

## Emlak Sahiplerinin Emlak Vergisine Bakışı: Sakarya Örneği

### Real Estate Owners' View of Real Estate Tax: An Example from Sakarya

Hakan YAVUZ<sup>1</sup>

#### Abstract

Turkey's one of the oldest real estate tax authority to collect taxes, was transferred to the municipalities since 1986. Even though the real estate tax amounts by municipalities are set below what it should be, a significant amount of tax loss is occurring. There are many factors that affect tax losses. These factors include; the taxpayers' reluctance to pay taxes, the lack of any auto-control mechanism for unpaid tax, and the lack of a deterrent to punishment if the tax is not paid. The resulting tax loss is not unique to the real estate tax alone. It is expressed through official reports and empirical studies that tax losses are especially significant in income and corporation tax. On the other hand, studies in the literature in recent years have emphasized that non-economic factors may also be effective in the occurrence of tax losses. This process has involved a number of empirical and theoretical studies such as tax awareness, tax ethics, tax compliance, tax perception, attitudes towards taxation and behavior. In this study, the real estate proprietors of the real estate and the real estate tax were discussed through the questionnaires. The results show that the real estate tax consciousness is above the median, the real estate tax is not perceived to a large extend, and the municipalities realizing the real estate tax awareness raises the real estate tax incomes by increasing the real estate tax incomes.

**Keywords:** Tax compliance, Tax awareness, Real estate tax.

**JEL Classification Codes:** H21, H30, H31.

#### Özet

Türkiye'nin en eski vergilerinden biri olan emlak vergisi toplama yetkisi, 1986 yılından beri belediyelere devredilmiştir. Belediyelerde emlak vergisi miktarları olması gerekenin altında belirlenmesine rağmen, önemli miktarda vergi kaybı oluşmaktadır. Söz konusu vergi kaybının oluşmasında vergi mükelleflerinin vergiyi ödemedeki isteksizliği, ödenmeyen vergiye ilişkin herhangi bir otokontrol mekanizmasının bulunmaması, verginin ödenmemesi halinde cezaların caydırıcı olmaması gibi faktörler başta olmak üzere birçok faktörün etkisi vardır. Oluşan vergi kaybının sadece emlak vergisine özgü olmadığı ve özellikle gelir ve kurumlar vergisinde de önemli miktarda vergi kayıplarının olduğu resmi raporlar ve gerçekleştirilen ampirik çalışmalarla ifade edilmektedir. Öte yandan son yıllarda literatürdeki çalışmalar, vergi kayıplarının ortaya çıkmasında ekonomik olmayan föktörlerin de etkili olabileceği üzerinde durmaktadır. Bu süreç vergi bilinci, vergi ahlakı, vergi uyumu, vergi algısı, vergiye karşı tutum ve davranışlar gibi çok sayıda ampirik ve teorik çalışmayı da beraberinde getirmiştir. Bu çalışmada da gerçekleştirilen anketler aracılığıyla emlak sahiplerinin emlak vergisi bilinci ve emlak vergisine bakışları ele alınmıştır. Elde edilen sonuçlar, emlak vergisi bilincinin ortanın üzerinde olduğunu, emlak vergisinin büyük oranda adaletli olarak algılanmadığını ve belediyelerin emlak vergisinde

<sup>1</sup> Dr. Öğr. Üyesi, Sakarya Üniversitesi, hyavuz@sakarya.edu.tr

farkındalığı arttırıcı faaliyetler gerçekleştirmesinin emlak vergisinde uyumu arttırarak, emlak vergisi gelirlerinin arttırılabileceğini göstermektedir.

**Anahtar kelimeler:** Vergi uyumu, Vergi bilinci, Emlak vergisi

## 1. Giriş

Emlak vergisi, sahip olunan bina ve arazinin genellikle servet değeri üzerinden alınan bir vergidir. Emlak vergisi gelirleri, 01.01.1986 tarihinden itibaren il belediye bteleri içinde yer aldığından günümüzde yerel bir vergi özelliği taşımaktadır. Yürürlükteki emlak vergisi kanunu bina ve arazi vergisi<sup>2</sup> olmak üzere, iki başlık altında düzenlenmiştir (Sarılı, 2013: 653).

Osmanlı İmparatorluğu döneminde de uygulanan gayrimenkullerin vergilendirilmesi işlemine, Cumhuriyet döneminde de devam edilmiştir. 1931 yılında çıkarılan bina ve arazi vergisi kanunu'na göre, bu verginin matrahını idare tespit etmekteydi. Söz konusu vergi, il özel idareleri tarafından toplanırdı. Uygulamada karşılaşılan sorunların sürekli artması sonucunda 1970 yılında 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu çıkarıldı ve 1972 yılında uygulanmaya başladı. Bu kanuna göre, emlak vergisi matrahı beyan esasına göre yine yükümlü tarafından saptanırken, vergi hasılatı da genel bte gelirleri içine dahil edildi. Matrahın yükümlü tarafından tespit edilmesi, bir taraftan vergi kaybına yol açarken diğer taraftanda da subjektif öğeler nedeniyle adaletsiz uygulamaların ortaya çıkmasına neden olmaktaydı. Bununla birlikte, bu verginin merkezi idare toplam vergi gelirleri içindeki payı %1'in altındaydı. Ancak Maliye Bakanlığı vergi elemanlarının neredeyse %20'sini bu vergi için istihdam ettirmişti. Dolayısıyla bu verginin verimli olmadığı ortadaydı (ncel vd., 2005: 357).

