Adil İstanbul İçin Arsa Değeri Vergisi

Kentsel Rantı Kamuya Döndürürken Kentin Gelişimine Yön Vermek



Başak Atan

İPA İstanbul Planlama Ajansı | İBB KÜTÜPHANE

ADİL İSTANBUL İÇİN ARSA DEĞERİ VERGİSİ

Kentsel Rantı Kamuya Döndürürken Kentin Gelişimine Yön Vermek

ADİL İSTANBUL İÇİN ARSA DEĞERİ VERGİSİ

Kentsel Rantı Kamuya Döndürürken Kentin Gelişimine Yön Vermek

Başak Atan

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İPA İstanbul Planlama Ajansı

İstanbul Araştırmaları Misafir Araştırmacı Programı - 4

ADİL İSTANBUL İÇİN ARSA DEĞERİ VERGİSİ

Kentsel Rantı Kamuya Döndürürken Kentin Gelişimine Yön Vermek

Başak Atan

Yayın Ekibi
Bülent Bilmez
İrfan Çağatay
İzzet Umut Çelik
Serhat Bozkurt

Redaksiyon/Son Okuma
Bayram Şen

Grafik Uygulama
Gigler Creative

Kapak
Turan Ercan

e-ISBN 978-625-6788-35-0
İstanbul, 2024

© 2024. Bu kitapta yayınlanan yazı ve resimlerin bütün hakları İBB Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü'ne aittir.

İBB Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü
Miralay Şefik Bey Sok. No: 6
Taksim, Beyoğlu, İstanbul
(212) 249 95 65 - (212) 249 09 45
kutuphanemuzeler@ibb.gov.tr

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü (KMM) ve İstanbul Planlama Ajansı (İPA) tarafından yürütülen İstanbul Araştırmaları Misafir Araştırmacı Programı çerçevesinde 15 Ekim 2023 - 15 Şubat 2024 döneminde gerçekleştirilen, "Planlamayı İstanbul'da Yeniden Düşünmek" temalı proje kapsamında yayına hazırlanmıştır.

Proje Koordinasyon
Bülent Bilmez
Elif Yıldız Kızılca
Oktay Kargül

Proje Danışmanları
Ayşegül Yakar Önal
Fatma Ünsal

Proje Danışma Kurulu
Alev Erkmen (Doç. Dr., Yıldız Teknik Üniversitesi)
Bülent Bilmez (Prof. Dr., İstanbul Bilgi Üniversitesi)
Erdem Yörük (Doç. Dr., Koç Üniversitesi)
Evren Balta (Prof. Dr., Özyeğin Üniversitesi)
Fatma Ünsal (Prof. Dr., MSGSÜ)
Hatice Kurtuluş (Prof. Dr., İstanbul Üniversitesi)
İlhan Tekeli (Prof. Dr., ODTÜ)
Kurtul Erkmen (Aura İstanbul)
Mustafa Çağhan Keskin (Doç. Dr., İstanbul Üniversitesi)
Nurhan Yentürk (Prof. Dr., İstanbul Bilgi Üniversitesi)
Özlem Çaykent (Doç. Dr., İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi)
Şevket Pamuk (Prof. Dr., Boğaziçi Üniversitesi)
Şükrü Aslan (Prof. Dr., MSGSÜ)
Uğur Tanyeli (Prof. Dr., İstinye Üniversitesi)

İÇİNDEKİLER

Ekrem İMAMOĞLU 7

SUNUŞ Prof. Dr. Fatma Ünsal - Doç. Dr. Ayşegül Yakar Önal **9**

SUNUŞ Prof. Dr. Murat Cemal Yalçıntan **11**

ÖNSÖZ **15**

GİRİŞ **19**

BİRİNCİ BÖLÜM: TÜRKİYE KENTLEŞMESİNİ RANTA MÜDAHALELER ÜZERİNDEN OKUMAK **25**

1950 Öncesi Dönem: Rantla Tanışma 26

1950-1980 Arası Dönem: Rantı Paylaşma 37

1980 Sonrası Dönem ve Günümüz: Rantı Dağıtma 56

Türkiye Kentleşmesinde Rantın Paylaşımını ve Dağıtımını Belirleyen İşleyişleri Anlamak: Siyasal Kararlar ve Ekonomi Politikaları 72

İKİNCİ BÖLÜM: KENTSEL RANTIN KAMUYA AKTARILMASI VE GELİŞMENİN YÖNLENDİRİLMESİ: ARSA DEĞERİ VERGİSİ 81

Arsa Değeri Vergisi Nedir? Arsa Değeri Vergisini Anlamak ve Anlatmak 82

Arsa Değeri Vergisinin Ortaya Çıkışındaki Düşünsel Sistem: George'un İlerleme ve Yoksulluk Paradoksuna Çözümü 89

Arsa Değeri Vergilendirmesi Planlama Aracı Olabilir mi? 99

İstanbul'u Yeniden Planlarken Destekleyici Bir Araç Olarak Arsa Değeri Vergisi 130

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ 135

KAYNAKÇA 143

Ekrem İMAMOĞLU
Türkiye Belediyeler Birliği Başkanı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

Değerli İstanbullular,

İstanbul sadece geçmişiyle değil, bugünü ve geleceğiyle ilgili de sözü olan bir yaşam alanı. Kentin binlerce yıllık kesintisiz tarihinde nice anlatı birikmiş durumda. Bu birikimi şekillendiren en önemli faktörlerden biri de İstanbul'un çok kültürlü bir yapıya sahip olması. Bu çok katmanlı birikim, İstanbul'a kendine özgü kent planlamasını ve dokusunu kazandırmış.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi olarak İstanbul için yeni yaklaşımlar öneren projelere önem veriyoruz. Bu anlayış dâhilinde İstanbul Planlama Ajansı ile Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü iş birliğiyle bu yıl ilk kez gerçekleştirilen "İstanbul Araştırmaları Misafir Araştırmacı Programı"nı hayata geçirdik. Proje kapsamında kent ve şehirleşme alanında çalışan araştırmacılara kütüphane hizmetleri ile diğer araştırma imkânlarının yanı sıra çalışmalarına uygun bilimsel ortamı sağlamayı hedefliyoruz.

Yeni yaklaşımlar ve yayımlanmamış belgelerle İstanbul çalışmalarına katkıda bulunan araştırmaların değerlendirildiği programımıza çok sayıda başvuru yapıldı. "Planlamayı İstanbul'dan Düşünmek" temasıyla yaptığımız çağrıya başvuranlar arasından danışma kurulu tarafından seçilen beş araştırmacı, yoğun bir emek ile projelerini tamamladı.

Elinizdeki çalışma, programa kabul edilen araştırmacılardan Başak Atan tarafından kaleme alındı. "Adil İstanbul

İçin Arsa Değeri Vergisi" başlıklı kitap, ranta müdahalelerin tarihsel boyutta değerlendirilmesi ile başlıyor. Arsa değeri vergilendirmesine ve arsa değeri vergilendirmesinin güncel şehircilik problemleri açısından avantajlarına odaklanıyor. İstanbul'un özellikle son yüz yılının en önemli problemlerinden biri nüfus artışıyla birlikte ortaya çıkan planlama ve konut sorunu. Çalışma, büyük bir emlak piyasası beraberinde artan rantın arsa değeri vergisi ile topluma geri döndürülmesine yönelik Türkiye'nin kentleşmesi için rol model olabilecek önermeler sunuyor. Başak Atan tarafından kaleme alınan bu özgün çalışmanın alana dair önemli bir adım olduğuna inanıyorum.

Tüm yönleriyle planlamayı yeniden tartışmayı, günümüzün sorunlarını ve çözümlerini planlama üzerinden çok boyutlu olarak düşünmeyi teşvik etmek üzere hayata geçirilen projeye katılan tüm akademisyenlere ve araştırmacılara teşekkürlerimi sunuyorum. Projenin süreklilik kazanmasının kent çalışmaları adına önemini tekrar hatırlatarak hayata geçirilmesinde emek veren tüm çalışma arkadaşlarıma İstanbullular adına teşekkür ediyorum.

SUNUŞ

Prof. Dr. Fatma Ünsal - Doç. Dr. Ayşegül Yakar Önal

İstanbul Planlama Ajansı'nın (İPA) kurulmasıyla birlikte, İstanbul için düşünen ve düşündüren tüm araştırmacılara kapısı açılan Florya Kampüsü, İPA İstanbul Kitaplığı Misafir Araştırmacı Programı ile yine bir 'ilk' uygulamaya ev sahipliği yapıyor. Üniversitelerde yapılmış İstanbul araştırmalarını görünür ve kolay erişilir kılmak, bir yandan bilimsel araştırmaları geniş okuyucu kitleleri ile buluştururken, diğer yandan teori ile pratiğin buluşması için önemli bir fırsat sunuyor. Programın odağına yerleştirilen "planlamayı İstanbul'dan düşünmek", bir yandan paradigma değişiminin sancılarını yaşayan planlamaya yeni açılımlar vadederken, diğer yandan planlamanın çok disiplinli yapısını bizlere hatırlatıyor.

İPA İstanbul Kitaplığı Misafir Araştırmacı Programı, her yeni oluşumun yaşaması gereken yön arayışı ve verimli tartışmalar ile başladı. Farklı disiplinlerden çok sayıda araştırmacının başvuru yapmış olması, Programın kuruluş amacını sağlamlaştırırken, Danışma Kurulu için zorlu bir sürecin başlangıcı oldu. Birbirinden değerli araştırmalar arasında seçim yapmak neredeyse olanaksızdı. Bununla birlikte, planlamanın düşünsel temelini sorgulayan araştırmalar, planlamanın kronik sorunlarının çözümü için umut veriyordu. Bu bağlamda, Başak Atan'ın, Prof. Dr. Murat Cemal Yalçıntan ve Doç. Dr. Ayşegül Yakar

Önal eş danışmanlığında Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehircilik Doktora Programı kapsamında tamamlamış olduğu "Kentsel Gelişmeye Etkileri ve Ranta Müdahale Aracı Olarak Arsa Değeri Vergilendirmesi" başlıklı doktora tez çalışması önemli bir potansiyele sahipti. Başak Atan, doktora tez çalışmasını sadeleştirerek ve Program Danışma Kurulu üyelerinin önerileri ile geliştirerek yeniden düzenledi.

Bu kitap, planlama marifetiyle edinilen rantı görmezden gelerek kentsel gelişmenin yarattığı adaletsizliği kabul etmeye bir başkaldırı niteliği taşıyor. Rantın ortaya çıkma ve paylaşılma biçimleri, ekonomik, siyasi ve kentleşme tarihimizin kırılma noktalarına paralel olarak ele alınıyor. Retrospektif değerlendirme, rantın özel mülkiyete transferini açıkça ortaya koyuyor. Planlama kurumunu adeta işlevsiz kılan ve adaletsiz kentsel gelişmeler ile sonuçlanan süreçlerde merkezi yönetimin sorumluluğuna dikkat çekiyor.

Kentlerin hücresel bileşeni olan arsanın, kentsel gelişmeyle birlikte değerinin artması ve bu değer artışının müşterek bir varlık olmasından hareketle, rantın kamuya döndürülmesinin bir aracı olarak arsa değeri vergisi ele alınıyor. Arsa değeri vergisini kapsamlı ve sistematik biçimde irdeleyen araştırmada Henry George'un değerlendirmeleri temel çıkış noktasıdır. George'un İlerleme ve Yoksulluk eserinin derinlemesine irdelenmiş olması Türkçe literatüre önemli bir katkıdır.

Bu kitap, Türkiye'de merkezi ve yerel yönetimler arasında planlama yetkisinin paylaşımı üzerinden yapılan tartışmaların yarattığı yapay gündemi boşa çıkarmakta ve meselenin özünde yer alan rantın yeniden ait olduğu topluma geri dönmesinin yolunu tarif etmektedir.

"Adil İstanbul için Arsa Değeri Vergisi" kitabının okuyucular ile buluşmasını kutluyor ve yeni araştırmacılara ilham vermesini dileyerek saygılar sunuyoruz.

İstanbul
Ocak 2024

SUNUŞ

Prof. Dr. Murat Cemal Yalçıntan

Türkiye kentleşmesinin özellikle son 50 yılına dair hemen her çalışma kentsel rantın oluşumu ve paylaşımına özel bir yer ayırmadan geçemeyecektir. Dahası bu süreçlerin kamu yararı aleyhine, toplumsal / mekânsal adaletsizlikleri arttırıcı, doğayı tahrip edici vs. olumsuzluklar içeren bir sermaye birikim süreci lehine çalıştığını tespit edip bunlara yol veren kentsel siyasaları ve siyasetçileri eleştirecektir. Ancak bu yazıların büyük çoğunluğunun kentsel rantı serbest piyasanın yönetilmesi gereken bir gerçeği olarak görmek yerine insan yerleşimlerine dair bütün kötülüklerin anası olarak görme eğilimi Türkiye'de şehircilik öğretimi veren ve özellikle planlama atölyelerinde yer alan öğretim elemanlarının not etmesi gereken önemli bir tespittir.

Serbest piyasa ekonomisinin hâkim olduğu Türkiye'de faiz ne kadar gerçekse, reel üretime yönelik yatırım ne kadar gerçekse rant da o kadar gerçektir. Nasıl faiz, reel üretime yönelik yatırımlar vs. iktisadi gerçekliklerin yönetilmesini bekliyorsak rantın da benzer şekilde yönetilmesi gerekir. Eğer bu iktisadi gerçeklikleri yönet(e)mezseniz, sizin yerinize yönetecek birileri çıkar ve tam da bugün şikayet ettiğimiz sermaye birikimini kentsel rantın spekülatif artışlarına yaslamış sermaye grupları ile bu birikimin önündeki engelleri ortadan kaldırma görevini üstlenen siyasetçilerden oluşan bir büyüme koalisyonu, kentsel gelişme süreçlerine hükmetmeye başlar.

Başak Atan beni Sabancı Üniversitesi Kamu Politikaları yüksek lisans programında tamamladığı tezin jüri üyesi olmaya davet ettiğinde kendisini tanımıyordum. Çok da sevinmiştim doğrusu, kentsel ranta müdahale meselesinin tez konuları arasına girmiş olmasına. Şahsen kentsel rantı biliyor ve üzerinden kentleri yorumlayabiliyordum ama kentsel ranta müdahale araçlarını öğrenmem, Başak'ın yüksek lisans jürisiyle başlayan ve bugüne kadar devam eden, bu kitapla doktora sonrasında da devam edeceğini anladığım bir süreç. Lisansüstü çalışmalarında danışmanlık müessesesi, öğrenmeye açık olduğunuzda müthiş bir yolculuk haline geliyor. Başak Atan lisansüstü çalışmalarında gerçekleştirdiği derin literatür taramalarıyla, bitmek bilmeyen yöntem arayışlarıyla bana çok şey öğretti. Henry George'un daha 19. yüzyılda İlerleme ve Yoksulluk isimli eserinde tanıttığı ve 21. yüzyılda dünyanın çeşitli coğrafyalarında kullanılmakta olan Arsa Değeri Vergisi, sanırım bu süreçteki en kıymetli kazanımım oldu.

Öğrendikçe ve literatürde derinleştikçe Başak'la birlikte gördük ki Arsa Değeri Vergisi yalnızca rantın oluşum ve paylaşım süreçlerini adil ve kamu yararına kılmakla kalmıyor kentin yayılıp yayılmayacağını, merkezin ve farklı bölgelerin ne ölçüde yoğunlaşacağını belirlemek de kentsel rantın lokasyonuna ve kullanımına göre vergilendirilmesi ile mümkün olabiliyor. Üstelik konuta erişimi arttırabilecek, dönüşümü hızlandırabilecek bir araç hâline de gelebiliyor arsa değeri vergisi.

Bu kitap ilgilisini ranta müdahalenin ve kentsel gelişmenin etkili bir aracı ile tanıştıracak. Başak Atan'ı bu konuyu çalışmadaki ısrarı, bir araştırmacı olarak titizliği ve literatüre katkısı nedeniyle tebrik ediyor, bana öğrettikleri ve düşündürdükleri için de kendisine teşekkür ediyorum. İBB'yi ve İstanbul Planlama Ajansı'nı da araştırma işini gerçek sahiplerine teslim edip genç araştırmacıları çalışma alanları ve yayın vs. imkânlarla güçlendirmeye yöneldiği için tebrik etmek isterim. İPA İstanbul Kitaplığı Misafir Araştırmacı Programı umarım siyaset üstü, uzun soluklu bir program olur.

İstanbul
Ocak 2024

ÖNSÖZ

Dr. Başak Atan

Günümüzde, doğal ve kırsal alanların sürdürülebilirliği, barınma maliyetleri, yerel yönetim gelirleri gibi şehircilik meselelerinden adaletsiz gelir dağılımına uzanan bir eksende yaşam kalitesine dair birçok sorunla karşı karşıyayız. Kentsel rant, karşı karşıya olduğumuz bu çok boyutlu sorunlar ağının tam da ortasında yer almakta. Peki, bu sorunların çözümüne kentsel rantı yeni bir araçla yeniden dağıtmakla başlansa? Bu kitap tam da bu noktada, vergi tasarımının planlamanın bir aracı olup olamayacağını sorgulamakta ve kentsel alanlardaki değer artışının kontrol edilebilmesini hedefleyen bir vergi sistemi olan "arsa değeri vergilendirmesini" tartışmaktadır. Bu tartışmayı Henry George'un arsa değeri vergisi kuramıyla güncel şehircilik deneyimleri arasında bağlantı kurarak yapan kitap, bu sayede okuyucuya arsa değeri vergisinin dinamiklerini özümsetmeyi ve başta şehir plancıları olmak üzere karar vericilere kentsel gelişmeyi, rantı kontrol ederek yönlendirebilme olanağını göstermeyi amaçlamaktadır. Bu kitabı incelerken zihninizin köşesinde şu soru dursun: *Ranta uygulanacak bir vergi tasarımı, kentsel rantı topluma geri döndürürken, kentsel gelişme dinamiklerini yönlendirebilecek bir mekanizma olarak kurulabilir mi?*

Bu çalışma, 2022 yılında Prof. Dr. Murat Cemal Yalçıntan danışmanlığında ve Doç. Dr. Ayşegül Yakar Önal eş danışmanlığında tamamladığım "Kentsel Gelişmeye Etkileri ve Ranta Müdahale Aracı Olarak Arsa Değeri Vergilendirmesi" konulu doktora tezinin gözden geçirilerek

yeniden yapılandırılması ile üretildi. Tezde yer alan bazı bölümlere bu kitapta yer verilmedi. Zaman darlığı çalışma içeriğini, özellikle mevzuatlar açısından yeni bir tarama ile güncellemeye olanak vermese de değer artış payına ilişkin güncel kararlar kitaba eklendi.

Öncelikle, İstanbul Araştırmaları Misafir Araştırmacı Programı kapsamında, doktora tezimi kitaplaştırma olanağını sağlayan İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Planlama Ajansı ve Kütüphane ve Müzeler Müdürlüğü'ne çok teşekkür ederim.

Çalışmamın kitaba dönüşmesinde pek çok kişinin katkısı oldu. Bu süreçte emeği geçen başta Prof. Dr. Bülent Bilmez ve Elif Yıldız Kızılca'ya, İBB İPA İstanbul Kitaplığı ile İBB Atatürk Kitaplığı çalışanları ve yayın ekibine emekleri için çok teşekkür ederim.

Kitaplaştırma sürecinde mentörlük görevini üstlenerek, özenle oldukça büyük bir emek harcayan sevgili hocalarım Prof. Dr. Fatma Ünsal ve tezimin eş danışmanlığını da yürütmüş olan Doç. Dr. Ayşegül Yakar Önal'a çok teşekkür ederim.

Çalışmayı inceleyerek emek ve desteklerini eksik etmeyen sevgili tez danışmanım Prof. Dr. Murat Cemal Yalçıntan'a, sevgili hocam Dr. Öğr. Üyesi Gökhan Hüseyin Erkan'a çok teşekkür ederim.

Prof. Dr. Haluk Levent ve Doç. Dr. Tansel Erbil de bu kitabın tez aşamasındaki mimarlarındandır. Kendilerine bir kez daha teşekkür ederim.

Son olarak, her zaman beni destekleyen aileme, dostlarıma ve üzerimde emeği olan tüm hocalarıma sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Bu kitabın kamu kurumları, araştırmacılar, konuya ilgi duyan herkes için faydalı bir kaynak olmasını ve içeriğindeki tüm bilgilerin kamu yararına kullanılabilmesini diliyorum.

Her zaman geliştirilmeye açık olduğunu düşündüğüm bu kitabın içeriğindeki tüm eksik ve kusurlar elbette ki bana aittir.

İstanbul

Şubat 2024

GİRİŞ

Elinizdeki kitapta, Türkiye kentlerinde ve özellikle İstanbul'da kentsel rantın derinleştirdiği sosyal adaletsizlikler ve çeşitli şehircilik sorunları ile mücadelede önemli bir araç olabilecek alternatif bir vergilendirme sistemi "arsa değeri vergilendirmesi *(land value taxation)*" anlatılmaktadır.

Mülkiyet hakkına konu olan arazi, arsa ve üzerindeki binaların değerleri; demografi, yerel hizmetler, yatırım politikaları vb. dinamiklerin hareketi ile ilişkili olarak sıklıkla ve göze çarpan şekilde değişmektedir.[1] Söz konusu kentleşme dinamikleri ve toplumsal dinamikler kentte gelişmeye, değişmeye ve dönüşmeye yol açtıkça, hem lokasyon hem de imar hakkı boyutuyla arzı sınırlı "arsa" değerlerinde de artışa neden olmaktadır. Bu tabii akışta, oluşan değer artışına bir diğer deyişle kentsel ranta yeterli ve etkili düzeyde müdahale edilmemesi, bu haksız kazancın zenginleşme aracı olarak kullanılmasına, kentleşme pratiklerinin planların öngördüğü doğrultuda değil, kentsel rant üretiminin öncelendiği istikamet ve ölçüde gerçekleştirilmesine yol açmaktadır. Bu istikamet ve ölçü, kentin doğal ve kültürel değerlerinin korunmasına, eşiklerinin gözetilmesine yönelik öncelikler ve kamu yararı gerekliliklerıyle çelişebilmektedir. Bu durum ise, kentlerin çok çeşitli yaşam kalitesi bileşenlerinde olumsuz etkilere se-

1 David Harvey, *Sosyal Adalet ve Şehir*. Çeviren Mehmet Moralı. (İstanbul: Metis Yayınları, 2003/2013), 64.

bep olmakta, gelir dağılımındaki dengesizliği ve sosyal adaletsizliği pekiştirmektedir. Bu iki temel problem alanı, rantın kamuya aktarımına ilişkin mevcut araçların kentsel gelişmeyi yönlendirici potansiyelleri ile birlikte yeniden değerlendirilmesini, farklı yöntemler araştırılmasını ve geliştirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu kitap tam da bu ihtiyaçla, rantın kamuya döndürülmesine yönelik olarak tasarlanarak, sosyal adaletsizliğe dokunan alternatif bir vergilendirme aracını tartışmaya açmaktadır. Bununla birlikte, ilgili aracın Türkiye'nin ve özellikle İstanbul'un da acil gündeminde olan –kentsel büyümenin kontrolüne, çevrenin korunmasına, erişilebilir konut sunumuna, kentin makro ekonomideki ve ekonominin kent yönetimindeki rolüne dair– çeşitli şehircilik meselelerine çözüm olabilme potansiyellerini ele almaktadır.

Arsa değeri vergilendirmesi, günümüzde yalnızca arazi/arsanın vergilendirildiği veya arazi/arsanın üzerindeki yapılanmalardan *(improvements)*[2] daha yüksek oranda vergilendirildiği bir tür emlak vergisi olarak tarif edilmektedir.[3] Arsa değeri vergisinin ne olduğunu anlamak için öncelikle Henry George'un değerlendirmelerine bakmak gerekir. 19.yüzyılda Henry George "İlerleme ve Yoksulluk *(Progress and Poverty)*[4]" isimli çalışmasında tüm insanların toprağı eşit bir şekilde kullanma hakkının havayı eşit soluma hakkı kadar açık olduğunu dile getirmektedir. Geliştirdiği teoremin temelinde herhangi bir ürün üzerinde -mülkiyet ve yararlanma ile ilişkili- hakka sahip olmak için onu üretmek gerektiği ancak toprak üretilmediği (bir iş gücünün ürünü olmadığı) için toprakta özel mülkiyet fikrinin yanlış olduğu düşüncesi yer almaktadır. George'a göre, toprak değeri toprağın sahibi bireyin yarattığı bir şey olmayıp toplumsal gelişme ile yaratılmıştır ve bu yüzden toplum bu değeri, gelişmeye teşviki ve zenginliğin üretimini azaltmadan alabilir. Dahası George, bütün rantı vergiyle almanın işçi ücretlerini düşürmeyeceği gibi serma-

2 Arsa değeri vergilendirmesine ilişkin uluslararası literatürde toprak üzerindeki yapılanmalar için genellikle "*improvements*" kelimesi kullanılmakta olup; bu ifade kitap genelinde arazi/arsa üzerindeki iyileştirme, yapı, yapılanma vb. şekillerde Türkçeleştirilmiştir. "*Improvements*" kelimesinin tercih edilme nedeninin toprak üzerindeki yapılanmaları yalnızca bina olarak sınırlamamak olabileceği düşünülmektedir.

3 Richard F Dye ve Richard W. England, *Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation (Policy Focus Report/Code PF025)*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. 2010, 2. Erişim 4 Haziran 2018. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/assessing-theory-practice-land-value-taxation-full_0.pdf.

4 Henry George, *Progress and Poverty*. Derleyen B. Drake (1.bs.). (New York: Robert Schalkenbach Foundation, 1879/2006). Erişim 21 Ağustos 2020. http://www.henrygeorge.org/pdfs/PandP_Drake.pdf.

yenin ödülünü de azaltmayacağını iddia eder. Toprak rantının devlet tarafından geri alınması gerektiğini ortaya koyan Henry George önerdiği yöntemle, toprağa el koyulmadan yalnızca ranta el koyulabileceğini ve rant vergi olarak alındığı takdirde toprağın gerçekte kimin olduğuna bakılmaksızın ortak mülk hâline geleceğini çünkü toplumun farklı kesimlerinin toprak sahipliğinin avantajlarına katılacağını belirtmektedir.[5]

Rantın kamuya aktarımı için bir vergilendirme aracı olmanın yanı sıra bir arsa politikası aracı da olan *arsa değeri vergilendirmesi*[6] yöntemini farklı boyutlarıyla tartışmaya açan bu kitapta, hem teorik hem de teorinin kısmen pratiğe uyarlandığı bir içerik sunulmuştur. Bu kapsamda, bu yöntemin uygulanması ve şehirciliğe etkilerine ilişkin araştırmacı, uygulayıcı ve karar vericilere yönelik bilgilere yer verilmiştir.

Kitabın birinci bölümünde, Türkiye kentleşmesi boyunca kentsel ranta hangi araçlar ile nasıl müdahale edildiğine ilişkin bir tarihsel okuma yapılmaktadır. Bu okuma, Türkiye'de kentsel rantın yasal düzenlemeler aracılığıyla kamuya nasıl aktarıldığı ve aktarılamadığının ortaya koyulduğu bir envanter niteliğindedir.

Mevcut durumun analizini takiben ikinci bölümde, rantın kamuya aktarımında kullanılabilecek bir araç olarak arsa değeri vergilendirmesi yönteminin anlatımına odaklanılmıştır. Söz konusu yönteme ilişkin düşünsel dizge, Henry George'un İlerleme ve Yoksulluk kitabının derinlemesine incelemesi üzerinden okuyucuya aktarılmıştır. Bu bölümde anlatılan bir diğer konu, arsa değeri vergisinin uygulanması durumunda kente etkilerinin farklı boyutlarıyla neler olabileceğidir. Bu kapsamda,

- "Arsa değeri vergilendirmesi uygulandığında toprağın ekonomik (daha yoğun, daha verimli, daha yüksek katma değer üretecek şekilde) ve beraberinde sürdürülebilir kullanımını teşvik eder mi?"

5 George, *Progress and Poverty*, 184-230.

6 *"Land value taxation"* Türkçeleştirilirken -daha kapsayıcı olmasına rağmen- arazi veya toprak yerine özellikle arsa kelimesinin kullanımı tercih edilmiştir. Bunun sebebi, Henry George'un vergilendirmeye ilişkin odağının tarımsal bölgelerden ziyade arsa fiyatlarının yüksek olduğu kentsel bölgeler olmasıdır (bkz. George, Progress and Poverty, 252).

- "Arsa değeri vergilendirmesi uygulandığında uygun fiyatlı konut arzını destekler mi?"
- "Arsa değeri vergilendirmesi uygulandığında vergi gelirlerini nasıl etkiler ve arsa değeri vergilendirmesinin kentin büyümesini fonlamadaki rolü nasıl olabilir?"

olmak üzere üç temel soru üzerinden yapılandırılan bölümdeki literatür anlatısı yer yer uygulamaya dönük senaryo ve analiz kesitleri ile tamamlanmıştır. Bu sayede, "arsa değeri vergilendirmesinin kentsel gelişmeyi yönlendirmede bir araç olarak kullanılıp kullanılamayacağı" tartışmasının okuyucunun zihninde somutlaşması ve verginin tanımlanan çerçevedeki olası sonuçlarının ortaya koyulması hedeflenmiştir. Bu bölüm, arsa değeri vergilendirmesinin şehirciliğe etkilerinin hem kuramsal hem de pratik düzeyde buluşturulması ve güncel şehircilik meseleleriyle ilişkilendirilerek araştırılması üzerinden özgün bilgi ve tartışmalar içermektedir. Bu bilgi ve tartışmaların İstanbul örneği üzerinden bir değerlendirmesi ile bölüm sonlandırılmıştır.

Üçüncü ve son bölümde, genel değerlendirme ile öneriler yer almaktadır. Bu kapsamda, arsa değeri vergilendirmesi ile rantın kamuya aktarımına yönelik "biri rantın kamusallaştırılması ve bu rantla kamu hizmetlerinin finansmanı biçiminde doğrudan, diğeri kentsel gelişmeyi yönlendirerek yaşam kalitesinin iyileştirilmesi biçiminde dolaylı" çalışmaların gerçekleştirilmesi için önerilen bilimsel araştırmalara ve kurumsal politikalara işaret edilmektedir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE KENTLEŞMESİNİ RANTA MÜDAHALELER ÜZERİNDEN OKUMAK

Kitabın ilk bölümünde Türkiye kentleşmesinde ve bu deneyimin bir parçası olarak İstanbul'da kentsel rantlara müdahalelerin izi sürülmüş, rantın kamuya aktarımına ilişkin mevcut durumun ortaya koyulması amaçlanmıştır. Bu kapsamda, Türkiye kentleşme deneyiminde bugüne dek gündeme gelmiş -yürürlükte olan veya yürürlükten kaldırılmış- rantın oluşumuna ve paylaşımına yönelik, rantın kamuya veya özel mülkiyete aktarımını sağlayan, rantı artıracak gelişmeleri finanse eden, mülkiyet hakkını sınırlayan vb. çeşitli araç, düzenlemeler ve süreçler ilgili dönemin kentleşme meseleleriyle birlikte incelenmiştir. Bu bölüm, Türkiye kentleşmesinin -ranta müdahaleler perspektifinden- kısa bir tarihi niteliğinde olup; ilgili süreçte gerçekleştirilen belli başlı yasal kurumsal düzenlemeleri içermektedir.[7]

Literatürde, Türkiye kentleşme deneyimini farklı açılardan farklı dönemlemelerle inceleyen çalışmalar bulunmaktadır. Bu çalışmada, 1923-1950, 1950-1980 ve 1980 sonrası kentleşme dönemleri temel alınarak bu dönemler ve beraberinde Türkiye ekonomisinin dönemleri bağlamında ranta müdahalelerin gelişme süreci irdelenmiştir. İlgili dönemlemelerdeki[8] incelemeler,

7 Çalışma ilgili dönemdeki tüm yasal düzenlemelere yer verdiği iddiasını taşımamaktadır ve geliştirilmeye açıktır.

8 Bazı bölümlerde, düzenleme yürürlüğe girdikten sonraki yıllarda yapılan bir değişiklik -*farklı bir döneme giriyor olsa da*- metindeki bağlantının kurulması amacıyla düzenlemenin metinde ilk geçtiği yerin devamında aktarılmıştır.

- *rantın oluşumunu tetikleyen, rantın özel servet ve sermaye birikiminin aracı olarak kullanımını destekleyici olduğu yönünde değerlendirilen düzenlemeler (konutlandırmaya ilişkin vd.)*
- *ranta toplum lehine olduğu yönünde değerlendirilen müdahaleler (spekülasyonu önleme, rantın geri alınmasını sağlayan vb.)*

şeklinde gruplandırılarak anlatılmış olup, okuyucunun takibini kolaylaştırması açısından her ayrı dönemde yasal düzenlemelerin kronolojisi görsel olarak sunulmuştur.[9] Her bir düzenleme zaman çizelgelerine yürürlüğe girdikleri, değiştirildikleri veya yürürlükten kaldırıldıkları tarihler doğrultusunda işlenmiştir.

1950 Öncesi Dönem: Rantla Tanışma

Şengül, "Ulus-Devletin Kentleşmesi" olarak tanımladığı 1923-1950 arası dönemin ulus-devletin oluşum sürecinde meydana geldiğini ifade etmiş ve ilgili dönemi devletin önderlik ettiği bir dönem olarak nitelemiştir. Şengül, bu dönemin "Osmanlı döneminin imparatorluk temelli topraksal düzeninden, ulus-devlet merkezli bir düzene geçişi" kapsadığını belirtmektedir.[10]

---

9 Zaman çizelgelerinde yer verilen 2008 yılına kadarki ekonomik kriz verileri için Mahfi Eğilmez'in "*Küresel Finans Krizi (Piyasa Sisteminin Eleştirisi)*" ve "*Türkiye Ekonomisi*" kitaplarından faydalanılmıştır.
Eğilmez'in Küresel Finans Krizi (Piyasa Sisteminin Eleştirisi) kitabında ifade ettiği üzere;
"Türkiye ekonomisi 1980 öncesinde çeşitli boyutlarda ve farklı yapılarda kriz yaşamıştır. Bunlardan bir bölümü kendi dışındaki gelişmelerden (1929 Büyük Dünya Krizi, II. Dünya Savaşı, Körfez Savaşı, Asya-Rusya Krizi gibi), bir bölümü de kendi ekonomi politikası hatalarından (1958 krizi ve devalüasyonu, 1979 krizi ve 1980 devalüasyonu, 2000 Kasım ve 2001 Şubat Krizi ve Türk lirasının değer kaybı gibi) kaynaklanmıştır."
Mahfi Eğilmez,. *Küresel Finans Krizi (Piyasa Sisteminin Eleştirisi)* (İstanbul: Remzi Kitabevi, 2008), 70.
Mahfi Eğilmez,. *Türkiye Ekonomisi* (İstanbul: Remzi Kitabevi, 2019).
Zaman çizelgelerinde yer verilen Türkiye ekonomisinin dönemlemesi için, Emre Kongar'ın "*21. Yüzyılda Türkiye*" kitabından faydalanılmıştır. Kongar'ın dönemlemesi şu şekildedir;
"1923-1930 arası "liberal" dönem, 1930-1939 arası "devletçi" dönem, 1939-1947 arası "savaş" dönemi, 1948-1960 arası "liberal" dönem, 1960-1980 arası "planlı dönem" ve 1980'den bu yana geçen zaman da yine "liberal" dönem diye adlandırılabilir." Emre Kongar, *21. Yüzyılda Türkiye* (İstanbul: Remzi Kitabevi, 1998/2006), 424. Zaman çizelgelerinin geliştirilmesinde resmî gazeteler başta olmak üzere bölüm kapsamında kullanılan kaynaklardan faydalanılmıştır.

10 H. Tarık Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi* (Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2009), 103.

Çavuşoğlu'na göre[11], "1923-1950 arasındaki birinci dönem, 13 milyonluk nüfusunun % 80'i kırsal alanda yaşayan bir ülkede milli bir burjuvazi ve sanayi yaratmanın yanı sıra tarımsal üretimi ve verimliliği artırma çabalarına sahne olmuştur. Bu dönemde yeniden dağıtıma tabi olan mülkiyet biçimi ağırlıklı olarak kırsal topraktır." Çavuşoğlu'nun belirttiği üzere, azınlıkların Türkiye'den ayrılması ile ilişkili olarak boşalan yapı stoğu, diğer yandan konut talebi yaratacak nüfus artışı ve akışının olmaması sonucunda[12] cumhuriyetin ilk yıllarında devlet kentsel mülkiyete ilişkin sorunlardan ziyade; kırsal mülkiyete ilişkin sorunlar ve kamu binalarının yapımı ile alakalı olmuştur.[13] Söz konusu dönemde mübadele ile gelen göçmenlere ve başka gereksinim duyanlara toprak dağıtıldığını belirten Çavuşoğlu, topraksız köylülere toprak dağıtımı ve toprak ağalık sisteminin sonlandırılması çabasını ilgili dönemde en önemli uygulama olarak nitelendirmiştir.[14]

Ersoy'un tanımlamasıyla "1930'lu yıllar Cumhuriyetin artık ülkede yavaş yavaş on yıllar süren savaş yaralarının sarıldığı ve yeni rejimin kök salmaya başladığı, ülke sınırları içinde asayişin büyük ölçüde sağlandığı temel ekonomik altyapı yatırımları ve sanayileşme ile Cumhuriyet tarihinin en hızlı kalkınma dönemidir".[15] Tekeli de, 1580 sayılı Belediyeler Kanunu, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile Yapı ve Yollar Kanunu'nun çıktığı 1930 senesinin önemine değinmiş, bu önemi "Cumhuriyet'in kentleşme ideolojisinin ve standartlarının belirlenmesi" ile ilişkilendirmiştir. Tekeli, Cumhuriyet'in, sağlık odaklı bir kentleşme öngörüsüyle, planlamayı bu odak çevresinde oluşturduğunu ifade etmiştir.[16] Diğer yandan, ilgili dönemdeki ekonomik yetersizliklerin planlanan kentleşmeye ilişkin engel teşkil ettiği görülmektedir. Şengül'ün Tekeli'den aktardığı üzere "1930 tarihli Belediyeler Yasası'yla birlikte, belediyeler pek çok kentsel hizmetin sağlanmasından sorumlu tutulmalarına rağmen, mali kaynak ve personel yetersizliği nedeniyle, çok temel görevlerini

11 Erbatur Çavuşoğlu,. "Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi." Doktora tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2004, 186.

12 *Bilgin'den aktaran* Çavuşoğlu, "Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi", 188.

13 Çavuşoğlu, "Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi", 188.

14 Çavuşoğlu, "Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi", 188.

15 Melih Ersoy,. *Osmanlı'dan Günümüze İmar ve Şehircilik* (İstanbul: Ninova Yayınları, 2017/2020), 122.

16 İlhan Tekeli,.*Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminden Öğrenebileceklerimiz.* (Ankara: TEPAV. 2014), 6. Erişim 19 Mart 2020. https://www.tepav.org.tr/upload/files/1456398873-1.Turkiye_nin_Kentlesme_Deneyiminden_Ogrenebileceklerimiz.pdf

bile yerine getiremez duruma düşmüşlerdir."[17] İlgili dönemde imar planlarının hazırlanması ve uygulanması ile ilgili başarısızlığın sebeplerine dikkat çeken Şengül, bunu kaynakların kentlerden ziyade sanayileşmeye yönlendirildiği bir ortamın doğal bir sonucu olarak yorumlamaktadır. Şengül'e göre, planlama ve diğer düzenleme araçlarının etkin olamadığı, muhalefetle karşılaştığı bir ortamda kentsel gelişmede çok sayıdaki özel mülk sahibi aktörün çıkarı yönlendirici olmuştur.[18]

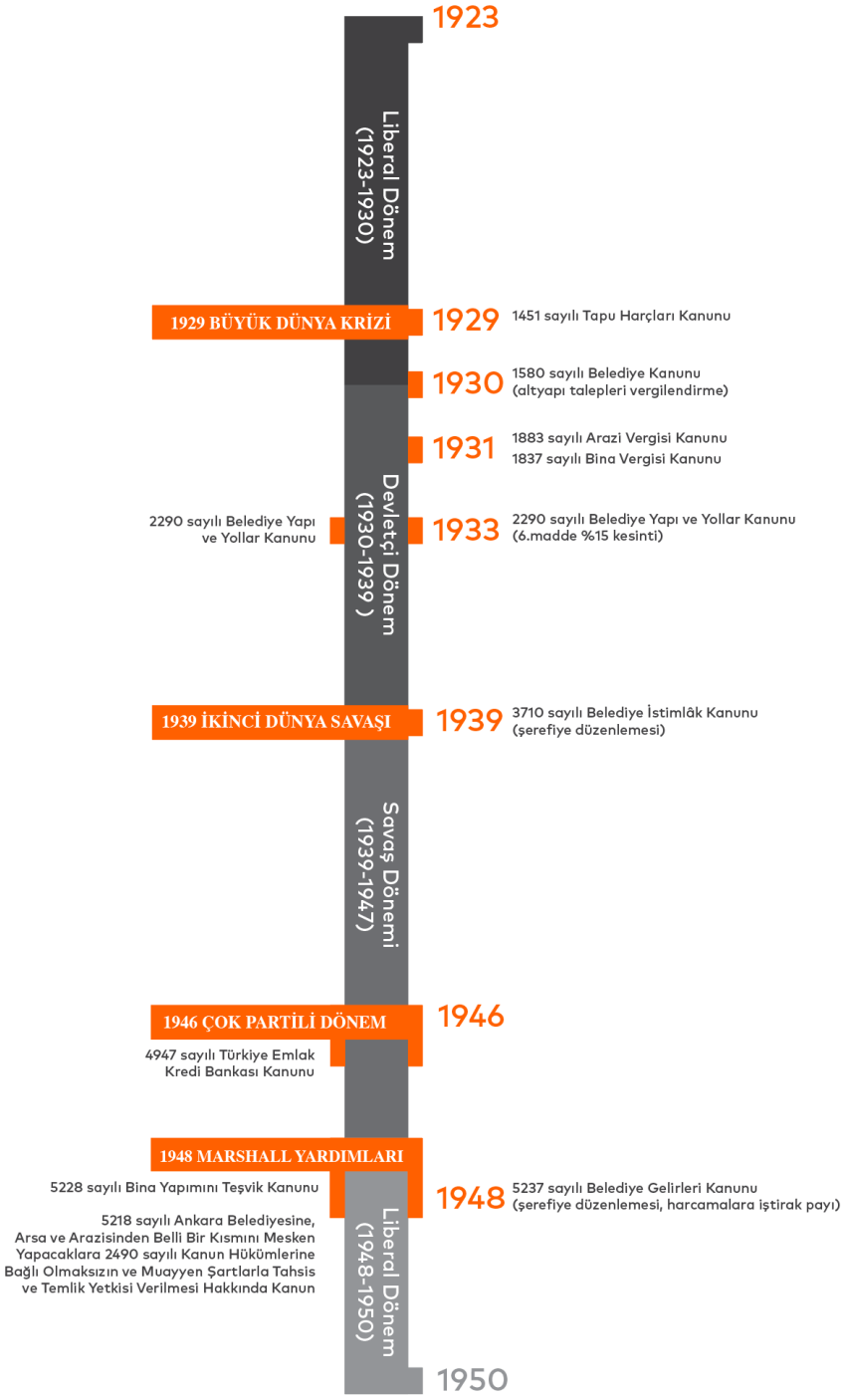


Galata Köprüsü. İstanbul
Kaynak: Salt Araştırma, Fotoğraf ve Kartpostal Arşivi, Karaköy, AHISTKARA037
https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/111278

17 Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, 119.

