MALİYE HESAP UZMANLARI VAKFI YAYINLARI
YAYIN NO: 5

KENTSEL RANTLAR

22 Mayıs 1996
(The Marmara Oteli - İstanbul)

MALİYE HESAP UZMANLARI VAKFI YAYINLARI
YAYIN NO: 5

KENTSEL RANTLAR

22 Mayıs 1996
(The Marmara Oteli - İstanbul)

Ekim 1996

Maliye Hesap Uzmanları Vakfı tarafından 22 Mayıs 1996 tarihinde İstanbul The Marmara Oteli'nde, ülkemiz açısından uzun yıllardır gündemde olan ve zaman içerisinde güncelliğini koruyacağı anlaşılan "Kentsel Rantlar" konusunda düzenlenen Panel'e; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Recep Tayyip ERDOĞAN, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Dr. Burhan ÖZFATURA, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanı Yiğit GÜLÖKSÜZ, Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürü Hasan Basri AKTAN ve Hesap Uzmanı Fahri ARIKAN konuşmacı olarak katılmışlardır.

Konunun ülkemiz açısından önemi, boyutları ve çözüm yollarını, konumları ve ilgi alanları itibariyle en güzel şekilde ortaya koyan konuşmacıların değerli görüşlerini, Vakfımızın beşinci yayını olarak Kamuoyunun bilgisine sunmayı bir görev addetdik.

Saygılarımızla

MALİYE HESAP UZMANLARI
VAKFI

AÇIŞ KONUŞMASI

MEHMET F. ÖKTEN (HUV Başkanı)- Sayın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı, Sayın Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanı, Sayın Hesap Uzmanları Kurulu Başkanı, Sayın Gelirler Genel Müdürü, değerli basın mensupları, değerli konuklar; Maliye Hesap Uzmanları Vakfı tarafından düzenlenen "Kentsel Rantlar" konulu bu Panele hoşgeldiniz, onur verdiniz. Sizleri, Maliye Hesap Uzmanları Vakfı adına saygıyla selamlıyorum.

Değerli konuklar, elimizde olmayan nedenlerle programda meydana gelen değişiklikler için peşinen özür dileyip, bunları sizlere anons etmek istiyorum.

Ankara Büyükşehir Belediye Başkanımız Sayın Melih Gökçek'ten bu sabah, yarım saat önce aldığımız bir telefon sonucu, kendilerinin büyük isteklerine rağmen, çıkan acil sorunlar nedeniyle katılamayacağını öğrendik.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanımız şu anda yolda tahmin ediyorum; az sonra herhalde toplantımıza katılacaklar.

Bu arada yine ben izninize sığınarak, Panelimize telgraf gönderen kişilerle ilgili kısaca bilgi vermek istiyorum.

Panele üzülerek katılamadığını belirten ve başarılar dileyen Başbakanımız Sayın Mesut Yılmaz'a, Anamuhalefet Partisi Lideri ve Refah Partisi Genel Başkanı Sayın Necmettin Erbakan'a, Başbakan Yardımcısı ve Devlet Bakanı Sayın Nahit Menteşe'ye, Devlet Bakanı Sayın Ali Talip Özdemir'e, Devlet Bakanı Sayın Ünal Erkan'a, Devlet Bakanı Sayın Cemil Çiçek'e, Bayındırlık ve İskân Bakanı Sayın Mehmet Keçeciler'e, Samsun Milletvekili ve Türkiye Büyük Millet Meclisi Bütçe Plan Komisyonu Başkanı Sayın Biltekin Özdemir'e, Sakarya Milletvekili Sayın Cevat Ayhan'a, İstanbul Milletvekili Sayın Meral Akşener'e, Tekel Genel Müdürü Sayın Mehmet Akbay'a, Bağ-Kur Genel Müdürü Sayın Rıdvan Selçuk'a, Muhasebat Genel Müdürü Sayın Halit Demir'e, Maliye Teftiş Kurulu Başkan Yardımcıları Veysel Özer ve Mehmet Korkusuz'a, Maliye Bakanlığı İdari ve Mali İşler Daire Başkanı Sayın Gökhan Gül'e, SSK Genel Müdür Yardımcısı Sayın Bülent Kuşoğlu'na ve Vakfımıza başarı dileyen değerli Vakıf mensuplarımıza en içten teşekkürlerimizi huzurlarınızda ifade etmek istiyorum.

Değerli konuklar, Kentsel Rantlar tanımı içinde temel unsur, kırsal kesimden sanayileşmenin yoğun olduğu büyük şehirlere olan ve bölgesel terör olaylarının yarattığı güven ihtiyacıyla daha da hızlanan iç göçlerin kentlerde yarattığı hızlı nüfus artışı ve plansız kentleşmenin emlaka olan ihtiyaçta yol açtığı artış ve emlaka olan talebin yükselmesiyle meydana gelen değer artışlarıdır.

Böylece, özellikle büyük şehirlerde kıt olan inşaata elverişli arsa fiyatlarında ortaya çıkan hızlı yükselme, olağanüstü emlak rantlarının doğmasına neden olmuştur. Bu süreç içinde siyasî nedenlerle müsamaha edilen kaçak yapılaşmalar ve bunlar için sonradan çıkarılan imar afları, sosyal çaresizlik içinde çözüm aramaktan öteye geçememiştir. Ancak, bu tür çözümlerin yarattığı rantların ulaştığı boyutlar ve cazibe, âdeta kamu arazileri üzerinde kaçak yapılaşmayı teşvik eden kentsel rant pazarlamacıları doğmasına neden olmuştur.

Aynı şekilde altyapısı olmayan yerlere götürülen hizmetler, buradaki emlakin hızla değerlenmesine ve o emlak sahiplerince karşılığı verilmemiş, katılınmamış rantların elde edilmesine yol açmıştır.

Kısaca belirtmeye çalıştığımız bu emlak rantları dışında, ekonomi doktrininde tartışmalı olmakla birlikte, fiyat hareketlerini izleyemeyen maktu harçlarla verilen izin ve ruhsatlar ile fiyat artışlarına endekslenmemiş kira sözleşmeleri ile yapılan kamu kiralamalarının yol açtığı ekonomik rantlardan da söz etmek mümkündür.

Değerli konuklar, asıl çarpıcı olan, asıl üzerinde durmak istediğimiz, sözü edilen ve son derece büyük boyutlara vardığı bilinen bu kentsel rantların topluma mal edilememesi, bir başka deyişle vergilendirilememesidir.

Kentsel rantların ulaştığı boyutlar ve bunların topluma mal edilememesini sosyal devlet anlayışıyla bağdaştırmak mümkün değildir.

Biz, kentsel rantların vergilendirilmesiyle, bir yandan gelir yetersizliği çeken, merkezî idare gelirlerinden yeterince pay alamayan mahallî idarelerimizin önemli bir kaynağa kavuşacağını, diğer yandan da gelir ve servet dağılımındaki adaletsizliklerin önüne geçileceği inancını taşımaktayız.

Toplumsal gelişmenin ve ekonomik büyümenin en önemli unsuru olan insan yerleşimlerinin sorunlarına dikkat çekmeyi ve bu sorunların çözümünü

bulmayı hedefleyen HABITAT-2 öncesi kentsel rantlar ve vergilendirilmesi konusunu kamuoyunun gündemine getirmeyi hedefleyen Maliye Hesap Uzmanları Vakfı, böylece mensuplarının kamuda ve özel sektörde yılların birikimiyle elde ettikleri deneyimleri, bu konuda en yetkili kişlerin görüş ve önerileriyle birlikte topluma sunarak görevini yaptığı inancını taşımaktadır.

Bu düşüncemizi destekleyerek, yoğun programlarına rağmen Panelimize katılmayı ve görüşleriyle konuya ışık tutmayı kabul eden İstanbul ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlarımıza, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanına, Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürüne ve bu konuda Maliye Bakanlığı Hesap Uzmaları Kurulu'nda yapılan son derece yararlı ve önemli bir çalışmayı bizlere açıklayacak olan Hesap Uzmanı arkadaşımıza en içten teşekkürlerimizi sunmayı bir borç biliyoruz.

Değerli konuklarımız, bu kısa açıklamadan sonra, izninizle, Sayın Maliye Bakanımızın Panelimize gönderdiği mesajı iletmek üzere Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulu ve Maliye Hesap Uzmanları Vakfı Mütevelli Heyet Başkanı Sayın Abdullah Aslan'ı kürsüye davet ediyorum.

Buyurun Sayın Başkanım.

ABDULLAH ASLAN- "İstanbul büyükkentimizin Büyükşehir Belediye Başkanı, Toplu Konut İdaresinin değerli Başkanı, Sayın Gelirler Genel Müdürü, Türk basınının değerli temsilcileri, muhterem konuklar, sevgili çalışma arkadaşlarım; hepinizi saygı ve sevgiyle selamlarım.

Bilindiği üzere, yarım yüzyılı aşan hizmet döneminde Bakanlığım Hesap Uzmanları Kurulu ve onun değerli mensupları, hem ülke çapında üst düzeyde vergi denetimini gerçekleştirmiş, hem de vergi politikalarının belirlenmesi çalışmalarına katılarak çağdaş bir vergi sisteminin oluşturulması ve toplumumuza benimsetilmesinde etkin görevler üstlenmiştir.

Vergi uygulama ve denetimlerinin yanı sıra, tecrübe ve bilgi birikiminin verdiği imkânla ekonomik ve malî yaşamdaki gelişmelere uygun olarak çeşitli alanlarda özel ihtisası gerektiren inceleme ve araştırma yapan uzman bir kuruluş kimliğini de kazanmıştır.

Hesap Uzmanları Vakfı'nca düzenlenmiş "Kentsel Rantlar" konulu Panel'e de bu gözle bakmak ve değerlendirmekte yarar vardır.

Panelistlerin konumu, Panel konusunu daha da ilginç bir hale getirmektedir.

Kanımca, ekonomik ve sosyal yapımıza uygun vergi sistemi, piyasa ekonomisini benimseyerek Avrupa Birliğine girme mücadelesi veren ülkemizin yatırım ve üretimini artıran, üretim artışını dış pazarlara ihraç ederek ülkeye kaynak aktaran bir ekonomik yapı oluşturan nitelikte olmalı ve kaynak dağılımında verimlilik dışındaki unsurlar etkili olmamalıdır. Bu sistemin Avrupa Topluluğuna üye ülkeler vergi sistemiyle uyumu da muhakkak sağlanmalıdır.

Bu anlayış çerçevesinde ekonomik ve malî dengelerin sağlanmasında kamu harcamalarının vergilerle finanse edilmesi temel ilke kabul edilerek, vergilemedeki prensibimiz "ne şekilde olursa olsun gelir sağlamak" değil, vergi sistemini tarafsızlık, adalet ve uygulanabilirlik ilkeleri doğrultusunda oluşturmak ve yönetmektir.

Bu düşüncelerle, vergi politikaları yönünden 1996 yılında yeni bazı düzenlemeler yapmayı hedeflemekteyiz. Bu düzenlemelerde üzerinde önemle durduğumuz konuları ana hatlarıyla belirtmek isteriz.

Vergi sistemimizin Avrupa Birliğinin gereklerine uyumu yönünde atacağımız önemli adımlardan birisi, Özel Tüketim Vergisi Kanununun çıkarılması olacaktır.

Türkiye'nin Avrupa Topluluğu ile Gümrük Birliğini oluşturmasının bir sonucu olarak gündeme gelen bu vergi, otomobiller, akaryakıt ürünleri, tüketim mamulleri ve alkollü içkiler üzerinden halen değişik adlar altında alınan, idare ve mükellefler açısından karmaşıklığa ve verimsizliğe neden olan 10 dolayındaki vergi, fon ve payın kaldırılması sonucunda tek bir vergi altında toplanarak bunların yerini alacaktır.

Özel Tüketim Vergisi adıyla yapılacak düzenlemeyle, bu vergi kapsamına giren mallar üzerindeki vergi yükünde önemli bir değişiklik yapılmayacak, dolayısıyla, bu verginin yatırım ve üretime olumsuz bir yansıması olmayacaktır. Böylece, vergi sistemimizde önemli basitliğe gidilmiş ve uygulama kolaylığı getirilmiş olacaktır.

Diğer yandan, hızlı nüfus artışıyla birlikte kırsal yörelerden şehirlere göçün ve sanayileşmenin tabii sonucu olarak meydana gelen kentleşmenin önemli sorunları da beraberinde getirdiği bir gerçektir. Bu sorunların çözülmemesi, gerek mahallî idarelere ve gerekse merkezî yönetime büyük külfetler getirmekte ve neticede yeni kaynağa ihtiyaç duyulmaktadır.

Kentleşme sonucu ortaya çıkan mesken ve işyeri ihtiyacı nedeniyle büyük değerlere ulaşan kentlerin çevresindeki arsa ve arazilerin el değiştirmesi sırasında oluşan bu rantlardan vergi alınmasını, bu vergilerin de mahallî idareye bırakılmasını öngörmekteyiz.

Ayrıca, mahallî idarelerin en önemli gelir kaynaklarından biri olması gereken Emlak Vergisinin mevcut haliyle hem gerçek değerleri yansıtmaması, hem de dört yılda bir beyan edilen vergi değerlerinin izleyen yıllarda enflasyon nedeniyle aşınması sonucu yeterli geliri alamamaktadır.

Bu durumun giderilmesi açısından, bir yandan gayrimenkullerin gerçek değerini kavrayacak şekilde rayiç bedeli esası getirilirken, diğer yandan da mevcut emlak değerlerinin her yıl enflasyon oranında artırılması sağlanacaktır.

Bu düzenlemeyle birlikte alım-satım sırasında alınan yüzde 9.6 oranındaki tapu harçlarında önemli ölçüde indirime gidilecektir. Bu yöntemle, daha adil bir vergileme yaklaşımıyla birlikte, mahallî idareler verimli ve sürekli gelir kaynaklarına kavuşturulmuş olacaklardır.

Üzerinde önemle durduğumuz bir diğer konu da, ekonomik faaliyetlerin tümüyle kavranması, yaygın deyimiyle kayıt dışı ekonominin vergilendirilmesidir. Bu amaçla ekonomik faaliyetlerinin tamamını belge düzeni içinde kayda alarak vergilendirmenin sağlanması için yasal ve idarî düzenlemelere gidilecektir.

Bu kapsamda hazırlanmakta olan Çerçeve Kanun Tasarısı'nda, vergi kanunlarının yanı sıra Türk Ticaret Kanunu, Bankalar Kanunu ve diğer bazı kanunlarda da değişikliklerin yapılması öngörülmektedir.

Bu suretle, bir yandan vergisini gerçeğe uygun bir şekilde ödeyen mükellefler aleyhine ortaya çıkan rekabet eşitsizliği giderilecek, diğer yandan da vergi tabanı genişletilerek vergi yükünün mükellefler arasında daha adil dağıtılması sağlanmış olacaktır.

Açıkladığım düşüncelerle, çok istememe rağmen katılamadığım ve kamunun değerli yönetici ve uygulayıcılarının iştirak etmesinden mutluluk duyduğum Kentsel Rantlar ve Vergilendirilmesi alanında düzenlenmiş bu Panel'de, ülkemiz ve halkımıza yararlı olacak görüşler ortaya konularak tartışılmasını bekler, başarılar diler, sevgi ve saygılarımı sunarım.

