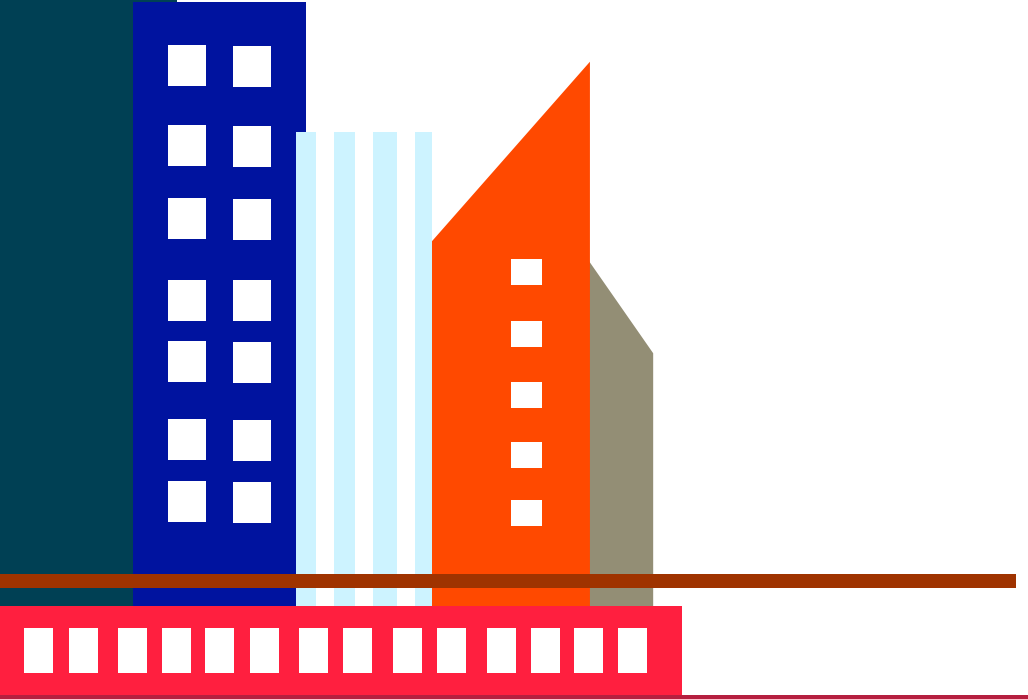


KENTSEL RANTLARA KAMUSAL MÜDAHALE:
RANT VERGİSİ



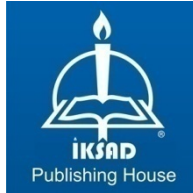
Dr. Mehmet AKALIN



IKSAD
Publishing House

**KENTSEL RANTLARA
KAMUSAL MÜDAHALE:
RANT VERGİSİ**

Dr. Mehmet AKALIN



Copyright © 2018 by iksad publishing house
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, distributed, or transmitted in any form or by any means, including photocopying, recording, or other electronic or mechanical methods, without the prior written permission of the publisher, except in the case of brief quotations embodied in critical reviews and certain other non commercial uses permitted by copyright law.

Institution
of Economic Development And Social
Researches Publications®

(The Licence Number of Publicator: 2014/31220)

TURKEY TR: +90 342 606 06 75

USA: +1 631 685 0 853

E posta: kongreiksad@gmail.com

www.iksad.net

www.iksad.org

www.iksadkongre.org

It is responsibility of the author to abide by the publishing ethics rules.

Iksad Publications - 2018©

ISBN: 978-605-7923-32-5

Cover Design: İbrahim Kaya

November / 2018

Size = 148x210 mm

ÖNSÖZ

Günümüzde dünya nüfusunun yarısından fazlası kentlerde yaşamaktadır. Gelecek 25 yıl için yapılan projeksiyonlardan, kır-kent arasındaki nüfus dengesinin kentler lehine daha da bozulacağı açıkça görülmektedir. Böylesine bir nüfuslanma karşısında arz esnekliği sıfır olan kentsel toprakların gün geçtikçe daha da değerlenmesi ve kentsel rantların ekonominin başat aktörü haline gelmesi ise kaçınılmazdır.

Bir kentteki arsalar ya da binalar arasındaki kıymet farkı olarak da ifade edilebilen kentsel rant, haksız zenginleşmeye sebep olmak suretiyle, toplumlardaki gelir dağılımı adaletini olumsuz etkilemektedir. Bunun yanı sıra son yıllarda ortaya çıkan rantlar o kadar büyük olmaktadır ki, kentler çoğu zaman imar planlarının belirlediği gelişme yönlerine doğru değil de, spekülasyona konu olan toprakların bulunduğu yöne doğru büyümektedir. Böylece bütüncül ve sağlıklı kentsel yapı bozulmakta, parçacıl ve noktasal planlama anlayışı giderek yaygınlaşmakta, bunlara bağlı olarak da birçok kentsel ve çevresel sorun ortaya çıkmaktadır.

Kentsel ve çevresel sorunların kaynağı haline gelip kontrolsüz şekilde artan kentsel rantların kamusal erkler tarafından dizginlenmesi büyük önem arz etmektedir. Kentsel rantların sınırlandırılmasının hatta tamamen ortadan kaldırılmasının en kolay yolu kentsel toprakların ulusallaştırılması olarak akıllara gelse de liberal ekonomik düzenin hüküm sürdüğü günümüzde bunu gerçekleştirmek pek mümkün değildir. Çünkü kentsel rantların kontrol edilmesindeki amacın kentsel rantı tümüyle yok etmekten ziyade, onu kontrol altına alıp, kamuya geri kazandırmak olması gerekir. Bunun en yaygın ve etkin yolu ise kentsel rantlar üzerinden hakkaniyet ölçüsünde vergi alınmasıdır.

Arsa, arazi ve konut gibi gayrimenkullerin değerleri üzerindeki spekülasyonlara yönelik olarak alınacak vergiler, elde edilen haksız ve aşırı kazancın toplumla paylaşılması anlamına gelmektedir. Ayrıca kentsel rantların vergi dışı bırakılmamasıyla spekülasyon saikiyle hareket eden kişilerin ekonominin üretkenliğine olumsuz etkilerinin bertaraf edilmesi de söz konusu olabilmektedir. Böylece kentsel rantlar üzerinden alınan vergilerin; rantların sınırlandırılması, gelir dağılımı

adaleti, sosyal adalet ve hatta sosyal barış üzerinde pozitif etkileri ortaya çıkacaktır.

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM: KENTSEL RANT	6
1. RANT TEORİLERİ	6
2. KENTSEL RANT	15
3. KENTSEL RANTI ORTAYA ÇIKARAN FAKTÖRLER	19
3.1. İmar Planları	19
3.2. Özelleştirmeler	28
3.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	30
3.4. Spekülasyonlar.....	34
3.5. İmar Afları.....	42
İKİNCİ BÖLÜM: KENTSEL RANT VERGİSİ	48
1. KENTSEL RANT VERGİSİ	48
2. DÜNYADA KENTSEL RANTIN VERGİLENDİRİLMESİ	52
3. ÜLKEMİZDE KENTSEL RANTIN VERGİLENDİRİLMESİNE YÖNELİK HUKUKİ DÜZENLEMELER	56
3.1. Değerleme Resmi (1948)	58
3.2. Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi	62

3.3. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Yer Alan “Değer Artış Kazançları”na Ait Hükümler	65
3.4. Harcamalara Katılma Payları	70
3.5. Şerefiye	72
4. ÜLKEMİZDEKİ RANT VERGİSİ TARTIŞMALARI	75
4.1. Ülkemizde Kentsel Rantın Vergilendirilmesinin Gerekliliği.....	80
4.2. Ülkemizde Kentsel Rantın Vergilendirilmesindeki Güçlükler.....	84
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: KENTSEL RANT VERGİSİNE İLİŞKİN ÖNERİLER	87
SONUÇ VE ÖNERİLER	87
KAYNAKÇA	95

GİRİŞ

Fransızca (rente) sözcüğünden Türkçe'ye geçen rant sözcüğü, toprağın kullanım fiyatı olarak, gündelik konuşmalarda sıkça kullanılmaktadır. Yani rant bu anlaşıldığı haliyle üretim faktörlerinden toprağın ve madenler, petrol yatakları, ormanlar gibi diğer doğal kaynakların üretimden aldığı paya verilen isimdir. Türk Dil Kurumu'nun tanımına göre ise rant; üretim faktörlerinden biri olan doğanın, salt doğal bir varlık olarak ekonomik gelirden aldığı payı, kirayı ya da getirimi ifade etmektedir (tdk.gov.tr, 2009). Ekonomik Terimler Sözlüğünde de dayanıklı bir malın; özellikle toprak, bina ve daire gibi taşınmazların sağladığı hizmetlerden yararlanma karşılığında, belirli aralıklarla ödenen bedel (Seyidoğlu, 2002:519) rant olarak tanımlanmıştır. Nihayetinde rant kavramını; toprak faktörünün doğadaki ilk şekliyle, başka bir ifadeyle orijinal durumuyla kullanılması karşılığında ödenen bedel(Dinler, 2003:248); gayrimenkul değerinde meydana gelen ve emeğe dayanmayan artış (Ökmen ve Yurtsever, 2010:58) ya da bir üretim faktörüne fırsat

maliyeti üzerinde yapılan ödemeler (Öztürk-Doğan, 2010:146) şeklinde ifade etmek mümkündür.

Ekonomik anlamda diğer tüm koşullar sabitken (ceteris paribus), arzı sabit olan toprak ve diğer doğal kaynakların kullanılması karşılığında toprak sahibine ödenen bir bedel olmasından dolayı “rant” kavramı, literatürde çoğu kez “toprak rantı” kavramına koşt olarak ele alınmaktadır. Bunun nedeni verimsiz olarak kabul edilen toprakların haricindeki tüm toprak parçalarının sürekli olarak yükselen talep karşısında fiyatının artıyor olmasıdır (Boratav, 1980: 117).

Mülkiyet esaslı olarak değerlendirildiğinde toprak rantı, toprak üzerindeki özel mülkiyeti nedeniyle toprak sahibince alınan bir bedel olarak tanımlanabilir. Yani alınan bu bedel, insan emeğini kullanmak için değil de, doğrudan doğal varlıkların kullanılabilmesi için ödenen bir bedeli ifade etmektedir. Bu haliyle ortada, etrafi çevrelenmek suretiyle iyelik kazanılan toprak ve bu toprağın üzerinde önceden kurulmuş bir tekel hakkı vardır (Güler, 1992:234). Ancak iktisat kuramında rantın sadece toprağın değil, her türlü üretim aracı ve mamulün

kıtlığından doğan ve emek harcamadan elde edilen bir gelir olarak tanımlandığını (Soyak, 2007: 160) da gözden kaçırmamak gerekir.

Rant kazanılmamış gelirden oluşur. Çünkü insanlar üzerinde yaşadıkları, ekip biçtikleri zaman zaman da göç ettikleri toprakları hazır olarak bulmuşlardır. İnsanlar etrafına çit çekmek ya da duvar örmek suretiyle iyeliklerini kazanmaları dışında mülkiyet hakkına dayalı olarak, hiçbir gayret göstermeden ve herhangi bir maliyete katlanmadan rant elde etmektedirler. Bu yüzden rant; kar ve ücrette olduğu gibi kazanılmış bir gelir olarak değerlendirilemez (Aktan,1993).

Alan üretme anlamında değerlendirilen deniz kenarlarına dolgu yapılması veya çok uzun zaman içerisinde doğal yollardan oluşan alüvyal ovalar,toprağın üretilemez oluşu gerçeğini henüz geçersiz kılacak seviyede değildir. Bu nedenle toprak arzı sabit bir üretim faktörü olarak kabul edilebilir (Özgüven, 1997). Toprağın arzının sabit olması yani miktarının insan emeği ile üretilmemesi ve çoğaltılamaması, üretim

faktörleri içerisinde toprağı farklı bir konuma getirmiştir. Kıtlıktan doğan bu rantı “kıtlık rantı” veya “mutlak rant”adı verilmektedir. Bu kapsamda değerlendirildiğinde herhangi bir ülkedeki en verimsiz toprakların dahi uzun vadede bu toprakların sahibine rant sağlaması mümkündür.

Rant ve toprak rantına ilişkin tüm bu kavramsal açıklamalardan sonra, bir ekonomik değer olarak kentsel alanlardaki rantın, yani kentsel rantın,tüm boyutlarıyla kavranması büyük önem arz etmektedir. Çünkü artık dünya nüfusunun yarısından fazlası kentlerde yaşamakta olup kır-kent arasındaki nüfus dengesinin kentler lehine ilerleyen yıllarda daha da bozulacağı yapılan projeksiyonlardan açıkça görülebilmektedir. Arz esnekliğı sıfır olan kentsel toprakların çok kısa zaman dilimi içerisinde böylesi bir nüfuslanma karşısında gün geçtikçe daha da değerlenmesi kaçınılmaz olacaktır. Bu kitapta kentlerde ortaya çıkan ve ilerleyen yıllarda daha da büyüyecek olan kentsel rantın, devlet tarafından kontrol altına alınıp denetlenmesinde bir araç niteliğı taşıyan rant vergisi anlatılmaktadır.

Kitap üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde kentsel rant kavramına ilişkin tanımlara ve açıklamalara yer verilmiştir. Bu bölümde kentsel rant kuramlarının neler olduğu anlatılarak, kentsel rantın hangi hallerde ortaya çıktığı ve kentsel rantın çeşitlerinin neler olduğu açıklanmıştır. İkinci bölümde, kentsel rant vergisinin; neden uygulanması gerektiği, sosyal ve ekonomik işlevlerinin neler olduğu, yabancı ülkelerdeki örnekleri, ülkemizdeki mevcut hukuki durumu ve uygulanmasında karşılaşılan güçlükler üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde ise ülkemizde ilk kez hayata geçirilmek üzere tartışma konusu edilen rant vergisinin sağlıklı, adil ve etkin bir şekilde amacına uygun olarak uygulanabilmesi için yapılması gerekenler hakkında önerilerde bulunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL RANT

1. RANT TEORİLERİ

İktisadın bir bilim olarak ortaya çıkışından günümüze kadar rantın kaynağının ne olduğu ve rantın ne şekilde oluşabileceği konusunda klasik, neo-klasik ve marksist düşünürler birçok görüş ileri sürmüştür. Klasik iktisatçılara göre toprak bir üretim faktörüdür ve bu üretim faktörünün fiyatı da ranttır. Klasik iktisatçılar için rantın ortaya çıkmasının esaslı nedenini, toprağın sınırlı ve kıt bir kaynak olmasına bağlamak mümkündür.

Adam Smith “Ulusların Zenginliği” isimli eserinde rantı; toprağı kullanan kişinin toprağı kullanmasının bir fiyatı olarak ödemeye razı olduğu en yüksek tutar olarak tanımlamaktadır (Smith, 2007: 117). Smith’e göre bu fiyat, tekel fiyatıdır. Yani bu bedel, toprak sahibinin ne toprağı geliştirmek ne de toprağı almak için yaptığı harcama ile ilişkilendirilebilir. Aksine bu bedel toprağı kullananın ödemeye razı olduğu bir bedeldir (Smith, 2007: 118). Bu yüzden, Smith toprağı

bir üretim faktörü olarak görmekte ve rantın ücret ve kârla birlikte fiyatı belirlediğini ifade etmektedir(Öztürk, 1992).

Smith'e göre, toprağın özel mülk altında olmasıyla, toprak rantı toprak sahipleri tarafından belirlenmeye başlanmıştır. Bu durumda toprağın kullanımı için ödenen rant aslında toprağın tekel fiyatından başka bir şey değildir. Ancak, Smith toprak rantını bazı durumlarda çiftçinin ödeme gücünün belirlediğini de söyler. Çiftçinin ödeme gücünün göstergesi ise, toprakta yetişen ürünün ortalama fiyatıdır. Bu fiyat çiftçinin yaptığı harcamalar ile ortalama kârının toplamını aşarsa, ortaya çıkan fazla, toprak rantına gidecektir. Smith'e göre, fiyat bu sınırı aşmazsa, ürün pazara getirilmekle birlikte, toprak sahibine hiçbir rant ödenmeyecektir. Fiyatın bu sınırdan düşük yada yüksek olmasını belirleyen temel gösterge isetoprakta yetişen ürüne olan talebin miktarıdır (Önal, 2002).