Emlak vergisine konu olan taşınmazların değerleri, gerçek değerlerinin altında belirlendiğinde, belediyeler önemli miktarda vergi kaybına uğrayabilir. Etkin bir kontrol ve denetim mekanizmasının olmaması bu kaybı daha da arttırabilir. Günümüzde emlak vergisi miktarları birçok nedene bağlı olarak olması gerekenin altında belirlenmesine rağmen, önemli miktarlara ulaşan vergi kaybının olduğu görülmektedir (Organ & ifti, 2015: 128). Söz konusu vergi kaybının oluşmasında mükelleflerin emlak vergisi bilinci ve bu vergiyi algılayış biçiminin de önemli bir etkisinin olduğu söylenebilir. Bu çalışmanın amacı da emlak sahiplerinin emlak vergisi bilincini ve emlak vergisine bakışını, bu vergiyi algılayış biçimi çerçevesinde Sakarya ilinde anket yöntemiyle tespit etmektir.

<sup>2</sup> Bina ve arazi vergileri dünyanın en eski vergileri arasında yer almaktadır. İnsanlık göçebe hayatından kurtulduktan sonra, toprağı işlemeye başlamasıyla birlikte araziden vergi alınmaya başlamıştır. Bazı ülkelerde arazinin mülkiyeti, bazı ülkelerde hâsılatı, bazı ülkelerde ise hem mülkiyeti hem de hâsılatı vergi konusu edilmiştir. Arazi vergisinde olduğu gibi, bina vergisinde de binaların hem mülkiyeti, hem de hâsılatı vergi konusunu oluşturmuştur.

## 2. Emlak Vergisine İlişkin Açıklamalar

Türkiye’de yürürlükte bulunan vergiler içinde en eski vergi türlerinden biri olan emlak vergisi objektif (nesnel) karakterli bir vergidir. Bu durum, benzer durumdaki tüm taşınmazların aynı oranda vergilendirilmesini gerektirir. Dolayısıyla emlak vergisinde mükellefe göre değişen bir tarife yapısından söz edilemez.

Emlak vergisinin en eski vergi türlerinden biri olmasının en önemli nedenlerinden biri, bu verginin konusunu oluşturan bina ve/veya emlağın kavranmasındaki kolaylıktır. Servet unsurları arasında yer alan taşınabilir mallara oranla bina ve/veya emlağın kavranması ve vergilendirilmesi çok daha kolaydır. Çünkü bina ve/veya emlağın gizlenmesi mümkün değildir. Diğer taraftan, bir ülkede genel bir servet vergisinin uygulanmaması halinde emlak vergisinin kısmi bir servet vergisi haline geldiği söylenebilir (Nadaroğlu, 1989: 351).

Nesnel karakterli olan emlak vergisi, aynı zamanda dolaysız ve özel niteliği olan bir vergidir. Özel niteliği; servet unsurlarının tamamı yerine belirli bir türünü kapsamamasından, dolaysız niteliği ise kanun koyucunun iradesinin, söz konusu verginin başkalarına yansıtılmaması yönünde olmasından kaynaklanmaktadır (Oktar, 2016: 321).

Servet üzerinden alınan vergiler kategorisinde yer alan emlak vergisinin konusu, Türkiye sınırları içersinde yer alan bina (bina vergisi), arazi ve arsalardır (arazi vergisi). Bu verginin mükellefi, bina ve arazinin maliki, intifa hakkı sahibi veya tasarruf sahibi olan gerçek veya tüzel kişilerdir. Emlak vergisinin matrahı ise, ülkelere göre değişmekle birlikte, genellikle bina ve arazinin vergi değeridir (Turhan, 1998: 183).

Emlak vergisi yerel/mahalli bir vergi olmakla birlikte, bu vergide mülk ilkesi benimsenmiştir. Dolayısıyla taşınmazın bulunduğu ülke tarafından vergilendirme yetkisi benimsenmiştir. Bununla birlikte, bu verginin gayri safi unsurlar taşıdığı ifade edilebilir. Emlak vergisinin safi bir vergi olmaması, adalet yönünden tartışmaları da beraberinde getirmektedir (Edizdoğan & Çelikkaya, 2010: 297).

Emlak vergisi, diğer vergilere göre gelir esnekliğinin daha az olduğu bir vergidir. Ekonomik gelişme ve şehirleşme alanında meydana gelişmelerin de etkisiyle gayrimenkullerin değerlerinde büyük artışlar yaşanmaktadır. Ancak bu artışlar yerel otoriteler tarafından zamanında belirlenemediği için, söz konusu verginin tahsilatı milli gelirdeki artışlarla benzerlik göstermemektedir. Özel bir servet vergisi olan emlak vergisinin tahsilatında yaşanan bu sorun, bu verginin ekonomik, mali ve sosyal yönden fonksiyonunu tam olarak yerine getirememesine neden olmaktadır (Turhan, 1998: 183).

### 2.1. Emlak Vergisinde Vergi Değerlerinin Belirlenmesindeki Sorunlar

Ülkemizde taşınmazların değer tespiti birçok nedene bağlı olarak normal değerinin altında belirlenmektedir. Binaların vergi değerlerinin belirlenmesinde başta konum, yerel piyasa özellikleri olmak üzere birçok unsurun gözardı edildiği, bunun yerine yapı maliyet bedeli, inşaat türü, inşaat sınıfı, arsa payı değeri, aşınma payı oranı ve asansör/kalorifer/klima donatılarını içeren maliyet yönteminin hesaba katıldığı

görülmektedir. Ancak binanın yaşı, mimarisi, katı, manzarası ve kullanılabilirlik durumu gibi onun değerini etkileyen faktörlerin gözardı edildiği görülmektedir. (Hacıköylü ve Heper, 2010: 3 ve Yavaşlar, 2017).

