internet sitesinde bulunan 2011 yılı yıllık üretim miktarları ile karşılaştırılmış, TÜİK tarafından açıklanan verilerin tamamının ilgili bakanlıkça açıklanan verilere uygun olduğu anlaşılmıştır.Söz konusu üretim rakamlarını tüketici fiyatları ile güncellediğimizde, kayıt dışı tutarın yukarıdaki miktarın çok üzerinde olduğu anlaşılacaktır.

Tablo 45 den de anlaşılacağı üzere, Ülkemizde ticaret borsalarında tescil edilmeden yapılan alışlar yok denecek kadar azdır.Alıcıların stopajı büyük maliyet olarak görmeleri, satıcıların ise mevcut oranlar üzerinden ürün bedellerinde tevkifat yapılmasını kabul etmeleri halinde yüksek vergi maliyeti ile karşılaşmaları, zirai ürünlerin kayıt dışı alınıp satılmasının en büyük nedenlerindendir.

Zirai ürünlerin herhangi bir kayıt tutulmadan üreticiler tarafından pazarlarda satılmasını ve yukarıda belirttiğimiz sepeplerden dolayı ticari işletmelerin zirai ürünleri kayıt dışı alıp satmaları zirai ürünlerin kayıt altına alınamamasının en önemli sebepleri olarak sayabiliriz.Aşağıdaki tabloda faaliyetleri tarımsal ürünlere dayalı gelir

vergisi(ticari kazanç) mükelleflerinden bazılarının 2011 yılı Gelir Vergisi Beyanname bilgilerine yer verilmiştir.[145]

Tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere zirai ürünlerin kayıt dışı alınıp satılması sonucunda; bu ürünlerin sanayisi ve alım satımı ile uğraşan kişilerinde gelirleri de kayıt altına alınamadığından GSYH rakamları da sağlıklı hesaplanamamaktadır.

Tablo 50 :Seçilmiş Mükellef Gruplarının Beyan Özetleri

	MÜKELLEF		MATRAH			HESAPLANAN VERGİ		
FAALİYET GRUPLARI	ADEDİ	Yüzdesi	TUTARI	Yüzdesi	Ortalaması	TUTARI	Yüzdesi	Ortalaması
TÜM MÜKELLEFLER	1.757.552	100	25.326.355.589,87	100	14.410,02	6.647.803.754,68	100	3.782,42
BAKKALİYE VE SÜPERMARKET	98.134	5,58	626.957.247,15	2,48	6.388,79	116.207.706,92	1,75	1.184,17
FIRINLAR	24.084	1,37	176.430.844,87	0,7	7.325,65	34.374.571,45	0,52	1.427,28
UN İMALİ VE SATIŞI	2.304	0,13	19.309.546,25	0,08	8.380,88	4.061.045,08	0,06	1.762,61
LOKANTALAR	105.589	6,01	463.132.689,91	1,83	4.386,18	93.955.476,36	1,41	889,82
ET VE ETTEN MAMUL MADDELER (İMALAT - TİCARET)	14.656	0,83	112.559.864,86	0,44	7.680,12	22.631.200,91	0,34	1.544,16

7.3.3.Ücretlerde Vergi Yükü:

Ülkemizde istihdam ile ilgili olarak çeşitli kurumlar tarafından açıklanan veriler arasında bazı çelişkiler bulunmaktadır.TÜK verilerine göre 2011 yılı 15 yaş üstü çalışanların sosyal güvenlik sistemine kayıtlarına ilişkin istatistik aşağıda gösterilmiştir.[146]

Tablo 51 :İktisadi Faaliyet koluna ve Sosyal Güvenlik Kurumuna Kayıtlılığa Göre İstihdam Edilenler(15+ Yaş)

	Tarım		Sanayi		Hizmet		Toplam (1.000)
Kayıtlı Değil	5.151		2.010		2.979		10.139
Kayıtlı	993		4.370		8.608		13.971
Toplam	6.143		6.380		11.587		24.110

Sosyal Güvenlik Kurumu İstatistik bilgilerine göre aktif çalışan sayıları, toplam ödenen prim tutarları aşağıda gösterilmiştir. [147]

[145] www.gib.gov.tr. Erişim Tarihi 08.11.2012
[146] www.tüik .gov.tr. Erişim tarihi 08.11.2012
[147] www.sgk.gov.tr. Erişim tarihi 08.11.2012

Tablo 52:Aktif Çalışanları ve Pirim Tutarlarını Gösterir Tablo

İSTİHDAM ŞEKLİ	AKTİF SİGORTALI SAYISI(1)	PİRİM GELİRLERİ (DEVLET KATKISI HARİÇ)(1.000.-TL)(2)	KİŞİ BAŞI YILLIK PRİM ORTALAMASI(2/1)
4-1/A	10.575.935	45.644.795	4.316
4-1/B	3.337.858	5.399.065	1.618
4-1/C	2.282.511	15.868.998	6.952
	16.196.304	66.912.858	

Ücretlerden 2010, 2011 ve 2012 yıllarında yapılan gelir vergisi tevkifat tutarları ve bu tutarlar üzerinden hesaplanan, ücretliler tarafından ödenen yıllık ortalama gelir vergisi tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[148]

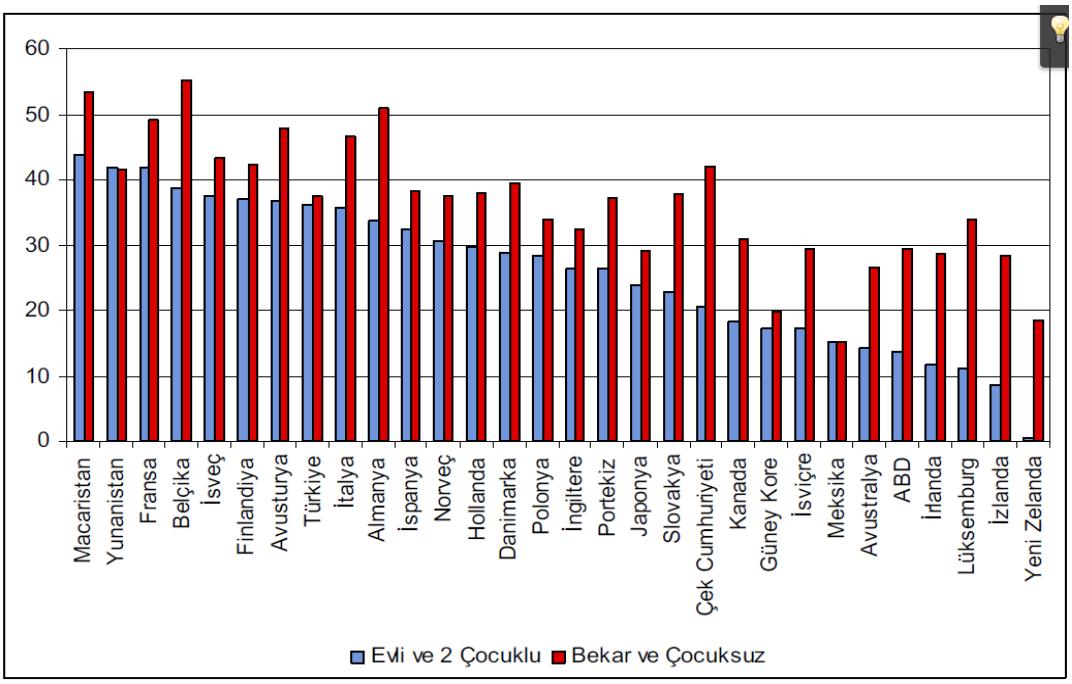
Tablo 53:Ücretlilerden Kesilen Vergileri Gösterir Tablo(TL)[149]

	2010	2011	2012		
ÜCRETLER	KESİLEN GELİR VERGİSİ	KESİLEN GELİR VERGİSİ	KESİLEN GELİR VERGİSİ	ÜCRETLİ SAYISI	ORTALAMA YILLIK VERGİ
Asgari Ücretli(GVK.Md.94/1	5.038.594.016	6.099.980.000	7.306.841.161		
Diğer Ücretler ve Ücet sayılan Ödemeler(GVK Md/94/1)	22.649.494.635	27.006.256.000	32.155.353.526		
Muhtasar Bey.Ücret Toplamı	27.688.088.651	33.106.236.000	39.462.194.697	11.134.839	3.544
Genel Bütçeli İdarelerce Yapılan Ödemeler	9.178.271.349	11.218.132.000	12.281.833.000	2.029.290	6.052
GENEL TOPLAM	36.866.360.000	44.324.368.000	51.744.027.697	13.164.129	

