

# Hükümetin taahhütlerini takip zamanı

10 Aralık 2015 tarihinde açıklanan 64. Hükümet Eylem Planı'nın gayrimenkul sektörüne ilişkin hükümlerini Ersun Bayraktaroğlu moderatörlüğünde Murat Ergin, Gökmen Başpınar, Mehmet Erktin ve Çağrı Erolsun ile yuvarlak masada değerlendirdik. Bu planda eksik buldukları hususlar olsa dahi planın hükümetin taahhütü olması dolayısıyla kamuyu destekleme zamanı olduğu belirtildi. Fotoğraflar: Nezih Bilgin



Soldan sağa: Gökmen Başpınar, Çağrı Erolsun, Ersun Bayraktaroğlu, Mehmet Erktin, Murat Ergin

**ERSUN BAYRAKTAROĞLU:** Değerli konuklar, bu yuvarlak masa toplantısında 10 Aralık 2015 tarihinde açıklanan 64. Hükümet Eylem Planı'nı gayrimenkul sektörüne yönelik hükümleri çerçevesinde değerlendirmeye, sektörle ilgili icraat ve reformların siz sektör paydaşları tarafından ne şekilde karşılandığını anlamaya çalışacağız. Bana göre, hükümetin eylem planı, içindekilerin önemli ya da önemsiz olmasından çok, hükümetin, yönetim kademesindekilerin taahhüdü olması dolayısı ile çok önemlidir. Bu dokümanın içinde toplam 216 tane madde var. 172'si reform ve 44'ü ise icraat maddesi. Bu eylem planı, reformları 3, 6 ve 12; icraatleri ise 3 ayda yapacağını taahhüdünü veriyor. Benim önemseydiğim bir başka husus da planın 3. ve 4. maddesinin doğrudan "şeffaflık" başlığı altında "etik" ile alakalı maddeler olması. Bir tane de daha ileride yargı ile ilgili olarak etik bir madde var.

Tümüne baktığımızda plan, 20 tane reform ve 44 tane icraatin 3 ay içinde (21 Mart 2016'ya kadar); 81 tane reformun 6 ay içinde (21 Haziran 2016'ya kadar) ve 71 tane reformun da 1 yıl (21 Aralık 2016'ya kadar) içerisinde gerçekleştireceğini söylüyor. Bunların bir kısmı bugün itibariyle gerçekleşti bile. Bir kısmı zaten çok önceden de konuşulan konular olup dokümana girdi; bir kısım konuları ise yeni görüyoruz.

Sektör özelinde baktığımızda, yaklaşık 19 tane hüküm görülüyor. Bunlar benim ayıkladıklarım, belki benim atladıklarım da vardır. Biraz bu hükümleri gruplamaya çalışırsak bunu 4 tane ana başlıkta yapabiliyoruz diye düşünüyorum: "Vergisel" konular, "geliştirmeye ve arsa arzına" yönelik hükümler, "enerji verimliliği ve sürdürülebilirlikle" ilgili hususlar ve bunların dışında kalan ancak sektörü ilgilendiren "diğer" hususlar. Bu genel girişten sonrası, öncelikle sizlerin genel olarak bir değerlendirmenizi almak istiyorum.



**MEHMET ERKTİN:** Genel olarak, sizin olumlu görüşünüze katılıyorum. Gerçekten bir hükümetin görevine taahhüt vererek başlaması çok güzel. Bir kaç konu dikkatimi çekti: Birincisi, herhalde hızlı hareket edebilmek adına, hükümet ile "ilgili kurum ve kuruluşları" zorlanmayacakları arasından seçmiş. Örneğin, "yapı kontrolünü düzenleyeceğim," diyor. Bu konu ile ilgili sıralanan paydaşlar arasında İnşaat Mühendisleri Odası yok. Zaten odalar ve üniversiteler hiçbir konuda yok. İkincisi, imar ile ilgili düşünülen her şey İstanbul için yapılmış, diye düşünüyorum. Arsa rantının vergilendirilmesi gibi uygulamalar ikincil, üçüncül şehirlerimizde emlak sektörünü durdurabilir; İstanbul'a göçü artırır. Bu sanki hiç düşünülmemiş. **MURAT ERGİN:** Bir dönemdir konuşuluyor. Burada maksadı aşan miktarda üretim, regülasyonların eksikliği gibi ana başlıklar vardı. Bunlar bu program içinde bir miktar düzeltilmeye çalışılıyor. Özellikle vergi ile ilgili düzenlemeler, gayrimenkulün bu kadar cazip olmasını engelleyecek, işlem sayısını muhtemelen azaltmak ile beraber ve ihtiyaç olana çok da fazla dokunmadan spekülasyonu bir şekilde azaltacak.

**"Ben şehir planlamasına ilişkin bir şeyler görmek isterdim. Bugün en önemli sorunlarımızdan bir tanesidir."**

Ersun Bayraktaroğlu  
PwC Türkiye Gayrimenkul Sektör Lideri

**EB:** Oradaki amaç acaba gayrimenkule olan hücumun önüne geçmek mi yoksa orada yaratılan değerini daha "hakkaniyete" uygun dağıtılmasını sağlamak için kamuya kaynak sağlamak mı? Benim burada şüphem var. Sanki bu ikinci bacak daha ağır basmış gibi. Siz ne dersiniz Murat Bey? **MURAT E:** Olabilir ama algı öyle olmayacaktır. Artık yeterince rant yok; başka sektörler bakalım, denilebilir. Onun dışında şeffaflık konusu zaten önemli. Biz hala şunu tartışıyoruz: Geçen sene şu satışlar yapılmış ama bu satışlar bir evvelki sene yapılan satışların devamı mıdır? Halihazırda bunlarda bile karmaşa içindeyiz. Şeffaflık konusundaki şikayetlerimiz zaten ortada. Tabii yazılan her şey pozitif. Umarım hayata geçer. **GÖKMEN BAŞPINAR:** Normalde bu eylem planının, hukuki açıdan hükümet için bir bağlayıcılığı yok. Bir noktada ise hükümetin yapacakları ile ilgili bir taahhütname niteliği var. Sizin görüşlerinize katılmak ile birlikte, 2002'den sonraki dönemde düzensiz bir rant yaratıldı. Bununla ilgili olarak vergi ve hukuk mevzuatında bir takım sorunlar yaşandı. Bu sorunların yarattığı rantların hukukleştirilmesini sorun olarak görüyorum. Çünkü bugün İstanbul özelinde baktığımız