Klasik iktisatçılardan David Ricardo, Smith'in emek-değer teorisinin temelini oluşturan “bir malın değerini belirleyen, o malın üretimi için gerekli olan

emek miktarıdır” önermesini bir varsayım olarak alır ve buradan hareketle toplama teorisini reddeder. Ricardo’nun amacı, Smith’in aksine, emek-değer teorisinin kapitalizmin koşulları altında da geçerli olduğunu kanıtlamaktır (Ricardo, 1971). Ricardo’nun teorisine göre rant, toprağın kullanılmasıyla elde edilen üründen toprak sahibine ödenen kısımdır. Ricardo rantı tanımlarken, Smith’den farklı olarak, toprağın özgün ve yok edilemeyen güçlerine, yani toprağın üretken güçlerine vurgu yapmaktadır (Ricardo, 1971).

Ricardo’ya göre rantın kaynağı, o toprağın verimliliğidir. Topraklar arasındaki rantın farklılaşması, toprakların farklı verimlilikte olmasından kaynaklanmaktadır. Zaten toprakların ulaşılabilirliği, pazara yakınlığı ve verimliliği gibi ölçütler rantı yaratan başat unsurlardır. Tüm topraklar aynı özelliklere sahip, toprağın miktarı sınırsız ve kalitesi de aynı olsaydı, toprak kullanımı karşılığında hiçbir ödeme gerekmeyecek; böylece rant gibi bir durum da ortaya çıkmayacaktı. Toprağın kendine özgü ayrıcalıklara sahip olduğu, miktarı sınırsız olmaktan çıkıp kalitesinin

değiştiği ve nüfus artışı nedeniyle daha düşük kaliteli topraklarda ekime başlandığı zaman, toprak kullanımı karşılığında bir bedel ödenmesi halinden (yani ranttan) söz edilebilecektir.

Ricardo'ya göre ilk defa yerleşime açılan bir ülkede toprak, nüfusa oranla zengin ve bol olduğu sürece rant oluşmaz. Rantın olmadığı yerde toprak serbest mal niteliğindedir. Nüfusun artması halinde ise giderek daha az verimli topraklar üzerinde tarım yapılmaya başlanır. Bu durumda üretime geöen verimli topraklar için rant oluşur. Ricardo'ya göre toprakların fiziksel ve biyolojik özelliklerinden kaynaklanan verimlilik farkı, pazara eşit uzaklıkta olmamaları, aynı türdeki topraklarda kullanılan tarım teknikleri, toprağa uygulanan sermaye ya da emeğin farklı düzeylerde olması verimlilik düzeylerinin farklılaşmasına sebep olmaktadır (Ricardo, 1817). Ürün maliyetleri farklılıklarından ortaya çıkan bu tür ranta “diferansiyel rant” adı verilmektedir.

Oluşan rantın büyüklüğu üretime alınan topraklardaki verimlilik farkına bağlı olarak artmaktadır(Savaş, 2007:320). Ürünlerin piyasadaki

değeri de, o piyasa ile ilişkili olan verimliliği düşük toprağın ürünlerinin fiyatına eşittir. Bu durumda daha verimli topraklar önemli bir avantaj sağlar. Verimli topraklar için fazladan hiçbir emek harcamadan, sadece verimli olmasından ve/veya konumuna bağlı olarak bir artı-değer söz konusu olur(Ricardo, 1817). İşte rantın kaynağı da bu artı değerdir(Ricardo, 1817).

Klasik iktisatçılardan Alfred Marshall'ın rant benzeri (quasi rent) kavramı ise, Ricardo'nun farklılık rantı kuramının toprak dışındaki üretim faktörlerine uygulanması ile alakalı bir durumu ifade eder. Marshall'ın rant benzeri dediği şey, kısa dönemde üretim faktörlerinin arzının esnek olmaması nedeniyle ortaya çıkan fazla kazançtır. Bilindiği üzere çok kısa dönemde firmaların arzı inelastiktir. Kısa dönemde ise arz, belirli bir elastikiyet kazanmakla birlikte, genellikle tam anlamıyla esnek olarak kabul edilmez. Bu durumda kısa dönemde herhangi bir mala olan talebin artması, inelastik arz koşulları nedeniyle, malın fiyatının önemli ölçüde artmasına yol açar. Böylece bu malı üreten firmalar kendi çabaları dışında fazladan bir gelir elde ederler. Ancak bu

fazladan gelir, piyasaya yeni firmaların girişiyle uzun dönemde ortadan kalkarak fiyatlar ortalama maliyete eşitlenir. Marshall'ın öne sürdüğü rant benzeri, uzun dönemde ortadan kalkacağından bu rant türü devamlılık arz etmez.

Marksist kuramın öncüsü Karl Marx, rantın toprak üzerindeki özel mülkiyetten kaynaklandığını yani kentsel toprağın özel mülkiyete konu olmasının rantın oluşması için yeterli olduğunu ileri sürer (Marx, 1976: 133–142). Marx'a göre rant, toprak üzerindeki özel mülkiyet nedeniyle toprak sahibince alınan bir bedeldir (Sezen, 1995:6). Çünkü kamu mülkiyetinde bulunan kentsel toprağın rant ile ilişkisini kurmak ancak kamu mülkiyetinden özel mülkiyete geçmesiyle mümkün olabilecektir. Eşitsizliklerin kaynağı da artı değere haksız bir şekilde el koyan rantın ta kendisidir. Bu anlamda Marksist kuram, tüm toprakların kamu mülkiyetine alınması ile toplumdaki eşitsizliklerin ortadan kalkacağını söyler (Sezen, 1995:6).

Marx toprak rantını “Diferansiyel Rant I”, “Diferansiyel Rant II” ve “Mutlak Rant” olmak üzere üç

gruba ayırmıştır. “Diferansiyel Rant I”,toprağın verimlilik ve konumuna bağlı olarak ortaya çıkar. “Diferansiyel Rant II”,toprağın insan emeği ile işlenmesi sonucu yapılan ıslah ve/veya toprağa yapılan yatırımlardan kaynaklanan farklılaşmadan meydana gelir. “Mutlak Rant” isesadece toprak üzerindeki özel mülkiyetten kaynaklanan ranttır. Mutlak rantın özelliği toprak mülkiyetinin tekel niteliğinde olmasıdır. Marx’ın bu görüşüne göre toprak miktarı sabit kabul edilir ve toprağı insan gayreti ile arttırmanın yolu yoktur. Dolayısıyla arz sabit olduğundan talep arttıkça toprağın değeri de bu yönde artmakta ve mutlak rant ortaya çıkmaktadır (Tekeli, 2009). Başka bir deyişle Marx’ın sözettiği rantlar; özel mülkiyet temelli olmak üzere üç farklı şekilde ortaya çıkar(Ertürk ve Sam, 2009: 151): Bunlar, toprağı işleme tekelinden doğan rant; toprağın kıtlığından dolayı mülkiyet tekelinden doğan rant ve belirli kent topraklarının miktarının artırılmamasından doğan ranttır.

Neo-klasik ekonomistlere göre ise toprağın esaslı işlevi, toprak sahibine gelir sağlaması ve daha fazla kâr

getirmesi için başkalarına kullandırılmasıdır. Neo-klasik ekonomistler kuramsal modellerini, belli bir toprak pazarındaki arz ve talep sahipleri olarak işlev gören ekonomik etmenlerin davranışlarını gözlemleyerek oluşturmuşlardır. Toprak kullanımına yön veren faktör, toprağa olan talebin düzeyidir. Bu talebi belirleyen de toprağın ekonomik ve fiziki cazipliğidir. Neo-klasiklere göre toprak üreticilerinin oluşturduğu tüm artı-değer biçimleri ranttır.

Marksist Yaklaşım' da, Neo-klasik Yaklaşım'dan farklı olarak, rantın belirleyicisi toprağın arz ve talebinden ziyade tarihsel ve toplumsal ilişkilerdir. Marksistlere göre rant kuramının temelinde sınıf ilişkileri yatar. Marksist rant analizi toprağın kendisi, toprak mülkiyeti ve sermaye arasındaki üçlü ilişki çerçevesinde şekillenmiştir. Marx'a göre rant, bir miktar toprağın kullanma hakkını elde etmek için toprak sahibine ödenen bir bedel olduğundan, ancak toprak satıldığında satın alma fiyatı yoluyla sermayeye dönüşebilir. Yapılan alım-satım neticesinde herhangi bir ödeme gerçekleşmezse rant da ortaya çıkmayacaktır.

Rantı kente özgü bir kavram olarak değerlendiren Von Thunen,ileri sürdüğü “Kentsel Rant Kuramı” nı 1810-1863 yılları arasında yaptığı tarımsal rant teorisine dayandırmıştır (Evans, 1983: 120). Thunen teorisinde toprağın rantını belirleyen topraklar arasındaki verimlilik farkları olmadığını; toprak rantının asıl belirleyicisinin, toprakların pazara olan mesafesi olduğunu ileri sürmüştür. Çünkü Thunen’e göre kentsel toprakların rant oluşumları ve kullanım biçimleri kent merkezindeki talebe bağlıdır. Kent merkezindeki topraklara olan talep arttıkça kente en yakın bölgede daha önce ekilmeyen ve değeri olmayan topraklar değer kazanmaya başlar. Bu değerlendirme kent merkezine olan uzaklıklara göre kent çeperlerinde halkalar halinde sıralanır. Böylece kent merkezinin çevresinde saçaklanmış ve iç içe geçmiş daireler biçiminde değer çemberleri oluşur. Kent merkezine en yakın toprakların fiyatı da bu toprakların ulaşım maliyetleri düşük ve pazara yakın olmasından dolayı en yüksek değerlere ulaşır. Bu değer, kent merkezinden kent çeperlerine doğru uzaklaştıkça azalır (Evans, 1983: 120).

2. KENTSEL RANT

Ekonomi merkezli bir bakış açısıyla kenti, tarımsal olmayan üretimin ağırlıkta olduğu, üretim araçlarının ve dolayısıyla nüfusun yoğun olarak toplandığı, örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma düzeylerinin yüksek olduğu yerleşim birimleri (Keleş, 1984: 7) olarak tanımlamak mümkündür. Nüfus artışı, ulaşım/iletişim ağlarının gelişmesi ve kentleşme hareketlerinin hızlanması, rant kavramını kent kavramına daha da yaklaştırmış bu iki kavramın daha sık şekilde birlikte anılmasına sebep olmuştur. Kentsel rantın oluşabilmesi için öncelikle kentsel toprağa yani araziye ihtiyaç vardır. Kentsel topraklar çoğunlukla tarım topraklarından türetilmiş yani eskiden çoğunlukla tarım yapılan ya da en azından tarıma elverişli olan arazilerden üretilmektedir. Bu bağlamda tarımsal toprak; üzerinde tarımsal üretim yapılan ve değeri, tarımsal üretim açısından verimlilik ile belirlenen toprak (Keleş, 1998: 83) iken kentsel toprak; kent ve kasabalarda, yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek yerey (arazi)(Keleş, 1998: 83) olarak tanımlanmaktadır.

Tekeli'ye göre kentsel toprak, henüz arsaya dönüşmemekle birlikte imar hakkı için beklenti içine girilmiş ve spekülasyona konu olmaya başlamış topraktır(Tekeli, 1993). Keleş'e göre ise kentsel toprak;“Kent ve kasabalarda, yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek yeryüzü parçasıdır (Keleş, 2002). Keleş'in bu tanımında kentsel toprak, arsa ile eşanlımlı kabul edilmiştir.

Tarım topraklarının kentsel rantın yaratıldığı bir arsaya dönüşmesi, ancak tarım toprakları üzerinde gerçekleştirilen kamusal hizmetlerin ve yatırımların sonucunda ortaya çıkabilir. Çünkü araziden arsaya dönüşüm süreciyle, tarım toprakları kent içerisinde kendine yer bulur, sosyal donatı alanları ve altyapı ile şekillendirilir, imar planları ile de hakkında bir karar verilerek ne amaçla kullanılacağı belirlenir. Herhangi bir toprak parçasının kentsel arsa niteliğini kazanabilmesi için tüm bu niteliklerle donatılması şarttır(Keleş, 2012: 544).

İmar parseli haline getirilerek, üzerinde imar hakkı tanınan topraklar, kentsel arsa niteliği taşır. Bu nedenle tarımsal toprak, kentsel toprak ve kentsel arsa kavramlarının ayırımın açık şekilde yapılması gerekir. Kentsel arsa; imar planı gereğince üzerinde imar hakları belirlenerek imar parseli haline gelmiş ve kentin altyapı sistemlerine entegrasyonu sağlanmış kentsel topraklardır. Kentsel arsalar, kentin bayındır hale gelmiş ve yapılaşmış diğer kesimleri içerisinde ya da bu çevrelerin yakınında yer alır. Kentsel toprak ise daha çok kent çeperlerinde bulunur. Kentsel topraklar henüz arsa haline gelmemiş olmakla birlikte yakın gelecekte arsaya dönüşme potansiyeli yüksek olan topraklardır. Kentsel topraklar fiziksel olarak tarımsal toprak özellikleri gösterirler. Ancak zamanla kentin bir parçası olarak tarımsal toprak özelliğinden ayrılarak kentsel arsaya dönüştürülürler.

Kentsel topraklar kendiliğinden imar hakkı olan topraklar değildir. Kentsel topraklar imar hakkı verilme olasılığı nüfus, göç, planlama, gelişme gibi nedenlerle yüksek olan topraklardır. Bunun yanı sıra ister tarımsal toprak, ister kentsel toprak isterse de kentsel arazi olsun

toprağın bir rant aracı haline gelebilmesi için bazı aşamalardan geçmesi gerekir. Bu süreç içinde önce araziye daha sonra da araziden arsaya dönüşen toprak hele ki kentsel alanların yakınındaysa önemli bir rant kaynağı halini almaktadır. Kentlerin gelişimine paralel olarak ortaya çıkan gelişme, ekonomik anlamda kıt bir kaynak olan toprağın değerinin dolayısıyla da rantının sürekli olarak artmasına sebep olur (Keleş, 1999).

Başta tarım alanı olarak kullanılan topraklar, yerel ya da merkezi yönetimlerin çalışmaları sonucunda altyapı hizmetleri getirilerek ve imar hakları verilerek kentsel toprağa dönüştürülmektedir. Bu dönüşüm sürecine de “kentsel toprak üretimi” denilmektedir. Üretilen kentsel topraklar üzerinde oluşabilecek kentsel rantlardan bahsedebilmek için gayrimenkul sahibinin kentlerde yer alan gayrimenkulleri için yapmış olduğu maliyet bedelinden fazla kazanç sağlaması (Aslan, 2014: 121) gerekmektedir.

Kentlerdeki toprak sahipleri, toprak üzerindeki özel mülkiyet hukuku gereğince, sermayelerini toprağa yatıran kapitalistten artı-değerin bir kısmını alırlar ki, bu

mutlak ranttır (Marx, 1974). Mutlak rant, arsa sunumunda kıtlık yaratılması sonucu oluşturulan değer artışı olarak kabul edilmektedir. Bu anlamda bir ülkedeki en verimsiz kentsel topraklar dahi uzun dönemde sahibine bir gelir yani rant sağlamaktadır (Aktan, 1993).

3. KENTSEL RANTI ORTAYA ÇIKARAN FAKTÖRLER

Sanayileşen toplumlarda hızla artan kent nüfusu; kentsel alanlarındaki arsa ve arazi fiyatlarının hızla yükselmesine neden olarak, kentsel topraklarda rantı ekonominin başat aktörlerinden birisi haline getirmiştir. Bunun yanı sıra imar planı değişiklikleri, hâlihazırda yapılmış olan imar planlarına sadık kalınmaması, özelleştirmeler, kentsel dönüşüm uygulamaları ve arsa spekülasyonları kentsel rantın büyümesine yol açan diğer önemli gelişmeler olmuştur.

3.1. İmar Planları

Planlama süreci denilen şey, belirli bir sorun ya da sorunlar yumağını çözmek amacıyla, yola çıkılan bir süreci temsil eder. Çünkü zihinsel düzeydeki bir modelin

somut bir tasarıma dönüşü plan, bu planın gerçekleştirilmesine yönelik uygulama sürecinin bütünü ise planlamadır. 3194 sayılı İmar Kanunu’unda, sistematik bir biçimde tanımlanmamasına rağmen, 3 tip planlamadan bahsedilmektedir. Bunlar, “Bölge Planları”, “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları”dır.