Emlak Vergisi uygulamasında bina ve arazilerin vergi değerleri belirlenirken, birçok sorunun yaşandığı söylenebilir. Vergi değerlerinin piyasa değerlerinin çok altında belirlenmesi yerel idareleri önemli bir vergi kaybına uğratmaktadır. Vergi kaybı nedeniyle yerel yönetimlerin genel bütçe vergi gelirlerine duydukları ihtiyacın arttığı söylenebilir. Söz konusu vergi kaybının ortaya çıkmasında birçok faktörün etkisinden söz edilebilir. Bunlar arasında (Organ ve Çiftçi, 2015: 128; Karasu ve Karakaş, 2012: 438; Hacıköylü ve Heper, 2010: 9-10);

- ✓ Emlak vergisi değerleme (taşınmazın vergi matrahı) sürecinin alanında uzman kişilerce gerçekleştirilmemesi,
- ✓ Belediyelerin nitelikli personel azlığı,
- ✓ Vergi mükelleflerinin vergiyi ödemedeki isteksizliği,
- ✓ Ödenmeyen vergiye ilişkin herhangi bir otokontrol mekanizmasının bulunmaması,
- ✓ Bina inşaat maliyetlerinin gerçek değerinin altında tespit edilmesi,
- ✓ Emlak vergisi oranının düşük olması,
- ✓ Vergiye konu olan unsurun vergi değerinin, piyasa değeri yerine kanunla tanımlanmış vergi değeri üzerinden hesaplanması,
- ✓ Yeniden değerleme oranlarının taşınmazların gerçek piyasa değer artışlarının altında kalması,
- ✓ Emlak vergisine konu olan taşınmazın değerinin dört yılda bir güncellenmesi,
- ✓ Belediyelerin emlak vergisi hakkında kamuoyuna yeterli ve düzenli bilgi sunmaması, tahakkuk ve tahsilat tutarlarını içeren mali istatistikleri yayınlamaması,
- ✓ Belediyelerde harita mühendisi, değerleme uzmanı vb. kadrolarının oldukça yetersiz olması,
- ✓ Belediyelerin özellikle vergi uygulamalarında bilişim teknolojisi olanaklarından ve otomasyon sistemlerinden yeterince yararlanamaması, özellikle tapu sicil müdürlükleri ile belediyeler arasında bilgi akışını hızlandıracak teknolojik alt yapının henüz oluşturulamaması, vergi haritalarının kullanılmaması ve coğrafi bilgi sistemlerinden yararlanılmaması vb. yer alır.

## 2.2. Türkiye’de Emlak Vergisi Gelirlerine İlişkin Gerçekleşmeler

Toplumsal ihtiyaçların karşılanmasında bazı hizmetlerin temin edilmesi görevi yerel yönetimlere bırakılmıştır. Bu hizmetlerin daha etkin ve kaliteli sunumu için, yerel yönetimlerin güçlenmesi gerekmektedir. Yerel yönetimlerin güçlendirilmesinde ise mali olanaklarının artırılması oldukça etkilidir.

Ülkemizde kanunen yerel yönetimlere fazla görev ve hizmet yüklenmesine rağmen, aynı oranda kaynak tahsis edilmemiş olmasından dolayı hizmetlerin etkin olarak yerine getirilmesi zorlaşmaktadır (Bülbül, 2006: 21). Bununla birlikte, yerelleşme sürecinin de etkisiyle merkezi yönetimden yerel yönetimlere doğru aktarılan görevlerde önemli sorunlar yaşanmasa da, gelir ve kaynakların paylaşımında önemli sorunlar ortaya çıkmaktadır (Sezer & Vural, 2010: 207). Aşağıdaki tabloda (tablo 1) 2017 yılı itibariyle ülkemizde mahalli idarelerin bütçe gelirlerinin ekonomik yönden sınıflandırılmasıyla oluşan gelir kalemlerinin oranları ele alınmaktadır.

**Tablo 1. Mahalli İdarelerin Bütçe Gelirleri (2017 - %)**

BÜTÇE GELİRLERİ	(%)
Vergi Gelirleri	9,8
Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	20,8
Alınan Bağış ve Yardımlar İle Özel Gelirler	7,7
Faizler, Paylar ve Cezalar	55,1
Sermaye Gelirleri	6,0
Alacaklardan Tahsilat	0,3

**Kaynak:** [www.muhasibat.gov.tr](http://www.muhasibat.gov.tr) (a) adresinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

Tablo 1'den de görüldüğü gibi, 2017 yılı itibariyle mahalli idarelerin bütçe gelirleri içinde en önemli kalemi faizler, paylar ve cezalar kalemi oluşturmaktadır. Bu kalemin yaklaşık olarak %82,5'u, merkezi idare vergi gelirlerinden alınan paydan oluşmaktadır. İkinci en önemli gelir kalemi ise %20,8 ile teşebbüs ve mülkiyet gelirlerinden oluşmaktadır. Vergi gelirleri ise %9,8'lik oran ile üçüncü sırada yer almaktadır. Tablo 2'de ise emlak vergisi gelirlerine ilişkin gerçekleştirmeler ele alınmaktadır.

