

Tarih : 21.12.2022
Sayı : 2022 – 112
Konu : Arsa ve Arazi Metrekare Birim Değerini Etkileyen İddiaların Dikkate Alınmaması Nedeniyle Mülkiyet Hakkının İhlal Edilmesine İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararı

20/12/2022 tarih ve 32049 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2019/33855 sayılı Bireysel Başvuru Kararı ile emlak vergisinin yüksek belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlaline ilişkin değerlendirme yapılmıştır. Aşağıda ilgili kararın özetine yer verilmiştir:

1. Olaylar

Başvurucular, maliki oldukları taşınmazlar üzerinde kamp işletmeciliği işiyle iştiğal etmektedir. Başvurucuların taşınmazlarının emlak vergisine esas metrekare birim değeri 2017 yılında 393,54 TL'dir. Takdir Komisyonunun (Komisyon) başvurucuların taşınmazlarının bulunduğu mahal yönünden 2018 yılı için asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerini 780 TL olarak tespit etmesi üzerine başvurucular vergi mahkemesinde dava açmıştır. Yargılama devam ederken 7061 sayılı Kanun'un 35. maddesiyle 1319 sayılı Kanun'a eklenen geçici 23. maddesi yürürlüğe girmiştir. Anılan maddeye göre komisyonlarca 2017 yılı genel takdir döneminde 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlasının esas alınması öngörülmüştür. Bunun üzerine vergi mahkemesi, konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar vermiştir.

Bölge idare mahkemesi, vergi mahkemesi kararını kaldırmış ve işin esası hakkında karar verilmek üzere dava dosyasının vergi mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Bunun üzerine vergi mahkemesi yeniden yargılamaya başlayarak keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırmış; bilirkişi raporuna istinaden Komisyon kararının başvurucuların taşınmazına ilişkin kısmını -raporda taşınmazların metrekare birim değerleri 600 TL olarak belirlendiğinden- iptal etmiştir. Taraflar, bu karara karşı istinaf yoluna başvurmuş; bölge idare mahkemesi başvurucuların istinaf istemini incelenmeksizin reddetmiş, belediyenin istinaf istemini ise kısmen kabul ederek vergi mahkemesi kararının Komisyon kararının 600 TL metrekare birim değerine tekabül eden kısmı yönünden davayı reddetmiştir.

2. İddialar

Başvurucular, emlak vergisine esas asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin yüksek belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğini iddia etmiştir.

3. Mahkemenin Değerlendirmesi

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 1. ve 12. maddelerine göre Türkiye sınırları içinde bulunan binalar, arsalar ve araziler bina ve arazi vergisine tabidir. Söz konusu Kanun'un 3. ve 13. maddeleri uyarınca bina ve arazi vergisi; bina ve arazinin maliki, varsa intifa hakkı sahibi, her ikisi de yoksa bina veya araziye malik gibi tasarruf edenler tarafından ödenir.

Anılan Kanun'un 11. ve 21. maddelerine göre bina ve arazi vergisi, ilgili belediye tarafından dört yılda bir defa olmak üzere takdir işlemlerinin yapıldığı yılı takip eden bütçe yılının ocak ve şubat aylarında vergi değeri esas alınarak yıllık olarak tarh olunur. Bu suretle tarh olunan vergiler, tarh edilen tarihte tahakkuk ettirilmiş sayılır. Yapılan tarh ve tahakkuku

takip eden yıllarda vergi değeri üzerinden hesaplanan bina ve arazi vergisi, her bütçe yılının başından itibaren o yıl için tahakkuk ettirilmiş sayılır.

1319 sayılı Kanun'un 29. maddesi uyarınca arsa ve arazilerin vergi değeri 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre komisyonlarca "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" belirlenmektedir. Binaların vergi değeri ise bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile arsanın değeri esas alınarak hesaplanmaktadır. Vergi değeri dört yılda bir yeniden takdir edilmekte ve takip eden üç yıl için ise bir önceki yıl vergi değerinin 213 sayılı Kanun hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunmaktadır.