Ülkemizde ilk defa 1960’lı yıllarda yapılan bölge planlarından bazıları Doğu Marmara Bölgesi Planı (ilk bölge planı), Zonguldak Projesi, Çukurova projesi, Keban Projesi, Antalya Projesi, Güneydoğu Anadolu Projesi, Doğu Anadolu Projesi, Doğu Karadeniz Bölgesi Gelişme Planı ve Yeşilirmak Havzası Gelişim Projesidir. Tüm bu planlar/projeler DPT, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Başbakanlık GAP İdaresi gibi merkezi hükümet düzeyindeki birimler tarafından hazırlanmıştır. Ancak bu planlar, gerçekleştirilmesine yönelik bağlayıcı yasal düzenlemeler oluşturulmadığından, tam olarak hayata geçirilememiştir(Keleş, 2006).

İmar Kanunu’nun 5. maddesine göre çevre düzeni planı, “ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve

arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır” şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik’ te çevre düzeni planı; “konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000 veya 1:200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır” denilerek bölge planlarının altında sistematize edilmiştir.

İmar planı ise 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8. Maddesine göre nazım imar planı ve uygulama imar planından oluşur. İmar planlarının eğer varsa bölge ve çevre düzeni kararlarına uyması zorunludur. Bu durumdan imar planlarının, bölge ve çevre düzeni planlarından sonra geldiği anlaşılabilir. Mezkûr kanunun tanımlar başlıklı 5. Maddesinin birinci bendinde nazım imar planı:“...varsa bölge veya çevre düzeni planlarına

uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır” şeklinde tanımlanmıştır.

Aynı maddenin ikinci bendinde ise uygulama imar planı ise; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır” denilmektedir.

Bu hukuki tanımlardan sonra imar planı; bir kentin yerleşim şekli, alanı ve toprak yapısı gibi fiziksel ve

coğrafi (yerleşim şekli, alanı ve toprak yapısı gibi); nüfus, geçim kaynağı, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin, kenti çevreleyen tüm şartlarla birlikte belirlenerek bunların gelecekteki yönelimlerine ilişkin tahminlerde bulunma ve kentsel hizmetleri bu tahminlere göre gerçekleştirme eylemi (Kalabalık, 2003:24) olarak da tanımlanabilir.

İmar planı, tarla olarak görülen ve değeri o tarlada üretilen ürünün katma değeri ile orantılı olarak belirlenen bir alanın üzerinde konut, ticaret veya sanayi amaçlı binaların yapılabileceği bir arsa haline dönüştürülmesi işlemi olarak değerlendirmek mümkündür. Yapılan imar değişiklikleri nedeniyle niteliği değişen bu arsaların değeri, artık üzerinde yetişen ürünün değeri cinsinden hesaplanmamaktadır. Nitekim söz konusu değer, bu arsa üzerine yapılan binanın sağladığı katma değer ile orantılı olarak belirlenmektedir. Konut, ticaret ya da sanayi alanında kullanım biçimine bağlı olarak tarlalar; değerinin mislilerce üzerindeki bir değere ulaşarak sahiplerine büyük miktarlarda kârlar sağlayabilmektedir.

Bir tanıma göre “kent planlarının en iyi olanları, toprak değerlerinin en düşük düzeyde tutulabildiği planlardır” (Keleş, 2002: 601). Bu tanım planlamanın kamusal işlevine ve kamu yararını gözetme misyonuna dikkat çekmektedir. Bu tanımın işaret ettiği durum, günümüzde yapılan plan değişiklikleriyle tamamen ortadan kalkmıştır. Parçacıl ve noktasal planlama anlayışının giderek yaygınlaşmasıyla planlama, toprak değerini en düşük değerde tutmaktan öte en yüksek değere çıkarma yani rantı maksimize etme amacıyla yapılır olmuştur.

İmar planlarının amacı; insanların sosyal ve fiziksel çevresinin sağlıklı bir yapıya kavuşması, kent ve kırdaki yapılacak olan yatırımların yer seçiminin ve gelişim yönünün belirlenmesi, toprağın koruma-kullanma dengesini en akılcı ve etkin biçimde belirlenmesi, arazi kullanım biçimleri ile yapı adalarının büyüklüklerinin belirlenmesi, insanca yaşanabilecek bir fiziki çevre; konut, işyeri, merkez ve dinlenme alanlarında mekân standartları ve çevre koşullarının iyileştirilmesi, çevre kirliliğinden arındırılmış kaliteli bir yaşam çevresi

kurulması ve halkın huzur ve refaha kavuşturulmasıdır (Karasu ve Karakaş, 2012: 443).

Planlama eylemi son zamanlarda esas işlevi olan bütüncül kent yapısını oluşturmak amacından sapmış, özelleştirmeler ve sermayenin yeniden üretimi süreci ile birlikte, yönelimini değiştirmiştir. Planlama faaliyetleri ülkemizde artık kentin bütüncül yapısını koruyabilmek yerine küçük kent parçacıkları üretir hale gelmiştir. Kent planlamasında yaşanan bu değişimle birlikte planlamanın yeni görevi kentsel mekân üzerinde ayrıcalıklı imar hakları oluşturabilmek olmuştur. Özellikle meri plan çalışmaları üzerinde yapılan imar planı değişiklikleriyle yapılaşma haklarının artırılması, kentsel toprak üzerinden elde edilen kentsel rantların yükseltilmesi amacıyla gerçekleştirilmektedir (Kahraman, 2010: 75).

Bununla birlikte imar planı değişikliklerinin amacı her zaman, kentsel rantı arttırmak değildir elbette. Ancak kentsel rant üretme oranı en yüksek kentler olan İstanbul ve Ankara'da son yıllarda yapılan plan değişikliklerine bakıldığında, pek çok değişikliğin imar

hakkını yükseltmek üzere kurgulandığı açıkça görülebilir. Yani son zamanlardaki plan değişiklikleri kentin ihtiyacından ziyade, ayrıcalıklı imar haklarının el değiştirmesi ya da iyileştirilmesi için yapılmaktadır (Kahraman, 2010: 75). Yine son zamanlarda imar planı değişiklikleri ile sermayenin çabuk kâr elde edebilmesini sağlayacak işlemler olağan hale gelmekte, yapılı çevre üretme ve daha fazla rant elde etme süreçleri hızlandırılmakta, ayrıca verilen ayrıcalıklı imar haklarıyla sermayenin elde edeceği rantlar maksimize edilmektedir.

İmar planlarının, arsa rantının toplumun geneline dağılacak şekilde geri kazandırılabilmesi için yapılması halinde, vergi politikaları ile eşgüdümlü bir biçimde hayata geçirilmesi gerekmektedir. Çünkü imar planları, taşınmazların değerini birinci derecede belirleyebilen bir faaliyettir. İmar planlarının ortaya çıkardığı bu değerlerin bir kısmı ancak vergi uygulamaları vasıtasıyla geri alınabilmekte ve hakkaniyetli olarak toplumun kalan kısmına dağıtılabilmektedir. Yani vergi uygulamaları imar planlarının “adaletli” olmasını sağlayabilmektedir (Gök,1980:41).

İmar planları ile taşınmazlardan alınan vergiler arasında eşgüdümün sağlanması, bir kaynak olarak anlamını yitiren taşınmaz vergilerin (emlak, değer artış, şerefiye, bina inşaat vb.) etkin hale gelmesi açısından çok önemlidir. Çünkü vergiler, taşınmazların kaydının tutulmasını zorunlu hale getirerek, kentsel planlama için gerekli olan bilgi kaynağının oluşmasına yardımcı olacaktır (Gök, 1980:41).

Yerel ve merkezi yönetimlerde yer alan siyasi karar alma mekanizmaları için imar planları, kentsel rant yaratılması açısından büyük potansiyel taşır. Taşınmazların vergilendirilmesi suretiyle yaratılan rantın kamuya geri kazandırılması, imar planlarının meşruluğunu ve uygulanabilirliğini de arttırmaktadır. Çünkü taşınmazlar üzerinde ekonomik ilişkileri tanımlayıp ölçemeyen bir kent planlaması gerçeklikten uzak, bu ilişkileri yönlendirip değiştirebilecek güçte yasal araçlara sahip olmayan bir plan ise uygulanabilirlik açısından eksiktir.

Kentsel rantların planlama faaliyetleri ile kurgulanması, özel mülkiyet haklarının kamu çıkarları

sınırı içerisinde kalmasını sağlayabilmektedir. Ayrıca; planlama faaliyetleri yerel yönetimleri politik ve mali açıdan güçlendirmekte; yerel düzeydeki planlama etkinliğini arttırmakta, vergi bürokrasisinin yüklerini hafifletmekte, taşınmaz vergilerine mekânsal bir mantık getirmektedir (Gök, 1980: 271).

3.2. Özelleştirmeler

Rant ve kamu mülkiyeti birbirinden bağımsız iki kavram olarak görülse de bugün kentlerde gerçekleşen özelleştirmeler ve bu özelleştirmeler sırasında bir düzenleyici işlem olarak kullanılan kentsel planlama faaliyetleri bu iki kavramın iç içe geçmesine sebep olmuştur. Nitekim kentsel toprakların özelleştirilmesi, yani planlama yetkisini elinde bulunduran kamu idaresinin kamu mülklerinin değerini arttırarak satışa çıkarması; ülkemizde önemli kentsel sorunlardan birisi haline gelmiştir. Kamu, kent merkezinde ya da rant açısından en verimli alanlarda bulunan arsaları, üzerinde plan değişiklikleri gerçekleştirmek suretiyle satmaya ve bu satıştan elde edilecek geliri en üst seviyeye çıkarmaya çalışmaktadır.

Kent planlamasının yönünü belirleyen esaslı unsurlara bakıldığında, taşınmazların ve kentsel arsaların mülkiyeti sorunu ile karşılaşılacaktır. Kentsel arsaların mülkiyetinin kapsamı, yapılacak olan planlama anlayışında çok ciddi sorunlar ortaya çıkarmakta, alternatifler üzerinden planların yozlaşmasına yol açmaktadır (Tekeli, 2000).Zaten toprağın mülk edinilmesi durumu bu haliyle bile rant üretmektedir. Dolayısıyla mülkiyet hakkının sağladığı mutlak rant kent planlanmasının özünü oluşturmaktadır.

Mutlak rant değeri taşımayan kamusal arazilerin özelleştirilmesi; kentsel mutlak rantın yaratılmasına sebep olmaktadır. Kentsel toprağın özel mülkiyete geçişi ile elde edilen mutlak rant ve beraberinde konum ve imar haklarıyla elde edilen farklılık rantı, kamu arazilerinin özelleştirilmesiyle birlikte yeni sahibine çifte rant olarak aktarılmaktadır (Kahraman, 2010: 77-78).Görüldüğü üzere, kentte yer alan kamu arazilerinin satışı, kent içerisindeki her hangi bir arazi satışından farklıdır. Bu alanlarda yapılan satış ve planlama marifetiyle kent toprağına verilen imar haklarıyla, özel mülkiyetin yarat-

tığı mutlak rantın ve toprağın konumundan kaynaklanan farklılık rantının miktarının toplamı özel mülkiyete geçişle birlikte mülk sahibine aktarılmaktadır (Kahraman, 2010: 77-78).

Kentlerde kamu mülkiyeti altındaki arazilerin özel şahıslara devri gerçekleştirilirken öncelikle arazilerin sermaye yatırımları açısından cazip hale gelmesini sağlayacak imar planı değişiklikleri, farklılık rantının yükselmesine sebep olmaktadır. Yine kent merkezindeki konumları nedeniyle zaten konum kaynaklı farklılık rantları bulunan arazileri satılarak ayrıca mutlak rant da yaratılmaktadır. Böylece, hem farklılık rantı hem de mutlak rant birlikte kamu arazisinin yeni sahibine hiçbir vergilendirme ya da kesintiye uğramadan aktarılmaktadır (Kahraman, 2010: 78).

3.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentsel dönüşüm, bir kentin tamamının veya belli bir bölümünün değişmesi, başka bir şekle girmesi olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 2004). Başka bir tanımda ise kentsel dönüşüm; kentlerdeki sıkıntılara çözüm üretmek için, değişim ve dönüşüme uğrayan bir bölgenin sosyal,

çevresel, ekonomik ve fiziksel şartlarına kalıcı çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem (Thomas, 2003) olarak ifade edilmektedir. Ekonomik, sosyal, mekânsal ve çevresel dinamikleri ile bir bütünlük arz eden kentsel dönüşüm; kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı çözüm üretmeye çalışan kapsamlı vizyon ve eylem (Turok ve Bailey, 2004: 135-136) olarak da tanımlanmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk kez 19. yüzyılda İngiltere ve Fransa'daki kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp, yeniden yapılması şeklinde ortaya çıkmıştır. İkinci Dünya Savaşından sonra harap olan ülkelerin inşası için yeniden gündeme gelen kentsel dönüşüm uygulamalarına, 1980'li yıllardan itibaren de ülkemizde sıkça rastlanmaya başlanmıştır.

Kentsel dönüşümün üzerinde uzlaşmış tek bir nedeni bulunmamaktadır. Nedensel farklılıklar; tarihsel süreçlere, ülkelerin sosyo-ekonomik ve kültürel yapılarına, ihtiyaçlara ve siyasi inisiyatlara göre

çeşitlilik gösterebilmektedir. Kentsel dönüşümün nedenlerini; fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak, ekonomik yaşamı canlandırmak, mimarlık ve kentsel yaşam kalitesini arttırmak, kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek ve proje sürecine ilgili aktörlerin katılımını sağlamak (Polat ve Dostoğlu, 2007) şekilde sıralamak mümkündür.

Günümüzde kentsel dönüşüm, merkezi ya da yerel erklerin, varlığını ve gücünü mekân üzerinden yeniden inşa ederken başvurduğu bir yöntem haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm, genellikle sınıfsal bir boyut taşımaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm süreçlerinden ilk ve en fazla etkilenenler genellikle yoksunlar, yoksunlar, dışlanmış dezavantajlı gruplar ve marjinallerdir. Kentsel dönüşüme yönelik en yaygın uygulamalar; kent merkezlerinde ve kent merkezlerinin yakın çevresinde bulunan eski kent dokusunun soylulaştırılması, gecekonduların temizlenmesi, eski kent merkezlerinin ya da temizlenen gecekonduların bölge ortasına ve üst gelir grupları için yeniden yapılarak, yeni yaşam alanları üretilmesi suretiyle gecekondularda

yaşayanların yerinden edilmeleri şeklinde kendini göstermektedir. Türkiye’de de kentsel dönüşüm uygulamalarında çoğu kez kentsel rantı yüksek olan yerlerin seçildiği, bu yerlerin orta ve üst sınıfın yeni konut alanları olarak kullanıma sokulduğu görülmektedir (Uğurlu, 2013).

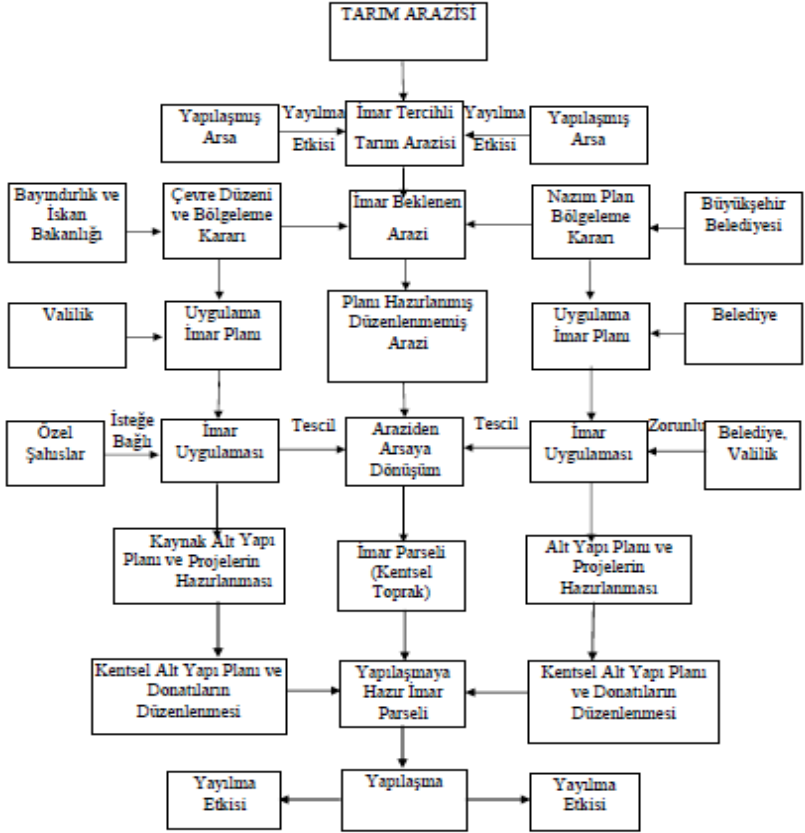
Kentsel rant, kentsel dönüşümün olmazsa olmazı değildir. Afet riski yada ekonomik ömrünü tamamlamaları nedeniyle dönüştürülmesi gereken binalar, rantabl alanlar olmasa bile gerektiğinde kamu kaynağı ile de dönüşüme konu edilebilmektedir. Ancak merkezi ve yerel yönetimler bütçe kısıtı nedeniyle bu tür dönüşümleri, kendiliğinden rant üretecek projelere kıyasla daha zor gerçekleştirmektedir. Diğer taraftan kentsel dönüşüm projelerinin referans noktası, rant oluşturma arzusu olmasa da gerçekleştirilen projelerin kalitesi ve bu projelerin sağladığı yeni sosyal ve fiziksel imkânlar artan talebe bağlı olarak bölgenin rantını da yükseltmektedir.