Lütfullah KAYALAR
Maliye Bakanı

MEHMET F. ÖKTEN- Sayın Kurul Başkanım, Sayın Maliye Bakanı'mıza şahsınızda teşekkürlerimizi iletiyoruz bu nazik mesajı için.

Değerli konuklar, ben izninizle, şimdi güzel İstanbul'umuzun değerli Büyükşehir Belediye Başkanı Sayın Recep Tayyip Erdoğan'ı kürsüye davet ediyorum.

Buyurun Sayın Belediye Başkanım.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI RECEP TAYYİB ERDOĞAN- Saygıdeğer Başkan, Hesap Uzmanları Vakfı'nın değerli Yönetim Kurulu üyeleri, değerli davetliler; sözlerimin başında sizleri, güzel İstanbul'umuzda en kalbî duygularla selamlıyor, toplantınızın hayırlara vesile olmasını ve kentsel rantların gerek tespitinde, gerek değerlendirilmesinde İstanbul'umuz ve ülkemiz için, sürekli ve kaygan bir zeminden oturmuş bir zemine geçmesine vesile olmasını temenni ederim.

İstanbul denilince akla gelen ilk şey göç ve İstanbul denilince akla gelen ilk şey mafya, arazi mafyası; İstanbul denince akla gelen ilk şey, acaba ben kolumdan bileziğimi, boynumdan beşibiryerdemi satmak suretiyle borçlanarak daire alırken, öbür tarafta bir başkasının Hazine arazisi üzerine yerleşmek suretiyle elde ettiği bu imkânlar arasındaki adaletsizlik nasıl giderilecek sorusudur.

Gerçekten hepimizin de bildiği gibi, İstanbul, birçok ülkenin, belki de toplamından fazla bir nüfusa sahip olan bir şehir.

İstanbul'un sıkıntıları birinci derecede bu noktada başlamaktadır. Birbiri üstüne yığılan sorunlar, zamanla çözülmesi güç meseleler haline gelmektedir.

İstanbul'un önde gelen meselesini göç olarak anlatırken, tespit ederken; çözümünü de bundan önce zaman zaman, sanıyorum ilk defa 21'nci asra girerken, 20'nci asrın içerisinde zikredenlerden bir tanesiyim ve bunu da bütün siyasî rantları ayak altına alarak zikreden birisiyim. Vize uygulamasının gerektiğini söylemiştim. Daha da geliştirerek, nakil ilmuhaberini devreye sokmamız gerektiğini söylemiştim.

Fakat, tabii birçok siyasî arkadaşlarımız da, "seyahat hürriyetini engelliyor" gibi ifadelerle buna karşı çıkmışlardı. Halbuki seyahat hürriyeti başka bir şeydir, yerleşim hakkı başka bir şeydir. Bu seyahat hürriyeti değildir; burada böyle bir yerleşim hakkına acaba bu gelen insanların hepsi sahip midir, değil midir; bunun tespiti gerekir. Kaldı ki, az önce Sayın Başkanın da ifade ettiği gibi, eğer İstanbul'da bugün terör yaygınlaşmaya başlıyorsa, bunun önemli sebeplerden bir tanesi de bu takipsiz, kontrolsuz yerleşimdir.

Kendi yerleşik nüfusunun doğal artışıyla göçü bir araya getirdiğiniz zaman, İstanbul, bugün ortalama nüfus miktarına sahip sayılabilecek şehirlerden bir tanesi olan Eskişehir'in âdeta bir ilavesi şeklinde her yıl artmaktadır.

Tabii bu son yıl yaptığımız bazı araştırmalara göre biraz azalma göstermiş durumda. Bunun neticesi de, öyle zannediyorum ki gecekondulaşmaya karşı verdiğimiz mücadele, kaçak yapılaşmaya karşı verdiğimiz mücadeleden kaynaklanmaktadır. Çünkü, İstanbul'a gelenler hep şu ifadeyle geliyor: "Emmiminoğlu filanca yerde bir kondu yapmış, yanında bir yer de bana hazırlamış, ben de oraya gidip bir kondu yapacağım ve oraya yerleşeceğim." Yani, kimse gelene "nereye yerleşeceksin" sorusunu sormuyor veya "İstanbul'da bir işin var mı" diye de kimse sormuyor; ama emmisinin oğlu orada bir yer hazırlamış, o yere gidip o da konduyu konduracak. Zaten dört duvarı bir araya getirip, üzerine de şöyle bir çatı geçtiği zaman iş bitmiştir ve o milyarlık bir rantı hemen bir anda zaten kendisine getiriyor. Hani diyorlar ya "İstanbul'un taşı toprağı altındır", işte böyle altın oluyor.

Ülkemizin gelir ve geçim kaynakları açısından gelişemeyen yörelerinden İstanbul'umuza özellikle, Ankara, İzmir, Adana, Mersin, Antalya gibi

yörelere sürekli olarak artan göç, ne yazık ki bu tespitten ve bu gerçekten kaynaklanmaktadır. Ama bunların başını İstanbul çekmektedir.

1980'li yıllardan başlamak suretiye, birinci derecede güvenlik gerekçesiyle yerlerini terk eden insanlarımızın da öncelikle İstanbul'u seçmelerinin, öyle zannediyorum ki, İstanbul'un Türkiye özetini teşkil etmesi önde geliyor.

Şu anda İstanbul'umuzda 78 vilayetin temsilcisi var. Hepsi ya bir kabile olarak, ya bir akraba temsilcileri olarak İstanbul'a yerleşmiş durumdadır. Her akraba, kendi akrabasını İstanbul'a bir mıknatıs kabiliyeti içerisinde çekmektedir.

Kendi doğal gelişme ve büyüme sürecinin getirdiği olağan sıkıntılarının haricindeki bu sıkıntılar da İstanbul'umuzda bugüne kadar, bizim şu anda tespit edemediğimiz birçok sıkıntıları da getirmiştir.

Bu sıkıntı, aynı zamanda Türkiye'nin yaşamakta olduğu ve yaşayacağı sıkıntılardan çok açık, net örnekler vermektedir. Bakınız, farkında değiliz; çünkü İstanbul'un nüfusu çok fazla; şu anda yapılan incelemelere göre, "terörün en yoğun olduğu illerden bir tanesi neresidir" dendiğinde, yüzde 37 ile İstanbul başı çekiyor. Halbuki, normal şartlara bakıldığında, İstanbul sanki sakin gibi görünüyor; aslında sakin değil. Bu, 12 milyon diye ifade edilen nüfusun yoğunluğundan kaynaklanıyor. Birçok şeyi de duymuyoruz, belki birçok şeyin medya bile farkında değil.

Yığınlar halinde insanlarımızın aktığı İstanbul'da hal böyle olunca, gayrimenkul ve menkul varlıklara yoğun bir talep olmakta, bu talepler sağlıklı biçimde karşılanamadığından ortaya boyutları giderek büyüyen rant edinme fırsatları çıkmaktadır. Yani, İstanbul'umuzda rantın temelini, bir, can güvenliği; iki, ekonomik sıkıntılar; üç, sosyal imkânsızlıklar; dört, akrabam gitti zengin oldu, ben niye burada duruyorum, benim de gitmem gerekir anlayışı teşkil etmektedir.

İnsanların ihtiyaçlarını giderecek unsurların arzı yetersiz kaldığında birtakım çevrelere havadan para kazanma yolu da böylece açılmış olmaktadır.

Hükümetlerin aldıkları yanlış ve çarpık siyasî kararlar da İstanbul'da rant oluşumunun ve rantın elde edilmesinin çok önemli bir unsuru durumundadır. Şunu, ne yazık ki başım önde ifade etmek istiyorum: Politikacılar, basit politik rantlar sebebiyle bu tür yanlış gelişmelerin karşısına alnı dik ve ayağını yere sağlam basarak durmuyorlar. Eğer biz bu şekilde devam edecek olursak, kusura bakmayın, yarınlarımızı tamamen yok eder ve gelecek nesiller de "Allah bizim büyüklerimizin bilmem nesini versin" der ve deme hakkına da sahip olur. Çünkü bir nesil eğer, aydınlık bir yarını kendinden önceki büyüklerinden devralmışsa onu hayırla yadeder, eğer karanlık bir tabloyu devralmışsa onu da şerle yadeder.

Bu şekilde mevcut bir yapıyı yalnız İstanbul'umuzda değil Türkiye'mizde yaşıyoruz. Gidip kendilerine söylediğimizde, etmeyin, eylemeyin, gelin bunun karşısında duralım, hep birlikte duralım; yani şu siyasî parti, bu siyasî parti demeyelim, bunun önünde hep birlikte el ele, kol kola ve gönül gönüle durmak zorundayız. Eğer, filanca çok güçlü, filancanın makamı çok güçlü, filanca belli tasarruf imkânlarına sahip, filancanın feodal yapı içerisinde çok güçlü bir yeri var; bu anlayışlarla biz gayrimenkul arazi, menkul vesaire bütün bu rantları peşkeş çekme yoluna gidersek, kusura bakmayın yarınlarımız, özellikle şu güzel İstanbulumuzu kastederek söyleyecek olursam, karanlık olacaktır. İşte Boğaz'da yaşananlar, işte İstanbul'umuzun kenar ilçelerinde yaşananlar, özellikle beldelerde yaşananlar bunun en açık, en net örnekleridir.

İktisadî, ticarî ve yerleşim faaliyetlerini herhangi bir vurgunculuğa ve adaletsizliğe yol açmadan düzenlemesi gereken merci devlet olduğu halde, ülkemizde tam tersine bir manzaraya bu konuda da şahit olmaktayız. Halbuki, devletin ana fonksiyonu kamusal kaynakları, bireysel kapkaççılığa konu etmeden toplumun yararını gözeten bir adalet anlayışıyla adil bir şekilde dağıtmaktır. Yoksa şimdi ülkemizde şahit olduğumuz gibi sosyal denge bozulur, kesimler arasında gelir uçurumları meydana gelir ve adalet hissini kaybeden bir toplum da geleceğe güvensizlikle bakar.

Kentsel rantlar dediğimizde, şehirlerin büyümesiyle arazi, arsa ve binalar gibi gayrimenkullerde enflasyon rakamı çıkartıldığında meydana gelen reel değer artışlarını anlıyoruz. Fakat bu noktada rantları ikiye ayırmak durumundayız. Hali hazırda büyük kısmı Hazineye ait arsa ve arazilerin

işgaliyle elde edilen rantlar, ki bunlar gayrimeşru rantlardır. Şahısların kendi taşınmazlarının çeşitli sebeplerle değerinin artması ise meşru rant kazançlarıdır. Şahısların meşru kentsel rant gelirleri elde etmeleri her büyüyen ve gelişen şehirde rastlanan makul bir olaydır. Vatandaşın arsasının tapusu varsa, binasının iskân ruhsatı alınmışsa, bu sebeplerle rant elde etmesi özel mülkiyetin dokunulmazlığı kapsamına girer. Ancak, ülkemizde bakıyoruz ki, iskân ruhsatı olmayan, hatta hatta inşaat ruhsatını almadan, güce dayanarak, kuvvete dayanarak, İstanbul gibi, Ankara gibi, İzmir gibi bir şehirde yapılanmaya gidenlere hesaba kim çekecek?

Eğer, bir büyüğümüzün ifade ettiği gibi "yasalar, kargaların delip geçtiği, sineklerin takılıp kaldığı örümcek ağına benzerse o ülkede gelecek beklemeyin. Hep kargalar mı yaşayacak bu ülkede, sineklere hayat hakkı tanınmayacak mı?" Cenap Şahabettin'e ait olan bu söz, öyle zannediyorum ki bizim de şu andaki mevcut yapımızı gayet güzel ifade ediyor.

Ne yazık ki, ülkemizde tam tersine bir gelişme yaşanmaktadır. İnsanlar şehirlere geldiklerinde yüzde 99'u Hazineye, yani herkese ait olan arsa ve araziler üzerine kaçak yapılarını rahatlıkla inşa etmektedirler. Bugün, gecekondu diye isimlendirdiğimiz konut tiplerinin hepsi bu türden arsa ve araziler üzerine kurulmuş yapılardır.

Medya, gerek görsel, gerek yazılı, kusura bakmasınlar, belediyeleri hep "niçin gecekondulara, kaçak yapılara müsaade ediyorsunuz?" diye ifşa ederler, belediye kaçak yapıyı veya gecekonduyu yıktığı zaman da, hemen duygu sömürüsünün ilk aracı medyadır. Ağlayanı çeker, belediyenin haklı bir müdahale yaptığını iddia etmez. Belediye, nasıl bu sefer çıksın da bu müdahalesini yapsın? Hani el ele yapacaktık? Hani sen daha dün böyle bir ifşada bulunmuştun? İşte bu ifşa üzerine, bu ihbarın üzerine belediye müdahalesini yaptı, şimdi niye duygu sömürüsünü yapıp da belediyeyi zor duruma sokuyorsun? Hadi "adalet yerini buldu" diye yaz. "Senin hakkın çalınmadı ki, niye ağlıyorsun?", bunu söyle.

Daha şurada yeni, Baltalimanı'nda bir kara deşarjı hazırlığı yapıyoruz. Hazırlık esnasında YSKY istimlak yapıyor. Aslında istimlak edilmemesi gerektiği halde istimlak yapıyor. Niye? Çünkü hepsi Hazinenin arazisi üzerine kurulmuş binalar. Peki istimlakla ne yapıyor? "Hiç olmazsa enkaz bedeli verilsin de, bir yanlış yapmışlar, ama bu yanlışı burada düzeltelim ve

bu arada da şu kara deşarjımızı halledelim" diyor. Geliyor, "Binalarımız yıkılıyor, nasıl yıkarsınız? Hakkımız verilmiyor, nasıl hakkımızı vermezsiniz?.." Siz aslında hak sahibi değilsiniz; hak sahibi olmadığınız halde, hiç olmazsa bir enkaz bedeline, bir altyapı olsun diye bir şeyler veriyor, böyle bir yardımda, destekte bulunuyoruz size. O, onu o şekilde bağırıp çağırırken, bakıyorsunuz medya hemen kayıtlarını alıyor ve ertesi gün bunu yayınlıyor; ama bu hak sahibi midir, değil midir, bunu sormuyor.

Öbür taraftan, diğeri geliyor, "bizim suyumuz hâlâ gelmedi, bizim yollarımız hâlâ asfaltlanmadı." Kim bu, hak sahibi mi? Değil. "Efendim, insan ya, götürmeniz lazım." Mantık bu. İnsan ya, başkasının hakkına müdahale etmemesi gerekir demiyor. İşte, sıkıntımız burada başlıyor.

Bunu aşmamız lazım. İnşallah bu tür toplantılarımız, bu tür yanlışları aşma noktasında ciddî bir altyapı oluşturacaktır, ciddî bir dayatma oluşturacaktır kanaatindeyim.

Ve değerli davetliler, İstanbul'daki gayrimenkul rant edinmenin önünü kesmek için bizim yaptığımız en büyük çalışma, plansızlığı ortadan kaldırma olmuştur. 50 binlik imar-nazım planını hazırlamak suretiyle ve bir de bugüne kadar yoğunluğu belli olmayan İstanbul'a biz, bire üç emsal getirmek suretiyle bu işi kapatmışızdır. Hani şu Büyükdere Caddesini biliyorsunuz, İstanbul'umuzda bu Büyükdere Caddesi'nde gök bomboş, istediğin gibi çıkabilirsin mantığıyla, maalesef, önceki yönetimler semayı boş gördükleri için vermişler. Niye? İşte, bugünkü konumuz o. O "niye"nin cevabı orada yatıyor. Çünkü onlar, çıkanlar güçlü, kasa kesep iyi, ama buradan biz de nasibimizi alalım mantığıyla göğe doğru yol verilmiştir.

