

-ARAŞTIRMA MAKALESİ-

BOŞ EV VERGİSİ

(Mali Absürdizm: Budalaca Bir Saçmalık ve Abesle İştilal)*

Coşkun Can AKTAN¹

Prof. Dr.

Dokuz Eylül Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi

E-mail: ccan.aktan@deu.edu.tr

ORCID ID: 0000-0003-4294-2314

Öz

Boş ev vergisi, bir takvim yılında sahip olduğu konutunu belirli bir süre boş tutan mülk sahiplerine uygulanan yıllık bir vergidir. Bu vergi, çeşitli ülkelerde Boş Konut Vergisi, Boş Emlak Vergisi, Az Kullanılan Konut Vergisi, Kullanılmayan Konut Vergisi vb. adlarla da bilinmekte ve uygulanmaktadır. Yerel yönetimler genellikle büyük şehirlerde artan ev fiyatlarına ve yüksek kiralara bir çözüm olarak boş ev vergisini uygulamaya koyma eğilimindedirler. Çalışmamızda boş ev vergisinin büyük şehirlerdeki ve en kalabalık metropol bölgelerdeki konut arz eksikliği, artan konut fiyatları ve yüksek kira sorunlarını çözmeye gerçekten yardımcı olup olmayacağı konusu eleştirel bir bakış açısıyla irdelenmektedir.

Anahtar Kelimeler: *Boş Ev Vergisi, Boş Konut Vergisi, Boş Emlak Vergisi, Az Kullanılan Konut Vergisi, Kullanılmayan Konut Vergisi*

Alan Tanımı: *Kamu Maliyesi, Vergi Teorisi, Vergi Politikası*

* Bu çalışmada bilimsel araştırma ve yayın etiği ilkelerine uyulmuştur.

¹ **Sorumlu Yazar:** ccan.aktan@deu.edu.tr

Atıf (APA): Aktan, C. C., (2024), Boş Ev Vergisi (Mali Absürdizm: Budalaca Bir Saçmalık ve Abesle İştilal), Ekonomi Bilimleri Dergisi, 16 (2): 201-218.

EMPTY HOME TAX

(Fiscal Absurdity: Engaging in Stupid Nonsense)

Abstract

The empty home tax is an annual tax on property owners who keep a residential unit vacant for more than certain days in a calendar year. This tax is also known as Tax on Vacant Dwellings, Vacant Residential Property Tax, Underused Housing Tax, Vacant Unit Tax, Unused Homes Tax or Unused Land Tax etc. in various countries. Local governments often enact vacancy taxes as a response to rising home prices and rents in big cities. This short paper aims to explore the rationality and irrationality of this new tax whether it is a kind of “fiscal absurdity” of the Leviathan or it may really help to solve lack of supply and rising prices and rents of houses in big cities and most populous metropolitan areas.

Key Words: *Empty Home Tax, Tax on Vacant Dwellings, Vacant Residential Property Tax, Underused Housing Tax, Vacant Unit Tax, Unused Homes Tax, Unused Land Tax*

JEL Codes: *H20, H22, H24*

1.Giriş

Türkiye 2021 yılı sonu ve 2022 yılı başlarından itibaren dörtlü enflasyon,² arsa, arazi ve konut fiyatlarında astronomik artışlar ve özellikle büyük kentlerdeki yüksek kira sorunları ile boğuşmaktadır. Konut piyasasında yaşanan bu kaotik ortama bir çözüm önerisi olarak boş ev vergisi gündeme gelmiş bulunmaktadır. Doğrudan vergi uzmanları değil, gayrimenkul sektöründen bazı kişiler, gazeteciler ve bazı siyasetçiler tarafından boş ev vergisinin özellikle konut kiralardaki artışa doğru bir çözüm olacağı görüşü dile getirilmektedir. Vergi idaresinin sözkonusu verginin

² Türkiye’de 2021 yılından bugüne mal ve hizmetlerin fiyatlarında yaşanan anormal artış trendini hem “hiperenflasyon” hem de “dörtlü enflasyon” olarak adlandırıyorum. Ekonomide hiperenflasyon (hyperinflation) aşırı hızlı enflasyondur ve tüm mal ve hizmetlerin fiyatlarının kısa bir zaman diliminde kontrol edilemez şekilde arttığı durumları tanımlamak için kullanılır. “Dörtlü enflasyon” (galloping inflation) ise birden fazla yıla yayılan yıllık iki veya üç haneli oranda fiyat artışını ifade eder. Başka bir ifadeyle dörtlü enflasyon bir yönüyle “sürünen enflasyon”dur (creeping inflation) ama ondan farkı birkaç yılı kapsayan bir süreye yayılmış olmasıdır.

ülkemizde uygulanabilirliği üzerine çalışmalar yaptığı hususu medyada sıkça haber olarak yer almaktadır.

Konu ile ilgili olarak en üst ağızdan yapılan açıklamada boş ev vergisinin ülkemizde uygulanması üzerinde hükümetin çalışmalar yürüttüğü ifade edilmiştir. Cumhurbaşkanı Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın Temmuz 2023'de yaptığı bir beyanatı şu şekildedir:³

Soru: Yüksek kiralarla ilgili bir soru sormak istiyorum. Sektör temsilcileri, sadece İstanbul'da 100 bin âtil konut olduğunu söylüyorlar tamamlanmamış, yarım kalmış. Bunlar sektöre kazandırılabilir mi? Boş duran evler de kira fiyatlarını etkiliyor. Bazı ülkeler boş duran evlerden yüksek vergi alıyor bilgisi var. Böyle bir şey olabilir mi Türkiye'de de?

Cumhurbaşkanı: Şimdi Bakanlığımızın konuyla ilgili çalışması var. Bu çalışmayla da bunların üzerine üzerine gideceğiz. Yani bunların yanına bu kar kalmayacak. Fahiş kira artışını ve konut fiyatlarını durdurmak için gerekirse ceza uygulamasına da gideceğiz. Vatandaşlarımızı açgözlü bir avuç azınlığın kar hırsına kurban edemeyiz. Vatandaşımızın alım gücünü düşürmemek, enflasyona ezdirmemek için yaptığımız zamlara göz diken ev sahipleri bunun bedelini ödemek zorunda kalacak. Hangi konuda olursa olsun fahiş fiyat artışlarına giden, piyasanın dengesini bozan yaptığı davranışın cezasını çekecektir.