18 Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, 120.

1923-1950 Arası Dönem



Bu çerçevede dönemin öne çıkan yasal düzenlemelerine baktığımızda 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'na[19] göre belediyeler, kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren belirlenen süre içerisinde ilgili beldenin hâlihazır haritalarını, kanunun yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıl içerisinde de beldenin şehir planını düzenlemekle görevlendirilmişlerdir (Mad. 1-2). İlgili madde kapsamında yapılacak şehir planı düzenleme işi çeşitli kentsel fonksiyonların konumlandırılması, tevhit ve ifraz, kamulaştırma gibi araçlar yoluyla hem rantın ortaya çıkması hem de ortaya çıkan rantın -*mülkiyet değişimi neticesinde*- aktarımı bağlamında önemlidir.

İlgili dönemde -*1946 yılında*- konut talebini karşılamaya ilişkin 4947 sayılı Türkiye Emlak Kredi Bankası Kanunu[20] yürürlüğe girmiştir. Banka, konutu olmayan vatandaşlara ucuz konut yaptırmak için borç vermek ve kredi açmak, bankanın veya başkalarının mülkiyetindeki arsalarda bina yapmak ve satmak gibi amaçlarla kurulmuştur. (Mad. 2)[21]

İncelenen dönemde bir diğer önemli kanun olan 1948 tarihli 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu'na[22] göre, planda imarlı alanda bulunan hazine, özel idare mülkü olan arsalar ile devletin hüküm ve tasarrufundaki belirli bir hizmete ayrılmamış arsalar arazi vergisine tabi rayiç bedelleri ile belediyelere devredilir (Mad. 1). Kanunun ikinci maddesinde belirtildiği üzere, belediyelerin devraldığı arsalarla belediyelerin mülkiyetindeki arsalardan belirlenenler ev yaptıracaklara[23] ve kooperatiflere kura ve bedeli ödenerek aktarılır.

Bu dönemde konut sektörüne ilişkin bir diğer düzenleme, 1948 yılında ilk af yasası olarak da bilinen 5218 sayılı Kanun[24] ile yapılmıştır. İlgili Kanun'un birinci

19 Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (Kanun No. 2290). Resmî Gazete 2433 (21 Haziran 1933). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/2433.pdf

20 Türkiye Emlak Kredi Bankası Kanunu (Kanun No. 4947). Resmî Gazete 6340 (22 Haziran 1946). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6340.pdf

21 Emlak Kredi Bankası'nın 1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası'ndan dönüştürüldüğü ifade edilmektedir. bkz. Emel Akın, "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği." Doktora tezi, Ankara Üniversitesi, 2007, 97.

22 Bina Yapımını Teşvik Kanunu (Kanun No.5228). Resmî Gazete 6950 (6 Temmuz 1948). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6950.pdf.

23 Konuyla ilgili olarak yasada, aynı şehir ve kasabada kendisinin veya eşinin başka evi veya arsası bulunmaması gerektiği yönünde bir ifade bulunmaktadır.

24 Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 sayılı Ka-

maddesinde "Ankara Belediyesi; mülkiyetinde bulunan veya bu kanun gereğince mülkiyetine geçecek olan arsalar ve arazinin, ilişik hartada [haritada] mavi çizgi ile taranan kısımlarından, Belediye Meclisi kararıyle belli edileceklerini, mesken yapmak istiyenlere 2490 sayılı kanun hükümlerine bağlı olmaksızın tahsis ve bina yapıldıktan sonra temlik eder" denilmekte; ikinci maddede ise *(ilgili sahada)* belediyeye ait veya belediyeye geçecek alanlarda bulunan başkasının arsası üzerine inşa edilmiş ruhsatsız yapılar için birinci maddedeki yetkinin kullanılabileceği ifade edilmektedir.

Keleş, 5218 ve 5228 sayılı Kanunların 1945 sonrasının konut bunalımına çözüm olması amacıyla yürürlüğe koyulduğunu belirtmiştir.[25]

Erken cumhuriyet döneminde kentteki gelişimle ve konutlanma hareketiyle birlikte oluşan ranta, mülk sahiplerinin gelişme masrafına ortak edilmesi, gelişme ile ortaya çıkan değerin vergilendirme yoluyla alınması, arazi-bina vergileri, bedelsiz terk ve tapu harcı gibi yöntemlerle müdahale edildiği görülmektedir.

1929 yılında 1451 sayılı Tapu Harçları Kanunu[26] kabul edilmiştir. Gayrimenkulun kıymeti üzerinden binde yirmibeş olarak (Mad. 1)[27] alınması öngörülen bu harcın, ilgili dönemde yürürlüğe giren, doğrudan olmasa da dolaylı olarak ranta müdahale araçlarından biri olduğu değerlendirilebilir.

Söz konusu dönem içerisinde 1930 yılında yürürlüğe giren 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun[28] *Belediyenin vazifeleri* konulu 15. maddesi 68. fıkrasında "Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni pilâna göre tanzim

nun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 5218). Resmî Gazete 6938 (22 Haziran 1948). Erişim 24 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6938.pdf

25 Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası* (Ankara: İmge Kitabevi Yayınları. 2017), *(16.bs.)*, 261.

26 Tapu Harçları Kanunu (Kanun No. 1451). Resmî Gazete 1202 (29 Mayıs 1929). Erişim 14 Kasım 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1202.pdf

27 Kanun'un birinci maddesi şu ifadeleri içermektedir: "İvaz mukabilinde, gayri menkul temlikinde veya muvazaa tarikıle vaki tescillerin tashihinde kıymet üzerinden binde yirmi beş nisbetinde harç alınır. Bu harcı temellük eden taraf verir. Trampa edilen gayri menkullerin harcı hangisinin kıymeti fazla ise o kıymetten hesap edilir ve değiştirenlerden yarı yarıya alınır. Alınan harcın yüzde onu Vilâyet hissesi olarak tefrik edilir."

28 Belediye Kanunu (Kanun No.1580). Resmî Gazete 1471 (14 Nisan 1930). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1471.pdf

etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikâra[29] mani olmak;" ifadesi yer almakta, belediyelere yeni gelişme alanlarında ranttan kazanç elde etmek isteyenlerin önüne geçilmesi konusunda görev verildiği görülmektedir. Keleş'in ifade ettiği üzere bu görev belediyelerin isteğe bağlı görevlerindendi ve Kanun'un 118. maddesine göre isteğe bağlı görevler için bütçeye ödenek koyulması zorunlu görevlerin yapılıp tamamlanmasını gerektirmekteydi. Keleş söz konusu yasal güçlüğe ek olarak mali bir güçlüğün varlığından da söz etmiş, kamunun arsa stoğu yapabilmek için satın alma veya kamulaştırma yapabilecek kaynağı olmadığını hatta bütçe açığının kapatılabilmesi amacıyla zaman zaman kamunun elindeki arsaları elden çıkarmak zorunda kaldığını ifade etmiştir.[30] Aynı Kanun'un 116. maddesi *(Belediye hududu dahilindeki mülk sahiplerinin taahhüt ettikleri masraf nisbetinde belediye hizmetlerinden istifadeleri)* emlak sahiplerinin altyapı vb. talepleri olması durumunda masraflara katkı sağlamaları gerektiğine ilişkin bir içeriğe sahiptir.[31] Bu madde günümüz Belediye Gelirleri Kanunu harcamalara katılma payı uygulaması ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde belirtildiği üzere kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan "proje ortak gideri" ile benzeşmektedir.

1931 yılında ise[32], -*günümüz Emlak Vergisi Kanunu'nun bileşenleri olarak düşünü-*

29 Yasa metninde geçen ihtikâr kelimesinin sözlük anlamının ticarette vurgunculuk olduğu dikkat çekicidir. Günümüzde rant dediğimiz olgunun 1930'larda ihtikâr yani vurgunculuk şeklinde ifade edildiği görülmektedir."İhtikâr" TDK Güncel Türkçe Sözlük içinde. Erişim 13 Ekim 2019. https://sozluk.gov.tr/

30 Keleş, Ruşen. *Kentleşme Politikası (13.bs.)* (Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 2013), 559.

31 "Belediye sınırı içinde bir veya bir kaç sokak veya mahalle veya sayfiyedeki emlâk sahipleri üçte ikiden fazlasının imzasile tahriren belediyeye müracaatla semtlerinde şose veya kaldırım veya tenvirat veya mecari veya su hatlarının müceddeden tesisini veya belediye hizmetlerinden olan sair tesisatın teşmil veya temdidini talep etmek hakkını haizdirler. Keyfiyet belediye encümen ve meclislerince tezekkür edilerek muvafık görüldüğü ve muktazi masarif mecmuu bilhesap işbu tesisattan müstefit olan sokak ve mahallelerdeki her mülkün müsakkafat veya arazi vergisi nisbetinde meclis kararile 70 inci maddenin 8 inci fıkrası mucibince iştirak hisseleri tespit ve tevzi ve tevziat 71 inci madde mucibince tasdik edilerek tespit edilen tesisat masarifinin yarısının defaten veya taksitlere rapten tediyesini taliplerin temin veya taahhüt eylediği takdirde, kararlaşan tesisat icra edilmekle beraber her mülke isabet eden iştirak hisseleri sırasile sahiplerinden veya icar bedelinden deyni nisbetinde ödenmek üzere müstecirlerinden meclis kararı veçhile defaten veya taksitlere rapten belediye vergi ve resimleri gibi tahsili emval kanununa tevfikan istifa edilir…"

32 Cumhuriyetin ilanından 1931 yılına kadar olan dönemde, Emlak Vergisi ve devamında Musaffakat Vergisi mevcuttur. Bkz. Bulutoğlu'ndan aktaran Salih Gürbüz. "Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması." Yüksek Lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015, 48. 1931 yılında getirilen Arazi ve Bina Vergileri Musakkafat Vergisi'nin devamı olarak değerlendirilmiş, bu vergilerin "Musakkafat Vergisi'nin aksaklıklarının giderilmesi ve düzenli bir vergi yapısının oluşturulabilmesi" amacıyla getirildikleri ifade edilmiştir. Bkz. Öner'den aktaran Fatih Saraçoğlu, "1930-1939 Döneminde Vergi Politikası" *Maliye Dergisi* 157 (2009): 135. Erişim 17 Aralık 2023. https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2019/09/08.Fatih_.SARACOGLU.pdf

lebilecek- 1883 sayılı Arazi Vergisi Kanunu[33] ile 1837 sayılı Bina Vergisi Kanunu[34] yürürlüğe girmiştir. Bu dönemde yürürlüğe giren Arazi Vergisi Kanunu'nun 9. maddesinde verginin nisbeti "arazi ve iratlı arsalar için kıymetlerinin binde onu," "iratsız arsalar için kıymetlerinin binde beşi" olarak belirlenmiştir. Yine aynı yıl ve Arazi Vergisi Kanunu'ndan hemen sonra yürürlüğe giren Bina Vergisi Kanunu'nda ise "verginin nisbeti dokuzuncu madde mucibince safi iradın yüzde on ikisidir" denilmektedir. Bu Kanun'da verginin bina değerinden binanın itfa ve idame masrafları mukabili olarak yüzde yirmisi tenzil edildikten sonra kalan miktarın vergiye tabi olacağı belirtilmektedir. İdame masraflarına ilişkin kesinti günümüz asgari bina maliyeti hesabı kapsamındaki aşınma payı[35] ile benzeşmektedir. İlgili dönemde arazi, arsa ve binalara ilişkin ayrı olarak uygulama yapılması yanında arazi ve arsalara ilişkin oranın binalara ilişkin orana göre çok düşük olması dikkat çekicidir. Dönemin arazi ve bina vergileri, bu açıdan bu kitapta ele alınan arsa değeri vergisi ile kıyaslandığında, arsa değeri vergisinin tersi bir yaklaşım benimsendiği söylenebilir.

1933-1957 yılları arasında uygulanan[36] 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'nun 6. maddesinde "Müstakbel şehir haritası dahilindeki arsaların tevhit ve ifraz ve tevziinde mesahat sathiyelerin aynen muhafazası kabil olmadığı takdirde tevziat nihayet %15'e kadar noksan ile yapılır." denilmektedir. İlk olarak Ankara İmar Müdürlüğü'ne verildiği, bu Kanun ile ise tüm Türkiye'ye yaygınlaştırıldığı ifade edilen bu oran ve yetki[37] ilerleyen yıllarda düzenleme ortaklık payı olarak tanımlanacak uygulamanın bir örneği[38] niteliğindedir.

33 Arazi Vergisi Kanunu (Kanun No.1883). Resmî Gazete 1841 (6 Temmuz 1931). Erişim 8 Mayıs 2022. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1841.pdf

34 Bina Vergisi Kanunu (Kanun No. 1837). Resmî Gazete 1848 (14 Temmuz 1931). Erişim 8 Mayıs 2022. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1848.pdf

35 Günümüzde aşınma oranları bina yaşlarına göre değişmekte olup ilgili oranlar için 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre uygulama yapılmaktadır. Detaylı bilgi için bkz.: Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Tüzük'e Bir Ek Madde Eklenmesine İlişkin Tüzük. Resmî Gazete 17886 (2 Aralık 1982). Erişim 16 Mart 2022. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17886.pdf

36 Keleş, *Kentleşme Politikası (16.bs.)*, 263.

37 Tekeli'den aktaran Ersoy, *Osmanlı'dan Günümüze İmar ve Şehircilik*, 149.

38 Benzer bir düzenleme Osmanlı Dönemi Ebniye Kanunu'nda da yer almaktadır. *Tarla Kuralı* olarak tanımlanan bu düzenleme "imar planları hazırlandıktan sonra imar parselleri hâline gelen arazilerin yapılan imar düzenlemesi ile taşınmaz sahipleri arasında dağıtılması çerçevesinde yapılan

Diğer yandan, 1939 yılında kabul edilen 3710 sayılı Belediye İstimlâk Kanunu'nun[39] 21. maddesinde değer artışının kamuya doğrudan döndürülmesine ilişkin önemli bir yöntem olan şerefiye uygulamasının tanımlandığı görülmektedir:

> İstimlâk sebebile sokağın veya umumî bahçenin veya meydan ve yeşil sahanın yüzüne çıkmakla veya her ne suretle olursa olsun sokağın yüzü artmakla yahud yüzünde bulunduğu yollar genişlemekle kıymeti artan yerlerin, 8. maddede yazılı komisyon tarafından takdir edilecek olan eski kıymetile yeni kıymeti arasındaki farkın yarısı, şerefiye olarak bir defaya mahsus olmak ve beş senede ve beş taksitte tahsil edilmek üzere, belediye vergi ve resimlerinin tahsiline dair olan hükümlere göre istifa olunur.
>
> Katileşen şerefiye borçları, belediyelerin talebile duruşma yapılmaksızın mahkemece verilecek karar ve yazılacak müzekkere üzerine tapu dairesince o gayri menkulün siciline şerh verilir. Bu suretle tapu siciline şerh verilmiş olan gayri menkulü satın alanlar, bu borcu ödemekle mükelleftirler.
>
> Kıymetin artması, bir kısmının istimlâkinden ileri gelen gayrimenkullerden yukarıki fıkra mucibince alınması lâzım gelen şerefiyenin tamamı, istimlâk bedelinden mahsub edilir. Şerefiye mikdarlarına karşı gayri menkul sahiblerinin mahkemeye müracaat hakları mahfuzdur.

3710 sayılı Belediye İstimlâk Kanunu'ndaki şerefiye uygulamasında gayrimenkulü satan değil alanın borcu ödemekle mükellef olması önemli bir ayrıntı olarak karşımıza çıkmakta; verginin gerçek yüklenicisinin mülkü yeni satın alan olduğuna işaret etmektedir.

Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile aynı yıl (1948) kabul edilen 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun[40] 16. maddesinde de *Belediye aracı ile tahsil olunan gelirler/ Değerlenme resmi* başlıkları altında yer alan şerefiye düzenlemesi kamu eylemleri neticesinde ortaya çıkan ranta önemli bir müdahale olarak dikkati çekmektedir.

---

parselasyon haritalarının ve iyelik tablolarının hazırlanmasında gözetilen kurallar bütününü kapsayan işlemlerdir" şeklinde açıklanmıştır. Bu konuda detaylı bilgi için bkz. Ersoy, *Osmanlı'dan Günümüze İmar ve Şehircilik*, 30.

39 Belediye İstimlâk Kanunu (Kanun No. 3710). Resmî Gazete 4258 (14 Temmuz 1939). Erişim 22 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/4258.pdf

40 Belediye Gelirleri Kanunu (Kanun No.5237). Resmî Gazete 6953 (9 Temmuz 1948). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6953.pdf

Kamulaştırma sebebiyle sokağın veya belde bahçelerinin veya meydan veyahut yeşil alanın yüzüne çıkmak veya sokağa yüzü artmakla veya rıhtımlar, küçük limanlar, parklar, spor sahaları, vapur iskeleleri tesis ve inşa veyahut yüzünde bulunduğu yolların genişlemesiyle değerleri artan gayrimenkullerden takdir edilecek olan eski rayiç değeri ile yeni rayiç değeri arasındaki farkın yarısı değerlenme resmidir. Değer farkı Bina Vergisi Kanunu'nun 28. maddesine göre kurulacak tadilât komisyonlarınca belirtilir. Bu komisyonlara belediyede görevi olmıyan bir mühendis veya mimar, bunların bulunmadığı yerlerde bir fen memuru ve bunun da bulunmadığı yerde bir yapı kalfası veya yapı işlerinden anlıyan bir kişi mahallin en büyük mülkiye memuru tarafından [?][41] edilir.

Belediye başkanları birinci fıkradaki hâllerin vukuunda değer farklarını takdir için komisyonu derhal faaliyete geçirmekle ödevlidir.

Değerlenme miktarına karşı gayrimenkul sahipleri ve belediyeler Bina Vergisi Kanunu'nda yazılı malî kaza mercilerine müracaat edebilirler.

Kesinleşen değerlenme borçları belediyelerin talebi ile duruşma yapılmaksızın mahkemece verilecek karar ve yazılacak müzekkere üzerine tapu dairesince o gayrimenkulun siciline geçirilir. Tapu siciline geçirilen değerlenme resmi borcunu mal sahipleri beş yılda ve beş eşit taksitte belediyelere öderler, ödenen miktarlar belediyelerce tapu dairelerine bildirilir ve sicillerine şerh verilir. Bu suretle tapu siciline şerh verilmiş olan gayrimenkulü satın alanlar bu borcu tapu siciline yazılı vecaibiyle birlikte ödemekle ödevlidirler.

Süresi gelmemiş olan taksitleri peşin olarak ödeyenlerden yıllık yüzde altı indirme yapılır.

Meskenlerle, meskeni bulunmıyan ve birden fazla arsası olmıyan arsa sahiplerinin imar plânına göre birer evlik miktardaki arsaları değerlenme resmi borcu için satılamaz. Ancak bu mesken ve arsalar başkasına satıldığı takdirde satın alanlar değerlenme resmi borcunu bir defada peşin olarak ödemeye mecburdurlar.

41 Kelime Resmî Gazete baskısından okunamadığı için aktarılamamıştır.

> Kamulaştırılan yapı ve arsaların değerlenme taksitleri kamulaştıran daire veya kurum tarafından kamulaştırma bedelinden indirilerek mal sahibi hesabına belediyelere ödenir.
>
> Değerlerin artması bir kısmının kamulaştırılmasından ileri gelen gayrimenkullerden alınması lâzım gelen değerlenme resminin tamamı kamulaştırma bedelinden indirilir.
>
> Kamulaştırılan veya kamulaştırılması lâzım gelen yer, mal sahibi tarafından belediyeye hibe edilirse bu yerin değeri değerlenme resmine mahsup olunur.
>
> İbadethaneler, okullar, halkevleri, hastaneler ve dispanserler değerlenme resminden müstesnadır.

İki ayrı kanunun iki farklı tarihteki şerefiye tanımları karşılaştırıldığında, 1948 yılında kabul edilen 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nda "...rıhtımlar, küçük limanlar, parklar, spor sahaları, vapur iskeleleri tesis ve inşa" ifadesi eklenerek şerefiyenin genel kapsamının 1939 yılında kabul edilen 3710 sayılı Belediye İstimlâk Kanunu'na kıyasla genişletildiği görülmektedir. 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'ndaki düzenlemenin genel olarak daha ayrıntılı tanımlandığı söylenebilir. Önemli ayrıntılar arasında, değer farkının belirlenmesi için kurulacak komisyonlarda görevlendirilecek kişilerin belediyede görevli olmaması gerektiği, süresinden önce ödenen taksitleri peşin ödeyenlere indirim yapılacağı, -ibadethaneler, okullar, halkevleri, hastaneler ve dispanserlere yönelik- vergi muafiyetleri yer almaktadır. Bunlara ek olarak, konutların ve de konutu olmayıp tek bir arsası olanların birer evlik miktardaki arsalarının değerlenme resmi borcu için satılamayacağı (ilgili borcu söz konusu mülkün satışı sırasında satın alanların ödemesi gerektiği) bir başka önemli ayrıntı olarak dikkati çekmektedir.[42]

5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'ndaki ranta müdahale olarak nitelendirilebilecek bir diğer araç harcamalara iştirak payıdır (Bölüm 3). Söz konusu düzenleme "Yol, lâğım ve su tesislerinin masraflarına iştirak payı" (Mad. 13), "Harta [Harita]

42 Belediye Gelirleri Kanunu (Kanun No.5237). Resmî Gazete 6953 (9 Temmuz 1948). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6953.pdf

ve imar plânları masraflarına iştirak payı" (Mad. 14), "Yangından korunma masraflarına sigorta kumpanyalarının iştirak payı" (Mad. 15) olarak tanımlanmıştır.[43]

Şerefiye uygulaması, Türkiye'nin kentleşme deneyiminde rantın kamuya döndürülmesine yönelik en önemli parasal araç olarak kabul edilebilir. Genel bir değerlendirme yapıldığında, 1950 öncesi dönem kentin geliştirilmeye, planlanmaya çalışıldığı bir döneme tekabül etmektedir. İlgili dönemde ucuz konut için borç vermek, kredi açmak, arsa sağlamak gibi yollar ile konutlandırma çabalarının görüldüğü, devlet arazilerinin belediyelere devredilmesi, belediyelerin de ev yaptıracaklara bedeli ödenerek aktarması yoluyla özel mülkiyete geçiş sürecinin deneyimlendiği gözlenmektedir. Bu dönemde, yeni gelişme alanlarında arazi alarak rant elde etmek isteyenlerin önüne geçmek belediyelerin görevleri arasında tanımlanmış olsa da kamunun kısıtlı kaynakları ile bunu gerçekleştirmek çok mümkün olamamıştır. Ranta müdahale araçları olarak tapu harcı, değeri artan arazilerde değer artışının bir bölümünün değerlenme resmi ya da şerefiye adı altında geri alınması, altyapı masraflarına katılım, bina-arazi vergileri ve imar uygulamaları kapsamında bedelsiz terkler gibi yöntemlerin uygulandığı görülmektedir.

1950-1980 Arası Dönem: Rantı Paylaşma

Tekeli, Türkiye kentleşme deneyimini belirleyen üç özel durumu, hızlı kentleşme öncesinde sahip olunan entelektüel birikim, hızlı kentleşme tarihi ile çok partili siyasete geçme tarihinin çakışması, ilgili dönemde sermaye birikim hızının oldukça düşük olması şeklinde ifade etmektedir.[44] Şengül "Emek Gücünün Kentleşmesi" şeklinde kavramlaştırdığı 1950-1980 döneminde, kırsal alanlarda ortaya çıkan fazla nüfusun gerekçesini Marshall Yardımı aracılığıyla başlayan tarım sektöründeki "modernleşme politikası" ve beraberinde "tarım temelli ihracata dayanan gelişme stratejisi" ile ilişkilendirmiştir.[45] Bu fazla nüfusu büyük şehirlerin devraldığını aktaran Şengül'e göre, "köylülerin büyük şehirlere, büyük ve yoğun emek havuzları

43 Belediye Gelirleri Kanunu (Kanun No.5237). Resmî Gazete 6953 (9 Temmuz 1948). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6953.pdf

44 Tekeli, *Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminden Öğrenebileceklerimiz*, 6-7.

45 Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, 122.

oluşturacak biçimde hızlı göçü ve kentleşmeleri, 1950'ler ile 1980'li yıllar arasındaki kentleşme sürecinin en önemli belirleyicisi" niteliğindedir. [46]

1923-50 dönemine referansla artan kentleşme hızına rağmen devletin ilgili "mimimalist politikalarında" kayda değer bir farklılık olmadığını ifade eden Şengül'e göre "devletin kentsel alanlara sınırlı müdahalesi, kentleşme sürecinin yerel toplulukların daha fazla inisiyatifine bırakılması" şeklinde neticelenmiştir.[47] Kırdaki çözülmeyi takiben ortaya çıkan göçün iş, altyapı, konut gibi ihtiyaçlarının gerektirdiği sermayeye sahip olunmaması dolayısıyla ortaya çıkan problemlere kente yeni gelenlerin çözüm bulduğunu belirten Tekeli'ye göre, sanayi tesislerinin etrafında gelişen gecekondu alanları ve ilgili dönemde çok partili hayata geçişe paralel olarak gecekondu halkının oyları pazarlık konusu olmuş ve afları beraberinde getirmiştir.[48] Gecekondulaşmayı "servetin yeniden dağıtılması" aracı olarak nitelendiren Kongar'ın bu sürece ilişkin değerlendirmesi önemlidir. Kongar'a göre, yükselen taleple ilişkili olarak rant getirisi büyük olan arsa spekülasyonu üç tür aktör için "yeniden servet dağıtım" aracı olmuştur. Kongar bu aktörleri, kente göç eden köylüler, mafyavari örgütler ile yerel ve ulusal düzeydeki politikacılar olarak tariflemiştir. Bu tarifleme sırasında yerel ve ulusal düzeydeki politikacılara ayrı bir açılım yapan Kongar, spekülasyonun yerel ve ulusal düzeydeki politikacıların "yeniden servet dağıtım" aracı olarak sürekliliği ve etkinliğine dikkati çekmiştir.[49] Gecekondu ve gecekondulu konusuna siyasal iktisat alanından bir bakış sağlayan Şengül de gecekonduların, izlenmekte olan ithal ikameci sanayileşme modelinin ihtiyaç duyduğu işgücünün sağlanmasına devlet ve sermayenin kaynak tahsis etmesine gerek bırakmadan katkı koyması dolayısıyla pozitif bir gelişme olarak değerlendirilmesi gerekliliğine ilişkin görüşün resmî çevrelerce desteklendiğini ifade etmiştir. [50]

Bu dönemdeki bir başka girişimin yapsatçılık olduğunu belirten Tekeli, bu girişimi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu aracılığıyla orta sınıfın konut sorununun çözümü ile ilişkilendirmektedir. Kentin büyümesine bağlı olarak artan arsa fiyatlarının

46 Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, 122.

47 Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, 123.

48 Tekeli, *Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminden Öğrenebileceklerimiz,* 7.

49 Kongar, *21. Yüzyılda Türkiye,* 568.

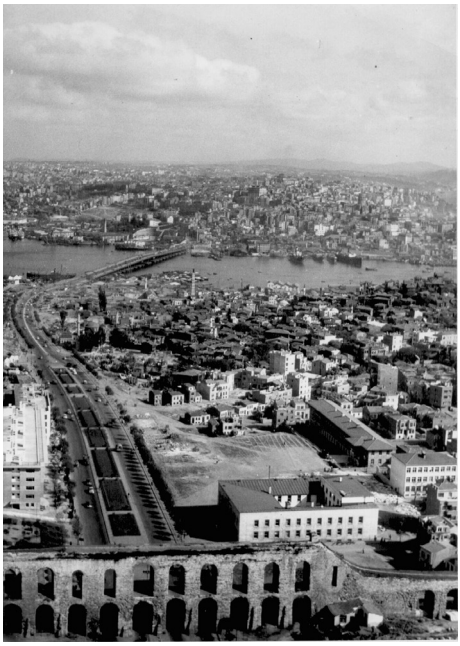
50 Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, 129.

neticesinde bir parseli satın almaya tek başlarına gücü yetmeyen orta sınıflar, bir parsel üzerine maliyeti bölüşüp çok konut yaparak bu sorunu çözmüşlerdir. Ortaya çıkan mülkiyet sorunu ise Kat Mülkiyeti Kanunu (1965) ile çözümlenmiştir. Tekeli, apartmanlaşmaya geçişin bir diğer mekanizmasının ise kooperatifçilik olduğunu ifade etmekte; bahsi geçen ekonomik sebepleri içeren işleyiş sonucunda, 1950'lerden 1980'lere kadar yağ lekesi gibi yaygın (tek tek binaların eklenmesiyle büyüyen) kent biçiminin egemen olduğuna dikkati çekmektedir.[51]

Özetle, sınai sermayenin geliştiği 1950 sonrası dönemde, devletin kente göç edenlerin konut gereksinimlerini sağlayamaması, ekonomik yetersizlikler ve kentsel arsaya erişim problemleri ile ilişkili olarak legal veya illegal yeni sunum biçimleriyle (gecekondular ve yapsat ve kooperatifler aracılığıyla apartmanlar) konut yapımının devam ettiği görülmektedir. Dönem içerisinde, kent ve nüfus büyüdükçe yetemeyen arsa ve konut arzı neticesinde kentsel toprakların kentsel arsalara dönüşümü, kentsel arsaların Kat Mülkiyeti Kanunu ile üçüncü boyutta da mülkiyetinin tanımlanması ve de rantın ortaya çıkma süreci[52] gerçekleşmekte bununla birlikte oluşan ranta yeni müdahale biçimleri de geliştirilmektedir. Söz konusu süreçler birçok yasal düzenleme eşliğinde gerçekleşmiştir.

51 Tekeli, *Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminden Öğrenebileceklerimiz,* 8.

52 Akın, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kentteki arsa fiyatlarını önemli ölçüde artırdığını ifade etmiş; bu durumu, bir araya gelerek konut sahibi olmak isteyen orta sınıflar ile ilişkilendirmiştir. Akın'ın ifade ettiği üzere, bu Kanun "sabit orta gelir gruplarının birikimlerini konut ya da toprağa yatırmasına ve büyük gelir sahibi olmalarına" sebep olmuştur.
Akın, "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği.",113.



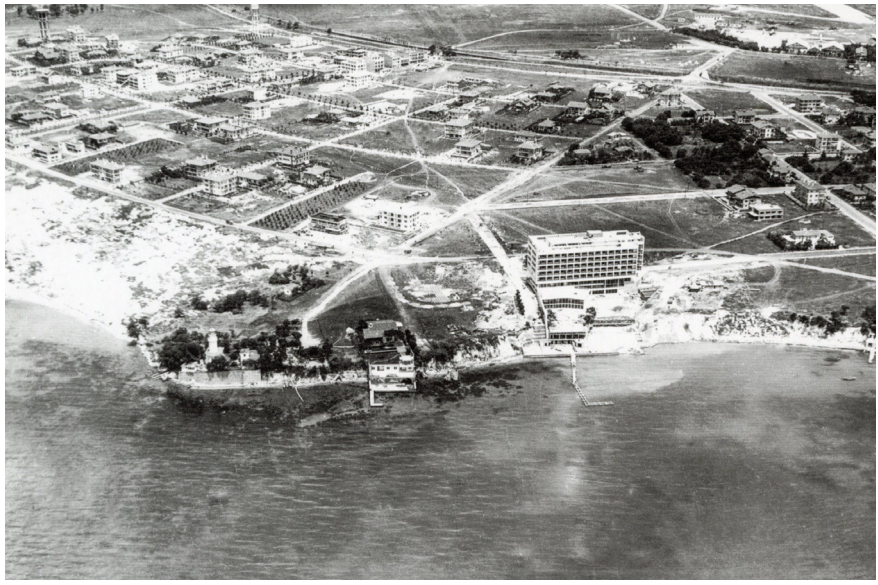
İstanbul: Saraçhane. Atatürk Köprüsü. Unkapanı. Azapkapı [Havadan çekim]
Kaynak: Salt Araştırma, Fotoğraf ve Kartpostal Arşivi, AHISTDIV00015
https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/116257



Saraçhane kentsel düzenlemesi (1960'lar)
Kaynak: Salt Araştırma, Fotoğraf ve Kartpostal Arşivi, Fatih, AHISTFATI074
https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/208199

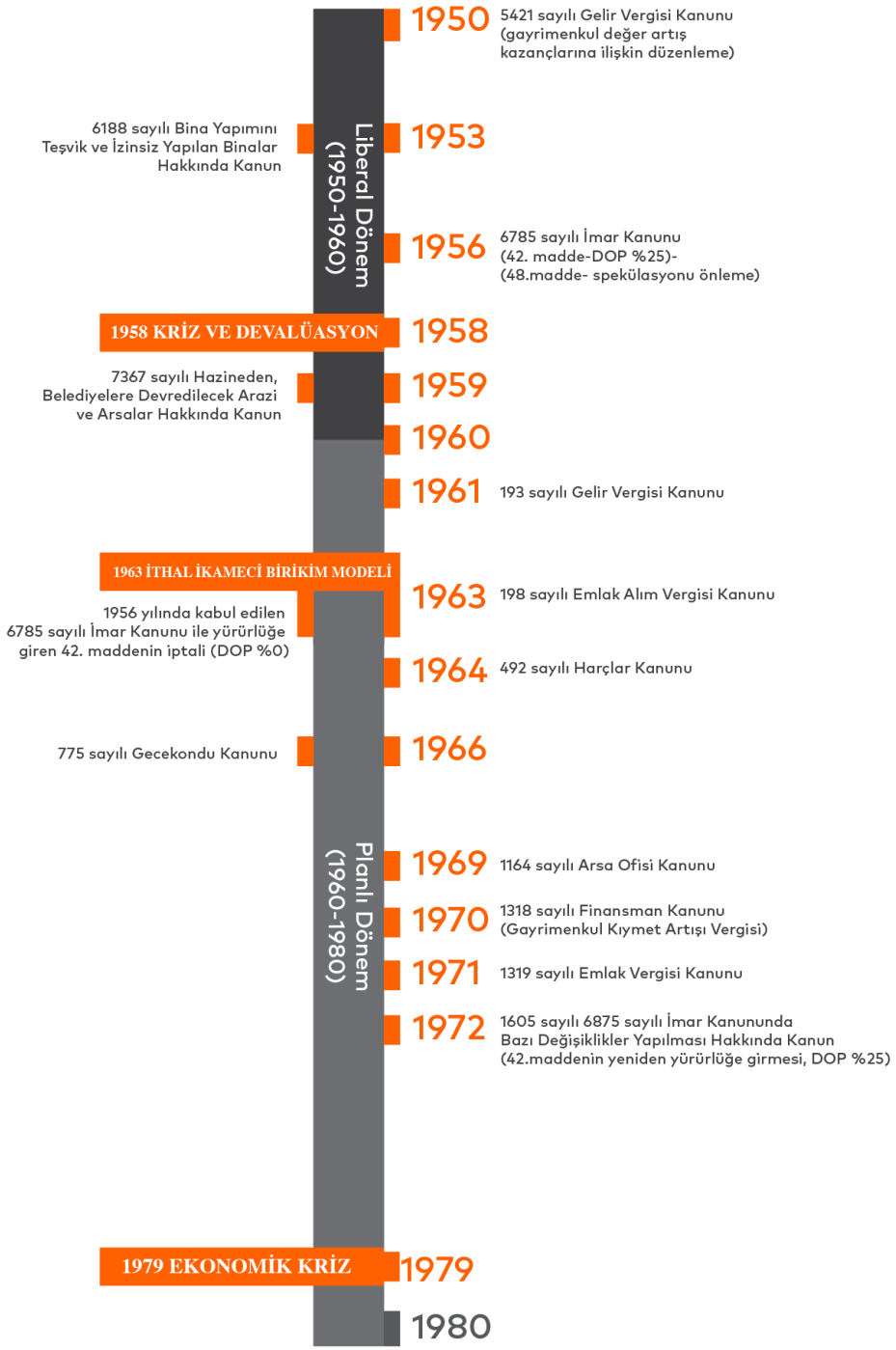


Karaköy (50'li ve 70'li yıllar arası)
Kaynak: Hilmi Şahenk fotoğrafları ile bir zamanlar İstanbul, İBB İPA İstanbul Kitaplığı



Bakırköy Sahili (50'li ve 70'li yıllar arası)
Kaynak: Hilmi Şahenk fotoğrafları ile bir zamanlar İstanbul, İBB İPA İstanbul Kitaplığı

1950-1980 Arası Dönem.



1953 yılında yürürlüğe giren 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun'a[53] göre belediye sınırları dahilinde belediye mülkiyetindeki ve –*bedeli ödenerek*- belediye mülkiyetine devrolacak olan arazi ve arsalardan belirlenenler konut yapımına ayrılır (Mad. 1- 2). Kanun'un 6. maddesinde, belediyelerin, konut ihtiyacını karşılamak amacıyla konut inşaa etme yetkisi olduğu ifade edilmiş, söz konusu konutların "...evvel emirde ve sırasiyle İskâna elverişli olmıyan bölgelerde ruhsatsız yapılmış veya iskâna elverişli bölgelerde meydana getirilmiş olup da ruhsatsız ve gayrisıhhi olan veya belediye hizmetleri bakımından büyük müşkülât ve mali külfetleri icabettiren veya şehrin imarı bakımından mahzurlu görülen bölgelerde bulunan bina sahiplerine" maliyet bedeli karşılığında devredileceği belirtilmektedir. Bu ihtiyacın karşılanmasını takiben ilgili konutların ihtiyacı olan diğer kişilere kiralanabileceği veya maliyet bedelleri üzerinden devredilebileceği de ifade edilmektedir.

1959 yılında yürürlüğe giren 7367 sayılı Hazineden, Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun'a[54] göre belediye sınırları içerisindeki hazine ve devlete ait arazi ve arsalar -6188 sayılı Kanun'a referans vererek- konut yapımında kullanılmak üzere bedelsiz olarak belediyelere devredilecektir. Bu Kanun'un, 6188 sayılı Kanun'dan farklı olarak arazi ve arsaların belediyelere bedelsiz olarak verilmesini sağladığı dikkati çekmektedir.

Söz konusu dönem içerisinde 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu[55] yürürlüğe girmiş ve 7367 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Gecekonduların iyileştirilmesi, ortadan kaldırılması ve bu konut türünün yapılmasının önüne geçilmesini amaçlayan (Mad. 1) 775 sayılı Kanun'a göre, gecekondular imar ve ıslah edilecek (Mad. 22), öncelikle ıslah ve tasfiye nedeniyle konutsuz kalan ve diğer konutsuz vatandaşlara önleme bölgesindeki konut yapımına ayrılan arsalar verilecektir (Mad. 25).

53 Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun (Kanun No. 6188) Resmî Gazete 8470 (29 Temmuz 1953). Erişim 1 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8470.pdf

54 Hazineden, Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun. (Kanun No. 7367) Resmî Gazete 10265 (29 Temmuz 1959). Erişim 1 Ağustos 2019. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc041/kanuntbmmc041/kanuntbmmc04107367.pdf

55 Gecekondu Kanunu. (Kanun No. 775) Resmî Gazete 12362 (30 Temmuz 1966). Erişim 1 Aralık 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf

Akın 1960-1980 yılları arasında dört gecekondu kanunu yürürlüğe koyulduğunu (1963 tarihli 327 sayılı Kanun, 1959 tarihli 7367 sayılı Kanun, 1966 tarihli 775 sayılı Kanun, 1976 tarihli 1990 sayılı Kanun) belirtmiş, birinci beş yıllık planda yer alan gecekondulara ilişkin iyileştirme öngörüsünün 775 sayılı Kanun'da gerçekleşmesi dolayısıyla ilgili kanunu "dönemin en önemli gecekondu yasası" olarak nitelemiştir.[56]



Sur dibinde yapılan gecekondular
Kaynak: İBB Atatürk Kitaplığı, Akşam Gazetesi Arşivi, FOTO_002751

56 Akın, "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği.", 118.



Dudullu'daki gecekondu bölgesi
Kaynak: İBB Atatürk Kitaplığı, Şevket Uygun, Tercüman Gazetesi Arşivi, FOTO_002655



Yeni yapılan sosyal konutlar ve gecekondular (1973-1977'li yıllar)
Kaynak: İBB Atatürk Kitaplığı, Ahmet İsvan Arşivi Fotoğraf Arşivi, Foto_083442



İstanbul'da gecekondu mahallelerinden biri, çamurlu yollar ve evler (1973-1977'li yıllar)
Kaynak: İBB Atatürk Kitaplığı, Ahmet İsvan Arşivi Fotoğraf Arşivi, Foto_083073



İstanbul'da gecekondu mahallesi (1973-1977'li yıllar)
Kaynak: İBB Atatürk Kitaplığı, Ahmet İsvan Arşivi Fotoğraf Arşivi, Foto_083355

Bu dönemdeki konutlandırma çabaları da bir önceki dönemle benzer şekilde kamunun mülkiyetindeki arsaların özel mülkiyete geçmesine sebep olmuştur. Diğer yandan ise, rantın geri alınması ile ilgili farklı yöntemler geliştirildiği görülmektedir.

1950 yılında Gelir Vergisi Kanunu[57] yürürlüğe girmiş ve Kanun'da *Sair kazanç ve iratlar* başlığı altında taşınmazların el değiştirmesinden kaynaklanan değer artış kazançları, *Gayrimenkul sermaye iradı* başlığı altında kira gelirlerine ilişkin tanımlamalar ve düzenlemeler yer almıştır.

1956 yılında kabul edilen 6785 sayılı İmar Kanunu[58] yapı ve ruhsat işlerine (1. Bölüm), planların tanımlarına (2. Bölüm), plan uygulama araçlarına ve bu araçların altında ortaya çıkan rantın bir bölümünün alınmasına ilişkin hükümler (3. Bölüm) içermektedir.[59] Hem 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu *(1933)* 6. maddesi hem de günümüz 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile benzeşen, rantın kamuya aktarımı ile ilişkilendirilebilecek ilgili hüküm yasanın 42. maddesinde düzenlenmiştir.

> Îmar ve yol istikamet plânları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin; plâna uygun şekilde inşaata elverişli hâle getirilmesi için, gayrimenkul sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye, âmme hükmi şahıslariyle âmme müesseslerine ait yerlerle birleştirerek, plân icaplarına göre, müstakillen veya şuyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksaniyle sahiplerine dağıtmaya belediyeler salâhiyetlidir.

1963 yılında ise, 1956 yılında kabul edilen 6785 sayılı İmar Kanunu ile yürürlüğe giren 42. maddenin plan uygulaması sırasında düzenleme yapılan arsanın yüzde yirmibeşe kadarının bedelsiz alınabileceğine dair hükmünün Anayasa'nın 38.maddesinin birinci fıkrasına –*"Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hâllerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartiyle, özel mülkiyette*

57 Gelir Vergisi Kanunu. (Kanun No. 5421). Resmî Gazete 7228 (9 Haziran 1949). Erişim 3 Şubat 2021. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7228.pdf

58 İmar Kanunu. (Kanun No. 6785) Resmî Gazete 9359 (16 Temmuz 1956). Erişim 11 Temmuz 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/9359.pdf

59 Ebniye Kanunu, 1957 yılında İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle uygulamadan kalkmıştır. Keleş, *Kentleşme Politikası (16.bs.)*, 261.

bulunan taşınmaz malların, kanunda gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmağa veya bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmağa yetkilidir."- aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edildiği görülmektedir.[60] 1972 yılında ise, 1963 yılında yürürlükten kaldırılan 42. madde 1605 sayılı Kanun[61] ile yeniden yürürlüğe girmiştir. Bir önceki kanundan farklı olarak, yetecek ölçüde alanın düzenleme sebebiyle meydana gelen değer artışına karşılık olarak alınabileceği yönünde bir ifadeye yer verilmiş (Mad. 42), yöntem ise düzenleme ortaklık payı olarak tanımlanmıştır. Alınabilecek oran ise önceki yasa ile benzer şekilde en fazla %25 olarak belirlenmiştir. Kanun'da ayrıca düzenlemeye tabi tutulup düzenleme ortaklık payı alınan mülk sahiplerinden değerlendirme resmi alınmayacağı ifade edilmektedir.