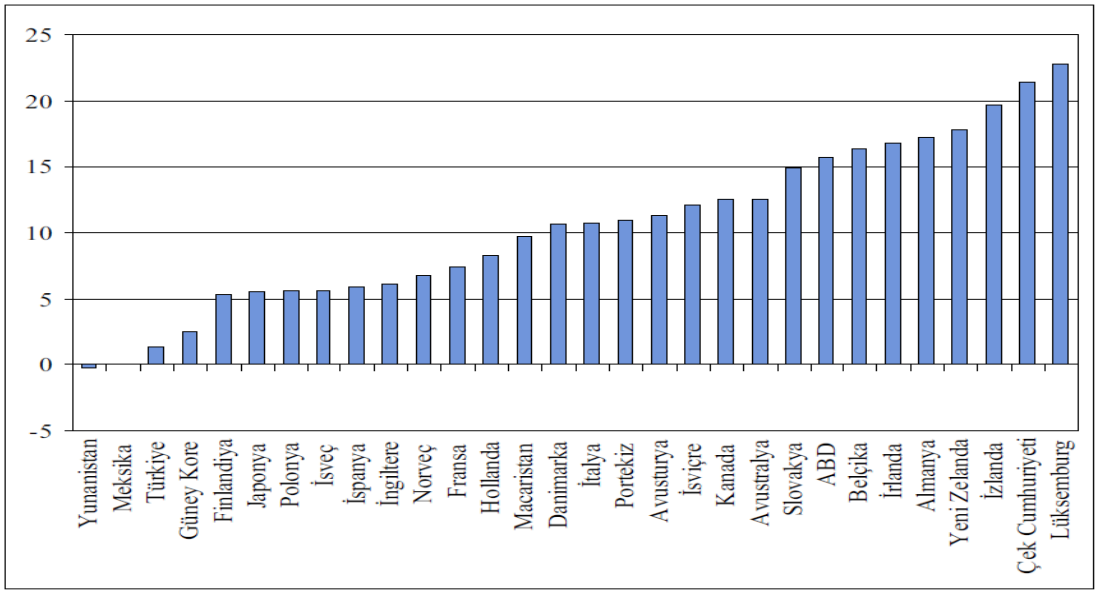
OECD Ülkelerinde evli ve 2 çocuklu olan ücretlilere, bekar ve çocuksuz olanlara göre bazı avantajlar sağlanmış iken; Türkiye'de diğer ülkelere göre fazla bir avantaj sağlanmadığı aşağıdaki şekillerin tetkikinden anlaşılacaktır.[150]

[148] Gelir idaresi Başkanlığı 2010-2011-2012 Yılları Faaliyet Raporları
[149] Genel bütçeli İdarelerce yapılan ödemelere ilişkin ücretli sayısı Devlet Personel Başkanlığı verilerinden alınmıştır.www.dpb.gov.tr.
[150] OECD Paris, www.oecd.org.

Şekil 5: OECD Ülkelerinde Evli ve İki Çocuklu/Bekar ve Çocuksuz Çalışanlar İçin Vergi Yükü Karşılaştırması



Şekil 6:OECD Ülkelerinde Evli ve İki Çocuklu Çalışanlara Bekar ve Çocuksuz Çalışanlara Göre Sağlanan Vergi Avantajı



Ülkemizde kamuda ve özel sektörde aynı net ücreti alan iki kişiye ait ücretin işverene yıllık maliyeti tarafımızdan aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi hesaplanmıştır.

Tablo 54 :Türkiye'de Ücret Ödemelerinin İşverene Maliyeti

	BRÜT TUTAR (YILLIK)	SGK KESİNTİSİ	SGK KESİNTİSİ ORANI %	GELİR VERGİSİ	DAMGA V.	TOPLAM VERGİ	VERGİ KESİNTİSİ ORANI(%)	ELE GEÇEN	%	KESİNTİLERİN İŞVERENE MALİYETİ
MEMUR(12/3)	26.418,96	5.292,36	20,03	742,92	154,92	897,84	3,40	20.228,76	76,57	23,43
İDARECİ(1/1)	56.874,07	10.240,12	18,00	3.292,80	342,88	3.635,68	6,39	42.998,27	75,60	24,40
KAMUDA İŞVEREN MALİYETİ	83.293,03	15.532,48	18,64	4.035,72	497,80	4.533,52	5,46	63.227,03	75,90	24,10
İŞÇİ	34.156,49	9.363,13	27,41	4.379,05	185,55	4.564,60	13,36	20.228,76	59,22	40,78
İDARECİ	79.067,43	23.384,33	29,57	12.684,83	429,52	13.114,35	16,58	42.998,27	54,38	45,62
ÖZEL SKTÖR İŞVEREN MALİYETİ	113.223,92	32.747,46	28,92	17.063,88	615,07	17.678,95	15,61	63.227,03	55,84	44,16

Yukarıdaki tablonun tetkikinden de anlaşılacağı üzere aynı net ücreti alan iki kişinin özel sektörde çalışması halinde işverene % 20 ek maliyeti bulunmaktadır.Özel sektördeki işverenlerde, bu maliyetten kaçtıkları için ücretli olarak istihdam ettikleri kişilerin ücretlerini kanuni kayıtlarında düşük göstermekte, bu husus karşımıza kayıt dışı ekonomi olarak ortaya çıkmakta ve gayrisafimilli hasıla hesaplamalarında sapmaya neden olmaktadır.

TÜİK tarafından 2010 yılında yapılan Gelir ve Yaşam Koşulları araştırmasına göre hanehalklarının yıllık gelir dağılımının 43.7'si maaş ve ücretlerden, % 3.6 sı yevmiye gelirleri olmak üzere toplam 47,3'ü ücret gelirlerinden oluşmaktadır.[151]

2010 yılında ücret gelirleri; söz konusu araştırma dikkate alınarak basit bir hesplama ile GSMH=1.098.799.348.000 x % 47,3=519.732.154.000.-TL olarak tesbit edilmiş, ücretlerden kesilen gelir vergisinin, matrahı ise gelir vergisi oranının % 20 olması halinde basit bir orantı ile 36.866.360.000/20x100= 184.331.800.000.TL, vergi oranının % 15 olması halinde ise36.866.360.000/15x100=245.773.733.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.Gelir Vergisi Kanununda düzenlenen istisna ve muafiyetler göz önüne alındığında TÜİK tarafından yapılan araştırmalarda ücretlerde kayıtlı verilerin kullanıldığı, kayıtdışı ücret ödemelerinin dikkate alınmadığı anlaşılmaktadır.

[151] Bkz.Tablo 21

7.3.4.Serbest Meslek Kazançlarında Vergi Yükü:

Aşağıdaki 2011 yılı gelir vergisi beyanlarına göre serbest meslek erbabının beyanları tablo halinde gösterilmiştir.[152]

Tablo 55:Gerçek Usulde Mükellef Serbest Meslek Kazanç Erbabının Gelir Vergisi Yükü (TL)

		2010	2011	2012
1	Vergiye Tabi Gelir Vergisi Matrahı Toplamı	21.339.689.221	25.993.519.436	27.358.311.573
2	Serbest Meslek Kazanç Mükelleflerinin Kâr Toplamı	4.475.749.265	4.971.359.310	5.449.317.786
3	Serbest Meslek Kazanç Matrahının Vergiye Tabi Matraha Oranı(2/1)	20,97%	19,12%	19,92%
4	Hesaplanan Toplam Gelir Vergisi(6x5)	5.475.135.587	6.899.987.715	7.134.107.522
5	Ser.Meslek Kazanç Mükelleflerine İsabet Eden Gelir Vergisi(4x3)	1.148.135.932	1.319.277.651	1.421.114.218
6	Beyanname Veren Mükellef Sayısı	124.883	127.087	107.562
7	Ortalama Vergi(5/6)	9.193	10.380	13.212
8	Vergiye İsabet Eden Matrah	41.381	46.150	57.266
9	Serbest Meslek Kazanç Mükelleflerinin Ortalama Gelir Vergisi Yükü(7/8)	22,22%	22,49%	23,07%

Gelir İdaresi Başkanlığınca açıklanan 2011 Yıllık Gelir Vergisi beyanlarına göre seçilmiş faaliyet gruplarına göre dağılımını gösterir tablodaki;[153] serbest meslek kazancı nedeni ile beyanname veren 123.293 mükellefin bayannamelerine göre tahakkuk bilgileri aşağıdaki tabloda göstrilmiştir.