Acaba evini kiraya vermeyerek boş tutan kişilere yönelik “boş ev vergisi” adı altında bir vergi yürürlüğe konulması konut yetersizliğine, konut fiyatlarının ve konut kiralalarının aşağıya doğru inmesine hizmet eder mi?

Popülizmden beslenen paternalizm mantığı ile düşünenler yüksek kira meselesini “fahiş kira” olarak tanımlayarak sorunun yasaklama (sınırlama), cezalandırma ve vergileme olmak üzere üç şekilde çözümlenebileceklerini düşünmektedirler: (1) ev kiralardaki artışa sınırlama (narh), (2) “fahiş kira”ya ceza, (3) boş ev vergisi. Bu yazıda sözkonusu önerilerden sadece sonuncusu yani boş ev vergisi üzerine eleştirel görüşlerimi sunmaya çalışacağım.

³ “Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan: Fahiş kira artışı ve konut fiyatları için gerekirse ceza uygulayacağız”, Habertürk, 21.07.2023. (erişim tarihi: 15.01.2024)
<https://www.haberturk.com/cumhurbaskani-recep-tayyip-erdogan-fahis-kira-artisi-ve-konut-fiyatları-icin-gerekirse-ceza-uygulayacagiz-3608934-ekonomi>

2. Boş Ev Vergisi: Tuhaf ve Saçma Vergilere Bir Yeni Örnek

Mektep kitaplarına: “İnsan ne için yaratılır?” sualine “Vergi vermek için...”, “Dünya ne ile kaimdir?”, “Vergi ile...” cevapları yazılıp çocuklara ezberlettirilecek... Nihayet iş o dereceyi bulacak ki, mesela “Ben üç yüz yirmi sekizde doğdum” yerine “Temettü vergisi senesi doğdum!”, “Oğlum bekârlar vergisi senesinde askere girdi” denecek. Hatta hiç şüphesiz insan ölüm döşeğinde son nefesini verirken de yine karşısında yakası yazılı, elinde koçanı birini bulacak ve soracak —Ne var, ne istiyorsun? —Son nefes vergisi.⁴

– Refik Halit Karay

Vergi devletinin tarihini okuyanlar açgözlü Leviathan’ın deyim yerindeyse “herşeyden” onlarca tuhaf, saçma, gülünç ya da komik vergiler aldığını bilirler. Baş vergisi, sakal vergisi, bıyık vergisi, saç pudrası vergisi, şapka vergisi, çizme vergisi, kürk vergisi vs. tarihte uygulanmış olan saçma-sapan vergilere örnek teşkil eder. Bekârlık vergisi, gelinlik vergisi, evlilik vergisi, gerdek vergisi, ikinci koca vergisi, fahişelik vergisi vs. geçmişte uygulanmış bazı tuhaf vergi örnekleridir. Günah çıkarma vergisi, kilise vergisi, vaftiz vergisi ve saire adlar altında insanların dini gelenekleri, alışkanlıkları üzerinden vergiler alınması ve bunun kilise ve/veya vergi devleti tarafından istismar edilmesi tuhaf değil midir? Bugün vergi devletlerinde yaygın olarak sigara vergisi, içki vergisi, cin vergisi, viski vergisi, kumar vergisi, oyun kartları vergisi vs. adları altında “günah vergileri” alınmaktadır. Bu tür vergiler alınması sağlıkçılar ve maliyeciler tarafından da desteklenmektedir. Peki günahlardan vergi almanın günahlarını ya da zararlardan korumanın zararlarını sağlıkçılar ya da maliyeciler yeterince anlamışlar mıdır? Zararlı maddelerin dışında zararlı gıdaların korunmasına yönelik vergi türlerinin bir kısmı da yine fazlasıyla ilginçtir. Vatandaşlarını zararlı gıdalardan ve zararlı şekerli içeceklerden korumaya çalışan bir baba devletin (paternal devletin) şişmanlık vergisi, obezite vergisi, soda vergisi, şekerli içecekler vergisi, tuz vergisi, abur-cubur vergisi vs adlar altında vergiler alması da vergi devletinin vergi menüsünün nerelere ulaştığını anlamak için not etmeye değerdir. Doymak bilmeyen açgözlü Leviathan’ın kendi şişmanlıklarından doğan rahatsızlıkları görmezden gelerek vatandaşların sağlığını koruma maksadıyla keyfi vergiler yürürlüğe koyması tuhaftır. Bugün modern devletlerde emlak vergisi, arsa vergisi, bina vergisi, arazi vergisi vs. bize sevimsiz gelse de en azından verginin konusu itibarıyla şaşırtıcı olmayabilir. Ama bir vergi devletinin bir gayrimenkulün parçaları ya da eklentileri

⁴ Karay, R.H. 2011. Deli. İstanbul: İnkılap Kitabevi.s. 35.

üzerinden pencere vergisi, tuğla vergisi, şömine vergisi, duvar kağıdı vergisi vs. adlar altında vergiler alması ilginç değil midir?⁵

Ve şimdi ülkemizde “boş ev vergisi” adı altında bana göre boş ve saçma-sapan bir verginin uygulamaya konulup konulmayacağını tartışılmaktadır.

3. Boş Ev Vergisi: Dünyadan Örnekler

Her ne kadar daha yazımızın hemen başında boş ev vergisinin boş bir fikir, saçma bir öneri olduğunu ifade etmiş olsak da gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede bu verginin uygulamaya dâhil edildiğini görüyoruz.⁶ Dünya uygulamasından bazı örnekler aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Fransa, Avustralya, Kanada gibi gelişmiş ülkelerde “boş ev vergisi”; Hindistan ve Kamboçya gibi ülkelerde de “boş arazi vergisi” adı altında uygulamalar yapıldığı bilinmektedir. Önemle belirtelim ki, dünya ülkelerinde uygulamalar bunlarla sınırlı değildir. Biz burada sadece genel bir fikir vermesi açısından seçilmiş bazı örnekleri vermekle yetiniyoruz.