3.4. Spekülyasyonlar

Spekülyasyon, ileride fiyatların yükseleceği ve bu yüksek fiyatlardan aşırı kazanç sağlanacağı beklentisiyle fiyatlar düşükken, mal, döviz, menkul kıymet vb. şeyleri satın almak anlamına gelmektedir. İleride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmelerine veya bu amaçla arsa satın almalarına ise “arsa spekülyasyonu” denilmektedir (Keleş, 1997).

Rantın yükselmesi bir taraftan sermayenin toprağa yatırılarak üretime katılmasına engel olurken, diğer taraftan da arsa fiyatlarını yükselterek kentsel sorunların çözümünü içinden çıkılmaz hale getirebilmektedir. Arsanın sahibine sağladığı kazanç, sahibinin harcadığı emekten değil, çoğu zaman kamunun hizmetlerinden kaynaklanmaktadır. Bu anlamda, imar haklarının yol açtığı değer, “kazanılmamış”, “emek ürünü olmayan”, “karşılıksız” ve “haksız” bir konumuna gelmektedir. Topluma mal edilmesi gereken değerlerin, varlıklı bir sınıfın elinde toplanması ise gelir dağılımını mülk sahiplerinin lehine bozmaktadır (Keleş, 1997).

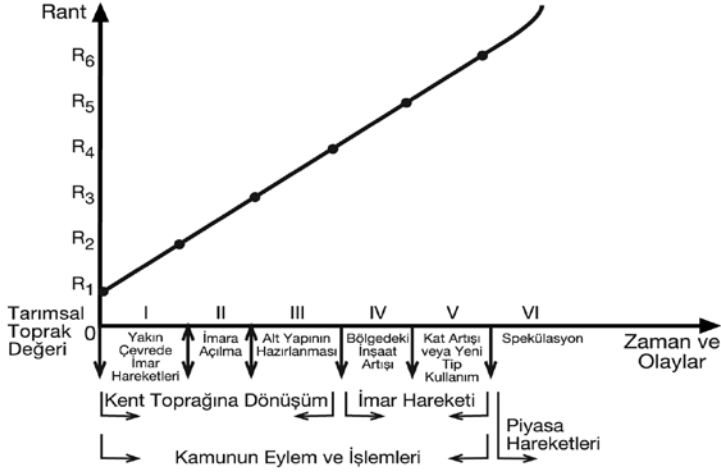
Şekil 1. Tarım Arazisinin Arsaya Dönüşüm Süreci



Kaynak: Çelik, K. (2007). Tarım Topraklarının Kentsel Arsa Olarak İmara Açılmasının Getirmiş Olduğu Sorunlar. Tmmob Harita ve kadaströ Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı. 2-6 Nisan, Ankara.

Tarım topraklarının arsa haline dönüşmesi sürecinde bazı kişiler önce toprağı bugünkü kullanım değerinden satın almakta; imar sonucu artan değerler üzerinden ise bu toprakları satarak spekülâtif hareketlerde bulunmaktadırlar. Yani arsa spekülasyonu ancak özel mülkiyetin var olduğı hallerde söz konusu olmaktadır (Keleş, 2013:545). Spekülâtorlerin sebep olduğı bu tip durumlar karşılığında ise ortaya büyük miktarlarda rant ortaya çıkmaktadır. Ortaya çıkan rantlar o kadar büyük olabilmektedir ki kentler çoğı zaman imar planının belirlediğı gelişme yönlerine doğru değil de, spekülasyona konu olan toprakların bulunduğı yöne doğru gelişim göstermektedir (Çelik, 2007).

Şekil 1: Kentsel Rantın Oluşumu



Kaynak: Ertürk, H. ve Sam, N. (2009), Kent Ekonomisi, Ekin Yayınları, Bursa, s: 160.

Şekil 2’de tarımsal toprak parçasının kent toprağına dönüşümü ve zaman ilerledikçe tarımsal toprağın değerlenme süreci gösterilmiştir. Görüldüğü üzere başlangıçta tarımsal özelliğı bulunan toprağın değeri, üzerinde yetişen ürünün verimliliğı ve değeri ile orantılı olarak ortaya çıkmıştır. Kentin nüfus artışı, göç, sanayileşme ve bayındırlık faaliyetleri ile büyümesi neticesinde tarım toprakları imar sınırları içine alınmaya başlanmıştır. Kent çeperlerinde imar hareketlerinin

başlaması ile de tarım toprağının değeri OR_2 gibi bir düzeye yükselmiştir. Tarımsal toprağın belediye sınırları içine alınması ve imara açılması değerini daha da arttırarak OR_3 gibi bir düzeye yükseltmiştir. Bu seviyeye kadar gerçekleşen yükselişlerin kendi seyrinde makul düzeylerde olduğu kabul edilebilir. Ancak imara açılan alanlarda konut üretilebilmesi için altyapının hazırlanması, tarım toprağının tam anlamıyla kent toprağına evrilmesine ve değerinin üzerinde yetişen ürün cinsinden değil de üzerine yapılacak olan konut, işyeri ya da sanayi tesisinin m^2 birim fiyatı üzerinden belirlenmesine yol açacaktır (OR_4). Artık kentsel arsa niteliğı kazanan toprakların değeri yakın çevresinde başlayan inşaat faaliyetlerinin etkisiyle OR_4 'dan OR_5 'e yükselecektir. Kentteki büyümenin hızla devam etmesi halinde, kent toprağının konumu değışecektir. Daha önceleri düşük yoğunluklu yerleşim yerleri ya birim alanın daha yoğun kullanılmasına (kat artışına) ya da konut bölgelerinin iş bölgesi haline gelmesine sebep olabilecektir. Bu değışim süreci kat artışı izni ve yeni tip kullanım izni gibi kamusal eylemler sonucunda

gerçekleşmektedir. Toprağın değeri bu aşamada da önemli düzeyde artarak 0R6 gibi bir değere ulaşabilmektedir. Diğer yandan kentin diğer bölgelerindeki toprak değerleri de oransal olarak artış gösterebilmektedir.

Kentsel toprakların spekülâtif hareketlere karşı savunmasız olduğu ortamlarda, spekülâtörlerin sayıca artması ve etkin bir baskı grubu haline gelmesi kaçınılmazdır. Belediye meclislerinde demokratik bir ortamda alınması gereken kararlar bu baskı gruplarının faaliyetleri nedeniyle manipüle edilebilmektedir. Böylesi hallerde kentin gelişimi, yukarıda da bahsedildiği üzere bilimsel ve nesnel verilere göre hazırlanan kent planlarına göre değil, spekülâtörlerin keyfiyetlerine göre oluşturulmaktadır. Arsa spekülâtörlerinin çok büyük ekonomik güç elde edip baskı grubu haline gelmesi, siyasal nüfus yoluyla etki alanlarını genişletmelerine ve kent planlaması kararlarının siyasal baskılar altında kendi keyfiyetlerine göre meşrulaştırılmasına yol açabilmektedir.

Kent topraklarının spekülasyona konu edilmesi ülke ekonomisinin makro göstergeleri açısından tehdit oluşturmaktadır. Çünkü arsa spekülasyonlarının ülkenin potansiyel kalkınma ve büyüme hızını yavaşlatıcı iki etkisi vardır. Bu etkilerden ilki, spekülasyon yoluyla toplumun üretken sermayesindeki artışların yatırımlara aktarılamaması şeklinde ortaya çıkmaktadır. Ekonomisi az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkeler için bu durum zaten kıt olan sermayenin kalkınma merkezli olarak etkin şekilde kullanılmasını engellemektedir. Etkilerden bir diğeri ise spekülasyon sonucunda kentsel alanların irrasyonel biçimde kullanılmasıyla ortaya çıkmaktadır. Bu süreçte kaynak sıkıntısı çeken yerel ve merkezi yönetimler bir yandan vergisini veren vatandaşlara sunması gereken kentsel hizmetleri gerektiği gibi yerine getirememekte diğer yandan da işgalci durumunda olan arsa spekülâtorlerine hizmet götürerek kaynak israfına sebep olmakta, maliyetlerini arttırmaktadır. Kent hizmetlerinin yetersizliği ve maliyet yüksekliği, kent yaşamının sosyo-ekonomik maliyetlerini arttırıcı etki yaparak, üretimde verim düşüklüğüne yol açmaktadır.

Kent topraklarının değerinin spekulatif hareketlerle hızlı şekilde artması, kentsel toprakların sağladığı toplam faydadan daha büyük değere ulaşmasına sebep olmaktadır. Böylece ekonomik bir üretim faktörünün rasyonel kullanımında gösterge olarak kabul edilen fayda-maliyet karşılaştırması, bu kaynaklar için geçerli olmamaktadır. Sonuçta kentsel toprakların rasyonel olmayan kullanımı sorunlarıyla karşılaşılabilir. Bahsi geçen irrasyonel kullanım biçimleri; yeşil alan olarak kullanılması gereken yerlerin betonlaşması, nüfus yoğunluğunun üst limitlere yaklaştırılması ve motorlu araç trafiğinin yoğunlaştırılması şeklinde sayılabilir. Tüm bunlar; trafik sorunları nedeniyle katlanılmak zorunda olunan zaman kayıplarına, yok edilen yeşil alanlar nedeniyle oluşan hava kirliliğindeki artışlara ve çevre kirliliği sonucunda canlı sağlığının bozulmasına sebep olarak, kentleri çekilmez hale getirmekle kalmayıp, kentlerde yaşayanların katlanması gereken maliyetleri daha da ağırlaştırmaktadır.

3.5. İmar Afları

Ülkemizde kentsel toprak rantının siyasal yatırım aracı olarak ortaya çıkışının başta gecekondular olmak üzere çeşitli dönemlerde çıkarılan imar afları ile başladığı söylenebilir. İmar affı genel olarak yürürlükte olan kurallara uyulmayarak belli bir tarihe kadar ortaya çıkmış yapılaşmanın durum ve konumu itibari ile bağışlanması ve korunması eylemlerini içermektedir (Torlak, 2003: 67). İmar afları, meşru olmayanın meşrulaştırılması, yasal olmayanın yasallaştırılması ya da hukuka aykırı fiili durumun hukukileştirilmesidir. Af yasal bir zorunluluktan değil, bir ahlak normundan veya toplumsal yarar sorunundan kaynaklanır (Tercan, 1996: 5).

İmar afları bir bakıma fiili durumun hukukleşmesidir. Zamanaşımı ile hak kazanma düşüncesine dayanır. İmar aflarında siyasi iktidar kamu yararına tek başına karar vererek yasalara aykırı yapıları yasallaştırmaktadır. Af yasaları çıkarılırken kaçak yapılardan alınamayan vergi ve harçların devlete

kazandırılması gibi haklı bir gerekçe sunulmaktadır (Torlak, 2003: 67).

Kentlerimizde yasadışı yapılaşma süreci ve bu süreci meşrulaştıran imar afları, kentsel ve toplumsal yaşam kaynaklarının bir daha eskisi gibi olamayacak şekilde yok edilmesine sebep olmaktadır. Hazine arazilerinin ve kamu arsalarının işgalcilere düşük bedellerle satılması kentlerin çok ağır bedeller ödemesiyle sonuçlanmaktadır. Çünkü imar afları planlı, sağlıklı ve bütüncül kentsel yapıyı bozan uygulamalardır. Olağan hale gelen bu uygulamalar vatandaşlarda “nasıl olsa yine bir af çıkar” beklentisini oluşturarak, onların kentsel ranttan biraz daha fazla pay alabilmek için cesaret ve gayretlerini arttırmaktadır. Çünkü kentlerdeki sosyo-ekonomik ve hukuki sorunları ortadan kaldırabilmek amacıyla olması gereken bu yasal düzenlemeler, yasalara uymayanları ödüllendirmek suretiyle toplumu kentsel rant üzerinden haksız yere zenginleşmeye özendirmektedir.

İmar afları ülkemizde özellikle 1980 sonrasında hayata geçirilen neoliberal politikaların kent ayağındaki

temel yürütücüsü olarak kullanılmıştır. İmar afları, gecekondu bölgelerinin yeniden düzenlenmesi ve bölgede yaşayan halkın yaşam standartlarının yükseltilmesine değil, sorunların kalıcı hale gelmesine neden olmuştur. İmar afları, neoliberal ekonomi politikalarına uygun olarak, kentsel rant yaratılmasına ve sermayenin el değiştirmesine ortam hazırlamıştır. 1980 sonrası çıkarılan imar afları, geçmiş dönemlerden farklı olarak bölge sakinlerinin tasfiyesi ve yaratılan rantın üst sınıflara aktarılması hedefine hizmet etmiştir (Gökmen, 1998: 96). Ayrıca 1950’li yıllardan günümüze kadar çıkarılan imar afları sonucunda kentlerin fiziki alanının büyük bölümünün; sağlıksız, her türlü yaşam standardından uzak, sosyal ve teknik altyapısı yetersiz, ciddi toplumsal sorunların yaşandığı ortamlar haline geldiğini de kabul etmek gerekir.

Ülkemizde adına açıkça “imar affi” denmese de başka adlarla uygulamaya koyulan imar affi niteliğindeki düzenlemelerle sıklıkla karşılaşmak mümkündür. Bu imar afları  dönemde sistematize edilebilir. Bunlardan ilki, merkezinde “775 sayılı Gecekondu Kanunu”nun

bulunduğu ve daha çok gecekondular sorununu çözmeyi amaçlayan, resmi söylemde kapsayıcı dilin belirgin olduğu planlı ekonomi öncesi dönemdir (1945-1960). İkincisi, merkezinde 2981 sayılı İmar Affı Kanununun bulunduğu, daha çok affedici dilin hâkim olduğu ama aslında kent mekânında yeni mülkiyet olanakları getiren; bu bağlamda gecekondular üzerinden yeni rantların üretildiği ve paylaştırıldığı planlı dönemlerdir. Üçüncü dönem ise “Özal Dönemi” olarak da bilinen ve ülkemizde neo liberal ekonomi politikalarının benimsendiği 1980’li yılları kapsamaktadır. Bu dönemde kaçak yapılaşma ve çarpık kentleşme rahatsız edici düzeylere ulaşmıştır. 1980’li yıllar, sermayenin ve sistemin kentsel alanlara daha fazla müdahalede bulunduğu; mekânın yeniden üretimi ve örgütlenmesi üzerine bir dizi yeni yasal düzenlemenin yapıldığı dönemdir. Sermayenin, kar getirecek yeni yatırım olanakları ve alanları olarak konut sektörüne girmesi bu dönemin önemli özelliklerinden birisidir. Bu durum, sistemin diğer ihtiyaçlarıyla birleştirildiğinde bazı gecekondular bölgelerinin rant sağlayacak yatırım alanları

olarak algılanmasına ve bu nedenle söz konusu durumu gözeterek yeni yasal düzenlemelerin yapılmasına yol açmıştır (Şenyapılı, 2006: 112).Çıkarılan her imar affi öncesi,gecekondu karşıtı söylemler geliştirilmekle birlikte gecekondu, fiziksel tasfiyesi anlamında henüz sistemin hedefi olarak net bir şekilde tarif edilmemiştir. İmar aflarında gecekonduların daha çok mülkiyet düzenine dokunmadan kentsel sisteme entegre edilmeleri öngörülmüştür (Aslan, 2008: 159).

