



For the latest from BDO Turkey, follow us



Sirküler Tarihi : 05/01/2026
Sirküler No : 2026/003

2026 YILI İÇİN GEÇERLİ BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ

(89 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)

Bilindiği gibi, Emlak Vergisi Kanununun 7 ve 17 nci maddelerine göre emlak vergisi matrahı vergi değeridir.

Vergi değeri, EVK'nun 29 uncu maddesi uyarınca,

- Arsa ve araziler için VUK'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine (VUK Mükerrer Md:49/b) göre takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri üzerinden hesaplanan bedeller,
- Binalar için ise Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile binaya ait arsa veya arsa payı değeri (takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri) esas alınarak hesaplanan bedellerdir.

Bu değerler, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılarak bulunmaktadır. Bununla birlikte emlak vergisine esas alınacak arsa ve arazi değerleri VUK'nun Mük. 49 uncu maddesi uyarınca her dört yılda bir takdir komisyonlarınca tespit edilmektedir.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak / İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisiz ve sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağına bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağına toplam gelirleri 2025 yılında 11 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 169'dan fazla ülkede bulunan 870 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 94.900 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Nitekim 2022 ve müteakip üç yıl için geçerli olan arsa ve arazi metrekare değerleri takdir komisyonlarınca 2021 yılında yeniden belirlenmiş olup, 2022 yılı için belirlenen bu değerler, 2023, 2024 ve 2025 yıllarında **yeniden değerlendirme oranının yarısı** nispetinde artırılarak uygulanmıştır.

Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 7566 no.lu Kanun ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “*yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde*” ibareleri 19.12.2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere “**yeniden değerlendirme oranında**” şeklinde değiştirilmiştir. Cumhurbaşkanı’nın bu artış oranını sifıra kadar indirme veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırma yetkisi vardır.

2026 ve müteakip üç yıl için uygulanacak arsa ve arazi metrekareleri ise takdir komisyonları tarafından 2025 yılında belirlenmiş ve ilan edilmiştir. 2026 yılı için geçerli olacak takdirlerin fahiş artışlarla belirlenmiş olması nedeniyle birçok mükellef tarafından yargı yoluna başvurulmuştur.

Mükelleflerden gelen haklı eleştiriler doğrultusunda, 7566 no.lu Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 10 uncu maddesiyle 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerleri, 2025 yılına ait vergi değerlerinin **iki kat fazlasını aşamayacağı** yönünde Emlak Vergisi Kanununda değişiklik yapılmak suretiyle artış oranı sınırlandırılmıştır. (EVK Geçici Madde 23). [\(Bakınız YMM Erdoğan Sağlam t24 köşe yazısı\)](#)

Binalara ilişkin vergi değeri ise aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. (Bu hesaplamanın nasıl yapılacağı, 2002 yılı için hazırlanmış olduğumuz Emlak Vergisi Hesaplama Kılavuzunda detaylı olarak açıklanmıştır. Bakınız:2002/133 sayılı Sirkülerimiz.)

Bina Vergi Değeri = $(m^2 \text{ normal inşaat maliyeti} \times \text{binanın dıştan dışa yüzölçümü}) + (\%8 \text{ kalorifer veya klima ve } \%6 \text{ asansör artırım}) + \text{-(kat veya cephe artırım veya indirimi) - (aşınma payı indirimi) + (arsanın veya arsa payının } m^2 \text{ si} \times \text{takdir edilmiş } m^2 \text{ asgari arsa değeri)}$

Kanun’un 33 üncü maddesinde yer alan **vergi değerini tadil eden sebeplerle (bina alımı, boş arsa üzerine bina inşası gibi) (8 numaralı bent hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde** vergi değerinin hesaplanmasında, takdir komisyonlarınca belirlenmiş olan arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin aynı yıl için tespit edilen **yeniden değerlendirme oranında** arttırılması suretiyle dikkate alınmaktadır.

Yıllar itibariyle dikkate alınması gereken bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ise, her yıl Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilmektedir.

Buna göre emlak vergisine esas olmak üzere 2026 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri müştereken belirlenerek 87 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (9 Ağustos 2025 Tarihli ve 32981 Sayılı Resmî Gazete) ekinde ilan edilmiştir.

87 seri no.lu Tebliğ ve eki için lütfen [tıklayınız.](#)

Saygılarımızla.