Peki burada başkalarının hakkı yok mu? Var. Eğer, bugün İstanbul'un yollarında araçlarımızın içerisinde bir saat, birbuçuk saat, iki saat bekliyorsak ve orada stresler yaşıyorsak, orada sıkıntılar yaşıyorsak, bu sıkıntıların sebebi, İstanbul'un bugüne kadar ulaşım yoğunluğunu, herhangi bir plana dayanmadan hesap ederek, oralara o binaların yapılmasına müsaade edenlerdir, kusura bakmasınlar.

Bizi de şimdi sıkıştırıyorlar, bize de geliyorlar. Ama hayır, hakkın neyse o. Çünkü burada bir ulaşım yoğunluğu doğuyor, buradaki altyapı buna müsait değil. Ondan sonra diyoruz ki, yollarımız bizim her zaman niye delik deşik

oluyor? Bundan delik deşik oluyor. Zira bu terazi bu kadar sıkleti çekmez, çekmiyor. Çekmediği için, hadi yetmedi, şimdi buraya yetebilecek yeni bir kanalizasyon döşüyoruz. İstanbul'un şu anda üçte birinin kanalizasyonu var. İstanbul'da şu anda yağmur suyu kanalları yok. Bir yağmur yağdığında nereye gidiyor bu yağmur, normal kanalizasyonlara gidiyor. Ondan sonra kanalizasyon çekmiyor, bir de bakıyorsunuz ki mazgallardan dışarı, patlamış.

Bunun önüne gelin hep beraber geçelim.

Yani belediyeler, belediyeler, belediyeler diyoruz; ama kusura bakmayın, belediyeler tek başına güç değildir. Belediyeler, kendine bu vekaleti veren halkıyla bir güçtür. Bunu el ele verirsek, inanıyorum ki kentsel rantların adil paylaşımında belediyeler bir güç sahibi olur, o zaman yönetimleri de zorlamada belli bir güce hep birlikte ulaşmış oluruz.

Nazım-imar planıyla şüphesiz ki İstanbul'umuzun belli bazı bölgeleri elbette değer kazanacaktır. Ancak, şu andaki gibi çarpık bir yapılaşma vuku bulmasın diye de, hamd olsun elde bütün tedbirler olduğu için gerekli müdahaleler anında yapılabilecektir.

Eğer, az önce de ifade ettiğim gibi, yaptığımız bu planlamayla bazı kesimlere rant aktarma kaygısını gütseydik, derdik ki "biz elimizi, kolumuzu bağlamayalım, bu üç emsal denilen olayı koyalım bir kenara, aynen önceki dönemde uygulama nasılsa, o uygulamayla devam edelim." Ama biz üç emsali getirmek suretiyle kendimizi bağladık ve vatandaşa da, "Kusura bakma, işte bu artık yasadır, bununla birlikte biz daha ileri gidemeyiz ve üçten fazlasını vermemiz de sizlere mümkün değil" dedik ve kendimizi rahatlatmış olduk ve bundan dolayı da vatandaş da biliyor ki "ben üçten fazlasını zaten talep etme hakkına sahip değilim."

Bunu göç alan bütün şehirlerimizde uygulamamız sanıyorum ciddî bir rahatlama getirecek.

Yeni gelişmeye açılan alanlarda getirdiğimiz kat sınırlaması, vurgunculuğu engelleyecek en önemli hususlardan bir tanesidir.

İstanbul için asıl büyük sıkıntı, İstanbul il bütününün 522 bin hektar olmasına rağmen, 3030 Sayılı Yasaya göre Büyükşehir tarafından planlanan alan, ancak 183.711 hektarlık kısmı kapsamaktadır, bunu da bilmenizi istiyoruz. Yani vatandaş İstanbul'u doğudan batıya, kuzeyden güneye il

sınırlarıyla bizim idare ettiğimizi zannediyor. Hayır, biz yaklaşık üçte birini idare ediyoruz ve planıda zaten, ancak onun için yapabiliyoruz. Ve temennimiz, talebimiz var, diyoruz ki buranın tamamının planlanmasını ya bize verin, ya siz yapın. Plansız alanlar arazi mafyası tarafından ne yazık ki işgal ediliyor, satılıyor ve buralarda da devasa imkânlar, rantiyeciler tarafından elde ediliyor.

3030 sınırları dışında kalan alanlarda sadece rant oluşumu değil, bunun dışında da teröre yataklık edebilen alanlar doğuyor. Hazine arazileri hep bu alanlarda, ağırlıklı olarak. 3030 sınırlarına dahil edilmeden, Büyükşehir yönetimi olarak bizlerin buraları planlama yetkimiz yoktur. Kentsel rantlar ağırlıkla bu alanlarda oluşuyor ve de bu gayrimeşru rantların elde edilmesi eğer istenmiyorsa, burada, 3030 Sayılı Yasada bir değişiklik yapılmasının da gereğine inanıyoruz.

İmara bağlı kentsel rant oluşumunu ortadan kaldırmaya dönük çözümün adımlarından biri de, imara açık Hazine arazi ve arsalarından ucuz konut üretip, kamusal zenginliği yine kamu menfaati için düzenleyecek Arazi Bankasının kurulmasıyla ortadan kaldırabiliriz. Bu da bizim seçim öncesi bir vaadimizdir. Bir arazi bankacılığı ile gerek mevcut Hazine arazilerinin parsellenerek bu banka tarafından halkımıza açılımıdır; altyapıları, vesairesi yapılmak suretiyle veyahut da bu bölgelerde ucuz konutlar üretmek suretiyle halkımızı öyle çirkin, ucube halinde bu yapılardan kurtarıp, planlı, programlı, projeli, modern, insanca yaşayabilecekleri bu tür konutlara sahip kılmaktır.

Bütün gayretlerimize rağmen, girişimlerimize rağmen, yasaların böyle bir bankanın kurulmasına müsait olmadığı gerekçesiyle bu amacımızı şu ana kadar gerçekleştiremedik. Yalnız, bu hedefimizden de vazgeçmiş değiliz. Çünkü yasaları yapanlar insanlardır, bu yasaları yapar ve böyle bir farklılığıda ortaya koyabilir.

İstanbul'daki kentsel rant oluşumunu sadece arazi işgalleri ve arazi spekülasyonlarına bağlı görmeyelim. İstanbul, menkul kentsel rantların oluşumu bakımından da pek iç açıcı durumda değildir. Taksi plakaları, dolmuş hatları ve benzin istasyonlarının rant sağlayıcı kalemler arasında hatırı sayılır, inkâr edilemez bir yeri vardır ve maalesef bu da politik rantlar için kullanılmaktadır. Bizim buna karşı da bir savaşımız başladı. Mesela, artık İstanbul'umuzda benzin istasyonu açmak zor bir olay değil. Eğer

yönergemize uygun yeriniz varsa, biz benzin istasyonunu rahatlıkla sizlere veririz. Yani, yok bilmem arada 1 kilometre mesafe olacakmış, 2 kilometre mesafe; hayır isterseniz yan yana kurun, ama ölçüler istediğimiz şekilde olsun. Öyle İtalya'da filan buna benzer yerler var, yani böyle 30 metrekareye, 40 metrekareye filan benzin istasyonu vermiyoruz, bu yok. Çünkü, biz benzin istasyonlarını aynı zamanda yoğunluğu azaltıcı ve birer mobilya unsuru teşkil edici yatırımlar olarak görüyoruz ve buradaki rekabetin kaliteyi arttıracağını, buradaki rekabetin, biliyorsunuz hep şikayet ederiz, "efendim, işte hava bastılar, benzin basmadılar" filan gibi, bunları da giderici, âdeta birbirini kontrol eden bir anlayış olarak görüyoruz.

Taksi plakaları olayı yine hepinizin bildiği gibi, bugün İstanbul'umuzda, son gelişmeleri bilemiyorum, ama bir taksi plakasının değeri 4 milyar. Belki süratle takip edemediğimiz için daha da artmış olabilir. Aynı zamanda kamusal bir görev üstlenmiş olan taksi aracı...

Değerli meslektaşımız Burhan bey de teşrif ettiler, kendilerine hoş geldiniz diyoruz.

Taksi aracı sahibi kamusal hizmet verme nosyonunu tabii ki zamanla kaybetmektedir; o da bir kentsel rant elde etmenin maalesef ciddî bir takipçisi olmaktadır.

Şehiriçi ulaşımı, havadan para kazanma konusu olmaktan çıkartacak en köklü tedbir, şehiriçi ulaşımının raylı sistemlerle, toplu taşımacılık anlayışıyla yapılmasıdır. Raylı sistemler devreye girdiğinde, bu çeşit spekülatif kârlar edinmeyi bekleyen zemin de ortadan kalkacaktır.

Bu türden piyasalarda kazançlar tamamıyle spekülatiftir. Taksi plakasının fiyatının böyle yüksek olmasının reel bir manasını bulmak da mümkün değildir.

Benzin istasyonu açmak için gereken para, bugünün rakamıyla 100 milyar liradan başlamaktadır. Yapılan iş, üretken olmayan ve katma değeri düşük bir ticarî faaliyettir. Halbuki, aynı miktarda sermaye ile ülkemizin üretimini arttıracak, istihdamını geliştirecek ve kalkınmasını sağlayacak fabrikaları kurmak mümkündür. Ülkemizin ekonomisi, büyük miktarlardaki parasal kaynaklarımızın bu türden spekülatif kazanç alanlarına yönelmesiyle âdeta kan kaybına uğramaktadır. Kolay ve çok para kazandıran spekülatif

alanları ortadan kaldıracak tedbirler hemen alınmalı, ülkemizin sermayesi üretken sektörlere süratle kaydırılmalıdır.

Belediye Başkanlığı ve valilikten müteşekkil ikili sisteme son verilmesi gereğine inanıyoruz. Zira, ben ayrı telden çalıyorum, valilik ayrı telden çalıyor. Bu da tabii enstrümanların karışımıya seslerin de o musikideki güzelliğini kaybettiriyor ve rahatsız edici bir armoni oluşturuyor.

Belediye Meclisi yine iki meclisten oluşmamalı; hem Belediye Meclisi hem İl Genel Meclisi. Tek şehir meclisinden oluşmalı ve bu şehir meclisi de rastgelenin girdiği değil, gerçekten ehliyet sahibi insanların teşkil ettiği bir şehir meclisi haline gelmeli.

Bu meclis, İstanbul'a ilişkin bağlayıcı kararlar alabilme yetkisiyle donatılmalı. Şu anda bizim meclislerimizin İstanbul'a ilişkin bir bağlayıcı karar alması mümkün değil. Aynı şekilde İzmir öyle, aynı şekilde Mersin öyle, Ankara'sı öyle.

Burada konunun detaylarına girmeden ilkesel bir kararın altını çizmekle yetineceğim.

Alınacak vergilerin türü ve miktarı uzmanlarınca tespit edilir ve buna uygun şekilde de uygulamaya geçilir. Böyle bir sistemle, değişikliğinden sonra gayrî meşru kentsel rantları ortadan kaldırdığımız gibi, meşru kentsel rantları vergilendirebilir ve İstanbul'un sorunlarını bütünüyle çözme şansına sahip olduğumuz gibi, devlet de bu imkândan en güzel şekilde faydalanma imkânına sahip olabilir.

Yoksa, merkezî yönetimin politik rant ümidiyle çıkarmış olduğu yasalarla bir yere gitmemiz mümkün değil. Keyfî olarak yürüyen ve yürütülen bu sistem içinde kalıcı çözümler üretme şansımız bu şartlarda kısıtlı görülmektedir. Bizler, bu kısıtlı yetkilerimiz ve imkânlarımıza rağmen İstanbulumuzun yaşanabilir bir şehir haline getirme çalışmalarımızı yine bütün hızımızla sürdüreceğiz, sürdürmekte kararlıyız.

Tabii, ayrılan saatim böylece burada doluyor.

Toplantımızın gerek İstanbul'umuz için, gerek Ankara'mız için hayırlara vesile olmasını Allah'tan temenni ediyor ve siz değerli konuklarımızı saygıyla selamlıyorum.

Teşekkür ediyorum.

MEHMET F.ÖKTEN- Değerli konuklarımız, bu son derece güzel, aydınlatıcı konuşması için, güzel İstanbul'umuzun Büyükşehir Belediye Başkanı'na teşekkürlerimizi sunuyoruz ve şimdi affına sığınarak İzmir'imizin Büyükşehir Belediye Başkanını, Sayın üstadımı, Sayın Burhan Özfatura'yı kürsüye davet ediyorum.

Buyursunlar üstadım.

BURHAN ÖZFATURA- Efendim, ben tek tek sayarsam, çok sevdiğim, çok değer verdiğim bazılarını atlama korkusuyla saygıdeğer hazırun diye başlayayım izninizle. Hepinize önce İzmir ve İzmir'lilerin sevgi ve saygılarını, sonra da Allah'tan sağlık ve huzur dolu günler dileklerimi ve saygılarımı sunuyorum. Teşrif ettiğiniz için hepinize ayrı ayrı teşekkür ediyorum.

Gerçekten mensubu olmaktan ve bu ocakta yetişmiş olmaktan gurur duyduğum hesap uzmanlarının bu daveti için de ayrıca teşekkür ediyorum. Bu vesileyle hem çok değerli üstatlarımı, bizi yetiştiren büyüklerimizi görmek, hem de sizlere bazı konuları aktarmak imkânını bulduk.

Şimdi, Türkiye'de önce tabloyu ortaya koymakta yarar var. Türkiye, maalesef yozlaşmış sistemin gereği terlemeden kazancın çok rahat elde edildiği bir ülke haline geldi ve Türkiye'de vergi ödeyenlerin enayi haline geldiği ve tabii bugünkü sistemle "ya vergi kaçakçısı ol ya da müflis ol" denilen bir ortamın oluştuğu bir ülke haline geldi.

Türkiye'nin elbette sıkıntıları var, Türkiye'de elbette birtakım tedbirlerin alınması lazım. Ama bugüne kadar, şu veya bu parti diye de hiçbir şekilde isim zikretmiyorum; çünkü, bütün partiler bu popülist politikayı uygulamışlardır; bütün partiler mantığın, olması gerekenin ve bilimin değil de oy avcılığının gerektirdiğini yapmışlardır ve bugünkü tablonun oluşmasında fevkalade günah sahibi haline gelmişlerdir.

İşte bugün Türkiye'de, elbette Doğu'nun ve Güneydoğu'nun da sıkıntıları vardır. Ama, yıllardır hep kolayına kaçılmıştır. Bu bölgelerin sıkıntılarını halletmenin yolu büyükşehirleri batırmak olarak, herkesi bu taraflara aktarmak olarak düşünülmüştür. Ne makro planlar, ne bölgesel planlar, ne de şehir bazında planlar yapılmamıştır ve bunun yapılması için belediyelere de, demin kardeşimin de belirttiği gibi yetki verilmemiştir.