6785 sayılı İmar Kanunu'nun (1956) bir diğer önemli maddesi 48. maddedir. Ersoy'un[62] 6785 sayı ve 1956 tarihli İmar Kanunu'na ilişkin "Kentte belirli bir süre boş bırakılan imar parsellerinin sahipleri aksi takdirde parselin kamulaştırılacağı yaptırımı ile yapıya zorlanması yoluyla spekülasyon yapmak isteyenlere fırsat verilmediği gibi var olan altyapının da verimli kullanılmasını sağlayacak uygulama araçları geliştirilmiştir." şeklindeki değerlendirmesinde 48. maddeyi kastettiği anlaşılmaktadır.

> İmar ve yol istikamet plânları içinde olan, yolu ve sair belediye tesisleri tamamlanmış ve belediye hizmetleri götürülmüş bulunan yerlerde 10 yıldan beri boş duran arazi ve arsalarla içerisinde bir kısmı yanmış, yıkılmış veya iskana elverişsiz hâle gelmiş bina bulunan yerlerden belediye meclislerince tesbit edilenlerin sahiplerine bu yerlerde imar plânında tesbit edilmiş olan esaslara uygun inşaat yapması tebliğ edilir ve keyfiyet siciline işlenmek üzere tapu sicil muhafızlığına bildirilir. Bu yerlerin satışı hâlinde yeni malik aynı şartları kabul etmiş sayılır. Tebliğ tarihinden itibaren beş yıl içinde plâna uygun inşaat yapılmadığı takdirde istimlak olunur. Bu

60 *1956 yılında kabul edilen 6785 sayılı İmar Kanunu ile yürürlüğe giren 42. maddenin plan uygulaması sırasında düzenleme yapılan arsanın yüzde yirmibeşe kadarının bedelsiz alınabileceğine dair hükmünün iptal kararı.* Erişim 2 Ağustos 2019. http://kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/f7ef422c-07ca-4bd0-bcb5-2636e410654a?excludeGerekce=False&wordsOnly=False

61 6785 Sayılı İmar Kanunu'nda bazı değişiklikler yapılması hakkında Kanun. (Kanun No. 1605). Resmî Gazete 14251 (20 Temmuz 1972). Erişim 19 Mart 2020. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc055/kanuntbmmc055/kanuntbmmc05501605.pdf

62 Ersoy, *Osmanlı'dan Günümüze İmar ve Şehircilik*, 212.

> yerlerde ya belediyece iki yıl içinde plâna uygun inşaata başlanır veya bu şekilde inşaat yapmak şartiyle satılır.

Kentsel ranta ve spekülasyona önemli müdahaleleri barındıran söz konusu kanunun içeriği, "dönemin sınai birikim süreci" ile uyumlu olduğu şeklinde yorumlanmaktadır. Buna göre, 6785 sayılı Kanun'un içeriği, spekülasyonun ve kentsel rantların kontrol altında tutularak sınai sermaye birikiminin negatif etkilenmesinin önlenmesini hedeflemektedir. [63]

1961 yılında 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu[64] yürürlüğe girmiş olup yasada arazi ve bina kira gelirlerinin vergilendirilmesine ilişkin düzenlemeler yer almaktadır (Beşinci Bölüm Gayrimenkul Sermaye İradı). Söz konusu düzenlemelere ek olarak Sair Kazanç ve İratlar Bölümünde (Yedinci Bölüm) 81. madde altında "Gayrimenkullerin, hakların ve menkullerin satışından, iştirak hisselerinin devir ve temlikinden doğan vergiye tabi kazançlar" tanımlanmıştır.

Kentsel rantların kamuya aktarımı bağlamında değerlendirilebilecek bir başka düzenleme 1963 yılında kabul edilen 198 sayılı Emlak Alım Vergisi Kanunu'dur.[65]

> İvaz karşılığında, Türkiye'deki gayrimenkullerin iktisabı, bunlar üzerinde irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin tesisi ve bu hakların devri Emlâk Alım Vergisi'ne tabidir.
>
> Gayrimenkullerin, irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin, sermaye şirketlerine sermaye olarak konulması, gayrimenkullerin ölünceye kadar bakma akdi ile temliki de verginin konusuna dâhildir.
>
> Karşılıklı olarak trampa edilen gayrimenkullerin her ikisinin iktisabından ayrı ayrı vergi alınır.

63 Akın, "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği.",109.

64 Gelir Vergisi Kanunu. (Kanun No. 193). Resmî Gazete 10700 (6 Ocak 1961). Erişim 30 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10700.pdf

65 Emlak Alım Vergisi Kanunu (Kanun No. 198). Resmî Gazete 11342 (23 Şubat 1963). Erişim 1 Şubat 2021. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc046/kanuntbmmc046/kanuntbmmc04600198.pdf

1964 yılında 492 sayılı Harçlar Kanunu[66] kabul edilmiş, Kanun'un Dördüncü Kısmında Tapu ve Kadastro Harçları düzenlenmiştir. Yürürlükteki Kanunda, "Gayrimenkul devir ve iktisaplarında tapu ve kadastro harcı, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır." ifadesi yer almaktadır (Mad. 63, 4/6/2008-5766/11 md. ile değiştirilen ikinci fıkra). Aynı maddede, uygulamada beyanlarda gerçek değerin temsiliyetine ilişkin bir problematiğe de işaret edilmektedir (Mad. 63, 4/6/2008-5766/11 md. ile değiştirilen üçüncü fıkra).

> Tapuda yapılan işlemden sonra, emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen devir ve iktisap bedelinin gerçek durumu yansıtmadığının tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç ikmalen veya re'sen tarh edilir. Bu suretle tarh edilecek tapu ve kadastro harcı için, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda yer alan vergi ziyaı cezası % 25 nispetinde uygulanır. Takdir Komisyonu kararlarına istinaden bu fıkra uyarınca tarhiyat yapılamaz.

Günümüze kadar gelen sürede tapu işlemlerindeki gerçek değer vergilendirmesi sorunu hâlen sürmektedir. Tapu harcının gerçek değer üzerinden ödenmesine ilişkin 2019 yılındaki bir kanun teklifinde düzenleme yapılmış olmasına rağmen yasalaşan metinde söz konusu maddeler yer almamıştır.[67] Konuyla ilgili olarak, Maliye

66 Harçlar Kanunu. (Kanun No.492). Resmî Gazete 11756 (17 Temmuz 1964). Erişim 14 Kasım 2020. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.492.pdf

67 Kanun teklifindeki ilgili maddeler (sırasıyla madde 31 ve madde 32) aşağıdaki gibidir:
2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen" ibaresi "emlak vergisi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yapılan veya yaptırılan değerleme sonucu belirlenmiş bir değer bulunması durumunda bu değerden az olmamak üzere, gerçek" şeklinde, dördüncü fıkrasında yer alan "emlak vergisi değerinden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya beyan edilen" ibaresi "emlak vergisi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce yapılan veya yaptırılan değerleme sonucu belirlenmiş bir değer bulunması durumunda bu değerden daha düşük bir bedel üzerinden harç ödendiğinin veya..." şeklinde değiştirilmiştir.
492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendinin birinci paragrafında yer alan "gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden" ibaresi " gayrimenkulün emlak vergisi değeri ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yapılan veya yaptırılan değerleme sonucu belirlenmiş bir değer bulunması durumunda bu değerden az olmamak üzere gerçek devir ve iktisap bedeli üzerinden" şeklinde ve bendin son paragrafında yer alan "vergi değerleri" ibaresi "harca esas değerleri" şeklinde değiştirilmiştir.
2019 yılında Dijital Hizmet Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi. Erişim 14 Kasım 2020. https://vergidosyasi.

Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın tapu işlemlerinin gerçek değer üzerinden yapılmasına ilişkin afişi de dikkat çekicidir;



Tapu harcının gerçek değer üzerinden ödenmesine ilişkin afiş.
Kaynak: Erişim 8 Aralık 2020. https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/beyannamerehberi/tapu/tapu2017.jpg

1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulması yönünde Arsa Ofisi Kanunu[68] yürürlüğe girmiş ve kurumun amacı "Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacı ile tanzim alış ve satışları yapmak, konut, sanayi ve turizm bölgeleri ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere" şeklinde tanımlanmıştır. Keleş, ofise arsa satış yetkisinin tanınmış olmasını "bindiği dalı kesmek" şeklinde nitelendirmiş olup; ofise kiralama yetkisinin de verildiğini, 1974 yılında yönetmelik değişikliği ile kiralamayı teşvik eden hükümlerin yürürlüğe koyulduğunu ancak kiralama yetkisinin neredeyse hiç kullanılmadığını ifade etmektedir.[69]

files.wordpress.com/2019/10/dijital-hizmet-vergisi-kanunu-ile-bazc4b1-kanunlarda-ve-375-sayc-4b1lc4b1-kanun-hc3bckmc3bcnde-kararnamede-dec49fic59fiklik-yapc4b1lmasc4b1-hakkc4b1n-da-kanun-teklifi-tam-metin.pdf

68 Arsa Ofisi Kanunu (Kanun No.1164). Resmî Gazete 13195 (10 Mayıs 1969). Erişim 2 Ağustos 2019. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc052/kanuntbmmc052/kanuntbmmc05201164.pdf

69 Keleş, *Kentleşme Politikası (13.bs.)*. 557.

1970 tarihli 1318 sayılı Finansman Kanunu'nda[70] Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi yer almakta ve vergiyi doğuran olay tarifi yapılmaktadır (Mad. 33).

> Türkiye'deki arazi, arsa veya bunların üzerindeki binaların (Bağımsız bölümler dahil) ivazlı veya ivazsız (Veraset yolu ile intikaller ve kanunî mirasçılara yapılan şartlı veya şartsız hibeler, kanunî mirasçılar arasında yapılan her nev'i taksim, ifraz, temlik veya trampalar ile müşterek malikler arasında yapılan taksim ve ifrazlar hariç) devir ve temlikinden ve bunların karşılıklı olarak trampa edilmesinden doğan değer farkları vergiye tabidir.

Balamir'in ifadesiyle "Türkiye'de bir dönem uygulanan 'gayrimenkul kıymet artış vergisi,' taşınmazın alış ve satış değerleri arasındaki farkın bir bölümünü vergilendirmekte idi. Ancak bu vergi getirilerinin kamu yönetimi maliyetlerinden küçük kalması, güvenilir kayıt sistemleri geliştirilememesi ve kaçak yapılaşmanın yaygınlığı, bu uygulamanın sonlandırılmasını getirmiştir."[71]

Gayrimenkul kazançlarının vergilendirilmesine ilişkin düzenlemeler ilk yürürlüğe girdiği 1950 tarihinden bu yana gelir vergisi kanunu içerisinde de yer almakta olup; 1960 tarihli Gelir Vergisi Kanununun 80. maddesindeki "1. Gayrirnenkullerin ve hakların, menkul kıymetlerin satışından iştirak hisselerinin devir ve temlikinden doğan kazançlar" ifadesi 2002 yılında kabul edilen 4775 sayılı Kanun[72] ile "1. Değer artışı kazançları" şeklinde değiştirilmiş ve 80. maddeye mükerrer madde[73] eklene-

70 Finansman Kanunu (Kanun No.1318). Resmî Gazete 13575 (10 Ağustos 1970). Erişim 31 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/13575.pdf

71 Murat Balamir. *Şehir Plancıları için Ekonomi Notları Rant ve Taşınmaz Ekonomisi* (Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2021), 113.

72 Gelir Vergisi Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Veraset Ve İntikal Vergisi Kanunu, 4306 Sayılı Kanun, 4481 Sayılı Kanun ve 4562 Sayılı Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 4775). Erişim 13 Ekim 2019. https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4775.html

73 "Mükerrer Madde 80. - Aşağıda yazılı mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazançlarıdır.
1. İvazsız olarak iktisap edilenler ile üç ay süreyle elde tutulan ve Türkiye'de kurulu menkul kıymet borsalarında işlem gören hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar.
2. 70. 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.
4. Ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

rek değer artışı kazançları tanımlanacak şekilde Kanun yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu maddede belirtildiği üzere, gayrimenkuller tapuya tescil edildiği tarih baz alınarak dört yıl içerisinde elden çıkarıldığı takdirde vergilendirilecektir. Dört yıllık bu süre, 2007 yılında 5615 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun[74] ile beş yıl olarak değiştirilmiştir.

Finansman Kanunu'nda (1970) ayrıca bina inşaat vergisine (Altıncı Bölüm) ve Emlak Alım Vergisi Kanunu'nda yapılan değişikliklere (Altıncı Kısım) ilişkin hükümler yer almaktadır.

1971 yılında, bina, arazi ve arsaların vergilendirilmesine yönelik düzenlemeler içeren günümüzde de uygulamasına devam edilen 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun[75] yürürlüğe girdiği görülmektedir. Keleş'in tarifiyle "Servet gelirleri arasında bulunan emlak vergileri, emlaktan elde edilen gelirin bir kısmını kamuya kazandırmayı amaçlar."[76] Buna karşılık, emlak vergisinin bileşenlerini oluşturan arazi, arsa ve yapıların vergi değeri, rantın kamuya aktarımında emlak vergisini etkisiz kılmaktadır. On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu Konut Verilerine İlişkin Karşılaşılan Sorunlar başlığı altında belirtildiği üzere;

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 dört 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 on milyar liralık kısmı 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."

74 Gelir Vergisi Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (Kanun No. 5615) Resmî Gazete, 26483 (4 Nisan 2007). Erişim 9 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/04/20070404-2.htm

75 Emlak Vergisi Kanunu. (Kanun No.1319) Resmî Gazete 13576 (11 Ağustos 1970). Erişim 29 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/13576.pdf

76 Keleş, *Kentleşme Politikası (16.bs.)*, 578.

> Arsa ve araziler için vergi değeri, kıymet takdir komisyonlarınca belirlenmektedir. Binalar için vergi değeri ise, Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken belirlenen ve ilan edilen bina metrekare normal inşaat maliyetleri ve kıymet takdir komisyonlarınca belirlenmiş arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hesaplanmaktadır. Kıymet takdir işlemleri dört yılda bir yapılmaktadır. Vergi değerlerinin hesaplanmasında görevli kıymet takdir komisyonlarında taşınmaz değerleme konusunda uzman kişilerin yer almaması nedeniyle, yapılan değer tespitleri bilimsellikten ve uluslararası standartlardan uzaktır ve belirlenen değerler taşınmazların piyasa değerinin çok altında kalmaktadır. [77]

Raporda aynı başlık altında değinilen bir başka problem, emlak vergi beyanı gerçekleştirilmemiş konutların varlığıdır.[78]

Emlak Vergisi Sisteminin Değerlendirilmesi ve Yeni Düzenleme Önerileri isimli çalışmada ise, sokak bazlı değerlendirme sistemi ile ilgili olarak Türkiye genelinde tekdüzeliğe dikkat çekilmiştir. Değer takdir komisyonlarının üyelerinin geçici olarak görevlendirilmelerine değinilen, parsel ve bağımsız bölüm ölçeği yerine sokak bazlı belirleme yapıldığı ifade edilen raporda; somut örneklerin sokak bazlı bir değerlendirme de yapılmadığına işaret ettiği ve eski veriler üzerinden varsayımsal artışlar yapılabildiği belirtilmektedir. Raporda ifade edildiği üzere bunun sebebi, tüzüğün ilgili maddesinin[79] taşınmazların teker teker gezilip incelenmesini zorunlu kılmamasıdır. Rapora göre, "Birim değerlerden bina metrekare normal inşaat maliyetleri uygulamada çok fazla eleştiri ve tartışma konusu oluşturmamakta, esas tartışma ve eleştiri şehirlerdeki arsa ve bina arsa paylarının değerinden kaynaklanmaktadır." Çalışmada dile getirilen bir başka sorun "takdir komisyonlarında görev

---

77 Kalkınma Bakanlığı. *2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Yayın No: KB: 3016- ÖİK: 797), 2018, 65-66. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalariOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf

78 Kalkınma Bakanlığı. *2019-2023 On birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, 66.

79 Söz konusu maddede "Muhtarlar, ihtiyar kurulları, meslek kuruluşları, belediyeler, resmî ve yarı resmî diğer kuruluşlarla gerçek ve tüzel kişiler; inceleme yetkisine sahip memurların bu hususa ilişkin olarak istedikleri bilgileri vermek zorundadırlar. İnceleme yetkisine sahip memurlar, vergi değeri takdir edilecek bina, arsa ve araziyi gezip görebilirler" denilmektedir. bkz. Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük. Resmî Gazete 14129 (15 Mart 1972) Erişim 30 Ağustos 2021. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/2.5.73995.pdf

alan üyelerin nitelikleri, mesleki yeterlilikleri ile arsa ve arazi birim değerlerinin nasıl hesaplanacağına ilişkin hem Emlak Vergisi Kanunu hem de Vergi Usul Kanunu'nda hiçbir hükmün bulunmamasıdır."[80]

Genel bir değerlendirme yapıldığında, 1950-1980 arası dönemde konutlandırma çabaları yetersiz kalınca halkın da konut üretim sürecine legal veya illegal yollarla dâhil olduğu görülmektedir. Gecekondular ve apartmanlar yoluyla farklı konut sunum biçimleri ve aktörlerle konutlanma süreci devam etmiş, orta sınıfın konut sorununun çözümüne ilişkin bir hamle olarak üçüncü boyutta mülkiyetin tanımlanması (kat mülkiyeti) ile barınma ihtiyacı önceliğinde rant üretimi farklı bir boyuta evrilmiştir. Konut yapımı için belediyelere arazi ve arsa devrinin devam ettiği görülürken, önceki dönemden farklı olarak ıslah/tasfiye nedeniyle konutsuz kalanlara arsa verilmesi de gerçekleşmiştir. Ranta müdahalelerde bir önceki dönemden farklı ve de bir önceki dönemden süregelen uygulamalara ek olarak gelir vergisi kapsamında gayrimenkul değer artış kazançlarına ilişkin düzenleme, tanzim alış ve satışları yapmak üzere arsa ofisinin kurulması, gayrimenkul kıymet artış vergisi, emlak alım vergisi gibi uygulamalar görülmektedir. Spekülasyonu önlemek amacıyla boş bırakılan arsalarda kamulaştırma yaptırımı ile inşaaya zorlama dönemin önemli düzenlemelerinden biri olarak öne çıkmaktadır.

80 Ekrem Kurt, *Emlak Vergi Sisteminin Değerlendirilmesi ve Yeni Düzenleme Önerileri* (Yayın No: 2018-6). İstanbul: İstanbul Ticaret Odası (İTO) / İstanbul Düşünce Akademisi (İDA). 2018, 77-80. Erişim 30 Ağustos 2021. https://www.istka.org.tr/media/131179/emlak-vergi-sisteminin-de%C4%9Ferlendirilmesi-ve-yeni-d%C3%BCzenleme-%C3%B6nerileri.pdf.

1980 Sonrası Dönem ve Günümüz: Rantı Dağıtma

1980 ve sonrası dönemi "Sermayenin Kentleşmesi" olarak tanımlayan Şengül'e göre, 24 Ocak Kararları ile ithal ikameci sanayileşme politikalarının ihracata dönük bir büyüme modeline dönüşümüyle uyumlu olarak, sermaye birikim süreçlerinin birinci çevrimiyle ikinci çevrimi arasındaki ilişki önemli derecede değişime uğramıştır. Bunun sonucu olarak da, ilgi ve yatırımlar sanayi yatırımları yerine yapılı çevrenin üretimine ve dolayısıyla kentlere yönelmiştir.[81]

1980 sonrasında yeni bir kentsel dönüşüm yaşandığını ifade eden Tekeli, kentlerin büyümesinin kirlilik, trafik, konut açığı gibi problemlere yol açtığını belirtmektedir. Tekeli bununla birlikte, neoliberal siyasete giriş ve beraberindeki gelişmeler ile ülkenin büyük miktarda sermaye ile farklı çözümler üretebilme kapasitesine de değinmiş, toplu konut sunum biçiminin bu dönemde ortaya çıktığını ifade etmiştir. Bunu takiben santral garajlar, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler, üniversite kampüsleri, hastane kampüsleri, toplu konutlar yapıldığını ve kentin önceki dönemden farklı olarak büyük parçaların eklenmesiyle büyümeye başladığını belirtmiştir.[82]

81 Şengül, *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi*, 137-138.

82 Tekeli, *Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminden Öğrenebileceklerimiz,* 9.



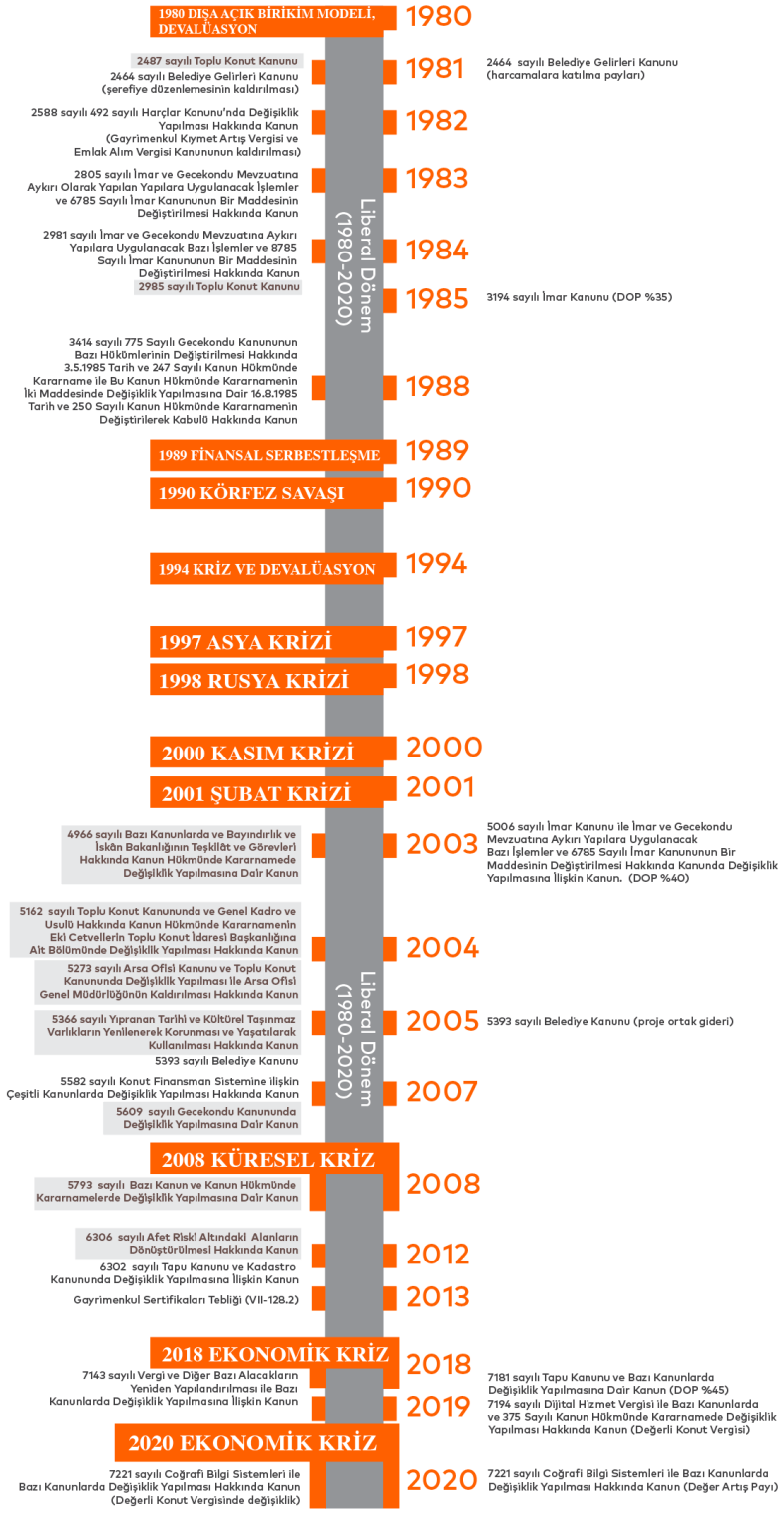
İstanbul'da site inşaatı (1988)
Kaynak: Salt Araştırma, Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü (IFEA), Marc Eginard, İstanbul, IFEAEGIIST124 https://archives.saltresearch.org/handle/123456789/8666



Kayışdağı - Dudullu yolu
Kaynak: İBB Atatürk Kitaplığı, Hüsrev Tayla Fotoğraf Arşivi, FOTO_058922

1980 Sonrası Dönem ve Günümüz.

TOKİ ile ilişkili mevzuatlar vurgulu gösterilmiştir.



İthal ikameci sanayileşmenin yerini dışadönük neoliberal ekonomi politikalarına bıraktığı 1980 sonrası dönemde, ekonomi politikalarına paralel olarak sermayenin kentsel rantlara kaymaya başladığı ve kent toprağı üzerinden birikim sürecini kolaylaştırıcı yasal düzenlemelerin gündeme geldiği görülmektedir. Akın da 1980 sonrası birikim biçimini tanımlarken "dışa yönelimli ve sermayenin dolaşımını hızlandıran, üretken sermaye yerine finans kapitale ağırlık veren" özelliklerini sıralamış ve yeni birikim biçimiyle ilişkili olarak bu dönemde "sermaye birikimini kentsel rantlar aracılığıyla destekleyen yeni müdahaleler" yapıldığını ifade etmiştir.[83]

2000 sonrasının en önemli aktörlerinden olan TOKİ'nin kuruluşu bu dönemde gerçekleşmiştir. 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu[84] yürürlüğe girmiş, yasanın konu ve kapsamının ifade edildiği birinci maddede "Konut ihtiyacının, toplu konut inşaası suretiyle karşılanması, konut ihtiyacı olanlarla inşaat yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, devletin yapacağı desteklemeler için Kamu Konut Fonu'nun oluşturulması ve kullanılması" nın söz konusu kanun hükümlerine bağlı olduğu ifade edilmiştir. 1984 yılında ise 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu[85] yürürlüğe girmiş olup; bir önceki yasa ile benzer şekilde konut gereksiniminin karşılanması kanunun amaçları arasındadır (Mad. 1). Kanun kapsamında Toplu Konut Fonu oluşturulmuş (Mad. 2); fonun kullanım alanı olarak "ferdi ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut iskân sahalarına arsa temini, araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları veya okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postahane, çocuk parkları ve benzeri tesisler ile konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi" belirlenmiştir (Mad. 3).

83 Akın, "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği.", 5-6.

84 Toplu Konut Kanunu. (Kanun No.2487) Resmî Gazete 17396 (10 Temmuz 1981). Erişim 2 Ağustos 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17396.pdf

85 Toplu Konut Kanunu. (Kanun No. 2985) Resmî Gazete 18344 (17 Mart 1984). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf

Bu dönemde rantın toplumla paylaşımında ve rantı kamuya aktaran uygulamalarda değişiklikler olmuştur. İlk olarak şerefiye uygulamasının kalktığı dikkati çekmektedir. 1981 yılında yürürlüğe giren 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nda[86] şerefiye uygulamasına yer verilmemiştir.[87] 1970 yılında Finansman Kanunu ile yürürlüğe giren Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi uygulaması da 1982 yılında 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun[88] ile son bulmuştur. Bu Kanun ile yürürlükten kaldırılan bir başka düzenleme Emlak Alım Vergisi Kanunu'dur. Aynı Kanun kapsamında, bunlara ek olarak, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80'inci ve mükerrer 81'inci maddelerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.

1983 yılında kabul edilen 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun[89] bu dönemde gecekondu aflarına ilişkin çıkan kanunlardan biridir. Çavuşoğlu bu düzenlemeyi "Açıkça gecekondu affının gündeme geldiği ilk yasadır" şeklinde yorumlamıştır.[90] Kanun ile "yürürlüğe giriş tarihinden önce imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere ilişkin başvuru, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları" belirlemenin amaçlandığı ifade edilmektedir (Mad. 1). Bu Kanun'un 6. maddesinde "Bu Kanunda belirlenen esaslara göre muhafaza edilecek veya ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılara bu Kanundaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi kaydı ile ruhsat ve kullanma izni verilir." ifadesi yer almaktadır.

86 Belediye Gelirleri Kanunu. (Kanun No. 2464) Resmî Gazete 17354 (29 Mayıs 1981). Erişim 29 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17354.pdf. Bu kanunun yürürlüğe girmesi ile 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uygulamadan kalkmıştır.

87 Yasada yol, kanalizasyon, su tesisleri harcamalarına katılma paylarına ilişkin düzenlemeler yer almaktadır.

88 492 sayılı Harçlar Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Kanun No 2588) Resmî Gazete 17587 (27 Ocak 1982). Erişim 1 Şubat 2021. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17587.pdf

89 İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 2805). Resmî Gazete 17994 (21 Mart 1983). Erişim 24 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17994.pdf

90 Çavuşoğlu, "Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi", 213.

1980 sonrası dönemde bir diğer önemli gelişme "2805 sayılı İmar ve Gecekondu Affı Yasası'nı yürürlükten kaldıran"[91] 2981 sayılı Kanun'un[92] yürürlüğe girmesidir. 1984 yılında yürürlüğe giren ve halk arasında İmar Affı Kanunu olarak adlandırılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile hazine, belediye, il özel idaresi veya vakıf arazileri üzerinde konumlanan gecekondular tapu tahsis belgesi verilerek gecekondu sahiplerine tahsis edilmektedir. Söz konusu tapu tahsis belgesinin ıslah imar planı sonrasında verilecek tapuya temel oluşturacağı belirtilmektedir (Mad. 10-a). İlgili maddede ayrıca ıslah imar planı yapılan arsa ve arazilerden valilik veya belediyelerce 6785 sayılı İmar Kanunu kapsamında düzenleme ortaklık payı alınabileceğine değinilmiştir (Mad. 10-b). Yasanın 18. maddesinin b bendinde arsa bedeli olarak hak sahibinin beyan edeceği değerin dikkate alınacağı belirtilmektedir. c bendinde ise, bir kez daha düzenleme ortaklık payından bahsedilmekte "Islah imar planı uygulamaları gereği gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılanmış sahalarda arsanın %25'ine kadar imar planı düzenleme payı alınır." denilmektedir. Söz konusu gecekondu affını Tekeli, "daha öncekilerden farklı olarak gecekondu yapanlara güvence sağlamaya dönük bir af olmanın ötesine geçerek, gecekondu alanlarını dönüştürme ve gecekondu sahiplerine kentsel ranttan pay verme projesi hâline gelmiştir." şeklinde yorumlamaktadır.[93] Akın 1980'li yılları "gecekondu af dönemi" şeklinde tarif etmenin hatalı olmayacağını ifade etmiş; ilgili dönemde çok yakın aralıklarla yürürlüğe girmiş olan kanunlar -*"2981 sayılı Yasa (1984), 3290 sayılı Yasa (1986), 3366 sayılı Yasa (1987), 3414 sayılı Yasa (1988)"*- arasından en önemlisinin 2981 sayılı İmar Affı Kanunu olduğunu dile getirmiştir.[94]

91 Keleş, *Kentleşme Politikası (16.bs.)*, 301.

92 İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 8785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 2981). Resmî Gazete 18335 (8 Mart 1984). Erişim 23 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf

93 Tekeli, İlhan. "Türkiye'nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak", *Konut Sempozyumu 3-4 Aralık 2009* içinde. (İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 2011), 295.

94 Akın, "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği.", 145.

1988 tarihinde, 3414 sayılı Kanun[95] ile Gecekondu Kanunu'nun 34. maddesinde değişiklik yapılmıştır (Mad. 4). Söz konusu değişiklik kapsamında, *belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz* malların devir, satış vb. mülkiyete ilişkin işlemlerinin gerçekleştirilmesine ilişkin süre 20 yıldan[96] -*tahsis tarihinden itibaren*- 10 yıla düşürülmüştür. Kanunun, af kapsamındaki alanların ticarileştirilmesini ve rant unsuru hâline gelmesini kolaylaştırır nitelikte olduğu söylenebilir.

1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nda[97], 1956 yılı 6785 nolu İmar Kanunu'na benzer şekilde düzenleme sonrası değeri artan arazilerden pay alınabileceğine ilişkin maddeye[98] yer verilmiş (Mad. 18); önceki kanunlardan farklı olarak, bedelsiz alınabilecek en fazla oran %35 olarak artırılmıştır. Söz konusu oran 2003 yılında 5006 sayılı Kanun'un[99] 1. maddesi ile %40'a, 2019 yılında ise 7181 sayılı Kanun'un 9. maddesi[100] ile %45'e çıkarılmıştır.

95 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 Tarih ve 247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 Tarih ve 250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun. (Kanun No. 3414) Resmî Gazete 19751 (11 Mart 1988). Erişim 24 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19751.pdf

96 Bahsi geçen 20 yıllık süre Gecekondu Kanunu'nun *Tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesi* başlıklı 34. Maddesinde tanımlanmıştır. Detaylı bilgi için bkz. Gecekondu Kanunu. (Kanun No. 775) Resmî Gazete 12362 (30 Temmuz 1966). Erişim 1 Aralık 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf

97 İmar Kanunu. (Kanun No. 3194). Resmî Gazete 18749 (9 Mayıs 1985). Erişim 23 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18749.pdf

98 İlgili maddede "Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz." ifadesi yer almakta olup değerlenme resminin 1981 yılında kaldırılmış olması dolayısıyla kanun metninde bir hata olabileceği düşünülmektedir.

99 İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (Kanun No.5006) Resmî Gazete 25319 (17 Aralık 2003). Erişim 6 Nisan 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/12/20031217.htm#1

100 Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (Kanun No. 7181). Resmî Gazete 30827 (10 Temmuz 2019). Erişim 29 Ekim 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/07/20190710-1.htm

YIL	KANUN	ORAN
1933	2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu, 6. madde	% 15
1956	6785 sayılı İmar Kanunu, 42. madde	% 25
1963	42. maddenin yürürlükten kaldırılması –Anayasa'nın 38. maddesinin birinci fıkrasına aykırı olduğu gerekçesi ile	0
1972	1605 sayılı 6875 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun-42. maddenin yeniden yürürlüğe girmesi	% 25
1985	3194 sayılı İmar Kanunu, 18. madde	% 35
2003	5006 sayılı İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun 1. madde	% 40
2019	7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 9. madde	% 45

Yıllara göre düzenleme ortaklık payı oranlarındaki değişimler.
Kaynak: İlgili kanunlar çerçevesinde oluşturulmuştur.

Keleş'in parasal olmayan vergi olarak nitelendirdiği[101] düzenleme ortaklık payı oranları incelenen dönemler çerçevesinde değerlendirildiğinde, yıllar geçtikçe oranın artıyor oluşu rantın kamuya aktarımı açısından olumlu bir yaklaşım olarak düşünülse de, söz konusu aktarımın alan bazlı olup değer bazlı olmaması sebebiyle, ilgili oranların, ortaya çıkan değer artışının ne kadarının kamuya dönüşünü sağladığı konusu tartışmaya açıktır.

İnşaat sektörünün ekonominin lokomotifi olduğu 2002 sonrası Türkiye kentleşmesinin ilk yıllarında kentsel yenilemenin, sonrasında ise büyük ölçekli ulaşım ve kentsel altyapı projelerinin hem kent formunun gelişimi ve değişiminde hem de rantın oluşumunda belirleyici olduğu görülmektedir.



Saraçhane'den İstanbul (2024)
Kaynak: Başak Atan, Kişisel Arşiv

101 Keleş, *Kentleşme Politikası (16.bs.)*, 264.

İlgili dönemde TOKİ'ye ilişkin düzenlemeler dikkat çekicidir. Özellikle 2003 yılından itibaren çok çeşitli yetki ve ayrıcalıklarla donatılan kurum, dönemin en etkin aktörü olarak nitelendirilebilir. Bu dönemde TOKİ'nin sahip olduğu arsa arzı, arsa sağlama yetkisi ve imar planı yapma yetkisi ile şehrin planlamasında, konut sunumunda önemli görevler üstlendiği; plan yapımında yetkili kurumlar göz önünde bulundurulduğunda hiyerarşik olarak tartışmalı bir konuma geldiği görülmektedir. TOKİ'nin yalnızca konut değil kentsel fonksiyonların neredeyse tamamına ilişkin yatırımlarda bir rol elde ettiği gözlenmektedir.

TOKİ'ye ilişkin düzenlemeler.

YIL	KANUN	TESPİT
1981	**2487 sayılı Toplu Konut Kanunu**	DİĞER
1984	**2985 sayılı Toplu Konut Kanunu**	DİĞER
1990	412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler	DİĞER (FON)
1993	-	DİĞER (FON)
2001	4684 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	DİĞER (FON)
2001	4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	DİĞER (YÖNETSEL DÜZENLEME)
2003	**4966 sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun**	YETKİ GENİŞLEMESİ
2004	**5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun**	YETKİ GENİŞLEMESİ
2004	**5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun**	YETKİ GENİŞLEMESİ
2005	**5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**	YETKİ GENİŞLEMESİ
2005	5436 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	DİĞER (AYRICALIK)

2006	5492 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	DİĞER (AYRICALIK)
2007	**5609 sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun**	YETKİ GENİŞLEMESİ
2008	**5793 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun**	YETKİ GENİŞLEMESİ & DİĞER (AYRICALIK)
2010	5998 sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun	DİĞER (AYRICALIK)
2010	5953 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	DİĞER (AYRICALIK)
2012	6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun	YETKİ GENİŞLEMESİ & DİĞER (AYRICALIK)
2012	**6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**	YETKİ GENİŞLEMESİ

Tablonun oluşturulmasında faydalanılan başlıca kaynaklar: ilgili yasalar; Bahçeci Başarmak, Hazal Ilgın. "TOKİ'nin Kent Mekânının Kullanımına İlişkin Kamusal Yetkilerinin Yerel Demokrasi Kavramı Çerçevesinde İncelenmesi" Türkiye Siyaset Bilimi Dergisi 1/1 (2018): 142-147. Erişim 3 Aralık 2020. https://dergipark.org.tr/tr/pub/tsbder/issue/47881/604931.; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. Kuruluş ve Tarihçe. Erişim 3 Aralık 2020. http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce. **Kurumun yapılı çevre üretimindeki rolünü doğrudan artıracak nitelikteki düzenlemeler yetki genişlemesi olarak, yönetsel, fon, ayrıcalık vb. konular gibi işleyişteki değişikliklere dair düzenlemeler de diğer kategorisinde sınıflandırılmıştır.**
Zaman çizelgelerinde de yer alan kanunlar tabloda koyu renk gösterilmiştir.

2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun[102] arsa ve konut üretimine ilişkin 69. maddesi incelendiğinde, belediyelerin konutlandırmaya ilişkin düzenlemelerinin önceki dönemlere benzer şekilde olduğu gözlenmektedir.

> O belediye ve mücavir alan sınırları içinde kendisine, eşine veya on sekiz yaşından küçük çocuklarına ait konutu olmayan dar gelirli kişiler ile afete maruz kalanlara, sanayi bölgelerinden nakledileceklere ve üyelerinin tamamı bu durumda olan kooperatiflere, bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulan takdir komisyonu tarafından belirlenecek tutardan aşağı olmamak üzere arsa tahsisi yapılabilir. Durum-

102 Belediye Kanunu. (Kanun No. 5393) Resmî Gazete 25874 (13 Temmuz 2005). Erişim 25 Ağustos 2019. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf

> ları 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 25. maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir.

Kanun'un bir diğer önemli maddesi 73. maddedir. İlgili maddede belediyelerin –" konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla"– kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabileceğinden bahsedilmektedir. Bu madde kapsamında kamunun maliyetini azaltarak ranttan kamuya pay alındığı yönünde değerlendirilebilecek ve proje ortak gideri olarak tanımlanan bir araç da bulunmaktadır. "Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır… Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır." ifadesinden de anlaşılabileceği üzere, bu araç kentsel dönüşüm sürecindeki harcamalara katılma payı olarak değerlendirilebilir.

5393 sayılı Kanun ile aynı yıl (2005) 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun[103] yürürlüğe girmiş, sit alanlarında dönüşümün ve rant oluşumunun yolu açılmıştır.

2007 yılında, konut talebini artırabilecek bir düzenleme olarak değerlendirilebilecek olan 5582 sayılı Kanun[104] yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun'un amacı "konut finansmanını ve inşaat sektörünü teşvik, daha kaliteli yapılaşmayı sağlamak ve bu yolla ekonomiyi canlandırmaktır" şeklinde tarif edilmektedir.[105]

---

103 Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 5366) Resmî Gazete 25866 (5 Temmuz 2005). Erişim 6 Nisan 2020. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf

104 Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 5582) (2007). Resmî Gazete 5582 (6 Mart 2007). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm

105 Murat Aydoğdu,. "Konut Finansman Sistemi (Mortgage) Ve Sözleşmeleri", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 9/1 (2007): 2. Erişim 3 Aralık 2020. https://dergipark.org.tr/tr/pub/deuhfd/issue/46846/587429.



İstanbul'da dönüşüm, Fikirtepe (2023)
Kaynak: Başak Atan, Kişisel Arşiv

Kentlerdeki dönüşüm hamlesi 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alaların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun[106] ile farklı bir boyut kazanmış, meşruiyetini deprem riskinden sağlayan büyük çaplı bir dönüşüm hareketi başlamıştır. Söz konusu dönüşüm hareketlerinde belirlenen yenileme alanı, riskli alan veya riskli yapılardaki mülk sahipleri bölüşüm sürecine dahil olup ranttan pay alma şansı[107] bulurken toplumun geri kalanı ortaya çıkan ranttan herhangi bir pay alamamıştır. Mülk sahipleri ve sermayenin rant bölüşümü de sermayenin payı göz önünde bulundurulduğunda oldukça tartışmalıdır. 6306 sayılı Kanunun 23. maddesi ile, 1984 yılında yürürlüğe giren ve imar affı olarak bilinen 2981 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. 24. madde ile de *-hazine, belediye, il özel idaresi veya vakıf arazileri üzerinde konumlanan gecekondulara tapu tahsis belgesi verilerek bu alanların gecekondu sahiplerine tahsis edilmesini sağlayan kanunun yürürlükten kaldırılmasını içeren-* 23. maddenin yürürlüğe giriş tarihi yayım tarihinden 11 yıl sonra olarak belirlenmiştir. İlgili zaman diliminin önce 3 yıl olarak belirlendiği, sonra 6 yıl (2015 yılında) ve en son olarak 11 yıl (2018 yılında) şeklinde değiştirildiği görülmekte olup[108]; bu durum imar affının uzatıldığı şeklinde yorumlanabilir.

106 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 6306) Resmî Gazete 28309 (31 Mayıs 2012). Erişim 13 Haziran 2019. http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf

107 Mülk sahiplerinin ranttan pay alma koşullarına bakıldığında, arsa sahiplerine verilecek alanın 'arsa metrekaresi x emsal x paylaşım oranı' formülü ile belirlenmekte olduğu bilinmektedir. İlgili formüldeki paylaşım oranı, dönüşüm alanı veya dönüşecek yapının lokasyonuna/değerine göre belirlenmekte; oranın arsanın değeri düştükçe müteahhit lehine yükseldiği görülmektedir. Bu süreçte, mülk sahibi dönüşüm için kimi zaman müteahhite fark ödemek durumunda kalmakta, kimi zaman dönüşüm sonrası mülk sahibinin dairesinin alanı küçülmekte, kimi zaman ise mülk sahibi herhangi bir fark ödemeden dairesini yenileme şansına sahip olabilmektedir.