**Tablo 2. Emlak Vergisine İlişkin Gerçekleştirmeler (2006-2017)**

Yıllar	Genel Bütçe Vergi Gelirleri (1)	Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergi Gelirleri <sup>3</sup> (2)	1/2	Mahalli İdarelerin Bütçe Gelirleri / Mahalli İdarelerin Vergi Gelirleri	Mahalli İdarelerin Vergi Gelirleri / Mahalli İdarelerin Mülkiyet Üzerinden Alınan Vergi Gelirleri
2006	137.480.292	1.627.645	1,1	10,6	48,1
2007	152.835.111	1.723.573	1,1	10,4	46,6
2008	168.108.960	1.983.109	1,1	10,7	47,3
2009	172.440.423	2.113.620	1,2	8,8	56,7
2010	210.560.388	2.976.804	1,4	11,0	50,4
2011	253.809.179	3.850.009	1,5	10,8	55,8
2012	278.780.848	3.911.357	1,4	10,4	53,9
2013	326.169.164	4.231.567	1,2	9,8	51,5
2014	352.514.457	5.354.037	1,5	10,6	57,6
2015	407.818.455	6.276.415	1,5	11,1	57,8
2016	459.001.741	7.204.004	1,5	11,1	57,7
2017	549.792.506	7.274.505	1,3	9,9	54,9

**Kaynak:** [www.muhasibat.gov.tr](http://www.muhasibat.gov.tr) (b) adresinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

<sup>3</sup> Bu kapsama; bina, arsa, arazi ve çevre temizlik vergisi dâhildir.

Tablo 2'den de görüldüğü gibi, Türkiye'de vergi gelirleri ve emlak vergisi gelirleri 2006-2017 döneminde sürekli artmıştır. Emlak vergisi gelirlerinin vergi gelirleri içindeki payı ise aynı dönemde %1,1 ile 1,5 arasında değişmiştir. Dolayısıyla bir servet unsuru olan emlak vergisi gelirlerinin toplam vergi gelirleri içindeki payının oldukça düşük olduğu görülmektedir. Diğer taraftan, mahalli idarelerin bütçe gelirleri içinde vergi gelirlerinin payı, aynı dönemde %8,8 ile %11,1 arasında değişmiştir. Vergi gelirleri içinde emlak vergisi gelirlerinin payı ise %46,6 ile %57,8 arasında değişmiştir.

### 3. Literatür İncelemesi

Türkçe literatürde emlak vergisinde vergi uyumu (vergi bilinci, vergi algısı, vergiye bakış, vergiye karşı tutum ve davranış, vb) kapsamında alan araştırmasına dayalı çalışmalar bulunmaktadır. Bu çalışmalardan Sağbaş, 2003 yılında 92 emlak ve/veya çevre temizlik vergisi mükelleflerinin yerel vergi algılarını Kamu Tercih Teorisi çerçevesinde incelemiştir. Çalışmada, ankete katılanların çoğunluğu yerel düzeyde ödedikleri vergi miktarlarının gerçeklikten uzak bir şekilde "önemsiz" denecek kadar düşük olduğu tespit edilmiştir.

2012 yılında Karasu ve Karakaş tarafından yapılan çalışmada belediyelerin emlak vergisindeki gelir kaybı şanlıurfa özelinde ele alınmıştır. Araştırma kapsamında, kentte mevcut bulunan yetmiş mahalle içinde yedi tanesi örnek olarak seçilmiş, bu mahallelerde yer alan ana cadde üzerinde bulunan apartmanlardan örnekleme yöntemiyle seçilen dairelere ait emlak vergisi değerleri ile bu dairelere ait piyasa fiyatları karşılaştırılmıştır. Araştırmaya göre, gerek takdir komisyonunun yıldan yıla önemli artışlar yapmasına rağmen vergi matrahının düşük olması, gerekse kentsel rantın hızlı artışı nedeniyle kamunun kentsel ranttan istenen düzeyde pay almadığı ortaya çıkarılmıştır.

Korlu vd., 2016 (a) yılında Bursa ilinde mükelleflerin yerel vergi algılarını araştırmışlardır. 680 kişinin katıldığı ankete dayalı yapılan araştırmada vatandaşların yerel vergiler konusunda orta düzeyde bilgi sahibi olduğu, vergi aflarının vergi ödeme kültürüne zarar verdiği ve bu kültürün geliştirilmesi gerektiği tespit edilmiştir. 2016 (b) yılında aynı yazarların yayımlanan diğer bir makalesinde ise yerel vergi bilincini belirleyen en önemli faktörlerin "adalet ve eşitlik" olduğu, bunu "din ve ahlak" faktörlerinin takip ettiği belirtilmiştir. Söz konusu faktörler kadar belirleyici olmamakla beraber, katılımçılık ve yerelleşme, kültür, idareye bakış ve siyasi anlayış gibi faktörlerin de etkili olduğu tespit edilmiştir.

2016 yılında gayrimenkullerde emlak vergisi matrah değeri ile piyasa değeri arasındaki farklılıkların Konya ili Meram ilçesi özelinde araştırıldığı bir çalışmada, emlak vergisi rayiç değerleri ile piyasa değerleri arasında % 208,35 ile % 925,93 oranında fark olduğu, ortalamada ise bu farkın %357,90 olduğu tespit edilmiştir. Bu sonuç, piyasa değerinin emlak vergisi matrah değerinden yaklaşık 3,5 kat fazla olduğunu göstermektedir (Büyükkaracığan, 2016: 156).

### 4. Metodoloji

Türkçe literatürde emlak vergisi bilinci, algısı, emlak vergisinde vergi uyumu, vb. veya genel olarak yerel vergiler üzerine gerçekleştirilen çalışmaların sayıları yetersizdir. Çalışmanın anket sorularıyla odaklandığı hususlar; emlak vergisinin adaletli uygulanmadığı ve emlak vergisi bedellerinin belirlenmesinde emlağın piyasa değerlerinin dikkate alınmadığı yönündedir.