Kişilerin sahip olduğu mülkün vergilendirilmesinin belediye hizmetleri için ihtiyaç duyulan finansmanın sağlanması amacına ulaşılması yönünden elverişli ve gerekli olduğu açıktır. Buna göre asıl tartışılması gereken husus müdahalenin orantılılığıdır.

Orantılılık yönünden ise öncelikle başvuru sahiplerinin taşınmazları için takdir edilen emlak vergisine esas asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerine karşı iddia ve savunmalarını etkin bir biçimde ortaya koyabilme olanağının başvuru sahiplerine tanınması gerekmektedir. Başvuru sahipleri, Komisyon kararına karşı dava açmış; davanın reddine ilişkin karara karşı da istinaf yoluna başvurmuşlardır. Başvuru sahiplerinin yargılama safhasında tüm iddia ve savunmalarını etkin bir biçimde ortaya koyabilme imkânına sahip olduğu anlaşılmıştır.

Somut olayda başvuru sahipleri yargılama sürecinde, işletmelerinin sürdürülebilir ekolojik sistemi hedef edindiğini ve bu çerçevede projelendirilip ruhsatlandırıldığını belirtmiş ancak Komisyonun ve bilirkişinin işletmenin bu özelliğini dikkate almadığını ileri sürmüştür. Başvuru sahipleri, kamp işletmeciliğinden elde edilen gelir düşük olduğu hâlde işletmelerinin deniz kıyısına bitişik ve yüksek gelir sağlanan villalara eş değer görülmesinden yakınmıştır. Başvuru sahipleri son olarak takdir edilen vergi değerinin işletmenin mahvına yol açacak derecede yüksek olduğunu iddia etmiştir.

Anayasa'nın 73. maddesinin birinci fıkrasında "Herkes, kamu giderlerini karşılamak üzere, malî gücüne göre, vergi ödemekle yükümlüdür." denilmek suretiyle diğer ilkelerin yanı sıra verginin mükellefin malî gücüyle uyumlu olması zorunlu kılınmıştır. Mali güce göre vergilendirme aynı zamanda orantılılık ilkesinin de bir gereğidir. Kişinin sahip olduğu servetin malî gücün bir göstergesi olduğu açıktır. Dolayısıyla kişinin servetine dâhil olan taşınmazları üzerinden emlak vergisi alınması kural olarak mali güce göre vergilendirme ilkesine aykırılık teşkil etmez. Bununla birlikte taşınmazın değeriyle orantısız bir vergi yükünün ortaya çıkması mali güce göre vergilendirme ilkesini, dolayısıyla orantılılık ilkesini ihlal edebilir. Vergilendirilen servetin (taşınmazın) gerçek değerinin doğru bir biçimde tespit edilmemesi kişinin servetiyle orantısız vergi külfetiyle karşı karşıya kalmasına yol açabilir.

Emlak vergisine konu taşınmazın değerinin tespiti oldukça teknik ve uzmanlık gerektiren bir konudur. Bu nedenle taşınmazın değerinin tespiti yönelik şikâyetlerde Anayasa Mahkemesinin yetkisi son derece sınırlıdır. Bu konuda yetkili ve görevli derece mahkemeleri Anayasa Mahkemesine göre daha iyi bir konumdadır. Çok güçlü nedenler bulunmadıkça Anayasa Mahkemesinin derece mahkemelerinin vardığı sonuçlardan ayrılması bireysel başvurunun amacıyla bağdaşmaz.