Tablo 56:Serbest Meslek Erbabı Yıllık Gelir Vergisi Beyanname Özeti(2011)

FAALİYET GRUPLARI	MÜKELLEF ADEDİ	Ortalama Matrah	Ortalama Vergi	Ortalama Vergi Oranı
				%
NOTER	2.126	224.895,86	74.446,93	33.10
DOKTORLAR	8.726	65.072,09	19.001,70	29.20
SANATÇILAR	2.668	50.894,89	16.278,54	31.98
AVUKATLAR	43.501	39.347,71	11.289,71	28.69
VE MUHASEBECİLER	40.653	37.444,54	9.529,00	25.44
MİMAR MÜHENDİS	15.051	26.981,22	7.226,50	26.78
DİŞ HEKİMİ	10.568	11.797,64	2.444,48	20.71
	123.293			

Tablodan da anlaşılacağı üzere 2011 yılı içerisinde en yüksek gelir vergisi yükü % 33.10'luk oranla noterlere aittir.Bunun nedeni ise noterlerin tüm gelirlerinin kayıt altına alınmasıdır.

[152] www.gib.gov.tr.
[153] www.gib.gov.tr.

Tablo57:Serbest Meslek Erbabından GVK/94 ncü Maddeye Göre Yapılan Kesintiler-TL

			2010		2011		2012	
		Kesinti Oranı(%)	Kesinti Tutarı	Kesinti Matrahı	Kesinti Tutarı	Kesinti Matrahı	Kesinti Tutarı	Kesinti Matrahı
021	18 inci Madde Kapsamına Giren Ödemeler (GVK Md. 94/2-a)	17	205,267,526	1,207,456,035	211,571,884	1,244,540,494	212,820,818	1,251,887,164
022	Diğer Serbest Meslek Kazancı Ödemeleri (GVK Md. 94/2-b)	20	1,068,748,167	5,343,740,835	1,264,156,137	6,320,780,685	1,424,846,645	7,124,233,225
			1,274,015,693	6,551,196,870	1,475,728,021	7,565,321,179	1,637,667,463	8,376,120,389

Serbest Meslek erbabının hasılatlarının toplamı ve giderleri hakkında açıklanmış herhangi bir veri olmamakla birlikte; Tablo 53 ün tetkikinden de anlaşılacağı üzere 2010 ve 2011 yıllarında serbest meslekerbabının matrahlarının tamamı bile serbest meslek erbabından yapılan kesintilerin matrahından düşüktür.Bu husus serbest meslek erbabının tamamının 94 ncü madde gereğince tevkifat yapmaya mecbur olanlara hizmet ettikleri sonucunu doğurmakta ve kayıt dışı faaliyetin boyutunu ortaya koymaktadır.

7.3.5.Gayrimenkul Sermaye İratlarında Vergi Yükü:

Gayrimenkul yatırımcıları, bu yatırımlarından edlde ettikleri kira gelirlerinden dolayı GVK nun Gayrimenkul Sermaye İratlarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemelerine göre vergi ödemektedir.

Gayrimenkul Sermaye İratlarında gerçek usul vergilendirilen mükellefler yıllık beyanname ile gelirlerini beyan etmektedir.GMSİ haricinde geliri bulunan mükellefler verecekleri yıllık gelir vergisi beyannamesinde tüm gelir unsurlarından elde ettikleri gelirleri birleştirerek beyan etmekte; ancak tevkifat yolu ile vergilendirilmiş gelirleri 2012 yılı için 25.000.-TL'yi aşmayan mükelleflerin, yıllık gelir vergisi beyannamesi verme mecburiyetleri bulunmamaktadır.GMSİ dışında başkaca geliri bulunmayanlar ise sadece GMSİ gelirlerini bu gelirler için hazırlanmış özel bir beyanname ile beyan ederler.

Bu nedenle Gayrimenkul Sermaye İratlarındaki vergi yükü; GVK'nun 86 ncı maddesi gereğince diğer gelirler nedeni ile yıllık gelir vergisi beyannamesinde toplanarak beyan edilenler, beyana tabi geliri sadece GMSİ'den ibaret olanlar için verilen yıllık gelir vergisi beyannamesi ile beyan edilenler ve kesinti yolu ile vergilendirilenler için olmak üzere ayrı ayrı ele alınarak aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Tablo 58: Diğer Gelirlerinden Dolayı Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Veren GMSİ Mükelleflerinin Vergi Yükü(TL)

		2010	2011	2012
1	Vergiye Tabi Gelir Vergisi Matrahı Toplamı	21.339.689.221	25.993.519.436	27.358.311.573
2	GMSİ Mükelleflerinin Matrah Toplamı	2.601.850.396	3.297.932.168	3.882.112.376
3	GMSİ Matrahının Vergiye Tabi Matraha Oranı(2/1)	12,19%	12,68%	14,19%
4	Hesaplanan Toplam Gelir Vergisi(6x5)	5.475.135.587	6.899.987.715	7.134.107.522
5	GMSİ Mükelleflerine İsabet Eden Gelir Vergisi(4x3)	667.419.028	873.650.442	1.012.329.857
6	Beyanname Veren Mükellef Sayısı	133.251	161.512	176.775
7	Ortalama Vergi(5/6)	5.008	5.409	5.726
8	Vergiye İsabet Eden Matrah	25.882	27.515	29.540
9	GMSİ Mükelleflerinin Ortalama Gelir Vergisi Yükü(8/7)	19,35%	19,66%	19,38%

Tablo 59:Beyana Tabi Geliri Sadece GMSİ'den İbaret Olanlar İçin Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Veren Mükelleflerin Vergi Yükü(TL)

		2010	2011	2012
1	Vergiye Tabi Gelir Vergisi Matrahı Toplamı	8.205.167.227	10.643.963.560	12.240.109.588
2	Hesaplanan Toplam Gelir Vergisi	1.917.672.228	2.474.321.702	2.854.325.308
3	Beyanname Veren GMSİ Mükellef Sayısı	801.499	1.209.278	1.332.283
4	GMSİ Mükellefleri Ortalama Vergisi(2/3)	2.393	2.046	2.142
5	Ortalama Vergiye İsabet Eden Matrah	14.165	12.580	13.210
6	GMSİ Mükelleflerinin Ortalama Gelir Vergisi Yükü(4/5)	16,89%	16,26%	16,21%

Tablo60:GMSİ Mükelleflerinden GVK/94 ncü Maddeye Göre Yapılan Kesintiler(TL)

			2010		2011		2012	
		Kesinti Oranı(%)	Kesinti Tutarı	Kesinti Matrahı	Kesinti Tutarı	Kesinti Matrahı	Kesinti Tutarı	Kesinti Matrahı
041	70 inci Maddede Yazılı Mal ve Hakların Kiralanması Karşılığı Yapılan Ödemeler (GVK Md. 94/5)	20	3.078.442.987	15.392.214.940	3.584.943.014	17.924.715.070	4.114.458.884	20.572.294.420
			3.078.442.987	15.392.214.940	3.584.943.014	17.924.715.070	4.114.458.884	20.572.294.420

7.3.6.Menkul Sermaye İratlarında ve Diğer Kazanç ve İratlatda Vergi Yükü:

Bankalardaki mevduat sayısının çokluğu vb.nedenlerle Menkul Sermaye İradı elde edenlerin sayısı bilinmemektedir.Menkul sermaye iratlarını vergilelendirmede tevkifat usulü benimsenmiştir.2010-2011-2012 yıllarında menkul sermaye iratları nedeniyle yıllık gelir vergisi beyannamesi veren mükelleflere ait vergi yükü ile kesinti yolu ile tahsil edilen tutarlar aşağıdaki tablolarda ayrı ayrı gösterilmiştir.Kesinti yolu ile

ödenen vergiler yıllık beyannamelerde mahsup edildiğinden herhangi bir analiz yapılamamıştır.