Ülkemizde 1980’li yıllardan 2000’li yılların başına kadarki dönemde çıkarılan tüm imar afları ve imar affi niteliğindeki diğer hukuki düzenlemeler; sistem tarafından kentsel rantın yeniden paylaşılmasına ve sermayenin yeniden dağıtılmasına olanak sağlamıştır. Yapılan düzenlemeler, kent mekânını tüketilebilir bir meta olarak yeniden üreterek hem çevre krizini çözmeyi denemiş hem de sınıfsal gerilimleri gidermeye (Aslan, 2008: 163) çalışmıştır. Kaçak yapılara karşı geliştirilen politikalarla, kentsel mekânın değişim değeri yeniden ortaya çıkarılmıştır. Kent nüfusunun önemli bir kısmının yaşadığı gecekondu alanlarının gecekondu sahiplerinin

mülkiyetine geçmesi, arsa sahiplerini kentsel rantın önemli bir aktörü haline getirmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

KENTSEL RANT VERGİSİ

1. KENTSEL RANT VERGİSİ

Kentlerde oluşan rant geliri üzerine vergi konulması tartışmaları sadece günümüz ihtiyaçlarından doğmamıştır. David Ricardo, “...rant üzerine konulacak bir vergi sadece rantı etkiler; tümüyle toprak sahiplerinin üzerine düşecek ve herhangi bir tüketici sınıfına aktarılmayacaktır” diyerek, rant vergisinin toprak sahibi tarafından ödenmesi gereken bir vergi olduğunu söylemiştir (Savaş, 2007:322).

Rant vergisi; devletin veya diğer kamu tüzel kişilerinin gerçekleştirdiği bayındırlık hizmetleri, sosyal donatı alanlarının üretimi ve imar düzenlemeleri gibi faaliyetler nedeniyle kişilerin gayrimenkullerindeki değer artışının karşılığı olarak ödenmesi zorunlu olan bedel olarak tanımlanabilir(Şen ve Sağbaş, 2016:44).

Rant vergisinin en önemli özelliği, devletin yaptığı bayındırlık hizmetleri veya imar düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışından devletin pay almasına imkân sağlamasıdır. Rant vergisi; sanayileşmiş

lkelerde, Őehirlerin yeniden imarında kullanılan bir finansman türü olarak kullanılırken; az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler iÇin de genel btedeeki önemli gelir kaynaklarından birisi olarak değerlendirilmektedir. Rant vergisinde, devletin sağladığı bir hizmetin sonucunda elde edilen özel bir fayda, yani sahip olunan gayrimenkullerin değerinin yükselmesi söz konusudur. Ayrıca bu değer artışıında gayrimenkul sahiplerinin özel bir çabası da yoktur (Şen ve Sağbaş, 2016: 44-45; Tunçer ve Rakıcı, 2014a:233-335).Rant vergisi gelir ve servet üzerinden alındığından dolaysız vergi niteliğindedir (Şen ve Sağbaş, 2016: 44-45; Tunçer ve Rakıcı, 2014a:233-335).

“Yararlanma vergileri” olarak da değerlendirilen rant vergisi genellikle yerel yönetimlerce alınan bir vergi türü konumundadır. Çünkü bir kentteki yol, köprü ve park gibi altyapı hizmetleri ile imar düzenlemeleri daha çok yerel yönetimler tarafından yapılmakta olup, bu faaliyetler sonucunda ortaya çıkan faydanın vergilendirilmesinden elde edilecek gelirin de büyük

ölçüde yerel yönetimlere bırakılması akla daha yatkın bir uygulama olacaktır.

Oluşan rantlar üzerinden alınan vergiler, nitelik olarak vergiler ile harçlar arasında kategorize edilebilir. Rant vergileri zorunluluk içermesi bakımından vergilere, sunulan bir hizmetin karşılığı olması açısından ise harçlara benzemektedir. Alınan harçlar bakımından değerlendirilecek olursa; insanlar kamu tarafından sunulan hizmeti talep edip etmemekte serbesttir. Oysaki rant vergisinde insanların böyle bir tercih yapma lüksleri yoktur (Şen ve Sağbaşı, 2016:44). Yani rant vergisi her ne kadar devlet tarafından sunulan bir hizmet karşılığında oluşan değer artışları üzerinden alınıyor olsa da bireylerin bu hizmetten yararlanıp yararlanmama konusunda bir tercihleri söz konusu değildir. Bununla birlikte, gayrimenkullerde meydana gelen değer artışından kimin hangi ölçüde yararlandığının da rant vergisi bakımından bir önemi yoktur. Yani rant vergisinin hizmet karşılığı alınması onu harca yaklaştırırken, hizmetten yararlanmanın zorunlu olması durumu da onun harçtan

farklılığını ortaya koyarak onu daha çok vergiye yaklaştırır(Heper, 2011: 156-157).

Harcamalara katılma payları, rant vergisi benzeri bir diğer uygulamadır. Harcamalara katılma payı, belediyeler tarafından yapılan altyapı ve sosyal donatı hizmetlerinden doğrudan veya dolaylı olarak fayda sağlayan gayrimenkul sahiplerinin zorunlu olarak yaptığı ödemelerdir (Şen ve Sağbaş, 2016:44). Bu zorunluluk hali, belediye gelirleri içinde yer alan harcamalara katılma payını rant vergisine yaklaştırmaktadır. Rant vergisi ile harcamalara katılma payının benzeşmesinin bir diğer sebebi de her ikisinin bayındırlık hizmeti karşılığında alınıyor olmasından kaynaklanmaktadır (Şen ve Sağbaş, 2016:44). Diğer taraftan harcamalara katılma payı, aslında değer artışını vergilendirmek gibi sosyal bir amaçla alınmaz. Harcamalara katılma payı öngörülen harcamayı finanse edebilmek için, yani mali amaçla alınır (Nadaroğlu, 1989:191-192).

2. DÜNYADA KENTSEL RANTIN VERGİLENDİRİLMESİ

Toprak rantının vergilendirilmesi çeşitli ülkelerde “Toprak Değer Artış Vergisi”(Land Value Taxation) adı altında uygulanmaktadır. Adından da anlaşılacağı üzerebu vergi, toprağın belirli dönemler içerisindeki değerleri arasındaki pozitif fark gözetilerek alınan bir vergidir. Bu haliyle toprak değer artış vergisi, emlak vergilerinden farklılaşmaktadır. Çünkü bu verginin konusu, yapılaşma ve toprağın çeşitli nedenlerle yeniden değer kazanması sonucunda oluşmaktadır.

İngiltere, Avusturya, İsviçre, Çin,Avusturalya, Amerika Birleşik Devletleri, Estonya, Tayvan, Singapur, Danimarka ve Kanada toprak değer artış vergisinin yürürlükte olduğu bazı ülkelerdir. Sayılan bu ülkelerde toprak değer artışı vergisinin, kamu gelirlerine kaynak sağlamak, ekonomiyi güçlendirmek, etkin bir toprak piyasası oluşturmak, kentsel yayılmayı ve vergi bürokrasisini azaltmak gibi işlevleri vardır (Ökmen-Yurtsever, 2010: 66-67).

İngiltere’de uygulanmakta olan toprak değer artış vergisinde, arazinin değer artışı her yıl düzenli olarak hesaplanmaktadır. Yani, kentsel arsaların her bir parselinin değeri her yıl düzenli olarak belirlenmekte ve bu değer artışları üzerinden vergiler tarh edilmektedir. İngiltere’de alınan bu vergiler kamusal gelirlerin arttırılmasında bir yöntem olarak benimsenmiş durumdadır. Ülkede toprak değer artış vergisi, vergi olarak tanımlanmasına rağmen, alınan bir hizmetin karşılığında ödenmesi nedeniyle klasik anlamdaki vergilere benzememektedir. Nitekim İngiltere’de toprak değer artış vergisi müstakil bir vergi olarak alınmakta, diğer vergilerin yerine geçmemekte veya diğer vergiler adı altında değerlendirilmemektedir.

Avusturya’da gayrimenkullerde ortaya çıkan değer artışları,“Spekülasyon Vergisi”adı altında vergilendirilmektedir. Ancak söz konusu vergi,kişilerin gelirleri üzerinden alınan bir servet vergisi niteliği taşımamaktadır. İma faaliyetleri nedeniyle oluşan gayrimenkul değer artışları spekülasyon vergisinin

kapsamı dışında bırakılmıştır (Kılıçaslan ve Yavan, 2017: 51).

Avusturya'da gayrimenkulün iktisabı ile elden çıkarılması arasında daha önceki uygulamada 10 yıllık bir süre belirlenmiştir. Bu süre elde edilen kazancın ticari bir kazanç olup olmadığına açıklığa kavuşması bakımından referans alınmıştır. İktisap tarihinden itibaren 10 yıl içinde elden çıkarılan gayrimenkullerde değer artışı söz konusu olması durumunda aradaki fark spekülasyon vergisine konu edilmiştir.

2012 yılında yapılan düzenlemelerle 10 yıllık spekülasyon süresi kaldırılmıştır. Böylece gayrimenkullerin iktisap edildiği tarihin vergiyi doğuran olay açısından bir önemi kalmamıştır. Değer artış kazancı üzerinden ödenecek vergi sahiplik süresine bağlı olmadığından satış veya trampa durumundaki bütün gayrimenkuller için değer artışları vergiye tabi tutulmuştur. Gayrimenkullerde değer artışı sonucunda ortaya çıkan kazancın realize edilmiş olması şartıyla ortaya çıkan gayrimenkul değer artışlarına 2016 yılından

itibaren %30'luk vergi oranı uygulanmaya başlanmıştır(Kılıçaslan ve Yavan, 2017: 50).

İsviçre'de rant vergisi olarak nitelenebilecek birden çok düzenlemeden söz edilebilir. Bu düzenlemelerden en önemlisi federal bir kanun olan Mekân Planlama Kanunu'nun 5.maddesindeki kantonların, değer artışları üzerinden vergi almasını sağlayan düzenlemedir. Bu kanun maddesine göre alt sınırı %20 olmak üzere kantonlara imar faaliyeti neticesinde değeri artan arazilerin değer artışlarını vergilendirme yetkisi tanınmıştır. Söz konusu verginin ortaya çıkabilmesi için arazide yapılaşma faaliyetinin olması veya arazinin satılması gerekmektedir. Bu vergiden elde edilecek gelirlerin ise özellikle kamulaştırma, tarım arazilerinin korunması, atıl konumda bırakılan arazilerin etkin kullanımı ve yerleşim alanlarının iyileştirilmesi için kullanılacağı belirtilmiştir(Kılıçaslan ve Yavan, 2017: 51).

Yeni Zelanda'da, "Arazi Vergileri" ile "Emlak Vergileri" arasında bir ayırım yapmasına rağmen, 1896 yılından itibaren verimli-verimsiz ayırımı yapılmadan

ülkedeki tüm topraklar, toprak değer artış vergilerinin kapsamına alınmıştır. Ülkede servet üzerinden alınan vergi gelirlerinin çoğunluğunu toprak değer artış vergileri oluşturmaktadır. Servet üzerinden alınan vergi gelirlerinin, yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin yaklaşık %50'sini oluşturduğu düşünüldüğünde (URL 1) toprak değer artış vergilerinin kamu gelirleri içerisinde hatırı sayılır bir düzeyde olduğu anlaşılmaktadır.

3. ÜLKEMİZDE KENTSEL RANTIN VERGİLENDİRİLMESİNE HUKUKİ YÖNELİK DÜZENLEMELER

Gerçek ve tüzel kişilerin elde ettikleri servetin vergilendirilmesinin kamu maliyesi açısından iki ana amaca hizmet ettiği söylenebilir. Bunlar sosyo-ekonomik ve malî amaçlardır. Vergilemede adaletin ve ekonomik etkinliğin sağlanması devletin sosyo-ekonomik amaçlarına hizmet etmektedir. Gelir üzerinden alınan vergilerin kontrolünün sağlanması, servetin verimliliğinin artırılması ve devlete gelir sağlanması ise devletin aldığı servet vergilerindeki malî amaçlarını oluşturmaktadır. Buradan da anlaşılacağı üzere, servet vergileri kamu

gelirlerini arttırmak amacıyla birincil düzeyde başvurulmuş bir yöntem değildir.

Kişilerin gayrimenkullerinde meydana gelen değer artışlarının bu kişilerin servetlerinde de artış sağladığı açıktır. Ancak gayrimenkuller üzerinden böylesi bir zenginleşmenin ne şekilde vergilendirilmesi gerektiği üzerinde henüz tam anlamıyla uzlaşma sağlanamamıştır. Nitekim Belediye Gelirleri Kanunu'nda yer alan harcamalara katılma paylarının rant vergisi kapsamında değerlendirilebileceği düşünülmektedir. Ancak harcamalara katılma payları taşınmazlarda oluşan değer artışlarını vergilendirmemekte, öngörülen harcamanın bir kısmını finanse etmek için alınmaktadır (Nadaroğlu, 1998: 197). Vergilerin genelliği ilkesine uymayan böylesi bir durumun bu haliyle vergiden uzak yapıda olduğu gözden kaçmaması gereken bir durumdur.

Ülkemizde yerel ya da merkezi yönetim tarafından gayrimenkullerin vergilendirilmesine ilişkin dönem dönem farklı adlar altında uygulamaya koyulan kanunlar, yabancı ülke örneklerinde bahsedildiği şekliyle tam bir rant vergisi niteliği taşıyamamış, bu kanunlarla

hedeflenen mali ve sosyo-ekonomik amaçlara ulaşılamamıştır. Bu yüzden gayrimenkullerin değerlerinin artması nedeniyle oluşan rantların vergilendirilmesi hususu kapsamlı şekilde düzenlenmek üzere tekrar gündeme gelmiş ve kamuoyunda yeni tartışmalar yaratmıştır.

Ülkemizde gayrimenkul rantlarının çeşitli nedenlerle vergilendirilmesi için geçmişte birtakım düzenlemeler yapılmıştır. 1948 tarihli “Değerleme Resmi”,1970 yılında Finansman Kanunu ile uygulamaya koyulan “Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi”nin yanı sıra “Şerefiye” uygulaması ve halen yürürlükte bulunan “Düzenleme Ortaklık Payı”, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nda yer alan “Değer Artış Kazançları” ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda yer alan “Harcamalara Katılma Payları”bu düzenlemelerden bazılarıdır.

3.1. Değerleme Resmi (1948)

1948 yılında yürürlüğe konulmuş olan 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda hükmedilen değerleme resmi, gayrimenkullerin değer artışlarından çok az

miktarda gelir sağlaması nedeniyle verimsiz ve başarısız bir uygulama olarak değerlendirilebilir.

1948 tarihli 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Değerleme Resmi” başlıklı üçüncü maddesinde;

“A)Belediye veya mücavir alan sınırlarının genişletilmesi, bu sınırlar içinde imar planı yapılması (mevzi imar planları dâhil) veya mevcut imar planlarında değişiklik yapılması (Bölge kat rejiminin değiştirilmesi veya bölge sınırlarının genişletilmesi dâhil) sonucunda taşınmazların artan değerleri, bu faaliyetlere ilişkin kararların kesinleşmesinde, değerlendirme resmine tabidir. İbadethaneler, genel ve katma bütçeli idarelerle, özel idare ve belediyelere ait her çeşit taşınmazlar bu resimden müstesnadır.

B) Değerlenme resminin mükellefi, değeri artan taşınmazların emlak vergisi mükellefidir. Kat mülkiyetine tabi taşınmazlarda her bağımsız bölüm, bu resmin uygulanmasında bağımsız taşınmaz sayılır.

C) Değerlenen taşınmazın artan değeri, istimplâk Kanununda düzenlenen kıymet takdir komisyonlarınca

saptanır. Bu değerin saptanmasında Emlâk Vergisine esas vergi değeri ile fiyat hareketleri de gözetilir. Değerlenme resminin konusuna giren olayların ortaya çıkması halinde belediye başkanları ilgili mahalli mülki amirleri aracılığı ile bu komisyonları faaliyete geçirir. Bu konuda takdir komisyonları çalışmalarının gerektirdiği giderler belediye bütçesinden karşılanır. İmar değişikliği, yol, meydan açılması gibi nedenlerle gayrimenkullerde meydana gelen değer artışları, değerlenme resmine tabi tutulmuştur” denilmek suretiyle kentsel rant artışlarından vergi alınması yoluna gidilmiştir.