Boş ev vergisi uygulamaları dünya genelinde oldukça sınırlıdır ve doğrusu yeni bir eğilimdir. Bu tür vergilerin konut arzındaki yetersizlik, yüksek konut fiyatları ve fahiş kiralar üzerinde ne ölçüde olumlu sonuçlar doğurduğu henüz ikna edici biçimde ortaya konulmuş değildir. Merkezi devletin ve yerel yönetimlerin beyan ve raporlarının dışında konunun uzun dönemi kapsayacak şekilde incelenmesi önem taşımaktadır. Örneğin, Vancouver şehir belediyesi tarafından 2022 yılında yayınlanan rapora göre boş evler vergisi boş konut sayısının azaltılmasına katkı sağlamıştır. Rapora göre Vancouver'da 2017'den 2021 referans yıllarına değin boş konut sayısı % 36 oranında azalmıştır. Şehir sözkonusu vergi ile geçen 5 yılda toplam 115,3 milyon dolardan fazla net vergi geliri elde etmiştir.⁷ Vancouver şehir belediyesinin açıklamalarının verginin meşruiyeti ve uygunluğu açısından yeterli bir bilgi olarak kabul edilemeyeceğini düşünüyorum. Kanaatimce henüz dünya genelinde oldukça sınırlı olan uygulamaların çok daha ayrıntılı olarak tetkik edilmesi önem taşımaktadır.

⁵ Burada mizah ekleyerek sert bir üslupla kaleme aldığım cümlelerimi daha önce yayınlanan Vergi Devleti başlığını taşıyan kitabımdan aktarıyorum: Aktan, 2021:137vd.

⁶ Boş ev vergisi konusunda başlıca çalışmalar için bkz. Gallmeyer, 2021; Baba et.al.2022; Hwang & Lee, 2020; Accordino & Johnson, 2020; Couch & Cocks, 2013; Hilber & Schöni, 2020.

⁷ City of Vancouver, Empty Homes Tax Annual Report 2021 Vacancy Reference Year (January 1, 2021 to December 31, 2021) Activity to November 1, 2022.

Tablo-1: Dünyada “Boş Ev Vergisi” ve “Boş Arazi Vergisi” Uygulamaları:
Bazı Örnekler

Ülke	Verginin Adı	Verginin Konusu, Mükellefi, Oranı vs.
Fransa	Boş Konut Vergisi (Tax on Vacant Dwellings) ⁸	29 Temmuz 1998 (Kanun no. 98-657): tarihinde yürürlüğe konulan yasa ile 200.000'den fazla nüfusa sahip olan kasabaları ilgilendiren boş konut vergisi bir yıldan daha uzun süre boş olan konutlarda tatbik edilmektedir. Yasaya göre bir konut son iki yılda art arda 30 günden fazla iskan edilmişse boş sayılmaz. Vergi, ilk yıl kira bedelinin % 10'u, ikinci yıl % 12,5'i ve üçüncü yıldan itibaren %15 olarak hesaplanır. Fransa'da ayrıca 2014'ten bu yana tatil evi sahipleri o mülk için geçerli olan konut vergisi üzerinden “ikinci konut vergisi” ödemektedirler.
Avustralya (Melbourne)	Boş Konut Vergisi (Vacant Residential Property Tax) ⁹	Boş konut vergisi Ocak 2018'de yürürlüğe konulmuştur. Melbourne'un iç ve orta banliyölerinde yılda altı aydan fazla boş olan konutlar üzerinden alınan bir vergidir. Mülk bir önceki takvim yılında toplam altı ay boyunca kullanılmışsa, boş konut vergisi o vergi yılı için geçerli değildir. Vergi mülkün değerinin % 1'i oranında alınır.

⁸ République Française, French Tax Law, https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/brochures/french_tax_law_brochure_2024.pdf (Erişim: 04.07.2024) ; Ayrıca bkz. Segú, 2020.

⁹ State of Victoria (State Revenue Office), Vacant Residential Property Tax, <https://www.sro.vic.gov.au/videos/vacant-residential-land-tax#:~:text=This%20tax%20affects%20you%20if,the%20property's%20capital%20improved%20value.> (Erişim: 04.07.2024)

Kanada (Genel)	Kullanılmayan Ev Vergisi (Underused Housing Tax) ¹⁰	1 Ocak 2022’de yürürlüğe konulmuştur. Boş veya yeterince kullanılmayan konutların mülkiyetine uygulanan yıllık %1’lik bir vergidir. Vergi genellikle Kanada’da ikamet etmeyen ve Kanadalı olmayan konut sahipleri için geçerlidir.
Kanada (Vancouver Şehri)	Boş Ev Vergisi (Empty Homes Tax) ¹¹	Vancouver eyaletinde yaşayanlar tarafından ödenmesi gerekli olan Boş Ev Vergisi, mülkün vergilendirilebilir değerinin %3’ü oranında hesaplanmaktadır.
Kanada (Ottawa Şehri)	Boş Bina Vergisi (Vacant Unit Tax) ¹²	Boş Bina Vergisi yalnızca konut vergisi sınıfındaki mülkler için geçerlidir. Ticari, sınai ve çok konutlu mülkler hariçtir. Eğer bir bina asıl konut olarak kullanılmamışsa ve bir önceki takvim yılında 184 günden fazla boş kalmışsa “boş” olarak kabul edilir ve vergiye tabidir.
ABD (San Francisco)	Boş Evler Vergisi (Empty Homes Tax) ¹³	Boş Evler Vergisi, 8 Kasım 2022’de San Francisco belediye meclisi tarafından onaylandı ve 1 Ocak 2024’te yürürlüğe girdi. Bir takvim yılında 182 günden fazla boş tutulan evlerden alınan vergi konutun metrekaresine göre şu şekilde belirlenmiştir: 1,000 metrekareden düşük evler için 2,500 dolar, 1,000- ila 2000 metrekare arası evler için 3500 dolar, 2000 metrekareden büyük evler için 5000 dolar.