Çok açık ve net olarak ifade etmem gereken bir husus var, bazıları bunu "espri" gibi düşünüyor ama değil; dünyada komünist kafalı iki ülke kaldık; bir Küba, bir Türkiye. Küba değişme taraftarı, ama Türkiye daha da tersine gidiyor; yani Türkiye'de merkeziyetçi yönetim daha da ağırlaşıyor. Siz düşünebiliyor musunuz ki, Sağlık Bakanlığı böyle bütün hastaneleri, eczaneleri bitirdi, şimdi fırınları, gıda ve benzeri şeyleri üreten ve satanları da denetleme yetkisini üstüne aldı. Tarım Bakanlığı'mız çok başarılı bir tarım politikası uyguladı; buğday sıkıntımız yok, ekmek bol bulamaç gidiyor, her işi bitti, şimdi mahallî idarelerin, belediyelerin, taa 1580 Sayılı Kanun, yani 1930'lı yıllardan bu yana yaptığı yetkilere gözünü dikti. Onu beceremeyen tabii bunu da beceremiyor ve Türkiye'de tam bir kaos var. Yani, Türkiye'de gerçekten tayinle gelenlerin seçimle gelenleri ezdiği bir sistem var.

Şimdi, benim İzmir'de Sayın Vali Mülkiye'den abim, 36 yıllık dostum, kardeşim, hiçbir problemim yok. Ama olay şahıslarla kaim olduğunda yürümesi hiç önemli değil, önemli olan sistemi kurmak. Yani, bir beldede iki tane horozun olması kadar yanlış bir şey yok. Özellikle Türkiye'deki büyükşehirlerde seçimle gelen, valilik ve belediye başkanlığı görevlerini nefsinde toplayan bir yönetime gidilmesinde bence artık fevkalade zaruret var.

Tabii, Türkiye'de önce ciddî olarak Büyük Millet Meclisi'ndeki değerli milletvekillerimizin yapması gereken bir şey var. Yani bu ülkede hâlâ mahallî idare reformu yapamazsak, bu hantal devlet yapısı, çalışmayan devlet yapısı devam ederse ve herhangi bir belediyenin bir odacı tayini dahi Başbakan'ın, yatay tayini dahi Başbakan'ın imzasıyla olursa, ya süpermen gibi başbakanlar olacaktır, onları bulamadığımıza göre devlet işleyişi de bu hale düşecektir. Yani, Türkiye'de önce Başbakan'dan, dekor kostüm gibi olan devlet bakanlarına yetkiler aktarılmalı, oradan mahallî idarelere yetkiler aktarılmalı ve gerçekten biz mahalllî idarelerin idarî ve malî özerkliğini sağlayan sistemi kurmalı ve ondan sonra da gerçekten Türkiye'de düzenin nasıl şakır şakır işleyeceğini görmemiz lazım. Tabii, bunu yaparken mutlaka bir vergi reformu şart. Yani, bugün Türkiye'de almamız gereken verginin ben üçte birini aldığımız inancında değilim. Türkiye halkı zengin, devleti fakir bir ülke. Türkiye, gerçekten adı gibi vergi, gönlünden ne koparırsan verdiğin bir ülke. Servet beyannamesinin uygulamasının olmadığı bir ülkede, zaten verginin alınması veya vergi denetimi yapılması da kesinlikle mümkün değil.

O bakımdan, bu vergi reformu elbette hem mahallî idareler açısından, hem de devlet açısından fevkalade yararlı olacaktır.

Şimdi bakın, "rant" konusu. Bugün Türkiye'deki en büyük rant kaynaklarından bir tanesi gayrimenkul rantı. Adamın arsası imara kapalıymış, planlar değişiyor ve biz arsayı imara açıyoruz; 100 milyonluk arsa "x" milyar liraya geliyor. Taş atıp kolu mu yoruldu?..

Evinin önünden bir bulvar geçiriyoruz ya da bir başka altyapı yatırımı yapıyoruz ve oturduğu yerden çok ciddî bir şekilde gayrimenkul değer kazanıyor. Tamam, oturduğu sürece herhangi bir şey almayalım; ama bunu sattığı zaman, eskiden olan bir Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisinin bugün bizim verdiğimiz tasarıyla Meclise ve değerli Genel Başkan'lara Rant Vergisinin hâlâ uygulanmamasının gerekçesini anlamak mümkün değil.

O açıdan, tabii, vergi reformu da malî ve idarî reformla beraber gitmek durumunda.

Ben, birtakım cezalar, birtakım ruhsatlar, birtakım harçlar alıyorum ilçe belediyeleri ile beraber. Bu enflasyonist ortamda onları tahsil etme maliyeti çok daha fazla; yani vergicilikteki verimlilik prensibi ile kesinlikle uygun değil.

Bugün o kadar saçma bir Emlak Vergisi ve Temizlik Vergisi düzeni var ki, o vergiyi toplamamak toplamaktan daha iyi. Zaten en başarılı belediye yüzde 40'ını falan ancak topluyor. Yani, niye iki tane ayrı beyannameyle Emlak ve Çöp Vergisi alınır, niye tek beyannamede alınmaz? Niye sadece mülkiyet değişikliğinde bu beyanname alınır da daha sonra aynen yeniden değerleme katsayısı gibi her yıl belirli peryodlarla artışlar sağlanarak boyuna defter, dosya vesaire ile belediyelerin zaten bozuk olan düzenleri iyice içinden çıkılmaz hale gelir, anlamak mümkün değil.

Şimdi bu çerçeve içinde, bizim bugüne kadar... Ben hatta çeşitli başlıklar yapmışım; "Kent Rantı = Popülizm" demişim. Yani, bugünkü kent rantında, kabul etmek lazım ki bugünkü popülist politikaların fevkalade etkisi var. Yani, bütün partiler aynı şeyi, mensubu bulunduğum Anavatan Partisi 1983'te yaptı, 1984'te Mahallî İdareler Seçimini biz kazanalım diye imar affı çıkarttı ve 5 sene ben tapu dağıtacağım ve gecekondulara altyapı yapacağım diye başka şeye ayıracak zaman bulamadım.

1994 seçimlerinde de, gene nasıl tatlı bir kaynak diye, gene mensubu bulunduğum Doğru Yol Partisi dahi bunu yapmaya kalktı; neyse feryat figan, kavga, vesaire, Allah'a şükür durdurduk. Ama, tam 11 defa bugüne kadar imar affı yapılmış.

Şimdi büyükşehirlerde şu salonu dolduran insanlar gecekonku mafyasından çok daha mı akılsız? Yani, bu ülkede daha ne kadar süreyle kanunlara saygı duyan, başkasının mülküne saygı duyan, haram-helal kavramına saygı duyan insanlar mağdur olacak da, gecekondu mafyası Boğaz'ın en güzel yerinde, İzmir'in en mutena semtlerinde şu kadar metrekareyi çevirecek, 5 yılda bir de imar affı gelecek, sonra gabari vereceğiz ve gecekondu mafyası zengin olacak. Yani, ben çok mu aptaldım; yani hem de İzmir'de defterdarlık yaptım, şöyle bir 1000 metrekare Hazine arazisini niye akıllı davranıp da çevirmedim? Adam yapıyor gecekonduyu, 1 ay sonra da geliyor, "ben insan değil miyim efendim, su istiyorum, kanal istiyorum..." Namerde bak. Hangi hakla neyi istiyorsun?

Ama maalesef Türkiye'de popülist politikayla bu yapılmıştır ve biz şimdi bütün Genel Başkanlara, hem Ege Belediyeler Birliği olarak, hem de değerli kardeşlerimin, yani tüm partilerin mensubu belediye başkanları olarak şu teklifi götürdük: Gecekondu yapmanın en az 1 ila 3 yıl hapis cezası olması lazım, en az 250 ile 750 milyon arası para cezası olması lazım ve bu bir yüz kızartıcı suç olduğu için seçme ve seçilme hakkından da mahrumiyet getirmesi lazım. İşte o zaman birtakım şarlatan politikacılar, gecekondu affı ya da "gel kardeşim, yap kardeşim" diye olayı istismar etmekten korkacaklardır.

İşte Tayyip bey biliyor, bir gecekondu yıkmanın ne kadar zor olduğunu, ne kadar teferruatlı olduğunu anlatmak mümkün değil. Mahkeme, falan filan gidene kadar, maşallah ikinci kat da bitiyor, filizler de duruyor üçüncü katta; ilk fırsatta üçüncü katı da yapacak. Yani, bunun fakir ya da fukaralık edebiyatıyla hiç ilgisi yoktur, onu da açık, net olarak belirtmem lazım.

Gecekondu olayında birinci perdede daima gecekondu mafyası vardır. Sade ve fakir vatandaşın devletle bu kavgaya girmesi mümkün değil.

Ve gene bakın şu ülkede, ben geçen gün televizyonda bu konuşmayı yaptım diye Milî Emlak Genel Müdürü, ki benim meslektaşım, bana alınmış.

Ama bu ülkede Hazine, bu ülkede devlet arsasına sahip değildir. Bu ülkede Hazine, bu arsaları bize devretmek, hatta parasıyla devretmek yerine gecekondu mafyasına peşkeş çekmeyi tercih etmektedir, açık, net olarak söylüyorum. Ve hiçbir şekilde yaptığınız ihalelerin namuslu olarak yapıldığı falan gibi zehaba da kapılmayın. Biz İzmir'de bunun hangi mafya, hangi terör örgütleri tarafından silah zoruyla ve tehditle nasıl lekeli bir şekilde yapıldığını tespit ettik ve iptal ettirdik. Yani, devletin zaten yama tutmayan bütçesini denk getireceğim diye, bizim güzel bir şehirleşme ve proje üretme imkânımızı kısıtlarcasına bu arsaların güya ihaleyle satılması bence fevkalade ham bir hayalden öte bir anlam ifade etmez ve bunu gerçekten birtakım kötü niyetli örgütler satın almaktadır. Sahil şeritlerinden normal büyükşehirlere kadar hiçbir şekilde sade vatandaşın bu ihalelere girmesi ya da girerse arsa satın alması mümkün değildir. Ya uyuşturucu, ya kara para ya da terör parası bunu satın almaktadır.

Yani, olayları bu şekilde açığa getirmekte fevkalade yarar görüyorum. Artık mevcut sıkıntıları, mevcut hastalıkları birtakım nezaket cümleleriyle, falan ya da filan kırılacakmış gibi korkularla getirmediğimiz sürece, bu ülkede bu geminin batmasını önlemek mümkün değil.

Bazıları bizi tenkit etti, "Efendim, şehirlere vize..." Dünyanın hiçbir ülkesinde yorganını kapıp da hemen postu başka yere seremezsiniz. Yani, buradaki benim değerli promasyon ve okul arkadaşlarımla beraber Belçika'da - Hesap Uzmanları çok daha iyi bilir- "kartidante"yi almadığınız sürece size ev kiralıyorlar mı? Yani, mevcut pasaportunuza ve Belçika Hükümeti'nin resmî davetine rağmen, tüm medenî ülkelerde, hatta antidemokratik ülkelerde belediye, emniyet ve diğer teşekküllerle beraber bir oturma müsaadesi olayı vardır. Bilgisayar destekli olarak evinizdeki âdeta kedi, köpek, kuşlar bile orada kayıtlıdır. Bizde kimin eli kimin cebinde belli değil. Sonra da işte, "örgüt evi yakalandı" diyor; yakalanır. 100 bin tane olsa bu sistemle onu tespit etmeniz mümkün değil. Yani, bir medenî ülke olarak, "sen kardeşim İzmir'e niye geliyorsun, hırlı mısın, hırsız mısın, işin var mı, gücün var mı, geçimini nereden temin edeceksin?"; bunu sorma hakkı yok mu bizde? Bunu sormadığımız takdirde, "Nasıl olsa bir gecekonduya başımı sokacağım, nasıl osa bir seyyar satıcı tezgâhıyla da ekmeğimi kazanacağım" diye işte bu bozuk düzen devam ediyor. Güya 3-4 yıl evvel bir Kimlik

Bildirme Kanunu çıkarttık. Biz diyoruz ki, bu kanunu lütfen uygulayın. Yani, nereden geliyorsun, nereye gidiyorsun? Bir odada 10 tane çoluk çocuk, kız erkek karışık olarak yaşayacaksa, o evde hiçbir şekilde normal Türk törelerine, artı geleceğe yönelik bir aile düzeni olması da mümkün değil.

Efendim, herkes büyükşehirlere mi gelsin? Niye gelsin ki. Yani, eğer siz sistemi kurarsanız, Doğu ve Güneydoğudan, ki devlet gerçekten ciddî yatırımlar yapmaktadır, buralara göçü önlemek için orada tedbirler alırsınız.

İki, tampon bölgelerde, işte bir Kastamonu, Aksaray ve benzeri birçok şehir var; nüfusa muhtaç. Buradaki üstatların, meslektaşlarımın hepsi konunun kompetanı; ciddî bir teşvik sistemiyle oralarda yatırım yapmayı ve istihdam imkânlarını, yani göçü oralara yönlendirmeyi sağlarsanız, herkes niye İstanbul, İzmir, Ankara'ya gelsin? Artı, Osmanlı bunu yapmış, geçmiş dönemlerde de yapmış. Her ipini koparan, Balkan göçüne rağmen, 93 Harbine rağmen İstanbul'a gelmemiş. Çok harika bir nüfus, yerleşim, bir demografi politikası uygulamış. Ama, özellikle popülist politikayla beraber tam bir, "le sefe, le se" partisi olmuş, kap yorganı istediğin yere git. Gel kardeşim demiş bazı belediye başkanları, "sana Gümüşpala sırtlarını hediye ettim, yağmala..." Bir başkası "gel" demiş, "sana Kadifekale sırtlarını hediye ettim, yağmala." Ondan sonra tabii ağaçlar kesilmiş, yeşillikler mahvedilmiş. şimdi, "heyelan neden oluyor" diye soruyor. Allah bunu cezasız bırakır mı; sen yeşil ağacı katlettin, şimdi de başına derdi aldın işte. Sonra da "afette niye öldü" diyor. Be mübarek, dere yatağına gecekondu yaparsan, ben dört kere yıkmışım, beşinciyi de yaparsan ve de kaçak elektriği alırsan; fizik kanunu bu, elektrik nem gelince daha da bir geometrik diziyle adamı çarpıyor. Yani, Perşembe'nin gelişi Çarşamba'dan belli. Ondan sonra medyamız, sevgili medyamız "Belediye Başkanı garip..." Belediye başkanı ne yapsın? Eli, ayağı bağlanmış. Tabii medyanın da, halkın da gücü bir tek belediye başkanına yetiyor. Adam nikâhlı karısına nazı, sözü geçmiyor, Belediye Başkanı'na atıyor havasını.

Valiye posta atamazsınız, adamın canını okur; Emniyet Müdürünün 500 metre yanından geçemezsiniz, valla hesabını sorar. Gücünüz bir tek Belediye Başkanı'na yetiyor. Gece saat ikibuçuk, telefon ediyor adam, "Yahu Başkanım diyor, beyannameleri almıyorlar." Zaten yeni uyumuşum, ne

beyannamesi? Meğer ayın 20'siymiş Muhtasar Beyanname biliyorsunuz, garibim saat 12.00'ye kadar bekliyor Büyük Postanede, Bomba ihbarı yapılmış, bir yarım saat, bir saat gecikme olmuş, saat 24 olunca da demiş ki memur arkadaş, "ben beyanname almam." Ee?.. Tabii eski de vergici, Başkanı'nı arıyor. "Beyanname...". Dedim, herkes benim gibi telefon başında bekliyor... "Abi diyor, Ulaştırma Bakanı'na bir telefon ediver." Edeyim de dedim, bu saatte benim canımı okusun, bütün sülalem ayağa kalksın sonra. Gece saat 3.00'te, işte Tayyip de bilir, kapı tak tak. Ee?.. İşte, "damatla kız kavga etti, gel barıştır."