Somut olayda Komisyon kararında hangi hususların etkili olduğu bireysel başvuru dosyası kapsamında anlaşılamamaktadır. Vergi mahkemesince yaptırılan bilirkişi

incelemesi sonucu bilirkişi heyetince düzenlenen raporda ise taşınmazların değerini olumlu ve olumsuz yönde etkileyen faktörlerin dikkate alındığı görülmektedir. Bu bağlamda taşınmazların değerini olumlu yönde etkileyen faktörler olarak turizm bölgesinde bulunup denize yakın olması, altyapı hizmetlerinin bulunması ve düz bir konumda yer alıp ulaşımının kolay olması; olumsuz faktörler olarak ise gelişmişlik düzeyinin düşük olması, son on yılda değerini artıran bir gelişmenin yaşanmaması ve yakın konumda yer alan taşınmazlardaki yapılaşmanın istenen seviyeye ulaşmaması sayılmıştır. Vergi mahkemesi de taşınmazlara yakın yerlerdeki taşınmazların metrekare birim değerlerine de yer vererek rapordaki tespitlere itibar ettiğini belirtmiştir.

Başvurucuların tüm yargılama boyunca ileri sürdüğü temel iddia taşınmazların değerinin tespitinde kullanım durumunun dikkate alınmamasıdır. Başvurucular, yargılama sırasında derece mahkemelerine sundukları dilekçelerinde kamp işletmeciliğinden elde edilen gelirin kıyı turizmüne göre bariz bir biçimde düşük olduğunu, buna bağlı olarak kamp işletmeciliğinde kullanılan taşınmazın değerinin de kıyı turizmde kullanılanına nazaran daha az olduğunu ileri sürmüştür; bu iddianın dayanaklarını derece mahkemelerine sunmuştur. Başvurucuların taşınmazın kullanım amacının ve gelirin rayiç değerini etkileyebileceğine yönelik iddialarının ciddiyetten uzak olmadığı anlaşılmıştır. Başvurucuların taşınmazı -kendi beyanlarına göre daha düşük gelir getiren- kamp işletmeciliği dışındaki bir amaçla kullanmalarının mümkün olup olmadığı da önemli olmakla birlikte bu durum başvurucuların iddiasının uyuşmazlığın esasına etkili olduğu gerçeğini değiştirmemektedir. Bu sebeple başvurucuların yeterli ölçüde temellendirdikleri anlaşılan bu iddiasının araştırılması ve karşılanması gerektiği değerlendirilmiştir.

Ancak vergi mahkemesince hükme esas alınan bilirkişi raporunda taşınmazın kullanım ve gelir durumunun rayiç değerini etkileyip etkilemediğine yönelik bir değerlendirme yapılmadığı gibi somut olayda bunun dikkate alındığı da anlaşılamamaktadır. Vergi mahkemesi kararında da söz konusu mesele değerlendirilmiştir. Mahkeme kararında başvurucuların taşınmazlarına yakın olduğu belirtilen bazı taşınmazlar için takdir edilen asgari ölçüde metrekare birim değerlerine atıfta bulunulmuş ise de söz konusu taşınmazların kullanım durumuyla ilgili olarak herhangi bir bilgiye yer verilmemiştir. Bu durumda hükme esas alınan bilirkişi raporunun taşınmazın emlak vergisine esas metrekare birim değerini doğru bir biçimde tespit ettiği sonucuna varılamamıştır.

Sonuç olarak başvurucuların taşınmazlarının kamp işletmeciliği amacıyla kullanılıyor olmasının rayiç bedeli, dolayısıyla emlak vergisine esas asgari ölçüde metrekare birim değerini etkileyip etkilemediği hususunun açıklığa kavuşturulmadığı gözetildiğinde servetin vergilendirilmesi yoluyla mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin mali güce göre vergilendirme ilkesine uygun olmadığı, dolayısıyla orantılılık koşulunu sağlamadığı kanaatine varılmıştır.

Anayasa Mahkemesi açıklanan gerekçelerle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir.

[Anayasa Mahkemesi Kararı](#)

Saygılarımızla...

Not: Bu sirküler bilgilendirme amaçlıdır. Sirkülerde yer alan konu ile ilgili olarak profesyonel bir danışmana başvurunuz.