¹⁰ Canada Revenue Agency, Introduction to the Underused Housing Tax
https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/forms-publications/publications/uhtnl/introduction-underused-housing-tax.html#_Toc122681145
(Erişim: 04.07.2024)

¹¹ City of Vancouver, Empty Homes Tax, <https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx> (Erişim: 04.07.2024)

¹² City of Ottawa, Vacant Unit Tax
<https://ottawa.ca/en/living-ottawa/taxes/property-taxes/vacant-unit-tax#section-85cd95e3-3610-499f-92fb-2276e03fd8c2> (Erişim: 04.07.2024)

¹³ City and County of San Francisco, Empty Homes Tax
<https://sftreasurer.org/business/taxes-fees/empty-homes-tax-eht> (Erişim: 04.07.2024)

İrlanda	Boş Ev Vergisi (Vacant Homes Tax) ¹⁴	Bir yıl içinde 30 günden daha fazla boş durumda kalan evler için ödenir. Vergi oranı mülke değerinin %0,5'i olarak hesaplanır.
Hindistan	Boş Arazi Vergisi (Vacant Land Tax) ¹⁵	Andhra Pradesh, Tamil Nadu, Punjab ve Jammu & Keşmir gibi eyaletlerde boş arsalar veya arazilere halen Boş Arazi Vergisi adı altında bir vergi uygulanmaktadır. Vergi arazinin sermaye değeri üzerinden %0,5 oranında alınmaktadır.
Kamboçya	Kullanılmayan Arazi Vergisi (Unused Land Tax) ¹⁶	Kullanılmayan arazi vergisi, Arazi Değerleme ve Değerleme Komisyonu'na belirlenen rayiç değer üzerinden arazinin bölgeye göre metrekare fiyatı üzerinden hesaplanmaktadır. Vergi matrahı, her şehir ve bölgedeki arazinin metrekare cinsinden değerlendirilen ve Arazi Değerleme ve Değerleme Komisyonunca tarafından her yıl 30 Haziran'a kadar belirlenen piyasa değeridir. Kullanılmayan Arazi Vergisi % 2 oranında maliklerince yıllık olarak ödenir.

¹⁴ Irish Tax and Customs, Vacant Homes Tax

<https://www.revenue.ie/en/property/vacant-homes-tax/apply/index.aspx>

¹⁵ Commissioner & Director of Municipal Administration Government of Andhra Pradesh

<https://cdma.ap.gov.in/en/vacant-land-tax> (Erişim: 04.07.2024)

¹⁶ Cambodia Tax Office, Unused Land Tax

<https://cambotax.com/unused-land-tax/> (Erişim: 04.07.2024)

Güney Kore	Boş Arazi Vergisi ¹⁷	2 yıl boş kalan arazilerden artan oranlı alınan bir vergidir. 3 yıl boş kalan arazi için vergi oranı yüzde 7; 5 yıl boş kalan arazi için vergi oranı yüzde 8; 7 yıl boş kalan arazi için vergi oranı yüzde 9; 10 yıl boş kalan arazi için vergi oranı yüzde 10 olarak uygulanmaktadır. Eğer arazide iyileştirme yapılırsa vergi oranı yüzde 2 olarak uygulanmaktadır.
------------	---------------------------------	---

4. Boş Vergisi Önerisi Türkiye’de Uygulanabilir mi? Uygulanmalı mı?

Vergi reformu bitmeyen bir senfonidir ve sıklıkla yapılan vergi reformlarının kaçınılmaz bir sonucu vardır: vergi deforme (Aktan, Gencil ve Yay, 2021). Ülkemizde bugüne değin “*vergi reformu*” adı altında yapılan düzenlemeler vergi sistemini basitlikten uzaklaştırarak çok daha karmaşık bir hale sokmuş; vergilemedeki genellik ve kanun önündeki eşitlik ilkelerinin ihlal ederek belirli kişi ve gruplara özel avantajlar, imtiyazlar ve rantlar sağlayarak vergilemedeki adaletsizliği daha ileri boyutlara taşımış; vergi sistemini tarafsızlık ilkesinden uzaklaştırarak üretim, tüketim, tasarruf, istihdam, fiyat artışları üzerinde olumsuz etkiler ortaya çıkarmıştır.

Bugünkü görünümü ile Türk vergi sistemi ideal vergileme ilkelerinden (adalet, genellik, basitlik, açıklık, kesinlik, öngürülebilirlik, kurallarda daimilik vb.) tamamen uzak bir yapıdadır. Aslında ideal bir vergi sistemi tasarımı (dizaynı) teorik anlamda mümkün olmakla birlikte pratikte çoğunlukçu parlamenter rejimlerde iktidarlarının yeniden seçilmek amacıyla aldığı suistimalci karar ve tercihleri dolayısıyla oldukça zordur. Popülizm ve paternalizm gibi hastalıklar seçim dönemlerinde “*kaşıkla ver, kepçeyle geri al*” olarak adlandırılan seçim ekonomisi uygulamalarını yaygınlaştırmakta ve bu da netice olarak vergi sistemini ideal bir yapıdan uzaklaştırmaktadır.

Peki “boş ev vergisi” ya da “boş arazi vergisi” gibi vergiler Türkiye’de uygulanabilir mi? Uygulanmalı mı? Sadece boş ev vergisi ile ilgili olarak kişisel görüşlerimi biraz sert bir üslupla da olsa kısaca özetlemek istiyorum.

¹⁷ Haas, A.R.N. & M. Kopyani, 2017. "Taxation Of Vacant Urban Land: From Theory To Practice", IGC Policy Brief.

Siz kiracıyı korumak için kiralara yüzde 25 sınırı koyarsanız¹⁸ ve kira gerçek enflasyonun çok altında kalırsa insanlar hemen kiracılarını tahliye etmelerinin yollarını ararlar. “*Evim boş kalsın*” daha iyi derler. Bu haksız, adaletsiz ya da yanlış bir yol değildir.