Tablo 61:Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Veren MSİ Mükelleflerine Ait Vergi Yükü(TL)

		2010	2011	2012
1	Vergiye Tabi Gelir Vergisi Matrahı Toplamı	21.339.689.221	25.993.519.436	27.358.311.573
2	MSİ Mükelleflerinin Matrah Toplamı	2.051.151.632	3.930.182.206	3.270.452.615
3	MSİ Matrahının Vergiye Tabi Matraha Oranı(2/1)	9,61%	15,12%	11,95%
4	Hesaplanan Toplam Gelir Vergisi(6x5)	5.475.135.587	6.899.987.715	7.134.107.522
5	MSİ Mükelleflerine İsabet Eden Gelir Vergisi(4x3)	526.160.529	1.043.278.143	852.525.849
6	Beyanname Veren Mükellef Sayısı	13.109	18.356	18.778
7	Ortalama Vergi(5/6)	40.137	56.835	45.400
8	Vergiye İsabet Eden Matrah	131.763	180.270	149.400
9	MSİ Mükelleflerinin Ortalama Gelir Vergisi Yükü(8/7)	30,46%	31,53%	30,39%

Tablo 62:Menkul Sermaye İradı Mükelleflerinden GVK/94 ncü Maddeye Göre Yapılan Kesintiler(TL)

AÇIKLAMA	2010	2011	2012
TL Mevduat Hesaplarına Yürütülen Faizler (GVK Geç. Md. 67/4)	3,636,186,390.90	4,256,141,488.00	5,243,852,147.86
Tam Mükellef Kurumlar Tarafından, Tam Mükellef Gerçek Kişilere, Gelir ve Kurumlar Vergisi Mükellefi Olmayanlara ve Gelir Vergisinden Muaf Olanlara Dağıtılan 75 inci Maddenin (1), (2) ve (3) Numaralı Bentlerinde Sayılan Kar Payları (GVK Md. 94/6-b-i)	1,744,955,567.82	1,913,819,973.24	2,040,602,840.57
Döviz Tevdiat Hesaplarına Yürütülen Faizler ile Katılım Bankalarınca Döviz Katılma Hesaplarına Ödenen Kar Payları (GVK Geç. Md. 67/4)	555,249,706.57	781,671,535.34	927,601,177.48
Repo Gelirleri (GVK Geç. Md. 67/4)	255,177,300.50	551,859,669.54	592,617,244.55
Tam Mükellef Kurumlar Tarafından Dar Mükellef Gerçek Kişilere ve Gelir Vergisinden Muaf Olan Dar Mükelleflere Dağıtılan 75 inci Maddenin (1), (2) ve (3) Numaralı Bentlerinde Sayılan Kar Payları (GVK Md. 94/6-b-ii)	280,870,758.52	790,913,729.00	306,492,175.44
Faizsiz Olarak Kredi Verenlere Ödenen Kar Payları ile Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi ve Katılım Bankalarınca Kar ve Zarara Katılma Hesabı Karşılığında Ödenen Kar Payları (GVK Geç. Md. 67/4)	193,598,399.10	207,553,573.37	260,914,320.67
GVK' nın 75/15 inci Maddesinin (a) Alt Bendinde Yer Alan Ödemeler (GVK Md. 94/15-a)	175,514,035.63	200,312,784.62	169,915,861.31
Diğer Kesintiler Toplamı	47,433,086.38	70,291,671.26	75,812,392.47
	6,888,985,245.42	8,772,564,424.37	9,541,995,767.88

Tablo 63:Yıllık Gelir Vergisi Beyannamesi Veren Diğer Kazanç ve İrat Mükelleflerine Ait Vergi Yükü(TL)

		2010	2011	2012
1	Vergiye Tabi Gelir Vergisi Matrahı Toplamı	21.339.689.221	25.993.519.436	27.358.311.573
2	Diğer Kazanç ve İratların Matrahı	783.106.344	932.551.440	1.040.260.031
3	Diğ.Kaz.ve İrat Matrahının Vergiye Tabi Matraha Oranı(2/1)	3,67%	3,59%	3,80%
4	Hesaplanan Toplam Gelir Vergisi(6x5)	5.475.135.587	6.899.987.715	7.134.107.522
5	Diğer Kazanç ve İrat Mükelleflerine İsabet Eden Gelir Vergisi(4x3)	200.937.476	247.709.559	271.096.085
6	Beyanname Veren Mükellef Sayısı	92.273	90.911	86.761
7	Ortalama Vergi(5/6)	2.177	2.724	3.124
8	Vergiye İsabet Eden Matrah	13.085	15.970	18.120
9	Diğer Kaz.ve İrat Mükelleflerinin Ortalama Gelir Vergisi Yükü(8/7)	16,64%	17,06%	17,24%

7.4.KURUMLAR VERGİSİ YÜKÜ

Ülkemizde kurumlar vergisi mükelleflerinin büyük çoğunluğunun kuruluş ve tasfiye işlemlerini düzenleyen 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu[154] 01.07.2012 tarihinde yürülüğe girmeden önce, şirket kuruluş işlemleri çok kolay iken, tasfiye işlemlerindeki zorluklar nedeni ile bir çok şirketin tasfiyesi sonuçlanamamıştır.Bu nedenle halen ticaret siciline kayıtlı şirket sayısı ile beyanname veren şirket sayısı arasında fark bulunmaktadır.Aşağıdaki tabloda kayıtlı şirket sayıları ile GİB kayıtlarına göre beyanname veren ve vermeyen şirket sayıları tablo halinde gösterilmiştir.[155]

Tablo 64: Şirket sayılarını gösterir tablo

T.C.
GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI
İç Ticaret Genel Müdürlüğü

31.12.2011 TARİHİ İTİBARİYLE FAAL, FAAL OLMAYAN VE MALİYE BAKANLIĞI KAYITLARINA GÖRE SON ÜÇ YILDA BOŞ BEYANNAME VEREN SERMAYE ŞİRKET SAYILARI

ŞİRKET TÜRÜ	MEVCUT SERMAYE ŞİRKETİ SAYISI (Ticaret Sicili Verileri) A	KURUMLAR VERGİSİ FAAL MÜKELLEFİ SERMAYE ŞİRKETİ SAYISI (Maliye Bakanlığı verileri) B	2008-2009-2010 Dönemlerinde Sıfır Matrah Beyan Eden Kurumlar Vergisi Mükellefi Sermaye Şirketi Sayıları (Maliye Bakanlığı verileri) C	GAYRİ FAAL ŞİRKET SAYISI (vergi mükellefiyeti terkin edilmiş, ticaret sicilinde kaydı devam eden) (A-B) D	TİCARET SİCİLİ KAYITLARINA GÖRE GAYRI FAAL OLMUŞ VE VERGİ MÜKELLEFİYETİ DEVAM ETTİĞİ HALDE BOŞ BEYANNAME VEREN SERMAYE ŞİRKETİ SAYILARI TOPLAMI (C+D) E
ANONİM ŞİRKET	98.191	65.409	21.935	32.782	54.717
LİMİTED ŞİRKET	744.001	568.567	94.474	175.434	269.908
TOPLAM	842.192	633.976	116.409	208.216	324.625

Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir yolu 9. km) Ayrıntılı bilgi için irtibat: Ahmet Can BALAK Uzman Yardımcısı
C Blok Kat:19 06530 Söğütözü /ANKARA Tel : 0 (312) 201 68 41 Faks : 0 (312) 201 68 54
E-posta: a.balak@gumrukticaret.gov.tr Elektronik Ağ: www.gumruk.gov.tr

Kurumlar vergisinde genel vergilendirme oranı % 20'dir.Ancak Kurumlar Vergisi kanunun 32/A maddesi gereğince söz konusu oranda % 95'e kadar indirim uygulanabilmektedir.[156]

2010-2011 yıllarında verilen Kurumlar Vegisi beyannamelerine ilişkin bilgiler ve ortalama kurumlar vergisi yükü aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

[154] Resmi Gazete -14.12.2011/27846

[155] ....

