Yayım Tarihi : 02.02.2026
Yayımlandığı Yer : T24 BAĞIMSIZ İNTERNET GAZETESİ

Erdoğan SAĞLAM
Yeminli Mali Müşavir

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

Garantisi ile 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 ağının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağının toplam gelirleri 2024 yılında 15 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 166'dan fazla ülkede bulunan 1.800 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 119.611 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 görüşmek 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.

EMLAK VERGİSİNDE SINIFTA KALDIK; ARTIŞLAR İKİ KATLA MI, YOKSA ÜÇ KATLA MI SINIRLANDIRILACAK?

Değerli okurlar, 2026 yılı için takdir komisyonlarınca takdir edilen asgari arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin çok yüksek artışlarla belirlenmiş olması çok ciddi tepkilere neden olunca, artışların 2017 yılında olduğu gibi yasal düzenleme ile sınırlandırılması gündeme geldi. Peki şimdi nasıl bir sınırlandırma yapılacak, açılan davalar ne olacak?

Yasal düzenlemeye göre artışlar iki katla mı, yoksa üç katla mı sınırlandırılacak?

Önceki düzenlemede artış bir önceki yıl değerlerine göre yüzde 50 ile sınırlandırılmıştı. Bu defa en fazla yüzde 100 artış yapılacağı, yani emlak vergi değerlerinin iki katına çıkarılacağı beklentisi hakimdi.

Eğer bu şekilde düzenleme yapılsaydı, 100 birim olan değer 200 birime çıkacaktı.

Ancak 7566 sayılı Kanuna Meclis Genel Kurulunda iktidar ve ana muhalefet partilerinin anlaşarak birlikte verdikleri ile önerge eklenen maddeyle, 2025 yılında 2026 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri dikkate alınarak 2026 yılı için hesaplanan bina ve arazi vergi değerlerinin, 2025 yılına ait vergi değerlerinin iki kat fazlasını geçemeyeceği hükme bağlandı.

Tahmin edeceğiniz üzere, sınırlamaya ilişkin düzenlemenin artışı 2 katla mı, yoksa 3 katla mı sınırladığı konusunda hummalı bir tartışmayı başladı.

Vergi uzmanlarının büyük çoğunluğu, yasal düzenlemede kullanılan "*iki kat fazlasını*" ifadesinden hareketle artışın iki kat değil üç kat olacağı, yani 100 birimlik değere 200 birimlik değer eklenerek artış sınırının 300 birim olacağı görüşündeydi. Maliyenin de bu görüşte olduğu söylenmekteydi.

5 Aralık 2025 tarihli yazımda düzenlemenin bu şekilde yapılmasını şu nedenlerle eleştirmiştim.

* Yasal düzenlemede yer alan cümlenin öznesi artış oranı değil, emlak vergi değeri olduğundan, bu ifadeye göre artışın en fazla "iki kat" olması gerekir. Çoğu vergiciden farklı düşünüyorum. Bence 100 birimlik değer, 200 birimi geçmemelidir!

* Artışın iki kat değil, üç kat olarak uygulanması, vergi yükünün dört yıl öncesine göre yaklaşık 7.5 katına yükselmesi manasına geliyor. TÜFE'deki artışın 4,5 kat civarında olduğu dikkate alınırsa, bu artışın makul olmadığı açıktır, dolayısıyla fahiş artışın yapılan düzenleme ile sınırlandırılmadığını söyleyebiliriz. Yani yasal düzenleme amacına ulaşmamıştır!

* İktidar ve muhalefetin uzlaştığı az sayıdaki örnekten birini belediyelerin tahsil ettiği emlak vergisinin oluşturması ilginçtir. Madem bu kadar kolay uzlaşmak mümkün, neden çok daha önemli konularda uzlaşma sağlanamıyor!

* Çok değerli Üstadım merhum Nevzat Kesan'ın çok kullandığı bir söz vardı: "*Vâzıı kanun meramını izahtan aciz değildir.*" Eskiden bu söz geçerli idi, ancak maalesef son yaşadığımız örnekler yasal düzenleme yapma konusunda çok geriye gittiğimizi gösteriyor. Yasal düzenlemeler belirsiz, tartışmalı ve muğlak olamaz. Tartışmaya yer bırakmayacak şekilde net ve açık olmalıdır.

* Yoksa bilerek mi bu şekilde bir ifade kullanıldı? Yasal düzenlemeye tepki olmasın, Meclisten kolay geçsin diye niyet üç kat artış yapmak olduğu halde iki kat artış yapılıyor algısı mı yaratılmak istendi? Sanmıyorum, ancak bu doğru ise önergenin kabulüne oy veren milletvekilleri yanlış yönlendirilmiş veya eksik bilgilendirilmiş demektir. Düzenleme çok aceleye getirildiği için milletvekillerinin bu konuda yeterince bilgilendirilmediğini düşünüyorum.

Tebliğ ne diyor?

Maliye 31 Aralık 2025 tarihinde yayımladığı 89 seri no.lu Emlak Vergisi Genel Tebliğinde, uygulamanın nasıl yapılacağını açıkladı. Görüşünün yukarıda belirttiğim şekilde (yani üç kat) olduğunu öğrenmiş olduk.

Tebliğe göre, 2025 yılı emlak vergisi değeri 100 birim olan bir arsanın 2025 yılına ait vergi değerinin iki kat fazlasını [100 + (100 x 2) = 300 birimi] geçemeyecek. Mülkiyeli abim, çok değerli gazeteci **Mehmet Y. Yılmaz** 13 Ocak 2026 tarihli yazısında bu konuyu çok güzel bir üslupla eleştirdi ve "***TBMM ne diyor, Maliye ne anlıyor?***" diye sordu.

Sayın Yılmaz'ın çok beğendiğim bu yazısında (esasen tüm yazılarını çok beğeniyor ve üslup konusunda kendisinden çok şey öğreniyorum), bu konu ikinci konu olarak işlendiği için vergi dünyasına daha çok ulaşmasını teminen yazısının bazı bölümlerini aynen alıntılıyorum:

"*…**Türkçe okuma yazma bilen sade vatandaşlar** bu maddeyi okuyunca şunu anlıyorlar:*

2025 yılında metre kare birim değeri mesela 100 lira olan bina ya da arazinin 2026 yılı için hesaplanacak birim değeri 200 lirayı geçemez!

.....

*Bakanlığın yayınladığı **89 seri nolu Emlak Vergisi Genel Tebliği**'ne göre **2025 yılı emlak vergisi değeri 100 lira olan gayrimenkulün 2026 değeri 300 lirayı geçemiyor**.*