108 "27/3/2015 tarihli ve 6639 sayılı Kanunun 38. maddesiyle bu bentte yer alan "üç yıl" ibaresi "altı yıl" olarak değiştirilmiş olup, daha sonra 19/4/2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanun'un 55. maddesi ile bu



İstanbul'un yoğun kent dokusu, Fatih (2024)
Kaynak: Başak Atan, Kişisel Arşiv

Konut talebini artırmaya yönelik olduğu yönünde değerlendirilebilecek bir başka düzenleme 2012 yılında yürürlüğe giren, Mütekabiliyet Yasası olarak da bilinen 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanundur.[109] Bu kanun ile, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişiklik yapılarak yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'de mal edinme hakkını artırıcı yönde düzenlemeler yapılmıştır.

2013 yılında yürürlüğe giren bir başka düzenleme Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği[110] de konut talebini artıracak bir düzenleme olarak yorumlanabilir. Kolcuoğlu tarafından, "konut alımında yeni bir araç" olarak nitelenen bu uygulamanın amacı "gayrimenkul projelerine finansman sağlayarak kentsel dönüşüm projelerinin hızlandırılması" şeklinde tanımlanmıştır. Bu sertifika, yatırımcının bağımsız bölümün metrekare bazında yalnızca belirli kısmına yatırım yapmasına imkân sağlamaktadır. [111]

bentte yer alan "altı yıl" ibaresi "on bir yıl" şeklinde değiştirilmiştir."
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 6306) Resmî Gazete 28309 (31 Mayıs 2012). Erişim 13 Haziran 2019. http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf

109 Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (Kanun No. 6302) Resmî Gazete 28296 (18 Mayıs 2012). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm

110 Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) Resmî Gazete 28698 (5 Temmuz 2013). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130705-11.htm

111 Umut Kolcuoğlu, "Konut Alımında Yeni Bir Araç: Gayrimenkul Sertifikaları", *Dünya Gazetesi*, 14 Nisan 2017.

2014 yılı rantın kamuya aktarım tartışmaları açısından ayrıca önemlidir. İlgili yılda rant vergisi kamuoyuyla paylaşılmış ancak herhangi bir somut uygulama gerçekleşmemiştir. Takip eden yıllarda da rant vergisi konusu ara ara gündeme gelmiş (örneğin, Kamuda Şeffaflık Paketi, 64. Hükümet 2016 yılı Eylem Planı, Orta Vadeli Programlar) ancak -değer artış payı düzenlemesine kadar- herhangi bir uygulama olmamıştır.

2018 kabul tarihli 7143 sayılı Kanun'un[112] 16. maddesi kapsamında, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na geçici madde eklenmiştir.

> Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemi'ne yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Söz konusu imar barışı ile, rantsal kazançlar bedeli ödenerek devlet nezdinde bir kez daha meşrulaştırılmakta, pratikte bu durum kentsel rantın devlet ve toplumun belirli bir bölümü arasında paylaşıldığı anlamına gelmektedir.

Son dönemdeki bir diğer düzenleme, 7194 sayılı Kanun[113] ile yürürlüğe giren değerli konut vergisidir. Kanunun Dördüncü Kısım 42. maddesinde "Türkiye sınırları içinde bulunan mesken nitelikli taşınmazlardan bina vergi değeri veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce belirlenen değeri 5.000.000 Türk lirası ve üzerinde olanlar değerli konut vergisine tabidir" denilmekte; 44. maddede taşınmazların değeri 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olanların binde 3, 7.500.001 TL ile

112 Vergi ve Diğer Bazi Alacaklarin Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (Kanun No. 7143) Resmî Gazete 30425 (18 Mayıs 2018). 25 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.htm

113 Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 7194) Resmî Gazete 30971 (7 Aralık 2019). Erişim 30 Ocak 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/12/20191207.pdf

10.000.000 TL arasında olanların binde 6, 10.000.001 TL'yi aşanların ise binde 10 oranında vergilendirileceği ifade edilmektedir.

Değerli konut vergisinde, 7221 sayılı Kanun[114] ile değişiklikler yapılmıştır. Kanun'un 16. maddesi ile ilk düzenlemeden farklı olarak verginin, değeri 5.000.000 TL üzerindeki konutlar için alınması ve bina vergi değerinin baz alınması kararlaştırılmıştır. 18. maddeye göre, değeri 5.000.000 TL ile 7.500.000 TL arasında olan konutlar (bu tutar dahil) 5.000.000 TL'yi aşan kısmı için binde 3 oranında, 10.000.000 TL'ye kadar olan konutlar (bu tutar dahil) 7.500.000 TL'si için 7.500 TL, fazlası için binde 6 oranında, 10.000.000 TL'den fazla olan konutlar 10.000.000 TL'si için 22.500 TL, fazlası için binde 10 oranında vergilendirilecektir.[115] Değerli konut vergisine ilişkin mükellefiyet 2021 yılının başından itibaren başlamıştır (Mad. 19).[116]

Türkiye'de kentsel ranta devlet müdahalelerine ilişkin en güncel gelişme ise, 14/02/2020 kabul tarihli 7221 sayılı Kanun[117] kapsamında yapılan düzenlemedir. Kanun'un 12. maddesinde 3194 sayılı Kanun'a eklenecek ek maddeye yer verilmiş, söz konusu madde içerisinde "Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır." şeklinde bir ifade yer almaktadır. Bedelin, en geç taşınmazın ilk satışında veya ruhsat aşamasında ödeneceği, taşınmazın değer artışına tabi olduğunun tapu kütüğüne şerh edileceği belirtilmiştir. Toplanacak bedelin yeniden dağıtım alanları da ilgili madde içerisinde tanımlanmıştır. Öneri, değer artışı durumunda alınması, borcun tapu kütüğüne şerhi, satış aşamasında ödenebilmesi dolayısıyla şerefiye uygulamasıyla benzerlik göstermektedir. Diğer yandan, öneride verginin malikler tarafından ödenmesi, şerefiyede ise satın alan tarafından ödenmesi beklenmektedir. Bir başka

114 Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 7221) Resmî Gazete 31045 (20 Şubat 2020). Erişim 20 Şubat 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200220-1.htm

115 Konut eşik değerleri her sene yeniden değerleme oranı doğrultusunda güncellenmektedir.

116 2021 yılında yayımlanan Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği için bkz. Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği. Resmî Gazete 31365 (15 Ocak 2021). Erişim 4 Şubat 2021. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/01/20210115-2.htm

117 Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 7221) Resmî Gazete 31045 (20 Şubat 2020). Erişim 20 Şubat 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200220-1.htm

farklılık, şerefiyede değer artışının yarısı alınırken değer artış payı uygulamasında artan değerin tamamının alınacağı ifade edilmektedir. Söz konusu düzenlemeye ilişkin 15 Eylül 2020 tarihinde amacı "...uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılmasında; bu payın kapsamı, tespiti, kesinleşmesi, ödenmesi ve dağıtımına ilişkin iş ve işlemler ile diğer iş ve işlemlere yönelik usul ve esasları belirlemektir." şeklinde ifade edilen İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik[118] yayınlanmıştır. Bu araç ile ilgili olarak, kentte rantın ortaya çıkmasına yol açan birçok etmen mevcut iken; değer artış payına konu eylemlerin neden sadece bir kısım plan değişiklikleriyle sınırlı kaldığı anlaşılamamaktadır. Değer artış vergisine ilişkin çok yeni bir gelişme olarak, "…artan değerinin tamamı…" ibaresinin Anayasa'ya uygun olmadığına ve iptaline karar verilmiştir. Söz konusu iptal hükümlerinin, kararın Resmî Gazetede yayımlanmasını takiben dokuz ay sonra (4/7/2024) yürürlüğe girmesi kararlaştırılmıştır.[119] Mahkemenin konuya ilişkin değerlendirmesinde "…Bu durumda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamının değer artış payı olarak alınmasını öngören kuralın makul ve kabul edilebilir ölçülere uygun olmadığı, malike aşırı bir külfet yüklediği, kamu yararı ile malikin mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi malik aleyhine bozduğu ve bu itibarla orantısız bir sınırlamaya neden olduğu sonucuna varılmıştır." ifadeleri yer almaktadır.[120]

Genel olarak bakıldığında 1980-2000 dönemi, ithal ikameci sanayileşmenin terkedilmesiyle üretken sermayenin kentsel rantlara kaydığı bir dönemin başlangıcı olmuştur. Bu dönemin konutlanma hareketiyle ilgili olarak toplu konut önemli

118 İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 5. Maddesinin 1 (b) bendi ile 6. maddesinin 2. fıkrasının -Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile- yürütmeleri durdurulmuştur (bkz. İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik. Resmî Gazete 31245 (15 Eylül 2020). Erişim 12 Mayıs 2024. https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=34860&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5).

119 Anayasa Mahkemesi Kararı (Karar Sayısı 2023/99). Resmî Gazete 32329 (4 Ekim 2023). Erişim 15 Aralık 2023. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2023-99-nrm.pdf

120 TC Anayasa Mahkemesi. "İmar Planı Değişikliği Sonucunda Artan Değerin Tamamının Alınacağını Öngören Kuralın İptali", *Basın Duyurusu*, 4 Ekim 2023. Erişim 15 Aralık 2023. https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/norm-denetimi-basin-duyurulari/imar-plani-degisikligi-sonucunda-artan-degerin-tamaminin-alinacagini-ongoren-kuralin-iptali/

bir yere sahip olup; gecekonduların tapu tahsis belgesi yoluyla yasallaştığı, kentsel ranttan yasal olarak da payını aldığı görülmektedir. Bu bağlamda, önceki dönemlerden farklı olarak özel mülkiyete geçiş sürecinde gecekondu afları yoluyla -ortaya çıkışı bakımından- legal olmayan bir süreçten geçilerek mülkiyet hakkının elde edildiği de görülmektedir. Bu açıdan, imar aflarının kent topraklarının özel mülkiyete geçmesine ve ticarete konu olmasına sebep olması dolayısıyla ranttan yalnızca toplumun belirli bir kesiminin fayda elde etmesine aracı olduğu anlaşılmaktadır. Bu bağlamda, toplumun bir bölümünün lehine, çoğunlukta olan diğer bölümünün ise aleyhine olduğu şeklinde yorumlanabilir. Bu dönemde ayrıca, ranta müdahalelerde şerefiye gibi önemli yasal düzenlemelerin kaldırılması kentsel rantları, üzerinden sermaye birikimini kolaylaştırıcı, dolayısıyla yatırıma daha uygun bir hâle getirmiştir.

2000 sonrası Türkiye kentleşmesi, sermaye birikim sürecinin kent toprakları üzerinde gerçekleştiği, inşaat sektörünün ekonominin lokomotifi olduğu ve başta kentsel dönüşüm olmak üzere sektörü hareketlendirme potansiyeline sahip birçok yasal düzenlemenin yapıldığı bir dönemdir. Dönemin en önemli aktörü artan yetkileri ile TOKİ olarak nitelendirilebilir. Bu dönemde rantın kamuya aktarımına ilişkin müdahalelerin önceki dönemlerden farklılaştığı noktalar, düzenleme ortaklık payı oranının artırılmasına ilişkin düzenlemeler, değerli konut vergisi ve değer artış payı uygulamalarıdır. Kentsel dönüşüm alanlarındaki proje ortak gideri de kamunun maliyetini azalttığı göz önünde bulundurulduğunda bu listeye eklenebilir.

Türkiye Kentleşmesinde Rantın Paylaşımını ve Dağıtımını Belirleyen İşleyişleri Anlamak: Siyasal Kararlar ve Ekonomi Politikaları

Kitabın bu bölümünde, 1923-1950, 1950-1980 ve 1980 sonrası kentleşme dönemleri ve beraberinde Türkiye ekonomisinin dönemleri bağlamında, gerçekleştirilen yasal düzenlemeler aracılığıyla, Türkiye kentleşmesinde rantın ortaya çıkışı, rantın kamuya veya özel mülkiyete aktarımı konuları araştırılmış ve bağlam ile ilişkisellikleri sorgulanmıştır.

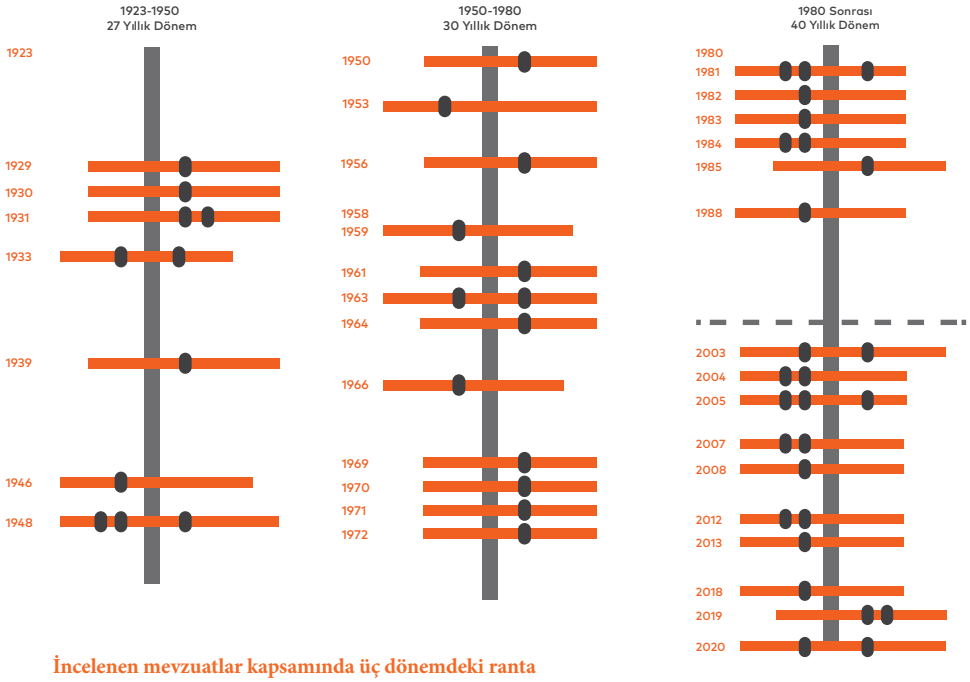
1950 öncesi dönemin, 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar, Türkiye Emlak Kredi Bankası, Bina Yapımını Teşvik gibi yasa ve düzenlemelerin yürürlüğe girdiği, kentin geliştirilmeye ve halkın konut sahibi yapılmaya çalışıldığı; kentsel rantın ise

kamu eliyle üretildiği ve eş zamanlı olarak özel mülkiyete aktarıldığı bir döneme tekabül ettiği söylenebilir. Cumhuriyet'in kuruluşunu takip eden bu dönemde kentin gelişimi, konut arzı/üretimi ile rant oluşumu gözlenirken, spekülasyonun önlenmesine ilişkin farkındalığın varlığı ve bunun yasalara da yansıdığı görülmektedir. Rantın kamuya aktarımına ilişkin Türkiye tarihindeki –maddi olarak- en önemli düzenleme olarak nitelenebilecek olan şerefiye düzenlemesi bu dönemde yürürlüğe girmiştir. Bu dönemde, -incelenen mevzuatlar dahilinde- rantın üretim ve dağıtım araçları arasında genel olarak dengeli bir mekanizmanın kurulu olduğu söylenebilir. Yani kentsel rantın ortaya çıkmasına sebep olabilecek düzenlemelerin yanında, ortaya çıkan rantın kamuya döndürülmesine yönelik önemli düzenlemelerin varlığından da söz etmek mümkündür.

1950-1980 arası dönem, kentlerdeki nüfus artışının sonucu olarak konut arzı ihtiyacı ve halkın bu arzın karşılanmasına legal veya illegal dahil olma biçimleri ile ön plana çıkmış, 1960'larda ekonomik gerekçeler ve arsa arzına erişimdeki güçlükler kat mülkiyeti yoluyla rantın üçüncü boyutta oluşumuna ve konut stokunun dönüşümüne yol açmıştır. Bu dönem, -incelenen mevzuatlar dahilinde- rantın kamuya aktarımı çabalarının diğer iki döneme kıyasla en fazla öne çıktığı dönem olarak nitelenebilir. Bu sonuç, dönemin ekonomi politikaları açısından değerlendirildiğinde de anlamlıdır.

80 sonrası dönem ise Türkiye ekonomisindeki kırılmayı da yansıtır niteliktedir. 1980'ler sanayi sermayesinin kente yöneldiği bir dönem olarak öne çıkmaktadır. Rant üretimi özellikle İstanbul'da 2000'li yıllarda kentsel dönüşüm ile devam etmiş, günümüzde ise ağırlıkla mega projeler ile büyük altyapı projeleri üzerinden rant üretimine evrilmiştir. Üç dönem arasında rantın toplumla paylaşımına yönelik düzenlemeler açısından en zayıf dönemin -incelenen mevzuatlar dahilinde ve bunun ekonomi politikalarıyla ilişkili olduğu varsayımıyla- bu dönem olduğu değerlendirilmektedir. Türkiye kentleşme tarihinde rantın kamuya döndürülmesi ile ilişkili, en önemli uygulama olarak nitelenebilecek şerefiye uygulaması bu dönemde kaldırılmıştır. 80 sonrası ve günümüzde, önceki dönemlerde popülist politikalar neticesinde gecekondu ıslahı, afları gibi görece sosyal politika işlevi gören eylemlerin bu niteliklerinin kaybolduğu ve rantsal kazançların meşrulaştığı bir modele evrildiği dikkati çekmektedir. Diğer yandan, incelenen bu dönemin son kesiti içerisinde de-

ğerli konut vergisi, değer artış payı gibi rantın kamuya döndürülmesine yönelik yeni uygulamaların başladığı da gözlenmiş; çok yeni bir gelişme olarak ise, değer artış payına ilişkin düzenlemede yer alan *"…artan değerinin tamamı…"* ibaresinin Anayasa'ya uygun olmadığına ve iptaline[121] karar verilmiştir.



İncelenen mevzuatlar kapsamında üç dönemdeki ranta müdahalelerin şematik gösterimi.
(kesikli çizgi 1980 sonrası dönemdeki iki alt dönemi ayırmak için kullanılmıştır).

Genel olarak, kentsel rantların konut sorunu, kentsel yayılma ve mali kaynak yetersizliği ve bununla ilişkili olarak planlama araçlarının işlerliğinin sağlanamaması problemleri ile çakışan bir düzlemde konumlandığı görülmektedir. Kentsel rantlar, zaman zaman iç içe geçerek problem sarmalı hâline gelen bu sorunların sonucu veya kısa vadeli çözümü olagelmiş ancak uzun vadede söz konusu sorunlar, sermayenin yönüne göre biçim değiştirerek kemikleşmiştir. Konut sorunu, sermayenin sanayileşmeye odaklandığı 1950'lerde arza ilişkin bir sorunken, günümüzde uygun

121 Anayasa Mahkemesi Kararı (Karar Sayısı 2023/99). Resmî Gazete 32329 (4 Ekim 2023). Erişim 15 Aralık 2023. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2023-99-nrm.pdf

fiyatlı konut sorununa; kentsel yayılma ise yine 1950'lerde sanayi faaliyetindeki ucuz iş gücünün illegal barınma çözümünün beraberinde getirdiği bir sorunken, 1980 sonrası sermayenin kent toprağına odaklanması sonucu büyük yatırımların yol açtığı bir tabloya evrilmiştir.

Sürecin bütüncül bir okuması yapıldığında, konutlandırma çabalarının kamunun mülkiyetindeki arsaların -öncelikle belediyelere ikinci aşamada da halk ve kooperatiflere devredilmesi yoluyla kademeli olarak- özel mülkiyete geçmesine sebep olduğu gözlenmiştir. Bu sürecin, rantı özel mülkiyete hapsederek yalnızca ilgili dönem için belirli şahıslar özelinde rantın kamuyla paylaşılmasına imkân verdiği söylenebilir. Diğer yandan, rantın kamuya aktarımının sürdürülebilirliği bir başka deyişle rantın kamusal sürdürülebilirliği yok edilmiştir. Kamu mülkiyetindeki arsaların özel mülkiyete geçmesi neticesinde gelecek kuşakların söz konusu ranttan alacakları pay yalnızca belirli zümrelerin elinde nesilden nesile geçebilecektir. Bu süreç, bir başka boyutuyla okunduğunda ve toplumun rant bölüşümüne doğrudan dahil olduğu uygulamalara bakıldığında ise, ranttan yalnızca etkilenen mülk sahibi payını almakta (aflar, kentsel yenileme alanları veya bina bazında dönüşümde olduğu gibi) toplumun diğer kesimi herhangi bir fayda sağlayamamaktadır. Bu gerçeklik, rant dağıtımının/bölüşümünün daha üst ve toplumun genelini kapsayıcı bir ölçekte kurgulanması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Bir diğer gözlem, ranta müdahale araçlarının, yürürlüğe girmesi ve iptali/kanun tasarısında yer almasına rağmen yasalaşmaması, yasalaşan bir aracın bir başka yasa ile müdahale derecesinin düşürülmesi gibi durumların varlığıdır. Dönem dönem ranta müdahale araçlarına yönelik mevzuat düzenlemeleri gündeme gelse de bunlar sistematik, birbiriyle uyumlu ve sürekli olamamış; kimi zaman tasarı aşamasında kalmışlar veya birbiriyle çelişen bütüncül olmayan yaklaşımların ürünü olmuşlardır. Bu tespit, ranta müdahale araçlarının dönemin ekonomi politikaları ile ilişkili olarak dirençle karşılaşabildiği şeklinde yorumlanmıştır. Bu savı destekleyen bir başka sonuç yakın dönem (2001-2022 yılları arası) politika belgeleri[122] *(Özel İhtisas Komisyonu veya Çalışma Grubu Raporları, Kalkınma Planları, Orta Vadeli Programlar vd.)* incelendiğinde de ortaya çıkmaktadır. İçerikleri analiz edilen politika belgelerinin çoğunluğunda rantın vergilendirilmesi gerektiği, rantın vergilendirileceği yönünde beyanlar bulunmasına rağmen, bu önerilerin yeterli düzeyde işlevsel bir mekanizmaya dönüştürülemediği görülmektedir.

122 İncelenen politika belgelerinin tam listesi 'Kaynakça'da yer almaktadır.

Bir başka önemli sonuç, özellikle 2000 sonrası dönemde gözlenen, inşaat sektöründe hem arzı hem de talebi artırmaya yönelik, sektörü hareketlendirme potansiyeline sahip müdahalelerdir. Buna bakarak, konutun barınma ihtiyacındansa yatırım ve büyüme aracı niteliğinin öne çıktığı söylenebilir. Bununla ilişkili olarak, karşımıza çıkan en temel sorunlardan/sorulardan biri, ekonomi kent toprağının ve üzerindeki yapılanmaların bir yatırım aracı olarak sunulması üzerine kurgulanmışken rantın neden/nasıl kamuya aktarılacağı sorusudur. Mevcut sistemin sürdürülebilirliği açısından rant elde ettiği sürece insanların bu yatırım aracını değerlendireceği açıktır. Bu açıdan bakıldığında, bu çalışmanın kentsel ranta yeni bir vergiyle müdahale önerisi açısından paradoksal bir durum ortaya çıkmakta ve bu karmaşık durum, rantın vergilendirilmesine ilişkin teşviklerin farklı aktörler için uyumluluğu konusunda hassas bir çalışma ortaya koyulmasını gerektirmektedir.

Türkiye kentleşme tarihinde, kamunun rant bölüşümünü düzenleyici araçlarının genel bir değerlendirmesi yapıldığında kullanılan araçlar,

- Halkın altyapı masraflarına katkısı (harcamalara katılma payı, proje ortak gideri)
- Alandaki gelişmeler sonucu arsadaki değer artışının bir bölümünün alınması (şerefiye-değerlenme resmi)
- Plan yapımı sonrası değeri artan alanın bir bölümünün alınması (düzenleme ortaklık payı veya hamur kuralı)
- Emlak vergisi
- Emlak alım vergisi
- Gayrimenkul kıymet artış vergisi
- Değer artış payı
- Değerli konut vergisi
- Gelir vergisi kapsamında düzenlemeler
- Tapu harcı

- Spekülasyonu önlemeye yönelik çeşitli mevzuat düzenlemeleri (örneğin 1580 sayılı Belediye Kanunu 15. madde 68. fıkra, 6785 sayılı İmar Kanunu 48. madde, 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu)

olarak çeşitlenmekte; vergiler ve harçların baskın olduğu, bunun yanında çeşitli plan uygulama araçları yoluyla da ranta müdahale edildiği görülmektedir. Söz konusu araçların bir bölümü yürürlükten tamamen kaldırılmış, bir bölümü (düzenleme ortaklık payı, -gelir vergisi kanunu kapsamında- değer artış kazançları vergisi, harcamalara katılma payı, emlak vergisi, tapu harcı) mevcut hâliyle veya değişerek günümüze ulaşmış, bir bölümünün uygulanmasına ise görece yeni başlanmıştır. Görülmektedir ki uygulanan yöntemlerin bir bölümü rantı almaya yönelik değil, alana yapılacak gelişmeleri finanse etmeye yöneliktir. Bu tür yöntemlerde rantın oluşumuna yerel halk kendisi katkı sağlamaktadır ancak rantın kamuya geri döndürülmesi sağlanamamaktadır. Yöntemlerin bir bölümünde rantın ortaya çıkan değer üzerinden değil alanın yüzölçümü üzerinden alınması önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bir diğer sorun ise vergilendirme araçlarında rayiç bedelin gerçek değeri yansıtmamasına ilişkindir. Benzer şekilde beyan edilen değerin gerçek değeri yansıtmaması da ayrı bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mevcut araçlara ilişkin dikkat çekilebilecek bir başka nokta da, taşınmazın el değiştirmesi durumunda alınan vergilerin boş bekletilen arsaların değerlendirilmesine yönelik bir teşvik sağlayamıyor oluşudur.[123]

Çeşitli politika belgelerinde de kentsel ranta ilişkin mevcut araçlara yönelik değerlendirmeler yer almaktadır ve bu değerlendirmeler, bölüm içeriğindeki tespitlerin bir sağlaması niteliğinde görünmektedir. Söz konusu değerlendirmelerde, düzenleme ortaklık payının artırılması, emlak vergilerinin rant değerine göre ayarlanması şeklinde önerilerde bulunulmuştur.[124] Düzenleme ortaklık payına ilişkin değinilen bir diğer konu, alan esaslı imar uygulaması yerine değer esaslı imar uygulamasına geçilmesi yönündeki öneridir.[125] Bunlara ek olarak, rantların kamu bütçesine

123 Keleş, *Kentleşme Politikası (16.bs.),* 578.

124 Bkz. Devlet Planlama Teşkilatı. *2001-2005 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Yerel Yönetimler Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Rapor No: DPT: 2538). Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı. 2001, 175. Erişim 2 Mayıs 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/08_YerelYonetimler.pdf

125 Bkz. Kalkınma Bakanlığı. *2019-2023 On Birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas*

döndürülemediği, harcamalara katılma payı, emlak vergisi, imar ile ilgili harçlar gibi mevcut araçların etkisiz miktarlarda oluşu gündeme gelmiştir.[126] Emlak vergi değerinin gerçek değerler üzerinden belirlenmesinin sağlanması,[127] alım-satım bedellerinin doğruyu yansıtmaması,[128] alım satım değerinin belirlenmesi ve beyanına ilişkin yeni bir sistemin devreye sokulması,[129] gayrimenkul vergilendirme sisteminde tapu harçları ve emlak vergilerinin gerçek değerleri üzerinden alınmasını sağlayacak yönde düzenlemeler[130] mevcut araçlara ilişkin gündeme gelen diğer konulardır.

Komisyonu Raporu (Yayın No: KB: 3016- ÖİK: 797). Ankara: Kalkınma Bakanlığı. 2018, 71. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalariOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf

126 Bkz. Devlet Planlama Teşkilatı. *2001-2005 Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Yerel Yönetimler Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Rapor No: DPT: 2538). Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı. 2001, 185. Erişim 2 Mayıs 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/08_YerelYonetimler.pdf

127 Bkz. Kalkınma Bakanlığı. *2019-2023 On birinci Kalkınma Planı Yerel Yönetimler ve Hizmet Kalitesi Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Yayın No: KB: 3040 - ÖİK: 820). Ankara: Kalkınma Bakanlığı. 2018, 136. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/YerelYonetimlerOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf

128 Bkz. *Kalkınma Bakanlığı. 2019-2023 On birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Yayın No: KB: 3016- ÖİK: 797). Ankara: Kalkınma Bakanlığı. 2018, 58. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalariOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf

129 Bkz. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. *2019-2023 On birinci Kalkınma Planı.* 47. Erişim 4 Eylül 2019. http://www.sbb.gov.tr//wp-content/uploads/2019/07/On-Birinci-Kalkinma-Plani.pdf

130 Bkz. 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/YeniEkonomiProgram%C4%B1_OVP_2019-2021.pdf
tarihi: 17/01/2020 & Bkz. 2020-2022 Yeni Ekonomi Programı. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/10/YeniEkonomiProgrami_OVP_2020-2022.pdf

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL RANTIN KAMUYA AKTARILMASI VE GELİŞMENİN YÖNLENDİRİLMESİ: ARSA DEĞERİ VERGİSİ

Türkiye kentleşmesi boyunca dönemden döneme çeşitli düzenlemelerle kamu topraklarının özel mülkiyete devri ile kentsel rantların özel servet ve sermaye birikiminin aracı olarak kullanımının desteklenmesi planlama pratiğini giderek artan biçimde piyasa güçlerinin etkisi altında bırakmıştır. Bir diğer deyişle, özünde özel mülkiyet sistemi ve sermaye birikim biçimi ile ilişkili, iç içe geçmiş iki temel problemin yansıması olarak kentin büyüme, gelişme ve dönüşme dinamiklerini toplumun çoğunluğu lehine yönlendirmek güçleşmiştir. Söz konusu döngü içerisinde, toplumsal gelişme ve kamusal yatırımlar sonucu ortaya çıkan kentsel rantların kamulaştırılması ve topluma döndürülmesi yerine rant büyük oranda özelleştirilmiş; kentsel rantlardan toplumun genelinin gereğince faydalanması mümkün olamamıştır. Oysa ki, rantların kamulaştırılarak topluma mal edilmesinin desteklenmesi gerekmektedir.[131] Deneyimlenen rant odaklı kentsel gelişme döngüsü, özel mülkiyete hapsolan rantların kamusal sürdürülebilirliğinin yok edilmesinin yanında kentsel yayılma sonucu doğal alanların tahribatı, erişilebilirlikten uzaklaşan arazi arzı ve konut fiyatları, kentin fiziksel ve sosyal altyapısının gelişimi için yeterli kaynak bulunamaması gibi yaşam kalitesini etkileyen bir dizi sorunla da ilişkilenmektedir. Kent-

131 Murat Öztürk, "Kentsel Toprak Rantı ve İstanbul'da Arsa Değerleri" (Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1992), 90.

sel rantlarla ilişkilenen bütün bu sorunlar, kentsel rantları kamuya döndürürken rant oluşturma ve çıkar gruplarını gözetme odaklı planlama kararlarının da önüne geçecek, planların uygulanmasını destekleyecek bir mekanizmanın oluşturulması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu kapsamda kitabın ikinci bölümünde öncelikle, Türkiye ve İstanbul için yeni bir yöntem olarak tartışmaya açılan "arsa değeri vergilendirmesi"nin ne olduğu ve ortaya çıkışındaki düşünce sistemi anlatılmaktadır. Bu anlatımı takiben, arsa değeri vergisinin uygulanması durumunda şehircilik açısından ortaya çıkabilecek etkiler değerlendirilmiş, bu etkiler çeşitli simülasyon, senaryo ve şematik anlatımlar aracılığıyla somutlaştırılmıştır.

Arsa Değeri Vergisi Nedir? Arsa Değeri Vergisini Anlamak ve Anlatmak

Walters'ın ifade ettiği üzere, kentsel kamu finansmanı alanında "arsa değerinin ele geçirilmesi *(Land Value Capture)*" kavramı, toprağa dayalı vergileri uygulamak veya reforme etmek için standart bir argüman hâline gelmiştir. Genellikle, özel mülk olan toprağın değerinin kamu altyapı yatırımları, arazi kullanımında kamuca onaylanmış değişiklikler veya nüfus artışı gibi toplumdaki daha kapsamlı değişiklikler sonucu artmakta olduğunu belirten Walters; arsa değerinin ele geçirilmesi destekçilerinin, hükümetlerin değerdeki artışın bir bölümünü toplamak için vergiler ve harçlar kullanması gerektiğini savunmakta olduklarını dile getirmektedir.[132]

Walters, arsa değerinin ele geçirilmesi yönteminin kullanımına ilişkin mevcut literatürün, hak edilmemiş kazançların *(unearned increments)* en azından bir bölümünün toplum tarafından alınabileceği (ve alınması gerektiği) konusunda önemli bir fikir birliğinin olduğunu aktarmaktadır.[133] Walters'a göre, arsa değerinin ele geçirilmesi tartışmalarında 'altyapı yatırımlarının maliyetini geri kazanmayı amaçlayan yaklaşımlar' ile 'özel mülkiyet altındaki toprak değerlerindeki haksız kazancın bir bölümünün alınmasını amaçlayan daha geniş yaklaşımları' ayırmak önemli olup; iki yaklaşımın amacı meşru olsa da aynı değildir.[134] Kitabın konusunu oluşturan arsa değeri vergilendirmesinin Walters'ın ifade ettiği ikinci tür yaklaşıma girdiği söylenebilir. Walters, belirli bir altyapı yatırımının maliyetini geri kazanmanın

132 Lawrence C. Walters, "Land Value Capture in Policy and Practice". Journal of Property Tax Assessment & Administration 10/2 (2013): 5.

133 Walters, "Land Value Capture in Policy and Practice", 5-6.

134 Walters, "Land Value Capture in Policy and Practice", 6.

ilgili maliyetin dikkatli bir tahminini, yatırımdan etkilenen toprağın belirlenmesini ve her bir parsele uygun maliyet payının saptanmasını gerektirdiğini belirtmektedir.[135] Değeri geniş kapsamda almanın ise dört aşamanın gerçekleşmesini gerektirdiğini belirten Walters'a göre, ilk olarak arsa değerlerinin çeşitli kamu eylemleri veya yatırımları sonucunda artması gerekmektedir. İkinci olarak, arsa değerindeki değişikliği tanımlayan ve bu değişikliği arsanın vergiye tabi değerine *(taxable value of the land)* dahil eden bir değerleme süreci uygulanmalıdır. Üçüncü olarak, artan değerin arzulanan payını elde etmek için ya özel bir vergi alınmalı ya da arsaya uygulanan daha geniş vergi oranı yeterince yüksek bir seviyede tutulmalıdır. Son olarak, değer artışını vergi gelirine dönüştürebilmek için tahsilat çabalarının yeterli olması gerekir.[136]

Roakes ve Jacobs'un belirttiği üzere, Ricardo, Smith ve Mill'in fikirlerini kabul ederek "İlerleme ve Yoksulluk (1879)" kitabında arsa değeri vergilendirmesi anlayışını öneren Henry George'un felsefesi, bir toprak parselinin ekonomik değerinin öncelikli olarak toplumun aktiviteleri ile yaratıldığı ve ekonomik rant olarak tasvir edilen faydaların toplum tarafından ele geçirilmesi gerektiği şeklinde olup;[137] arsa değeri vergilendirmesi, hükümetin arsa değerinin kamu yatırımlarına dayanan kısmını almasına olanak sağlayacaktır.[138]

Cohen ve Coughlin'e göre, George, kitabında saf bir arazi/arsa vergisini *(pure land tax)* savunmuş ve arazi/arsanın, rantının *(rental value)* %100'ü oranında vergilendirilmesine ilişkin bir tartışma yürütmüştür.[139] Arsa değeri vergilendirmesinin saf formu *(pure form of land value tax)* Hulseman ve diğerlerinin kaleme aldığı bir başka kaynakta, tam yıllık arazi/arsa değerinin *(full annual land value)* alındığı bir vergi olarak tariflenmiştir.[140] Bu tarifin de tam yıllık arazi/arsa değeri

135 Walters, "Land Value Capture in Policy and Practice", 6-7.

136 Walters, "Land Value Capture in Policy and Practice", 7.

137 L. Susan Roakes ve M. Harvey Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning: An Annotated Bibliography* (Council of Planning Librarians, CPL Bibliography No: 216, 1988), 1.

138 George'dan aktaran Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning: An Annotated Bibliography*, 1.

139 Jeffrey P. Cohen ve Cletus C. Coughlin, "An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings" Federal Reserve Bank Of St. Louis Review, 87/ 3 (Mayıs/Haziran 2005): 359.

140 Peter Hulseman, Adam Rovang, Devin Bales ve Hoang The Nguyen, *Land Value Tax Analysis: Simulating the Tax in Multnomah County*, (Northwest Economic Research Center Publications and Reports, 36, 2019), 8. Erişim 29 Ekim 2021. https://pdxscholar.library.pdx.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1036&context=nerc_pub

vurgusu dolayısıyla %100'lük bir rant vergisini çağrıştırdığını söylemek yanlış olmaz. Hughes ve diğerleri tarafından, teoride rant *(rental value)* üzerinden de alınabileceği belirtilen bu verginin normalde arazinin sermaye değeri *(capital value of land)* üzerinden alındığı belirtilmektedir.[141] Arsa değeri vergisinin değişerek günümüze ulaşan uyarlamalarına bakıldığında ise, Lent, Henry George'un arazi/arsa üzerinde tek vergi *(single tax)* teorisinin özellikle anglosakson ülkelerde emlak vergisi politikalarını önemli ölçüde etkilediğini ifade etmektedir.[142] Sermaye değerlerine dayalı emlak vergisi sistemi kapsamında arazi/arsa değerlerine ilişkin tekrarlanan (yıllık) vergi[143] Henry George'un felsefesinin başlıca uygulamalarından biri olarak değerlendirilmektedir.[144]

Cohen ve Coughlin'e göre, -George'un tek vergi tabirini kullanmasının gerekçesi, geliştirilmemiş arazi/arsalara konulacak bir verginin tüm hükümet harcamalarını finanse etmeye yetecek gelir getirebileceği düşüncesi olsa da- bu tür bir vergilendirmenin gelir potansiyeli bugünkü kamu harcamalarının ulaştığı düzeyi karşılamaktan çok uzaktır.[145]

O'Sullivan, tek verginin üç nedenden dolayı eleştirildiğini ifade etmiş ve bu eleştirilerden ilkini, tek verginin toprak sahibine net getiriyi *(net land rent)* sıfıra indirecek ve toprağın piyasa değerini sıfır yapacak[146] olması şeklinde tariflemiştir.[147] O'Sullivan, bu durumun hükümetin toprağı kamulaştırması anlamına geldiğini ve bunun pek çok kişi tarafından adaletsiz bulunduğunu dile getirmiştir. İkinci eleştiri, topraktaki net getiri sıfır olduğunda, toprak sahiplerinin arazi/arsalarını terk

141 Cathy Hughes, Sarah Sayce, Edward Shepherd ve Pete Wyatt, "Implementing a Land Value Tax: Considerations on Moving from Theory to Practice". Land Use Policy 94. 104494, (2020): 2. (Giriş bölümü, para. 1). Erişim 22 Aralık 2023. https://centaur.reading.ac.uk/88754/1/Implementing%20a%20land%20value%20tax%20%20REVISION%20-%203-12-19%20-%20CENTAUR.pdf

142 George E. Lent, "The Taxation of Land Value", International Monetary Fund Staff Papers 001 (1967): 89. Erişim 22 Aralık 2023. https://www.elibrary.imf.org/view/journals/024/1967/001/article-A004-en.xml

143 İng. *recurrent (annual) tax on land values under a property-tax system based on capital values*

144 Lent, "The Taxation of Land Value", 90.

145 Cohen ve Coughlin, "An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings", 360 *(dipnot 3).*

146 Cohen ve Coughlin da, bunun hükümetin arazi- arsayı toprak sahiplerinden almasına eşdeğer olacağı şeklinde yorumlamıştır. Cohen ve Coughlin, "An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings", 360.

147 Arthur O'Sullivan, *Urban Economics (8.bs.)* (Newyork: McGraw-Hill/Irwin, 2012), 151.

edeceği ve dolayısıyla bu toprakların kullanım kararlarının bürokratlara bırakılacak olmasıdır. Toprak verimli kullanılırsa daha fazla gelir elde eden özel mülk sahibinin aksine, bürokratın toprağın verimli kullanımından elde edeceği hiçbir şey olmadığını ifade eden O'Sullivan; bu nedenle, devletin toprağı en yüksek ve en iyi kullanıma tahsis etme olasılığının daha düşük olduğunu belirtmiştir. Üçüncü eleştiri, toprak rantını (ve uygun vergiyi) ölçmenin zorluğuna ilişkindir. O'Sullivan bu eleştiriyi, çoğu toprakta yapılar veya başka iyileştirmeler *(improvements)* bulunduğu ve ham toprağın ürettiği değeri iyileştirmelerin ürettiği değerden ayırmanın zor olduğu şeklinde açıklamıştır.[148]

O'Sullivan tek vergiye, kısmi arsa vergisi *(partial land tax)* ve iki oranlı vergi *(two-rate tax)* veya bölünmüş emlak vergisi *(split property tax)* olmak üzere iki alternatif bulunduğunu ifade etmektedir. O'Sullivan'ın belirttiği üzere, kısmi arsa vergisinde[149] vergi oranı %100'den azdır ve bu vergi toprak sahiplerine pozitif bir net getiri bırakır ve bu nedenle arazi/arsa piyasası, arazi/arsayı en yüksek teklifi verene tahsis etmede özel çıkarı olanlar tarafından çalıştırılmaya devam eder. -Arsa ve üzerindeki yapılanmaların aynı oranda vergilendirildiği geleneksel emlak vergisinden farklı olarak- arsa üzerindeki vergi oranı %9 iken, yapılar *(improvements)* üzerindeki vergi oranının %1 olabileceği iki oranlı verginin, Avustralya ve Yeni Zelanda'da yaygın olarak, ABD'nin Pennsylvania Eyaleti'nde ise bazı şehirlerde kullanılmakta olduğunu ifade eden O'Sullivan; arsa üzerindeki yapılanmalara daha düşük bir vergi uygulanması ile, iki oranlı verginin konut, bina ve diğer iyileştirmelerdeki yatırımı artıracağını iddia etmektedir.[150] Cohen ve Coughlin de, alınan tek verginin arazi/arsa değeri üzerinden olduğu ekstrem durumun değiştirilmiş hali olarak yorumladıkları iki oranlı verginin,[151] binalar arazi/arsadan daha düşük oranda vergilendirileceği için oldukça küçük arsalarda dahi yapıların geliştirilmesine yönelik artan teşvikin ekonomik kalkınmayı artıracağını ifade etmektedirler. Bununla ilişkili olarak, böyle bir vergi politikasının, bazı şehirlerin yaşadığı ekonomik gerilemeyi tersine çevirebileceği düşünülmektedir. Ayrıca, iki oranlı vergi

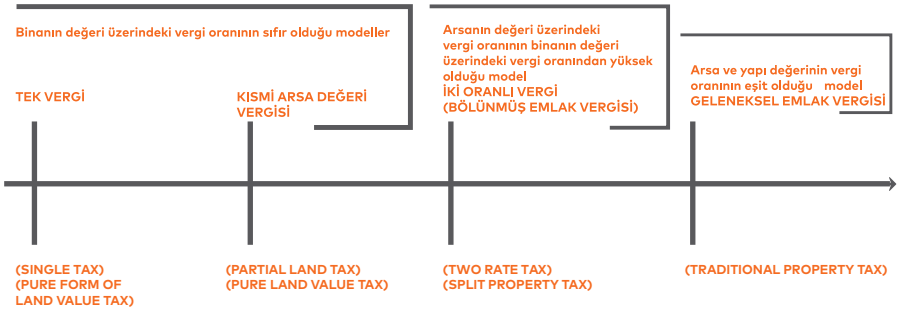
148 O'Sullivan, *Urban Economics,* 151.

