

Sirküler Tarihi : 27.08.2008
Sirküler No : 2008/093

**2009 YILI İÇİN GEÇERLİ
BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ
(53 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 4751 sayılı Kanunla değişik 29 uncu maddesi uyarınca,

- Arsa ve araziler için VUK'nun asgari ölçüde birim değer tesbitine ilişkin hükümlerine (VUK Md:49/b) göre takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri üzerinden hesaplanan bedeller,
- Binalar için ise Maliye ve Bayındırlık ve İskan 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 artırılarak bulunmaktadır.

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

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

Kanun'un 33'ncü maddesinde yer alan **vergi değerini tadil eden sebeplerle (bina alımı, boş arsa üzerine bina inşaatı 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 tesbit edilen **yeniden değerlendirme oranının yarısı** nisbetinde artırılması suretiyle dikkate alınmaktadır.

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

Bu hüküm ve tüzük uyarınca emlak vergisine esas olmak üzere 2009 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri müştereken belirlenerek 53 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (RG.23.08.2008-26976) ekinde ilan edilmiştir. Bu bedeller Sirkülerimiz ekinde tablo halinde bilgilerinize sunulmuştur.

Buna göre **2008 yılı içinde bina satın almış olan veya olacak kişilerin, 2009 yılından itibaren başlayacak emlak vergisi mükellefiyeti için 2008 yılı sonuna kadar** (yılın son üç ayında satın almış olanlar işlem tarihinden itibaren üç ay içinde) **belediyelere bildirimde bulunmaları gerekmektedir.** (Bu bildirimin örneği www.bdodenet.com.tr adresinde “Pratik Bilgiler” bölümünde yer almaktadır.) Bu mükelleflerin 2009 yılı için ödeyecekleri emlak vergisi tutarı, Sirkülerimiz ekinde yer alan bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile 2006 yılında takdir edilmiş arsa ve arazi değerlerinin eskale edilmiş (yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılmış) tutarlarının çarpılması suretiyle bulunacak emlak vergisi matrahları üzerinden hesaplanacaktır. Takdir edilmiş arsa ve arazi birim değerlerinin eskalasyonu, takdir komisyonlarınca belirlenmiş olan arsa ve arazi birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin aynı yıl için belirlenen yeniden değerlendirme oranının yarısı nisbetinde artırılması suretiyle yapılmaktadır.

Saygılarımızla.

2009 YILI İÇİN BİNALARIN METREKARE NORMAL İNŞAAT																									
MALİYET BEDELLERİNİ GÖSTERİR CETVEL																									
																								YTL	
BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			Y. KAGİR BİNA			YIĞMA Y. KAGİR BİNA			AHŞAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			G.KONDU TARZI BİNA			KER.VE DİĞ.BASİT			
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	
	1) FABRİKA VE İMALATHANE BİNALARI																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	452,16	503,12	477,64	372,87	409,68	391,28	255,81	313,40	284,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	284,14	311,96	298,05	238,81	249,21	244,01	151,51	183,12	167,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	213,34	241,65	227,50	168,49	181,24	174,87	93,46	122,24	107,85	69,37	84,95	77,16	104,78	132,15	118,47	75,51	92,51	84,01	76,44	80,24	78,34	58,52	75,51	67,02	1,072
E) BASİT	121,30	132,62	126,96	94,39	115,14	104,77	50,03	60,43	55,23	38,23	50,03	44,13	67,96	68,91	68,44	43,41	53,80	48,61	35,87	41,99	38,93	27,85	29,25	28,55	1,072
	2) FABRİKA VE İMALATHANE BİNASI, SOSYAL BİNALARI VS.																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	452,16	503,12	477,64	372,87	409,68	391,28	255,81	313,40	284,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	284,14	311,96	298,05	238,81	249,21	244,01	151,51	183,12	167,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	213,34	241,65	227,50	168,49	181,24	174,87	93,46	122,24	107,85	69,37	84,95	77,16	104,78	132,15	118,47	75,51	92,51	84,01	58,52	75,51	67,02	48,63	58,52	53,58	1,072
E) BASİT	121,30	132,62	126,96	94,39	115,14	104,77	50,03	60,43	55,23	38,23	50,03	44,13	67,96	70,33	69,15	43,41	53,80	48,61	27,85	33,96	30,91	20,29	27,85	24,07	1,072