## MEHMET ERKTİN

Robert Kolej ve Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Bölümünün ardından CWRU'de inşaat konusunda yüksek lisans yaptı. Harvard Business School'da AMP programını tamamladı. Tekfen Holding Başkan Yardımcısıyken Tekfen Tower, Taksim Residences gibi kalite ve fiyat yönünden piyasaya yön veren projeleri gerçekleştirdi. SPK'dan onay alan ilk 4 GPYŞ'den Omurga'nın Yönetim Kurulu Başkanı'dır.



## “İşlev açısından TOKİ'nin yeniden ele alınması gerektiğini düşünüyorum.”

Mehmet Erktin  
Omurga Yönetim Kurulu Başkanı

gelirin, rantın %40-60 aralığında belirlenecek bir payının belediyeye aktarılmasını istiyordu. Dolayısıyla mal sahipleri burada pasif. Yani belediye bize geliyor, ben buradaki yoğunluğu artırıyorum ya da fonksiyonlarını değiştiriyorum, diyor. Sen burada yaşayan olarak, bir değer artışı yakalyorsun. Bu değişiklikten yarattığın değer artışının %40-60'ı arasında, KOP ve DOP'un dışında bir oranı kamuya terk edeceksin. Önceki düzenleme taslağının ikinci bir planı daha vardı: Diyelim ki mahalleli olarak karar verdik, belediyeye gidip kendi arsalarımız ile ilgili bir değişiklik istedik. Buradan yaratılan değerlerin tamamı kamuya bırakılacak.

Eğer bu eylem planındaki “imar artış vergisi” de bu mantıkta yapılırsa sizce bu hali ile uygulanabilir mi? Değer artışı nasıl tespit edilecek? Bu imar değişikliği rantının vergilendirilmesi hangi yönde pozitif bir katkı sağlar? **MURAT E:** Bir kere değerlendirme ile ilgili bir sıkıntı olmaz. Biz ve bizim gibi değerlendirme yapan şirketler olarak varsayımlar üzerine değerlendirme yapıyoruz. Mevcudun durumu budur, imar değişirse şu olur gibi.

da mimarlar odası ve diğer ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından açılmış yüzlerce dava var. Projelerin tamamına yakını, inşaat olarak bitmiş olmak ile birlikte, bizim anladığımız anlamda hukuki olarak tamamlanmamış durumda. Bu da tabii finans sektörünü, tüketicileri ve oyunun bütün oyuncularını etkileyebilecek alanlar yaratıyor. Bu alanlar ile ilgili, genel olarak atıflarda bulunuluyor. Ama spesifik olarak neler yapılacağına dair taahhüt edilememiş. Çünkü yol haritası yok. **ÇAĞRI EROLSUN:** Gayrimenkul sektöründe bunlar neden yapılmalı? Sektörün gücünü arttırmak, gücün korunmasını sağlamak veya yavaşlamayı olabildiğince durdurmak. İkinci aşamada da regülasyonlar ile sektörü disipline ederken elbette burada yaratılacak katma değeri kamu paylaşmak isteyecektir. Burada paylaşma kısmına daha fazla ağırlık verilmiş. Bu paylaşma kısmında kamu, genel bütçeye mi yoksa yerel yönetime destek olarak mı alacak? Oranların da tartışılmasının fayda sağlayacağını düşünüyorum.

**EB:** Her ikisine yönelik hükümler de var gibi. **ÇE:** Benim şahsi fikrim, yerel yönetimlere daha fazla kaynak aktarılsa yerel yönetimler daha planlı olur; yaşanabilir şehirler yaratmaya da katkıda bulunur ve daha kazan-kazan olabilir.

**EB:** Aslında parasal değerler dışında, ben müjde görüyorum. Mesela hazineye ait taşınmaz envanteri çıkartılacağı, belediyelerin ellerindeki gayrimenkullerin herkes tarafından daha kolay bir şekilde görülebilmesi için coğrafi bilgi sistemi geliştirileceği, arsa arzını arttırmaya yönelik bir şeyler yapılacağı taahhüt ediliyor. Özellikle bizim en kut kaynağımız olan arazi arzı açısından yeni müjdelere var. Ama bunlar tabii bugünden yarına hemen uygulamasını göreceğimiz şeyler değil.

**EB:** İsterseniz öncelikle şu dört başlıktan başlayalım. Mesela vergi başlığı altında 3 tane madde sıralanmış. İmar rantının vergilenmesi, gelir vergisi tasarısı, belediye gelirlerinin arttırılması.