149 Dye ve England, O'Sullivan'ın kısmi arsa vergisi olarak tariflediği ve bina, iyileştirme değerlerinin vergiden muaf tutulduğu modeli saf arsa değeri vergisi (*pure land value tax*) olarak tariflemişlerdir. Dye ve England, *Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation,* 6.

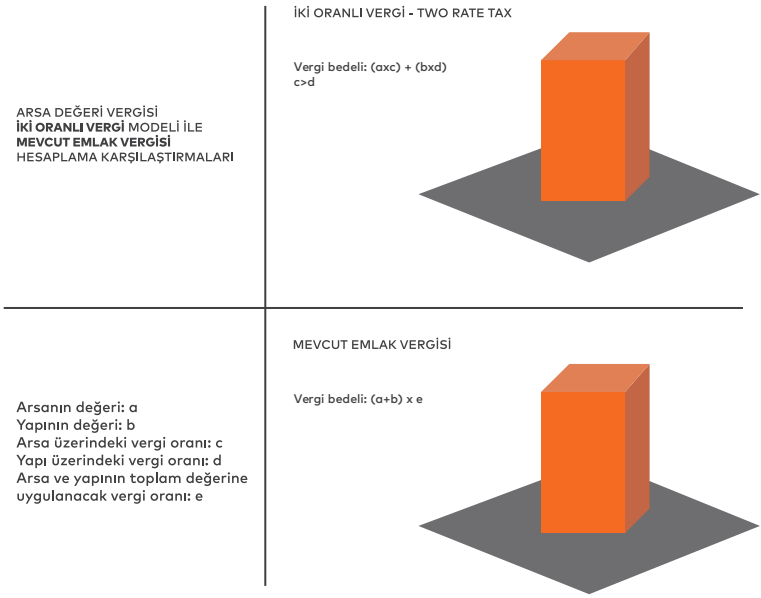
150 O'Sullivan, *Urban Economics,* 151.

151 Cohen ve Coughlin, "An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings", 359.

kullanan arazi/arsa üzerindeki vergi oranının, saf arazi/arsa vergisi durumundaki vergi oranından daha düşük olmasının, arazi/arsa fiyatlarındaki potansiyel büyük değişiklikleri bir miktar hafifleteceği, bu sayede de olumsuz servet etkilerinin boyutunun azaltılacağı ifade edilmektedir. Cohen ve Coughlin'e göre bu durum, iki oranlı sistemi destekleyecek siyasi bir anlaşmaya varılmasına yardımcı olabilecektir.[152]



Arsa değeri vergilendirmesine ilişkin modeller
Literatür tartışmalarından esinlenilerek oluşturulmuştur.



İki oranlı vergi modeli ile geleneksel emlak vergisi hesaplama karşılaştırmaları.

152 Cohen ve Coughlin, "An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings", 359-360.

Arsa değeri vergilendirmesine ilişkin modellerden biri olan iki oranlı vergi mevcut (geleneksel) emlak vergisi modeli ile karşılaştırıldığında, mevcut emlak vergisinde yapı ve arsaya aynı vergi oranı uygulanmakta iken; iki oranlı vergide yapı ve arsa üzerine farklı vergi oranları uygulanmakta olduğu görülmektedir. Bu kitap kapsamındaki, arsa değeri vergisi tartışmaları da ağırlıkla iki oranlı vergi *(two-rate tax veya split property tax)* üzerinden yapılmaktadır.

Türkiye'de Uygulanmakta Olan Emlak Vergisine İlişkin Genel Bilgiler

Ülkemizde 1970 yılında kabul edilen Emlak Vergisi Kanunu[153] binalar, arazi ve arsalara ilişkin vergi düzenlemelerini içermektedir. Bina vergisi oranı binanın fonksiyonuna göre değişiklik göstermekte, konutlarda binde bir, diğer binalarda binde iki olarak uygulanmaktadır. Söz konusu bu oranlar, fonksiyona ek olarak binanın bulunduğu yerin büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alan içerisinde olup olmamasına göre de farklılaşmakta, ilgili alanlar içerisinde %100 artırımlı uygulanmaktadır (Madde 8). Kanun'da arazilerdeki vergi oranının *binde bir,* arsalardaki[154] vergi oranının *binde üç* olduğu, bina vergisine benzer şekilde söz konusu oranların belediye sınırları ve mücavir alanlar içerisinde %100 artırımlı uygulandığı ifade edilmektedir (Madde 18).

EMLAK VERGİSİ ORANLARI	Büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alan içerisindeki alanlar	Büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alan içerisinde olmayan alanlar
BİNA (KONUT)	Binde iki	Binde bir
BİNA (DİĞER)	Binde dört	Binde iki
ARSA	Binde altı	Binde üç
ARAZİ	Binde iki	Binde bir

Emlak Vergisi oranları.
Kaynak: Kanun'da verilen bilgilere göre tablolaştırılmıştır.

153 Emlak Vergisi Kanunu, Kanun No.1319, Resmî Gazete 13576 (11 Ağustos 1970). Erişim 14 Nisan 2019. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.pdf

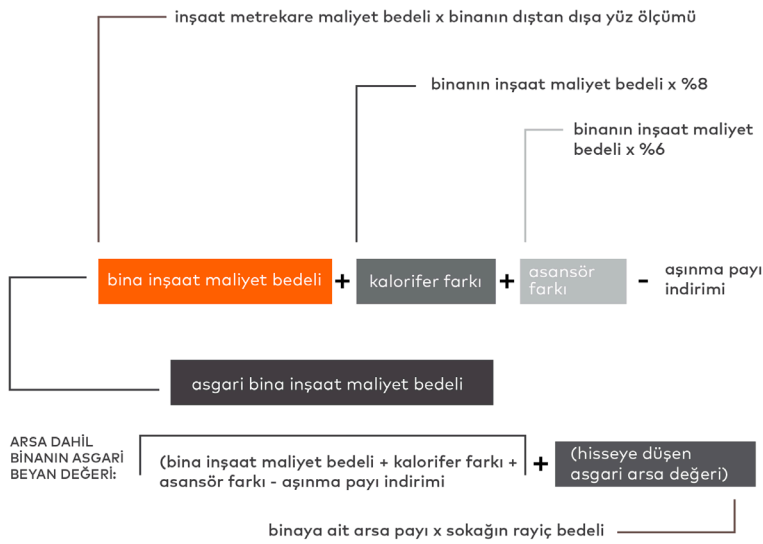
154 Kanunda belediye sınırları içinde belediye tarafından parsellenmiş arazilerin arsa sayılacağı, belediye sınırları içinde veya dışında yer alan parsellenmemiş araziden hangilerinin Emlak Vergisi Kanununa göre arsa olarak değerlendirileceğinin Cumhurbaşkanı kararı ile belirleneceği ifade edilmektedir (Madde 12). Ek bilgi için bkz. Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar, Karar Sayısı 83/6122, Resmî Gazete 17984 (11 Mart 1983). Erişim 6 Haziran 2022. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17984.pdf

Emlak Vergisi Kanunu'nda (1970) vergi değeri 29. maddede aşağıdaki şekilde açıklanmaktadır;

> a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,
>
> b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskan bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan yönetmelik hükümlerinden yararlanılmak suretiyle, hesaplanan bedeldir.

Özetle, herhangi bir binanın emlak vergisi arsa dahil binanın asgari beyan değerinin (rayiç değer) tespit edilmesini takiben ilgili vergilendirme dönemine göre belirlenen güncel vergi değerlerine -bina fonksiyonuna göre değişen- vergi oranları uygulanarak hesaplanır. Asgari beyanın hesabına bakıldığında ilgili hesaplama kapsamında asgari arsa değeri, bina inşaat maliyet bedeli, aşınma payı indirimi, kalorifer ve asansör farkları vb. değişkenlerin dikkate alındığı görülmektedir. Bina vergi değerlerinin takdirine ilişkin detaylı bilgiler Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te[155] yer almaktadır. Aynı tüzükte arsa ve arazi vergi değerlerinin takdirine ilişkin bilgiler de yer almaktadır.

155 Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük, Resmî Gazete 14129 (15 Mart 1972) Erişim 30 Ağustos 2021. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/2.5.73995.pdf



Mevcut emlak vergisi hesaplaması bileşenleri.

Arsa Değeri Vergisinin Ortaya Çıkışındaki Düşünsel Sistem: George'un İlerleme ve Yoksulluk Paradoksuna Çözümü

Henry George, *İlerleme ve Yoksulluk* kitabının ilk bölümünde "Üretken güçler artarken bile neden ücretler asgari geçim düzeyine doğru azalma gösterir?" sorusunu sorar ve mevcut teorinin bu soruyu "ücretlerin işçi sayısı ile emek için mevcut olan sermaye miktarı arasındaki orana göre belirlendiği, nüfusun sermaye artışından daha hızlı bir şekilde arttığı varsayımı ve bu nedenle, ücretlerin her zaman çalışanların tolere edeceği en düşük seviyeye doğru hareket ettiği" savlarıyla hatalı bir şekilde açıklamaya çalıştığına değinir.[156] George; artan nüfusun sadece ücret sınırlamaları ile kontrol altında tutulabildiğini, bu nedenle sermaye sonsuza doğru artsa bile, ücretlerde iyileşme olmayacağını ifade etmiştir.[157]

156 George, *Progress and Poverty*, 8.

157 George, *Progress and Poverty,* 8-9.

George mevcut politik ekonominin neredeyse tüm önemli teorilerinin, emeğin herhangi bir ürün üretilmeden önce mevcut sermayeden ödendiğine dair hatalı varsayıma dayanmakta olduğunu ifade etmekte, kendisinin bunun aksine, ücretlerin doğrudan emeğin ürününden alındığını savunduğunu belirtmektedir.[158] George'a göre üretim, ücretlerin kaynağıdır ve ücretler sermayenin ilerlemesinden *(advance of capital)* değil emeğin meyvelerinden gelir.[159]

George'un belirttiği üzere, eğer ücretler sermayeden değil emekten geliyor ise mevcut teoriler geçersizdir. George'a göre yoksulluk, sermayenin artırılması veya işçi sayısının kısıtlanmasıyla azaltılamaz. Eğer her işçi kendi ücretini yaratırsa, daha fazla işçi tarafından ücretlerin azaltılamayacağını belirten George; aksine, daha fazla üretici olduğunda emeğin verimliliğinin açıkça artacağını dile getirmiştir. George'un ifadesiyle, diğer şartlar eşit olduğunda, emek arzı arttığında ücretlerin de artması gerekir; ancak gerekli koşul, "eşit şeyler *(things being equal)*"dir. Bu tespitler George'u başka bir soru daha sormaya yöneltir: Doğanın üretken güçleri, büyüyen bir nüfusun taleplerinin artmasıyla azalıyor mu?[160]

George, analizlerine göre temelden yoksun olduğunu düşündüğü ücret teorisinin kabul görmesinin Malthus'un nüfus teorisiyle ilişkili olabileceğini düşünmektedir.[161] George'a göre, bir araya getirilen iki doktrin (ücret ve nüfus teorileri), mevcut ekonomik düşünceyle verilen yoksulluk sorununun cevabını çerçevelendirir. George, her iki teorinin de Ricardo'nun rant teorisindeki belirli bir noktadan sonra, toprağa sermaye ve emek uygulamanın azalan bir getiri sağladığı şeklindeki ilkesinden ek destek aldığını belirtmektedir. Bu fikirlerin birlikte, oldukça organize ve gelişmiş bir toplum olgusu için muhtemel bir açıklama sağladığını ifade eden George, bunun sorgulamayı engellediğini düşünmektedir.[162]

Malthus teorisinin özünü, nüfusun gıda arzından daha hızlı artma eğiliminde olması şeklinde tanımlayan George, Malthus'un, nüfusun sürekli artmaya eğilimli olduğunu iddia ettiğini belirtmektedir. George, kısıtlanmadığı sürece, nüfusun sonuçta - esnek- geçim sınırlarına baskı yapacağını ifade etmektedir.[163]

158 George, *Progress and Poverty,* 12.
159 George, *Progress and Poverty,* 31.
160 George, *Progress and Poverty,* 50.
161 George, *Progress and Poverty,* 51.
162 George, *Progress and Poverty,* 51.
163 George, *Progress and Poverty,* 53.

Ricardo'nun, artan nüfus, ekimi gittikçe daha az üretken araziye genişlettikçe rantın arttığını göstermesi ile söz konusu teorilerin desteklendiğini düşünen George; ücret ve rant doktrinlerini ilgili bağlamda Malthus'un nüfus teorisinin genel prensibinin özel örnekleri olarak nitelemektedir. George'un ifadesiyle, artan nüfusla ücretlerin düşmesi ve rantların yükselmesi nüfusun geçime karşı baskısına işaret etmektedir.[164]

George, yoksulluğun sebebinin sermaye eksikliği veya doğanın sınırlaması olmadığını belirterek, ilgili sebebin zenginliğin üretimini yöneten yasalarda bulunmadığını, bu yüzden zenginliğin dağıtımını yöneten yasaların incelenmesi gerektiğini dile getirmekte;[165] yoksulluğun sebebini arayışında zenginliğin paylaşımını irdelerken rant ile ilgili çeşitli sonuçlara varmaktadır. Bu sonuçlar, zenginliğin, rant, ücretler ve faiz arasında paylaşıldığı ve bu yüzden, rant yasasının, zorunlu olarak ücret ve faiz yasasının birlikte ele alınması gerekliliği yönündedir. George bu çözümlemeyi matemetiksel olarak da ifade etmiştir;[166]

"Üretim=Rant+Ücretler+Faiz[167]

Üretim-Rant=Ücretler+Faiz"

Yukarıdaki denklemlerden anlaşılabileceği üzere, George'un çözümlemesine göre, ücretler ve faiz, işgücü ve kapitalin üretimine bağlı değil, rant alındıktan sonra geriye kalana bağlıdır.[168] George'un belirttiği üzere, iş gücü ve kapital gerçekte ne kadar üretebileceklerinin önemi olmaksızın sadece rantı olmayan kullanılabilir toprakta (kullanımda olan en az üretken toprakta) alabileceklerini/elde edebildiklerini alırlar. Toprak sahiplerinin her şeyi aldığını ifade eden George; dolayısıyla,

164 George, *Progress and Poverty,* 54.

165 George, *Progress and Poverty,* 83.

166 George, *Progress and Poverty,* 93.

167 Bu bölüşümde faiz olarak nitelendirilen artı değer kategorisine girişimcinin üretimden aldığı payın yani kârın da dahil edildiği düşünülmektedir. Nitekim George eserinde ekonomik anlamda tanımlarken rantın, yalnızca toprağın kullanımı için ödenen şey anlamına geldiğini, insan emeğinin veya çabasının herhangi bir ürününün kullanımı için ödemelerin bundan hariç tutulması gerektiğini, binalar veya diğer iyileştirmeler için ödenen her şeyin sermaye kullanımı için tazminat olduğunu ve bunun faiz olarak adlandırıldığını ifade etmektedir. Bkz. George, *Progress and Poverty,* 89. Günümüzde kullanılan denklem; Üretim=Rant+Ücretler+Faiz+Kâr şeklindedir.

168 George, *Progress and Poverty,* 93.

üretken güç ne kadar artarsa artsın, ranttaki artış bununla uyum içinde oldukça ücret ve faizin payının yükselemeyeceğini dile getirmektedir. Bununla ilişkili olarak George artan rantın, üretimin daha yüksek verimliliğine rağmen ücret ve faizlerin artmamasını açıkladığını düşünmektedir.[169] George'a göre, her toplumda üretilen zenginlik, -emeğin ve sermayenin rant olmaksızın mevcut doğal fırsatlardan elde edebileceği getiri olarak tariflediği- rant çizgisi (rent line) ile iki kısma ayrılır ve ücretler ve faizler bu çizginin altından ödenirken, bu çizginin üzerindeki her şey ranta gider.[170] George'a göre, ücretler ve faiz ancak toprak değerleri üretkenlik kadar hızlı artmadığında artabilir. [171]

George, temel bir yasa olarak gördüğü insanların arzularını en az çabayla tatmin etmeye çalışma halini üretim faktörleriyle ilişkili düşündüğünde buna en uygun olanın toprak sahipleri ve elde ettikleri rant geliri olduğu sonucuna varır.[172]

George'a göre rant yasasını anlamak, rekabetin, emek ve sermayeye geri dönüşün, kullanımdaki en verimsiz topraklarda üretilebilecek olandan daha büyük olmasını engellediği yönündeki gerçeğin farkına varılmasına bağlıdır.[173] Bir kez bunu gördükten sonra, toprak sahibinin rant olarak neyi talep edebileceğini gördüğümüzü belirten George, kullanımdaki en az/düşük verimli toprak üzerinde eşit miktarda emek ve sermayenin üretebileceğini aşan her şeyin rant olarak talep edilebileceğini düşünmektedir.[174]

---

169 George, *Progress and Poverty*, s. 93.
George'un kapitalistin kârının bir bölümünü toprak sahibine kira olarak vermesi dolayısıyla [rant] ve [ücretler+faiz] arasındaki ters orantıya işaret ettiği bu önermesi doğru olmakla birlikte kapitalistin aynı zamanda toprak sahibi olabileceği varsayımının dönemin koşulları itibarıyla ihmal edildiği görülmektedir. George eserinde "kapitalistlerin genellikle toprak kiraladıkları (*rent land*) ve emek kiraladıkları (*hire labor*) bir toplumda yaşıyoruz" şeklinde bir ifadeye yer vermiştir. Bkz. George, *Progress and Poverty,* 87. Bir başka kaynakta Henry George'un geniş toprakların safi spekülatörler tarafından tutulduğu bir zamanda yazdığına değinilmektedir. Dye ve England, *Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation,*10.

170 George, *Progress and Poverty,* 93.

171 George, *Progress and Poverty,* 94.
George, Üretim-Rant=Ücretler+Faiz denkleminde kurguladığı üzere, üretim artışının rant artışından fazla olduğu durumda ücret ve faizlerin artabileceğinden bahsetmektedir.

172 George, *Progress and Poverty,* 120.

173 George, *Progress and Poverty,* 120.

174 George, *Progress and Poverty,* 120-121.

Henry George, irdelemeleri sonrasında, bölüşüm yasalarının birbirleriyle açıkça ilişkili olduğunu ifade eder ve rant, ücretler ve faiz ile ilişkili mevcut açıklamaları ve bunlara ilişkin doğru bulduğu açıklamaları aşağıdaki şekilde ortaya koyar:[175]

DAĞITIM YASALARININ KORELASYONU	
MEVCUT DEĞERLENDİRMELER	**DOĞRU DEĞERLENDİRMELER**
RANT üretim marjına bağlıdır, üretim marjı düştükçe artar ve yükseldikçe azalır.	RANT üretim marjına bağlıdır, üretim marjı düştükçe artar ve yükseldikçe azalır.
ÜCRETLER işçi sayısı ile istihdamlarına ayrılan sermaye miktarı arasındaki orana bağlıdır.	ÜCRETLER üretim marjına bağlıdır, üretim marjı düştükçe azalır ve yükseldikçe artar.
FAİZ sermaye için arz ve talep dengesine bağlıdır.	FAİZ üretim marjına bağlıdır, üretim marjı düştükçe azalır ve yükseldikçe artar.

George'un dağıtım yasalarına ilişkin değerlendirmeleri.
Kaynak: George, *Progress and Poverty*, 121'deki bilgilerden faydalanılarak oluşturulmuştur.

Bu tartışma neticesinde gelişmeye neden yoksulluğun eşlik ettiği şu şekilde açıklanır:

George'a göre, artan üretken güçlere rağmen, yükselen rant sebebiyle ücretlerin artmamasından daha açık bir şey olamaz. Üretimde toprak, iş gücü ve kapital olmak üzere üç faktörün birleştiğini belirten George, üretimin çıktısının ise arsa sahibi, işçiler ve sermaye sahibi arasında paylaşıldığını dile getirdikten sonra; eğer iş gücü ve sermaye sahibi üretim arttıkça çıktıdan daha fazla pay alamıyorsa, kazancı arsa sahibinin aldığı şeklinde bir çıkarım yapılabileceğini belirtmektedir.[176]

George'un belirttiği üzere, ücretler ve faiz toplam üretimle değil rant çıkarıldıktan sonraki net üretimle belirlenir; bu bağlamda ücretler ve faiz iş gücünün üretkenliği

175 George, *Progress and Poverty,* 121.

176 George, *Progress and Poverty*, 124.
Bu önermede de kapitalistin aynı zamanda toprak sahibi olabileceği varsayımının ihmal edildiği görülmektedir.

ile değil, toprağın değeri ile ayarlanır. George bu tespitini, *toprak değerinin görece düşük olduğu yerlerde, ücretler ve faizin görece yüksek; toprak değerinin görece yüksek olduğu yerlerde ise ücretler ve faizin görece düşük olduğu şeklinde* örneklendirmiştir.[177] George'un anlatımıyla, kısaca, toprağın değeri tamamen mülkiyetin emek tarafından yaratılan zenginliğe el koymak için verdiği güce[178] bağlıdır. Arsa değerlerinin her zaman iş gücü zararına/pahasına arttığını öne süren George, daha büyük üretken gücün ücretleri artırmamasının sebebinin arsanın değerini artırması olduğunu, rantın bütün kazancı tükettiğini dile getirmekte ve bunu gelişmeye yoksulluğun eşlik etmesinin sebebi olarak görmektedir.[179]

George bu tespitiyle, maddi ilerlemenin *(material progress)* artan üretimini emek gücü yerine rantın aldığını, emek gücü ve kapitalin zıt çıkarları olduğu popüler kanının aksine gerçekte mücadelenin bir tarafta emek gücü ve kapital diğer tarafta toprak sahipliği şeklinde olduğunu belirtmektedir. [180]

George'un rantın yükselmesine bağlı olarak ücretlerin düşük kaldığı savını takiben sorduğu soru rantın yükselmesine neyin yol açtığıdır.[181] Bu bağlamda ilk olarak nüfus artışı ve zenginliğin dağılımı konusunu irdeleyen George, nüfus arttıkça, *-işçi başına ortalama zenginliğin üretiminde azalma olmadan-* doğal olarak daha az üretken toprağın kullanılabileceğini belirtmektedir.[182] Bir yerleşim şehirleştikçe nüfusun toprağa sağlayacağı faydanın artacağını -ve toprak sahiplerine gittikçe daha fazla zenginlik sağlayacağını- belirten George, kentleşen toprağın emeğin uygulanması/verimliliği için çok büyük avantajlar (üretimin en yeni makinalar kullanılarak büyük bir ölçekte gerçekleştirileceği, işbölümlerinin son derece ayrıntılı olacağı ve verimliliği çarpıcı biçimde arttıracağı vb. yollarla) sunduğunu düşünmektedir. Bir başka örnek olarak, bir kişinin birkaç dönümde çiftçilik yapması

177 George, *Progress and Poverty,* 124.

178 George'un burada güç olarak ifade ettiği kavramın özel mülkiyetin sağladığı tekel gücü olduğu düşünülmektedir.

179 George, *Progress and Poverty,* 125.

180 George, *Progress and Poverty,* 126.
Daha önce de belirtildiği gibi, bu hususta George'un yaklaşımı günümüzde spekülatif arazi/arsa yatırımları gerçekleştirenlerin önemli bir kısmının aynı zamanda sermaye sahipleri olması sebebiyle tartışmaya açıktır.

181 George, *Progress and Poverty,* 126.

182 George, *Progress and Poverty,* 129.

yerine binlerce insanın zeminleri üst üste yığılmış binalarda çalıştığını ifade eden George, nüfusun yoğunluğunun toprağa üretken güç verdiğini vurgulamakta; eklenen üretkenlik ve kullanımdaki en az verimli toprak arasındaki farkı ölçen rantın buna bağlı olarak arttığını ifade etmektedir. George, söz konusu topraklarda iskân edenlerin -*veya toprakta hakkı olan her kim ise*- bu şekilde herhangi bir şey yapmadan nüfus artışı sayesinde zengin olduklarını belirtmektedir.[183] Rantın yükselmesine yol açan verimlilikteki büyük farkın ikinci derece toprağın bir diğer deyişle daha az değerli toprağın *(inferior land)* kullanımından kaynaklı olmadığı, tersine daha çok nüfusun halihazırda kullanımda olan toprağa verdiği artan üretkenliğin sonucu olduğunu belirten George; dünyadaki en değerli -en yüksek ranta sahip- toprakların doğal verimliliği en yüksek olanlar değil nüfus yoğunluğu ile daha fazla yararlılık gösteren/kullanışlılık verilen topraklar olduğunu belirtmektedir.[184]

George'un rantın yükselmesi ile ilişkili irdelediği bir diğer mesele teknoloji ve zenginliğin dağılımıdır. Zenginliği üretmek için iş gücü ve toprak olmak üzere iki şeyin gerekli olduğunu belirten George, bu yüzden emek gücünden tasarruf sağlayan gelişmelerin toprağa talebi genişleteceğini söylemektedir.[185] "Herhangi bir zenginlik biçimine sahip olma ya da üretiminin, onunla değiştirilebilecek herhangi bir zenginlik biçimine sahip olma ya da üretme" olduğunu ifade eden George, bütün iyileştirmelerin -*yalnızca toprağa uygulanan iyileştirmeler değil herhangi bir yolla işgücünden tasarruf sağlayan bütün iyileştirmeler*- rantı artırma eğilimi olduğunu[186] bu bağlamda açıklamaktadır.[187]

George'un belirttiği üzere nüfus büyüdükçe ve teknoloji ilerledikçe, toprak değerleri artmakta, bu istikrarlı artış ise -gelecekteki artış beklentileri ile ilişkili olarak- spekülasyona yol açmaktadır. Ranttaki artış sebebiyle emek ve sermaye normal ge-

183 George, *Progress and Poverty,* 135.

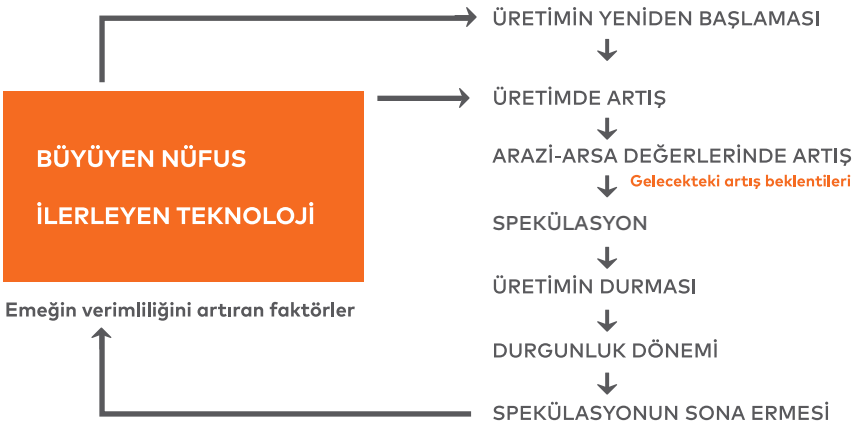
184 George, *Progress and Poverty,* 136.

185 George, *Progress and Poverty,* 137.

186 İş gücünden tasarruf sağlayan her buluşun rantı artırma eğilimi olduğunu ifade eden George, daha büyük bir zenginlik üretimi olacağını ancak toprak sahiplerinin bütün faydayı alacağını dile getirmektedir. Netleştirmeye çalıştığı şeyin, nüfusta artış olmadan, buluşlardaki ilerlemenin sabit olarak üretimden daha fazla payı toprak sahiplerine verme eğiliminde olduğunu ifade eden George, bu yüzden gittikçe daha küçük payın iş gücü ve kapitale gittiğini vurgulamaktadır. George, *Progress and Poverty*, 139-140.

187 George, *Progress and Poverty*, 138.

tirilerini alamaz olduğunda üretim de durma noktasına gelmektedir.[188] Durgunluk döneminin, "rantlardaki spekülatif artışın kaybolacağı; emeğin artan verimliliğinin (nüfus artışı ve/veya gelişmiş teknoloji nedeniyle) spekülatif rant değerlerinin üstesinden gelerek normal rant değerlerine izin vereceği; emek ve sermayenin daha küçük kazançlar için çalışmaya istekli oldukları" zamana dek devam edeceğini belirten George; bu üç durumun yeni bir denge üretmek için iş birliği yapmasının muhtemel olduğunu ifade etmektedir. George'a göre üretim yeniden başladığında rantlar da yükselmeye başlar ve spekülasyon yeniden başlar ve üretim kontrol edilir, yavaşlar ve bu döngü kendini tekrarlar.[189]



Spekülasyon döngüsü
Kaynak: George, *Progress and Poverty*, 145-146'daki bilgilerden faydalanılarak oluşturulmuştur.

George'a göre sorun, üretim ve tüketimin birbirini karşılayamaması ve tatmin edememesidir. George, bu durumun spekülasyondan kaynaklandığını ancak emeğin ürünündeki spekülasyonların sadece arz ve talebi dengeleme eğiliminde olduğunu belirtmektedir.[190] George'a göre problem bu sebeple, işgücünün ürünü olmayan şeylerdeki spekülasyondur ve yinelenen durgunlukların sebebi de topraktaki spekülasyondur.[191]

188 George, *Progress and Poverty*, 145.
189 George, *Progress and Poverty*, 146.
190 George, *Progress and Poverty*, 147-148.
191 George, *Progress and Poverty*, 148.

George, zenginliği yaratan emekten söz ettiğimizde aslında mecazi konuştuğumuzu, insanların hiçbir şey yaratmadıklarını düşünmektedir. Bütün insan ırkının sonsuza dek çalışsa, en ufak toz parçasını dahi yaratamayacağını belirten George, zenginliğin üretiminde, işgücünün yalnızca doğal güçleri kullanarak önceden var olan maddeyi arzulanan biçime çevirdiğini, dolayısıyla, emeğin zenginlik üretmek için bu maddeye ve bu güçlere erişimi olması gerektiğini, diğer bir deyişle emeğin toprağa erişimi olması gerektiğini ifade etmektedir. Toprağın bütün zenginliğin kaynağı olduğunu belirten George, toprağı işgücünün form verdiği bir madde olarak niteler.[192]

George, üretken güçlerdeki artışa rağmen neden ücretlerin sürekli minimuma eğilimi olduğunu, üretici güçlerin arttıkça, rantın -*devamlı olarak ücretleri düşürmeye zorlayarak*- daha da fazla artma eğiliminde olması ile açıklamaktadır. Toprağın işgücü için gerekli olduğunu ve özel mülkiyete indirgendiğinde, işgücünün artan üretkenliğinin yalnızca rantı artıracağını ifade eden George; bu durumu, gelişmenin bütün avantajlarının toprak sahiplerine gitmesi[193] ve ücretlerin artmaması/artamamasının sebebi olarak değerlendirmektedir.[194]

Aynı koşulların yönetim biçiminden, endüstrilerden, tarifelerden veya para biriminden bağımsız olarak farklı ülkelerde mevcut olduğunu belirten George, zenginliğin ortasında yoksulluğun bulunduğu her yerde, toprağın tekelleştirildiğinin görüleceğini belirtmektedir. Toprağın bütün insanların ortak mülkü yerine bireylerin özel mülkü olarak değerlendirildiğini belirten George; işgücünün toprağı kullanmasına müsaade edilmeden önce işgücünün kazancından büyük miktarların gasp edildiğine dikkati çekmektedir.[195]

George eserindeki bütün uzun araştırmanın bizleri şu gerçeğe yaklaştırdığını ifade eder:

Zenginliğin üretiminde iş gücünün emek harcaması için toprak gereklidir. Dolayısıyla, toprağı kontrol etmek işgücünün (sadece emeğin varlığını sürdürmesini sağlayacak kadarı dışında) bütün ürünlerine hakim olmak anlamına gelir.[196]

192 George, *Progress and Poverty*, 150.

193 George'un sermayenin rolüne yeterince değinmemiş olması bir eksiklik olarak nitelenebilir.

194 George, *Progress and Poverty*, 155.

195 George, *Progress and Poverty*, 158-159.

196 George, *Progress and Poverty*, 162.

Tümdengelimlerin ve tümevarımların bizleri aynı doğruya getirdiğini belirten George, eşitsiz toprak sahipliğinin zenginliğin eşitsiz dağılımına neden olduğunu belirtmektedir. George'a göre, yoksulluk zenginlik arttıkça derinleşir, ücretler üretkenlik büyüdükçe düşer ve bunların gerekçesi, bütün zenginliğin kaynağı ve tüm emek alanı olan toprağın tekelleştirilmesidir. Eşitsiz toprak sahipliğinin toprakta özel/bireysel mülkiyetin tanınmasıyla ayrılamaz şeyler olduğunu belirten George, zenginliğin adil olmayan dağılımının tek çaresini "topraklar ortak mülk hâline getirilmelidir" şeklinde tarifler.[197]

George, rantın gerçekten ne olduğunu düşünmemizi ister ve rantın bütün toplum tarafından yaratılan bir değeri temsil ettiğini dile getirirken rantın topraktan kendiliğinden olarak ve toprak sahiplerinin yaptığı bir şey sonucunda ortaya çıkmadığını belirtir.[198] Rantın bütün toplum tarafından yaratıldığı ve bu yüzden zorunlu olarak bütün topluma ait olduğunu belirten George;[199] toprağı ortak mülkiyet olarak değerlendirmenin hiçbir şekilde onun uygun kullanımına müdahale etmeyeceğini, gerekli olanın özel mülkiyet değil, iyileştirmelerin *(improvements)* güvenliği olduğunu düşünmektedir.[200] George'a göre gerekli olan, herhangi birine "bu toprak senin" yerine "emek gücünün veya kapitalin bu toprakta ürettiği her şey senindir" diyebilmektir. George'un ifadesiyle, insanlar sadece biçmek için ekerler, evde yaşamak için inşa ederler ve bunlar emeğin doğal getirileri olup; toprağa sahip olmanın bununla bir ilgisi yoktur.[201]

Araştırmasına toprakta eşit hakların sağlanmasının yollarını değerlendirerek devam eden George, ilk olarak bütün toprakların kamu mülkü hâline getirilmesi ve kiralanmasına ilişkin açıklamalarda bulunmuş;[202] resmî olarak tüm topraklara el koyma halinde gereksiz bir şokun söz konusu olacağını ve bunun devlet yönetiminin gereksiz yere genişletilmesini gerektireceğini ifade etmiştir.[203] George, toprağın değil sadece rantın kamulaştırılması gerekliliğini vurgulamıştır. Rantı kamu kulla-

197 George, *Progress and Poverty*, 180.
198 George, *Progress and Poverty*, 201.
199 George, *Progress and Poverty*, 201.
200 George, *Progress and Poverty*, 220.
201 George, *Progress and Poverty*, 220.
202 George, *Progress and Poverty*, 223.
203 George, *Progress and Poverty*, 223.

nımı için almanın devletin toprakları kiralamasını gerektirmediğini düşünen George, kiralamanın kayırmacılık, gizli anlaşma, yolsuzluk gibi riskleri barındırdığını düşünmektedir. Devletin zaten rantın bir bölümünü vergilerle aldığını belirten George, vergi yasasında yapılacak değişikliklerle rantın tamamına yakınının alınabileceğine işaret eder ve devletin mevcut mekanizmasının kullanılarak, herhangi bir şok yaşatmaksızın, topraktaki ortak hakkın *(common right to land)* savunulabileceğini belirtir. Bu yüzden George, vergilendirme yoluyla toprak rantını kamu kullanımına tahsis etmeyi önermektedir.[204]

George'a göre,[205] rant devlet tarafından vergiler aracılığıyla alınırsa, toprak (sahibi kim olursa olsun) ortak mülk hâline gelecektir ve toplumun her üyesi onun sahipliğinin avantajlarına katılacaktır.[206]

Arsa Değeri Vergilendirmesi Planlama Aracı Olabilir mi?

Arsa değeri vergilendirmesinin farklı boyutlarıyla şehirciliğe etkilerinin ele alındığı bu bölüm üç temel soru yönlendiriciliğinde üç alt başlıkta incelenmiştir.

- Arsa değeri vergilendirmesi uygulandığında kentsel toprağın ekonomik (daha yoğun, daha verimli, daha yüksek katma değer üretecek şekilde) ve beraberinde sürdürülebilir kullanımını teşvik eder mi? *Kentsel Büyüme ve Dönüşüm Dinamikleri*

204 George, *Progress and Poverty*, 224.

205 George, *Progress and Poverty*, 224.

206 George'un bakış açısının problematik veya günümüzde geçerli olmayan yönleri de bulunmaktadır. Örneğin George, üretimdeki artışı iş gücü yerine toprak sahibinin aldığını, işçi ve kapitalin zıt çıkarları olduğu popüler kanının aksine gerçekte mücadelenin bir tarafta işgücü ve kapital diğer tarafta arsa sahipliği şeklinde olduğunu belirtmektedir. George'un yaklaşımında, kapitalistin aynı zamanda toprak sahibi olabileceğinin (yalnızca rantiyer olan üretimle hiç ilgilenmeyen kesimleri de hedef almış olsa bile) ihmal edildiği görülmektedir. Bir diğer eleştirel yaklaşım kamulaştırma yerine vergilendirme önerisinin toplumsal ikna ekseninde düşünülebileceğidir. Çavuşoğlu'nun dediği gibi "Ancak, Kapitalist toplumlarda mülksüzlüğün ve mülkiyete bağlı eşitsizliğin aşırı boyutlara ulaşması çeşitli toplumsal huzursuzluklara neden olmaktadır. Bu huzursuzluklar karşısında mülkiyet hakkının sınırlandırılması, vergilendirilmesi ya da mülkiyetin ya da başka özgürlüklerin yeniden dağıtılması yoluyla toplumsal iknanın yeniden üretilmesi ve hegemonyanın yeninde [yeniden] kurulması gündeme gelmektedir". Skaburkis'e göre de toprak rantının vergilendirilmesi şimdi sadece ikinci en iyi seçenek olup en iyisi şehirleri ve bölgeleri tüm rantları ortadan kaldıracak şekilde yeniden yapılandırmaktır. George, *Progress and Poverty*, 126; Çavuşoğlu, "Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi", 184-185; Skaburskis, "The consequence of taxing land value", 4.

- Arsa değeri vergilendirmesi uygulandığında uygun fiyatlı konut arzını destekler mi? *Arazi-Arsa Arzı, Değerleri ve Uygun Fiyatlı Konut Erişilebilirliği*

- Arsa değeri vergilendirmesi uygulandığında vergi gelirlerini nasıl etkiler, arsa değeri vergilendirmesinin kentin büyümesini fonlamadaki rolü nasıl olabilir? *Kent Gelişimi ve Kamu Hizmetleri Finansmanı*

Arsa değeri vergisinin olası etkilerine ilişkin tartışmalar her ne kadar farklı başlıklar altında ayrıştırılarak irdelenmiş olsa da, belirlenen başlıkların kesişen alanları olduğunu belirtmek gerekmektedir.

Kentsel Büyüme ve Dönüşüm Dinamikleri

Arsa değeri vergilendirmesinin kentin büyümesi ve gelişmesine ilişkin etkileri ağırlıkla sürdürülebilir kentsel gelişme *(sustainable urban development)*, yeni şehircilik akımı *(new urbanism)*, akıllı büyüme politikaları *(smart growth policies/ development)* gibi yaklaşımlar üzerinden tartışılmaktadır. Bu kapsamda yürütülen tartışmalar, şehirlerin makroformlarındaki genişlemeler, kentsel yayılma *(urban sprawl)*, dolgu yapılanma *(infill development)*, toplu taşıma odaklı gelişme *(transit-oriented development)*, kentsel yenileme *(urban renewal)*, kentsel çürüme *(urban blight)* gibi kavramlar üzerinden şekillenmektedir.