Biz bundan şikâyetçi falan değiliz, ama biz Türkiye'de olaylara gerçek teşhisin yapılmasını istiyoruz, gerçek değerin verilmesini istiyoruz. Yani, bu ülkede bu devletin terörü bitmek zorunda, bu ülkede halkın seçtiklerine duyulan bu güvensizlik bitmek zorunda; bu ülkede bu şehirleri halkın seçtiklerinin, o halkı doğrudan doğruya direkt temsil edenlerin yönetmesini içimize sindirmek zorundayız. Yani, bu ülkede daha ne kadar süreyle belediye meclisleri ve Türkiye Büyük Millet Meclisi dekor, kostüm mahiyetinde kalacak? Bu ülkede bir bürokratik oligarşinin olduğunu, bu ülkeyi seçimle gelenlerin yönetmediğini, bu ülkeyi tayinle gelenlerin yönettiğini ve bu sisteme daha ne kadar süre tahammül edileceğini bir yerde irdelemek zorundayız. Yani aksi halde, Belediye Başkanları... Benim nüfusum yılda yüzde 5 artıyor. Yani ben İzmir şehirini olduğu gibi muhafaza edebilsem bu benim için bir başarı. Ben bunu yabancı misafirlere söylediğimde, özellikle batıdan gelenlere, dudakları uçukluyor. Bir şehirin nüfusu yüzde 5 artırıyorsa, o şehirde altyapı olarak ve o şehirde diğer üstyapı ve git gide modern bir havaya getirmek gerçekten bir tür mucize gibi kabul ediliyor ve bu kaynaklara rağmen. Bir de şu var: Bütçede açık mı var; yani sayın üst düzey bürokratlar, Sayın Gelirler Genel Müdürüm, lütfen bu altın makası hep bizden çalıştırmayın. Yani, bu ülkede Millî Savunma masraflarından diğer masraflara kadar, araba saltanatından bilmem neye kadar o kadar çok şey var ki, bütçede delik mi tıkanacak, haydaa, bizim kaynaklardan yüzde "x" daha indirin. Yani, gelir kaynaklarımız artırılacağına, maşallah Maliye Bakanlığı'nın bütçeyi dengelemede ilk aklına gelen şey bizim kaynaklar oluyor. Bir tek rahmetli Özal zamanında, o da 3 yıl, bürokratları rahmetli Kahveci falan bir uyuttuk, bir reform yaptık, bayağı

gelirlerimiz ve yetkilerimiz arttı; sonra herkes kendi işine. Biz başkanlığa ulaştık, bir başkası başka şeye ulaştı; 1987'de bir ayıldık ki, kaşar politikasıyla gene yetkiler elimizden gitmiş. İmar yetkisinden öyle bir usta taktikle Yunanistan gibi, öyle Yunan'lılar nasıl zırt pırt boyuna bizim toprakları aldılar bir asırda, bizim üst düzey bürokratlarımız da öyle. Bir şaşırıp bir hamle ediyoruz, biraz yetki falan ele alıyoruz, yani biraz hudutlarımızı genişletiyoruz, sonra bir bakıyoruz, mesela bu Tarım ve Sağlık Bakanlığı'na ben sordum ilk çıktığında bu Kanun Hükmünde Kararname. Sayın Sağlık Bakanım dedim, hayırlı olsun; bundan sonra kasaplar sizin zimmetinize geçti. "Yahu bana ne kardeşim" dedi. Yok dedim, sütçüler, mandıracılar da senin zimmetinde. "Yahu sen dalgâ mı geçiyorsun" dedi. Sayın Bakanım farkında değil ki. Bir parantez "ve /veya" hükmüyle Sayın Bakanımı uyutmuşlar ve Sayın Bakanım hastanelerin de dışında pastanelere de girdiğinin farkında değil. Ama sistem bu, sistem bu. Yani, Türkiye'de nedense, kullanılmasa da yetkilerin devredilmemesi konusunda korkunç bir kıskançlık var. Bu ülke, artık kültür düzeyi olarak, bu ülke demokratik düzey olarak ciddî bir seviyeye gelmiştir. Bu ülkede hakikaten mahallî idarelerin kendini yönetebilecek kadroları vardır. Ve ben herkese de iddia ederim; Büyükşehir Belediyeleri olarak, Ankara'daki kadrolardan çok daha seri, çok daha başarılı hizmet yapabileceğim konusunda, çok rahat herkesle iddiaya girebilirim. Niye? Çünkü, halka direkt olarak hesap veriyorum. Normal, sade vatandaşın bir üst düzey bürokrata yaklaşması, hesap sorması mümkün değil. Allaha şükür, dünyada en çok hesap sorulan biziz, 9 kocalı Hürmüz. Mülkiye Müfettişleri, Mahallî İdareler Murakıpları, İçişleri Bakanlığı şeyi falan, medya, halk, meclisimiz vesaire. Biz bundan şikâyetçi değiliz. Bir bakın Türkiye'de kaç tane Vali ya da Emniyet Müdürü ya da şey mahkemeye gitmiştir? Ama, Belediye Başkanı olarak en az 50 tane mahkeme açılmamış olan yoktur. Bendenizin 100 tane beraat kararı oldu Allaha şükür, 250 tane de ademi takip kararı var. Hiç kimse bana rüşvetçi ve hırsız da diyemiyor, diyemiyor. Falan kanunun niye böyle yorumlamışım?.. Zamandan kazanmış mıyız, halkın lehine olmuş mu, şöyle mi olmuş? Evet, herkes evet; ama illa lafzî tefsir. Peki, bu hukuk düzeninde hiç mantıkî tefsir, hiç vicdanî tefsir diye birşey yok mu? Yok. Neyse, hâkimler artık alıştı bize, mübaşirler de eskiden "sanık Özfatura" derdi, şimdi baktılar yağlı müşteriyiz, abi diyor, böyle çaktırmadan gözüyle gönderiyor beni içeriye, çok fazla da afişe

etmiyor. Neden? Hakikaten öyle. Ve öyle bir hukuk düzeni var ki, önüne gelen bizim hakkımızda dava açıyor. Efendim, gazetedeki bir beyanatımızdan Sayın Baro birden gocunuveriyor. Ve Sayın Baro bizim hapse atılmamız için dava açıyor. Zaten bazı meslek kuruluşları kendi görevinden başka herşeyi de yaptığı için, bir de başımızda o problem var. Hayatında hiç dava kazanamamış, hiç ciddî bir şeye hukuk müşaviri olamamış birtakım çevreci avukatlarımız var; amanallah, her hayırlı işe fren adamlar. Cenab-ı Hak özel olarak yaratmış böyle fren tertibatı; bir yere bir şey mi yapacaksınız? Hemen hukuk düzeniyle. Otopark mı? Aman zinhar. Yani, bataklığı kurutup yeşil alan haline mi getireceksiniz? Yok. Bataklık tabii güzelliğiyle, yani o bilmem ne kokularıyla devam etmeli, adamın nostaljisi oradan geçiyor. Ama gerçekten mahkeme düzeni de hepsini ciddiye alıp da dava açıyor ha... Hayatımız dilekçelere cevap yazmakla geçiyor.

Bu sistemle tabii rant olur. Bu sistemle tabii, namuslu ve gariban vatandaşlar düz yolda şaşırır, ama üçkâğıtçılar arabasını dağdan aşırır ki, dağ falan da yok. Yani, Türkiye'de bugünkü düzende, eğer içinizde Allah korkusu yoksa, eğer içinizde haram-helal duygusu yoksa çok rahat zengin olmanız ve çok rahat hırsızlık yapmanız mümkün. Bir kere devletin bütün imkânları önünüze konmuş; yani bugün bir devlet bankasını soymak, bakkal dükkânını soymaktan daha kolay. Yani, ikincisinde ceza yersiniz de, bankayı soyanların hiç cezalandırıldığını falan da biz görmedik. Ama, bu düzende gene bir takım sosyal gerekçelerle bu sistemin değişmesine ve özelleştirmenin ve mahallî idarelerin yetkilerinin artırılmasına, hâlâ çarpık gidişine de karşı çıkanları da hayretle de müşahede ediyoruz.

Kent rantının genel çerçevesi bu. Aslında, ben olayın başını ve sonunu biraz da dramatik, ama trajik-komik tarzda anlatmaya çalıştım. Yani, bugün büyük şehirlerde bir yağma düzenini önlememiz lazım. Bunun yolu şuradan geçiyor:

1- Malî ve idarî özerkliği mutlaka sağlamamız lazım.

2- Herkesin mutlaka kazancına paralel olarak vergisini ödeyeceği, rant da dahil vergileneceği bir sistemi kurmak lazım. Ama, bu ülkede hâlâ repo kazançlarının bile vergilendirilmesinde tereddüt ediliyorsa, olayda çok ciddî bir çarpıklık var. O zaman, ticaretle ve sanayiyle uğraşan -hiç kusura

bakmayın- aptaldır demektir. İşçi derdi yok, satış derdi yok, bilmem ne yok, yan gelip yatıyorsunuz ve repo gelirlerinden yüzde "xx" oranında da para kazanıyorsunuz. Ondan sonra tabi, ikinci ev dediğimiz yazlıklarda, denizi dürbünle bile, teleskopla bile göremediğiniz yerlerde milyarlarca lira ödeyenler ve ondan sonra sadece İzmir'de, 7-8 tane kumarhanede boyuna kol çekenler ve yine dünyanın en lüks arabalarını Türkiye'nin pek de müsait olmayan caddelerinde tahrip edenlere çok bol miktarda rastlayacaksınız. Çünkü, adam terlemeden para kazanıyor. Yani, bir riske katlanmadan, bir zahmete katlanmadan para kazanıyor ve siz bunu vergilendirmiyorsunuz. Yani, bu rant ekonomisini sürdürdüğümüz müddetce bu köşeyi dönme felsefesini değiştirmek mümkün değil. O zaman herkes, genç nesiller dahil terlemeden, açıktan ve işte bu rant ekonomisinin kurallarına göre kendilerini şartlandırma yoluna gireceklerdir. Örnekler kötü. Bizim dönemimiz onlara kötü örnek oluyor ve onlara doğru dürüst bir yolu gösteremiyoruz. Artık ben bunun çözümünü, Türkiye'de gerçek demokrasiye geçişte görüyorum.

Bugün Türkiye'de demokrasi falan yok. Seçim, sandık, oy yutturmacılarına bence kanmamakta yarar var. Eğer attığımız oyun bir sonucu varsa, gerçek anlamda demokrasi vardır. Bugün seçtiğiniz milletvekilleri, seçtiğiniz belediye başkanları, seçtiğiniz meclis üyeleri bir fonksiyon sahibi değilse, gerçekten asıl alması gereken, yani birtakım detay kararlar, oyalanalım diye bize verilen yetkiler falan, göz boyamalar ayrı olay. Ama, gerçekten şehirlerin kaderiyle, şehirlerin disipliniyle ilgili konularda bizim yetkimiz yoksa, o zaman sistemi yeniden irdelemekte ve olması gereken hale sokmakta yarar var diye düşünüyorum. Ve elbette burada en büyük rant, arsa rantıdır, spekülasyon rantıdır. Biz, İzmir'de bunu -Sayın Gülöksüz'de biliyor- Egekent ve Evka Projeleriyle çok büyük ölçüde önlemeye gayret gösterdik. Allaha şükür, geçmiş dönemde 19.500 konut yaptık ve bitti. Şu anda da 12 bin konut devam ediyor. İnşallah bu yıl sonunda 5 bin küsuru, öbür baharda da geri kalan 4 bini falan bitecek ve görev süremizi, ömrümüz varsa tamamlamadan bu 12 bini bitireceğimizi ümit ediyoruz. Ama, gene de, orada da bakın, bir Arsa Ofisi kurulmuştur, hiçbir iş yapmamıştır. Yani, bazı işler yapmıştır ama, amacına göre şey yaptığımızda, kendisine tanınan kaynak ve yetkiler gene kısıtlandığı için asıl amacına ulaşamamıştır.

Toplu Konut Fonunu kurmuştuk rahmetli Özal zamanında, şimdi bu fondan Sayın Gülöksüz'e kaç para veriyorlar bilmiyorum. Çok para vermediklerini biliyorum. Neden? Devlet hesabını kitabını bilmediği için kimi nereden, kimi tokatlayacağını boyuna araştırıyor, bu arada da fonlar geliyor hemen. Çevre Fonu cebe, Toplu Konut Fonu cebe, vesaire cebe ve bu tarzda da tabii normal israfçı politikanın ve korkunç bir borçlanma furyasının getirdiği sonuçlar ekonomide yatırımlara ve diğer birtakım yapılması gereken konulara harcanacak kaynakları gitgide sıfırlıyor. İşte bu yıl sadece, Sayın Bakanlık temsilcileri daha iyi bilir, sadece Sosyal Sigortalar Kurumunun açığı bile yatırımlara verdiğimiz kaynaktan çok daha fazla.

O zaman bu sistemi bir silkelemek lazım, birtakım radikal reformları yapmak lazım. Ama bu radikal reformları yapmak için de, elbette ayakları iyi yere basan da hükümetler lazım. Şimdi bizim Genel Başkanlarımız birbirine düştü, çocuklar gibi kavga ediyorlar, Allah hepimizi islah etsin.

Hepinize saygılar.

MEHMET F.ÖKTEN- Değerli konuklarımız, Sayın Büyükşehir Belediye Başkanlarımızı dinledikten sonra, özellikle Sayın Tayip Erdoğan'ın neden ayrılmak zorunda kaldığını herhalde anlarsınız. O yoğun iş programı içinde biz kendilerine teşekkür ediyoruz.

Burhan üstadımın bir ayrıcalığı var; Hesap Uzmanı olduğu için biz onu biraz daha burada tutabiliriz herhalde.

Değerli konuklarımız, izninizle şimdi, bu konuda yoğun çalışmalar yaptığını bildiğimiz, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanı Sayın Yiğit Gülöksüz'ü ben kürsüye davet ediyorum.

Buyrun Sayın Başkanım.

Yiğit GÜLÖKSÜZ- Sayın Başkan, Sayın Büyükşehir Belediye Başkanımız, Sayın Merkezî Yönetim ve Yerel Yönetimin değerli görevlileri ve Vakfın saygıdeğer üyeleri; hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Tabii, demin bahsedilen cinsten bir rant ekonomisi içinde kentsel rantlar kategorisi ve onun içinde de daha çok arsaya ilişkin rantlar. Kentsel rantlar derken, işte burada plaka üzerinden doğan rantlar veya çeşitli rantlar tabii söz konusu. Ben, daha bildiğim bir konu üzerinde mesleğim dolayısıyla

konuşacağım, daha çok arsa rantları üzerinde. Ama, şunu söylemek lazım: Genel olarak böyle bir rant gelirlerini teşvik eden bir ekonomi içinde bunun bir alt, alt kategorisi olan arsa rantı da âdeta meşrulaşıyor. Yani, insanlar bunu normal karşılıyorlar. Tek başına aldığımız zaman, işte herkese ait olan, hatta devlete bile ait olmayan, herkese ait olan bir yeri birinin işgal etmesi ve bunun üzerinden kamunun çeşitli kararlarıyla milyarlar, trilyonlar, ne ise elde etmesi. Tabii, tek başına bakıldığı zaman hiç kimse bunu kabul etmiyor; ama daha geniş bir çerçevede bakıldığı zaman, işte vergilendirilmeyen kazançlar ve diğer bu rant ekonomisi içindeki değerler, buradaki adaletsizlik, buradaki gayrimeşruluk yaygınlaşıyor, büyüyor ve âdeta normal kabul edilmeye başlıyor. "Eh, o da olur; zaten her yerde bunlar olmaktadır" gibi bir hava var. O yüzden bunun teşvik edici niteliğini ortadan kaldırmadan önemli hamleler yapma imkânı da yok. Çünkü, insanlarda artık böyle bir zihnî kategori teşekkül etmiş. Bunlar olur, bu yürür, hatta bu âdeta suç değil, bir işini bilmek haline dönüşmüş.