“İmar rantı vergisi” konusu planın hemen başına “Şeffaflık” başlığı altına konulmuş. Bu başlık altında 3 ay içinde gerçekleştirilecek üç tane eylem var: “Siyasetin finansmanının şeffaflığı arttırılacak”, “Siyasi etik kanunu çıkarılacak” ve “imar planı değişiklikleri sonucu ortaya çıkan değer artışında kamunun pay alması sağlanacak.” Bu konunun şeffaflık başlığı altında yer almasının anlamı nedir sizce? **MEHMET**

**E:** Arsa sahipleri bir süredir geliştiricilere: “Senden önce birileri 5 emsal alırım dedi, sen yüzde kaç emsal alabilirsin?” diye soruyor. Biz de diyoruz ki, buranın imar planı var. Ama sonra o “birileri” 5 emsal yaptırabiliyor. Burada açıkçası hiç şeffaf bir durum yok. O yüzden şeffaflık başlığının altında olması bence doğru. **ÇE:** Belki bir fırsat eşitliği de yaratılmaya çalışılıyor olabilir. Başvurup aradaki farkı vergi olarak ya da pay olarak kamuya devreden, bu haktan faydalanabilecek deniliyor.

**EB:** Evet ama bunun nasıl bir düzenleme olacağını ben henüz bilmiyorum. Geçen yıl konu tartışılırken duyup gördüklerimizden başka bir şey bilmiyoruz. Şu anda bu plan dahilinde meclise sevkedilecek olan değişiklik, önceki ile aynı mantıkta mı yapılacak bilmiyorum. Önceki tartışmalarda şöyle bir şey vardı: Mevcut imar planının bir bölümünde, bütününde ya da bir sokak, cadde ya da mahallesinde yoğunluk ya da fonksiyon değişiklikleri konusunda belediye aksiyon alabilecek ya da “50.000 m<sup>2</sup>den büyük bir alanda imar planında fonksiyon ve yoğunlukta bir değişiklik yapılabilir,” diyordu. Burada değişikliklerle yaratılacak olan artışın,

**EB:** Ama bu değerlendirme benim cebimden direkt olarak para çıkartmıyor. Ancak bu yasa çıkarsa artık cepten para çıkmasına sebep olacak. Değerlemede bulunan değer üzerinden bir ödeme yapılacak. **MURAT E:** Bu yaklaşım ile ilgili teknikler var. Bizde de var. Bu konuda bir sıkıntı olmayacaktır. Sadece bunun, ilgili makamlarca kabul edilebilir olmasının sağlanması gerekiyor.

İkinci olarak ise mutlaka yapılması gerektiğini düşünüyorum. Tesisler, evlerimiz, konut siteleri 5 yıldız, kapının önü 4 yıldız, 200 m gittin mi tek yıldız düşüyor. Şu anda aslında imar değişiklikleri ile ilgili şeffaf bir düzenimiz var: Askıya çıkan planlar. Kim gidip bakıyor; kimsenin gidip gelme şansı yok. O yüzden bunun elektronik ortamda, mutlaka coğrafi bilgi sistemlerine oturtularak şeffaflaştırılması gerekiyor. Son bir senedir hemen hemen tüm kadastro sistemi halka açık bir şekilde gösteriliyor. Birçok belediye de de var. Bundan sonra olması gereken şu: Kısmen mülkiyet, ki hazine mallarını zaten açacağız, diyor. Bu da coğrafi bilgi sistemi ile işlensin. Burada belediyenin, mal sahibinin ya da 3. şahısların imar ile ilgili değişikliklerinin aynı coğrafi bilgi sistemine işlenmesi durumunda hiç bir sıkıntı kalmaz. Bunların yapılabilmesi için altyapı müsait; sadece birinin yap demesi lazım. **MEHMET E:** Genel hatları ile Murat'a katılıyorum ancak değer belirlenmesi noktasında bir endişem var. Eylem planında hiçbir açıklık yok. Bugün belediyeler rayiçleri belirliyor mesela. Sizin bir eviniz var. Kira geliri elde ediyorsunuz ve kiranız evin rayiç bedelinin %5'nin altında. Vergi yasası bunun altında kira belirleyemezsin, diyor. Belediyeler yüksek gelir sağlamak için o kadar yüksek rayiçler belirlemiş ki hiçbir zaman hesaplar tutmuyor. Belediye meclisinin onayladığı ya da belirlediği değerler her zaman piyasa değerleri olmuyor. Piyasa çok oynak. Bu yüzden değerlemelerin

nasıl yapılacağı ile ilgili ciddi endişem var.

**ÇE:** Orada benim endişelerim şu noktada var: Bir taraftan ilave bir rant veya katma değer yaratarak bunun vergilendirilmesi hedeflenirken, bir taraftan fonksiyon değişiklikleri de bir yoğunluk sağlar mı? Dolayısıyla bu, "Nasıl olsa bunun vergisini ödüyoruz, nasıl olsa bunun kazancına kamu da ortaktır," diyerek yaşam alanlarımız ve çevrenin üzerinde baskı yaratır mı? Buna kim nasıl karar verecek, bir belediyenin paraya ihtiyacı var ise ne ölçüde fonksiyon değişikliğine gidecek? Birinci endişem bu.

İkincisi, yaratılan ilave katma değer bölüşümü hangi esnada olacak? Anladığım kadarıyla ya satarken ya da inşaat ruhsatı alınırken ödenmesi gerekir, diye yazıyor. Dolayısıyla geliştiriciler açısından bu durum ilave finans kaynağı bulunması zorunlu olan bir kalem yaratıyor. Yani değer üretilip satışa geçilmeden bir vergilendirme söz konusu.

**EB:** Yani biz kat karşılığı ya da hasılat paylaşımı sözleşme yaparak, arsayı nakit çıkışı gerektirmeden aldığımızı düşünüyoruz. Ama bu vergi, bir şekilde mutlaka çıkış gerektiren bir durum yaratacak aslında. Mevcut alışkanlığımızın da dışına çıkacağız.