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü'nün (OECD) Raporuna göre, kentsel yayılma, çeşitli şekillerde ortaya çıkabilen düşük nüfus yoğunluğu ile karakterize edilen bir kentsel gelişme modeli olarak tanımlanmaktadır. Aynı raporda, ortalama nüfus yoğunluğunun nispeten yüksek olduğu kentsel alanlarda bile (bu alanlar yoğunluğun çok düşük olduğu büyük miktarda toprak içerdiği takdirde) kentsel yayılmanın mevcut olabileceği ve kentsel yayılmanın aynı zamanda, (nüfusun önemli bir bölümünün çok sayıda birbiriyle bağlantısız kentsel toprak parçasında yaşadığı şehirler gibi) süreksiz, dağınık ve merkezî olmayan gelişmede de kendini gösterebileceği ifade edilmektedir.[207]

207 OECD. *Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities* (OECD Publishing, Paris, 2018), 11. https://doi.org/10.1787/9789264189881-en

Dolgu geliştirme ise, halihazırda büyük ölçüde gelişmiş olan mevcut kentsel alanlarda boş veya az kullanılan parsellerin geliştirilmesi süreci şeklinde tanımlanmaktadır.[208] Dolgu yapılanma, yatay veya dikey olarak sınıflanmaktadır. Adhvaryu ve Rathod, yatay dolgunun kısmen boş arsa üzerine inşa etmek ve tamamen boş arsalar üzerine inşa etmek olmak üzere iki olasılığı olduğunu ifade etmekte; dikey dolgu durumunu ise, izin verilen taban alanının tamamen tüketildiği, ancak binanın hâlâ izin verilen inşaat alanı sınırının altında olduğu şeklinde açıklamakta ve bu nedenle, daha yüksek bina inşa ederek daha fazla inşaat alanı *(floorspace)* eklenebileceğini belirtmektedirler.[209]

OECD'nin ilgili raporunda ifade edildiği üzere, kentsel yayılmanın ana itici güçleri olarak tanımlanan faktörler arasında, nüfus artışı, hanehalkı gelirlerindeki artış, düşük yoğunluklu gelişmeyi tercih eden bireysel öncelikler, bu tercihleri kademeli olarak arttıran karmaşık tarihsel süreçler, gelişme sürekliliği ve yapısal yoğunluk üzerindeki fiziksel kısıtlar, otomobil kullanımındaki artış ve işe gidip gelme maliyetlerinin genel düşüşüne katkıda bulunan çeşitli diğer etkenler bulunmaktadır.[210] Politika ile ilişkili faktörler ise, araç/otomobil fiyatlarındaki düşme trendinin sürekliliği, karayolu kapasitesinde büyük ve dengesiz yatırımlar ve azami bina yükseklik kısıtlamaları gibi bir dizi arazi kullanım düzenlemelerini içermektedir.[211] Arazi-arsa kullanımını düzenleyici mekanizmaların işlevlerini anlamanın, kentsel yayılmanın sebeplerini anlamanın anahtarı olduğu söylenen raporda, yapı yükseklik düzenlemeleri, kentsel büyüme kontrolü *(urban containment)* politikaları ile emlak ve arazi/arsaların vergilendirilmesi olmak üzere yayılmanın boyutlarını doğrudan olarak etkilediği ifade edilen üç politika müdahale türünün etkileri araştırılmaktadır.[212]

208 Municipal Research and Services Center of Washington. "Infill Development.", 2022. Erişim 15 Şubat 2022. https://mrsc.org/home/explore-topics/planning/development-types-and-land-uses/infill-development-completing-the-community-fabric.aspx

209 Bhargav Adhvaryu ve Vinod Rathod, "Estimating Housing Infill Potential: Developing a Case for Floorspace Pooling in Ahmedabad, India." Planning Practice & Research 34/3 (2019): 309. https://doi.org/10.1080/02697459.2019.1590772

210 OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 114-15.

211 OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 115.

212 OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 118.

Bu kapsamda raporda, bu kitabın konusunu oluşturan iki oranlı emlak vergilerinin[213] kullanımıyla ilgili tartışmalara da yer verilmiştir. Raporda ifade edildiği üzere, kent merkezlerinde arsa değerleri üzerindeki daha yüksek vergi oranları, buradaki arsaları gelişmemiş (veya az gelişmiş) tutmaktan vazgeçirir ve böylece kırsal-kentsel çeperde gelişme üzerindeki baskıları azaltır. Bu gibi daha yüksek oranların, aynı zamanda işlevini yitirmiş kentsel alanların *(urban brownfields) -örneğin kullanılmayan veya yeterli oranda kullanılmayan ticari, endüstriyel alanların veya konut alanlarının-* yeniden geliştirilmesini teşvik edeceği ifade edilmektedir. Raporda, binaların ve diğer iyileştirmelerin değeri üzerindeki görece düşük vergi oranlarının mal sahiplerini *–mülklerinin değerlerini artırmak için-* daha yoğun bir şekilde inşa etmeye veya mülklerini yenilemeye teşvik edeceği, bunun, şehir merkezlerinde emlak vergilendirmesi tabanını artıracağı ve yerel finans üzerindeki baskıyı azaltacağına değinilmiştir.[214] Çalışma, iki oranlı vergilerin uygulandığı yerin kentsel yayılmanın kontrolündeki kilit rolünü vurgulamaktadır.[215] Bu durum, gelişmiş kentsel topraklarda (nispeten) yüksek bir verginin ve şehir çeperindeki binalar için (nispeten) düşük bir verginin kombinasyonunun, daha yüksek binaların inşaasını teşvik edebileceği ve kentsel ayak izinin genişlemesini yavaşlatmada etkili olabileceği şeklinde örneklenmiştir. Böyle bir iki oranlı verginin, çeperdeki yerel yoğunluğu artırabileceği, bu şekilde düşük yoğunluklu bölgelerde yaşayan nüfusun payını ve gelişmiş kentsel toprakların düşük yoğunluklu seviyeleri barındıran bölümünü azaltabileceği öngörülmektedir.[216] Burada, arsa değeri vergilendirmesinin

213 Raporda geleneksel emlak vergisinin kentsel yayılmaya etkileri ise aşağıdaki şekilde açıklanmıştır; Emlak vergilerinin kentsel yayılmayı en az iki kanaldan etkilediği ifade edilmektedir. İlk olarak, emlak vergisinin mülk sahipliği maliyetini artırdığı, uzun vadede bunun –hanehalkları artan konut maliyetlerine konut alanını (residential floor space) tüketmekten uzaklaşarak yanıt vereceği için- daha küçük konutların inşaası için teşvikler sağladığı ifade edilmektedir. Dolayısıyla, daha küçük konutların, aynı nüfusun -diğer bütün şeyler sabitken/ceteris paribus- daha az yer kaplayan (daha küçük ayak izine sahip) bir şehirde barınabileceği anlamına geldiği ifade edilmektedir. Raporda belirtildiği üzere bu, bir şehirdeki hem ortalama nüfus yoğunluğunu hem de iki yoğunluk dağılım göstergesini (arazi yoğunluğu dağılımı/ *land to density allocation*, nüfus yoğunluğu dağılımı/ *population to density allocation*) negatif yönde etkilemektedir. İkinci olarak, emlak vergisinin arsa fiyatları üzerinde aşağı yönlü bir baskı uygulayacağı, ancak -şehir sınırları dahilinde belirlenmemiş olan- inşaat ve bakım maliyetlerinin düşmeyeceğine değinilmektedir. Bu durumun, yukarıda belirtilen göstergeleri ters yönde etkileyen bir güç olan alçak binaların gelişmesine neden olabileceği belirtilmektedir. Bu nedenle, emlak vergilendirmesinin şehirlerin mekânsal genişlemesini engellemesi veya körüklemesinin, bu iki etkinin hangisinin daha güçlü olduğuna bağlı olduğu ifade edilmektedir. Bkz. *Brueckner ve Kim'den aktaran* OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 121.

214 *Gihring'den aktaran* OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 151.

215 *Banzhaf ve Lavery ile Gihring'den aktaran* OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 151.

216 OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 151.

kentin neresinde uygulandığının önemi anlatılmaya çalışılmaktadır. Örneğin, arsa değeri vergisi çeper alanda halihazırda imar hakkı bulunan alanlarda yapılaşmayı teşvik ederek nüfus yoğunluğunu artırabilir. Gelişmiş kentsel alanlarda ise dikey ve yatayda dolgu yapılanma aracılığıyla mevcut yoğunluğu artırması beklenebilir. Öte yandan, iki oranlı bir verginin parçalanma üzerindeki etkisinin bilinmemekte olduğu, çünkü iki verginin önemli bir sapmasının kentsel dokunun mevcut parçaları arasındaki herhangi bir yerel dolgu gelişimini yavaşlatabileceği[217] uyarısında bulunulmuştur.[218]

Raporda, kentsel yoğunluğun arttırılmasındaki potansiyel etkinliklerine rağmen, iki oranlı vergilerin tasarımı ve uygulanmasının zorlu bir uygulama olduğuna değinilmiştir. Uygulamada en büyük zorluğun, arazi/arsanın değerinin, üzerinde yapılan iyileştirmelerin değerinden ayrılması olduğu ifade edilmekte ve iki oranlı vergilerin uygulanmasının, ekonomi politik nedenlerle de caydırılabileceği söylenmektedir.[219]

Arsa Değeri Vergisinin Mekanizması Nasıl Çalışır?

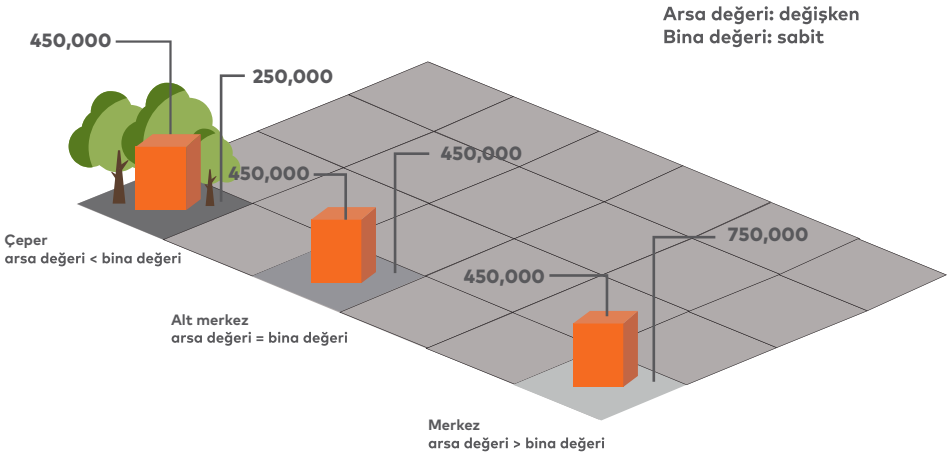
"Piyasada eşdeğer özelliklere sahip taşınmazlar, bulundukları yere göre az ya da çok değer kazanır. Piyasada maliyetler ve kâr oranları eşdeğer düzeylerde ise, rantı belirleyen en önemli etken konumdur. Merkez alanlardaki taşınmaz üretiminin getirileri, çevre alanlara göre daha yüksektir."[220] Bu bilgileri veri alarak, verginin mekanizmasını ortaya koymak üzere, merkez (arsa değerinin yapı değerinden büyük olduğu), alt merkez (arsa değeri ve yapı değerinin eşit olduğu) ve çeper (arsa değerinin yapı değerinden küçük olduğu) olarak nitelendirilebilecek üç farklı konumda aynı parsel büyüklüğü, aynı yapılaşma koşulları ve aynı bina maliyetine/değerine sahip olduğu varsayılan üç alan kurgulanmıştır. Arsa ve yapı değeri arasındaki ilişkinin farklılaştığı bu üç varsayımsal kentsel alan üzerinden çeşitli simülasyonlar yapılmıştır.

217 Burada, arsa ve bina üzerinde farklı oranlarda uygulanan bir vergiye geçişin etkisinin -arsa ve bina üzerine uygulanan vergi oranlarının yaratacağı etkiyle ilişkili olarak- dolgu yapılanmayı sağlayamadığı durumlarda kent dokularının parçalanmasına ilişkin etkisinin belirsizliği anlatılmaya çalışılmaktadır.

218 OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 151.

219 *Cohen ve Coughlin'den aktaran* OECD, *Rethinking Urban Sprawl*, 151.

220 Balamir, *Şehir plancıları için Ekonomi Notları Rant ve Taşınmaz Ekonomisi*, 132.



Senaryo kapsamındaki varsayımsal alanlar.

	MERKEZ	ALT MERKEZ	ÇEPER
ARSA RAYİÇ	1.500 TL/ m²	900 TL/ m²	500 TL/ m²
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	500 m²	500 m²	500 m²
ARSA DEĞERİ	750.000 TL	450.00 TL	250.00 TL
BİNA DEĞERİ	450.000 TL	450.000 TL	450.000 TL
ARSA VE BİNA DEĞERİ İLİŞKİLERİ	Arsa değeri> bina değeri	Arsa değeri= bina değeri	Arsa değeri< bina değeri

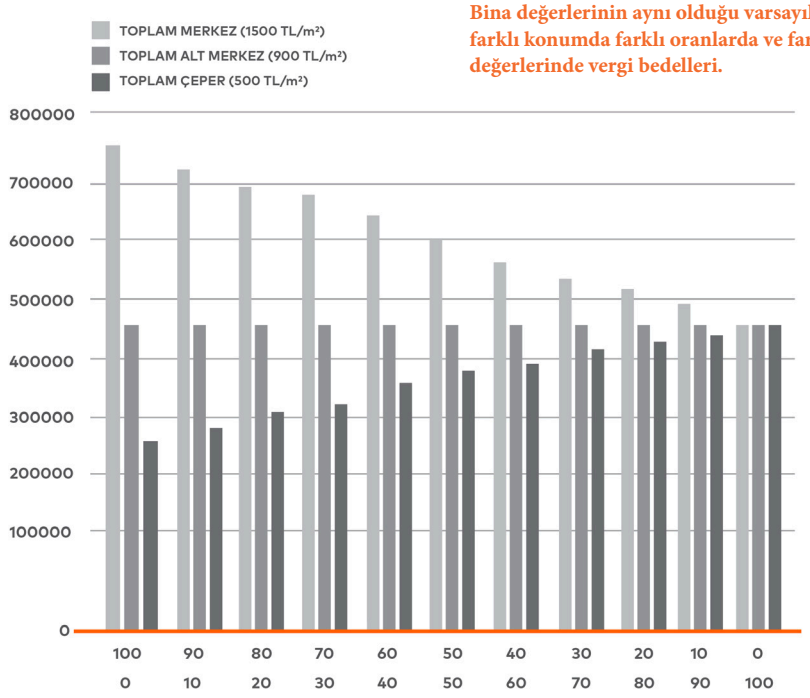
Senaryo koşulları

Simülasyon kapsamında, arsaya uygulanan vergi oranının %100, binaya uygulanan vergi oranının %0 olduğu ekstrem durumdan başlayarak farklı oran kombinasyonlarında ödenecek vergi bedelinin merkezden çepere gittikçe, belirlenen koşullarda nasıl bir değişim gösterdiği ortaya koyulmaya çalışılmıştır.

Hesaplamalarda vergi bedeli için "(bina değeri x bina vergi oranı) + (arsa metrekare x arsa rayiç değeri (m^2) x arsa vergi oranı)" formülü kullanılmıştır.

Simülasyon kapsamında hesaplanan vergi bedelleri gerçekçi sayıları yansıtmamaktadır. Bunun gerekçeleri, simülasyon kapsamında kullanılan en düşük oran olan %1 oranının bile Türkiye'deki oranlara göre yüksek olması, vergilerin -malik bazında değil[221]- yapının tamamı için hesaplanmış olması, simülasyon için kullanılan arsa ve bina yapı değerlerinin son dönem enflasyonu göz önünde bulundurulduğunda düşük kalması olarak sıralanabilir. Dolayısıyla simülasyonlardaki bedeller yalnızca örneklerin kendi aralarında karşılaştırılması için dikkate alınmalıdır.

Bina değerlerinin aynı olduğu varsayılan üç farklı konumda farklı oranlarda ve farklı arsa değerlerinde vergi bedelleri.



221 Kat mülkiyetinin söz konusu olduğu durumlarda malikler hisselerine göre bedel ödemektedirler.

BİNA VERGİ ORANI (%)	ARSA VERGİ ORANI (%)	MERKEZ (1500 TL/m²)	ALT MERKEZ (900 TL/m²)	ÇEPER (500 TL/m²)
0	**100**	**750000**	**450000**	**250000**
10	90	720000	450000	270000
20	80	690000	450000	290000
30	70	660000	450000	310000
40	60	630000	450000	330000
50	**50**	**600000**	**450000**	**350000**
60	40	570000	450000	370000
70	30	540000	450000	390000
80	20	510000	450000	410000
90	10	480000	450000	430000
100	**0**	**450000**	**450000**	**450000**

Arsa vergi oranının %100'den %0'a kadar değişiminin vergi yüküne etkisi.

Arsa vergi oranının %100, bina vergi oranının %0 olduğu ilk kombinasyonda, üç farklı konumdaki parselin ödemesi gereken vergi bedellerinin en çoktan en aza göre merkez, alt merkez ve çeper olmak üzere arsa değerleri ile doğru orantılı olarak sıralandığı görülmektedir. Merkez alanda arsanın %100 vergilendirildiği durumda, arsa değerinin en yüksek olması dolayısıyla vergi bedeli de alt merkez ve çeper alana kıyasla en yüksektir. Arsa üzerindeki vergi oranı azalıp bina üzerindeki vergi oranı arttıkça, ödenecek vergi bedelinin azaldığı görülmektedir. Arsa ve bina değerinin eşit olduğunun varsayıldığı alt merkez olarak nitelendirilen alanda ise söz konusu eşitlik dolayısıyla vergi değeri bütün oran kombinasyonları için aynıdır. Çeper olarak nitelendirilen alanda ise, merkez ve alt merkez olarak nitelendirilen alanların tam tersi bir sonuç ortaya çıkmakta; çeperde arsa değerinin düşük olması ile ilişkili olarak arsanın %100 vergilendirildiği durumda vergi bedelinin en düşük olduğu, bina üzerindeki vergi oranı arttıkça vergi bedelinin arttığı görülmektedir.

Simülasyonun sonuçları şehir planlama açısından değerlendirildiğinde, arsa değeri vergilendirmesinin, -çeper bölgede arsa değerlerini artıracak ilave bir kentsel yatırımın olmadığı standart durumda- çeper bölgeyi aslında çeperdeki vergi bedelini yükselterek değil; merkez ve alt merkezdeki vergi bedelini yükseltip o alanlarda dolgu yapılanmayı sağlayarak dolaylı şekilde koruduğuna işaret etmektedir. George da tek verginin kırsal bölgelerdeki etkisini değerlendirirken, "arsa değerleri üzerindeki tek verginin en çok, arazinin nispeten ucuz olduğu tarım bölgelerine değil fiyatların yüksek olduğu kasaba ve şehirlere düşeceği; çıplak arazinin değeri üzerinden alınan vergilerin, geliştirilmiş topraklar kadar geliştirilmemiş topraklara da ağır bir şekilde düşeceği; binaları, çitleri, meyve bahçeleri, ekinleri ve stokları ile geliştirilmiş ve ekilmiş çiftliğin, eşit kalitede kullanılmayan topraktan daha fazla vergilendirilmeyeceği" hususlarına dikkat çekmiş ve bunlarla ilişkili olarak spekülasyonların azalacağını iddia etmiştir.[222] Diğer yandan, arsa değeri vergilendirmesinin çeper alanlarda imar hakkı bulunan ancak bekletilen arsaların yapılaşmasını hızlandırarak bu alanlarda gelişmeyi tetikleyebileceği göz önünde bulundurulması gereken önemli bir noktadır. Bu konuyla ilgili olarak Skaburskis ve Tomalty, arsa değeri vergisinin, kentsel genişleme yolundaki ham araziler veya ekili arazilere değil, belirlenmiş bir kentsel sınır içinde uygulanması gerektiğini; kentsel sınırların dışındaki arazinin vergilendirilmesinin, erken gelişme için baskıyı artırarak şehrin yayılmasını artıracağını ifade etmişlerdir.[223]

Arsa değeri vergilendirmesini akıllı büyüme yaklaşımı üzerinden tartışan Speirs'e göre, arsa değeri vergilendirmesi ile arsa sahibi yoğun inşa etmek için güçlü bir teşviğe sahiptir.[224] Yoğun inşanın, geliştiricinin kârı yanında dolgu alanların geliştirilmesini ve kentsel alandaki eski/yanmış veya uygun şekilde kullanılmamış/yetersiz kullanılmış binaların yenilenmesini özendireceği iddia edilmektedir.[225]

Yang araştırmasının sonuçlarına referansla, geleneksel emlak vergisinden iki oranlı vergiye geçiş yapan ve arsa vergisi ile yapılar üzerindeki vergi oranı arasında daha

222 George, *Progress and Poverty*, 252.

223 Andrejs Skaburskis ve Ray Tomalty, "Land Value Taxation and Development Activity: The Reaction of Toronto and Ottawa Developers, Planners, and Municipal Finance Officials." Canadian Journal of Regional Science (1997): 414.

224 Mark Speirs, "Land Value Taxation: An Underutilized Complement to Smart Growth Policies" (Yüksek lisans tezi, Temple University, Philadelphia, PA, 2010), 22-23.

225 Speirs, "Land Value Taxation", 23.

yüksek bir vergi farkı olan belediyelerde sermaye/ arsa oranının arttığını ifade etmiştir. Buna ek olarak, sonuçların iki oranlı emlak vergisinin kısa vadede inşaat faaliyeti üzerinde olumlu bir etkiye sahip olduğunu da göstermekte olduğunu ifade eden Yang; bulguların, genel olarak, iki oranlı emlak vergisinin, uygun şekilde tasarlandığı takdirde kentsel yayılmayla mücadele için bir araç olarak kullanılabileceğini göstermekte olduğunu dile getirmiştir.[226]

Arsa değeri vergilendirmesinin arsa gelişim modeline ve kentsel yayılmaya etkilerine yer veren bir diğer çalışmada, verginin olası etkilerine ilişkin farklı varsayımlara yer verilmiştir. Bu kapsamda, çalışmadaki ilk varsayıma göre, verginin en yüksek ve en iyi kullanıma[227] göre alındığı ve likiditenin arsa sahibi için problem olmadığı varsayıldığında arsa değeri vergisi gelişme zamanı açısından etkisizdir ve böylece arsa değeri vergilendirmesi kentsel yayılmaya sebep olmaz.[228] Bu varsayımda arsa sahibinin vergiyi zorlanmadan ödeyebileceği durumlarda, arsa değeri vergilendirmesinin toprağın bekletilmeden geliştirilmesi yönünde bir teşvik yaratmayacağından, bu bağlamda da gelişme zamanı açısından nötr olduğundan bahsedilmektedir. Murphy'nin Brueckner ve Kim'den aktardığı bir başka varsayıma göre ise, geleneksel emlak vergilendirmesi durumunda arsa üzerindeki yapılanmalardaki yüksek vergi oranının, yapılanmaların üretimini engelleyeceği, bu durumun ise yoğunluğun düşmesine sebep olacağı belirtilmekte olup; bu tablo, sabit bir popülasyonun konut ihtiyacı için daha fazla arsa gerektirir ve böylece kentsel yayılma artar.[229] Geleneksel emlak vergisi ile ilgili bir diğer varsayım bir öncekinden farklı olarak, arsa üzerindeki yapılanmalara yansıyacak yüksek vergi oranlarının konut fiyatlarının yükselmesine sebep olacağı, bu durumun ise daha az konut tüketimini sağlayarak kentsel yayılmayı azaltacağı yönündedir.[230] Murphy'nin aktardığı üzere, arsa değeri vergilendirmesi ile, arsanın tüketimi yönündeki maksimum güç etkisi ve arsa üzerindeki yapılanmaların fiyatındaki minimum güç etkisi olarak tanım-

226 Zhou Yang, *The Effects of the Two-Rate Property Tax: What Can We Learn from the Pennsylvania Experience?* (*Working Paper*) (Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. 2014), 10. Erişim 3 Nisan 2022. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/yang_wp14zy1.pdf

227 Burada en yüksek ve en iyi kullanımın mevcut kullanım kısıtlılıklarıyla/sınırlamalarıyla değil talep ile ilişkili olduğu belirtilmiştir. Robert J. Murphy, "Virtues Unfulfilled: The Effects Of Land Value Taxation In Three Pennsylvanian Cities." (Yüksek lisans tezi, University of Florida, 2011), 25.

228 *Qates ve Schwab'dan aktaran* Murphy, "Virtues Unfulfilled", s. 25.

229 Murphy, "Virtues Unfulfilled", 25.

230 *Brueckner ve Kim'den aktaran* Murphy, "Virtues Unfulfilled", 25.

lanan iki karşıt etkili güç, kentsel alanları azaltan bir güç ile domine edilecektir ve teorik olarak arsa değeri vergilendirmesi yayılmayı azaltmalıdır.[231] Murphy'nin çalışmasında yer verdiği bir diğer yaklaşım ise Brueckner ve Kim'den farklı bir sonuç sunmakta, arsa değeri vergilendirmesinin yapı/arsa ve istihdam/arsa oranlarını artıracağını ve bu durumun da yapı ve iş yoğunluğunu artıracağını öngörmektedir ve buna göre, birim alan başına istihdam ve iş aktivitesindeki artışla ilişkili olarak kent genişler ve yayılır çünkü bina yüksekliğinin artmasından daha hızlı bir şekilde daha fazla işgücü kente taşınır. Bu yaklaşıma göre, arsa değeri vergilendirmesinin kısa vadede kenti yoğunlaştırırken uzun vadede kentin genişlemesine sebep olacağı iddia edilmektedir.[232] Kamu yatırımlarının kent çeperlerinde yaratacağı değer artışını odağına alan bir başka yaklaşıma göre ise, Murphy'nin Daniels'den aktardığı üzere, tek başına arsa değeri vergilendirmesinin *-yollara, okullara, kanalizasyon ve suya yapılan kamu yatırımlarının yakındaki arazi/arsalarda hakedilmemiş kazançların (unearned increments) yükselmesine neden olması ile ilişkili olarak-* banliyölerin yayılmasını sınırlamayacağı ifade edilmekte; artan arsa değerlerine uygulanarak arsanın geliştirilmesini teşvik eden arsa değeri vergilendirmesinin dolgu yapılanmayı başarması için kent büyüme sınırları veya yapılaşma haklarının transferi ile birleştirilmesi/kombine edilmesi gerektiğine dikkat çekilmiştir.[233] Bu yaklaşımda, arsa değeri vergisinin farklı planlama araçları/kısıtları ile birlikte kurgulanması yönünde önemli bir nokta dile getirilmiştir.

Çalışmasında kentsel yayılmaya çözüm olarak arsa değeri vergilendirmesini araştıran Farris, arsa değeri vergilendirmesinin daha yoğun gelişmeyi teşvik etmesi ve kent çeperlerinde spekülasyonu önlemesi yönündeki ikili yeteneğini araştırmaktadır.[234] Araştırmasını yeni şehircilik akımı bağlamında şekillendiren Farris, arsa değeri vergilendirmesinin yeni şehircilik akımının amaçlarını neden başardığı sorusunu irdelemiştir. Farris'in bu bağlamda açıklık getirmeye çalıştığı ilk konu "dolgu yapılanma"dır. Farris, yeni şehircilik akımının önemli amaçlarından birinin nüfus ve istihdamın mekânsal dağılımını düzenlemek olduğunu[235] ve

231 *Brueckner ve Kim'den aktaran* Murphy, "Virtues Unfulfilled", 26.

232 *E.Mills'dan aktaran* Murphy, "Virtues Unfulfilled", 26.

233 Murphy, "Virtues Unfulfilled", 27.

234 Nathan Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again: Regional Land Value Taxation as a New Urbanist Tool." University of Pennsylvania Law Review 164 (2016): 757.

235 *Gregory K. Ingram ve diğerlerinden aktaran* Farris, "What to do when main street is legal again",

arsa değeri vergisinin bu amacı dolgu yapılanma için güçlü bir teşvik yaratarak başaracağını ifade etmektedir.[236] Arsa değeri vergisi ile –binalar ve iyileştirmeler yerine- toprak üzerine gelecek yüksek vergi oranının daha fazla yapılaşmayı teşvik edeceğini belirten Farris, bunun ayrıca açık otoparklar[237] veya geniş açık depolar gibi daha az gelir üreten yapıların inşaalarını caydırıcı bir faktör olacağını düşünmektedir.[238]



Kent içerisinde dolgu yapılanmaya konu olabilecek alanlar.
Kaynak: Başak Atan, Kişisel Arşiv

765.

236 Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 765.

237 Arsa değeri vergilendirmesi tartışmaları kapsamında, arazi kullanımı açısından verimli olmadığı yönünde değerlendirilen otopark alanlarına yönelik ihtiyacın öncelikli olarak katlı otoparklar, yeraltı otoparkları gibi toprağın görece daha verimli kullanıldığı araçlar aracılığıyla karşılanması düşünülebilir.

238 Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 765.



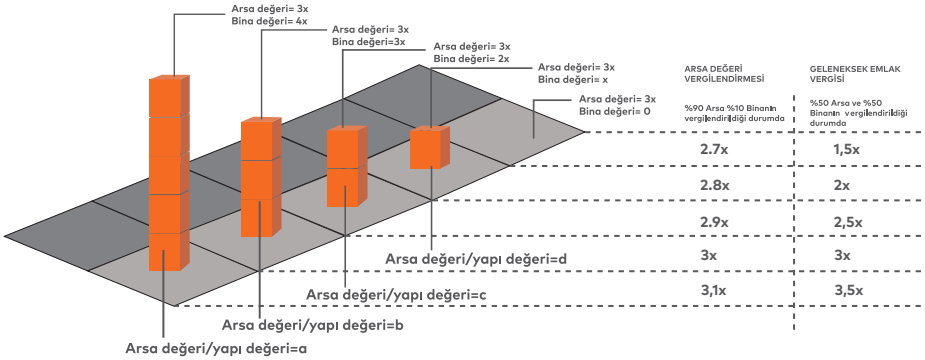
Kent içerisinde dolgu yapılanmaya konu olabilecek alanlar.
Kaynak: Başak Atan, Kişisel Arşiv



Kent içerisinde dolgu yapılanmaya konu olabilecek alanlar.
Kaynak ve açıklama: Başak Atan, Kişisel Arşiv.
Arsa değeri vergilendirmesi tetikleyiciliğinde serbest piyasa sisteminde geliştirilmesi yönünde daha hızlı hareket edilmesi öngörülen kent içerisinde anlaşmazlıklar, imar problemleri sebebiyle yarım kalmış inşaat alanları, boş parseller vb. alanlar.

Arsa Değeri Vergilendirmesi Dolgu Yapılanmayı Nasıl Destekler?

Oluşturulan senaryoda, aynı konumda, aynı arsa değerine sahip olduğu varsayılan beş farklı alanda yapılaşmaya ilişkin farklı koşullar oluşturularak arsa değeri vergisinin yapılaşma kararına etkisi, arsa değeri vergisi ile dolgu yapılanmanın nasıl teşvik edildiği ortaya koyulmaya çalışılmıştır.



Aynı konumda, aynı arsa değerine sahip 5 farklı alanda yapılaşmaya ilişkin farklı koşullar.

a<b<c<d

Senaryoda, arsa değerlerinin eşit olduğu (3x), bina değerlerinin ise farklı olduğu (sırasıyla 4x, 3x, 2x, x ve 0) varsayılan 5 parsel kurgulanmıştır. Söz konusu simülasyon kapsamında, her parsel için %90 arsa ve %10 bina değerinin vergilendirildiği arsa değeri vergilendirmesi modeli ile %50 arsa ve %50 bina değerinin vergilendirildiği geleneksel emlak vergisi modeli olmak üzere iki durum test edilmiştir. Bu iki durum, tanımlanan beş koşul için birbirleriyle kıyaslandığında da yapılaşma azaldıkça ödenecek vergi miktarında azalma olmasına rağmen vergi miktarındaki azalmanın iki oranlı vergide daha az olduğu görülmektedir. İncelenen üç durum için, iki oranlı vergide (aynı oranlı geleneksel emlak vergisine göre) ödenmesi gerekli vergi bedelinin yükseldiği görülmekte iken yapı değerinin arsa değerinden yüksek olduğu örnek farklılaşmaktadır. Arsa değerinin yapı değerinden küçük olduğu bu örnekte, arsanın daha yüksek oranda vergilendirildiği iki oranlı vergide standart emlak vergisine kıyasla ödenmesi gerekli vergi bedelinde azalma gözlenmektedir.

Senaryodaki bir diğer ekstrem koşul arsa ve bina değerinin eşitliği durumunda her iki vergilendirme alternatifi durumunda aynı vergi bedelini ödemesi gerektiği görülmektedir.

Arsa değeri bina değerinin üzerine çıktığında, maliklerin aynı oranlı vergiye, yani geleneksel emlak vergisine kıyasla iki oranlı vergi durumunda vergi yüklerinin artacağı söylenebilir.

İki vergileme arasında vergi yükünün en fazla farklılaştığı koşul ise arsa üzerinde herhangi bir yapılaşmanın olmadığı durumdur. Vergi bedelinin, iki oranlı vergilendirme durumunda en fazla arttığı durum budur. Bu sonuç, George'un, "bu sistemde hiç kimse arsa/araziyi kullanmadan tutamayacağı için kullanımdan alıkonulan toprakların geliştirmeye açık hâle geleceği; arsa-arazinin satış fiyatının düşeceği ve arsa-arazi spekülasyonunun ölümcül darbesini alacağı; yüksek fiyatlarla kapatılan milyonlarca dönümün terkedileceği veya önemsiz fiyatlara satılacağı" yönündeki teorik öngörülerini desteklemektedir.[239]

Farris'in incelediği bir diğer başlık "arazi/arsa spekülasyonu ve tarım arazisi dönüşümü"dür. Farris, arsa değeri vergisinin kentsel saçaklanmayı yalnızca dolgu yapılanmayı teşvik ederek değil, ayrıca tarım arazilerinin kentin çeperlerinde veya daha da dışındaki yerleşim yerlerine *(suburb ve exurb)* dönüşümünü yavaşlatarak da engelleme yeteneği olduğunu ifade etmiştir. Bununla birlikte, tarım arazilerinin yok olmasının önemli bir nedeninin (geniş tarımsal araziler satın alarak, onu tedbirli bir şekilde "yetiştirerek" ve bir banliyö geliştiricisine satıp büyük bir sermaye kazancı elde etmeyi umarak) çeperde büyüme üzerine spekülasyon yapan arazi/arsa sahipleri olduğunu belirtmektedir.[240] Alanno Hartzok'un bu tür spekülatörleri "gayrimenkul çiftçileri *(real estate farmers)*" olarak tanımladığına değinen Farris; bu gayrimenkul çiftçilerinin kurbağa sıçramasına benzer bir banliyö yayılımı yarattıklarını söylemektedir.[241] Bu bağlamda, arsa değeri vergilendirmesinin kent çeperlerindeki yayılmayı yavaşlatmaya yardımcı olacağını ifade ederek; bunu, arazi/

239 George, *Progress and Poverty*, 244.

240 *Gaffney'den aktaran* Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 769.

241 Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 769-770.

arsa spekülatörleri için arazi/arsayı tutma maliyetinin yükselmesi ve aile çiftçiliği için teşvikler yaratılacak olması ile açıklamaktadır. Arsa değeri vergisinin toprak için kullanıcı harcı benzeri bir fonksiyon göreceğini düşünen Farris, bunun arazi/arsayı spekülatif kazanç için verimsizce tutmak yerine arazi/arsanın kullanılması yönünde teşvik yaratacağını öngörmektedir. Buna ek olarak, arsa değeri vergilendirmesinin tarımsal arazilerin tarımsal amaçlarla kullanımını teşvik etmesinin yanında, arazi/arsa üzerindeki yapılanmaların vergisinin azalması ile tarımsal girişimlere yatırımların yapılmasını teşvik edeceğini düşünmektedir. Sonuç olarak Farris, arsa değeri vergisinin, yayılmayı hem kent merkezlerinde (artan yoğunluk için güçlü teşvikler yaratarak) hem de çeperlerde (arazi/arsa spekülasyonu maliyetini artırarak ve aile çiftçilerine çiftliklerini iyileştirmeye yatırım yapmaları için teşvikler vererek) yavaşlatabileceğini öngörmektedir.[242]

Löhr ve Richters'e göre de, arsa değeri vergisi, toprağın daha verimli ve planlama standartlarına uygun olarak en iyi şekilde kullanılması için baskı oluşturur. Bunun, arazi kullanımını iyileştirmeye yönelik teşvikleri artıracağı düşünülmektedir (örneğin yeni arsa gerektirmeden uygun fiyatlı konut sağlanmasını kolaylaştıran binaya yatırım yaparak). Apartman tipi binalarda, arsa değeri vergisinin bir dizi daire arasında paylaşılması sonucu vergi yükünün azalacağına değinen Löhr ve Richters; bunun kompakt konut türleri ve kompakt yerleşim modelleri için bir teşvik yaratacağını, bu nedenle, şehirlerdeki iç gelişmenin dış gelişmeye göre önceliklendirilmesine yardımcı olacağını belirtmektedirler. Ayrıca, uygun arazi kullanım planlamasıyla birleştirildiğinde, bunun yeşil alanların yapılaşmaya açılması ve kentsel yayılma yerine gelişmiş toprağın dönüştürülmesini teşvik edebileceğini ifade etmektedirler.[243]

Stilwell ve Jordon'ın belirttiği üzere Henry George, daha yüksek oranda bir arsa vergisinin maliyetlerini karşılamak için, toprak sahiplerinin arazi/arsalarını en verimli şekilde kullanmaya zorlanacağını ve onu boşta tutmaya güçlerinin yetmeyeceğini savunmuştu. Burada, "kentsel yayılmayı" caydırmak ve "kentsel birleşmeyi

242 Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 771.

243 Löhr Dirk ve Richters Oliver, *Land Value Taxation. Reconciling Economic, Social and Ecological Interests (Transformation Policy Brief #3)*, (ZOE-Institute for future-fit economies. 2020), 6. Erişim 30 Mayıs 2021. https://zoe-institut.de/wp-content/uploads/2020/12/ZOE_Policy_Note_Land-Tax-Value_201207.pdf

(urban consolidation)" teşvik etmek için modern endişelerle açık bir bağlantı bulunduğunu dile getiren Stilwell ve Jordon; daha yüksek bir arsa vergisinin mevcut kentsel alanlarda daha fazla konut geliştirilmesini teşvik edeceği ölçüde, uzak bölgelerdeki konut geliştirme baskılarının önemli ölçüde azalacağını ve bunun da, şu anda büyük şehirlerin özelliği olan artan ulaşım talebini azaltabileceğini ifade etmektedirler.[244]

Stilwell ve Jordon, arsa vergisinin aynı zamanda periferik kentsel genişleme politikalarını da etkilediğini belirtmişlerdir. Stilwell ve Jordon'ın değerlendirmesiyle, mevcut durumda, yerel yönetimlerin toprağı kırsaldan kente farklı bir kullanım için tahsis etme (yani imar durumunu değiştirme) kararlarından kaynaklanan büyük sermaye kazanımı olasılığı, yapılaşmış alanların sınırlarındaki arazi/arsa sahiplerini, gelişmeyi artıracak değişiklikler için lobi yapmaya teşvik etmektedir. Stilwell ve Jordon, arazi/arsa değerlerinde beklenmedik artışlardan elde edilen kazançların kaymağının alınmasıyla, arsa vergisinin, durmak bilmeyen kentsel genişlemeye yönelik bu eğilimi ortadan kaldıracağını ifade etmektedirler.[245] Bir diğer deyişle, arsa değeri vergilendirmesi aracılığıyla spekülatif kazanımlar ortadan kaldırıldığında kentin genişleme yönündeki spekülatif yatırımlar ve beraberinde bu alanlardaki gelişme baskısı engellenecektir. Bu tartışmaları takiben, "tek tip bir arsa vergisi, daha verimli kentsel gelişim modelleri/örüntüleri üretmek için yeterli olur mu, yoksa doğrudan arazi kullanım kontrollerine hâlâ ihtiyaç var mı?" sorularını gündeme getiren Stilwell ve Jordon; arsa vergisinin kesinlikle toprağın savurgan kullanımını caydırmak için bir araç olabileceğini düşünmektedirler. Ek olarak, arsa vergisinin insanları aşırı miktarda arazi/arsa satın almaktan veya toprağı boşta bırakmaktan caydıracağını ifade etmektedirler. Bununla birlikte, daha yüksek oranda vergi ödemek için gerekli olan gelir akışını sağlamak amacıyla arsa/arazinin aşırı gelişmesinin de teşvik edilebileceğini belirtten Stilwell ve Jordon, tek başına bir Georgist arsa vergisinin optimal kentsel gelişim modellerini, örüntülerini elde etmek için yeterli olacağının aşırı cesur bir iddia gibi göründüğünü, arazi kullanım kontrollerinin arsa vergisine gerekli bir tamamlayıcı unsur olduğunu dile

244 Frank Stilwell ve Kirrily Jordan, "The Political Economy of Land: Putting Henry George in His Place." Journal of Australian Political Economy 54/54 (2004): 129-130.

245 Stilwell ve Jordan, "The Political Economy of Land", 130.

getirmektedirler.[246] Yeşil alan, imar/bölgeleme *(zoning)* ve desantralizasyonun yolunu açmak için kamu altyapısının sağlanması ile ilgili düzenlemeler dahil olmak üzere çeşitli diğer politika araçları arsa vergilendirmesinin önemli tamamlayıcıları olarak nitelenmekte; arsa vergisi en iyi şekilde, daha etkili bir mekânsal politika için gerekli ancak yeterli olmayan bir koşul olarak değerlendirilmektedir.[247]

Arsa Değeri Vergilendirmesi Arazi-Arsa Yatırımlarını Ne Yönde Etkiler?



Arsa değeri vergilendirmesinin kentsel yayılma ve dolgu yapılanma ile ilişkisi.
Literatür tartışmalarından esinlenilerek oluşturulmuştur.

246 Stilwell ve Jordan, "The Political Economy of Land", 130.

247 Stilwell ve Jordan, "The Political Economy of Land", 131.

Arsa değeri vergilendirmesinin uygulandığı durumda, yatırımcıların artan vergi maliyetini karşılamak hususunda verecekleri tepki önemlidir. Türkiye pratiğinde gayrimenkul yatırımcı profili göz önünde bulundurulduğunda, artan vergi yükünün, yatırımcıyı arsasını bekletmeden geliştirmeye itebilecek ve yatırım aracı tercihlerini etkileyecek bir güçte olup olmadığı konusu derinlemesine araştırma gerektirmektedir. Buna ek olarak bir başka derinlemesine araştırma gerektiren konu, belirlenecek vergi oranına ilişkindir. Balamir boş arsa vergisi ve arsa vergisi ile ilgili olarak "bu vergi ile genelde arsanın yapılaşmasının erkene alınması sağlanmış olacaktır. Ancak arsa el değiştirsin ya da değiştirmesin ufukta güçlü bir spekülatif kazanım olası ise, vergilemeye karşın boş arsayı elde tutma eğilimi devam edebilir. Bu açıdan spekülasyonu önleyecek bir vergi oranının hesaplanması gerekecektir" demektedir.[248]

Roakes ve Jacobs, (sosyal faydaları şüpheli olan[249] arsa spekülatörlerine etkilerinin yanında) arsa değeri vergilendirmesi ile ilgili iki temel problemin göründüğünü ifade etmektedirler.[250] Bunlardan ilki, piyasanın zorunlu olarak sosyal açıdan en iyi toprak kullanımını seçmeyeceğidir.[251] Bu bağlamda, Roakes ve Jacobs'un değindiği konu, yüksek seviyelerdeki yapılaşmanın ve bakımın yüksek kalite ve miktarda konut üretmesi gerektiğidir. Ancak, daha yüksek yoğunlukta *(density and intensity)* gelişme eğiliminin müstakil konutlardan yüksek apartmanlara doğru değişime işaret ettiğine değinen Roakes ve Jacobs; hızlandırılmış gelişmenin, eğer değişim azalan işletme/istihdamı içeriyorsa istenir olabileceğini, bu etkinin mevcut kullanımı sabit gelirli ve hareketliliği sınırlı olan insanların oturduğu eski bir konut olduğunda maliyetleri nötralize edebileceğini ifade etmektedirler.[252] Bunlara ek

248 Balamir, *Şehir Plancıları için Ekonomi Notları Rant ve Taşınmaz Ekonomisi*, 159-160.

249 Roakes ve Jacobs, arazi/arsa spekülasyonunun sosyal istenmezliğinin arsa değeri vergilendirmesinin en tartışmalı yönlerinden biri olduğunu ifade etmişlerdir. Walker'e (1971) referansla spekülatörlerin sosyal olarak arzulanan -iki şekilde tezahür eden- bir işlev yerine getirdiğinin gözlemlendiğini belirten Roakes ve Jacobs; öncelikle spekülatörlerin, gelişimi geciktirmekle ilişkili riskin yükünü üstlendiklerini ifade etmişlerdir. İkinci olarak, piyasadan araziyi alıkoymak suretiyle, spekülatörlerin arazinin erken gelişmesini engelliyor olabileceğine değinen Roakes ve Jacobs; bu argümanların her ikisinin de, piyasanın gelişmeyi kontrol eden tek faktör olduğunu ve özel arazi sahibinin gelişme için başlangıç zamanına (*prime time*) karar vermesi gerektiğini varsaydığını dile getirmiştir. Bkz. Roakes ve Jacobs, Land Value Taxation and Urban Land Use Planning, 4.

250 Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 4.

251 *Walker'dan aktaran* Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 4.

252 Burada, hızlandırılmış gelişme ve azalan istihdamın (istihdam azalırsa yeni konutlara ihtiyaç olmayacağı dolayısıyla yapılaşmanın tetiklenmeyeceği bağlamında) birbirlerinin etkilerini nötralize ede-

olarak, Roakes ve Jacobs tarafından belirtildiği üzere, piyasa güçleri tarihi eserleri ve arzu edilen açık alanları tehdit edebilir ancak daha erken bir dönemde ortaya çıkan konut ve tarımsal kullanımların ise piyasa güçlerinden korunmayı da garanti edebileceği[253] değerlendirilmektedir.[254]

Susan Fainstein, *"Land Value Capture and Justice"* isimli çalışmasında yayılmayı azaltması, altyapı kullanımında etkinliği maksimize etmesi bağlamında yatırımın desteklenmesinin her zaman istenir olduğuna ilişkin bir varsayım olduğunu, ancak gelişmeyi teşvik etmenin sonuçlarının kamu yararına olmayabileceğini ifade etmektedir. Fainstein'ın belirttiği üzere, gelişme, toprağın tarımsal kullanımlardan geri çekilmesine sebep olabilir. Çiftlik alanları, tarımsal bölgeler, yeşil kuşaklar ve sulak alanların korunması için vergi indirimlerinin oluşturulmasının bu eksikliği gidereceğini iddia eden Fainstein; böyle bir düzenleme var olmadığında, çiftçilerin yüksek vergiler yüzünden topraklarından ayrılmaya zorlanabileceğini; ormanların yok edilebileceğini, su kaynaklarının tehdit edilebileceğini, taşkınlar oluşabileceğini öngörmektedir.[255]

Keleş, çöküntü bölgesini *(blight)* "bir kentin ya da kasabanın, özeksel, toplumsal ve ekonomik etkenlerle gelişmesi engellenen, taşınmazları sürekli olarak değer yitiren, yoksulluk yuvası niteliği kazanmaya yüz tutmuş bölümü" olarak,[256] kent yenilemeyi, "kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşulla-

ceğinden bahsedilmektedir. Mevcut kullanım sabit gelirli ve dolayısıyla limitli hareketlilik seçeneği olan insanların oturduğu eski bir konut ise bu durum sosyal maliyetler açısından önemlidir, çünkü aksi takdirde piyasa bu alanları, çok katlı yapılara, dönüşüme zorlayacaktır ve insanlar yerlerinden edilecektir.