	3) OTEL BİNALARI																								
A) LÜKS İNŞ.	1123,76	1206,84	1165,30	939,22	1020,39	979,81	825,95	907,60	866,78	590,44	667,37	628,91	991,14	1057,69	1024,42	810,86	899,11	854,99	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	808,96	873,62	841,29	653,21	717,39	685,30	572,97	609,31	591,14	422,88	448,37	435,63	661,71	738,64	700,18	559,76	623,94	591,85	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	544,66	584,79	564,73	436,58	463,48	450,03	353,50	401,17	377,34	271,39	283,66	277,53	436,58	489,91	463,25	348,79	385,60	367,20	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	424,30	467,26	445,78	303,93	342,64	323,29	230,80	274,70	252,75	190,68	203,42	197,05	313,85	364,84	339,35	220,87	264,30	242,59	-	-	-	-	-	-	1,072
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	60,43	74,10	67,27	44,84	58,52	51,68	113,28	142,06	127,67	72,23	86,84	79,54	-	-	-	-	-	-	1,072
	4) SİNEMA - TİYATRO BİNALARI																								
A) LÜKS İNŞ.	1123,76	1206,84	1165,30	910,90	971,79	941,35	825,95	907,60	866,78	564,48	650,38	607,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	808,96	873,62	841,29	653,21	677,76	665,49	572,97	609,31	591,14	422,88	448,37	435,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	544,66	584,79	564,73	436,58	463,48	450,03	353,50	401,17	377,34	271,39	283,66	277,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	424,30	467,26	445,78	303,93	342,64	323,29	230,80	274,70	252,75	190,68	203,42	197,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	58,52	70,33	64,43	36,34	43,41	39,88	-	-	-	48,14	64,19	56,17	33,04	40,60	36,82	25,01	31,61	28,31	1,072
	5) HASTAHANE - KLİNİK BİNALARI																								
A) LÜKS İNŞ.	1114,25	1188,22	1151,24	895,52	958,38	926,95	738,59	812,56	775,58	558,97	641,39	600,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2
B) 1. SINIF İNŞ.	798,29	860,11	829,20	644,54	670,97	657,76	563,20	601,24	582,22	416,32	441,67	429,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2
C) 2. SINIF İNŞ.	538,36	576,41	557,39	427,94	455,95	441,95	348,68	395,71	372,20	267,32	278,96	273,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2
D) 3. SINIF İNŞ.	418,97	460,70	439,84	300,07	339,71	319,89	228,24	270,50	249,37	188,60	202,88	195,74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	56,00	67,64	61,82	35,39	42,79	39,09	-	-	-	38,02	60,23	49,13	32,75	38,02	35,39	25,90	33,30	29,60	1,2

DENET

2008/093-5

[illegible]

DENET

2008/093-6

[illegible]

DENET

2008/093-7

B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
C) 2. SINIF İNŞ.	481,66	525,94	503,80	339,63	391,39	365,51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
D) 3. SINIF İNŞ.	329,91	348,30	339,11	242,59	268,06	255,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
E) BASİT	149,62	176,50	163,06	94,39	121,30	107,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			Y. KAGİR BİNA			YIĞMA Y. KAGİR BİNA			AHŞAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			G.KONDU TARZI BİNA			KER.VE DİĞ.BASİT				
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.		
	12) YURT BİNALARİ																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
C) 2. SINIF İNŞ.	363,90	402,11	383,01	234,99	283,74	259,37	197,06	235,61	216,34	197,10	226,56	211,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
D) 3. SINIF İNŞ.	242,59	268,06	255,33	180,76	213,34	197,05	157,65	181,24	169,45	164,25	181,24	172,75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
E) BASİT	121,30	147,72	134,51	53,80	70,33	62,07	38,23	50,03	44,13	31,61	38,23	34,92	67,96	76,93	72,45	43,41	53,80	48,61	33,96	53,80	43,88	20,29	27,85	24,07	1,072	
	13) OKUL BİNALARİ																									
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072	
C) 2. SINIF İNŞ.	427,03	465,12	446,08	265,06	314,15	289,61	210,62	226,56	218,59	177,76	220,71	199,24	160,11	196,49	178,30	120,81	148,03	134,42	-	-	-	-	-	-	1	
D) 3.	294,51	327,55	311,03	203,89	241,65	222,77	168,49	181,24	174,87	126,97	157,65	142,31	139,23	170,86	155,05	75,51	92,51	84,01	48,63	75,51	62,07	43,41	48,63	46,02	1,072	

DENET

2008/093-8

[illegible]

DENET

2008/093-9

İNŞ.																									
D) 3. SINIF İNŞ.	203,89	241,65	222,77	131,68	166,13	148,91	110,44	122,24	116,34	84,95	96,29	90,62	120,35	132,15	126,25	75,51	92,51	84,01	-	-	-	-	-	-	1,072
E) BASİT	132,62	155,27	143,95	60,43	70,33	65,38	50,03	60,43	55,23	38,23	50,03	44,13	67,96	76,93	72,45	43,41	53,80	48,61	-	-	-	-	-	-	1,072
	17) SOĞUK HAVA DEPOLARI																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	332,54	367,46	350,00	238,51	281,49	260,00	216,32	263,68	240,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	242,59	268,06	255,33	180,76	213,34	197,05	129,33	157,65	143,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
E) BASİT	94,39	121,30	107,85	81,65	94,39	88,02	50,03	60,43	55,23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
BİNALAR	ÇELİK KARKAS BİNA			BETONARME KARKAS			Y. KAGIR BİNA			YIĞMA Y. KAGIR BİNA			AHŞAP BİNALAR			TAŞ DUVARLI BİNA			G.KONDU TARZI BİNA			KER.VE DIĞ.BASİT			
	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	ASG.	AZA.	ORT.	
	18) KURUTMA YERLERİ																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	241,65	257,23	249,44	131,68	166,13	148,91	110,44	122,24	116,34	84,01	88,73	86,37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
E) BASİT	132,62	155,27	143,95	53,33	64,19	58,76	50,50	53,33	51,92	31,61	38,23	34,92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072