**GB:** Düzenleme açısından çözüm bulmaktan ziyade yine uygulamada hatalar oluyor. Bundan önceki dönemlerdeki en büyük şikayetimiz neydi? Belediyelerin kendi sınırları içinde yaptığı imar planı düzenlemesi ile oranın yoğunluk ve fonksiyon belirleme hakları vardı. Bu durum, 2007-2008'den sonra rantın çok üst boyuta çıkıp, hükümetin büyük pay alma ve imar planı yapma yetkisini direkt olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmasıyla genelde master projeler ile ilgili 6 aylık bekleme süreleri ortaya çıktı. O süre de bittikten sonra zaten herkes Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kapısını çalıyor ve orada dediğiniz gibi şeffaf

olmayan yöntemler ile bu rant bir şekilde paylaşılıyor. Bunun yanında hükümetin bir diğer önemli politikası ve sektöre canlılık getirmek istediği konu, kentsel dönüşüm. Kentsel dönüşüm projelerinde imar planı değişikliği yapılmadan, geliştiriciler ya da evini ve arsasını geliştiriciye teslim eden tüketiciler açısından rant yaratılma imkansız.

Ayrıca kentsel dönüşümde nasıl bir istisna yaratacaklar? Bu konu ile ilgili müddeli bir haber yok. Zaten şu an için de bir düzenleme yok. Ama ben beklerdim ki gecekonduların yoğunlaştığı bölgelerde dönüşümün hızlanması açısından rant vergisinden muafiyet getirilsin. Ama böyle bir şey de göremiyoruz. Fiyatlamaya baktığımız zaman bireysel olarak, emsal dışı iskan edilmeyen ama ticarete konu edilen alanlar var.

**EB:** Gayrimenkulcü olmadığım için benim anlamadığım bir şey var. Geliştirici ya da mal sahibi, %80 ya da %100'ünü kamuya bırakarak bir değişiklik yapmayı neden istersin? **MEHMET E:** Muhtemelen söz edilen arsa değerinin %80'i ya da %100'ü, gerçekleştirilecek projede oluşacak tüm değer artışına ait değil. **MURAT E:** Öncelikle bu opsiyonel; yapmaya mecbur değilsiniz. İmardan memnunsanız zaten problem yok. Ama başka konular mevzu bahis olabilir. Diyelim ki birden fazla arsayı kontrol ediyorsanız ve o imar değişikliğinin sizin diğer parsellerinize bir yansımaları var ise, özellikle kentin çeperlerindeki arsalarda, bu durum olabilir. Örneğin hastaneye ihtiyaç vardır da ona uygun bir yer yoktur.

**EB:** Ben tam da bu noktada, "rant" kötü bir şey midir diye sormak istiyorum. İnternette rantı araştırdım. Bir yerde rant, emek harcamadan elde edilen kazanım, olarak tanımlanmış. İktidatçılar tarafından doğanın getirisi olarak yorumlanıyor. Bir akademisyen

ise “Rant, devletin çeşitli uygulamalar ile bireysel, endüstriyel veya sektörel olarak özel teşebbüs lehine herhangi bir çıkar avantajı yaratması ve bu avantajın realizasyonu ve paylaşımıdır.” demiş. Bunlara baktığımda rant için, “kötü bir şey,” diyorum. Ama iş dünyası, ekonomi rant olmadan dönebilir mi? **MURAT E:** Eğer rant sosyal amaçlarla kullanılıyorsa kötü bir şey. Asıl problem rantın bölüşümü. Siyasetin de üzerinde en çok durduğu konu bu. Belki de siyasetin tıkandığı yer de burası. Aslında şeffaflık başlığının altında olması bence çok da tesadüfi değil. Vatandaşın buradaki faydası nedir, sorusunu soruyor. Aslında bunu siyasetçi, sokakta ki vatandaş ya da inşaatçı da soruyor.

**EB:** Ben teorik olarak rantın kötü bir şey olmadığını düşünüyorum. Rant aslında iyi yönde işler yapmaya teşvik eden bir yağlayıcı. Bir rant olmazsa dünya dönmez gibi geliyor. **ÇE:** Tarif etmek için bir örnekleme yapayım: 10 katlı bir binayı 20 katlı yapıp elde edilen rant ile 10 katlı binanın mevcut halde iken değerinin 2 katına çıkmasını sağlayacak şehirdeki kültürel, rekreatif, sosyal, ulaşım, altyapı gibi imkanlarının artırılması arasında çok fark var. Yani sadece 10 katlı binayı 20 kata çıkartarak biz rant elde ediyoruz bu pek iyi olmayabilir. Ama biz o şehirdeki hayat kalitesini artırabiliyorsak işte o zaman Londra olma yolunda ilerliyoruz. Bu yaklaşım ile bölgede yaşayan insan da daha çok mutlu olacaktır. **MEHMET E:** Bu şekilde, rantı paylaşmış da oluyorsunuz; aksi takdirde rant sadece orayı yapan müteahhite kalıyor. Belki de rant ile kârı ayırtmak lazım. **MURAT E:** Gerçekten Türkiye, duvarın içi ve dışı arasındaki farkın en çok olduğu ülkelerden bir tanesi. Bir de Güney Amerika’daki ülkeleri söylüyorlar. Bunun bu şekilde devam etmesinin mümkün olmadığını hepimizin görmesi gerekiyor. Zaten

bu yazılanlar gerçekleşir ise öncelikle bir düzelme süreci sonrasında da bir iyileşme sağlanabilir. Olmazsa zaten doğal süreci içinde birçok firmada sıkıntılar olacak.