Değerleme resminde vergiyi doğuran olayın gerçekleşmesi dört koşula bağlanmıştır (Aslan, 2014: 123) Bunlar;

1-Kamulaştırmanın sokak, park, meydan veya yeşil alan yapmak amacıyla gerçekleştirilmesi durumunda daha önceden böyle alanlara sınırı olmadığı için değeri düşük olan gayrimenkullerin yapılan kamulaştırma ile bunlara sınır olması ve bunlardan yararlanma olanağının artması ile gayrimenkulün değerinin artması,

2-Gayrimenkulün bir sokağa sınırı olmakla birlikte bu sınırın genişlemesi,

3-Mevcut yola sınırı artmamış olmakla birlikte yolun genişlemesi,

4-Gayrimenkulün değerinin rıhtım, küçük liman, park, spor tesisleri, vapur iskelesi tesis ve inşası nedeniyle artmasıdır ”

5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu’nda belediye gelirleri; genel bütçeden alınan yardımlar ve belediyelerce toplanan vergi, harç ve katılma payları olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Değerleme resmi belediyelerce toplanan vergi, harç ve katılma payları arasında yer almıştır. Kanunun sağladığı mali olanaklar kanunun yayınlandığı ilk yıllarda belediyeleri mali açıdan rahatlatmıştır. Ancak hızlı kentleşme, artan nüfus, hizmet beklentilerindeki değişim ve yeni belediyelerin ortaya çıkması nedeniyle 1960’lara gelindiğinde belediyelerde büyük mali sıkıntılar baş göstermiştir. Bunun üzerine belediyelerin gelirlerini yeniden düzenleyip belediyelerin kaynak yetersizliği sorununu ortadan kaldırabilmek için 5237 sayılı Belediye Gelirleri

Kanunu'nun yerine 26.5.1981 tarih ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu yürürlüğe konmuştur (Türkoğlu, 2012: 297).

3.2. Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi

Servet artış vergileri, kişilerin servetindeki artışların tamamını vergilendiren genel servet artış vergileri ve bazı servet unsurlarındaki artışları vergilendiren özel servet artış vergileri şeklinde uygulanabilmektedir. “Gayrimenkul Değer Artış Vergisi” de özel servet artış vergileri içerisinde önemli bir yere sahiptir. Nominal olarak uygulanan servet artış vergilerinin gelir vergisini düzenleyen kanunlar içerisinde yer alması mümkündür. Ancak bu durum mükerrer vergi uygulaması sorunuyla karşılaşılmasına yol açabilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkullerin değer artışlarıyla ilgili vergiler 1950’den bu yana Gelir Vergisi Kanunu içerisinde yer almakla birlikte, “Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi”; 10.08.1970 tarih ve 13575 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 1318 sayılı Finansman

Kanunu'nun 33-46' ncı maddeleri arasında düzenlenmiştir.

“Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi” beyana dayanan ve artan oranlı bir vergidir. 1318 sayılı Finansman Kanununun gerekçesinde Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi'nin uygulanma nedeni, “spekülatif karakterli gayrimenkul yatırımlarını azaltmak amacıyla bina, arazi ve arsaların devir ve temlikinden doğan değer farklarını vergilendirmek” şeklinde ifade edilmiştir. Ayrıca söz konusu gerekçede, Türkiye'nin gelişmekte olan bir ülke olduğu belirtilmiş, tasarrufların artırılması kadar, bunların yönlendirileceği alanların seçiminin de önemli olduğu vurgulanmıştır. Tasarrufların verimli yatırımlar yerine spekülatif amaçlı olarak gayrimenkule yönelimini azaltabilmek için gayrimenkul kıymet artış vergisinin uygulanması gerekliliği ifade edilmiştir (Küsmenoğlu, 2010:684-685). Buradan, Gayrimenkul Kıymet Artışı Vergisi' nin getirilmesindeki asıl amacın, spekülatif karakterdeki gayrimenkul yatırımlarının kısıtlanması olduğu anlaşılmaktadır (Umay, 2006).

Gayrimenkul Değer Artış Vergisi' ni doğuran olay, sahibinin bir katkısı olmadan yalnızca dış etkenlere bağlı olarak gayrimenkullerin değerinde artış meydana gelmesiyle ortaya çıkmaktadır. Ancak uygulamada Gayrimenkul Değer Artış Vergisi gayrimenkulün satışı anındaki değer artışlarından alınabilmektedir. Yani Gayrimenkul Değer Artış Vergisi' nde vergiyi doğuran olay, Türkiye'deki arazi, arsa ve bunların üzerindeki binaların devir ve temlik ile bunların karşılıklı olarak trampa edilmesi olarak kabul görürken; veraset yolu ile edinilen mallar bu verginin kapsamında alınmamıştır (Değirmendereli, 2016: 51).

Değer artış miktarı ve mülkiyet süresi gibi kriterlere göre farklı vergi oranları uygulayan birçok ülke olmasına rağmen, bu kanun kapsamında matrah olarak alış ve satış bedeli arasındaki fark dikkate alınmakta, servet malikinin kişisel ve malî durumu hesaba katılmamaktadır (Mutluer, Öner ve Kesik, 2007: 326-328).

Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi, gayrimenkullerin gerçek alım satım bedellerinin

gizlenmesi nedeniyle etkin olarak uygulanamamış ve 1982 yılında çeşitli baskı gruplarının da etkisiyle ülkedeki tasarruf açığı ve yetersiz sermaye birikimi öne sürülerek yürürlükten kaldırılmıştır. Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi son olarak tapu harcına dönüştürülmüştür. Tapu harçları şimdilerde gayrimenkullerin satışı sırasında satılan gayrimenkulün rayiç bedeli üzerinden belli bir yüzde alınmak suretiyle uygulanmaktadır.

3.3. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununda yer alan “Değer Artış Kazançları”na İlişkin Hükümler

Halen yürürlükte olan değer artış kazançları, Gelir Vergisi Kanunu’nun mükerrer 80. ve mükerrer 81. maddelerinde düzenlenmiştir. Kanunu’nun 80. maddesinde, gelire giren diğer kazanç ve iratlar başlığı altında birinci sırada yer alan değer artışı kazançları, GVK’nın mükerrer 80. maddesinde altı alt bent halinde sayılmıştır. Bu altı bentte sayılan mal ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlar değer artışı kazancı olarak vergilendirilmektedir.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun mükerrer 80. maddesinde değer artışı kazançları şu şekilde sıralanmıştır:

-İvazsız olarak iktisap edilenler ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri hariç, menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar.

-Kanunun 70. maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendinde yazılı hakların (ihtira beratları hariç) elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

-Telif haklarının ve ihtira beratlarının müellifleri, mucitleri ve bunların kanunî mirasçıları dışında kalan kimseler tarafından elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

-Ortaklık haklarının veya hisselerinin elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

-Faaliyeti durdurulan bir işletmenin kısmen veya tamamen elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

-İktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) Kanunun 70. maddesinin birinci

fikrasının (1), (2), (4) ve (7) numaralı bentlerinde yazılı mal (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraâ istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dâhil) ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar.

Gayrimenkul değer artışları açısından 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun Mükerrer 80. Maddesine göre değer artış vergisine tabi olan kazançlar ise şu şekilde belirlenmiştir.

-Arazi, bina (döşeli olarak kiraya verilenlerde döşeme için alınan kira bedelleri dâhildir), maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,

-Voli mahalleri ve dalyanlar,

-Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,

-Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu

tahmil ve tahliye vasıtaları.

Kanunda ödenmesi gereken gelir vergisi miktarı hesaplanırken, elde edilen mal ve hakların alış bedeli, alış ve satış işlemi arasında gerçekleşen enflasyon oranıyla

çarpılmaktadır.Böylece enflasyon etkisinden arındırılmış alış bedeli ile satış bedeli arasındaki fark değer artış kazancı olarak ortaya çıkarılmaktadır. Elde edilen tutardan, söz konusu mal ve hakların satıldığı yıldaki istisna tutarı düşülerek bu tutar üzerinden vergi alınmaktadır (Topçu ve Sarıgöl, 2015: 95).

5615 Sayılı Kanunun 5. maddesi ile 193 sayılı Gelir vergisi Kanunu'nun Mükerrer 80. Maddesi'nin birinci fıkrasının 6 numaralı bendinde yer alan “dört yıl içinde” ibaresi, “beş yıl içinde” olarak değiştirilmiş ve bu değişiklik 01.01.2007 tarihinden geçerli olmak üzere 04.04.2007 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İlgili kanundaki bu değişiklikten sonra ivazsız olarak elde edilmiş olanlar hariç, söz konusu Kanunun 6 numaralı bendinde yer alan mal ve hakların, iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancı sayılmıştır (Topçu ve Sarıgöl, 2015: 99-100).

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun ilgili maddesinde söz konusu mal ve hakların alım-satımı sırasında vergilendirme ile ilgili hak ve sorumlulukların değerlendirilmesi açısından dikkat edilmesi gereken

husus, bu mal ve hakların elde ediliş tarihi ve bir bedel karşılığı elde edilip edilmediğidir. Bir bedel karşılığı edinilen (ivazlı) mal ve hakların iktisap tarihinden başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artışı kazancı olarak gelir vergisine tabi olmaktadır. Miras kalan veya bağış yoluyla (ivazsız) veya ivazlı olsa dahi beş yıl geçtikten sonra elden çıkarılan mal ve haklar değer artış vergisinden muaf tutulmaktadır. (Topçu ve Sarıgül, 2015: 96-97).

Gelir Vergisi Kanunu'ndaki "değer artış kazançları" hükümlerine göre gayrimenkullerin ilk edinim tarihinden itibaren beş yıl içinde elden çıkarılması halinde, gayrimenkullerin alım-satım faaliyetinin ticari olarak sürekli yapılmasından farklı şekilde kâr amaçlı geçici kazançların ortaya çıkmasının önüne geçilmesi söz konusudur. Ancak herhangi bir bedel olmaksızın ya da vaset yoluyla edinilen gayrimenkullerin elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazançları kapsamında vergiye konu edilmemekte, bu gayrimenkullerin edinim şekilleri vergi kapsamı dışında tutulmaktadır.

3.4. Harcamalara Katılma Payları

Belediye Gelirleri Kanununda yer alan harcamalara katılma payları hükümlerine göre; kişilerin gayrimenkullerinin yer aldığı konum itibariyle çeşitli altyapı hizmetlerinden yararlanabilmeleri için, bu gayrimenkul sahiplerinin söz konusu harcamalara katılması gerektirmektedir. 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun üçüncü kısmında “Harcamalara Katılma Paylarına” 86,87,88 ve 89 uncu maddelerde yer verilmiştir. Buna göre;

Belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce aşağıdaki şekilde inşa, tamir ve genişletilmeye tabi tutulan yolların iki tarafında bulunan veya başka bir yola çıkışı olmaması dolayısıyla bu yoldan yararlanan gayrimenkullerin sahiplerinden “Yol Harcamalarına Katılma Payı”(86. Md),

Belediyelerce ve belediyelere bağlı müesseselerce, aşağıdaki şekilde kanalizasyon tesisi yapılması halinde, bunlardan faydalanan gayrimenkullerin sahiplerinden, “Kanalizasyon Harcamalarına Katılma Payı”(87. Md.),

Su tesisleri harcamalarına katılma payı:Belediyelerce veya belediyelere bağlı müesseselerce beldede aşağıdaki şekillerde su tesisleri yapılması halinde, dağıtımın yapıldığı saha dâhilindeki gayrimenkullerin sahiplerinden, “Su Tesisleri Harcamalarına Katılma Payı”(88. Md.) alınır denilmek suretiyle harcamalara katılma payları hüküm altına alınmıştır.

Harcamalara katılma paylarının hesaplanmasına ilişkin Kanunun 89. Maddesinde ise; harcamalara katılma paylarının, bir program dâhilinde veya istek üzerine doğrudan doğruya yapılan işlerde, bu hizmetler dolayısıyla yapılan giderler nedeniyle söz konusu olabileceği, yapılacak giderlerin peşin ödendiği takdirde bu paylar ilgililerden yüzde yirmi beşinin alınacağı, bu tür hizmet giderlerinin Bayındırlık ve İşkân Bakanlığı ile İller Bankası tarafından tespit edilen ve yayınlanan rayiç ve birim fiyatlara göre hesaplanan tutarları geçemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca söz konusu maddenin (a) bendinin ikinci ve üçüncü fıkralarında da; özel devlet yardımlarının,

karşılıksız fon tahsislerinin, bu işler için yapılacak bağış ve yardımlar ve istimlak bedellerinin giderlerden indirileceği; harcamalara katılma paylarının ise bina ve arsaların vergi değerinin yüzde 2'sini geçemeyeceği belirtilmiştir.

3.5. Şerefiye

Herhangi bir gayrimenkulün merkezi ya da yerel yönetimlerin götürdüğü bir hizmet nedeniyle o yerlerin şereflenmesi anlamında kullanılan“şerefiye” amacı, kapsamı ve uygulama şekli bakımından vergiye çok daha fazla benzemektedir. Şerefiye, yapılan sosyal donatı, bayındırlık, alt yapı hizmetleri ve imar faaliyetlerinden dolayı bazı taşınmaz sahiplerinin mal varlıklarındaki değer artışlarının vergilendirilmesi olarak tanımlanabilir.

Şerefiye açısından mal varlığında meydana gelen artış, sahip olunan kıymetlerin niteliğinde ortaya çıkan değişiklikten değil, kamusal hizmetlerin yarattığı katkı ve önemden kaynaklandığından gayrimenkul sahiplerinin ortaya çıkan maliyetlere ortak olması gerekmektedir.

Şerefiye, yukarıda sayılan bayındırlık ve sosyal donatı hizmetlerinin gerçekleştirilmesi nedeniyle yapılan

giderler için, o bölgedeki gayrimenkul sahiplerinden belirli oranda alınan bedeldir(Akdoğan, 2011: 108-109). Bu açıdan bakıldığında geçmiş dönemlerde uygulanan “değerleme resmi” ve “gayrimenkul kıymet artışı vergisi” şerefiye olarak değerlendirilebilirken; “harcamalara katılma payı” sadece öngörülen harcamanın bir kısmını finanse etmek amacıyla alındığından şerefiyeden ayrılmaktadır (Hacıköylü, 2016: 200).

Şerefiyeden bahsedebilmek için herhangi bir imar faaliyeti sonucunda değer artışlarının ortaya çıkması şarttır. Yani kamu kurumları tarafından yapılan yol, köprü, meydan, park gibi hizmetler, bu hizmetlerin yapıldığı bölgelere toplumsal fayda sağlayabilir. Bu gibi durumlarda özel faydadan söz etmek mümkün değildir. Ancak gerçekleştirilen hizmetler nedeniyle bölgenin ekonomik yapısında iyileşmeler ortaya çıkabilir ve bölgedeki gayrimenkullerin değeri bu ekonomik iyileşmeler nedeniyle artış gösterebilir. Ortaya çıkan değer artışları, sahip olunan kıymetlerin niteliğinde meydana gelen değişiklikten değil, bayındırlık ve sosyal

donatı hizmetlerinin yarattığı katkı ve önemden kaynaklanmaktadır (Akdoğan, 2011:108-109).

Kamusal faaliyet ve hizmetlerden başka gayrimenkullerin değerlerini etkileyen birçok ekonomik gelişme de söz konusu olabilir. Enflasyon, kentleşme, nüfus artışı, spekülasyon ya da iktisadi büyüme bu gelişmelerden en önemlileridir. Bu gibi durumlarda taşınmaz mallarda meydana gelen değer artışı şerefîyenin değil, merkezi yönetime ait diğer vergilerin konusunu oluşturmaktadır (Ulusoy ve Aydemir, 2006:100)

Şerefîye, bir kamu yükümlülüğü olması ve kanuna dayanması gibi özellikleri nedeniyle vergi ve harçlara benzese de karşılık esasına dayanması ya da mülklerdeki değer artışından dolayı bir defaya mahsus olarak alınması nedeniyle, vergi ve harçlar arasında müstakil bir kamu geliri olarak nitelendirilebilir(Tuncer, 2003:285-288). Şerefîye,1948-1981 yılları arasında uygulandıktan sonra 1981 yılında 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

4. ÜLKEMİZDEKİ KENTSEL RANT VERGİSİ TARTIŞMALARI

Ülkemizde 2015-2017 yıllarını kapsayan, Orta Vadeli hükümet Programının açıklanması sonrasında gündeme gelen kentsel rant vergisi, imar planı değişiklikleri nedeniyle oluşacak değer artışından kamunun da pay almasını öngören bir düşünceyle öne sürülmüştür.