Siz eğer boş ev vergisi getirirseniz o zaman insanlar evlerini satılığa çıkarırlar. Konuta talep azalınca konut piyasası da daralmış olur, konut yapımı azalır.

Siz eğer kiracıların tahliyesini zorlaştıracak yasal düzenlemeler yaparsanız o zaman da kiracı ile kiralayan arasındaki gerginlik artar, kavga-dövüş başlar, mahkeme kapılarında yıllarca sürecektir davalar sürer gider. İşlem maliyetlerinin ülkeye vereceği zarar boş konut vergisinin sağlayacağı vergi hasılatının çok ötesine geçer. İnsanlar arasında barış, huzur ve güven ortamı ortadan kalkar. Burada çok hassas öneme sahip olan “*işlem maliyeti*” (transaction costs) kavramını gözardı etmemek gerekir.

Siz eğer evler boş mu dolu mu diye mahalle mahalle bir envanter çıkarmaya ve ardından boş evi olanlar vergilerini veriyorlar mı diye polisiye tedbirlerle kontroller yapmaya başlarsanız o zaman da insanlar sahte kontratlar yapmaya, odalarının lambalarını açık bırakarak ya da musluktan boş su akıtarak veya başkaca yollar bularak kendilerine göre çözümler üretmiş olurlar.

İşin başka zorlukları da var. Boş ev vergisini sadece büyük şehirlerde mi uygulayacaksınız? Boş kalan yazlıkları da sisteme dâhil edecek misiniz? Örneğin, Antalya gibi büyük şehirlerde kışlık ve yazlık tanımı ve ayrımı yapmak kolay değildir. Yazın birkaç ay kullanılan ve daha sonra boş kalan evlerin durumu ne olacaktır? “*Yazlık vergisi*” adı altında bir başka vergi almaya kalkınca bunun yerli ve yabancı turizmle iç içe büyük şehirlerde ve tatil beldelerindeki yazlık evler açısından durumu ne olacaktır?

¹⁸ Ülkemizde konut kira artışlarını yüzde 25 ile sınırlayan yasa 11 Haziran 2022'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yasa, konut kiralalarının 1 Temmuz 2023'e kadar söz konusu oranın üzerinde artışına yasak getirmişti. Bu karar daha sonra 1 Temmuz 2024 tarihine kadar devam edecek şekilde yeniden düzenlenerek yürürlüğe konuldu. 11.6.2022 tarih ve 31863 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7409 sayılı Kanunun 4. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanun'una Geçici 1. madde eklenmiştir. Bu maddeye göre, 11.6.2022 / 1.7.2023 tarihleri arasında yenilenen konut kiralaları sözleşmeleri bakımından kira artışlarına yönelik olan üst sınır, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık değişim oranlarının ortalaması yerine yüzde 25'lik sabit bir oran olarak uygulanmıştır.

İşin başkaca sıkıntılı yanları da bulunmaktadır. Örneğin, büyük emeklerle biriktirdiği para ile inşa ettiği iki katlı evinin üst katını “oğlum, kızım evlenecek...” diyerek boş tutan bir aileye “hayır evini boş tutamazsın” mı diyeceksiniz? Devletin boş ev vergi zorlaması ile ev sahibinin üst kata bir kiracı yerleştirmeye karar vermesi halinde kiracı ile kiralayan arasında ortaya çıkan anlaşmazlığın cinayete kadar varan sonuçlar doğurması olası değil midir? Kiracı ile kiralayan arasındaki sorunların ülkemizde hukuk sürecinin ötesinde kaba kuvvetle çözülmeye çalışıldığı, bunun da ölüm ve yaralanmalara sebebiyet verdiği ile ilgili medyada onlarca haber bulunmaktadır ve bunlar nasıl görmezden gelinebilir?

İstisnalar devreye girince iş daha da çetrefil gale gelecektir. “İki evi olan ve bir evi boş olanlardan boş vergisi alınmayacak” diye başlayan bir istisna kaideyi bozarak genişlemeyecek midir?

“Fahiş kiraya sınır” önerisi de “boş ev vergisi” kadar boş bir öneridir. Mahalle mahalle evlerin kira rayiç bedellerini ilan etmek ve ilan edilen kira bedeli üzerinde evlerini kiraya verenleri tespit ederek cezalandırmak akıl ve mantıktan uzaktır. Aynı mahallede yoksul bir ailenin sahip olduğu basit bir yapı ile çok büyük paralar harcanarak lüks inşa edilmiş bir evin kira bedeli nasıl belirlenebilir? Tadilatsız, yıkık-dökük bir eski ev ile hemen yanında aynı metrakare bir başka bakımlı evin kirasını hangi komisyon belirleyecektir? Kira tespit komisyonları adı altında bir teşkilat mı kurulacaktır?

Yukarıda boş ev vergisi konut arzı yetersizliğine çözüm olabilir mi, konut kiralalarının düşmesine yardımcı olur mu sorusuna yönelik eleştirilerimi özetledim. Boş arazi vergisi ya da ekilmemiş boş tarla vergisi gibi adlar altında alınabilecek olan vergi konusunda da bir şeyler söylemek istiyorum.

Tarımsal arazilerin doğru ve verimli biçimde kullanılmaması, verimli arazilerin turizm ve yapılaşmaya açılması, devlet arazilerinin işgali ve talan edilmesi ve saire sorunlar ülkemizin acı gerçekleridir. Ülkemizde tarım ve hayvancılığın içinde bulunduğu sorunlar öylesine büyük boyutlara ulaşmıştır ki, bu konuyu ekilmeyen arazi üzerinden vergi alacağız ya da ekilmeyen araziye başkalarına kiraya vereceğiz

şeklinde zorlayıcı kararlar ve uygulamalarla çözümlerin mümkün olamayacağına inanıyorum.¹⁹

Boş ve ekilmemiş arazi sorunu ile büyük şehirlerdeki boş konut sorununun her ikisinin de dikkatle ve özenle analiz edilmesi ve çözümler bulunması gerekir.²⁰ Sadece şu kadarını ifade etmek isterim ki, “boş arazi vergisi” ya da “ekilmemiş/kullanılmayan arazi vergisi” adı altında vergiler koyarak insanları zorla çiftçi olmaya sevk etmek doğru ve sonuç alınabilecek bir yaklaşım değildir. Doğru olan çözüm tarım ve hayvancılığın her yönüyle cazip kılınması için ortam hazırlamak, insanların köyden kentlere göçünü engelleyecek düzenlemeler yürürlüğe koymakla mümkün olabilir.