**EB:** O halde imar artışı vergisini geçip diğer konulara bakalım: Vergide şöyle değişiklikler var. Gelir Vergi Yasası’nın değişikliği ile ilgili olarak 3 tane ana eylem var. Birincisi elde tutma süresine bağlı olarak satışlardan elde edilen gelirlerin istisnasına ilişkin hüküm değişiyor. En büyük etkisi şu: Gerçek kişilerde diyor ki, “5 sene tutup satsan bile ben senden en az %25’inden vergi alacağım.” Dolayısıyla vergisiz dönem sona eriyor. Bunun yanında 2 ile 5 yıl arasında tutup sattığınızda da %40-60 oranında istisna veriyor. Dolayısıyla vergisiz ya da az vergili işlemlerdeki dönemler uzuyor ve gayrimenkul ile ilgili olarak hiç vergisiz kazanç kalmıyor. İkincisi, kat karşılığı ve hasılat paylaşımı sözleşmelerine girenleri tacir sayıyor. Dolayısıyla ilk günden itibaren ya da belli tarihlerden itibaren bunların tüccar niteliği kazanması ile şu anda vergisiz olarak yapılabilecek bazı işlemleri vergili hale getiriyor. İşin içine katma değer vergisini de dahil etmiş oluyor. Dolayısıyla bizim gayrimenkul sektörünün gelişmesinde çok yaratıcı bir yöntem olan “hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmelerden” sağlanan avantajın bir kısmı ortadan kalkıyor. Üçüncü değişiklik alanı da kira gelirlerine ilişkin götürü gider imkanının ticari gayrimenkulde tamamen ortadan kaldırılması ve konut ile sınırlı tutulması; konutta da aylık 5.000 TL’nin üstündekilerde uygulanmaması gibi bir yöntem var.

Dolayısıyla bu üç vergi değişikliği sizce sektörü nasıl etkiler? **ÇE:** Mikro geliştirme dediğimiz, ufak tefek apartman yenilemelerinde bir sıkıntı yaratır mı, diye değerlendirmek de gerekli. İstanbul’un kıymetli bir bölgesinde bir apartman düşünün ki deprem

güvenliği kalmamış ve bu binada on tane dairede on tane emekli yaşıyor. Kat karşılığı müteahhide verecekler ve bir miktar imar artışı var. Emeklilerin eski dairesi 100 TL iken şimdi yeni daireleri 300 TL olacak. Bu artış vergiye konu olacak mı? Ben olacak diye anlıyorum.

**EB:** Kat karşılığı sözleşme olduğu için tasarıya göre 500 m<sup>2</sup>’yi aşarsa teorik olarak olacak. **MEHMET E:** Ne zaman ödeyecek bu vergiyi? Satmasa da ödeyecek mi?

**EB:** Satmadığı sürece tabii bir vergi yok. Müteahhit, maliğin bir dairesinin yerine bir daire veriyorsa orada bir sorun yok. Ama daha fazla vermeye başladığında ve malik bunları satacak ise onda sorun var. **MEHMET E:** Değer artış vergilendirmesi bütün dünyada var aslında. Hakkaniyetsiz bir şeyi daha hakkaniyetli bir hale getiriyorlar. Vergi açığı olan bir tarafı kapatıyorlar diye düşünüyorum.

**EB:** Diyelim ki şu anda, mesela beş senesini doldurmuş bir arsam var. Geldiniz bana, “bir geliştirme yapalım,” diye önerdiniz. Ben de size arsayı bir süre sonra devrettim ve ileride de elde ettiğiniz hasılatın %40 aldım. Bu, şu anda mevcut yasalarımız çerçevesinde, vergiye dahil değil. Bu durum, %35 vergili hale geliyor. Yani %35 vergi ödeyeceğim. Sizce ben bunu hala %40 ile verir miyim size? **MEHMET E:** Başlangıçta vermezsiniz, işler bir süre yavaşlar ama sonra yeni dengeye oturur. Mesela gerçek kişi mülk sahipleri halihazırda kendi yükümlülüğü olan stopajı kurumsal kiracıya ödettiriyor. Benim hiç anlayamadığım bir şeydir bu da. Hali hazırda arsa fiyatları, yabancı yatırımcıları kaçırarak kadar yüksek. Fiyatlar bu uygulamaya ile artmayı deneyecek ama zamanla dengeyi bulacak.



## MURAT ERGİN

Orta öğrenimini Robert Koleji'nde tamamlayan Ergin, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği Bölümü'nde lisans ve İş İdaresi konusunda yüksek lisans yaptı. 1994 yılında kurulan ve ticari gayrimenkul hizmetleri alanında uzmanlaşan Kuzeybatı Gayrimenkul'ün genel müdürü olan Murat Ergin, gayrimenkuldeki kariyeri boyunca çeşitli uluslararası projelerde yer aldı.

### “Belediyenin, mal sahibinin ya da 3. şahısların imar ile ilgili değişikliklerinin aynı coğrafi bilgi sistemine işlenmesi durumunda hiç bir sıkıntı kalmaz.”

Murat Ergin  
Kuzeybatı Gayrimenkul Genel Müdürü

**EB:** Murat Bey, siz benzer mi düşünüyorsunuz? **MURAT E:** Ben yine bütün bu çabaları iyi niyetle yorumlamak istiyorum. Bunların hepsinin arkasında bu sektörün daha ehlileşmiş bir sektör olması düşüncesi var. O yüzden bence bunların hepsine istinasız ihtiyaç var. Evet, vergi vermek sıkıntılı; kimse vermek istemiyor şu an ama birilerinin vergi vermesi lazım. Mutlaka eksikler olacaktır. Burada kervan yolda düzülüyor. Çünkü şu anki hal sürdürülebilir değil. Yani bir duvara doğru gidiyoruz; araba çarptığı zaman ön koltuk, arka koltuk fark etmeyecek. Hiç olmazsa, daha yavaş vurur ya da umarım hiç vurmaz. O yüzden çıkılması lazım. Ben bunun peşindeyim. **GB:** Bu bir yönden piyasaya bence olumlu etki de yapacak. Çünkü bu tür girişimlerle birlikte sadece belediye ya da iyi insanları tanıma ile geliştirici olmanın da zorlaşacağına inanıyorum. Tüketici 5 yıl için, belli

projelere ön avans vererek girmek yerine; isim yapmış, öz sermayesi güçlü, bilinen markalara yönelecektir. Piyasa bir şekilde regüle edilecek. Bunun bir düzen getireceğine ben inanıyorum.