#### 4.1. Araştırmanın Amacı, Evreni ve Örneklemi

Bu araştırmanın amacı, Sakarya ve ilçelerindeki emlak sahiplerinin, emlak vergisi bilincini gerçekleştirilen anketler aracılığıyla tespit ederek, emlak vergisine bakışlarını bu vergiyi algılayış biçimlerini incelemektir. Çalışmanın evrenini oluşturan Sakarya ilinde örneklem kütlenin seçiminde kolayda örnekleme yöntemi tercih edilmiştir. Anketlerin değerlendirilmesinde SPSS (22.0) paket programından yararlanılmıştır.

#### 4.2. Araştırmanın Veri Toplama Yöntemi

Araştırmada veri toplama aracı olarak anket yöntemi kullanılmıştır. Bu kapsamda 2018 yılının Mart, Nisan ve Mayıs aylarında 330 adet anket gerçekleştirilmiştir. Anket toplam 35 soru içermekte olup, bunların 26 tanesi emlak sahiplerinin emlak vergisine bakışını belirleyen faktörlere yöneliktir. Söz konusu algının ölçülmesi için bu sorularda 5'li Likert ölçeğinin kullanılması tercih edilmiştir. Bu ölçekte kişilere "kesinlikle katılmıyorum", "katılmıyorum", "kararsızım", "katılıyorum", ve "tamamen katılıyorum" şeklinde seçenekler verilmiştir. Anket gerçekleştirilmeden önce, farklı sayıda emlak sahibi olan, 13 kişiye pilot uygulama yapılmış ve ankete son hal verilmiştir. Emlak vergisi muafiyetliği ile ilgili 22.03.2011 tarih ve 006.01-185 sayılı özelgeye göre, "kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar hariç olmak üzere hiçbir geliri olmadığını belgeleyenlerin, gelirleri münhasıran kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların, gazilerin, özürlülerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dâhil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sifıra kadar indirmeye yetkilidir. Bu hüküm, yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım hakkında da uygulanır", hükmü gereğince ankete katılıp tek emlağı olan ve yukarıdaki koşulu sağlayan kişiler anket kapsamına dâhil edilmemiştir. Çalışmanın güvenilirliğini gösteren Cronbach Alpha değeri; ,815'tir.

#### 4.3. Araştırmanın Bulguları

##### 4.3.1. Araştırmanın Demografik Bulguları

330 emlak sahibinin katıldığı anket çalışmasına ilişkin demografik bulgular tablo 3'de gösterilmektedir. Bu kapsamda; cinsiyet, eğitim durumu, medeni durum, yaş ve gelir düzeyi bilgileri ele alınmıştır.

**Tablo 3. Demografik Göstergeler**

<u>CİNSİYET</u>	<u>n</u>	<u>%</u>	<u>MEDENİ DURUMU</u>	<u>n</u>	<u>%</u>
Kadın	75	22,6	Evli	304	92,4
Erkek	255	77,4	Bekâr	26	7,6
<u>EĞİTİM DURUMU</u>			<u>YAŞ</u>		
İlkokul	49	14,7	18-24	4	0,5
Ortaokul	61	18,8	25-30	20	6,5
Lise	93	28,4	31-35	42	12,6
Önlisans	37	11,2	36-40	58	17,6
Lisans	78	23,9	41-45	71	21,6
Lisansüstü	12	3,6	46-54	72	22,1
			55-65	45	13,6
			66 ve üzeri	18	5,5
<u>GELİR DÜZEYİ</u>			<u>MEDENİ DURUM</u>		
0-1500	3	1,0	Evli	304	92,4
1501-3500	80	24,1	Bekar	26	7,6
3501-6000	136	41,2			
6001-10000	66	20,1			
10001-15000	28	8,5			
15001 TL ve üzeri	17	5,0			

Tablo 3'den de görüldüğü gibi, ankete katılanların büyük çoğunluğu evli (%92,4) ve erkeklerden oluşmaktadır (%77,4). Bununla birlikte, katılımcıların %33,5'i ilkokul + ortaokul mezunu iken, %28,4'ü lise, %35,1'i önlisans + lisans, %3,6'sı ise lisansüstü mezundur. Ankete katılanların 66'sı (%19,6) 18-35, 211'i (%61,3) 36-54, 63'ü (%19,1) 55 ve üzeri yaşındadır. Son olarak; 0-3500 TL gelire sahip olan 83 (%24,2), 3501-10000 TL gelire sahip olan 202 (%61,3) ve 10001 TL ve üzeri gelire sahip olan 45 (%9) kişidir. Ankete katılanların sahip oldukları emlak sayısı ve kaç yıldır emlak vergisi mükellefine ilişkin bulgular tablo 4'de yer almaktadır.

**Tablo 4. Emlak Sahipliğine İlişkin Göstergeler**

<u>SAHİP OLDUĞUNUZ EMLAK SAYISI</u>	<u>n</u>	<u>%</u>
1	159	48,0
2	63	18,7
3	45	14,6
4	25	7,1
5 ve üzeri	38	11,6
<u>KAÇ YILDIR EMLAK SAHİBİSİNİZ?</u>		
0-1 yıl	15	4,5
1-3 yıl	20	6,0
3-7 yıl	96	29,1
8-15 yıl	110	33,2
15 yıl ve üzeri	89	27,1

Tablo 4'den de görüldüğü gibi, ankete katılanların 199'u %60,3, 8 yıldan daha uzun bir süredir emlak sahibidir. Bununla birlikte, katılımcıların 159'unun 1 (%48), 63'ünün 2 (%18,7), 45'inin 3 (%14,6), 25'inin 4 (%7,1) ve 38'inin 5 ve üzeri (%11,6) sayıda emlağı vardır.