[156] Bkz.Tablo 30 Sh.58

Tablo 65:Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Vergi Yükü

		2010	2011	2012
1	Vergiye Tabi Kurumlar Vergisi Matrahı Toplamı	124.644.400.042	131.657.612.869	161.127.182.182
2	Hesaplanan Toplam Kurumlar Vergisi	25.067.086.481	26.153.081.206	31.912.821.496
3	Beyanname Veren Kurumlar Vergisi Mükellef Sayısı	600.327	619.671	562.178
4	Kurumlar Vergisi Mükelleflerini Ortalama Vergi(5/6)	41.755	42.204	56.766
5	Ortalama Kurumlar Vergisi(1/2)	20,11%	19,86%	19,81%

Gelir Vergisinde olduğu gibi kurumlar vergisi mükelleflerinde de kayıtdışı çalışma nedeniyle şirketlerin vergi idaresine ibraz ettikleri bilançolardaki hasılat ve kazanç tutarları gerçeği yansıtmamaktadır.Bunun birçok nedeni bulunduğundan çalışmamızda ayrıntılarına yer verilmemiştir.Aşağıdaki tabloda özellikle gayrimenkul yatırımları ile ilişkili sektörlerde faaliyet gösterenler başta olmak üzere bazı faaliyet gruplarındaki şirketlerin hesaplanan vergi ortalamalarına yer verilmiştir.Tablo incelendiğinde hesaplanan kurumlar vergisi tutarları, mükellef gruplarının kayıtdışı çalışıp çalışmadıkları hakkında bizlere ışık tutacaktır.Tüm faaliyetleri kayıt altında olan gayrimenkul yatırımlarına da finansman sağlayan bankacılık sektörü kurumlar vergisi ortalamasında ilk sırada yer almaktadır.

Tablo 66:Seçilmiş Faaliyet Gruplarındaki Mükelleflerin Ortalama Kurumlar Vergileri-2011(TL)

FAALİYET GRUPLARI	Hesaplanan Vergi Ortalaması
BANKALAR	28,476,155.64
DEMİR ÇELİK (İMALAT)	176,926.58
ECZA VE İLAÇ DEPOLARI	108,955.65
MENSUCAT SANAYİİ (KUMAŞ)	39,451.50
İHRACAT VE İTHALAT	39,210.40
DEMİR ÇELİK (TİCARET)	38,984.52
İNŞAAT VE BAYINDIRLIK İŞLERİ	35,502.04
UN İMALİ VE SATIŞI	33,880.28
DOKTOR MUAYENEHANELERİ	24,729.36
DERİDEN MAMUL EŞYA İMALİ	22,281.63
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER VE MUHASEBECİLER	22,070.59
MİMAR MÜHENDİSLİK HİZMETLERİ	19,796.32
BİNA İNŞAAT	18,346.30
BAKKALİYE VE SÜPERMARKET	17,775.26
İNŞAAT MALZEMELERİ TOPTAN VE PERAKENDE	17,065.92
KONFEKSİYON (TOPTAN)	16,826.96
ET VE ETTEN MAMUL MADDELER (İMALAT - TİCARET)	14,741.59
FIRINLAR	12,483.47
AYAKKABI TOPTAN, PERAKENDE	12,215.27
OTELLER-MOTELLER	10,012.16
SANATSAL FAALİYETLER	7,792.63
ALTIN İMALAT VE TİC.	7,420.62
LOKANTALAR	6,147.75
DİŞ KLİNİKLERİ	4,031.21

Tablo 65'de kurumlar vergisi mükelleflerinin tamamı için ortalama kurumlar vergisi hesaplanmıştır. Ancak söz konusu hesaplama bizler için yanıltıcı olacaktır. Kurumlar vergisi mükellefleri içerisinde bankacılık sektörü gibi tüm faaliyetleri kayıt altında olan kurumsal şirketler olduğu gibi, faaliyetlerini yasal kayıtlara dayandırmadan yürüten şirketler de bulunmaktadır.Sağlıklı bir veriye ulaşmak için Gelir İdaresi Başkanlığınca açıklanan en yüksek vergi ödeyen kurumlar vergisi mükelleflerince ödenen vergilerin düşülerek kalan mükelleflerin beyannameleri üzerinde analiz yapılması gerekmektedir.

7.5.KATMA DEĞER VERGİSİ VE ÖZEL TÜKETİM VERGİSİ YÜKÜ

Bakanlar Kurulu hükümet politikalarına göre kanunla verilen yetkisini kullanarak zaman zaman değişik ürün grupları için farklı ÖTV ve KDV oranları uygulayarak bazı ürünlerin tüketimi üzerinde vergileme yolu ile etki edebilmektedir.Halen değişik tarihlerde kullanılan bu yetkiler sonucunda çalışmamıza konu 31.12.2012 tarihi itibarıyle yürülükte olan katma değer vergisi oranları aşağıda gösterilmiştir.

Mal teslimleri ile hizmet ifalarına uygulanacak katma değer vergisi oranları;[157]

a) (I) ve (II) yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, **% 18**
b) (I)sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, **% 1**
c) (II) sayılı listede yer alan teslim ve hizmetler için, **% 8**.

Söz konusu listelerin güncel haline www.gib.gov.tr. Adresinden Ulaşılabilir.

Özel Tüketim Vergisi tahsilatı içerisinde petrol ürünlerinden alınan ÖTV önemli yer tutmaktadır.Petrol ürünlerinin bazılarından alınan 31.12.2012 tarihi itibarıyle alınan ÖTV miktarları ile ÖTV tahsilatının dağılımı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.[158]

Tablo 67:Akaryakıt Ürünleri ÖTV Tarifesi:

2710.1	Uçak benzini	0	Litre
2710.1	(İçindeki kurşun miktarı litrede 0,013 gramı geçmeyenler) Oktanı (RON) 95'den az olanlar (Kurşunsuz normal benzin)	1,8500	Litre
2710.1	(İçindeki kurşun miktarı litrede 0,013 gramı geçmeyenler) (Oktanı (RON) 95 veya daha fazla fakat 98'den az olanlar) Kurşunsuz benzin 95 oktan	1,892	Litre
2710.1	(İçindeki kurşun miktarı litrede 0,013 gramı geçmeyenler) (Oktanı (RON) 95 veya daha fazla fakat 98'den az olanlar) Kurşunsuz benzin 98 oktan	2,014	Litre
2710.1	(İçindeki kurşun miktarı litrede 0,013 gramı geçmeyenler) (Oktanı (RON) 98 veya daha fazla olanlar) Diğerleri	2,014	Litre

[157] www.gib.gov.tr/index.php
[158] www.muhasebat.gov.tr

Tablo 68:ÖTV Tahsilatının Türlerine Göre Dağılımı

ÖTV TAHSİLAT ÇEŞİDİ	2010	Oran (%)	2011	Oran (%)	2012	Oran (%)
Petrol ve Doğalgaz Ürünleri (I)	31.697.176	55,33	33.572.623	52,30	35.934.622	50,11
Motorlu Taşıtlar (II)	6.192.786	10,81	8.567.837	13,35	8.408.972	11,73
Alkollü İçkiler (III-a)	2.868.288	5,01	3.856.415	6,01	4.642.864	6,47
Tütün Mamülleri (III-b)	14.784.461	25,81	15.850.168	24,69	19.975.803	27,86
Kolalı Gazozlar (III-c)	221.356	0,38	280.991	0,44	276.449	0,39
Dayanıklı Tüketim ve Diğer Mallar (IV)	1.521.054	2,66	2.057.748	3,21	2.466.815	3,44
Özel Tüketim Vergisi Toplamı	**57.285.121**	**100,00**	**64.188.786**	**100,00**	**71.705.543**	**100,00**

Ülkemizde Katma Değer Vergisinde indirim mekanizması ve verginin ödeyen tarafından yansıtılabilmesi nedeniyle KDV mükellef sayısı bilinmemektedir.KDV ve ÖTV niteliği itibarıyle harcamalar üzerinden alınan vergilerden olduğundan her ne kadar vergi idaresi ile muhattap olmasalarda;Ülkemizde yaşayan tüm bireyler, kurum ve kuruluşlar bu vergilerin mükellefidir.Bu nedenle aşağıdaki tabloda ilgili yıllarda tahsil edilen ÖTV ve KDV tutarları nüfusa bölünerek kişi başına düşen ÖTV ve KDV hesaplanmış, kurum ve kuruluşların ödediği vergiler dikkate alınmamıştır.