**EB:** Eylem planında, geliştirmeye yönelik düzenleme olarak gördüğüm, coğrafi bilgi sistemleri oluşturma, altyapı arsa sistemleri geliştirme, taşınmaz envanteri çıkarmaya yönelik hükümler var. Bir tanesinin üzerinden giderek başlayalım: 143. Madde, “Hazine mülkiyetine kayıtlı taşınmaz envanteri geliştirilecek,” diyor. Açıklaması ise şu şekilde: “Kentsel gelişme için gerekli arsa ihtiyacını karşılamak üzere, öncelikle kamu elindeki arsa stoku ve bu kapsamdaki arsaların güncel maliyetlerinin belirlenmesi ve taşınmaz envanterinin geliştirilmesi sağlanacaktır.”

145. Maddede, “Taşınmaz envanterinin yatırımcıya elektronik ortamda sunulması amacıyla, CBS kurulmasına yönelik altyapı çalışmaları tamamlanacak,” diyor. Açıklaması ise; “Ekonomik büyümeyi sağlamak, yatırımların önünü açmak ve hızlandırmak için yatırımcıların ihtiyaç duyduğu yatırıma uygun arazilerin elektronik ortamda sunulması hedeflenmektedir. İlgili taraflarla yatırım yeri belirleme kriterleri oluşturulacak, uygun veri setleri belirlenecek ve bu verilerin elektronik ortamda sunulmasına yönelik altyapı tasarımları oluşturulan sistem, ilk aşamada seçilen pilot alanda uygulanacaktır,” diyor. Bu da yıl sonuna kadar gerçekleştirilmesi planlanan hedeflerinden bir tanesi.

167. Maddede, “Altyapılı arsa geliştirme çalışmalarına yönelik olarak yerel yönetimler desteklenecek,” diye de bir ifade var. Bu da bir yıllık süre içinde gerçekleştirilecek.

Hep söylediğimiz şeyi tekrar edelim. Kamunun görevi TOKİ eliyle lüks konut

üretmek değil, arsa üretmek, uygun arsaları sunabilmek olmalıdır. Bu okuduğum maddeler de sanki biraz buna geçiş olduğunu gösteriyor. Ben olumlu buluyorum. Sizlerin de fikirlerinizi alayım. Buraya belki eklenmesi gereken ya da atlanan konular var mı? **MEHMET E:** Buradaki en büyük soru işaretlerinden biri, halkın gözünde bence TOKİ. Burada da yine TOKİ işaret ediliyor. İşlev açısından TOKİ'nin yeniden ele alınması gerektiğini düşünüyorum. Ana oyuncudan ziyade, şeffaf ve sektörün önünü açacak bir kimlik kazandırılması gerekiyor. Bu alınan kararlar güzel ama nereye gideceğini ben pek göremiyorum. Kamu arazilerinin kullanıma açılacağı söyleniyor. Ama bunu yapacak olan yine her türlü yetki ile donatılmış kurumlar üstü ve şeffaf olmayan TOKİ.

**EB:** Konu yine şeffaflık meselesine geliyor. **MEHMET E:** Bir de TOKİ ile ilgili başlık olabilir mi? Eylem planında. TOKİ'yi de şu şekilde düzenleyeceğiz, diye bir madde görmek isterdim doğrusu. **MURAT E:** Ben TOKİ'nin ilk baştaki kadar şeffaf olduğunu düşünmüyorum. Yeterince hazırlanma süresi harcamadan ihaleye çıkıyorlar. Kamu vicdanını yaralayan bir durum bu. Her şey yasal ama yine de bu durum hoş değil.

Yine başlangıçta değindiklerimize geri dönelim. Bugün kadastro zaten elektronik ortamda var. Tapu, %100 elektronik hale geldi. Özel mülkiyet için belki herkesin görebiliyor olması sıkıntılı ama kamu arazilerini açıp orada imar durumu hatta ihaleleri de işlenmiş halde görebilmeliyiz ki kamu vicdanı rahatlatılabilsin. Dünyanın gelişmiş ülkelerinde bu böyle yapılıyor. Çok zor bir şey değil bu; altyapıları şu an hazır. **MURAT E:** Ben burada şunu öneriyorum: İmar durumu, iskan ve hatta orada bir dava söz konusu ise bu da sisteme işlenmeli. Bunlar olursa zaten konuşmaya gerek kalmaz. Kamudan



## GÖKMEN BAŞPINAR

Başpınar, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesinden 1998 yılında mezun olup daha sonrasında Marmara Üniversitesi'nde Hukuk Master'ını tamamladı. 1999-2001 yılları arasında Strazburg'da Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde görev yaptı. 2010 yılında ortakları ile beraber Başpınar&Partners avukatlık bürosunu kurdu. Çok çeşitli gayrimenkul davasında Finansal yatırımcıdan geliştiriciye, tüketiciden müteahhitte kadar çok çeşitli kişiye hizmet verdi.

itikalen eden araziler için en azından bu böyle olmalı. Kamu yararı için bu konu kesinlikle şeffaflaşmalı. **ÇE:** Farklı bir pencere açayım ben. Altyapısı hazır arsa geliştireceğiz de bunu hangi kentlerde geliştireceğiz? Bütün yükü İstanbul'a yüklemek haksızlık ve rasyonel değil. İstanbul hem turizm başkenti hem sanayi başkenti hem kültür başkenti olması beklenemez. Dolayısıyla biz arsa geliştireceksek İstanbul dışını da düşünmeliyiz. Örneğin Antalya'da otelin dışına çıktığın zaman 5 yıldızdan bir yıldız düşmesini engellemek için orayı bir fuar merkezi yapmak veya bir liman şehrinde limana gümrük sahaları bir takım serbest bölgeler geliştirmek, OSB için arsa geliştirmek için çalışmalıyız. Arsa geliştirmeden sadece konut, ofis, AVM arsası geliştirmek kastedilmiyorsa bence çok faydalı.