#### 4.3.2. Ödenen Emlak Vergisine İlişkin Bulgular

Tablo 5’de emlak sahiplerinin, ödedikleri emlak vergisine ilişkin ifadelere hangi düzeyde katıldıklarına ilişkin sonuçlar ve bu ifadelere katılım düzeylerinin aritmetik ortalamaları ele alınmaktadır. Tabloda emlak vergisinin adaletli ve yüksek algılanıp algılanmadığı, bu verginin düzenli ödenip ödenmediği ve tutarının doğru belirlenmediği gibi ifadeler yer almaktadır. Tablodaki sonuçlar emlak sahiplerinin, emlak vergisine bakışlarının belirlenmesi aēısından oldukça önemlidir.

**Tablo 5. Ödenen Emlak Vergisine İlişkin Göstergeler**

	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ortalama
	%	%	%	%	%	<u>n</u>
<i>Emlak vergisinin adaletli olduēunu düşünüyorum.</i>	14,1	33,6	30,6	13,5	8,1	2,7
<i>Emlak vergimi düzenli ödüyorum.</i>	6,5	6,1	5,1	51,2	31,1	3,9
<i>Emlak vergimin nereye ödeneceēini biliyorum.</i>	4,5	0,5	4,1	60,8	30,1	4,1
<i>Emlak vergisi elektronik ortamdan ödenebilmektedir.</i>	6,5	6,5	37,6	32,6	16,5	3,4
<i>Ödediēim emlak vergisi kadar belediyeden hizmet almaktayım.</i>	33,6	38,1	14,5	5,5	8,1	2,1
<i>Emlak Vergisi tutarı doğru belirlenmektedir.</i>	10,5	32,1	33,6	16,5	7,1	2,8
<i>Emlak Vergisi oranını yüksek buluyorum.</i>	7,1	13,1	11,5	52,2	16,1	3,5

Tablo 5’den de görüldüēü gibi, ankete katılanların %47,7’si emlak vergisinin adaletsiz olduēunu düşünmektedir. Kararsızların oranı eēit bir şekilde daēıtıldıēında bu oran %63’e yükselmektedir. Diēer taraftan, katılımcıların %71,7’si ödedeēim emlak vergisi kadar belediyeden hizmet almadığı yönünde fikir beyan etmişlerdir. Bu ifadenin skor aritmetik ortalaması 2.1’dir. Kararsızların ifadeleri dikkate alındıēında bu oran %79’a kadar yükselmektedir ki bu oldukça yüksek bir orandır. Bununla birlikte, Sakarya ilinin birēok ilçesinde emlak vergisi borēları elektronik ortamda ödenebilmesine raēmen, katılımcıların yaklaşık %40’ı “*Emlak vergisi elektronik ortamda ödenebilmektedir*” ifadesine karşı, *kararsızım* seēeneēini tercih etmişlerdir. Son olarak, katılımcıların yaklaşık %68,3’ü emlak vergisi oranının yüksek olduēunu belirtmişlerdir. Kararsız seēeneēi ile birlikte bu oran yaklaşık %75’e yükselmektedir. Likert ölçeēindeki ifadeler 1’den 5’e kadar sıralandıēında en yüksek skor ortalaması 4,1 ile emlak vergisinin ödeme yerine ilişkindir.

### 4.3.3. Emlak Vergisi Bilincine İlişkin Bulgular

Emlak sahiplerinin emlak vergisi bilinci, bu vergiye karşı tutum ve davranışlarını doğrudu etkileyebilir. Genellikle vergi bilincinin artması, vergi uyumunu da arttırmaktadır. Katılımcıların emlak vergisi bilincine yönelik ifadelere katılım düzeyleri (%) aşağıdaki tabloda (tablo 6) ele alınmaktadır.

**Tablo 6. Emlak Vergisi Bilincine İlişkin Göstergeler**

	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum	Ortalama
	%	%	%	%	%	<i>n</i>
<i>Emlak vergisi hakkında yeterince bilgi sahibiyim.</i>	3,5	21,6	25,6	37,6	11,5	3,2
<i>Emlak vergisindeki değişiklikleri yakından takip ederim.</i>	10,1	34,2	16,5	24,1	14,1	3,1
<i>Emlak vergisi mevzuatını karmaşık buluyorum.</i>	5,5	12,1	35,6	38,1	8,5	3,3
<i>Emlak vergisi ile ilgili sorunların czm için nereye başvuracağımı biliyorum.</i>	5,1	6,1	7,1	58,2	23,6	3,9
<i>Emlak vergimi ödeme süreleri yeterlidir.</i>	7,1	7,1	22,6	45,2	17,5	3,6
<i>Emlak vergisi sisteminde mükellef haklarına önem verilmektedir.</i>	9,1	29,6	38,6	14,5	8,1	2,8
<i>evremdeki emlak sahipleri, emlak vergisini ödemediğinde onu ayıplarım.</i>	8,1	16,1	7,1	46,2	22,1	3,5

Vergi bilinci, vergi mükelleflerinin vergi kanunlarından doğan dev ve sorumluluklarını yerine getirmedeki isteklilik durumu olarak ifade edilebilir. Vergi bilincinin oluşmasında; toplumun genel eğitim düzeyi, genel eğitim uygulamaları içinde vergiye ilişkin eğitim faaliyetlerinin etkinliği, vergi yönetiminin bu konudaki uygulamaları, toplanan kaynakların kullanılmasındaki etkinlik, vergiye ilişkin yasal düzenlemelerin temel vergileme ilkelerine uygunluğu, vb. faktörler etkilidir (Akdoğan, 2009: 187).