DENET

2008/093-10

	19) SİLOLAR																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	551,27	597,99	574,63	298,74	344,53	321,64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	427,14	463,00	445,07	213,34	241,65	227,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
	20) TRANSFORMATÖR BİNALARI																								
A) LÜKS İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	273,75	308,19	290,97	149,62	181,70	165,66	75,51	87,78	81,65	63,24	66,08	64,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
E) BASİT	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
	21) DİĞER TİCARETHANE ve İŞYERLERİ																								
A) LÜKS İNŞ.	1123,76	1206,84	1165,30	749,03	825,95	787,49	590,44	667,37	628,91	452,16	533,32	492,74	816,04	899,11	857,58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
B) 1. SINIF İNŞ.	768,37	825,47	796,92	528,61	572,97	550,79	371,91	448,37	410,14	228,90	292,62	260,76	575,79	623,94	599,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
C) 2. SINIF İNŞ.	514,92	565,91	540,42	341,24	353,50	347,37	220,87	271,86	246,37	128,36	162,37	145,37	370,97	385,60	378,29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
D) 3. SINIF İNŞ.	344,53	385,11	364,82	230,80	274,70	252,75	148,66	179,83	164,25	87,78	109,97	98,88	251,57	298,74	275,16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,072
E) BASİT	149,62	164,25	156,94	78,81	101,48	90,15	58,52	70,33	64,43	44,84	58,52	51,68	60,43	76,93	68,68	48,14	64,19	56,17	41,06	48,14	44,60	25,01	31,61	28,31	1,072

	22) MESKEN BİNALARI																								
A) LÜKS İNŞ.	1114,25	1188,22	1151,24	660,94	741,77	701,36	542,08	558,97	550,53	-	-	-	882,83	973,16	928,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2
B) 1. SINIF İNŞ.	736,49	794,59	765,54	417,40	458,59	438,00	347,11	366,12	356,62	228,76	239,86	234,31	567,96	637,96	602,96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2
C) 2. SINIF İNŞ.	488,71	538,36	513,54	267,32	317,53	292,43	227,17	237,76	232,47	161,14	163,79	162,47	366,66	420,02	393,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2
D) 3. SINIF İNŞ.	329,68	366,66	348,17	188,60	225,58	207,09	169,60	176,47	173,04	113,59	115,70	114,65	191,26	202,88	197,07	95,09	117,28	106,19	54,43	84,53	69,48	-	-	-	1,2
E) BASİT	135,78	165,36	150,57	96,14	135,78	115,96	53,89	56,00	54,95	53,89	56,00	54,95	62,34	75,01	68,68	38,02	60,23	49,13	32,75	38,02	35,39	25,90	32,75	29,33	1,2
	23) ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR																								
	ÖZELLİK ARZEDEN BİNALARIN VERGİ DEĞERİNİN HESABINDA, KULLANIŞ TARZINA GÖRE (OTEL, SİNEMA, TİYATRO, İŞYERİ VE MESKEN BİNASI GİBİ) VARSA BİR ÜST İNŞAAT DEĞERİNİN ORTALAMA RAKAMI ESAS ALINIR. BİR ÜST SINIFA AİT İNŞAAT DEĞERİ YOKSA TESPİT EDİLEN İNŞAAT SINIFINDAKİ ORTALAMA DEĞER % 50 ARTIRILMAK SURETİYLE DEĞERLENDİRME YAPILIR.İNŞAAT TÜRÜ İÇİN METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELİ BELİRLENMEMİŞ İSE BU SINIFIN ALTINDA BELİRLEME YAPILMIŞ İLK SINIFA AİT ORTALAMA RAKAM % 50 ARTIRILARAK NAZARA ALINIR.																								
HAFİF PREFABRİK BİNALAR, YIĞMA Y.KAGİR BİNA GRUBUNDA DEĞERLENDİRİLİR.																									
NOT: METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNİN ORTALAMALARI ESAS ALINIR. METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİNE ASANSÖR, KALORİFER VEYA KLİMA TESİSAT BEDELLERİ DAHİL DEĞİLDİR. (BİNADA KALORİFER, KLİMA VE ASANSÖR TESİSATI VARSA BU BEDELLERE KALORİFER VEYA KLİMA İÇİN %8, ASANSÖR İÇİN %6 ORANINDA İLAVE YAPILACAKTIR.)																									