**EB:** Bir de gayrimenkul sertifikasını konuşalım. Bu da yine bir yıllık eylemlerden. 97. Madde, gayrimenkul sertifikası modelinin hayata geçirileceğini söylüyor. Açıklaması ise şöyle: "Kentsel dönüşüm alanlarında hakların devredilmesine imkan sağlayacak şekilde gayrimenkul sertifikası modeli geliştirilecektir. Bu model, hakların belirlenmesi, alımı ve satımı gibi unsurları kapsayacaktır. Söz konusu modele ilişkin mevzuat çalışması SPK tarafından tamamlanacaktır." Bizim aslında sertifikalara yönelik bir mevzuatımız var. O bununla alakalı değil. Bu noktada isim hatalı. Bana göre bunu "imar hakkı transferi" olarak yazmamız lazım. **GB:** O da yanlış olur. İmar hakkı transferi dediğimiz şey normal olarak bu gelişme ve yarıgıtay içtihatları ile ortaya çıkmış bir durum. İmar hakkı transferi dediğimiz, yeşil alan gibi alanların kamulaştırılmasında para yerine imar hakkını kullanıp satabileceğiniz bir sertifika üretti. Sizin mesela kaçak yaptığınız alanlar var. İhtiyacınız olan imar

## "Gecekonduların yoğunlaştığı bölgelerde dönüşümün hızlanması açısından rant vergisinden muafiyet getirilmesini beklerdim."

Gökmen Başpınar  
Başpınar&Partners Kurucu Ortağı

affını yapabilmek için imar hakkı transferi yapmanız gerekiyor. Örneğin 10.000 m<sup>2</sup> yapabileceğiniz yerde 12.000 m<sup>2</sup> inşaat yapmışsınız ve yaşam başlamış. Belediye göz yummuş bir şekilde. Binayı hukukileştirmek için, arsası yeni imar planı ile kamusal alan olmuş başka bir mal sahibine onun imar hakkının parasını ödeyerek, kendi hukuksuz mülkünüze hukuki bir formata getirmiş olacaksınız. Devlet, kendi üzerindeki yükü yine piyasanın kendi dinamikleri içerisinde hallolmasını sağlamak üzere bir enstrüman geliştiriyor. Uygulamada zaten büyükşehir belediyesi ya da ilgili beldiyeler bunu halihazırda yapıyorlar.

**EB:** Bu transfer aynı belediye sınırları içinde mi olabilecek? **GB:** Belediyeler kendi ekonomik alanları içerisinde olduğu için bildiği kişinin arazisinin kamulaştırma bedelini imar hakkı transferi olarak kullanıyor. **MEHMET E:** Bunun imar planlaması

açısından nasıl bir yere oturacağını anlamış değilim. Şehir tamamen kontrolden çıkabilir. **GB:** Zaten mevcut durumda Merter, Yenibosna, İkitelli'de gördüğümüz bütün kuleler bu durumda. Maslak'ta bile bu durum var. **MEHMET E:** Ben, yapılmış olan illegal bir şeyin bu şekilde legalize edilmesini vatandaş olarak şahsıma yapılmış bir haksızlık olarak görüyorum. Ben de kaçak yapabilir dim binalarımı, yapmadım. Gizli bir imar affı bu. **ÇE:** Nasıl olsa affediliyor görüşü sistemi bence baştan bozuyor. Binaların bir ömrü var aslında ve beklenirse binaların ekonomik ömrünü de tamamlamış olacak. Ya yıkılacak ya doğrusu yapılacak

**EB:** En sona bıraktığım bir konu daha var: "Enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik ile ilgili Eylem Planındaki Hükümler" 59., 83. ve 98. Maddeler... Hepsi de ilk 6 ayda yapılacak düzenlemeler. Biri diyor ki: "Mevcut vergi mevzuatı gözden geçirilerek, enerji verimliliğini teşvik eden vergisel düzenlemeler yapılacak. Sanayide ve konutta kullanılan elektrikli araçlar ile ulaşım araçlarında uygulanan vergi oranları enerji verimliliği açısından gözden geçirilecek." 83. Maddede, "Binalarda enerji verimliliği desteklenecek," diyor. "Binalarda enerji tüketiminin azaltılması için Enerji Verimliliği Kanunu, İmar Kanunu ve ilgili diğer kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılarak, enerji verimli binalar oluşturulacak," şeklinde açıklanmış. 98. Maddede ise, "Kentlerde kişi başına düşen yeşil alan miktarı artırılacak," diyor. "Daha sağlıklı çevrenin oluşturulması ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi için şehirlerde kişi başına düşen 10 m<sup>2</sup> olan yeşil alan miktarı, 15 m<sup>2</sup> olarak düzenlenecek," şeklinde açıklama getirilmiş. **MEHMET E:** İstanbul için 10 katlık bir artış demek bu. Çünkü bildiğim kadarıyla İstanbul'da kişi başına düşen yeşil alan 1,5 m<sup>2</sup> civarında.