Bir toplumda vergi bilinci dolayısıyla da vergi ödeme istekliliği ne kadar yüksek olursa, vergilemenin temel fonksiyonlarını yerine getirmek o derece kolaylaşır. Vergi bilincinin düşük olması durumu ise genel ekonomik dengeleri bozabilir. Bununla birlikte, bazı bölgelerde vatandaşların kamusal mal ve hizmetlerden yeterince yararlanamaması ve mali sömürüye uğraması gibi birçok sorun ortaya çıkabilir (Saruç, 2015: 30).

Toplumsal ihtiyaçların karşılanmasında, yerel otoritelerin gerçekleştirdikleri faaliyetlerin önemi oldukça fazladır. Yerel otoritelerin söz konusu ihtiyaçlara cevap verebilmek için sağlam ve istikrarlı gelir kaynaklarına ihtiyaçlarının olduğu aşıkardır. Yerel otoritelerin birçok gelir kaynağı olmakla birlikte, bu kaynaklar içinde mülkiyet

üzerinden elde ettikleri vergi gelirlerinin önemi yadsınamaz. Dolayısıyla mülkiyet üzerinden elde edilen vergilerde genel etkinlik düzeyine ulaşılması gerekmektedir. Bu bağlamda emlak sahiplerinin emlak vergisi bilincinin yüksek olması, elde edilecek vergi tahsilatını arttırıcı etki yapabilir.

Emlak vergisi bilincine yönelik göstergelerin yer aldığı tablo 5'e göre, kararsızlar eşit bir şekilde dağıtıldığında katılımcıların yaklaşık %62'si emlak vergisi hakkında yeterince bilgi sahibiyken, %58'i ise emlak vergisinde mükellef haklarına yeterince önem verilmediğini düşünmektedir (ortalama skoru 2,8). Bununla birlikte, katılımcıların yaklaşık %72'si emlak sahiplerinin emlak vergisini ödemediğinde onları ayıplayacağını ifade etmişlerdir. Öte yandan tablo 5'de ele alınan ifadelerden aritmetik ortalaması en yüksek skora sahip ifade 3,9 ile "Emlak vergisi ile ilgili sorunların çözümü için nereye başvuracağımı biliyorum" ifadesidir. Son olarak; "Emlak vergisi mevzuatını karmaşık buluyorum" ifadesi hariç tutulduğunda diğer altı ifadenin aritmetik ortalaması 3,51'dir. Bu durum, ankete katılan emlak sahiplerinin emlak vergisi bilinçlerinin ortanın üzerinde olduğunu ancak çok yüksek olmadığını göstermektedir.

#### 4.3.4. Emlak Vergisine İlişkin Diğer Bulgular

Diğer bulgular kapsamında; "Emlak Vergisi borçlarına af getirilmelidir", "Emlak Vergisi uygulamasında denetimler yetersizdir", "Emlak Vergisi ödememenin cezasının caydırıcı olduğunu düşünüyorum", "Emlak Vergisinde farkındalığı arttırmak için eğitim programları düzenlenmelidir" ve "Emlak Vergisi konusundaki gelişmelerden afiş, kamu spotu gibi görsel ve işitsel medya aracılığıyla yeterince haberdar oluyorum" ifadelerine katılım dereceleri ele alınmıştır.

**Tablo 7. Emlak Vergisine İlişkin Diğer Göstergeler**

	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
	%	%	%	%	%
<i>Emlak Vergisi borçlarına af getirilmelidir.</i>	19,5	39,1	10,5	17,1	13,5
<i>Emlak Vergisi uygulamasında denetimler yetersizdir.</i>	7,5	3,5	29,1	38,1	21,6
<i>Emlak Vergisi ödememenin cezasının caydırıcı olduğunu düşünüyorum.</i>	16,1	29,1	28,6	13,5	12,5
<i>Emlak vergisi bedellerinin belirlenmesinde, emlağın piyasa değeri dikkate alınmaktadır.</i>	18,7	36,5	28,3	10,9	5,5
<i>Emlak Vergisi ödemesinde farkındalığı arttırmak için eğitim programları düzenlenmelidir.</i>	6,1	8,5	23,6	43,2	18,1

Tablo 7'den de görüldüğü gibi, emlak sahiplerinin yaklaşık %60'ı emlak vergisi borçlarına af getirilmesine karşı oldukları gibi emlak vergisi uygulamasına denetimlerin yetersiz olduğunu düşünmektedir. Kararsızlar eşit oranda dağıtıldığında; denetimlerin yetersiz olduğunu ve emlak vergisi ödemesinde farkındalığı arttırmada eğitim programlarının etkili olacağını düşünenlerin oranı %75'e yaklaşmaktadır.

Son olarak SPSS'de gerçekleştirilen çapraz tablo eşleştirmeleri kapsamında; sahip olunan emlak sayısına göre emlak vergisinin ne oranda adaletli algılandığı ve emlak vergisi oranının yüksek olup olmadığının gelir düzeyine göre belirgin bir şekilde değişip değişmediğı ele alınmıştır. Elde edilen bulgular arasında belirgin farklılıklar bulunmamasına rağmen; sahip olunan emlak sayısı arttıkça emlak vergisinin daha az adaletli, gelir düzeyi düştükçe de emlak vergisi oranının daha yüksek algılandığı sonucuna ulaşılmıştır.

## 5. Sonuç

Mahalli idarelerin birçok gelir kalemi bulunmaktadır. Bunlar arasında; merkezi idare tarafından aktarılan kaynaklar, teşebbüs ve mülkiyet gelirleri, vergi ve harç gelirleri, bağış ve yardımlar ile özel gelirler, faizler, paylar, cezalar, sermaye gelirleri, borçlanma gelirleri, vb. yer almaktadır. Bu gelirler içinde mülkiyet üzerinden elde edilen vergi gelirlerinin, mahalli idarelerin bütçe gelirleri içindeki payı 2017 yılı itibariyle yaklaşık olarak %5.5'tir. Bu gelir oldukça düşük gözükmele birlikte, en istikrarlı gelirlerden biridir. Bu payın düşük olmasında birçok faktör etkilidir ve belediyelerin ifade edilen gelir kalemini potansiyel olarak önemli oranda arttırabileceğı söylenebilir.