Tablo 69 :Kişi Başına Düşen ÖTV ve KDV Tablosu(TL)

	Türkiye Nüfusu	KDV Tahsilatı	ÖTV Tahsilatı	Kişi Başı Ort.KDV	Kişi Başı Ort.ÖTV
2010	73.722.988	62.533.282.000	57.285.121.000	848	777
2011	74.724.269	78.641.796.000	64.188.786.000	1.052	859
2012	75.627.384	81.571.591.000	71.705.543.000	1.078	948

7.6.EMLAK VE ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ YÜKÜ

Emlak vergisi ile Çevre Temizlik Vergisinin 2010,2011,2012 Yıllarında Belediye Gelirleri içerisindeki miktarı ile toplam gelirler içerisindeki pay oranları aşağıda gösterilmiştir.[159]

Tablo 70 : Emlak veÇevre Temizlik Vergileri Tahsilat Tutarları (1.000.-TL)

	2010		2011		2012	
	GELİR TOPLAMI	ORAN	GELİR TOPLAMI	ORAN	GELİR TOPLAMI	ORAN
BÜTÇE GELİRLERİ TOPLAMI	34,233,863	100.00	40,740,277	100.00	45,131,525	100.00
Genel BütçeVergi ve Harç Gelirlerinden Alınan Paylar	17,524,220	51.19	20,958,133	51.44	23,681,903	52.47
Diğer Gelirler	13,732,389	40.12	15,932,135	39.10	18,538,265	41.07
Emlak Vergisi Toplamı	2,667,530	7.79	3,463,012	8.50	3,528,028	7.81
1-Bina Vergisi	1,858,481		2,431,444		2,509,744	
2-Arsa Vergisi	771,258		978,054		971,871	
3-Arazi Vergisi	37,791		53,514		46,413	
Çevre Temizlik Vergisi	309,724	0.90	386,997	0.94	383,329	0.84

Emlak vergisi ve Çevre Temizlik Vergisi Belediyeler tarafından tahsil edilmesi ve genel bütçe gelirleri arasında yer almaması nedeni ile vergi yükü hesaplamalarında dikkate alınmadığından vergi yükü hesaplanmamıştır.

Emlak Vergisi oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiş,31.12.2012 tarihi itibarıyle geçerli olan Çevre Temizlik Vergisi tarifesine[160] söz konusu verginin belediye gelirleri içerisindeki payının az olması nedeni ile çalışmamızda yer verilmemiştir.

Tablo 71: Emlak Vergisi Oranları

	Genel Oran	Büyükşehir Belediye Sınırları ve Mücavir Alanlar
Bina Vergisi		
Mesken	Binde 1	Binde 2
Diğer Binalar	Binde 2	Binde 4
Arsa Vergisi	Binde 3	Binde 6
Arazi Vergisi	Binde 1	Binde 2

[159] www.muhasebat .gov.tr.Belediyeler istatistiğinden derlenmiştir.
[160] Belediye Gelirleri Kanunu Genel Tebliği Seri No:40 Resmi Gazete(26/12/2011-28154

Yukarıdaki veriler ışığında Ülkemizdeki Emlak Vergisine tabi gayrimenkullerin vergi değeri 2011 takvim yılı itibariyle hesplanarak aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 72 :Emlak Vergisi Tahsilatına Göre Türkiye'deki Gayrimenkullerin Emlak Vergisi Değerleri:

					1.000.-TL
	Toplam Vergi Tutarı	En Düşük Vergi Oranı	Toplam Değer (En Düşük Vergi Oranına Göre)	En Yüksek Vergi Oranı	Toplam Değer (En Yüksek Vergi Oranına Göre)
Bina	2.431.444	Binde 1	2.431.444.000	Binde 4	607.861.000
Arsa	978.054	Binde 3	326.018.000	Binde 6	163.009.000
Arazi	53.514	Binde 1	53.514.000	Binde 2	26.757.000
Toplam	3.463.012		2.810.976.000		797.627.000

Ülkemizde 2011 yılı içerisinde 467.386 işlem sonucunda 231.418.238.434.-TL'lik ipotek tesis edildiği [161] düşünüldüğünde emlak vergisi değerlerinin düşük olduğu söylenebilir.

7.7.HARÇLARIN VERGİ YÜKÜ

Ülkemizde 492 Sayılı Harçlar Kanununun (4) sayılı tarifesinde yer alan tapu harçları Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili birimleri tarafından hesaplanarak tahsil edilmektedir.Bu nedenle söz konusu harçlar ile ilgili sağlıklı bilgi ilgili kuruluşun verileri olacaktır.İlgli kuruluşun birimleri tarafından 2011 yılı sonu itibarıyle tesis edilen işlem sonuçları ve tahsil edilen harç tutarları aşağıda gösterilmiştir.[162]

Tablo73: 2011 Yılı Tapu Harcı Tahsilat Tutarları

İşlem Tanımı			
	İşlem Sayısı	Değer(TL)	Harç(TL)
01-Satış	1.966.260	115.000.487.157	3.640.843.067
02-Bağış	7.391	294.167.441	8.109.836
03-ÖKBA	4.170	157.940.568	3.887.082
04-Taksim	29.550	2.992.901.330	35.889.623
05-İntikal	259.144	601.723.087	165.951
06-İpotek(Şahsi)	150.625	130.634.288.595	2.865.180
07-İpotek(Zirai)	157.128	26.807.539.767	1.116.424
08-Konut İpoteği	159.633	73.976.410.072	18.902.318
09-İpotek Terkini(Şahsi)	410.416	174.832.414.285	1.684.022
10-İpotek Terkini(Zirai)	60.000	4.643.464.484	199.758
11-Cins Tahsisi	34.174	232.330.906	1.563.851
12-Diğer Tahsisler	73.909	139.147.866	3.379.790
13-Kamulaştırma	68.130	6.108.004.918	6.190.241
14-Diğer İşlemler	2.491.869	48.653.893.873	547.662.987
Toplam :	5.875.531	585.074.713.349	4.272.460.130

[161] www.tkgm.gov.tr. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2011 yılı faaliyet raporu s.70 Ankara-2010
[162] Tapu Kadarstro Genel Müdürlüğü 2011 Faaliyet Raporu Sh.70. www.tkgm.gov.tr.

Yukarıdaki tablonun tetkikinden tapu harçlarının en fazla satış işlemi sırasında tahsil edildiği anlaşılmaktdır.

2011 yılında satış işlemi sırasında (115.000.487.157/1.966.260)=58.486 TL'lik ortalama değer üzerinden, işlem başına ortalama

(3.640.843.067/1.966.260)=1.851 TL'lik tapu harcı ödenmiştir.

Belediye sınırları içerisinde bina işnşaatı yapılmak istendiğinde yapı ruhsatı verilirken ilgili belediye tarafından 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Ek-1 nci maddesine gereğince Bina İnşaat Harcı tahsil edilmektedir.2010-2011-2012 yıllarında Belediyeler tarafından tahsil edilen harç tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.[163]

Tablo 74:Bina İnşaat Harcı Tahsilatı(TL)

		2010	2011	2012
1	Bina İnşaat Harcı Toplamı	582.604.000	505.135.000	541.363.000

2464 Sayılı Kanunun Ek 6 ncı maddesi ile belirlenen ve 31.12.2012 tarihi itibarıyle geçerli olan bina inşaat harcı tarifesi aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 75:Bina Harcı Tarifesi

1-Konut İnşaatı:			
		m2 başına(TL)	
İnşaat Alanı		En Az	En Çok
a) 100 m2 ye kadar		0,50	1,50
b) 101-120 m2		1,00	3,00
c) 121-150 m2		1,50	4,50
d)151-200 m2		2,00	6,00
e)200 m2 den yukarı		2,50	7,50
2.İşyeri İnşaatı:			
		m2 başına(TL)	
İnşaat Alanı		En Az	En Çok
a) 25 m2 ye kadar		2,00	6,00
b)25-50 m2		3,00	9,00
c)51-100 m2		4,00	12,00
d)100 m2 den yukarı		5,00	15,00

[163] www.muhasebat.gov.tr

7.8.TÜRKİYE'DE KİŞİSEL VERGİ YÜKÜ VE KİŞİBAŞINA ÖDENEN VERGİ

Kişisel vergi yükü, 2.1.1. Bölümünde açıklandığı gibi kişi başına düşen vergi gelirlerinin kişi başı gayrisafi milli hasılaya oranlanması suretiyle hesaplanmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde Türkiye'de 2010-2011-2012 yıllarındaki kişisel vergi yükü aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo 76:Türkiye'de Kişisel Vergi Yükü

		2010	2011	2012
		TOPLAM	TOPLAM	TOPLAM
1	Gayrisafi Milli Hasıla(TL)	1.098.799.348.000	1.298.062.004.000	1.416.816.801.000
2	Türkiye Nüfusu(Kişi)	73.722.988	74.724.269	75.627.384
3	Kişi Başına Düşen Milli Gelir(TL) (1/2)	14.904	17.371	18.734
4	Vergi Gelirleri Toplamı(Sosyal Güv.Primi Dahil)(TL)	277.443.388	346.218.072	378.110.310
5	Kişi Başına Düşen Vergi(TL)(4/2)	3.763	4.633	4.999
6	Kişisel Vergi Yükü(5/3)	25,25%	26,67%	26,68%

Tablo 35' ile, yukarıdaki tablo karşılaştırıldığında kişişel vergi yükü ile toplam vergi yükü oranlarının aynı olduğu anlaşılmıştır.