253 *"Daha erken bir dönemde ortaya çıkan konut ve tarımsal kullanımlar"* ifadesi ile kentsel ve doğal sit olarak tanımlı konut alanlarının ve doğal alanların koruma statüleri dolayısıyla söz konusu piyasa güçlerinden korunabileceğinin anlatılmaya çalışıldığı düşünülmektedir.

254 Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 4-5.

255 S. Susan Fainstein, "Land Value Capture and Justice." Value Capture and Land Policies içinde, der. Gregory.K. Ingram, & Yu-Hung. Hong, (Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2012), 24. Erişim 26 Ocak 2020. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/2177_1502_LP2011_ch02_Land_Value_Capture_and_Justice_0.pdf

256 Ruşen Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü* (Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları. 1980), 35.

rına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek"[257] şeklinde tariflemektedir. Arsa değeri vergilendirmesi kentsel yenileme için de bir araç olarak değerlendirilmektedir. Skaburskis, iyileştirmeleri muaf tutmanın ve aynı zamanda arsayı daha ağır bir şekilde vergilendirmenin, metruk bina sahiplerine onları yıkmak ve arsayı daha yoğun kullanmak için çifte teşvik sağlayacağını ifade eden ve bu durumu kentsel yenilemenin, şehri otomatik yeniden yapılandırmanın[258] altın anahtarı olarak nitelendiren değerlendirmesine referansla Rawson'un arsa değeri vergilerinin planlama avantajlarını gördüğünü belirtmiştir.[259]

Speirs, güncel emlak vergisi yapısıyla ilgili problemlerden birinin, kiralık mülklerinin kötü bir duruma düşmesine izin veren, kiraya verdiği gayrimenkulden uzakta yaşayıp onunla pek ilgilenmeyen, mülk sahiplerini *(absentee landlords)* ödüllendirmesi olduğunu ifade etmektedir.[260] Bunun, konut standartları açısından kötü durumdaki yerleşmeler *(slum housing)*, kötü durumdaki konutları kiralayarak para kazanma *(slum land lording)*[261] durumlarını emlak yatırımı açısından çok kârlı hâle getirdiğini belirten Speirs,[262] arsa değeri vergilendirmesinin bu kalite problemini hafifletmeye yardımcı olabileceğini düşünmektedir.[263]

Farris, Qates ve Schwab'ın çalışmasına referans vererek arsa değeri vergilendirmesinin gerçek gücünün kent merkezindeki yeniden canlandırmayı teşvik etmek olduğunun desteklendiğini ifade etmiştir. Bu kapsamda, bir yapıyı boş bırakmanın maliyetinin artacak olması, dolayısıyla arsa değeri vergilendirmesinin dolgu yapılanmayı teşvik etme kabiliyetinin aynı zamanda kentsel çürümeyi azaltacağını düşünmektedir.[264] Boş yapı ve parsellerin kentsel çürümenin bir numaralı sebebi olduğunu belirten Farris'in ifade ettiği gibi boş binaların önemli bir kısmı, ister hü-

257 Keleş, *Kentbilim Terimleri Sözlüğü,* 74.

258 Otomatik yeniden yapılandırma (*automatic regeneration*) ile arsa değeri vergilendirmesi tetikleyiciliğinde piyasa dinamikleri ile kendiliğinden bir dönüşümün kastedildiği anlaşılmaktadır.

259 Andrejs Skaburskis, "The Consequence of Taxing Land Value." Journal of Planning Literature 10/3 (1995): 4. doi:10.1177/088541229501000101.

260 Speirs, "Land Value Taxation", 28.

261 "Slumlord" standardın altında yaşam koşullarına sahip mülkleri satın alan ve kiralayan yatırımcı olarak tanımlanmaktadır. Bu kiralık mülklerin genellikle en temel konut standartlarını karşılayamadığı ve kiracılarının sağlığı ve güvenliği için risk oluşturduğu ifade edilmektedir. *What is a Slum Landlord? – Definition.* (2008-2022). Erişim 4 Mayıs 2020. http://www.propertydo.com/slum-landlords.html

262 *Bails'den aktaran* Speirs, "Land Value Taxation", 28.

263 Speirs, "Land Value Taxation", 28-29.

264 Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 765-766.

kümet ister özel geliştiriciler tarafından teşvik edilsin, gelecekteki gelişmenin arazilerini-arsalarını önemli bir kâr için satmalarına izin vereceği umuduyla şehir içi mülkleri ucuza satın alan spekülatörlere aittir.[265] Farris bu spekülatörlerin toprağı üretken olmayan şekilde tutmalarının, birçok kentteki emlak vergilerinin toprağı tutmaya görece düşük ancak kullanmaya ağır yükler getirmesi dolayısıyla şaşırtıcı olmadığını ifade etmektedir. Ancak, arsa değeri vergisi rejimi altında, toprağı boş tutmanın maliyetinin artacağını, spekülatörlerin mülkü en azından vergiyi ödemek için gereken geliri üretecek şekilde kullanacağını belirtmektedir.[266] Fainstein'a göre, şehirlerde, toprağın "en yüksek ve en iyi kullanımına" getirilmesi için gelişmeyi (geliştirmeyi) veya yeniden gelişmeyi teşvik etmek, yerinden edilmeyi zorunlu kılabilir ve bununla ilişkili olarak, düşük gelirli hanehalklarını ve az kârlı işletmeleri korumadan gelişmeyi yoğunlaştırmak eşitsizliği pekiştirir.[267] Löhr ve Richters de, arsa değeri vergilendirmesinin, aşırı soylulaştırma *(gentrification)* veya ayrışma *(segregation)* gibi istenmeyen sosyal gelişmelere karşı bir garanti oluşturmadığını ifade etmektedir. Bu olumsuzlukların planlama ile kontrol edilmesi gerektiğini belirten Löhr ve Richters, arsa değeri vergilendirmesinin planlamanın etkinliğini artırabilecek bir unsur olduğunu dile getirmektedirler.[268]



Kent içerisinde en yüksek ve en iyi kullanım baskısıyla yerinden etmeye konu olabilecek alanlar.
Kaynak: Başak Atan, Kişisel Arşiv

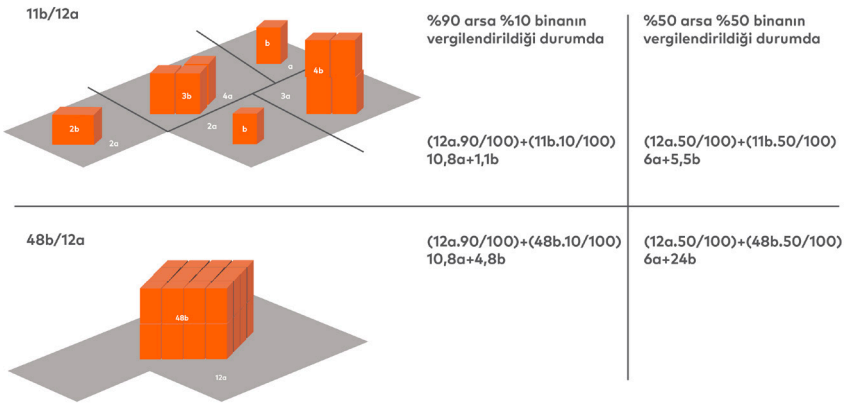
265 *Kraut'tan aktaran* Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 766.

266 Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 766.

267 Fainstein, "Land Value Capture and Justice", 25.

268 Löhr ve Richters, *Land Value Taxation. Reconciling Economic, Social and Ecological Interests*, 6.

Arsa Değeri Vergilendirmesi Kentsel Dönüşümü Nasıl Teşvik Eder?

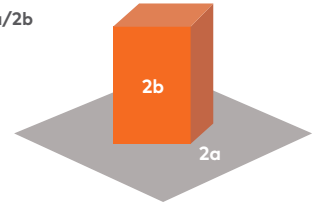
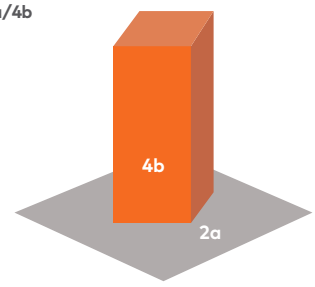


Kentsel yenileme alanı senaryosu.

Arsa değeri vergisinin işleyişini gösterebilmek amacıyla kurgulanan örnek kentsel yenileme alanı senaryosunda, yapılaşmış alanda dönüşüm öncesine kıyasla çok büyük bir artış olmasına rağmen (11b→48b), alanda aynı oranlı verginin uygulandığı durumdan arsa değeri vergilendirmesine geçiş durumunda yapı üzerindeki verginin önemli oranda azalıyor olması (24b→4,8b) dikkati çekmektedir. Arsa üzerindeki vergi yükü ise aynı oranda artmamaktadır (6a→10,8a). Kentsel yenileme öncesi ve sonrası arsa değeri vergilendirilmesi durumu için irdelendiğinde, yenileme öncesi ve sonrası durumda yapı üzerindeki vergi yükü farkının, aynı oranlı emlak vergisi durumuna göre, çok az olduğu dikkati çekmekte, alanı geliştirme durumundaki vergi yükünün aynı oranlı vergiye kıyasla alanı geliştirmeye teşvik edeceği ortaya çıkmaktadır. Yapılaşma öncesi ve sonrası durum için arsa değeri vergilendirmesi durumunda (arsa değerinin dönüşüm öncesi ve sonrası aynı kaldığı varsayıldığı için) beklendiği üzere arsa vergi yükünde bir farklılık bulunmamaktadır.

**Uygulamayı sınırlandırmak amacıyla arsa değerlerinin değişmediği varsayılmış ve (toplam değer yerine) arsa üzerindeki yapılanmaların değişimi üzerinden yorum geliştirildiği için a ve b katsayıları arasındaki ilişkinin tanımlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Arsa Değeri Vergilendirmesi Kentsel Dönüşümü Nasıl Teşvik Eder?

2a/2b 	%90 arsa %10 binanın vergilendirildiği durumda (2a.90/100)+(2b.10/100) 1,8a+0,2b	%50 arsa %50 binanın vergilendirildiği durumda (2a.50/100)+(2b.50/100) a+b
2a/4b 	(2a.90/100)+(4b.10/100) 1,8a+0,4b	(2a.50/100)+(4b.50/100) a+2b

Bina bazında dönüşüm senaryosu.

Arsa değeri vergisinin işleyişini gösterebilmek amacıyla, mevcut yapılaşmış bir parselde, bina bazında dönüşüm senaryosuyla yapılaşmanın arttığı bir durum tasvirinde, arsa değeri vergilendirmesine geçiş durumunda aynı oranlı vergiye göre bina üzerindeki vergi yükünün toplam inşaat alanının artmış olmasına rağmen azaldığı görülmektedir. Yapılaşma öncesi ve sonrası durum için her iki vergilendirme önerisi için de, senaryo koşullarına göre arsa değerinin artmadığı varsayıldığından, arsa vergi yükünde bir farklılık bulunmamaktadır.

**Uygulamayı sınırlandırmak amacıyla arsa değerlerinin değişmediği varsayılmış ve (toplam değer yerine) arsa üzerindeki yapılanmaların değişimi üzerinden yorum geliştirildiği için a ve b katsayıları arasındaki ilişkinin tanımlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Arazi-Arsa Arzı, Değerleri ve Uygun Fiyatlı Konut Erişilebilirliği

Arsa değeri vergilendirmesinin arazi/arsa arzı, değerleri ve konut fiyatları üzerinde; biri, bu vergiye tabi olan arsaların piyasa fiyatı düşeceği için uygun fiyatlı konut arzını desteklemesi biçiminde, diğeri arsaya yatırım yapma kararı olmak üzere iki temel etkisi vardır.

Löhr ve Richters'ın belirttiği üzere, arsa değeri vergisi arazi/arsa piyasasını harekete geçirir ve toprağı verimli bir şekilde kullanamayanlar toprağı satma baskısı yaşarlar. Löhr ve Richters bunun, yerel arazi/arsa piyasasında istenmeyen gelişmeler olması durumunda belediyelerin düzeltici müdahale olanaklarını artırdığını,[269] bununla birlikte, arsa değeri vergisini her derde deva veya idare vergisi *(steering tax)* olarak görmenin yanlış olacağını dile getirmektedirler.[270]

Roakes ve Jacobs bir verginin bütün yatırım alternatiflerini eşit olarak etkilediğinde nötr olacağını belirtmektedirler. Roakes ve Jacobs'un Aaron ve Netzer'den aktardığı üzere de, geleneksel emlak vergileri görüşü, arsa değeri vergisinin ekonomik kararları saptırmayan uygulanabilir tek temel vergi olduğunu kabul etmektedir.[271]

Roakes ve Jacobs'a göre, arsa üzerindeki yapılanmaların değişken arzına oranla toprağın arzının sabit olması başlıca iki ekonomik etki üretmekte olup;[272] arsada bulunan yapılanmaların üzerindeki vergiler yeni inşaatlara yatırımı ve rehabilitasyonu caydırır ancak arsa üzerindeki bir vergi arsa sahibinin yatırım kararlarına nötrdür.[273] Arsa vergilerinin, toprağın vergiden sonraki durumunun yansıması olarak azalacak olan, arsa fiyatlarına kapitalize olması gerektiğini belirten Roakes and Jacobs;[274] bu etki beklenirken, artan inşaatın arsa değerlerinin yükselmesine neden olması gereken merkezî şehirler gibi yüksek talep gören alanlarda da dengeleyici bir etki oluşması gerektiğini ifade etmektedirler.[275] Bununla ilişkili olarak,

269 *Milana ve diğerlerinden aktaran* Löhr ve Richters, *Land Value Taxation. Reconciling Economic, Social and Ecological Interests*, 6.

270 Löhr ve Richters, *Land Value Taxation. Reconciling Economic, Social and Ecological Interests*, 6.

271 Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 1.

272 Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 2.

273 *Netzer'den aktaran* Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 2.

274 Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 2.

275 *Netzer ve Grosskopf'dan aktaran* Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 2.

az gelişme baskısı deneyimleyen toprakların fiyatı düşerken yüksek gelişme baskısı altındaki toprakların fiyatı yükselmelidir ve esasen sabit arazi/arsa arzı, arz ve talebin doğal piyasa güçlerinin toprak üzerindeki bir vergiyi göz ardı etmesine izin vermelidir.[276]

Skaburskis ve Tomalty'nin değerlendirmesine göre, arsa değeri vergisi konut piyasasının küçük bir bölümünde uygulandığında ve bölgedeki genel konut arzı değişmediğinde, söz konusu politika, geliştirme/inşaat faaliyetlerini binalar üzerinde vergiden muaf alana çekebilir. Özel bir bölgede uygulanan bir arsa değeri vergisinin, o bölgedeki imar/gelişme faaliyeti ile yeni imar/gelişme yoğunluğunu artırabileceğini ve arsa fiyatını yükseltebileceğini öngören Skaburskis ve Tomalty; bu nedenle, arsa değeri vergisinin (altyapı yatırımından yararlanmak için gereken erken gelişmeyi teşvik etmesi ile ilişkili olarak) toplu taşıma hatları ve istasyonlar gibi büyük altyapı yatırımlarının maliyetini geri kazanmak hususunda ideal bir yöntem olabileceğini düşünmektedirler.[277]

Breuckner'in araştırmasına göre de, arsa değeri vergilendirmesinin uzun vadeli etkileri önemli ölçüde vergi bölgesi ve konut piyasasının göreceli boyutlarına bağlıdır. Breuckner'in belirttiği üzere, vergi bölgesi piyasanın ihmal edilebilir bir bölümünü içerdiğinde, vergi sisteminin derecelendirilmesi,[278] hem dönüm başına yapılaşma düzeyini hem de arsa değerini yükseltirken, konut fiyatını değiştirmeden bırakır. Breuckner, derecelendirmenin, arsadan kaynaklanan doğrudan vergi yükünü artırmakta olmasından ötürü pozitif arsa değeri etkisinin şaşırtıcı olduğunu ifade etmektedir. Vergi bölgesinin tüm konut piyasasını kapsadığında, sonucun farklı olduğunu dile getiren Brueckner'e göre, bu durumda, derecelendirme konut fiyatını düşürür, yine yapılaşma seviyesini yükseltir ve (gerçekçi bir esneklik varsayımı altında) arsanın değerini düşürür. Negatif arsa değeri etkisinin, daha düşük konut fiyatının, geliştirmenin kârlılığını azaltan etkisinden kaynaklanmakta olduğuna değinen Breuckner'e göre; bu sonuçlar, büyük bir metropol alanındaki küçük bir ilçenin,[279] vergi sistemini derecelendirerek mülk sahipleri için sermaye

276 Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 2.

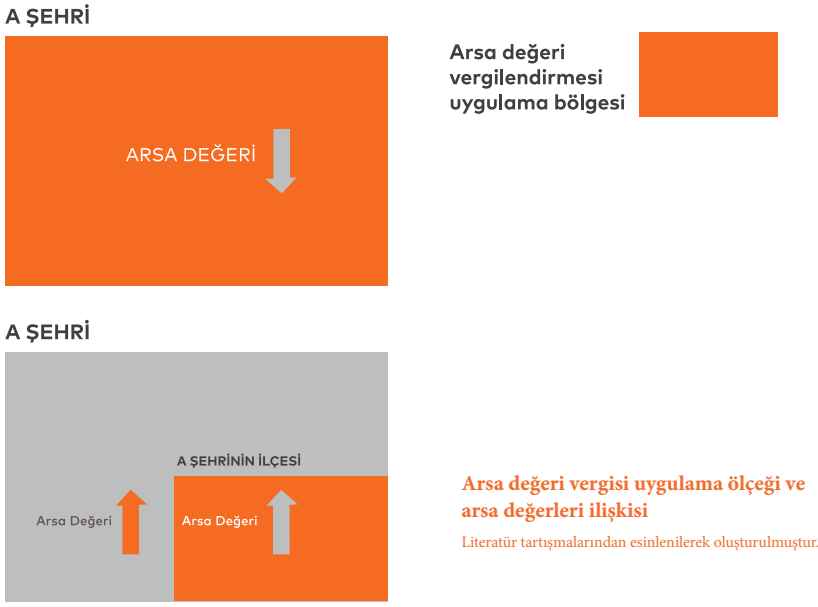
277 Skaburskis ve Tomalty, "Land Value Taxation and Development Activity", 403.

278 Derecelendirme ifadesi ile vergi sisteminin iki oranlı hâle getirilmesi kastedilmektedir.

279 Özgün metinde şehir olarak geçmektedir ancak kitapta Türkiye'nin idari yapısı göz önünde bulundurularak *ilçe* olarak uyarlanması uygun görülmüştür.

kazançları sağlayacağını, metropolitan alan genişliğindeki derecelendirmenin nihai konut tüketicilerine fayda sağlarken toprak sahiplerine sermaye kayıpları bırakacağını göstermektedir.[280]

Arsa Değeri Vergisi Arsa Değerlerini Nasıl Etkiler?



Arsa değeri vergisi uygulama ölçeği ve arsa değerleri ilişkisi

Literatür tartışmalarından esinlenilerek oluşturulmuştur.

Speirs'e göre ise, arsa değeri vergisi uygun fiyatlı konut sağlanmasına iki aracısız yoldan katkıda bulunur. İlki, arsa arzının sabit olması ile ilişkili olarak, inşa edilebilir toprağın satış fiyatını düşürerektir. Speirs'in belirttiği üzere, inşaatçılar, rekabetçi bir ortamda arsayı daha ucuza alabilirlerse, bu, eşdeğer kâr marjlarını korurken konutları daha ucuza satmalarını sağlar.[281] İkincisi "mortgage eşiği ile ilgili olup; Speirs çoğu bankanın aylık mortgage ödemelerine emlak vergisi ve ev sahiplerinin sigortasını dahil ettiğini, arsa değeri vergisinin ise genellikle bakımlı binalardaki toplam emlak vergisini düşürdüğünden, bunun daha düşük bir aylık

280 Jan K. Brueckner, "A Modern Analysis of the Effects of Site Value Taxation." National Tax Journal 39/1 (1986): 56. https://doi.org/10.1086/NTJ41792157

281 Speirs, "Land Value Taxation", 25-26.

ödeme (mortgage payment)[282] ile sonuçlanacağını belirtmektedir.[283] *Speirs, Center for the Study of Economics* kurumunun çalışmasına referans vererek, arsa değeri vergisi ile konut mülklerinin %72'sinin geleneksel emlak vergisine göre daha düşük tutarda vergi faturalarına sahip olduğunun bulunduğunu dile getirmektedir. Speirs'e göre bu durum, potansiyel ev sahibi havuzuna daha uygun kişileri getirir ve konut piyasasındaki satıcılar, sermaye kazançlarında kayıp olmadan konut fiyatlarını düşürebilir.[284]

Arsa değeri vergilendirmesinin konut fiyatlarını düşüreceğini belirten bir diğer araştırmacı Farris, bu düşüşün hem arz hem de talep yönünde olacağını iddia etmektedir. Farris Speirs'e referansla, arsa değeri vergisinin konut arzını artırarak ve yapılanmalar üzerindeki vergiyi ortadan kaldırmak suretiyle[285] konut sahibinin vergi yükünü azaltarak ev fiyatlarını düşüreceğini belirtmekte[286] ve daha düşük emlak vergisinin yalnızca ev fiyatlarını düşürmeyeceğini, insanları ev satın alma konusunda daha elverişli hâle getireceğini belirtmektedir.[287]

Çalışmasında, arsa değeri vergisinin İngiltere'nin konut krizini çözmeye nasıl yardımcı olacağını[288] tartışan Jones; arsa değeri vergisi ile arsa değerlerindeki ar-

282 Bu konunun Türkiye şartları için geçerli olup olmadığı araştırıldığında, konut kredisi çekerken (bankadan bankaya farklılık göstermekle birlikte) ilk yılın konut vergisinin masraf olarak tüketicinin karşısına çıkabileceği ifade edilmektedir. Konut kredisi alırken ne tip masraflar sizi bekliyor [Blog yazısı], 2018. Erişim 10 Mayıs 2019. https://blog.aegondirekt.com.tr/konut-kredisi/konut-kredisi-alirken-ne-tip-masraflar-sizi-bekliyor/

283 Speirs, "Land Value Taxation", 26.

284 Speirs, "Land Value Taxation", 26.

285 Speirs'in yapılanmalar üzerindeki verginin ortadan kalkacağı yönündeki değerlendirmesine bakıldığında, yorumunu iki oranlı bir vergi modeli yerine tek vergi modeli üzerinden geliştirdiği ortaya çıkmaktadır.

286 Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 768.

287 Farris, "What to Do When Main Street is Legal Again", 769.

288 Jones "How a land value tax would help resolve Britain's housing crisis" başlıklı çalışmasında, konut krizinin yakın zamana kadar ana göstergesinin konut fiyatlarındaki büyük artış olduğundan bahsetmiş, konut fiyatlarının 1996 ve 2008 yılları arasında (reel olarak) %150 arttığını ve bu zaman zarfında kiralık barınma alanlarının kıtlığının kira fiyatlarını yükselttiğini dile getirmiştir. Şu an* ise krizin yeni bir form aldığına değinen Jones, konut kredileri için yükselen faiz oranlarının mortgage geri ödemelerinin fiyatlarını yukarı çektiğini, bu durumun bir çok aile için önemli finansal zorluklar yarattığını ifade etmiştir. Jones, bu durumun artan sayıda, borcu zamanında ödeyememe (default) durumuna ve beraberinde insanların evlerini kaybetmelerine neden olduğunu belirtmiştir. Buna ek olarak, kredinin şu anda* daha az kullanılabilir olması sebebiyle insanların (özellikle ilk kez alıcılar) - büyük bir depozito olmadıkça - mortgage elde etmesinin zorluğundan bahsetmiştir. Çalışmada, birçok alandaki ev fiyatlarının düşmesi bir başka sorun olarak dile getirilmiştir. Bu konuda, bazı ev sahiplerinin -özellikle fiyatlar zirvede iken mortgage alan kişiler– evlerinin değerinden daha fazla borçlu olması nedeniyle

tışın önemli kısmının toplanarak ev fiyatlarındaki büyük artışın ana bileşeni olan arsanın yükselen piyasa değerinin kontrol altına alınabileceğini düşünmektedir. Jones, bu kapsamda, arsa değeri vergilendirmesinin, fiyatları yükselten spekülatif unsuru *"arsayı gelecekteki yüksek fiyatlar beklentisiyle tutmanın ekonomik anlamı kalmaması dolayısıyla"* bertaraf ettiğini ifade etmektedir. Buna ek olarak, planlama izni alınmış arsalar, arsa sahiplerini mümkün olduğunca hızlı bir şekilde konut için geliştirmeye teşvik edecektir. Bu durumun, konut üreticilerinin büyük toprak yığınlarını uzun süre kullanım dışı tutma pratiğini sona erdireceğini iddia eden Jones; konut arzının destekleneceğini, konut fiyatlarının yükselme eğiliminin kırılmış olacağını düşünmektedir. Sonuç olarak, düşük arsa fiyatlarının yerel yönetimler ve konut kooperatifleri için sosyal konut amaçlı arsa edinimini daha düşük maliyetli hâle getireceğini ve böylece uygun fiyatlı barınma arzının artacağını ifade eden Jones;[289] buna ek olarak, sosyal konutların artan kullanımının ev sahiplerinin *(landlords)* yüksek kira taleplerini azaltabileceğini öngörmektedir.[290]

"*negative equity*"** yani *değeri henüz ödenmemiş olan ipotek tutarından daha az olan bir mülke sahip olma* durumuna doğru ilerlemekte olduğu ifade edilmiştir. Jerry Jones, *How a land value tax would help resolve Britain's housing crisis*, s. 1. Erişim tarihi: 1 Ekim 2017. http://www.labourland.org/downloads/papers/HousingCrisisPaper.pdf

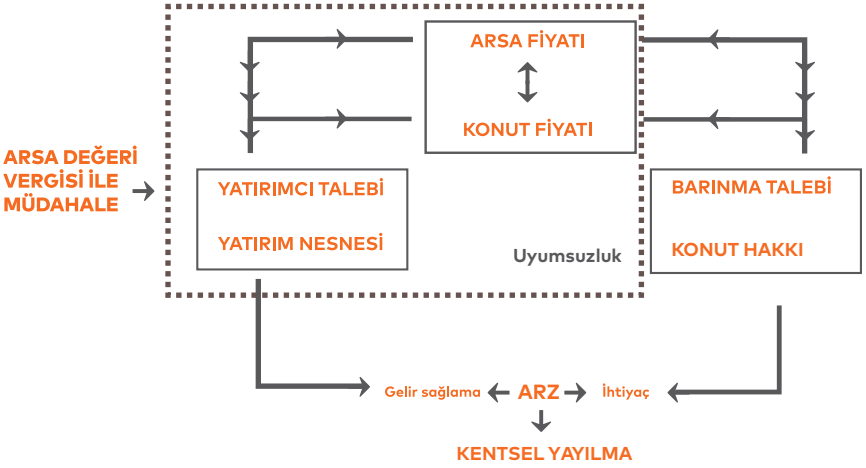
*Metnin 2008 tarihli olduğu, 2012 yılında güncellendiği bilgisi mevcuttur (http://www.labourland.org/papers-and-articles/ Erişim 07/05/2020).

**"*negative equity*" kavramı Türkçeleştirilirken https://tureng.com/tr/turkce-ingilizce adresinden faydalanılmıştır.

289 Arsa değeri vergilendirmesinin sosyal konut yapımının bileşenlerinden en önemlisinin maliyetini düşürmesi çok önemli bir etki olmakla birlikte TOKİ örneği üzerinden Türkiye pratikleri göz önünde bulundurulduğunda, düşük maliyetli arsa ediniminin uygun fiyatlı barınma arzı için yeterli olmayabileceği düşünülmektedir.

290 Jones, *How a land value tax would help resolve Britain's housing crisis*, 5.

Arsa Değeri Vergisinin Arsa ve Konut Fiyatlarına Etkisi Nasıl Gerçekleşir?



Arsa üzerindeki yatırım talebine arsa değeri vergilendirmesi ile müdahale.

Arsa değeri vergisinin kapitalizasyon etkisine (tax capitalization effect) ilişkin varsayım, Wyatt'ın anlatımıyla, bir "arazi/arsa parçası üzerinde daha yüksek bir vergi oranının gelecekteki tüm ödemelerinin bugünkü değerinin" daha düşük arazi/arsa fiyatlarına dönüştüğü anlamına gelmekte olduğu şeklindedir. Wyatt, bunun gerekçesini vergi artışının yeni alıcılar için yarattığı yükümlülük ve bunun piyasa fiyatına etkisi ile ilişkilendirmiştir.[291]

Kent Gelişimi ve Kamu Hizmetleri Finansmanı

Arsa değeri vergilendirmesinin kent gelişiminin finansmanına dair etkileri, verginin gelir potansiyeli ve kentsel rantların kamu hizmetlerinin maliyetinin karşılanması için kullanımının meşruiyeti ekseninde şekillenmektedir.

291 Michael D. Wyatt, "A Critical View of Land Value Taxation as a Progressive Strategy for Urban Revitalization, Rational Land Use, and Tax Relief." Review of Radical Political Economics 26/1 (1994): 4. https://doi.org/10.1177/048661349402600101.

Roakes ve Jacobs, Henry George'un arsa değeri vergisinin devletin bütün gelir ihtiyaçları için yeterli olacağına inandığını ve diğer bütün vergilerin elimine edilmesini önerdiğini ifade etmektedirler. Arsa değeri vergisinin gelir yeterliliği ile ilgili bugüne kadar çelişkili sonuçlarla bir dizi çalışma yapıldığını belirten Roakes ve Jacobs; farklılıkların veritabanının lokasyon farklılığı, arsa değeri tahminlerinin doğruluğu, tahmin metodlarından kaynaklı olabileceğini düşünmektedirler ve sonuç olarak, devletin hizmetlerindeki belirgin artışla ilişkili olarak (Amerika genelinde) tek vergi konusunda düşüncenin büyük ölçüde geçersizleştiğini ifade etmektedirler.[292]

Bu boyut altında, irdelenmesi gereken bir başka konu, arsa değeri vergilendirmesinin altyapı finansmanı için kullanılması yönündeki potansiyelidir. Medda ve Modelewska tarafından, ulaşım altyapısı için yenilikçi finansman metodlarından biri olarak değerlendirilen arsa değeri vergilendirmesi, genel olarak kamu hizmetlerinin sağlanmasıyla yaratılan değeri yakalamak için tasarlanmış bir tür değer toplama tekniği olarak tanımlanmaktadır. [293]

Konuya ekonomideki konjonktürel dalgalanmalara çözüm bağlamında yaklaşan Harrison, kaçınılmaz olarak nitelendirdiği ekonomideki ani yükseliş ve düşüş döngüsünün panzehirinin vergi reformlarında bulunacağını ifade etmekte ve insanların ücretleri ve tasarruflarının vergisiz hâle getirilmesi gerektiğini belirtmektedir. Harrison'a göre, kamu hizmetleri rantlardan finanse edilebilir. Bunun verimli ve adil olduğunu düşünen Harrison, verimliliğin artacağını ve topraktan elde edilen spekülasyonların düşeceğini belirtmekte ve bunu gönüllü ve kendi kendini değerlendiren/denetleyen bir yaklaşım olarak tanımlayarak, ödemelerin insanların kullanmak istediği kamu hizmetleriyle doğrudan ve orantılı olduğunu dile getirmektedir. Farklı görüşlere sahip politikacıların, -binalar gibi iyileştirmeler hariç- tüm arsaların konum değeri üzerinde basit bir ad valorem *(değer esaslı)* vergiyi savunması gerektiğini ifade eden Harrison, yeterince yüksek bir oranın ani yükseliş ve düşüş döngülerini sonlandıracağını ve vatandaş ile devlet arasında yeni bir ilişki kuracağını belirtmektedir.[294]

292 Roakes ve Jacobs, *Land Value Taxation and Urban Land Use Planning,* 2.

293 Francesca Romana Medda ve Marta Modelewska, *Land value capture as a funding source for urban investment: The Warsaw metro system* (London: Ucl Qaser Lab, Ernst & Young: Better Government Program 2009-10), 6.

294 Fred Harrison, "Want to get rid of boom and bust? Tax land, not income." The Guardian. 11 Nisan 2015.

İstanbul'u Yeniden Planlarken Destekleyici Bir Araç Olarak Arsa Değeri Vergisi

Kitabın bu bölümünde arsa değeri vergisinin okuyucuya tanıtılması ve kuramsal temellerinin anlatılmasını takiben, yöntemin (kuramla şehircilik deneyimleri arasında bağlantısı kurularak) etkileri ele alınmıştır. Bu bölüm sonu değerlendirmesinde ise, arsa değeri vergilendirmesinin çeşitli şehircilik sorunlarına çözüm olma potansiyelinin İstanbul üzerinden tartışılmasına yer verilmiştir.

Türkiye'de izlenmekte olan inşaat sektörü odaklı büyüme modelinin, arsa spekülasyonunun ve kentsel rant üretimi mekanizmalarının en yoğun ve önemli eylem ve buna bağlı olarak gözlem alanı İstanbul'dur. İstanbul'da bir yandan çeşitli mega projeler ve büyük altyapı-ulaştırma projeleri yoluyla ağırlıkla doğal ve kırsal alanlarda bulunan arazilerin kentsel arsalara dönüşüm süreci yaşanmakta; diğer yandan ise, alan veya bina ölçeğinde kentsel dönüşüm yoluyla kentin yerleşik alanlarında emsal yani yapı yoğunluğu artışı aracılığıyla bir dönüşüm gerçekleşmekte ve kentsel rant üretilmektedir. İstanbul'un deneyimlemekte olduğu rant odaklı büyüme süreci kentin tarım ve orman alanları, deniz ekosistemi, endemik türleri, flora ve faunası, iklimi, kültürel ve tarihi dokusu, konut dokusu/sunumu, ekonomisi, sosyal ilişkileri vb. bileşenler dahilinde yaşam kalitesi üzerinde geri dönüşü olmayan şekilde tahribata sebep olmaktadır. Kentin bütün yapısını etkileyen bu durum "Gelecek kuşakların ihtiyaçlarını karşılayabilme olanağından ödün vermeksizin günümüz kuşaklarının ihtiyaçlarını karşılayabilecek bir kalkınma modeli"[295] şeklinde tanımlanan sürdürülebilir kalkınma kavramıyla da bağdaşmamaktadır.

Arsa değeri vergisinin bahsi geçen şehircilik problemlerini bertaraf etmede rol oynayabileceği öngörülmektedir. Arsa değeri vergilendirmesinin kentsel gelişme ve büyüme dinamiklerine ilişkin literatür tartışmaları, çoğunlukla arsa değeri vergisinin daha yoğun gelişmeyi teşvik edeceği ve yayılmayı önleyeceği yönünde ortaklaşmaktadır. Bu tür bir verginin tasarımı (vergi oranları, uygulama bölgeleri vb.) doğru yapıldığında, kentin merkez veya görece gelişmiş bölgelerinde spekülatif amaçlı tutulan veya optimum kullanım bağlamında yeterince geliştirilmemiş, doy-

295 T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. Sürdürülebilir kalkınma hakkında temel bilgiler, 2016-2021. Erişim 11 Nisan 2019. http://www.surdurulebilirkalkinma.gov.tr/temel-tanimlar/

gun olmayan (örneğin plandaki yapılaşma hakkını gerçekleştirmemiş) alanların dolgu yapılanma yoluyla geliştirilmesi sağlanacak, bu sayede yayılmanın önüne geçilebilecektir. Bu kapsamda, arsa değeri vergilendirmesi yönteminin İstanbul'un çeper ve kuzey bölgelerindeki tarım ve orman alanlarının veya kentin doğal eşik alanları olarak tanımladığımız alanların varlıklarını sürdürmeleri konusunda katkı sağlayabileceği düşünülmektedir. Dolgu yapılanma ve kentsel boşlukların dolması, yoğun bir yapılaşmaya yol açacak olması dolayısıyla İstanbul gibi halihazırda yoğun yapılaşmanın bulunduğu bölgelere sahip kentler için çeşitli riskler de yaratabilir. Belirli bölgelerde kent dokusunun aşırı yoğunlaşması ve bu durumun beraberinde getireceği karşılanamayan donatı ihtiyacı, çevre ve trafik sorunları olası tehlikelerden bir bölümüdür. Yapılaşmanın yoğun olduğu dokularda, nüfusun her geçen gün arttığı kentsel alanlarda, kentsel boşluklar rekreatif amaçlı kullanımlar veya kamusal donatı ihtiyaçlarının karşılanması anlamında rezerv alan niteliği taşımaktadırlar. Bu nedenle, dolgu yapılanmaya konu alanlar için gerektiği hallerde kamulaştırma, imar hakkı transferi vb. araçlara başvurularak ilgili boşlukların yaşam kalitesini yükseltecek şekilde fonksiyonlandırılması öncelikli olmalıdır. Arsa değeri vergisinin uygulanmasının söz konusu olduğu bölgelerde öncelikle bu tür bir kentsel boşluk analizi yapılması ve beraberinde ilgili bölgelerin kamusal ihtiyaçlarının tespiti (hem mevcut ihtiyaçlar hem de yoğunluğun artacağı durumdaki ihtiyaçları kapsayacak şekilde) çalışması yapılması önerilmektedir.

Arsa değeri vergilendirmesinin kentsel çürüme ve kent merkezinin yeniden canlandırılmasına ilişkin etkileri, kent merkezlerinde kötü durumda bulunan yapıların, yeniden geliştirme, yeniden canlandırma ve iyileştirme yollarıyla, dönüşümüne teşvik sağlayacağı yönünde özetlenebilir. Bu kapsamda, arsa değeri vergilendirmesinin İstanbul için de problem teşkil eden bir konu olarak kent merkezinde çürümeye terkedilmiş özellikle tarihî yapıların restorasyonu veya yeniden işlevlendirilmesi konularında, yerinde dönüşümü sağlayacak çözümler gözetildiği sürece, olumlu katkı sağlayabileceği düşünülmektedir. Bunun yanında, arsa vergisi ile arsanın (yapı-arsa oranı olarak) en verimli şekilde kullanımının sağlanması yönünde oluşacak teşvik hanehalklarının yerinden edilme vb. risklerden korunmasını gerektirebilir. Buna ek olarak, söz konusu teşvikle bağlantılı olarak ortaya çıkabilecek dikey mimarinin oluşturacağı insan ölçeğinden uzak kentsel çevrenin niteliği tartışmaya açıktır. Bu sebeplerden ötürü vergilendirmenin yarata-

cağı etkiler daha detaylı öngörülebilmeli, ihtiyaç halinde sosyal etki değerlendirme çalışmaları yapılmalıdır.

İstanbul'da arsa değeri vergilendirmesinin kentsel yenilemeye ilişkin etkisi üzerine tartışılması gereken bir başka konu, halihazırda büyük çaplı bir yenileme hareketinin afet yasası tetikleyiciliğinde bina bazında dönüşümlerle yaşanmakta olmasıdır. Bu deneyim kentsel dokuda herhangi bir iyileşme sağlamamakta, gerçekleşen kentsel değil parsel bazında bir yenileme olmaktadır. Dolayısıyla, ortada fiziksel-algısal bir iyileşme olsa da; bu durumun kentsel donatı eksiklikleri veya kentsel tasarım bağlamında yaşayanlara bir katkısı olamamaktadır. Kentsel yenilemenin bina bazında gerçekleşmesi ile kentsel yaşam kalitesini yükseltmeyen yalnızca konut biriminin kalitesi ve görünürlüğünün iyileştirilmesini sağlayan bir dönüşüm yaşanmakta; arsa değeri vergilendirmesi sonucunda ortaya çıkması beklenen yenilemelerin de yapı ve parsel ölçeğinde gerçekleşecek olması göz önünde bulundurulması gereken başka bir olumsuzluğu ortaya koymaktadır. Diğer yandan, büyük bir afet riskinin kapıda beklediği bir şehir olarak İstanbul'da, arsa değeri vergisinin bina bazında da olsa dönüşümü hızlandırabilme potansiyeli olumlu olarak değerlendirilebilir. Bunlara ek olarak, bilindiği üzere, emlak vergisi beyan hesabında binanın aşınma payı indirimi hesaba katılmakla birlikte vergiye tabi rayiç bedeller her halükarda mülkün piyasa değerini tam anlamıyla yansıtmamaktadır. Bu bağlamda literatürde az vergi ödemek amacıyla mülklerin bakımsız tutulması konusuyla ilişkilendirilen arsa değeri vergilendirmesinin mülklerde iyileşmeyi, bakımı sağlayacağı yönündeki savın geçerliliği İstanbul pratiği için tartışmaya açıktır.

Arsa değeri vergisinin arazi/arsa arzı ve konut fiyatları açısından etkileri verginin uygun fiyatlı konut erişilebilirliğini artıracağı yönünde göstergeler ortaya koymaktadır. Arsa değeri vergilendirmesinin, spekülatif amaçlı tutulan ve yeterince kullanılmayan arsaların piyasaya arzını artıracak olması ve beraberinde ortaya çıkacak görece düşük maliyetli arsa edinimi ile üretilen konut arzı, verginin büyük payının binalardan ziyade arsa üzerinden ödenecek olmasının yaratacağı etkiler, insanların konuta erişimi bağlamında doğrudan veya dolaylı sonuçları itibarıyla barınma krizinin arttığı şu günlerde ayrıca önem arz etmektedir.

Arsa değeri vergilendirmesinin kamu hizmetlerine finansman sağlama potansiyeli yönündeki ekonomik etkisi, kamunun sağladığı değer artışlarının kamuya geri döndürülmesi bağlamında önem teşkil etmektedir. Bu açıdan, arsa değeri vergisi, altyapı yatırımları finansmanında kamu özel ortaklığı/kamu özel işbirliği uygulamalarına bir alternatif olarak değerlendirilmelidir.

Arsa değeri vergilendirmesinin etki edebileceği boyutlar bir arada değerlendirildiğinde, aracın sahip olduğu potansiyeller planlamayı destekleyici niteliğini öne çıkarmakta, diğer yandan yol açması muhtemel riskler aracın planlama kararları ile kontrol edilerek uygulanması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Bu kitap, Türkiye kentleşmesinde kentsel ranta devlet müdahalelerinin evrimini ortaya koyuşuyla, Henry George'un *İlerleme ve Yoksulluk* kitabının derinlemesine incelemesiyle Türkçe yazına özgün ve önemli katkılar sunmayı; en önemlisi ise, ranta yeni bir müdahale aracı olarak arsa değeri vergilendirmesi yöntemini tanıtmayı, açıklamayı ve verginin kentsel gelişmeyi yönlendirme potansiyelini neden sonuç ilişkisi içerisinde tartışmayı amaçlamıştır. Bu kitabın araştırmacılar, kenti yönetenler ve konuya ilgi duyan herkes için rehber niteliğinde olması önemsenmiş ve tartışmaları somutlaştıracak simülasyon, senaryo ve açıklayıcı şemalar bu tartışmalara eşlik etmiştir.