Piyasa ekonomisinin temel ilkelerini benimseyen bir kişi olarak devletin konut piyasasına vergi ve narh adı altında yapacağı aşırı müdahalelerin doğru olmadığını savunuyorum. Konut arzındaki yetersizliğin, konut fiyatlarındaki astronomik artışların, fahiş konut kiralalarının, ekilmeyen arazilerin ve saire doğrudan polisiye tedbirlerle, korkutmayla, cezalandırmayla ve vergilerle çözüleceğine inanmadığımı ifade etmek istiyorum. Doğru çözüm, doğru regülasyon (kamusal düzenleme) ve doğru vergilemedir.

Yanlış olan regülasyon “narh” adı verilen fiyat kontrolleridir. Doğru regülasyon ise piyasada konut arzının artırılmasına imkân sağlayacak kuralların ve kurumların oluşturulması, bu yönde politikaların yürürlüğe konulmasıdır. Türkiye açısından söyleyecek olursak “satılık vatandaşlık” adı altındaki uygulamaya son verilmesi, mülteci, sığınmacı ve düzensiz/kaçak göçmenlerin ülkeye girişinin kontrol altına

¹⁹ Bu çalışmanın kaleme alındığı günlerde Tarım ve Orman Bakanlığı mülkiyeti gerçek veya tüzel kişilere ait olup üst üste 2 yıl süreyle işlenmeyen tarım arazileri, arazinin vasfının değiştirilmemesi ve kiralayan tarafından tarımsal üretimde kullanılması şartıyla sezonluk olarak kiraya verilmesine dair bir karar aldı ve uygulamaya koydu. Tarım ve Orman Bakanlığı’nın hazırladığı, 2 yıl üst üste ekilmeyen tarım arazilerinin tarımsal amaçlı kiraya verilmesini düzenleyen “İşlenmeyen Tarım Arazilerinin Tarımsal Amaçlı Kiraya Verilmesine İlişkin Yönetmelik” 22 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Hazinesinin özel mülkiyetinde veya devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tarım arazileri hariç olmak üzere mülkiyeti gerçek veya tüzel kişilere ait olup üst üste 2 yıl süreyle işlenmeyen tarım arazileri, arazinin vasfının değiştirilmemesi ve kiralayan tarafından tarımsal üretimde kullanılması şartıyla sözkonusu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde Bakanlıkça sezonluk olarak kiraya verilebilecek. Ayrıntılı bilgi için bkz. Yıldırım, 2024.

²⁰ Boş arazi sorunu ve çözüm önerileri konusunda bkz. Commons, 1922; Adans et.all. 2002; Schenk, 1978; Amirtahmasebi, R. et. all. 2016.

alınması, “*mortgage*” benzeri sistemlerle öncelikli olarak tek bir evi olmayan kişilere uzun vadeli düşük faiz imkânı sağlanması, hiçbir konutu olmayan kişilere altyapısı devlet tarafından yapılmış sosyal konut olanaklarının sunulması başlıca çözüm önerileri olarak düşünülmeli ve bu konuda adımlar atılmalıdır.

Yanlış olan vergileme perspektifine dair olarak da şunları söylemek isterim. “*Boş ev vergisi*”, “*kullanılmayan konut vergisi*” adı altında uygulamada ciddi sorunlara yol açacak vergi önerilerinden kesinlikle kaçınılmalıdır. “*Kanada’nın Vancouver, Avustralya’nın Melbourne, Amerika’nın San Francisco gibi şehirlerinde bu vergi uygulanıyor...*” demek verginin akla ve mantığa uygunluğunun ispatı ve delili değildir ve olamaz.

Öte yandan Türkiye’de sahil kasabalarında binlerce ev yılın belki de sadece iki, maksimum üç ayı kullanılmakta ve geri kalan aylarda kapalı ve atıl vaziyette kalmaktadır. Bu kadar büyük servetin heba olmasının önlenmesi ve daha verimli kullanılması elbette irdelenmesi gereken bir husustur. Ancak bu sorunun sadece “*yazlık vergisi*”, “*ikinci ev vergisi*” gibi müdahaleci önerilerle çözümünün doğru olmadığını düşünüyorum.

5. Sonuç: Boş Çuval Ayakta Durmaz

*"Defol, uzaklaş yanımdan. Senin bilgin, nasihatın bana da zarar verir, başıma dert açar. Sen şu yoldan git, ben bu yoldan. Bir çuvalımda buğday, öbüründe kum olması; senin hikmetinden, boş, faydasız, felsefenden daha iyi."*²¹

– Mevlana Celaleddin-i Rumi

“*Boş çuval ayakta durmaz*” manalı bir deyiştir. Meşruiyeti sağlam olmayan bir hukuki reformun ayakta durması ve yaşaması zordur.

Ülkemizde halen tartışılan “boş ev vergisi”nin yasal zemine taşınması esasen bilgisiz “boş danışmanlar”ın hazırlayacağı birkaç rapora bakmaktadır! Bu fevkalade büyük bir tehlikedir. Sigaraya, içkiye “*günah*” deyip sürekli artırılan günah vergilerinin sigara ve alkol tüketiminin azaltılmasına etkin bir çözüm olduğu söylenemez. Aynı şekilde bazı ülkelerde aşırı şişmanlığa çözüm olarak yürürlüğe konulan “*obezite vergisi*” ile sorunun ne kadar çözülebildiği bilimsel olarak

²¹ Bu alıntıyı Mevlana’nın meşhur *Deveci ile Filozof* hikayesinden almış bulunuyoruz. Mevlana Celaleddin-i Rumi, 2012. *Mesnevi*’den Seçmeler, İstanbul: Elisa Kitap, s.49.

kanıtlanmış değildir. Paternalist tedbirlerle alınan kararların ve uygulamaların beklenmeyen ve öngürülemeyen sonuçları vardır. Paternalizmi savunanların unuttuğu, ihmal ettiği ya da görmezden geldiği husus şudur: Zararlardan korunmanın zararları bulunmaktadır.²² Yazımın başlığından ve bütününden anlaşılacağı üzere bu vergiye sıcak bakmıyorum zira beklenen ya da arzu edilen sonuçlar ile “*beklenmeyen sonuçlar*” arasındaki fayda ve maliyet analizinin iyi yapılması gerektiğini düşünüyorum. Bir vergi konulduğunda o verginin “*öngürülemeyen sonuçlarının*” iyi hesap edilmesi gerektiğinin altını çizmek istiyorum.