**EB:** Bu koşul eskiden de 15 m<sup>2</sup> imiş. Daha sonra 10 m<sup>2</sup>'ye düşürülmüş. Bunlar, bu Eylem Planı içine girebilmiş enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik adına iki üç tane madde. Bu nedenle de ben yine de olumlu görüyorum. Sizlerin de düşüncelerini almak isterim. **MEHMET E:** Bizde, geliştiriciler zaten dünyada bir konu moda olur olmaz ayak uydururlar. Örneğin LEED, Breeam. Dolayısıyla ben sektörün buna çok rahat uyum sağlayabileceğini düşünüyorum. Sektörde konsolidasyon için de iyi bir yöntem olacağına inanıyorum. **MURAT E:** Türkiye'nin başka bir belası daha var. Bizim işletme giderlerimiz çok yüksek. Biz aslında işletmede büyük bir parayı personele ödüyoruz. Binaya göre değişir tabii ama %50-65 arası personel, %15 gibi de enerji gideri oluyor. O yüzden çevreye çok yararlı ama kiralamada ya da satın almada bu yararı göremiyoruz. **MEHMET E:** Ama binaları topladığımızda, ülke için çok önemli. Dolayısıyla mecbur tutulması gereken bir konu. Kendiliğinden dengesini bulacak bir şey değil. **ÇE:** Yaşamın bu kadar stresli olduğu koşullarda çevreden söz ediyorsak eğer, çok değerli olduğuna inanıyorum. Çünkü çevre, gelişmekte olan ülkelerde geri planda bırakılan bir konu. Enerji verimliliğini biz biraz daha orta ve alt gelir gruplarının yaşadığı alanlarda sağlayarak, kentte katma değer elde edebiliriz.

**EB:** Peki bu planda görmek istediğiniz ama göremediğiniz noktalar var mıdır? O konuda düşüncelerinizi alayım. Ben örneğin, şehir planlamasına ilişkin bir şeyler görmek isterdim. Bugün en önemli sorunlarımızdan bir tanesidir. Ulaşım planlamasına ilişkin öncelikli bir şeyler görmek isterdim. Bu eylem planında bunları göremedim. **MEHMET E:** Ben kentsel dönüşüm için bir bütçe görmek istiyordum. Başka konulardaki büt-

## “Enerji verimliliğini biz biraz daha orta ve alt gelir gruplarının yaşadığı alanlarda sağlayarak, kentte katma değer elde edebiliriz.”

Çağrı Erolsun  
Nar Yatırım Genel Müdürü

çelerde milyarlardan söz edilirken; kentsel dönüşümü gelir sağlamak amaçlı bir faaliyet olarak görüyoruz. Kentin yeniden yapılanmasının birmalyeti olmalı. **MURAT E:** Ben çok mikro düzeyde tartışıldığını düşünüyorum. Biraz daha makro düzeyde ele alınması gerekiyor. İkinci konu da şu: Kentsel dönüşümün parsel bazında olmasından çok rahatsızım. Kent ölçeği olmasa bile, ada bazında ele alınırsa en azından, hem o yeşil alan hem de ulaşım sorununu çözeriz. **GB:** Ben de planda yine “İnsan”ı eksik buldum. İnsanın ön plana çıkarılmadığı binlerce atıl yatırım yapılıyor. Bu atıl yatırımlar sonucunda da yaşanamayan şehirler ortaya çıkıyor. İnsanlar neden İstanbul'a gidiyor? Çünkü yaşam burada. Bütün yaklaşımlarda da insan olmanın gerektirdiği tatları sunabilmek gerekiyor. Bu eksiklik tamamlanmadığı sürece de aynı şeyleri konuşmaya devam edeceğiz. **ÇE:** Bu plan ile gayrimenkul geliştiricilere bir takım finansal yükler geliyor. Bu sektör, bizim ana sektörlerimizden biri ise biz bunun kan kaybetmesini önlemek istiyorsak, geliştirmeye yönelik olarak farklı finansal kanallar aracılığı ile destek verebilir miyiz, diye düşündüm. Ne demek istedim? Bizim gayrimenkul geliştiri-

## ÇAĞRI EROLSUN

Beşiktaş Atatürk Anadolu Lisesi ve İTÜ İnşaat Mühendisliği'nin ardından eğitimine muhasebe finansmanı konusunda yüksek lisans ve doktora ile devam etti. Çalışma hayatına Yapı ve Kredi Bankası Krediler Bölümü'nde başlamış olup sonrasında ise büyük sanayi firmaları ve holdinglerde sırasıyla proje müdürlüğü, geliştirme direktörlüğü ve genel müdürlük görevlerinde bulundu. Halihazırda ise Nar Yatırım'da genel müdürdür.



ricilerimizin ellerinde kendilerine ait olup içinde muteber kiracıları olan mülkler var. Bunların tekrar bir finansman kaynağı olarak kullanılması için “sell and lease back” te gayrimenkul ticareti ile uğraşanların da vergiden muaf olması düşünülebilir mi, diye ekleme getirmek istiyorum.

**EB:** Çağrı Bey belki de bu konuyu “Gelir Vergisi Tasarısı” içinde değerlendirmek lazım.

Değerli katılımcılar hepinize açıklıkla ifade ettiğiniz fikirleriniz için çok teşekkür ederim. Başta da söylediğim ve hepinizin de katıldığını gördüğüm gibi, yönetimlerin vatandaşların önüne bir taahhülle çıkmaları güzel bir şey. Bunun daha güzeli bu taahhütlerin tüm vatandaşlarla üzerinde anlaşılabilir bir şekilde belirlenmesi ve vatandaşların bu taahhütlerin yerine getirilip getirilmediğini takip edip hesap sormaları. Sektörümüzle ilgili olarak eylem planında yer alan hükümlerin tartışmasını yaptık. Bu plana girmesini istediğimiz ama göremediğimiz hususları sıraladık. Şimdi de bu taahhütlerin yerine getirilip getirilmediğini ve eksikliklerin giderip giderilmediğini izleyip, kamuyu bu konuda destekleme zamanı. Çok teşekkürler tekrar.