Şimdi tabii, önümüzde Habitat toplantısı var. Bu sadece Türkiye'nin de sorunu değil, pek çok ülkenin sorunu. Dolayısıyla, hem Küresel Rapor ve Küresel Eylem Planında, hem de Türkiye'nin hazırlamış olduğu Ulusal Plan, Ulusal Rapor ve Ulusal Eylem Planında bununla ilgili maddeler var; kentsel rantın regülasyonu gibi önemli bir madde var. Bütün bunlar tabii konuşulacak. Bu toplantının da bu önemli dünya konferansı öncesi, ona giderken, ona giden yolda önemli bir toplantı olacağını düşünüyorum.

Şimdi, kentsel rantlar nasıl doğuyor? Temel bir soru, bu rantların kullanımı ile ilişkin. Yani, bunun ahlakî olması, adil olması gibi sorunlar var. Tabii, kentsel rantlar iki nedenle doğuyor herkesin bildiği gibi. Bir, kentlerin büyümesiyle; ikincisi de, planlama ve altyapı gibi tamamen kamu kararlarıyla ve kamu yatırımlarıyla oluşan rantlar. Dolayısıyla, burada kamunun kararları ve yatırımları ile doğduğu için bunun bir şekilde kamuya geri dönmesi herkesin kabul ettiği bir şey. Burada bu yapılmıyor. Bu yapılmadığı için, belediyeler bunu çeşitli şekillerde kamuya döndürme gayretleri içindeler. Fakat bunun da doğru dürüst bir mevzuatı yok. Demin, işte Sayın Özfatura'nın da belirtiği şekilde yerel yönetimin yetkileri yok, yerel yönetimin bu konuda vergi salma hakkı yok, elinde bir arsa ofisi yok, ki bunlar hakikaten eninde sonunda yapılacaktır. Doğrusu bir an önce

yapmakta yarar var, eninde sonunda yapılacaktır. Yani, büyük kentlerin elinde bir yatırım bankası olmazsa, elinde bir arsa ofisi olmazsa, arsa üzerindeki rant konusunu nasıl manipüle edecek, nasıl bu belde halkının yararına kullanılabilir hale gelecek? Merkezdeki Arsa Ofisi ve merkezdeki Yatırım Bankası bu konuda belediyelere gerçekten bunu yapabilecek kadar güç aktarmıyor, yani onu kullanamıyorlar. Onun için büyük şehirlerde kent yönetimi, büyük kent yönetimi, belediyeden belki daha farklı bir şey; belediyelerin üzerinde bir kent yönetimi haline getirilmesi gerektiği görüşüne katılıyorum.

Şimdi, büyük belediyeler iyi kötü belirli bir araziyi alabilmek yahut harekete getirebilmek, bunun üzerinde bir planlama yapabilme işini büyük kentler bir ölçüde zaman zaman yapabiliyorlar. Fakat, küçük belediyeler için bu tabii hiçbir zaman mümkün değil. Ve o zaman küçük belediyeler de bu ranta el koymak için, onlar da belli ölçüde gayrimeşru işlemler de yapıyorlar. Ama, gayrimeşru işlemler, yaygınlıkları nedeniyle meşruiyet kazandığı için, birtakım yanlışlıklar birtakım başka yanlışlıklarla dengelenmeye, düzeltilmeye çalışılıyor.

Burada kentsel rantların kamuya geri dönmesinin tabii ki en bilinen yolu vergilendirmedir. Ve bu olmadan hiçbir çaresi yok. Yani, biz şimdi başka yollar arıyoruz, ama bunun başka bir çaresi yoktur. Yani doğan rantların, kamuya geri dönmesi bütün gelişmiş ülkelerde vergi yoluyla oluyor. Bunlar işte emlak vergileri veya gayrimenkul devirleri sırasında alınmakta olan vergiler. Bu vergilendirme meselesi tabii çok önemli. Neden? Çünkü, başka her önereceğimiz yöntemin hakikaten işleyip işlemeyeceği hakkında işaret veriyor. Mesela, Sayın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'mız diyor ki, şehre girişi bir şekilde kontrol edelim. Peki nasıl kontrol edeceksiniz? Yani, vergi alamayan bir sosyal sistem bunu nasıl kontrol edebilir? Dolayısıyla bu bakımdan da önemli. Vergi alamıyor; Emlak Vergisini alamıyor, daha doğrusu emlak değeri üzerinden alamıyor. Dünya Bankası'nın Antalya şehri için hesapladığı rakam şu: Bana dehşetle anlatıyor Dünya Bankası uzmanları. Orada altyapı dolayısıyla bulunuyorlar; altyapının geri dönüşü için Belediyenin gelirlerini incelemişler. Diyor ki, belediye gelirleri içindeki Emlak Vergisi oranı yüzde 5. Halbuki bu nitelikte, yani Antalya, herkesin konut konusunda yatırım yaptığı bir alan; buna benzer bir şehrin, mesela

Akdeniz kıyısında, Avrupa'daki gelirleri içindeki Emlak Vergisi oranı yüzde 50. Yani, bu da en az , doğrusunu isterseniz, muhafazakâr bir tahmin diyor. Ve tabii yüzde 5'ten yüzde 50'ye çıkarmadan Antalya'nın hangi sorunu çözülecek, Antalya ne yapacak. Peki, bu aradaki büyük değer nereye gidiyor? İşte bu söylediğimiz, hepimizin de şikâyetçi olduğu, kabul edilemez, meşru yahut gayrimeşru, ama ahlakî olmayan, kamuoyunda kabul edilemez kârlar, işte bu işi beceren veya buna yönelmiş gruplar, kişiler tarafından yapılıyor.

Şimdi, vergilendirilemediği için spekülatif güdü kurumsallaşmaya başladı. Yani, bu bir meslek, bu bir kazanç alanı. Bu, insanların bir iştigal alanı. Yani, böyle bir alan var; bu alan verimli bir alan, kişisel olarak verimli bir alan. Aktif spekülatör dediğimiz bir grup çıktı ortaya ve bu grup için kamu, işte bütün bu anlatılan tavrı nedeniyle geniş alanlar açtı önüne. Dolayısıyla, tabii pasif spekülatörler de var; ama burada aktif spekülatörlerden daha çok bahsediyorum. Burada sürekli olarak belirli bir alan var; ne vergi ödeniyor, ne herhangi bir şekilde risk alınıyor, çok kolay bir kazanç alanı çıkmış bulunuyor.

Tabii, bunun bir yolu, hakikaten arsa rantları için bahsediyorum, belediyelerin çok hızla plan yapması, yeni alanları planlı olarak kullanıma açması, dolayısıyla buradaki kıtlık rantı dediğimiz, yeni planlı alanlar açılmıyor, ama talep büyük, dolayısıyla arz-talep arasındaki denge dolayısıyla yaratılan kıtlık rantını hiç olmazsa önleme imkânı vardır. İşte İzmir'deki uygulama o açıdan bence dikkate değer. Çünkü, işte belirli bir şekilde piyasaya bunu sürdüğü için buradaki kıtlık rantı önleniyor bir ölçüde ve dolayısıyla çok daha yüksek olabilecek rantları kontrol etme imkânları oluyor. Ankara'da belirli bir süre yapıldı. Ama tabii üzerinde üretim yapmayınca da olmuyor. 1960'lı yıllarda hepimiz söyledik ve çalıştık; dedik ki, işte bu arsalar kamulaştırılır ve arsa olarak kamu bu konuda bir şey yaparsa bu rantları engeller. Fakat, üzerinde üretime geçilmediği için tam tersine sonuç vermiştir. 1970'li yılların başında Ankara'da, aşağı yukarı batı koridorunun her iki tarafında 300'er bin konutluk alan kamulaştırılmıştır; fakat üzerinde hızla üretime geçilemediği için, tersine kıtlık rantı yaratarak şehir çevresindeki diğer arsaların fiyatlarının artması sonucunu doğurmuştur.

Onun için, bir yandan hızla alanların planlanması, imar haklarının oluşturulması, hiç olmazsa ana altyapılarının yapılması ve üzerinde de hızla

üretime geçilmesi gerekiyor. Yani, bunun için tabii, işte Toplu Konut Kredileri, başka tür krediler ve bununla ilgili yerel yönetimin öncülüğünde birçok proje başlatılabilir ve gerçekten buradaki kentsel rant hiç olmazsa paylaşılmış olur, bir kısmı belediyeye, yani kamuya dönmüş olur. Sonunda da, vergi tabanını yükselttiği için bir kısmı da merkezî yönetime, yine kamuya dönmüş olur.

Belediyeler, tabii bu işi, bir büyük alanları planlamak ki, bunu işte ancak Ankara, İzmir, İstanbul gibi belediyeler yapabildi şimdiye kadar yahut, iki üç tane daha sayabiliriz tabii; Konya, Kayseri, oralarda da uygulamalar oldu.

İkinci bir yol da, tabii 18 nci madde uygulamasıyla kontrol. Bu da bir çeşit vergiye, yani kamuya arsa olarak döndürmek diye ifade edebiliriz. Yani, bir çeşit vergi almak. Ve bunda başarılı oldular, yani bu bir başarı ölçütü oldu. Gerçekten birçok belediyede, 18 nci madde uygulamasıyla işte yüzde 30, yüzde 40, yüzde 50'yi hatta zaman zaman aşan bir arsanın kamuya, kullanım açısından yine kamuya döndürülmesi gibi uygulamalar yapıldı. Ama, işte bunların hakikaten etkili bir şekilde çalışabilmesi için bir kere belediyelere hakikaten yetki ve kaynak devri, daha doğrusu kendi kaynaklarını toplayabilme imkânlarının sağlanması gerekiyor ve onların bunun için gerekli enstrümanlara da sahip olması gerekir.

Tekrar burada söylemek istiyorum; hakikaten, büyük şehir belediyelerinin birer arsa ofisi... Yani arsa ile ilgili bir manipülasyon yapamıyorsa bir belediye ne yapacak arsa rantyıla ilgili olarak? Bunun tabii ki gerekli kaynakları... Çünkü onu tasnif edecek, derleyecek, stok edecek, bir kısmını piyasaya sürecek, bir kısmını başka bir zaman piyasaya sürecek belirli bir gelir grubu için, obürünü belirli bir gelir grubu için. Bunlar arasında "kros subsidy" yöntemiyle bundan aldığı kârı buna aktaracak, yani bir hareket, bir operasyon yapabilecek.

Ve tabii ki bir Yatırım Bankasına ihtiyaç var. Oradaki değerleri toplayabileceği, belli kaynakları toplayabileceği ve bunun üzerinde uygulama yapabileceği bir Yatırım Bankasına ihtiyacımız var.

Şimdi tabii belediyeler bu iki yolla, birisi planlama, imar haklarını oluşturma ve altyapı yapımı yoluyla bunları yapamadığı zaman, yahut yapamadığı kısmı için söyleyeyim ve 18 nci madde gibi bir aleti de

kullanabildiği kadar kullanıyor, kullanamadığı kısmı için söylüyorum; o zaman olup bittilere boyun eğiliyor. Bu olup bittiler sadece gecekondu alanlarıyla da bence sınırlı değil, imarlı kesimlerde de çeşitli olup bittiler oluyor. Yani, çeşitli inşaat emsali artırılması, aniden bir iki yere önemli şey... Bunlar gerçek bir ihtiyaç da olabilir. Çünkü, şehir büyüyor, dolayısıyla şehrin kalbinde operasyonlara ihtiyaç olabilir; ona giden arterlerin açılması, bay-pass'ların yapılması, tüm bunlara ihtiyaç olabilir.

İnşaat emsallerinin yükseltilmesi konusunda da ihtiyaçlar olabilir. Çünkü, yeni işlevler vardır... Şimdi burada bence önemli bir eksiklik, bu planların yatırımcısız düşünülmüş olmasından kaynaklanıyor. Çünkü, bizim imar planı yapma tekniğimiz içinde âdeta bütün paraları, bütün harcamaları merkezî yönetimin yapacağı varsayımı altında yatmaktadır. Sanki para var; merkez veya yerel yönetim, -burası yeşil alan, ama başkasına ait- burayı kamulaştıracak, yeşil alan yapacak. İşte buradan bir cadde açılması lazım, kamulaştıracak, cadde açacak.

Halbuki önemli bir şey şu olabilir: Yatırımcısıyla birlikte düşünmek veya yatırım imkânlarıyla birlikte bunun uygulanabilmesi için belediyelerin önemli yetkileri olması lazım. Çünkü, o zaman yatırımcının istekleriyle kamu çıkarları arasında bir uzlaşma sağlayabilir. Çünkü, kamunun yatırım imkânı sınırlı olduğuna göre, demek ki özel yatırımları bir şekilde planın gerçekleşmesi için kullanması lazım. Bu da tabii ki uzlaşma ile olur. Çünkü, hiç kimse, diyelim şurada şu şekilde, şu amaçlarla yapılmış bir plana göre ben illa ki buna uyarım; bu da her zaman mümkün olmayabilir. O zaman da yatırımlardan mahrum bir şehir sorunuyla karşı karşıya kalırız ki, bu da yeni emrivakiler doğurabilir; yani gider, onlar da bir başka yerde bir şeklide yapabilirler ve onun sonucunda da yine bir emrivakiyle karşı karşıya kalmış oluruz.

Tabii, olup bittileri kabul etmek, emrivakileri kabul etmek, gecekondu alanında tabii en geniş şekilde uygulanıyor ve gecekondular da tabii 1950'li yılların, 1960'lı yılların gecekonduları değil; gelip başını sokacak bir yer yapıyor filan. Şimdi artık bir organize işgal hareketi halini almış durumda. Dolayısıyla, tabii ki savunulacak bir tarafı yok, özellikle en büyük şehirlerimizde.

Buradaki mesele, yine bir kentsel rantın bir başka kesime transferi. Tabii arada mafya vesaire, yahut bunu organize eden grupların gayrimeşru kazançları meselesi var.

Şimdi burada; ben de tamamen katılıyorum, aynı tabiri de kullanacağım, gerçekten bu popülist politikalarla bu şekilde yürüyor ve artık şehirlerde yeni politik programlarla hakikaten çıkmak gerekiyor.