Boş vergisi (vacancy tax) adına yakışır şekilde aslında boş ve saçma, gereksiz ve mantıksız bir vergidir. Adı “*boş ev vergisi*”, “*boş konut vergisi*”, “*boş arazi vergisi*”, “*kullanılmayan ev vergisi*” ya da ne olursa olsun bu vergi önerisi doğrusu budalaca bir saçmalık ve abesle iştigalden başka bir şey değildir. Halk dilinde “*boş boş konuşma*” ya da “*eşeğin aklına karpuz kabuğu düşürmeyin*” derler ya boş ev vergisi ya da boş arazi vergisi de böyle bir şeydir. Vergi devleti yarın iş bulamadığını ve o yüzden çalışmadığını ifade eden gençlere “*tembellik vergisi*” ya da “*boş adam vergisi*” getirirse o zaman ne yapacağız? Vergi devletinin tarihinde “*baş vergisi*” uygulanabilmiş ise “*boş adam vergisi*” nin uygulanamayacağını kim söyleyebilir ki?

Yüzeysel eleştiri yapmak daima kolaydır; haklı ve mantıklı eleştiriler yapmak ise sorunun çözümünü anlamak için elzemdir. Eleştiri yapmak kolaycılıktır; çözüm için fikirler üretmek gereklidir.

Evini kiraya vermeyerek boş tutan kişilere yönelik “*boş ev vergisi*” adı altında bir vergi yürürlüğe konulmasının konut yetersizliğine, konut fiyatlarının ve konut kiralalarının aşağıya doğru inmesine hizmet etmeyeceğine inanıyorum. Narh, ceza ve boş ev vergisinin hiç birisinin doğru yol ve doğru çözüm olmadığını düşünüyorum.

Eğer belirtilen sorunlara doğru ve kalıcı bir çözüm bulunmak isteniyorsa o zaman vergileri çoğaltmak yerine mevcut servet ve sermayeden adalete ve hakkaniyete uygun oranda vergi almak gereklidir. Servet unsurlarını doğru ve adil bir şekilde vergilemek ve bu kaynağın belirli bir kısmını doğrudan sosyal konut yapımına tahsis etmek en akılcı çözüm yoludur. Ülkemizde servet üzerinden alınan vergiler tüm vergi türleri içerisinde en yetersiz olanıdır. Asla bir servet düşmanlığı mantığı

²² Paternalizmin eleştirisi için bkz. Aktan & Yay, 2021 ; Aktan, 2019.

ile hareket edilmeden gerçekçi bir servet vergilemesine ihtiyaç olduğunu düşünüyorum.²³

Uygulanabilirliği açısından değil fakat ufkumuzun genişlemesi açısından Henry George'un önerdiği tek servet vergisinin mutlaka incelenmesi gerektiğini düşünüyorum (Aktan & Birkalan, 2025). Vergileri çoğaltmak değil fakat Georgizm'in ana felsefesinden hareketle “*tek servet vergisi*”nin uygulanabilirliğinin ciddiyetle araştırılması gerekir. Servet üzerinden göstermelik değil, adil bir servet dağılımına hizmet edecek şekilde gerçekçi oranda bir vergi alınması doğru çözüm olabilir.

Konut arzı yetersizliği, konut fiyatlarının yüksek olması, fahiş kiralar vs. sorunların nedenlerinin ve etkilerinin çok boyutlu olduğunun altını çizmek isterim. Nüfus artışı, büyük şehirlerdeki yükseköğretimde okuyan öğrencilerin sayısının artması, 1+0 ve 1+1 gibi eskiden var olmayan konut türlerine olan taleplerin varlığı, yabancılara mülk satışı, göçmenler ve sığınmacıların sayısındaki artış vs. konuların her biri önemle ve dikkatle analiz edilmelidir.

Aristoteles'in bir sözünden (... *sırf budalaca bir saçmalık ve boş laf gibi görünüyor.*) etkilenerek bu yazıma ilginç bir başlık verdim.²⁴ Boş ev vergisi, Leviathan'ın “*mali abdürdizm*” alışkanlığının sonucu olarak getirdiği boş ve saçma bir vergidir.

Yazarın Beyanı

Katkı Oranı Beyanı: Yazar, çalışmanın tümüne tek başına katkı sağlamıştır.

Destek ve Teşekkür Beyanı: Çalışmada herhangi bir kurum ya da kuruluştan destek alınmamıştır.

Çatışma Beyanı: Çalışmada herhangi bir potansiyel çıkar çatışması söz konusu değildir.

²³ Servetin doğru bir şekilde vergilendirilmesi konusundaki görüş ve önerilerim için bkz. Aktan, 2019.

²⁴ Aristoteles, 2003. *Protrepikos*, Evren Üstüne, (çev: Oğuz Özgüç), İstanbul: Pencere Yayınları. (Yazarın notu: “*Protrepikos*” eski Yunanca “*kişi felsefe yapmalı, felsefi düşünceye sahip olmalıdır*” manasına gelen bir kelimedir.)