Öncelikle Türkiye kentleşmesinde ranta devlet müdahalelerinin irdelendiği bu çalışmanın tespitleri doğrultusunda *"rantın kamuya aktarımının sürdürülebilirliği (rantın kamusal sürdürülebilirliği) ve paylaşımının ölçeği," "mevcut araçların yetersizliği ile rantın kamuya aktarımına direnç" ve de "paradoks"* olarak tariflenen birbiriyle ilişkili üç temel problemin varlığından söz edilebilir.

Türkiye kentleşme deneyiminde, özel mülkiyetle sonuçlanan veya özel mülkiyetten kaynaklanan çeşitli rant paylaşım pratiklerinin (örneğin kamunun mülkiyetindeki arsaların özel

mülkiyete geçmesiyle sonuçlanan konutlandırma çabaları, imar afları gibi) rantı özel mülkiyete hapsederek "rantın kamu ile paylaşımının sürdürülebilirliğini engellediği" ortaya çıkmaktadır. Söz konusu pratiklerde rant, rantı ortaya çıkaran müdahalenin yer aldığı konumda ikamet eden veya mülk sahibi olan toplumun kısıtlı bir bölümüne aktarılmış, bu dar ölçekteki paylaşım neticesinde kentsel rantın toplumun geneline geri döndürülmesi mümkün olamamıştır. Diğer yandan, incelenen dönemler süresince, rantın paylaşımını düzenleyici harçlar, vergiler ve diğer araçların genel olarak istikrarlı, sistemli ve bütüncül şekilde uygulanamadığı görülmektedir. Bununla ilişkili olarak, rantın kamuya aktarımına karşı bir direncin varlığından da söz edilebilir. Kitap kapsamında Türkiye kentleşmesinin dönemlere göre incelenmesi rantın paylaşımındaki değişim ve dönüşümü ortaya koyma fırsatı sunmuş; rantın kamuyla paylaşımına yönelik düzenlemeler açısından diğer iki döneme (1923-1950 ve 1950-1980) kıyasla en zayıf dönemin 1980 sonrası dönem olduğu gözlenmiştir. Bu durumun ekonomi politikaları ile ilişkili olduğu değerlendirilmiş, Yakar Önal[296] ve Akın'ın[297] rantın oluşumu, miktarı, paylaşım modeli ve paylaşım aktörlerinin sermaye birikim biçimine bağlı olarak değişeceği yönündeki tespitleri bu çalışma ile de desteklenmiştir. Rantın kamuya aktarımına karşı direnç, "kent toprağının ve üzerindeki yapılanmaların bir yatırım aracı olarak sunulması üzerine kurgulanmış olan ekonomi politikaları" ile ilişkili olduğu kadar siyasi karar alma mekanizmalarına çıkar gruplarının etkisinin bir göstergesi olarak da yorumlanmıştır. Söz konusu "direnç" problemini destekleyici bir başka tespit, politika belgelerinin içerikleri değerlendirildiğinde de ortaya çıkmakta, buna göre belgelerde dolaylı veya doğrudan kentsel rantların vergilendirilmesine düzenli bir vurgu olmakla birlikte bugüne kadar tatmin edici bir uygulamanın hayata geçirilemediği görülmektedir.

Bütün bu tespitler, ortaya çıkan rantın toplumun geneli ile paylaşımını düzenleyebilecek daha üst ölçekte bir bölüşüm kurgusuna ve ortaya çıkan rantı sistemin içerisinde düzenli olarak topluma geri döndürecek bir araca ihtiyacı ortaya koymaktadır. Bununla birlikte, rantın kamuya aktarımına ilişkin kamusal beklentiler ile uygulanan ekonomi politikalarının bir arada ürettiği çelişkili durumun ortadan

296 Ayşegül Yakar Önal, "Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği" (Doktora tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002), 52-106

297 Akın, "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği.", 272

kaldırılması, üretken sektörlere dayalı yeni bir ekonomi politikasıyla birlikte geliştirilecek bir "arsa vergisi tasarımı/ mekanizması" ile mümkün görünmektedir. Bu çelişkili hâl minimize edildiğinde, Türkiye'nin rantın kamuya aktarımı konusunda sahip olduğu deneyim ve bilgi birikiminin pratiğe yansıyacağı öngörülmektedir.

Kitabın ikinci bölümündeki literatür araştırması, arsa değeri vergilendirmesinin, arsayı boş tutma maliyetinin yükselmesi yoluyla, arsayı bekletme ve spekülasyonu önleme ile arsanın geliştirilmesini teşvik etme yönünde katkı sağlayacağını ortaya koymaktadır. Araç, bu sayede arsanın piyasa değerinin kontrol altına alınması ve beraberinde uygun fiyatlı konut sunumu hususlarında avantajlar sağlayacaktır. Arsa değeri vergilendirmesinin yaratacağı dolgu yapılanma teşviki ile bu vergilendirme türü, daha kompakt bir kent makroformu için araç olarak değerlendirilmektedir. Dolgu yapılanma, kentsel yenilemeye teşvik ve bu sayede kentsel çürümenin önlenmesine destek sağlayacaktır. Tüm bu özellikleriyle arsa değeri vergilendirmesi, arazi/arsanın yatırım aracı cazibesini yok etmesi, kentsel yayılmanın engellenmesi ve bu sayede altyapı ve ulaşımda etkinlik sağlanması ile kent kırsalının korunması yönünde çözüm olma potansiyeli barındırmaktadır. Arsa değeri vergilendirmesi, kamu hizmetlerinin finansmanı yoluyla rantın kamuya geri döndürülmesi için de önemli bir araçtır. Söz konusu avantajlar beraberinde çeşitli riskleri de getirmekte olup; bu riskler, dolgu yapılanmanın gerçekleştiği alanlarda fiziksel ve sosyal altyapının yetersizliği dolayısıyla yaşam kalitesinin olumsuz etkilenmesi ile kentsel yenilemenin ve en iyi ve en yüksek kullanımın teşvik edildiği alanlar için yerinden edilme ve soylulaştırma tehlikesi, gelişme zamanının çeper bölgelerde de öne çekilmesi yoluyla yapılaşmanın tetiklenmesi vb. olarak sıralanabilir. Aracın söz konusu potansiyelleri gerçekleştirebilmesi ve beraberinde getireceği riskleri bertaraf edebilmesi için, arsa değeri vergilendirmesinin çeşitli planlama ve politika araçları ile birlikte tasarlanması/ uygulanması gerektiği, incelenen çalışmalarda önemli bir husus olarak gündeme gelmektedir.

Kitapta arsa değeri vergilendirmesine ilişkin literatür tartışmalarını somutlaştırmak amacıyla yer verilen senaryolardan ortaya çıkan en önemli sonuç, arsa değeri vergilendirmesinin etkisinin arsa değeri/yapı değeri oranına/ilişkisine göre değişiklik göstermesidir. Buna göre, arsa değeri bina değeri eşitliği bütün kombinasyonlarda ve konumlarda (merkez, alt merkez, çeper) vergi bedelini sabitlemekte

ve bu eşitliğin hangi yönde değiştiği, arsa değeri vergilendirmesi uygulamasının sonucunu da etkilemektedir. Arsa değerinin bina değerinin üzerine çıktığı durumlarda maliklerin aynı oranlı geleneksel emlak vergisine kıyasla iki oranlı vergi yani arsa değeri vergilendirmesi durumunda vergi yükünün artacağı ortaya çıkmaktadır. Simülasyonlar, arsanın daha yüksek oranda vergilendirildiği durumda, yapılaşmanın yoğun olduğu alanlar ile yapılaşmanın yoğun olmadığı alanların vergi yükünün birbirine yaklaşacağını göstermekte ve bu durum yatırımcı için arsayı bekletme maliyetinin artması anlamına gelmektedir. Bununla ilişkili olarak, vergi bedelinin, iki oranlı vergilendirme durumunda en fazla artacağı alanlar, arsa üzerinde herhangi bir yapılaşmanın (veya çiftçilik faaliyetinin) bulunmadığı alanlar olup; vergi yükündeki bu artışın, geliştiriciyi arsasını geliştirme yönünde teşvik etmesi, spekülasyon amaçlı yatırımları azaltması ve mevcut bekletilen arsaların piyasaya sunumunu sağlaması beklenmektedir. Bu sayede, arsa/arazi fiyatları düşer ve konut üretimi teşvik edilebilir.

Tekeli'nin de ifade ettiği gibi "Kent planlamasının gayrimenkul piyasasını çok etkileyen bir faaliyet olması kent planlamasını bu piyasanın belirlediği bir etkinlik hâline getirmemelidir. Bir kent planlamasında o kentte yaşam kalitesi değerlerinin geliştirilmesine öncelik verilmelidir."[298] Arsa değeri vergilendirmesi yöntemi, arsa ve konutun yatırım aracı olarak cazibesini ortadan kaldıracak ve kentler üzerindeki piyasa baskısını hafifletebilecek bir araç olarak değerlendirilmektedir ve bu sayede kentte yaşam kalitesi bileşenlerinin, fiziksel ve sosyal altyapıların iyileştirilmesi meselelerinin öncelikli hâle gelebileceği öngörülmektedir. Bu çalışmanın bulguları da söz konusu değerlendirme ve öngörüyü desteklemektedir. Yöntem, arsa ve konutun yatırım aracı olma cazibesini engelleme potansiyelinin yanında kent topraklarının ekonomik kullanımını sağlama yoluyla kentsel yayılmaya ve ayrıca uygun fiyatlı konut sorununa da çözüm sunması açısından Türkiye ve İstanbul'un şehircilik problemleri göz önünde bulundurulduğunda önemli potansiyele sahiptir. Buna ek olarak, altyapı yatırımları finansmanında kamu özel ortaklığı/kamu özel işbirliği uygulamalarının kullanıldığı Türkiye ve İstanbul pratiği için, kentlerin gelişiminin finansmanına ilişkin sunduğu fırsatlar bakımından da önemli bir alternatif olarak değerlendirilmelidir. Arsa değeri vergilendirmesi, kentlerin

298 İlhan Tekeli, *Akılcı planlamadan, bir demokrasi projesi olarak planlamaya (1.bs.)* (İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları. 2009,) 354-355.

gelişiminin yeniden kamusal niteliğe büründürülmesi için bir fırsat yaratabilir; bu tür bir vergi tasarımı ile kamu özel ortaklıklarının piyasa bakış açısıyla üretip, ticarileştirdikleri altyapı, yeniden kamusal finansmanla ve bir kamu hizmeti olarak sunulabilir hâle gelebilir.

Çalışma genel olarak değerlendirildiğinde, Henry George'un önerisinin günümüzde hâlâ geçerliliğini koruduğu ve şehircilik problemleri açısından kıymetli çözümler sunduğu ortaya çıkmaktadır. Elde edilen sonuçlar, arsa değeri vergilendirmesinin rantın kamuya aktarımını sağlayabilecek bir vergilendirme reformu olarak değerlendirilebileceği yönündedir. Arsa değeri vergilendirmesi, bunu iki şekilde gerçekleştirmektedir. Birinci olarak, rantın kamusallaştırılması ve bu rantla kamu hizmetlerinin finansmanı yoluyla parasal olarak rantın kamuya geri döndürülmesi hususunda aktarımı doğrudan sağlayan bir rol üstlenecek; ikincisi, kentsel gelişmeyi yönlendirici etkisi (uygun fiyatlı konut sunumunu sağlama, kentsel yenilemeye teşvik, altyapı ve ulaşımda etkinlik, kent kırsalının korunması vb. yönünde yaratması beklenen sonuçlar) ile de rantın yaşayanların yaşam kalitesini yükseltici şekilde yönetilmesini sağlayarak kentsel rantın kamuya dolaylı aktarımını başarabilecektir.

Bu kitapta yer alan tartışmalar esasen, İstanbul başta olmak üzere birçok şehrimiz açısından güncel bir problem alanı olan kentsel rantın kontrol edilebilmesi için çözüm arayışlarıdır. Planlamayı İstanbul'da yeniden düşünürken, kentsel ranta uygulanmak üzere oluşturulacak bir vergi tasarımının şehirlerin planlanmasını destekleyici bir araç olup olamayacağı sorusu umut vaat eden bir öneri olarak karşımızda durmaktadır. Merkezî ve yerel düzeyde kamu kurumlarının ve akademinin buluştuğu bir ortamda bu konunun bilinirliğinin artırılması, derinlemesine araştırılması ve tartışılmasına ihtiyaç vardır.

Gelecek Araştırmalar İçin Öneriler

- Arsa değeri vergilendirmesi konusu şehir planlama, ekonomi gibi birden fazla uzmanlık alanına ihtiyaç duyulan bir çalışma konusudur. Bu sebeple konuya ilişkin interdisipliner araştırma ekipleriyle daha derinlemesine çalışmalar yapılması önerilmektedir.

- Arsa değeri üzerinden alınacak bir verginin uygulanmasına ilişkin somut adımlar atıldığı takdirde, Türkiye gerçeklerine uygun bir arsa değeri vergisi tasarımı için ülkeler arası araştırma işbirlikleri yapılması düşünülebilir.

- Kişisel verilerin güvenliği gözetilerek, kente ilişkin vergi hesaplamalarına temel oluşturan bilgileri içeren açık veri platformlarının geliştirilmesi de sonraki araştırmalar için kritik önemdedir.

- Açık veri platformlarına ek olarak doğru değerleme mekanizmaları kurulması gerekmektedir.

- Bu tür bir verginin uygulanması halinde ortaya çıkabilecek, toplumsal, ekonomik, yapılı çevreye ilişkin sonuçlar ve riskler üzerine farklı araçlarla kapsamlı modeller ve simülasyonlar yapılması gerekmektedir. Elde edilen model ve simülasyon sonuçları vergi tasarımının şekillendirilmesi için birer girdi olarak değerlendirilmelidir.

- Kentsel rantların ürettiği adaletsizlikler giderilmeye çalışılırken yeni adaletsizlikler üretilmemesi adına geliştirilecek sistemin farklı kesimler için sosyo-ekonomik boyutları da düşünülmeli, örneğin mülkte zengin nakitte fakir malikler için verginin tapuya şerh ve el değiştirme durumunda kesilmesi vb. muafiyetler geliştirilmelidir.

- Yatırımcının vergiye tepkisi, optimal vergi oranının ne olacağı, verginin şehrin tamamı için mi yoksa belirli bir bölge için mi uygulanması gerektiği, verginin en yüksek ve en iyi kullanıma veya mevcut duruma göre alınmasının kararı vb. konuların gelecek çalışmalarda derinlikli araştırılması gerekmektedir.

- Arsa değeri vergilendirmesinin kentin gelişimini yönlendirmede tamamlayıcı bir araç olduğu unutulmamalı, diğer planlama araçları ve rantın bölüşümünü düzenleyici araçlar ile birlikte çalışırlığına ilişkin ayrıntılı çalışmalar yapılmalıdır.

- Arsa değeri vergisi gibi çok değişkenli kentsel sistemlere önerilen bir müdahalenin sistemin tamamına etkisinin değerlendirilebilmesi için sistem dinamikleri analizi gibi politika analiz araçlarının şehir planlama alanındaki kullanımının yaygınlaşması, ders programlarında yer alması gerekmekte ve bu yönde çalışmalar yapılması önerilmektedir.

KAYNAKÇA

Adhvaryu, Bhargav ve Rathod, Vinod. "Estimating Housing Infill Potential: Developing a Case for Floorspace Pooling in Ahmedabad, India." *Planning Practice & Research* 34/3 (2019): 305–317. https://doi.org/10.1080/02697459.2019.1590772

Akın, Emel. "Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği." Doktora tezi, Ankara Üniversitesi, 2007.

Atan, Başak. "Kentsel Gelişmeye Etkileri ve Ranta Müdahale Aracı Olarak Arsa Değeri Vergilendirmesi." Doktora tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, 2022.

Aydoğdu, Murat. "Konut Finansman Sistemi (Mortgage) ve Sözleşmeleri". *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 9/1 (2007): 1-52. Erişim 3 Aralık 2020. https://dergipark.org.tr/tr/pub/deuhfd/issue/46846/587429

Balamir, Murat. *Şehir Plancıları için Ekonomi Notları Rant ve Taşınmaz Ekonomisi.* Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası. Ankara. 2021.

Bahçeci Başarmak, Hazal Ilgın. "TOKİ'nin Kent Mekânının Kullanımına Ilişkin Kamusal Yetkilerinin Yerel Demokrasi Kavramı Çerçevesinde Incelenmesi." *Türkiye Siyaset Bilimi Dergisi* 1/1 (2018): 135-150. Erişim 3 Aralık 2020. https://dergipark.org.tr/tr/pub/tsbder/issue/47881/604931

Brueckner, Jan K. "A Modern Analysis of the Effects of Site Value Taxation." *National Tax Journal* 39/1 (1986): 49-58. https://doi.org/10.1086/NTJ41792157

Cohen, Jeffrey P. ve Coughlin, Cletus C. "An Introduction to Two-Rate Taxation of Land and Buildings" Federal Reserve Bank Of St. Louis Review 87/3 (Mayıs/Haziran 2005): 359-374.

Çavuşoğlu, Erbatur. "Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi" Doktora tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2004.

Dye, Richard F. ve England, Richard *W. Assessing the Theory and Practice of Land Value Taxation (Policy Focus Report/Code PF025)*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. 2010. Erişim 4 Haziran 2018. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/assessing-theory-practice-land-value-taxation-full_0.pdf.

Eğilmez, Mahfi. *Küresel Finans Krizi (Piyasa Sisteminin Eleştirisi)* (16.bs.). İstanbul: Remzi Kitabevi. 2008.

Eğilmez, Mahfi. *Türkiye Ekonomisi* (2.bs.). İstanbul: Remzi Kitabevi. 2019.

Ersoy, Melih. *Osmanlı'dan Günümüze İmar ve Şehircilik*. İstanbul: Ninova Yayınları. 2017/2020.

Fainstein, S. Susan. "Land Value Capture and Justice." *Value Capture and Land Policies* içinde, ed. Gregory.K. Ingram, & Yu-Hung. Hong, 21-40. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2012. Erişim 26 Ocak 2020. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/2177_1502_LP2011_ch02_Land_Value_Capture_and_Justice_0.pdf

Farris, Nathan. "What to do When Main Street is Legal Again: Regional Land Value Taxation as a New Urbanist Tool." *University of Pennsylvania Law Review* 164 (2016): 755-777.

George, Henry. *Progress and Poverty*. B. Drake (Ed.) (1.bs.). New York: Robert Schalkenbach Foundation. 1879/2006. Erişim 21 Ağustos 2020. http://www.henrygeorge.org/pdfs/PandP_Drake.pdf. (Atıflarda ve kaynakçada eserin ilk yayın tarihi (1879) ve düzenlenmiş halinin yayın tarihinin (2006) kullanımı tercih edilmiştir.)

Gürbüz, Salih. "Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması" Yüksek Lisans tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015.

Harrison, Fred. "Want to get rid of boom and bust? Tax land, not income." *The Guardian*. 11 Nisan 2015.

Harvey, David. *Sosyal Adalet ve Şehir*. Çeviren: Mehmet Moralı. İstanbul: Metis Yayınları, 2003/2013. (Atıflarda ve kaynakçada eserin ilk basım (2003) ve dördüncü basım (2013) tarihlerinin kullanımı tercih edilmiştir.)

Hughes, Cathy, Sayce, Sarah, Shepherd, Edward ve Wyatt, Peter "Implementing a Land Value Tax: Considerations on Moving from Theory to Practice." *Land*

Use Policy 94. 104494, (2020). Erişim 22 Aralık 2023. https://centaur.reading.ac.uk/88754/1/Implementing%20a%20land%20value%20tax%20%20REVISION%20-%203-12-19%20-%20CENTAUR.pdf (yayınlanmış versiyon: http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104494)

Hulseman, Peter, Rovang, Adam, Bales, Devin ve The Nguyen, Hoang. *Land Value Tax Analysis: Simulating the Tax in Multnomah County.* Northwest Economic Research Center Publications and Reports, 36, 2019. Erişim 29 Ekim 2021. https://pdxscholar.library.pdx.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1036&context=

"İhtikar" İçinde TDK Güncel Türkçe Sözlük. Erişim 13 Ekim 2019. https://sozluk.gov.tr/.

Jones, Jerry. *How a land value tax would help resolve Britain's housing crisis*, Erişim 1 Ekim 2017. http://www.labourland.org/downloads/papers/HousingCrisisPaper.pdf

Keleş, Ruşen. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü.* Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları. 1980.

Keleş, Ruşen. *Kentleşme Politikası* (13.bs.). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları. 2013.

Keleş, Ruşen. *Kentleşme Politikası* (16.bs.). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları. 2017.

Kongar, Emre. *21. Yüzyılda Türkiye* (38.bs). İstanbul: Remzi Kitabevi. 1998/2006. (Atıflarda ve kaynakçada eserin birinci basım (1998) ve otuz sekizinci basım (2006) tarihlerinin kullanımı tercih edilmiştir.)

Kolcuoğlu, Umut. "Konut Alımında Yeni Bir Araç: Gayrimenkul Sertifikaları", *Dünya Gazetesi*, 14 Nisan 2017.

Konut kredisi alırken ne tip masraflar sizi bekliyor [Blog yazısı], 2018. Erişim 10 Mayıs 2019. https://blog.aegondirekt.com.tr/konut-kredisi/konut-kredisi-alirken-ne-tip-masraflar-sizi-bekliyor/

Kurt, Ekrem. *Emlak Vergi Sisteminin Değerlendirilmesi ve Yeni Düzenleme Önerileri* (Yayın No: 2018-6). İstanbul: İstanbul Ticaret Odası (İTO) / İstanbul Düşünce Akademisi (İDA). 2018. Erişim 30 Ağustos 2021. https://www.istka.org.tr/media/131179/emlak-vergi-sisteminin-de%C4%9Ferlendirilmesi-ve-yeni-d%C3%BCzenleme-%C3%B6nerileri.pdf.

Lent, George E. "The Taxation of Land Value" *International Monetary Fund Staff Papers 001* (1967): 89-123. Erişim 22 Aralık 2023. https://www.elibrary.imf.org/view/journals/024/1967/001/article-A004-en.xml

Löhr Dirk ve Richters Oliver. *Land Value Taxation. Reconciling Economic, Social and Ecological Interests (Transformation Policy Brief #3)* . ZOE-Institute for future-fit economies. 2020. Erişim 30 Mayıs 2021. https://zoe-institut.de/wp-content/uploads/2020/12/ZOE_Policy_Note_Land-Tax-Value_201207.pdf.

Medda, Francesca Romana ve Modelewska, Marta. *Land value capture as a funding source for urban investment: The Warsaw metro system.* London: UCL QASER Lab, ERNST & YOUNG: Better Government Program 2009-10.

Municipal Research and Services Center of Washington. "Infill Development.", 2022. Erişim 15 Şubat 2022. https://mrsc.org/home/explore-topics/planning/development-types-and-land-uses/infill-development-completing-the-community-fabric.aspx

Murphy, Robert. J. "Virtues Unfulfilled: The Effects of Land Value Taxation in Three Pennsylvanian Cities."Yüksek lisans tezi, University of Florida, 2011.

Negative equity. In tureng the multilingual dictionary. Erişim 5 Haziran 2022. https://tureng.com/tr/turkce-ingilizce/negative%20equity

OECD. Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities, OECD Publishing, Paris, 2018. https://doi.org/10.1787/9789264189881-en

O'Sullivan, Arthur. *Urban Economics* (8.bs.). Newyork: McGraw-Hill/Irwin. 2012.

Öztürk, Murat. "Kentsel Toprak Rantı ve İstanbul'da Arsa Değerleri" Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1992.

Roakes, L.Susan, Jacobs, M.Harvey. Land Value Taxation and Urban Land Use Planning: An Annotated Bibliography. Council of Planning Librarians, CPL Bibliography No:216, 1988.

Saraçoğlu, Fatih. "1930-1939 Döneminde Vergi Politikası" Maliye Dergisi 157 (2009): 131-149. Erişim 17 Aralık 2023. https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2019/09/08.Fatih_.SARACOGLU.pdf

Skaburskis, Andrejs. "The Consequence of Taxing Land Value." *Journal of Planning Literature 10/3* (1995): 3-21. doi:10.1177/088541229501000101

Skaburskis, Andrejs ve Tomalty, Ray. "Land Value Taxation and Development Activity: The Reaction of Toronto and Ottawa Developers, Planners, and Municipal Finance Officials." *Canadian Journal of Regional Science* (1997): 401-417. ISSN: 0705-4580

Speirs, Mark. "Land Value Taxation: An Underutilized Complement to Smart Growth Policies." Yüksek lisans tezi, Temple University, Philadelphia, PA, 2010.

Şengül, Tarık H. *Kentsel Çelişki ve Siyaset & Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi* (2.bs.). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları. 2009.

Stilwell, Frank ve Jordan, Kirrily. "The Political Economy of Land: Putting Henry George in His Place." *Journal of Australian Political Economy* 54/54 (2004): 119-134.

T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. *Sürdürülebilir kalkınma hakkında temel bilgiler*, 2016-2021. Erişim 11 Nisan 2019. http://www.surdurulebilirkalkinma.gov.tr/temel-tanimlar/.

Tekeli, İlhan. *Akılcı planlamadan, bir demokrasi projesi olarak planlamaya* (1.bs.). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları. 2009.

Tekeli, İlhan. "Türkiye'nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak", *Konut Sempozyumu 3-4 Aralık 2009* içinde, 283–297. İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 2011.

Tekeli, İlhan. Türkiye'nin Kentleşme Deneyiminden Öğrenebileceklerimiz. Ankara: TEPAV. 2014. Erişim 19 Mart 2020. https://www.tepav.org.tr/upload/files/1456398873-1.Turkiye_nin_Kentlesme_Deneyiminden_Ogrenebileceklerimiz.pdf.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. Kuruluş ve Tarihçe. Erişim 3 Aralık 2020. http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce.

Walters, Lawrence C. "Land Value Capture in Policy and Practice" Journal of Property Tax Assessment & Administration 10/2 (2013): 5-21.

What is a Slum Landlord? – Definition. (2008-2022). Erişim 4 Mayıs 2020. http://www.propertydo.com/slum-landlords.html

Wyatt, Michael. D. "A Critical View of Land Value Taxation as a Progressive Strategy for Urban Revitalization, Rational Land Use, and Tax Relief." Review of Radical Political Economics 26/1 (1994): 1-25. https://doi.org/10.1177/048661349402600101

Yakar Önal, Ayşegül. "Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği" Doktora tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2002.

Yang, Zhou. *The Effects of the Two-Rate Property Tax: What Can We Learn from the Pennsylvania Experience? (Working Paper)*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. 2014. Erişim 3 Nisan 2022. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/yang_wp14zy1.pdf.

Tapu harcının gerçek değer üzerinden ödenmesine ilişkin afiş. Erişim 8 Aralık 2020. https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/beyannamerehberi/tapu/tapu2017.jpg

Politika Belgeleri

Devlet Planlama Teşkilatı. *2001-2005 Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı.* Erişim 2 Mayıs 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Sekizinci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2001-2005.pdf

Devlet Planlama Teşkilatı. 2007-2013 *Dokuzuncu Kalkınma Planı.* Erişim 2 Mayıs 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Dokuzuncu-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2007-2013%E2%80%8B.pdf

Kalkınma Bakanlığı. 2014-2018 *Onuncu Kalkınma Planı*. Erişim 2 Mayıs 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Onuncu-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2014-2018.pdf

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. 2019-2023 *On birinci Kalkınma Planı.* Erişim 4 Eylül 2019. http://www.sbb.gov.tr//wp-content/uploads/2019/07/On-Birinci-Kalkinma-Plani.pdf

Devlet Planlama Teşkilatı. 2001-2005 *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Rapor No: DPT: 2594). Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı. 2001. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/08_Konut.pdf.

Devlet Planlama Teşkilatı. 2007-2013 *Dokuzuncu Kalkınma Planı Yerleşme-Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu* (Rapor No: DPT: 2708). Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı. 2007. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/09_YerlesmeveSehirlesme.pdf.

Devlet Planlama Teşkilatı. 2001-2005 *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Vergi Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Rapor No: DPT: 2597)*. Ankara: Devlet Planlama

Teşkilatı. 2001. Erişim 27 Nisan 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/08_Vergi.pdf.

Devlet Planlama Teşkilatı. 2007-2013 *Dokuzuncu Kalkınma Planı Vergi Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Rapor No: DPT: 2734)*. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı. 2007. Erişim 27 Nisan 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/09_Vergi.pdf.

Devlet Planlama Teşkilatı. 2001-2005 *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Yerel Yönetimler Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Rapor No: DPT: 2538)*. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı. 2001. Erişim 2 Mayıs 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/08_YerelYonetimler.pdf.

Kalkınma Bakanlığı. *2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı Vergi Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Rapor No: KB: 2896)*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı. 2014. Erişim 27 Nisan 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/10_Vergi.pdf.

Kalkınma Bakanlığı. *2014-2018 Onuncu Kalkınma Planı Yerel Yönetimler Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Rapor No: KB: 2868)*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı. 2014. Erişim 2 Mayıs 2019. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/10_YerelYonetimler.pdf.

Kalkınma Bakanlığı. *2019-2023 On birinci Kalkınma Planı Yerel Yönetimler ve Hizmet Kalitesi Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Yayın No: KB: 3040 - ÖİK: 820)*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı. 2018. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/YerelYonetimlerOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf.

Kalkınma Bakanlığı. *2019-2023 On birinci Kalkınma Planı Büyüme Odaklı Vergilendirme Çalışma Grubu Raporu (Yayın No: KB: 3042 - ÖİK: 823)*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı. 2018. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/BuyumeOdakliVergilendirmeCalismaGrubuRaporu.pdf.

Kalkınma Bakanlığı. *2019-2023 On birinci Kalkınma Planı Kentsel Yaşam Kalitesi Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Yayın No: KB: 3014- ÖİK: 795)*. Ankara: Kalkınma Bakanlığı. 2018. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KentselYasamKalitesiOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf.

Kalkınma Bakanlığı. *2019-2023 On birinci Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu (Yayın No: KB: 3016- ÖİK: 797)*. Ankara: Kalkınma

Bakanlığı. 2018. Erişim 3 Ocak 2021. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalariOzelIhtisasKomisyonuRaporu.pdf.

2006-2008 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program2006-2008.pdf

2007-2009 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program2007-2009.pdf

2008-2010 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program2008-2010.pdf

2009-2011 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program2009-2011.pdf

2010-2012 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program2010-2012.pdf

2011-2013 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program2011-2013.pdf

2012-2014 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program2012-2014.pdf

2013-2015 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program2013-2015.pdf

2014-2016 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta-Vadeli-Program_2014-2016.pdf

2015-2017 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta-Vadeli-Program-2015-2017.pdf

2016-2018 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta-Vadeli-Program-2016-2018Revize.pdf

2017-2019 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program_2017-2019.pdf

2018-2020 Orta Vadeli Program. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Orta_Vadeli_Program_2018-2020.pdf

2019-2021 Yeni Ekonomi Programı. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/YeniEkonomiProgram%C4%B1_OVP_2019-2021.pdf

2020-2022 Yeni Ekonomi Programı. Erişim 17 Ocak 2020. http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/10/YeniEkonomiProgrami_OVP_2020-2022.pdf

2021–2022-2023 Yeni Ekonomi Programı. Erişim 30 Eylül 2020. https://ms.hmb.gov.tr/uploads/2020/09/YEN%C4%B0-EKONOM%C4%B0-PROGRAMI-K%C4%B0TAP%C3%87IK.pdf

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı. 2010-2023 *Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı*. Erişim 2 Mayıs 2019. https://webdosya.csb.gov.tr/db/kentges/editordosya/kentges_tr.pdf

Mevzuatlar

Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (Kanun No. 2290) Resmî Gazete 2433 (21 Haziran 1933). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/2433.pdf

Türkiye Emlak Kredi Bankası Kanunu (Kanun No. 4947) Resmî Gazete 6340 (22 Haziran 1946). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6340.pdf

Bina Yapımını Teşvik Kanunu (Kanun No.5228) Resmî Gazete 6950 (6 Temmuz 1948). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6950.pdf

Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 5218). Resmî Gazete 6938 (22 Haziran 1948). Erişim 24 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6938.pdf

Tapu Harçları Kanunu (Kanun No. 1451). Resmî Gazete 1202 (29 Mayıs 1929). Erişim 14 Kasım 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1202.pdf

Belediye Kanunu (Kanun No.1580). Resmî Gazete 1471 (14 Nisan 1930). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1471.pdf

Arazi Vergisi Kanunu (Kanun No.1883). Resmî Gazete 1841 (6 Temmuz 1931). Erişim 8 Mayıs 2022. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1841.pdf

Bina Vergisi Kanunu (Kanun No. 1837). Resmî Gazete 1848 (14 Temmuz 1931). Erişim 8 Mayıs 2022. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1848.pdf

Belediye İstimlâk Kanunu (Kanun No. 3710). (1939). Resmî Gazete 4258 (14 Temmuz 1939). Erişim 22 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/4258.pdf.

Belediye Gelirleri Kanunu (Kanun No.5237). Resmî Gazete 6953 (9 Temmuz 1948). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6953.pdf

Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun (Kanun No. 6188) Resmî Gazete 8470 (29 Temmuz 1953). Erişim 1 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/8470.pdf

Hazineden, Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun. (Kanun No. 7367) Resmî Gazete 10265 (29 Temmuz 1959). Erişim 1 Ağustos 2019. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc041/kanuntbmmc041/kanuntbmmc04107367.pdf

Gecekondu Kanunu. (Kanun No. 775) Resmî Gazete 12362 (30 Temmuz 1966). Erişim 1 Aralık 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf

Gelir Vergisi Kanunu. (Kanun No. 5421). Resmî Gazete 7228 (9 Haziran 1949). Erişim 3 Şubat 2021. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7228.pdf

İmar Kanunu. (Kanun No. 6785) Resmî Gazete 9359 (16 Temmuz 1956). Erişim 11 Temmuz 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/9359.pdf

6785 Sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılması hakkında Kanun. (Kanun No. 1605). Resmî Gazete 14251 (20 Temmuz 1972). Erişim 19 Mart 2020. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc055/kanuntbmmc055/kanuntbmmc05501605.pdf

Gelir Vergisi Kanunu. (Kanun No. 193). Resmî Gazete 10700 (6 Ocak 1961). Erişim 30 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10700.pdf

Emlak Alım Vergisi Kanunu (Kanun No. 198). Resmî Gazete 11342 (23 Şubat 1963). Erişim 1 Şubat 2021. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc046/kanuntbmmc046/kanuntbmmc04600198.pdf

Harçlar Kanunu. (Kanun No.492). Resmî Gazete 11756 (17 Temmuz 1964). Erişim 14 Kasım 2020. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.492.pdf

Dijital Hizmet Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi. https://vergidosyasi.files.wordpress.com/2019/10/dijital-hizmet-vergisi-kanunu-

ile-bazc4b1-kanunlarda-ve-375-sayc4b1lc4b1-kanun-hc3bckmc3bcnde-kararnamede-dec49fic59fiklik-yapc4b1lmasc4b1-hakkc4b1nda-kanun-teklifi-tam-metin.pdf, Erişim 14/11/2020

Arsa Ofisi Kanunu (Kanun No.1164). (1969). Resmî Gazete 13195 (10 Mayıs 1969). Erişim 2 Ağustos 2019. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/KANUNLAR_KARARLAR/kanuntbmmc052/kanuntbmmc052/kanuntbmmc05201164.pdf

Finansman Kanunu (Kanun No.1318). Resmî Gazete 13575 (10 Ağustos 1970). Erişim 31 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/13575.pdf

Gelir Vergisi Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Kurumlar Vergisi Kanunu, Veraset Ve İntikal Vergisi Kanunu, 4306 Sayılı Kanun, 4481 Sayılı Kanun ve 4562 Sayılı Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 4775). Erişim 13 Ekim 2019. https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4775.html

Gelir Vergisi Kanunu ve Bazi Kanunlarda Değişiklik Yapilmasina Dair Kanun. (Kanun No. 5615) Resmî Gazete, 26483 (4 Nisan 2007). Erişim 9 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/04/20070404-2.htm

Emlak Vergisi Kanunu. (Kanun No.1319) Resmî Gazete 13576 (11 Ağustos 1970). Erişim 29 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/13576.pdf

Emlak Vergisi Kanunu. (Kanun No.1319) Resmî Gazete 13576 (11 Ağustos 1970). Erişim 14 Nisan 2019. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.pdf

Arsa Sayılacak Parsellenmemiş Arazi Hakkında Karar. (Karar Sayısı 83/6122) Resmî Gazete 17984 (11 Mart 1983). Erişim 6 Haziran 2022. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17984.pdf

Toplu Konut Kanunu. (Kanun No.2487) Resmî Gazete 17396 (10 Temmuz 1981). Erişim 2 Ağustos 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17396.pdf

Toplu Konut Kanunu. (Kanun No. 2985) Resmî Gazete 18344 (17 Mart 1984). Erişim 20 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18344.pdf

Belediye Gelirleri Kanunu. (Kanun No. 2464) Resmî Gazete 17354 (29 Mayıs 1981). Erişim 29 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17354.pdf

Harçlar Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No.492). Resmî Gazete 17587 (27 Ocak 1982). Erişim 1 Şubat 2021. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17587.pdf

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 2805). Resmî Gazete 17994 (21 Mart 1983). Erişim 24 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17994.pdf

İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 8785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 2981). Resmî Gazete 18335 (8 Mart 1984). Erişim 23 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf

775 Sayılı Gecekondu Kanununun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 Tarih ve 247 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 Tarih ve 250 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun. (Kanun No. 3414) Resmî Gazete 19751 (11 Mart 1988). Erişim 24 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19751.pdf

İmar Kanunu. (Kanun No. 3194). Resmî Gazete 18749 (9 Mayıs 1985). Erişim 23 Ağustos 2019. http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18749.pdf

Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (Kanun No. 7181). Resmî Gazete 30827 (10 Temmuz 2019). Erişim 29 Ekim 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/07/20190710-1.htm

İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (Kanun No.5006) Resmî Gazete 25319 (17 Aralık 2003). Erişim 6 Nisan 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/12/20031217.htm#1

Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (Kanun No. 4684) Resmî Gazete 24451 (3 Temmuz 2001). Erişim 23 Ağustos 2019. https://www.gib.gov.tr/fileadmin/mevzuatek/kkdf_mevzuat/4684_KANUN.htm

Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 4698) Resmî Gazete 24455 (7 Temmuz 2001). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/07/20010707.htm#1

Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (Kanun No. 4966) Resmî Gazete 25192 (7 Ağustos 2003). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/08/20030807.htm

Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 5162) Resmî Gazete 25460 (12 Mayıs 2004). Erişim 6 Nisan 2004. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/05/20040512.htm

Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun. (Kanun No.5273) Resmî Gazete 25671 (15 Aralık 2004). Erişim 13 Haziran 2019. http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5273-20041208.pdf

Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 5436) Resmî Gazete 26033 (24 Aralık 2005). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/12/20051224-2.htm

Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 5492) Resmî Gazete 26158 (4 Mayıs 2006) Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/05/20060504-1.htm

Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (Kanun No. 5609) Resmî Gazete 26476 (28 Mart 2007). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070328-3.htm

Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (Kanun No. 5793). Resmî Gazete 26959 (6 Ağustos 2008). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/08/20080806-2.htm

Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (Kanun No. 5998) Resmî Gazete 27621 (24 Haziran 2010). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/06/20100624-2.htm

Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (Kanun No. 5953) Resmî Gazete

27516 (9 Mart 2010). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/03/20100309-1.htm

Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun. (Kanun No. 6292) Resmî Gazete 28275 (26 Nisan 2012). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/04/20120426-1.htm

Belediye Kanunu. (Kanun No. 5393) Resmî Gazete 25874 (13 Temmuz 2005). Erişim 25 Ağustos 2019. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf

Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 5366) Resmî Gazete 25866 (5 Temmuz 2005). Erişim 6 Nisan 2020. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf

Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 5582) (2007). Resmî Gazete 5582 (6 Mart 2007). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/03/20070306-1.htm

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (Kanun No. 6306) Resmî Gazete 28309 (31 Mayıs 2012). Erişim 13 Haziran 2019. http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf

Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. (Kanun No. 6302) Resmî Gazete 28296 (18 Mayıs 2012). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm

Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2) Resmî Gazete 28698 (5 Temmuz 2013). Erişim 2 Aralık 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/07/20130705-11.htm

Vergi ve Diğer Bazi Alacaklarin Yeniden Yapilandirilmasi ile Bazi Kanunlarda Değişiklik Yapilmasina Ilişkin Kanun. (Kanun No. 7143) Resmî Gazete 30425 (18 Mayıs 2018). Erişim 25 Kasım 2019. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.htm

Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 7194) Resmî Gazete 30971 (7 Aralık 2019). Erişim 30 Ocak 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/12/20191207.pdf

Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. (Kanun No. 7221) Resmî Gazete 31045 (20 Şubat 2020). Erişim 20 Şubat 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200220-1.htm

Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği. Resmî Gazete 31365 (15 Ocak 2021). Erişim 4 Şubat 2021. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/01/20210115-2.htm

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik. Resmî Gazete 31245 (15 Eylül 2020). Erişim 30 Eylül 2020. https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4.htm

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik. Resmî Gazete 31245 (15 Eylül 2020). Erişim 12 Mayıs 2024. https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=34860&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük. Resmî Gazete 14129 (15 Mart 1972) Erişim 30 Ağustos 2021. https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/2.5.73995.pdf

Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'ün Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bu Tüzük'e Bir Ek Madde Eklenmesine İlişkin Tüzük. Resmî Gazete 17886 (2 Aralık 1982). Erişim 16 Mart 2022. https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/17886.pdf

Anayasa Mahkemesi Kararı (Karar Sayısı 2023/99). Resmî Gazete 32329 (4 Ekim 2023). Erişim 15 Aralık 2023. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2023-99-nrm.pdf

TC Anayasa Mahkemesi. "İmar Planı Değişikliği Sonucunda Artan Değerin Tamamının Alınacağını Öngören Kuralın İptali", Basın Duyurusu, 4 Ekim 2023. Erişim 15 Aralık 2023. https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/norm-denetimi-basin-duyurulari/imar-plani-degisikligi-sonucunda-artan-degerin-tamaminin-alinacagini-ongoren-kuralin-iptali/

1956 yılında kabul edilen 6785 sayılı İmar Kanunu ile yürürlüğe giren 42. maddenin plan uygulaması sırasında düzenleme yapılan arsanın yüzde yirmibeşe kadarının bedelsiz alınabileceğine dair hükmünün iptal kararı. Erişim 2 Ağustos 2019. http://kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/f7ef422c-07ca-4bd0-bcb5-2636e410654a?excludeGerekce=False&wordsOnly=False

"Günümüzde, doğal ve kırsal alanların sürdürülebilirliği, barınma maliyetleri, yerel yönetim gelirleri gibi şehircilik meselelerinden adaletsiz gelir dağılımına uzanan bir eksende yaşam kalitesine dair birçok sorunla karşı karşıyayız. Kentsel rant, karşı karşıya olduğumuz bu çok boyutlu sorunlar ağının tam da ortasında yer almakta. Peki, bu sorunların çözümüne kentsel rantı yeni bir araçla yeniden dağıtmakla başlansa? Bu kitap tam da bu noktada, vergi tasarımının planlamanın bir aracı olup olamayacağını sorgulamakta ve kentsel alanlardaki değer artışının kontrol edilebilmesini hedefleyen bir vergi sistemi olan "arsa değeri vergilendirmesini" tartışmaktadır.

Bu kitabı incelerken zihninizin köşesinde şu soru dursun: Ranta uygulanacak bir vergi tasarımı, kentsel rantı topluma geri döndürürken, kentsel gelişme dinamiklerini yönlendirebilecek bir mekanizma olarak kurulabilir mi?"

Başak Atan