Mesela İstanbul'u ele alalım; burada belediye sınırları içinde 7-8 milyon insan yaşıyor. Diyelim ki bir imar affı çıkarılsa, buradan yararlanacak olan nüfusun sayısı, (On yıllık bir dönemi kapsıyor, 1985'in Kasım ayıdır son imar affı, o tarihten itibaren demek ki aşağı yukarı 10 yıllık bir zamanı kapsıyor) bu arada gecekondu alanlarındaki, geçen seferki uygulamadan biliyoruz kaçak yapılardır, hatta birçoğu kıyılardaki kaçak yapılardır. Gecekondu gibi bir sosyal meşrutiyetin arkasına sığınılmakla birlikte yüzde 85 oranında, geçen seferki uygulamada görüldüğü gibi kaçak yapılar affediliyor.

Gecekonduları alalım. Burada mesela, İstanbul'da 300 bin kişi. Şimdi şöyle bir siyasal program olabilir mi? 300 bin kişi için buradan oy almak gerektiğini düşünenler; karşısında ise diyelim 7 milyon insan var. Belli ki, buradan havaya atılan her atıkla, her sene daha fazla zehirleniyor. Bunların işgal ettiği alanlar, şehrin gelecekteki açık alanları, üniversite alanları, kültürel etkinlik alanları veya boş alanlar, yani modern bir metropolün içinde bulunması gereken boşluklar; burada herkesin hissesi vardır. Ama, burası geliyor birisi tarafından işgal ediliyor. Ve daha sonra buradan bir yol açacaksanız, buraya trilyonlarca lira para ödemeniz gerekecektir. Böyle bir işgali kabul etmenin imkânı yok.

Fakat, hakikaten insanlar örgütlenmediği için, sessiz çoğunluk dediğimiz insanlar örgütlü olmadıkları için, işte 300 bine karşı 7 milyon sessiz kalıyor, hatta onlara hak veriyor. Nereden biliyoruz bunu? Çünkü, medya bunu öyle gösteriyor. Niye?.. Demek ki müşteri öyle istiyor ki medya da onları gösteriyor. Yani edepsizlik, şirretlik, kurala uymamanın ötesinde bunu da bu edepsizlik ve bu tavırla gösteriyor ve bunun da kamuoyu tarafından olumlu karşılandığı izlenimi yaratılıyor.

Benim gördüğüm; önümüzdeki 10-15 yılın temel sorunu, biz kurallarla mı yaşayacağız, yoksa artık Türkiye'de kuralsızlık bir kural mı oldu?

Çünkü; demokrasi de çalışacaksa, demokrasi bir kurallar rejimi. Adalet, ahlakî değerler, bütün bunların hepsinin kuralları var. Yani birtakım değerler olması lazım. İşte eşitlik... şimdi her birimiz kurallara uyduğumuz için bu tarafta bunlara katlanıyoruz, kurallara uymayanlar, sadece kurallara uymadıkları için çok kazanmıyorlar, üstelik bizim hisselerimizin, haklarımızın daha büyük bir kısmını her yıl daha fazla almaktalar.

O zaman bu sadece rant meselesi olmaktan çıkıyor, şehiri bir şiddet ve bir terör alanı haline getiriyor. Şehirlerimizi biz şiddetten ve terörden arındırabilmeliyiz; ama bunun için kurallara uyulması gerekiyor, insanlarda böyle bir duygunun olması gerekiyor ve bunun bir şekilde toplumun içine işlemesi gerekiyor.

Dolayısıyla, konu rant açısından baktığınız zaman bile bence dehşet verici. Ama kuralsızlık boyutuyla ve yaygınlaştıkça ve bu yaygınlığın büyük bir edepsizlik ve şirretlikle savunulur ve topluma âdeta kabul ettirilir hale gelmesiyle çok daha vahim boyutlara ulaşıyor gibi görünüyor.

Şu son olaylara bakın; İstanbul'da şehir merkezinin yaşanılabilr bir hale gelmesi için iyi niyetle bir şey yapılıyor. Yer kaplaması yapılıyor. Özürlü vatandaşların inebileceği rampalar, yaya kaldırımların yanına yapılıyor. Aydınlatma seviyesi yükseltiliyor. Sinyalizasyonda gözü görmeyen insanların sesle bu renk ayrımını anlaması sağlanmaya çalışılıyor. İnsanlar yürüyecek; yürünebilir, yaşanabilir bir şehir merkezi geliştirmek, sonra da tabii ki bunu başka yerlere de yaygınlaştırmak. Bunun için merkezî yönetim bir fon tahsis etmiş, 1,7 trilyon lira. Belediyeler büyük bir iyi niyetle projeler getirdiler, bu projelere dayalı olarak bu tahsis yapıldı. Tamamen belediyelerin elinde; sadece finans merkezi olarak biz bunu aktarıyoruz. Buna karşı düşünüyoruz; orada iyi ilişkilerimiz, güzellikler, sağlıklı bir yer olsun, ona bakıyoruz. Eşiğimizi aştıktan sonra sokağımız için de aynı şeyi yapabilmeliyiz, mahallemiz için de aynı şeyi yapabilmeliyiz, bu duyarlılığı taşımalıyız. Bunun için birey olarak çalışmanın yanında, daha etkili olabilmek için de komşularımızla örgütlenebilmeliyiz yahut aynı şehirde yaşayanlarla örgütlenebilmeliyiz veya aynı problemle karşı karşıya olan insanlar olarak, etkinlik sağlamak için örgütlenebilmeliyiz.

Bütün bunlar böyle bir duyarlılık ve böyle bir bilinç yaratmada HABITAT toplantısı bir vesile. Eğer bunu sağlayabiliyorsa, HABITAT Türkiye'ye yararlı bir şey olmuş olacak. Öbür meseleler nispeten geri plandadır benim için.

Burada, gecekonduyla ilgili, yani bu olup bittilere karşı tavrımızda da değişmeler oldu. 11 tane İmar affı 1948'den beri yapılmıştır. Bu imar aflarının son iki tanesi veya son bir tanesine gidilinceye kadar daha çok güvence verme; yani birisi oturuyor, ona bir çözüm bulamıyor sosyal devlet, ona güvence veriyor ve ıslahını düşünüyor; ama yapısında bir değişme olmayacak, o düzeyde kalacak.

1980 ortalarında çıkarılan İmar Yasasında ise, bu olup bittiler teşvik edildi. Bir kere 4 kata kadar çıkarma izni verildi. Yani, sadece işgal ettiği alandaki rantı almakla kalmıyor, bir inşaat emsali artışı verilmek suretiyle bu teşvik ediliyor, yani bir teşvik primi.

Mesela şimdi gecekondu ile ilgili alanda bir işlem yaptığınız zaman problem çıkıyor. Biz Halkalı'da, bundan 22 ay önce 55 metrekarelik daireleri, 27 milyon lira peşin ve 640 bin lira taksitle sattık; maliyetinedir. Ve oradaki kalitesiyle, okulu, yuvası, bütün tesisleriyle birliktedir.

Bu o zaman da gecekondudan ucuzdu. Ve gecekonduların da ortalama büyüklüğü, bizim Ankara'da yaptığımız 2 bin örneklik bir ölçümlemede ortalama 45 metrekaredir, yani daha büyük çatı altındadır. Ama, bakın o zaman, birden fazla kapısı vardır. 45 metrekareden fazlası genellikle kiraya verilen bir şey. Bu bir ortalama, tabii ki istisnaları vardır.

Demek ki bir gecekondu büyüklüğünde, onun biraz üzerinde, 55 metrekarelik, 65 metrekarelik daireleri gecekondu fiyatına yapabiliyoruz.

Yani bu sorun, gecekondu sorunu eğer konut sorununa indirgense çözümü var. İşte biz satabiliriz. İzmir Belediyesi aşağı yukarı 10-15 senedir bu işi yapıyor ve bu fiyatlara satıyor. Gecekondu yapacağına orayı tercih edebilir; ama, gecekondu sorununu konut sorununa indirgememek lazım. Gecekondu sorunu konut sorunu değil ki şu anda. Gecekondu bir yatırım, en az riskli yatırım. Anadolu'da bulunan birisi için en avantajlı yatırım, İstanbul'da bir gecekondu elde etmektir. Risksiz bir yatırım. İlk seçimde kat

verilecek, belki ondan sonraki seçimde iki kat daha verilecek. Kim bilir, orası belki büyüklüğü sebebiyle bir merkez olacak, bunlar yıkılacak, yapılacak ve satılacak; böyle bir rant beklentisi var. Bununla nasıl yarışılır?.. Bununla hiçbir şekilde yarışılamaz.

Ama bunun çözümü şudur: Gecekondu konusunda bu organize işgal hareketine dur diyecek her türlü önlemi almak gerekiyor. Yani sadece ekonomik olarak serbest piyasada onunla yarışsın, mesela Toplu Konut İdaresi yarışsın... Yarışılamaz. Brezilya'da da yarışılamadı. Yani bizim konutu alıyorlar, onu kiraya veriyor, gidiyor.

Ankara Dikmen Vadisinde bu işi yaptık. 100 metrekare Gecekondusunu kendi eliyle yıkması koşulunu da koyduk. Hakikaten kendi eliyle, malzemesini koruyarak yıktılar. Ne yapıyorlar diye baktık; götürüyor o malzemeyi, başka bir yerde bir başka gecekondu daha yapıyor. Çünkü, bu bir yatırım. Yani, konutu var mı? Var. Arada inşaat sırasında kirasını vermişiz, yani her boyutuyla düşünerek. Ama bu bir yatırım...

Dolayısıyla, bunu bir yatırım olmaktan çıkarmak lazım. Yani, buradaki hakikaten rantla ilgili bir şey. Mesela bunun bir vergisi olsa ve bu vergi toplanabilse, o zaman bu yatırım yerine bir başka yatırımı tercih edebilir. Bunu bir kere bence en önemli ilk adımı vergi meselesidir. Çünkü, hesap yapacaktır, bakacaktır. Tabii başka birçok tedbir; birçoğu söylendiği için tekrarlamıyorum.

Şunu tekrar edeyim; Sayın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'mız söyledi ve de bu konuşulan bir şey: şehire giriş, vize konusu. Bu olmalı mı, olmamalıdan önce olabilir mi diye bir bakmak gerekiyor.

Hakikaten vergisini toplayamayan bir toplum, arsasına sahip çıkmayan... İstanbul'da bu söz konusu gecekondu alanlarındaki yapıların yüzde 80'i Hazine arazisi üzerinde, apaçık, yani sayısal olarak bellidir. Bizim araştırmalarımız da, başka araştırmalar da bunu böyle gösteriyor.

Devlet bunu kontrol edemiyor, onu kontrol edemiyor; peki, şehre girişi nasıl kontrol edecek?.. Bu da çok zordur. Çünkü, Mussoloni zamanında İtalya'da, Güney İtalya'dan Kuzey İtalya'ya, gelişmiş kısma geliş, Roma'ya giriş yasaktı. Güneyden gelenlerle faşist yönetim altındaki Roma'nın nüfusu 1 milyon artmıştır.

Moskova, işte o rejimde Moskova'ya giriş 3 günlük, o da akraba ziyaretleri gibi sebeplerle; buna rağmen Moskova'nın nüfusu 15 senede iki katına çıkmıştır.

Bunlarla, bırakalım herkes ne yaparsa yapsın demek istemiyorum; ama bununla ilgili olarak ekonomik tedbirleri denemeden, mesela vergi almak, arsana sahip çıkmak, bununla ilgili bir yapı polisi kurmak... Polis lafı geçtiği için çeşitli insanlar buna tepki gösteriyor ama, yapı polisi, bu yapı kurallarını uygulayacak bir örgütlenmedir, bir görevlendirmedir. Yani vergi polisi gibi yapı polisi... Bunu kurmadığınız zaman bunu kontrol edemiyorsunuz. Edemediğiniz zaman da böyle rantlar, gayrimeşru kazançlar ve tabii sadece bu adamların para kazanması meselesi değil, ama şehrin gelişmesini engelleyici çeşitli yapılaşmalar ortaya çıkıyor.

Sözümü şunu söyleyerek bitiyorum: Bütün bu işlerdeki en büyük engel, benim şimdiye kadar gördüğüm, çözümsüzlük hissi. Çünkü, yıllardır kiminle konuşsak, "Bu mesele çözülemez, bunu yıkabilir misin, bunu önleyebilir misin, mafya ile mücadele edebilir misin, şunu yapabilir misin?.." "Ne yapacaksın, bu mümkün değil..." Yani, zihnen baştan mağlupsanız, başarılı olmanıza tabii ki imkân yok.

Bunların hepsinin çözümü var. Nereden biliyoruz? İşte bütün gelişmiş dünyada bunun çözümünün olduğunu görüyoruz. Burada da olabilir. Bunun için insan kaynaklarımız, gelişmişlik düzeyimiz ve başımıza gelenler, yani bir kriz düzeyi... Çünkü, belirli bir kriz düzeyine ulaşmadan Türkiye'de sorunlar ele alınmıyor. Bütün bunlar müsait. Burada başlangıç noktası siyasî kararlılıktır. Siyasî olarak kararlı bir tavır olsun, bunların hepsini... İşte siz, hesap uzmanları olarak bu vergi meselesinin nasıl çözüldüğünü biliyorsunuz. İşte biz şehir plancıları olarak, nasıl planlanır, altyapısı nasıl sağlanır, bu nasıl kaynaklandırılır, hangi kanallarla vatandaş, ihtiyaç sahipleri kredilendirilir, bunlar ne kadar zamanda yapılabilir, hangi kalitede yapılmalı; bunları gerçekten dünya ölçüsünde herkes biliyor. Buradaki kilidi açacak anahtar, siyasî bir kararlılıktır. Bu da Türkiye'nin sadece bu konusu için değil, her konusu için geçerli bir laf diye düşünüyorum.

Dikkatleriniz için çok teşekkür ederim.

MEHMET F. ÖKTEN- Efendim, son derece değerli açıklamaları için Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanı Sayın Yiğit GÜLÖKSÜZ'e teşekkür ediyoruz.

Şimdi kürsüye, Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanı Sayın Fahri Arıkan'ı davet ediyorum.

Buyurunuz Sayın Arıkan.

FAHRİ ARIKAN- Sayın Başkan, Sayın Kurul Başkanım, Saygıdeğer Gelirler Genel Müdürü, Toplu Konut İdaresi Başkanı Sayın Yiğit Gülöksüz, saygıdeğer üstadlarım ve arkadaşlarım; şimdi başından beri bu konunun özellikle önemli bir tarafı olan yerel idarelerin değerli temsilcilerini dinledik. Dolayısıyla, kentsel rantları doğuran etkenlerin neler olduğu, kentsel rant tanımına giren unsurların neler olduğu konusuna hemen hemen benim de tespitlerim doğrultusunda açıklamalar getirilmiş oldu. Ben ayrıntılı olarak bunların üzerinde durmaktan ziyade, vurgulamak istediğim temel bir husus var.

Değerli Belediye Başkanımız, sürekli merkezî idare ile yerel idareler arasındaki bir çekişmeden bahsettiler ve haklılar da; siyasî kaygılardan dolayı, oy avcılığından dolayı.

Benim tespit ettiğim husus; özellikle amaç kentsel rantların kamuya maledilmesi ise, başta merkezî idare ile yerel idare olmak üzere konuyla ilgili Toplu Konut İdaresi var, üniversitelerin kentleşme kürsüleri, Mimar ve Mühendisler Odası gibi meslek kuruluşları, hatta bu bağlamda emlak komisyonculuğu - bugün bir müessese haline getirilmemiş, takip edilmiyor, hatta birçoğunun mükellefiyetinin bile olmadığından bahsediliyor - bunların da kurumsallaştırarak, bunlar arasında bir iş birliği ve koordinasyonun sağlanması gereklidir. Benim ilk tespit ettiğim hususlardan birisi bu.