Ülkemizde inşaat sektörünün hareketliği, kentsel dönüşüm projelerinin yaygınlığı ve gayrimenkul piyasasının dinamik yapısı sonucunda ortaya çıkan gayrimenkul zenginleri, dikkatleri bu kazançların vergilendirilmesi üzerine çekmiştir. Geçmiş dönemlerde de gündeme gelen kentsel rantların vergilendirilmesi gerekliliği böylece ciddi anlamda ilk kez 62. Hükümet Programı'nda yer almıştır. Hükümet programının ilk altı ay içinde yapılacaklar listesi içerisinde kendisine yer bulan "Kentsel Rant Vergisi Yasa Tasarısı" çalışmaları sonuçsuz kalmıştır. 7 Haziran 2015 seçimleri öncesinde rafa kaldırılan "Kentsel Rant Vergisi Yasa Tasarısı", 2016 yılında da tekrar gündeme getirilmiş ancak söz

konusu girişimlerin akıbeti de daha önceki girişimlerle aynı olmuştur.

2018 yılının sonbaharında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 3194 sayılı İmar Kanununda yapmayı planladığı değişiklikle kentsel rant vergisini bir kez daha gündeme getirmiştir. Bakanlığın hazırladığı yasa taslağına göre imar planında konut olarak görülen arsanın AVM'ye dönüştürülmesi veya kat sayısının 5'ten 15'e çıkması gibi plan değişikliklerinde, arsa değerindeki artışın tamamının devlete ödenmesi öngörülmüştür. Tasarıda bunun dışında imar değişikliği veya yapılan hizmetlerden dolayı bir gayrimenkulde oluşan tüm değer artışlarından kamuya pay alınması planlanmıştır.

2015-2017 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programda gayrimenkul değer artışlarının vergilendirilmesine ilişkin olarak; “gayrimenkul değer artışlarının yeterince vergilendirilmemesi, imar düzenlemeleri ve kamu hizmetleri yoluyla ciddi bir gayrimenkul rantı oluşması ve bundan kamunun yeterince pay alamaması kaynaklarımızın önemli ölçüde üretken olmayan alanlara kaymasına neden olmaktadır.

Bu durum, büyüme potansiyelinin artmasına bir kısıt oluşturmaktadır” denilerek rant vergisinin gerekliliği açıklanmaya çalışılmıştır.

Ayrıca 2015-2017 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programda “İmar değişiklikleri ve kamu yatırımları sonucunda oluşacak gayrimenkul değer artışlarından kamunun pay almasını ve gayrimenkullerde değer artışına yol açacak bazı yatırımlarına yararlanıcıların katkıda bulunmasını sağlayacak bir sistem geliştirilecektir” denilerek rant vergisinin amacının neler olduğu açıklanmıştır (Değirmendereli, 2016: 56).

Yine dönemin Kalkınma Bakanı Cevdet Yılmaz “...kentsel rantların daha fazla kamuyla paylaşılması için çalışma yapılıyor. Mesela bir eviniz var ve imar değişikliği nedeniyle değeri 100 bin TL’den 200 bin TL’ye çıktı. Bu artan değer bir kısmı şeffaf kurallar çerçevesinde kamuyla paylaşılmalı. Bu hem kamu için yeni kaynak, hem de adil bir düzenleme olur” diyerek uygulanacak rant vergisinin gerekçesini ortaya koymuştur.

Kamuda şeffaflık paketi kapsamında açıklanan rant vergisi düzenlemesinin İmar Kanunu'nda yapılacak değişiklikle gerçekleştirilmesi beklenmektedir. Nitekim kentsel rant vergisi İmar Kanunu'na "Yoğunluk artışı, bina yüksekliği, kat adedi, kullanım amacı değişikliğine yönelik uygulama ve imar plan değişikliği sonucu değerinde artış olan taşınmaz maliklerinden, taşınmazın artan arsa değerinin tamamı 'değer artış payı' olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde, imar planı değişikliği sonucunda taşınmazın imar durumunda kıymet bakımından meydana gelecek artış dikkate alınır ve 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kanun'un 11'inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları gözetilir" maddesi eklenmek suretiyle uygulanmak istenmektedir. Eklenmesi planlanan maddede vergi oranı hakkında kesin bir hükme varılmamış olmasına rağmen; belediyelerin genel plan değişikliğinde %40 ila %60 arasında, bireysel plan değişikliklerinde ise %80 ila %100 arasında belirlenen oranda pay alacağı ifade edilmektedir.

Rant vergisi gelirlerinin büyük bir kısmının belediyelere aktarılması beklenmektedir. Yapılan

açıklamalardan imar planı değişiklikleri sonucu oluşan değer artışından belediyelerin pay almasının sağlanacağı ve bu değer artışı üzerinden belediyelere bir gelir alanı oluşturulacağı anlaşılmaktadır. Bunun yanı sıra elde edilen gelirlerden kentsel dönüşüm uygulamaları için de pay ayrılması planlanmaktadır (Değirmendereli, 2016: 56).

Kentsel rantların vergilendirilmesi konusunda asıl dikkat edilmesi gereken değer artışının ne şekilde belirleneceği meselesidir. Taslakta değer artışının ne kadar olduğunun “değer tespit komisyonu” tarafından belirlenmesi, komisyonda tespit edilen bedelin ise en az iki lisanslı gayrimenkul değerleme şirketinin bulduğu rakamın aritmetik ortalamasından az olmaması gerekmektedir. Taşınmazın değer artış bedelinin ödenmemesi durumuna ise bu bedel ödeninceye kadar tapuya şerh düşölmesi, söz konusu parselle ilgili satış, ipotek, trampa, kiralama ve benzeri işlemlerin ise bedel ödeninceye kadar durdurulması planlanmaktadır. Böylece değer artış payı ödenmeden yapı ruhsatı düzenlenmeyecek bir caydırıcılık oluşturulması hedeflenmektedir.

Ayrıca oluşan kentsel rant üzerinden alınan değer artış bedelinin yüzde 30'unun imar planı değişikliğini onaylayan ilgili idarede açılacak kamulaştırma hesabına, yüzde 30'unun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere kentsel dönüşüm adı altındaki özel hesabına, yüzde 40'ının ise Hazine ve Maliye Bakanlığı'na taksim edilmesi öngörülmektedir.

4.1. Ülkemizde Kentsel Rantın Vergilendirilmesinin Gerekliliği

Kentsel rant, kamunun vermiş olduğu hizmetler sonucunda, kendiliğinden yani arsa sahibinin emeği olmadan ortaya çıkmaktadır. Rantın kaynağı, özel mülkiyetin getirdiği tekelin yanı sıra hızlı nüfus artışı ve yoğun iç göçün neden olduğu büyük boyutlara ulaşan arsa talebidir. Kent ne kadar büyürse gayrimenkullerin değer artışı da o kadar hızlı olmaktadır. Arsanın değerini kaybetme tehlikesi bulunmadığından arsa spekülasyonu amacıyla ucuza alınan arsalar uzun süre bekletilmekte, bu sayede, arsa sahibine değer artışından daha çok

yararlanma fırsatı verilmektedir (Karasu ve Karakaş, 2012: 434).

Kentlerin ekonomik gelişmişlik düzeyi üzerinde, sermayenin akışkanlığı ve mobilitesi bakımından kentsel rant belirleyici bir aktördür. Hiçbir sınırlama olmadığı hallerde, kentsel rant imar planlarını işlemez hale getirebilmekte, kentin fiziksel gelişimini olumsuz etkileyebilmekte ve kentsel yaşam kalitesini düşürmektedir. Tüm bu olumsuzlukları giderebilmek adına kentsel rantın sınırlandırılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Kamu kaynakları kullanılarak yaratılan kentsel rantın sınırlandırılması hem planlı bir kentleşme hem de toplumsal yaşamın sağlıklı gelişimi için bir zorunluluktur (Karasu ve Karakaş, 2012: 434).

Kentsel rantın sınırlandırılmasının en yaygın ve etkin yolu ise kentsel rantlar üzerinden vergi alınmasıdır. Nitekim arsa, arazi ve konut fiyatları üzerindeki spekülasyonlar karşısında vergilendirme, elde edilen aşırı kazancın toplumla paylaşılması anlamına gelmektedir. Ayrıca kentsel rantların vergi dışı bırakılması halinde spekülasyon saikiyle hareket eden kişilerin ekonominin

retkenliğine olumsuz etkilerinin olması da kaçınılmazdır. Bu yönüyle rant üzerinden alınan verginin rantın sınırlandırılması, gelir dağılımı adaleti, sosyal adalet ve hatta sosyal barış üzerinde pozitif etkileri olabilmektedir.

Rant vergisi uygulaması yukarıda da belirtildiği üzere vergilerin “sosyal adalet” işlevinin yerine getirilmesine yardımcı olmaktadır. Tarımsal toprakların imar planları sayesinde kentsel toprağa dönüştürülmesi, kentsel dönüşüm faaliyetleri, bayındırlık ve sosyal donatı hizmetleri neticesinde ortaya çok büyük değer artışları çıkabilmektedir. Bu değer artışları esasen devletin dolayısıyla da tüm yurttaşların hakkıdır.

Devletin faaliyetleri nedeniyle ortaya çıkan değer artışlarından elde edilen geliri vergilendirmek, kamu bütçesine gelir sağlayarak topluma hizmet sunulmasını da kolaylaştırabilmektedir. Bu da rant vergisinin sosyal amacına hizmet eden bir diğer gelişmedir (Tunçer ve Rakıcı, 2014a:235).

Diğer taraftan merkezi ve yerel yönetimlerin gerçekleştirdiği bayındırlık hizmetleri veya imar düzenlemeleri sahip olunan gayrimenkullerin değerinde her zaman artışa yol açmaz. Söz konusu faaliyetler zaman zaman, gayrimenkullerin değerlerinde azalışlara da sebep olabilir. Bu gibi durumlarda değer düşüşlerinin de telafisini güvence altına alacak düzenlemelere ihtiyaç vardır (Tunçer ve Rakıcı, 2014b:262-263).

Gelir Vergisi Kanunu'nun 80. maddesi; iktisap tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde elden çıkarılan gayrimenkullerden kazanç sağlanması durumunda, söz konusu değer artış kazançlarının vergiye tabi olacağını hüküm altına almaktadır. Kanunda gayrimenkullerin elden çıkarılması ile ilgili bir sürenin belirlenmiş olması, söz konusu süre içerisindeki satışların kazanç sağlama amacı taşıyıp taşımadığını belirlemek açısından bir gösterge olarak kabul edilmiştir(Ökmen ve Yurtsever, 2010: 69- 70). Gelir Vergisi Kanunu'nun 80. Maddesi bu haliyle imar faaliyetinin sebep olduğu emsal artışları ve değerlendirilmeleri vergi konusu edebilme noktasında yetersiz kalmaktadır. Bunun yanı sıra mezkûr kanunun,

merkezi ve yerel yönetimlerin yapılması yönünde irade beyanında bulunduğu ya da gerçekleştirdiği bayındırlık, ulaşım ve kentsel dönüşüm projelerinin mevcut gayrimenkullere sağladığı rantları vergilendirme konusunda da ciddi eksiklikleri vardır(Kaya, 2011: 89-91).

Yine 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu ile gayrimenkullere ilişkin bir servet vergisi uygulanmaktadır. Nominal servet vergisi şeklinde uygulanan Emlak Vergisi ile servet artışlarının vergilendirilmesi mümkün değildir. Rant vergisi bir servet artışı vergisi şeklinde önerilmekte olup söz konusu vergi, ortaya çıkan değer artışlarını bir defaya mahsus vergilendirmeyi amaçlamaktadır (Kılıçarslan ve Yavan: 2017: 55).

4.2. Ülkemizde Kentsel Rantın Vergilendirilmesindeki Güçlükler

Birçok ülkede “Toprak Değer Artış Vergisi” (Land Value Taxation) olarak uygulanan rant vergisi, emlak vergilerinden farklı bir yapıdadır. Çünkü rant vergisi yapılaşma ve toprağın çeşitli nedenlerle yeniden

değerlenmesi sonucunda alınmaktadır. Rant vergisinin başarılı bir şekilde uygulanması ise verginin tam olarak doğru şekilde hesaplanmasına, elde edilen rantın gelire dönüşmesi halinde vergilendirilmesinin sağlanmasına ve rant elde eden kişinin doğru olarak tespit edilmesine bağlıdır.

Rant vergisinin tarh ve tahsili aşamalarında bazı zorluklar bulunmaktadır. Öncelikle vergi tutarlarının belirlenmesi için yapılacak hesaplama ve değerlendirmeler için standartlar getirmek ve objektif kriterler belirlemek her zaman kolay olmayabilir. Çünkü bu tespitler çoğu zaman subjektif kriterler içerebilmektedir. Ayrıca takdir edilen vergi tutarının kişileri zor durumda bırakmayacak şekilde ve uygun zamanlarda toplanmasının sağlanması da güç bir durumdur.

Yerel yönetimlerin gelir kaynakları arasında yer alması düşünülen kentsel rant vergisi, ancak merkezi yönetimdeki karar alma mekanizmalarının uygun görmesi halinde uygulanabilecektir. Yani, her bayındırlık hizmetinin ortaya çıkardığı değer artışları üzerinden

kentsel rant vergisi alınması gibi bir kural yoktur. Bu vergilerin alınabilmesi ilgili yönetimlerin bu konuda karar vermesine bağlıdır(Akdoğan, 2007:105).Ayrıca oluşan değer artışlarının gerçekleşmesi bazı hallerde zaman alabilmektedir. Böylesi durumlarda ileride mal varlığında artış olabilecek kişiden mevcut serveti üzerinden vergi alınması sorunu ortaya çıkacaktır ki bu hakkaniyetli bir uygulama olmayacaktır.

Gayrimenkul değer artışlarının karşılığı olan rant vergisinin, gayrimenkullerin satışı sırasında mı, yoksa başka bir zaman dilimi içerisinde mi tahsil edileceği konusundaki belirsizlikler rant vergisinin tahsilinde karar verilmesi gereken önemli bir diğer durumdur. Çünkü rant vergisinin konusunu oluşturan unsurların yürürlükteki başka vergilerin de konusuna girmesi halinde, aynı konunun iki defa vergilendirilmesi yani “çifte vergilendirme” sorunu ortaya çıkabilecektir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KENTSEL RANT VERGİSİNE İLİŞKİN

ÖNERİLER

SONUÇ ve ÖNERİLER

Bir kentteki arsa ya da binalar arasındaki kıymet farkı olarak da ifade edilebilen kentsel rantın vergilendirilmesi ve söz konusu getirinin bir kısmının kamuya aktarılması birçok ülkede yaygın olarak uygulanmaktadır. Ülkemizde 2015-2017 yıllarını kapsayan, Orta Vadeli hükümet Programının açıklanması sonrasında gündeme gelen kentsel rant vergisi, gayrimenkul sektöründe son zamanlarda ortaya çıkan muazzam değer artışları nedeniyle yeniden tartışılmaya başlanmıştır.

Müstakil bir kanunla düzenlenecek olan bir kentsel rant vergisi ile ulaşılmak istenen asıl amaç; imar düzenlemelerinde kayırmacılığın, yandaşlığın, patronaj ilişkilerinin önüne geçmek ve gelir dağılımı adaleti gözetilerek kamusal faydayı maksimize etmek olmalıdır. Gayrimenkullerin bir servet vergisi olarak emlak vergisi kapsamında değerlendirilmesi halinde, kentsel rant

vergesi ile hedeflenen bu amaçlara ulaşmak mümkün olmayacaktır. Çünkü emlak vergisi gayrimenkuller üzerinden alınan bir servet vergisidir. Bu yüzden emlak vergisi sürekli olarak alınmaktadır. Oysa kentsel rant vergisi bir servet artış vergisi niteliğindedir. Kentsel rant vergisi ancak değer artışı ortaya çıktığında alınabilir. Yani kentsel rant vergisi emlak vergisi gibi süreklilik arz etmez (Tunçer ve Rakıcı, 2014b: 259).

Kentsel rant vergisi, toplama maliyeti düşük, ekonomik anlamda verimli bir vergi türüdür. Bunun yanında arazi spekülasyonlarını azaltıcı ve kalkınmayı hızlandırıcı birtakım etkilere de sahiptir. Rantın vergilendirilmesi yoluyla arazi spekülasyonu sonucunda elde edilen kârların kontrol altına alınması söz konusu olabilmektedir. Ayrıca rant vergisinin etkin bir şekilde uygulanması durumunda, devlet yeni altyapı yatırımları ve diğer kamusal hizmetler için kaynak sağlayabilmektedir. Rant vergisinden elde edilen gelirlerin yerel yönetimlere aktarılması durumunda ise özellikle yerel yönetimlerce uygulanan yerel vergilerin

kaldırılması ve buna rağmen yerel vergi gelirlerinin arttırılması mümkün olabilmektedir.