Yukarıdaki bölümlerde yapılan açıklamalar sonucunda Türkiye'de 2012 yılında vergi türleri itibarıyle ortalama vergi ve vergi yükü aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo 77:Vergi Türlerine Göre Kişibaşı Ortalama Vergi ve Vergi Yükü

	2012	
VERGİ TÜRÜ	Ortalama Vergi(TL)	Vergi Yükü Oranı(%)
KURUMLAR VERGİSİ	56.766	19,81
GELİR VERGİSİ-Menkul Sermaye İradı Mükellefleri(Yıllık Beyanname Verenler)	45.400	30,39
GELİR VERGİSİ-Serbest Meslek Kazancı Mükellefleri(Gerçek Usul)	13.212	23,07
SOSYAL GÜVENLİK PRİMİ(4/1-c)	6.952	
GELİR VERGİSİ-Ücret Geliri Elde Edenler(Genel Büt.İdareler)	6.052	
GELİR VERGİSİ-Gmsi-Diğer Gelirleri Nedeni İle Beyanname Verenler	5.726	19,38
GELİR VERGİSİ-Zirai Kazanç Mükellefleri(Gerçek Usul)	5.044	18,68
SOSYAL GÜVENLİK PRİMİ(4/1-a)	4.316	
GELİR VERGİSİ-Ücret Geliri Elde Edenler(Muhtasar Bey.Verenler)	3.544	
GELİR VERGİSİ-Diğer Kazanç ve İrat Mükellefleri(Yıllık Beyanname Verenler)	3.124	17,24
GELİR VERGİSİ-Gmsi-Sadece GMSİ Gelirleri Nedeni İle Beyanname Verenler	2.142	16,21
GELİR VERGİSİ-Ticari Kazanç Mükellefleri(Gerçek Usul)	1.935	15,89
SOSYAL GÜVENLİK PRİMİ(4/1-b)	1.618	
KATMA DEĞER VERGİSİ	1.078	
ÖZEL TÜKETİM VERGİSİ	948	
GELİR VERGİSİ-Ticari Kazanç Mükellefleri(Basit Usul)	421	15,00
GELİR VERGİSİ-Zirai Kazanç Mükellefleri(Tevkifat)	356	15,00

7.9. 100 M2 LİK KONUTA AİT ÖRNEK VERGİ YÜKÜ HESABI:

Önceki bölümlerde verilen bilgiler ışığında m2 birim fiyatı 1.000.-TL olan 100 m2 brüt alana sahip konutun maliyeti içerisinde yer alan vergi yükü aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.Hesaplama yapılırken konutun yapı türü (lll-B) olarak belirlenmiş, müteahhit karı inşaat maliyetinde ve satış sırasında % 25, sosyal güvenlik primine esas asgari işçilik oranı % 9 olarak dikkate alınmıştır.

		Birim Maliyeti		
1	Satış Fiatı			100.000
2	III-B Sınıfı İnşaat Yaklaşık m2 Maliyeti	560.-TL	100 m2	56.000
3	Müteahit Karı(Daire Satışı)	100000	25%	25.000
4	Arsa Bedeli (1-(2+3)			19.000
5	Müteahit Karı(İnşaat)	56000	25%	14.000
6	Asgari İşçilik	56000	9%	5.040

	Matrah		Vergi
GELİR VERGİSİ-Müteahit Kârı	39.000		8.280
SOSYAL GÜVENLİK PRİMİ-İşçi Ücretleri	5.040		1.816
GELİR VERGİSİ-İşçi Ücretinden Kesilen	5.040		260
DAMGA VERGİSİ-İşçi Ücretinden Kesilen	5.040		40
TAPU HARCI-Daire Satışı Sırasında Ödenen*	100.000		4.000
TAPU HARCI-Arsa Alışı Sırasında Ödenen*	19.000		760
BİNA İNŞAAT HARCI			150
İSKAN HARCI			150
KATMA DEĞER VERGİSİ	100.000		1.000
			16.456
YÜKLENİLEN KATMA DEĞER VERGİSİ			5.636
HESAPLANAN KATMA DEĞER VERGİSİ			1.000
İADE ALINACAK KATMA DEĞER VERGİSİ			4.636
TOPLAM VERGİ=16456-4636=			11.820
KONUTTAKİ TOPLAM VERGİ YÜKÜ(11.820/100000)			11,82%
*Tapu Harcı Alan ve Satan için ayrı ayrı hesaplanmıştır			

8.SONUÇ

Türkiye'deki vergi yükü hesaplamaları ile OECD ülkelerindeki vergi yükü hesaplamalarında kullanılan hesaplama yönteminde farklılık ve ekonomik faaliyetlerin bir kısmının kayıt altına alınamaması(kayıtdışı ekonomi) nedeniyle OECD üyesi ülkeler ile sağlıklı bir karşılaştırma yapılamadığı gibi, gayrimenkul yatırımları üzerindeki vergi yükü de sağlıklı olarak hesaplanamamaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul yatırımı yapan şirket ve şahışlara gelir ve kurumlar vergisi yönünden çeşitli vergisel avantajlar sağlandığı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları-nın ve fonlarının kazançları ile ortaklarına dağıttıkları kazançlarının tamamına vergi avantajı sağlanarak sermaye birikimlerinin gayrimenkul sektörüne kayması teşvik edilmiştir.Katma Değer Vergisinde konut teslimlerinde % 1'lik indirimli oran uygulaması ile konut satışlarına diğer emtea türlerine göre KDV avantajı sağlandığı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kanun kapsamındaki gayrimenkul yatırımları, noter harcı, tapu harcı, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, kullandırılan krediler banka sigorta muameleleri vergisinden istisna edilerek gayrimenkul yatırımlarına önemli vergi avantajı sağlanarak vergi yükü düşürülmüştür.

Türkiye'de sektörel vergi yükünün en yüksek oranla; kurumlar vergisi mükelleflerinde bankacılık sektöründe, gelir vergisi mükelleflerinde ise noterlerde olduğu anlaşılmıştır.Bunun sebebinin ise, söz konusu sektörlerin mevzuatları ve sürekli denetlenmeleri nedeni ile tüm faaliyetlerin kayıt altına alınması olduğu tesbit edilmiştir.Gayrimenkul sektöründeki vergi yükünün ise diğer sektörlerdekilerden fazla olmadığı, yatırım aşamasında sağlanan avantajlar nedeni ile vergi yükünün, gayrimenkul yatırımları üzerindeki etkisinin, diğer yatırım türlerine göre daha az olduğu tesbit edilmiştir.

Türkiye'de kayıt dışı ekonominin en büyük nedeninin giderlerin çeşitli nedenlerden dolayı kayıt altına alınamaması olduğu düşünülmektedir. Türkiye'de en fazla vergi yükü % 44.16 oranı ile(sosyal güvenlik pirimi dahil) özel sektörde çalışan ücretlilere aitolduğu , kamuda aynı net ücret geliri üzerindeki vergi yükünün % 24.10 olduğu tesbit edilmiştir.Vergi yükünün fazla olması nedeni ile özel sektörde ücretler gerçek tutarları üzerinden kayıt altına alınamadığından bu husus, gayrimenkul sektörü dahil olmak üzere tüm sektörlerde ekonomik faaliyetlerin tamamının kayıt altına alınamamasının en önemli nedenlerinden birisi olarak karşımıza çıkmaktadır.5084 sayılı

kanunla sosyal güvenlik pirimi işveren hissesinin hazine tarafından karsilanması nedeni ile kayıt dışı çalışan ücretlilerin bir kısmı kayıt altına alınmasına rağmen halen, özellikle inşaat sektörü ve tarım başta olmak üzere, sosyal güvenlik kurumuna kayıtsız olarak çalıştırılanların bulunduğu, kayıtlı çalışanların ise ücretlerinin düşük gösterildiği tesbit edilmiştir.Özel sektörde çalışan ücretliler üzerindeki vergi yükü, kamuda çalışan ücretlilerin seviyesine çekildiğinde diğer sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de ekonomik faaliyetlerin kayıt altına alınabileceği düşünülmektedir.