Kaynakça

- Accordino, J., & Johnson, G. T. 2000. "Addressing The Vacant And Abandoned Property Problem". *Journal of Urban Affairs*, 22(3), 301-315.2.
- Adams, D. & A. Disberry & N. Hutchison, and T. Munjoma 2002. "Vacant Urban Land: Exploring Ownership Strategies and Actions." *The Town Planning Review* 73:4 pp. 395-416.
- Aktan, C.C. 2019. *Vergi Cilt 1: Ankara: Seçkin Yayınları.*
- Aktan, C.C. 2019. "Paternalizm, Tercihleri Vergileme ve Vergi Ayrımcılığı", içinde: Aktan, C.C. *Mali Ayrımcılık*, Ankara: Seçkin Yayınları.
- Aktan, C.C. 2021. "Para Kokmaz, Yeter Ki Para Olsun!... (Vergi Devletlerinde Keyfi Vergileme Uygulamaları: Uydurma Tuhaf, Acayip, Saçma-Sapan ve Komik Vergiler)", içinde: Aktan, C.C. *Vergi Devleti, Açgözlü ve Savurgan*, İstanbul: Divan Kitap.
- Aktan, C. C. & Yay, S. 2021. *Paternal Devlet (Kamusal İyilikseverlik ve Eleştirisi)*, İzmir: SOBİAD Hukuk ve İktisat Araştırmaları Yayınları.
- Aktan, C. & Gencel, U. & Yay, S. 2019. "Vergi Reformu Mu? Yoksa Vergi Deformu Mu? *Yönetim Bilimleri Dergisi*" , 17 (33) , 165-186.
- Aktan, C.C. ve A.Ö Birkalan, 2025. "Arazi Tekelini Sınırlama ve Arazi Rantlarını Vergilendirme Üzerine Henry George'un Tek Vergi Önerisi" *AKÜ-SBE Dergisi*, (Yayın Aşamasında)
- Aristoteles, 2003. *Protreptikos*, Evren Üstüne, (çev: Oğuz Özgül), İstanbul: Pencere Yayınları.
- Amirtahmasebi, R. et. all. 2016. *Regenerating Urban Land; A Practitioner's Guide to Leveraging Private Investment*, Washington DC: World Bank.
- Baba, H. Ana Ruiz-Varona & Y. Asami, 2022. "Policies and Tax Systems for Regulating Vacant Houses: A Case Study on Spain and Japan", *Urban and Regional Planning Review*.Vol. 9, 2022.
- Commons, J.R. 1922. "A Progressive Tax on Bare Land Values", *Political Science Quarterly*, Vol. 37, No. 1. pp. 41-68.
- Couch, C., & Cocks, M. 2013. "Housing Vacancy And The Shrinking City: Trends And Policies in The UK And The City Of Liverpool.". *Housing Studies*, 28(3), pp. 499-519.

- Gallmeyer, C. 2021. “Vancouver Empty Home Tax: An Analysis of Taxation as a Solution to a Housing Crunch”, Pittsburgh Tax Review 18(1).
- Haas, A.R.N. & M. Kopanyi, 2017. "Taxation Of Vacant Urban Land: From Theory To Practice", IGC Policy Brief.
https://www.theigc.org/sites/default/files/2017/07/201707TaxationVacantLandPolicyNote_Final.pdf
- Hilber, C. A. L. and Schöni, O. 2020. “On The Economic Impacts Of Constraining Second Home Investments”. Geography and Environment Discussion Paper Series (6). London School of Economics and Political Science, London, UK.
- Hwang, S. W., & Lee, S. J. 2020. “Unused, Underused, And Misused: An Examination Of theories On Urban Void Spaces”. Urban Research & Practice, 13(5), pp. 540–556.12.
- İnalçık, H. 2011. Tanzimat, İstanbul: Türkiye İş Bankası Yayınları.
- Karay, R.H. 2011. Deli. İstanbul: İnkılap Kitabevi.
- Mevlana Celaleddin-i Rumi, 2012. Mesnevi'den Seçmeler, İstanbul: Elisa Kitap.
- Schenk, R. E. 1978. “A Theory of Vacant Urban Land.” Real Estate Economics Vol 6:2 pp 153-163.
- Segú, M. 2020. "The Impact Of Taxing Vacancy On Housing Markets: Evidence From France", Journal of Public Economics, Volume 185, May 2020.
- Yıldırım, A.E. 2024. “Tarım Bakanlığı 2 yıl ekilmeyen tarım arazilerini kiraya verecek”, Tarım Dünyası, <https://www.tarimdunyasi.net/haber/tarim-bakanligi-2-yil-ekilmeyen-tarim-arazilerini-kiraya-verecek/>

İnternet Kaynakları

- Cambodia Tax Office, Unused Land Tax
<https://cambotax.com/unused-land-tax/> (Erişim: 04.07.2024)
- Commissioner & Director of Municipal Administration Government of Andhra Pradesh, Vacant Land Tax
<https://cdma.ap.gov.in/en/vacant-land-tax> (Erişim: 04.07.2024)
- City of Ottawa, Vacant Unit Tax

<https://ottawa.ca/en/living-ottawa/taxes/property-taxes/vacant-unit-tax#section-85cd95e3-3610-499f-92fb-2276e03fd8c2> (Erişim: 04.07.2024)

City of Vancouver, Empty Homes Tax

<https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx> (Erişim: 04.07.2024)

Canada Revenue Agency, Introduction to the Underused Housing Tax

https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/forms-publications/publications/uhtn1/introduction-underused-housing-tax.html#_Toc122681145 (Erişim: 04.07.2024)

City of Vancouver, Empty Homes Tax Annual Report 2021 Vacancy Reference Year (January 1, 2021 to December 31, 2021) Activity to November 1, 2022.

State of Victoria (State Revenue Office), Vacant Residential Property Tax,

<https://www.sro.vic.gov.au/videos/vacant-residential-land-tax#:~:text=This%20tax%20affects%20you%20if,the%20property's%20capital%20improved%20value.> (Erişim: 04.07.2024)

République Française, French Tax Law

https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/brochures/french_tax_law_brochure_2024.pdf (Erişim: 04.07.2024)

Irish Tax and Customs, Vacant Homes Tax

<https://www.revenue.ie/en/property/vacant-homes-tax/apply/index.aspx>

City and County of San Francisco, Empty Homes Tax

<https://sftreasurer.org/business/taxes-fees/empty-homes-tax-eht>