Olumlu olarak değerlendirilen tüm bu gelişmelerin yanı sıra rant vergisinin bazı olumsuz etkileri de olabilmektedir. Rant vergisi alt gelir gruplarının konut edinmelerini artan maliyetler nedeniyle daha da zorlaştırabilir. Yani verginin yükü konut almak isteyen ya da bu konutları kiralamak zorunda olan alt ve orta alt gelir seviyesine sahip kişilere aktarılmaktadır. Bu bağlamda uygulamaya konulacak rant vergisinin yükünün nihaî olarak kimin üzerinde kalacağına hesaba katılması, söz konusu verginin amacına ulaşabilmesi için son derece önemlidir. Aksi halde vergi adaleti sorunu ortaya çıkabilecektir.

Gayrimenkuller için ortaya çıkan değer artışlarının rant vergisi kapsamına alınmasıyla ortaya çıkan ekstra vergi hem gayrimenkulün sahibine hem de yatırımcılara ek yük getirecektir. Bu durum potansiyel kârlılığı azaltarak bölgede yatırım kararlarının olumsuz yönde etkilenmesine sebep olabilecektir.

Kentsel rantın sağlamış olduğu faydayı toplumun bütününe yayabilmek için birçok yöntem bulunmaktadır. Düzenleme ortaklık payı, değerlendirme resmi, şerefiye, kamulaştırma, devletleştirme, ulusallaştırma bu yöntemlerden bazılarıdır. Bu yöntemler arasında arsa rantını tamamen ortadan kaldıracak en kısa yol ise, kent toprakları üzerindeki özel mülkiyetin kaldırılması yani ulusallaştırma. Ancak ulusallaştırma, kapitalist üretim süreçlerinin egemen olduğu günümüz toplumlarında pek tercih edilen bir yöntem değildir (Keleş ve diğ., 1999:63). Kentsel rant, ulusallaştırma yoluyla ortadan kaldırılsa bile bu ülke ekonomisi için rasyonel bir davranış olmayacaktır. Asıl amacın kentsel rantı tümüyle yok etmekten ziyade, onu kontrol altına alıp, kamuya geri kazandırmak olması gerekmektedir. Bu nedenle kentsel rantlar üzerinden alınabilecek makul vergiler, söz konusu sorunları gidermede en optimal çözüm olarak durmaktadır.

İmar planları sayesinde oluşan rant ve yaratılan spekülasyon çoğu zaman imar planlarının uygulanmasının önündeki en büyük engeldir. Bu

gelişmeler kentlerin, plansız ve sağlıksız olarak gelişim göstermesine yol açmaktadır. Bu nedenle, imar planlarının uygulanması sırasında, imar planı ile kentsel rant arasındaki karşılıklı ve karmaşık ilişki daima göz önünde bulundurulmalıdır. Kentsel rant, güçlü bir kamu iradesi ve caydırıcı yaptırımlarla kontrol altında tutulmak suretiyle, kentsel planlar üzerindeki illegal girişimler ve haksız uygulamalar bertaraf edilmelidir.

Kentsel rant vergisinde verginin mükellefinin (dünya uygulamalarında olduğu gibi) arsa sahibi olması gereklidir. Çünkü imar artışı neticesinde rant elde eden arsa sahibinin kendisine verilen hakkın belirli bir kısmını vergi olarak ödemesi daha hakkaniyetli bir uygulama olacaktır.

Ülkemizde yerel yönetimler yapmakla yükümlü oldukları hizmetlere kıyasla bütçelerinin yetersizliğinden çokça yakınmaktadırlar. Rant vergisi bu açıdan belediyelerin önemli bir finansman kaynağı haline gelebilir. Ayrıca rant vergisi imar alanında ortaya çıkan yolsuzlukları bertaraf etme ve spekülasyonları

önleyebilme bakımından oldukça kullanışlı bir araç olarak da kullanılabilir.

Rant vergisi, gelir ve emlak vergilerinden belirgin şekilde ayrıştırılmalıdır. Aksi halde çifte vergileme sorunu ile karşılaşılabilir. Rant vergisinin konusu daha önce vergilendirilmemiş olan spekülâtif hareketlerden kaynaklanan değer artışları olmalıdır.

Rant vergisinin yalnızca imar değişiklikleriyle sınırlı tutulması,söz konusu verginin kapsamını daraltacaktır.Bayındırlık faaliyetleri nedeniyle değeri artan gayrimenkullerde değer artışlarının vergilenmemesi ise vergi adaleti açısından sorun yaratacaktır. Bu nedenle rant vergisinin, geçmişte alınan şerefiyenin daha geniş kapsamlı bir biçimi olarak uygulanması ve imar faaliyetleriyle birlikte her türlü kamusal hizmetin sağlayacağı değer artışlarının bu vergiye konu edilmesi gerekmektedir.

Kentsel rant vergisinin matrahını ve oranını belediyeler belirlemeli ve kentsel rant vergisini

belediyeler tahsil etmelidir. Böylece vergi bürokrasisinin önüne geçilerek daha etkin vergi tahsilatı yapılabilir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda oluşan rantlara ilişkin veriler şeffaf şekilde kamuoyuyla paylaşılmalıdır. Söz konusu rantların kamuya aktarım süreçleri de aynı şeffaflıkla gerçekleştirilmelidir. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, kentsel rant vergisinden elde edilen gelirler alt gelir grubu ve yoksullar için yapılacak sosyal konutlara harcanmalıdır. Böylesine bir uygulama, hem sosyal adaletin sağlanmasına hizmet edecek hem de toplumdaki gelir dağılımı adaletsizliklerinin sebep olabileceği potansiyel gerilimlerin azalmasına yardımcı olacaktır.

Kentsel rantı oluşturan değer artışlarının nasıl tespit edileceği hususunda objektif ve bilimsel kriterler oluşturulmalıdır. Hâlihazırda değer artışları rayiç değer üzerinden hesaplanmakta, bu durum ise gerçek değer artışlarının tam olarak belirlenmesini güçleştirmektedir. Yapılması gereken, objektif kriterlerle alt yapısı oluşturulmuş değerlendirme komisyonlarının kurulması;

komisyonca alınan kararlar için de denetim ve yargı yolunun açık tutulmasıdır.

Kentsel rantlar, potansiyel hasılaya göre değil, değer artışının gerçekleştiği zamana göre tespit edilmelidir. Bunun yanı sıra gayrimenkullerin gerçek alım-satım değerinin tespit edilebilmesi için ödemeler aşama aşama takip edilmeli; banka, sigorta şirketleri ve tapu müdürlüklerinin koordineli bir şekilde çalışmalarını sağlayabilecek elektronik ortamlar kurulmalıdır.

KAYNAKÇA

- Akdoğan, A. (2007). *Kamu Maliyesi*. 12. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi.
- Aktan, C.C. (1993). Politikada Rant Kollama. *Amme İdaresi Dergisi*. Sayı: 4, ss. 119-136.
- Aslan, M. (2014). Kentsel Rantların Vergilendirilmesi. *Ankara Baroları Dergileri*. Sayı: 72(3), ss. 115-134.
- Aslan, Ş. (2008). Yasalar ve Kamu Yönetiminin Politikaları Üzerinden Türkiye’de Geçekondu Sorunu. *Yönetim Bilimleri Dergisi*. Cilt.6 (1). ss. 155-166.
- Ball, M. (1985). The Urban Rent Question, *Environment and Planning*. Sayı: 17.
- Boratav, K. (1980). *Tarımsal Yapılar ve Kapitalizm*. Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları. No. 454, Ankara.
- Çelik, K. (2007). Tarım Topraklarının Kentsel Arsa Olarak İmara Açılmasının Getirmiş Olduğu Sorunlar. TMMOB, Harita ve Kadastro

- Mühendisleri Odası. 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Değirmendereli, A. (2016).Rant Vergisi Tartışmaları Bağlamında Kentsel Rantın Vergilendirilmesi Konusundaki Gelişmeler ve Bir Çözüm Önerisi. *Paradigma*. Cilt: 1 Sayı:1, ss. 47-61.
- Dinler, Z. (2003). *İktisada Giriş* (9. Baskı). Bursa: Ekin.
- Emiroğlu, K., Danışoğlu, B., Berberoğlu, B. (2006). *Ekonomi Sözlüğü*. Bilim ve Sanat Yayınları, Ankara.
- Ertürk H. ve Sam, N. (2009).*Kent Ekonomisi*. Güncellenmiş 3. Baskı, Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları.
- Es, M. (2012). Kentsel Dönüşüm. *Büyüteç*. Ankara Sanayi Odası Yayın Organı, Temmuz-Ağustos, ss. 54-90.
- Evans, A. (1983).*The Determination of the Price of Land*. Urban Studies. Sayı: 120, ss. 119-129.
- Gök, T. (1980). *Türkiye’de İmar Planlaması*. ODTÜ Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, Ankara.

- Gökmen Pulat, G. (1998). *Geçmişten Günümüze Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorununa İlişkin Politikaların ve Sonuçlarının İrdelenmesi*. Birsen Yayınevi.
- Güler, B. A. (1992). *Yerel Yönetimler*. TODAİE Yayını, Ankara.
- Hacıköylü, C. (2016). *Taşınmazların Elden Çıkarılmasında Elde Edilen Kazançların Vergilendirilmesi*. *IJPF*. Cilt 1, Sayı 2, ss. 194-219.
- Heper, F. (2011). *Kamu Maliyesi*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, AÖF Yayın No:869.
- Türkoğlu, İ. (2012). Belediye Gelirleri Ve Yeni Bir Gelir Kaynağı Olarak Şehirleşme Rantı. *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*. Cilt:11, Sayı:40, ss. 293-305.
- Kahraman, T. (2010). İmar Uygulamalarında Gizli Yolsuzluk: Ayrıcalıklı Özelleştirmeler ve Kentsel Rant. *İş Ahlakı Dergisi*. Cilt:3, Sayı: 6, ss. 61-80.
- Karasu, M. A., Karakaş, M. (2012).Belediyelerin Emlak Vergisindeki Gelir Kaybı: Şanlıurfa Belediyesi

- Örneği. *Maliye Dergisi*, Sayı: 163, Temmuz-Aralık, ss.431-448.
- Kaya, F. (2011). Gayrimenkul Rantlarının Vergilendirilmesi. *Vergi Dünyası*. Sayı: 361, ss. 85-92.
- Keleş, R. (2013). *Kentleşme Politikası* (13. Baskı). Ankara: İmge.
- Keleş, R. (2012). *Kentleşme Politikası*. 12. Baskı, İmge Yayınları, Ankara.
- Keleş, R. (2004). Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı. Editör: H. B. Tuna. Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım. *Mimarist Dergisi*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, Sayı: 4(12).
- Keleş, R. (2002). *Kentleşme Politikası*. 7. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara.
- Kılıçaslan, H. ve Yavan S. (2017). Rant Vergisi: Avusturya Ve İsviçre Örnekleri ve Türkiye'ye İlişkin Bir Değerlendirme, AKÜ İİBF Dergisi-Cilt: XVIII, Sayı: 1, ss. 47-60.
- Keleş,R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. İmge Kitabevi, Ankara.

- Keleş, R. ve diğerleri (1999). *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılması*. Kent-Koop Yayını, Öteki Yayınevi, Ankara.
- Keleş, R. (1997). *Kentleşme Politikası*. İmge Kitapevi, Ankara.
- Keleş, R. (1984). *Kentleşme ve Konut Politikası*. A.Ü.S.B.F. Yayınları, Ankara.
- Küsmenoğlu, İ. (2010). *Cumhuriyet Dönemi Vergi Tarihi: 1980'den 2010'a*. Oluş Yayıncılık.
- Marx, K. (1976). *Ekonomi Politik ve Felsefe*. (çev. K. Somer), *1844 El Yazmaları*. Ankara: Sol.
- Marx, K. (1974). *Kapital*. III. Cilt.
- Mutluer, M. K., Öner, E. ve Kesik, A. (2007). *Teoride ve Uygulamada Kamu Maliyesi*, İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Nadaroğlu, H. (1989). *Kamu Maliyesi Teorisi*. 7. Baskı, İstanbul: Beta Basım Yayım.
- Ökmen, M. ve Yurtsever, H. (2010). Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi. *Maliye Dergisi*. Sayı: 158, ss. 58-74.

- Öztürk, N. ve Doğan, A. (2010). Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri. *Bütçe Dünyası Dergisi*. Sayı: 33(1), ss. 139-154.
- Özgüven, A. (1997). *İktisat Bilimine Giriş*, 7.Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Önal, A.Y. (2002). *Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama: İstanbul Esenkent Örneği*. (Doktora Tezi).İ.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, İstanbul.
- Polat S. ve Dostoğlu N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örneklere. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Sayı: 12 (1), ss. 61-76.
- Ricardo, D. (1971). *Principles of Political Economy and Taxation*. (İlk Basım:1817)Derleyen: R.M. Hartwell, GB, Penguin Books.
- Ricardo, D. (1817). *Principles of Political Economy and Taxation*. London.
- Savaş, V. F. (2007). *İktisatın Tarihi* (5. Baskı). Ankara: Siyasal.

- Seyidoğlu, H. (2002). *Ekonomik Terimler Ansiklopedik Sözlük* (3. Baskı). İstanbul: Güzem Can.
- Sezen, S. (1995). Kentsel Toprak Rantlarının Kamuya Aktarılmasının Tüzel Çerçevesi ve Yöntemleri. *Belediye Dergisi*. Sayı: 1(12), ss. 5-11.
- Smith, A. (2007). *An Inquiry Into The Nature Of The Wealth Of Nations*. (İlk Basım: 1776).
- Soyak, M. (2007). Rant ve Rant Aramanın Ekonomi Politikası: Eleştirel Bir Yaklaşım. *Bilim ve Ütopya*, Sayı:160.
- Şen, H. ve Sağbaş, İ. (2016). *Vergi Teorisi ve Politikası*. Ankara.
- Şenyapılı, T. (2006). *Gecekondu Olgusuna Dönemsel Yaklaşımlar, Değişen Mekânlar, Mekânsal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bir Bakış*. Derleyen: Ayda Eraydın, Ankara, Dost Yayınevi.
- Tekeli, İ. (2009). *Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler*. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ. (2000). *Modenite Aşılırken Kent Planlaması*. Ankara: İmge.

- Tekeli, İ. (1993). Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine. *4.Harita Kurultayı*. Ankara, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Tercan, B (1996). Günümüze Değın İmar Afları. *Planlama*, Sayı: (1) 4, ss. 5-8.
- TDK (2017). Tdk.gov.tr
- Thomas, S. (2003). *A Glossary of Regeneration and Local Economic Development*. Manchester: Local Economic Strategy Center.
- Topçu, B. ve Sarıgöl, S. (2015). Gelir Vergisi Kanunu Çerçevesinde Değır Artış Kazancı Vergilemesi.*Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Sayı: 8(1), ss. 95-110.
- Torlak, S. (2003). Gecekonduľamanın Gelişimi, İmar Afları ve İslah İmar Planları.*Çağdaş Yerel Yönetimler*. Cilt. 12, Sayı. 1, ss. 64-73.
- Tunçer, M. ve Rakıcı, C. (2014a). Rant vergisi üzerine-1. *Yaklaşım*. Sayı: 22(258), ss. 231-238.

- Tuncer, M. ve Rakıcı, C. (2014b). Rant vergisi üzerine-2. *Yaklaşım*. Cilt: 22(259), ss. 262-263.
- Tuncer, S. (2003). *Vergi Hukuku ve Uygulaması*. Ankara: Yaklaşım.
- Turok, I. and Bailey, N. (2004). Twin Track Cities: Competitiveness and Cohesionin Glasgow and Edinburg. *Progress in Planning*. Sayı: 62(3), ss. 135-136.
- Uğurlu, Ö. (2013). Dönüşen Kentlerde Çingene Olmak: İzmit Örneği. *Mülkiye Dergisi*. Sayı: 37 (1), ss. 71-104.
- Ulusoy, A. ve Aydemir, T. (2006). *Mahalli İdareler*. Seçkin Yayınları, Ankara.
- URL 1: www.andywrightman.com (Erişim tarihi 21.6.2017)
- Umay, M. A. (2006). Kentsel Rantlar Nedeniyle Oluşan Gelirlerden Kamunun Pay Alması Gerekmez mi?. *Mali Kılavuz Dergisi*. Sayı: 31.



978-605-7923-32-5