Vergi yükünün gayrimenkul yatırımlarına etkisi olmakla birkikte, gayrimenkul yatırımlarının önündeki en büyük engel finansmana erişim olarak karşımıza çıkmaktadır.Türkiye'de, istihdamın % 79,4 ü, toplam yatırımın % 44,6 sı, toplam ihracatın % 25-30 u, toplam katma değerin % 57.3 ü KOBİ'ler tarafından sağlandığı halde banka kredilerinin % 25 i KOBİ'ler tarafından kullanılmaktadır. KOBİ'lerin finansmana erişimi ve sağlıklı büyümeleri sağlandığı takdirde gayrimenkul yatırmlarının artacağı tesbit edilmiştir.

Sermaye piyasalarının geliştirilip, tasarruflar artırılarak, Türkiye' de 2012 sonu itibarıyle 0,40 olarak tesbit edilen Piyasa Kapitilizasyonu/GSMH oranı 1'in üzerine çıktığında, 2012 sonu itibarıyle % 6.07 olan Konut Kredileri/GSMH oranı gelişmiş ülkelerdeki gibi, %50 seviyelerine çıktığında gayrimenkul yatırımlarının hız kazanacağı tesbit edilmiştir.

9.KAYNAKLAR

KİTAPLAR

AKDOĞAN Abdurrahman, Kamu Maliyesi 7.Baskı Gazi Kitabevi Ankara 1999

ALPUGAN, OKTAV,DEMİR,ÜNER-İşletme Ekonomisi ve Yönetimi - Beta yayınları İstanbul-1997

AKDOĞAN Abdurrahman, Kamu Maliyesi 7.Baskı Gazi Kitabevi Ankara 1999 Sy.99

ARSAN H.Üren, Vergi Yükü Üzerine Bir İnceleme,Teori,Metedoloji ve Türkiye'ye Ait Bazı Hesaplar No:264 Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1969

BALL Michael, Colin Lizieri ve Bryan D. Macgregor, The Economics of Commercial Property Markets, London : Roudledge

BULUT Mustafa, Yatırım İkliminin geliştirilmesinde Vergi Politikalarının Rolü-(Türkiye Örneği)Maliye Bakanlığı, Strateji Gelişme Başkanlığı, Yayın No:2009/388 Ankara-2009

DİNLER Zeynel İktisada Giriş 15. Baskı Ekin Kitabevi -BURSA

Fillmore W. Galaty, Wellington J. Alloway ve Robert C. Kyle, Modern Real Investment Practice,USA: Dearborn, 2002

GÜNAY Kerem, Türkiye'de Vergi Yükü ve Kapasitesi Hesaplaması Üzerine Örnek Bir Çalışma-İstanbul-2007

KÖKTÜRK Erol-Erdal; Taşınmaz Değerlemesi, İstanbul 2011

Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü Türkiye'de Vergi Yükü, Ankara-1968

Maliye Bakanlığı APK Kurulu Araştırmaları, Cilt: XII Türkiye'de Vergi Yükü(1975-1984),Maliye Bakanlığı Yayını 1986/275 Ankara

Maliye Hesap Uzmanları Derneği-Beyanname Düzenleme Klavuzu - 2011

Maliye Hesap Uzmanları Derneği,Beyanname Düzenleme Klavuzu Kurumlar Vergisi Kanunu(2.Cilt) 2013

MUTLU Abdullah, Tanzimattan Günümüze Türkiye'de Vergileme Zihniyetinin Gelişimi

ONAL Y, TOPALOĞLU M, İpotekli Konut Finansmanı ve Hukuku, S.114 l Karahan Yayıncılık, İstanbu2007

REİSOĞLU Safa, Türk Eşya Hukuku, Cilt 1, 6.Baskı Sh.244, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No:440 Ankara-1980

SİROTU David, Essentials of Real Estate Investment, Dearborn Real Estate Edition, 2004

TEKER Murat Bahadır , Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı,Ankara: Sermaye Piyasası Kurulu Yayınları, No. 43, 1996

TÖRE Erbil, Gayrimenkul Değerlemesi, (çev.), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 2004

TURAN, Nurcan. Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyo Ekonomik Analizi, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayını. 1999

TÜRK İsmail, Kamu Maliyesi 2.Baskı Turhan Kitabevi Ankara 1996

ULUDAĞ İlhan, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul Ticaret Odası Yayınları,İstanbul-1997

USUL Hayrettin, İnşaat Muhasebesi,Detay Yayıncılık,Ankara 2012

DERGİ VE MAKALELER

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu- Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü Aralık/2012 -Sayı 2013/1

BERBEROĞLU M. Mortage-İpotekli Konut Finansman Sistemi ve Bu Sistemin Türkiye'de Uygulanabilirliği, Uluslar arası İktisadi ve İdari İncelemeler Dergisi

CAN Gürsel Fuat , 2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü-GİYODER Mayıs 2012

DOĞAN Seyhun, Vergi Yükü-Kişi Başına Gelir İlişkisi ve Türkiye İçin Bir Uygulama Vergi Dünyası Sayı:49 Mayıs 2002

KILDİŞ Yusuf, Kayıt dışı Ekonominin Ulusal-Uluslararası Boyutu ve Çözüm Önerileri,Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C.2 Sayı2 2000

KILIÇ Selim ve ÖZEL Mehmet, "Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme: Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 15, Sayı 1, 2006,

KURT Günseli;Vergi Yükü ve Ülkemizdeki Durum, Yaklaşım Dergisi, 1996 Sayı 10

ÖZSAN Onur, Mortage Sisteminin Temelleri, Aktive Finans Dergisi, Temmuz-Ağustos/2005

TOSUN Elif Karakurt , "Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı", Paradoks, Yıl 2, Sayı 2,

RAPORLAR VE İSTATİSTİKLER

Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü,Bina Sayımı Sonuçları 2000

Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı 2011 Yılı Faaliyet Raporu Sy,48 Nisan/2012

Dünya Bankası Raporu 2005

Dünya Bankası Raporu, Türkiye Yatırım Ortamı Değerlendirmesi Mayıs 2010, Yatırım Ortamını İyileştirme Koordinasyon Kurulu

GİB Strateji Daire Başkanlığı- Gelir İdaresi Başkanlığı 2011 Yılı Faaliyet Raporu-Nisan/2012 Ankara

GİB Strateji Daire Başkanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı 2012 Yılı Faaliyet Raporu Ek.T8- GİB Nisan/2013-Ankara

GYODER Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektörü Raporu 3.Çeyrek 2012

TC.Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü, Vergi İstatistikleri, 1999-2002: 2000-2005

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 2011 yılı faaliyet raporu-Ankara

İNTERNET ADRESLERİ :

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı :www.toki.gov.tr.

Başbakanlık Devlet Personel Başkanlığı :www.dpb.gov.tr

Bursa Tapu Kadastro Bölge Müdürlüğü :www.bursatkbm.gov.tr

Enerji Piyasası Düzenleme ve Den. Kurulu :www.edk.gov.tr

Gelir İdaresi Başkanlığı :www.gib.gov.tr

Gıda Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı :www.tarim.gov.tr

Maliye Bak. Muhasebat Genel .Müdürlüğü :www.muhasebat.gov.tr

Maliye Bak. Milli Emlak Genel Müdürlüğü :www.milliemlak.gov.tr

Sermaye Piyasası Kurulu :www.spk.gov.tr

Sosyal Güvenlik Kurumu :www.sgk.gov.tr

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü :www.tkgm.gov.tr

Türkiye Büyük Millet Meclisi :www.tbmm.gov.tr

Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. :www.tedaş.gov.tr

Türkiye İstatistik Kurumu : www.tüik.gov.tr

Türkiye Kalkınma Bankası :www.tkb.com.tr

Yatırım Ortamı İyileştirme Koor. Kurulu :www.yoikk.gov.tr