Bu çalışmada da mülkiyet üzerinden elde edilen vergi gelirleri içinde yer alan ve kanunen emlak vergisi olarak ifade edilen söz konusu verginin emlak sahiplerince ne şekilde algılandığı, emlak sahiplerinin bu vergiye bakışı ve emlak vergisi bilinci Sakarya ili özelinde anket çalışmasıyla ele alınmıştır. Anket sonuçlarına göre; emlak vergisi sahiplerinin emlak vergisi bilincinin yüksek olmamakla beraber ortanın üzerinde olduğu, katılımcıların büyük oranda emlak vergisini adaletli algılamadığı, emlak vergisi miktarlarının emlağın piyasa değerinin altında belirlendiğı, ödenen emlak vergisi kadar belediyeden hizmet almadıkları, gelir düzeyi düştükçe emlak vergisi oranının daha yüksek algılandığı gibi önemli bulgular tespit edilmiştir. Elde edilen sonuçlar toplu olarak değerlendirildiğinde, yerel otoritelerin emlak vergisi bilincini ve farkındalığını arttırıcı faaliyetler gerçekleştirmesinin emlak sahiplerinin emlak vergisine bakışını olumlu yönde etkileyeceğini ve bu yolla emlak vergisi gelirlerinin arttırılabileceğine işaret ettiğı söylenebilir.

## Kaynakça

- Akdoğan, A. (2009). *Kamu Maliyesi*, Ankara: Gazi Kitabevi.
- Bülbül, D. (2006). *Yerel Yönetimler Maliyesi*, Ankara: Gazi Kitabevi.
- Büyükkaracığan, N. (2016). "Gayrimenkullerde Emlak Vergisi Matrah Değeri İle Piyasa Değeri Arasındaki Farklılıkların Araştırılması Ve Konya Meram Örneği", *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, sayı: 11, ss. 143-157.
- Edizdoğan, N. & Çelikkaya A. (2010). *Vergilerin Ekonomik Analizi*, 2. Baskı, İstanbul, Dora Yayınları.
- Hacıköylü, C. & Heper F. (2010). "Emlak Verginde Matrah Tespitine İlişkin Sorunlar ve Çözüm Önerileri", *Maliye Dergisi*, sayı: 158, Ocak-Haziran, ss. 1-14.
- Karasu, M. A. & Karakaş M. (2012). "Belediyelerin Emlak Vergisindeki Gelir Kaybı", *Maliye Dergisi*, sayı: 163, Temmuz-Aralık, ss. 431-448.
- Korlu, R. K., Gerçek A. & Çetinkaya, Ö. (2016) (a). "Mükelleflerin Yerel Vergi Algıları Üzerine Bir Analiz: Bursa Örneği", *Yönetim ve Ekonomi*, cilt: 23, sayı: 3, ss. 711-732.
- Korlu, R. K., Çetinkaya, Ö. & Gerçek A. (2016) (b). "Yerel Vergi Bilincinin Faktör Analizi ile Değerlendirilmesi: Bursa Örneği", *Yönetim Bilimleri Dergisi*, cilt: 14, sayı: 28, s. 443-465.
- Nadaroğlu, H. (1989). *Kamu Maliyesi Teorisi*, İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım.
- Oktar, S. A. (2016). *Türk Vergi Sistemi*, İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- Organ, İ., & Çiftçi, T. E. (2015). "Türkiye'de Emlak Vergisi Uygulamasından Kaynaklanan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri", *Niğe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Ekim, cilt: 8, sayı: 4, ss. 127-147.
- Öncel, M., Kumrulu, A. & Çağan S. (2005). *Vergi Hukuku*, 13. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi.
- Sağbaş, İ. (2003). "Kamu Tercihi Teorisi ve Türkiye'de Yerel Vergilerin Algılanması", *Amme İdaresi Dergisi*, cilt: 36, sayı: 1, Mart, ss. 169-178.
- Sarılı, M. A. (2010). *Türk Vergi Sistemi ve Uygulaması*, 2. Baskı, Ankara: Ümit Ofset Matbaacılık.
- Saruç, N. T. (2015). *Vergi Uyumu: Teori ve Uygulama*, Ankara: Seçkin Kitabevi.
- Sayar, N. (1966). *Amme Maliyesi*, İstanbul İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Birinci Cilt, Üçüncü Baskı, İstanbul: Sermet Matbaası.
- Sezer, Ö. & Vural T. (2010), "Kamu Hizmetlerinin Sunumunda Devletin Değişen Rolü ve Merkezi Yönetim ile Yerel Yönetimler Arasında Yetki ve Görev Paylaşımı", *Maliye Dergisi*, sayı: 159, Temmuz-Aralık, ss. 203-219.
- Turhan, S. (1998). *Vergi Teorisi ve Politikası*, 6. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi.

Yavaşlar, F. B. (2017). Emlak Vergisi'nde Sorun Nerede?, <https://www.dunya.com/kose-yazisi/emlak-vergisinde-sorun-nerede/378268>, 19.08.2017.

<https://www.muhasibat.gov.tr/content/genel-yonetim-mali-istatistik-detayi?tabld=1&pageId=4> (23.06.2018) (a)

<https://www.muhasibat.gov.tr/content/genel-yonetim-mali-istatistikleri/genel-yonetim-butce-istatistikleri-yeni>, (23.06.2018) (b)