Ancak, bir de şunu söylemek zorundayım ki; bu çalışmayı hazırlarken ben, özellikle İstanbul başta olmak üzere büyükşehir belediyelerindeki yaşanan sorunları ele aldım. Tabii imar konusunda ve Emlak Vergisi konusunda insiyatif büyük ölçüde ilçe belediyelerinde ve bu konuda ilçe belediyeleri ile görüşmeler yaptım, yazışmalarda bulundum; maalesef gerekli işbirliğini ben göremedim. Biz elimizdeki imkânlarla, sağladığımız verilerle çalışmamızı yapıp bitirdik; ama bir çok belediyeden hâlâ malesef herhangi

bir cevap alabilmiş durumda değiliz. Öncelikle onu belirtmek zorunda hissediyorum kendimi. Sayın Yiğit Gülöksüzün belirttiği gibi, siyasî kararlılık vergilendirme konusunda konuyu tekrar bizim kapsamımıza çekti, o konuda teşekkür ediyorum kendisine. Vergilendirmede bir kararsızlık olduğunu ben, tarihî sürece, vergilendirme rejimine baktığım zaman onu da tespit ettim. Bu konuda siyasî bir kararlılık, olması lazım. Bu siyasî kararlılığın başarıyla uygulanabilmesi için de idareler arasında işbirliğinin olması lazım.

Şimdi vergilendirmeyle ilgili olarak bugün artık bir adımın atılması zarurî hale gelmiştir. Yani, bir defa öncelikle kısa vadede neler yapılabilir, uzun vadede neler yapılabilir? Aslında uzun vadede yapılabilecek olanların büyük bir kısmı, anlatılmış bir durumda; gecekondulaşma sorunu var, arsa spekülasyonu var, bunların öncelikle çözülmesi lazım. Bunların çözülebilmesi için de, kentleşme ve kentleşme politikalarına da gereken önemin verilmesi lazım. O konuda da tarihî bir sürece baktığımız zaman yeterli bir kentleşme politikasının uygulanmadığını gördüm ben; benim şahsî görüşüm bu.

Dolayısıyla, vergilendirme sosyal olaylara, ekonomik hayattaki olaylara paralel olmak zorunda, onları takip etmek zorunda. Dolayısıyla, öncelikle kentleşmenin, sağlıklı bir kentleşmenin sağlanması lazım. Bir belde de, bir yerleşim alanında ne kadar Hazine arazisi, ne kadar özel mülkiyete tabi gayrimenkul var; bunların bir envanterinin çıkarılması lazım. Yani verginin konusuna ne girecek; öncelikle bunun tespit edilmesi lazım.

Kentleşme ve kentleşmeye verilen önemin sağlanmasından sonra, dolayısıyla nerede neyi ne kadar vergilendiririz, hangi gayrimenkulü? Çünkü, gayrimenkulün bir değeri, daha doğrusu değerlemesi o kadar çok subjektif ve psikolojik unsurlara bağlı ki, yan yana iki gayrimenkulün değeri çok değişik olabilmekte.

Dolayısıyla, bunun objektif esaslara, yani bir normali vardır bu işin, objektif esaslara bağlanması lazım. Emlak değerlerinin, vergi değerlerinin matrahı rayiç değer olarak tespit edilmiş olduğu halde, bugün hiçbirinin, yani bir oran vermek gerekirse yüzde 99'unun rayiç bedel üzerinden beyan edilmediğini ben söyleyebilirim. Yani vergi güvenlik müessesi olarak

getirilmiş olan bir asgari inşaat birim değeri, asgari arsa birim değeri gibi müesseseler vergi güvenlik müessesi olmaktan öte vergiden kaçınmanın bir aracı haline gelmiş.

Sayın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın Kentsel Rantlar konusunda bir ayrımı vardı, gayri meşru rantlar ve meşru rantlar; ben de bu ayırıma katılıyorum. Özellikle gecekondu mafyasının elinde bulundurduğu arsa spekülasyonu, spekülatif faaliyetler gayri meşru rantlar kapsamında. Ben bunların vergilendirilmesinden ziyade tamamen önlenmesi taraftarıyım. Çünkü, bu beraberinde birtakım sosyal problemleri de getirmekte.

Meşru rantlar kapsamında, onun da tanımı çok güzel bir şekilde yapıldı. İnsanların kendi ellerinde bulunan gayrimenkulde çeşitli nedenlerle, artış olabilir, yani değerleri değişik etkenlere bağlı olarak artabilir. Eğer ölçülebiliyorsa, bunun da vergisinin alınması lazım. Tabii verginin hangi aşamada alınması gerektiği, o ayrıca bir açıklama konusu olacak.

Şimdi, ben konuyu gündeme vergilendirme bazında getirmeyi düşünüyorum. Çünkü, yapısal problemler büyük ölçüde konuşuldu. Belki buna tapu idaresinin revizyonunu ekleyebiliriz. Benim yapısal bir problem olarak gördüğüm en önemli aksaklıklardan birisi, tapu idarelerindeki tutulan kayıtların sağlıksızlığı.

Bugün meslekdaşlarım, inceleme elemanları, inşaatçılarla ilgili, gayrimenkullerle ilgili herhangi bir incelemede, öteden beri, gayrimenkulün gerçek değerinin tapuda gösterilmediğinden, vergi matrahının doğru olarak tespit edilebilmesi için başka karineler, başka deliller bulmaya çalışmışlardır. Maalesef, vergi mevzuatındaki yetersizlikler nedeniyle, bu değişik karine ve değişik deliller bulma imkânı da hemen hemen yok gibi. Alıcı ifadeleri kalıyor; alıcılar da çoğu kez ifade vermeye yanaşmıyorlar.

Belediyelerin en önemli gelir kaynağı Emlak Vergisi, öyle de olması gerekiyor. Kentsel rantların kamuya maledilmesinde en önemli araçlardan birisi olması lazım, yani yerel vergilendirme. Ama bugün bir değerleme problemimiz var, gayrimenkullerle ilgili, Emlak Vergisiyle ilgili bir değerleme problemi var. Dediğimiz gibi, tapu kayıtlarındaki sağlıksızlık. Onun başlıca nedeni, tapu harçlarının yüksekliği, Emlak Vergisinden yüksek vergi ödemeden çekinme gibi nedenlerle tapuya düşük tescil yaptırıyor.

Diğer bütün işlemlerde de gayrimenkulün değerini tapuda tescil edilen tutar üzerinden beyan ediyor. Tabii bu zincirleme olarak birbirini takip ediyor. Ve birçok yerde de servetlerin değerlemesiyle ilgili olarak, gayrimenkullerin değerlemesiyle ilgili olarak vergi değeri esası belirlenmiş. Vergi değeri esası da tabii Emlak Vergi değeri olduğu için, oradaki bir aksaklık sonuca da sirayet ediyor. Bütün vergi değerine bağlı esaslar bence sakatlanmış oluyor.

Bugün bir genel değerleme, yani beyan edilen değerlerin rayiç değerlere nasıl ulaştırılabileceği sorunu var, vergisel açıdan düşündüğümüzde. Bir genel değerlendirme yapılabilir mi? Bu, ülkemizde daha önce denenmiş, 1930'lı yıllarda, 1965'li yıllarda denenmiş, fakat şu sonuçlara varılmış. Vergi Usul Kanununa da konulmuş, fakat sonradan kaldırıldı.

Burada varılan sonuç, işte ülkemizde milyonlarca gayrimenkul var; bunların tek tek ele alınıp değerlenmesi ayrı bir teşkilatı gerektirir, kaliteli elemanlar gerektirir. Bu çok masraflı, uzun ve külfetli yol. Bu imkânsız denmiş, daha sonra zaten başarılmadan Vergi Usul Kanunundan da çıkarılmış.

Aynı sorunlar gene bugün de var. Yani bir genel değerleme gerekliliğinden gene bahsedebiliriz aslında, fakat bugün durum daha da vahim. 1960'lı yıllarda bulunan gayrimenkul sayısı bugünkünden daha düşüktü, bugün kat ve kat gayrimenkul var. Ama, bundan önce birtakım adımlar atılabilir. Bu konuda gene yerel idarelere görev düştüğü kanısındayım ben. Bazı belediyelerin zaman zaman konut sayımı yaptıklarını görüyoruz, belki kendi imar planlarına yön vermek amacıyla. Bu konut sayımının kapsamı gayrimenkul sayımına dönüştürülebilir, belediyelerle bu şekilde bir anlaşma, işbirliği içine gidilebilir. Gayrimenkullerin bir envanterinin çıkarılması lazım demin de söylediğim gibi.

Bulunduğu mevki itibariyle, şimdi gayrimenkul kökenli kentsel rantların önemli bir kısmı mevki rantı olarak adlandırılan bir rant, yani gayrimenkulün bulunduğu konuma bağlı olarak. İş merkezlerine bağlı olması, iş merkezine yakın olması, yeşil alanlara yakın olması gayrimenkullerin değerini önemli ölçüde etkileyen faktörler. Bu faktörlerin ortaya konup, yerel idarelerle işbirliği ile birlikte cadde bazında, sokak bazında gayrimenkullerin tek tek değerlenmesine ihtiyaç var.

Diğer bir öneri; şimdi genel değerleme zor, uzun, masraflı bir yol; yani önemli bir külfet getirdiği için politikacıların belki işine gelmeyebilir. Ama daha pratik çözümler, gene genel değerlemeye hazırlık yapılabilecek daha pratik çözümler söz konusu olabilir. Burada mükelleflerle işbirliği içinde olunması gerekiyor. Yani esasın gene beyan esası olması, fakat bunun alınacak birtakım tedbirlerle desteklenmesi lazım.

Şimdi mükellef bugünkü mevcut düzenlemede, rayiç değerini beyan ediyorum diye asgarî inşaat birim maliyetilerinin - binalar için söylüyorum - asgarî birim inşaat maliyetlerinin hesabını yapıyor, belki cuzi bir miktar üzerinden daha fazla, hesaplanan tutarın daha fazlasını beyan edip vergisini ödüyor. Karşılaştığımız mükelleflerde, mesela hesabının iki katı ödediyse, "benim hesabım diyor 350 milyon çıktı ve 1 milyar ödedim" ve bunu övünç vasıtası yapıyor. Halbuki baktığımızda o gayrimenkulün değerine, 50-60 milyardan daha az olmadığını görüyoruz. Boğaz'da bir villada oturan bir vatandaş, 50-60 milyar liralık bir gayrimenkulün rayiç bedelini asgari değerin üzerinden... Çünkü asgarî değer çok düşük çıkmış, o da dikkati çekecek, 1-2 milyar yüksek beyan ediyor ve bunu övünç vasıtası yapabiliyor.

Burada kanımca, daha önce merkezî idaredeyken Emlak Vergisi, bir takdir müessesesi vardı, takdir yetkisine ilişkin. Sanıyorum yerel idarelere devredildiğinde, bir yetki problemi nedeniyle kaldırıldı. Bu yetkiyi, takdir yetkisini kim kullanacak yerel idarelerde? Bu nedenle, benim bu konuda ortaya sunabileceğim öneri, demin de söyledim, meslek odaları dahil olmak üzere, yerel idareler ve merkezî idarenin ağırlıklı olduğu bir gayrimenkul değer tespit komisyonu oluşturulabilir . Gayrimenkullere münhasır olarak ve bu değer tespit komisyonlarının yapacakları çalışmalar sonunda, her beldede gayrimenkullerin değerleri tespit edilebilir ve bu tespit edilen değerler vergi incelemelerinde de done olarak kullanılabilir.

Emlâk Vergisiyle ilgili olarak tespit ettiğim en önemli problemler, rayiç bedellerin beyan edilmemesi.

Tapu idarelerine gidildiğinde, tapu idarelerinde elde edilen bilgilerin sağlıksızlığını söylemiştim. Bir de tapu harcı var; artık heskesçe, olayın bütün taraflarınca tapu harcının çok yüksek olduğu ve düşürülmesi gerektiği biliniyor ve buna ilişkin çalışmalar da yapılmakta.

Özellikle tapu harçlarında, gayrimenkullerin, Emlak Vergisinde birtakım binaların cins ve özellikleri, kullanım durumları dikkate alınarak oluşturulmuş tarifeler var. Bu tarifeler kullanılarak belki maktu hale getirilebilir. Ama, her halükârda düşürülmesi lazım. Emlak Vergisi oranı konutlarda binde 4, tapu harcı oranına bakıyorsunuz binde 40; Emlak Vergisi oranının on katı.

Bu Emlak Alım Vergisinin kaldırılıp, Harçlar Kanununa monte edilmesi suretiyle çıkmış bir sonuç. Dolayısıyla bir Muamele Vergisi. Artık onun adına harç demekten öteye bir Muamele Vergisi diyebiliriz. Tapu harçlarının da düşürülmesi lazım.

Biz inceleme elemanlarının sıkıntıları var bu konuda, gayrimenkullerle ilgili konularda. Çünkü, yaptığımız incelemelerde, mükellefleri, alıcıları daha doğrusu, daireye çağırdığımızda çoğu gelmiyor, yazıyla bilgi veriyor. Gelenler, sanki sürekli gayrimenkul alıp satıyormuş gibi, ne zaman aldığını, kaça aldığını, nasıl ödeme yaptığını hatırlamadıklarını ifade ederek kaçamak cevaplar da verebiliyorlar. Bu konuda benim tespit ettiğim, daha doğrusu karşılaştığım zorluklardan bir tanesi de alıcıların bu şekilde kaçamak cevaplar vermesi veya gerçekten hatırlamıyor olabilir de. Gayrimenkullerle ilgili olarak alıcılara da, elde ettikleri fatura, tahsilat makbuzu, dekont gibi ödemelerini belgelendirecek belgelerin muhafaza mecburiyeti getirilebilir. İncelemelerde büyük bir kolaylık sağlayacağını zannediyorum.

Ödemeler banka sisteminden geçmiyor. Özellikle, bizim Kurulca yürütmekte olduğumuz lüks konut inşaatları nezdinde yaptığımız incelemeler, tespit ettiğimiz bir olay var; milyarlarca lira, banka sisteminden geçmeden elden tahsil edilmiş. Ortada hiçbir senet yok, hiçbir kayıt yok, adamın söylediği rakama ikna olmak zorundasınız, aksini ispat edemiyorsunuz. Bu konuda özellikle gayrimenkul gibi servetin korunması, servet değerinin korunması ve serveti temsil eden değerlerin elde edilmesi amacına yönelik değerlerle ilgili ödemelerin banka sisteminden, - En azından ilk aşamada bu yapılabilir - banka sisteminden geçirilmesi zaruridir.

Tabii bankalardan da istediğimiz bilgilerin de zamanında gelmemesi, eksik, yanlış gelmesi şeklindeki problemlerlede karşılaşıyoruz. Bu konuda ödemelerin eğer banka sisteminden geçirilmesi öncelikle gündeme getirilirse, bankalara da bir sorumluluk yükleyebileceğimize inanıyorum. Yani, yapılan

ödemeler konusunda, hesabı olduğu kesin veya ödemelerin o bankadan geçtiğini kesin tespit ettiğimiz bankalardan bilgi istediğimizde yanlış, yanıltıcı bilgi verme durumunda, bugünkü uygulamada sadece özel usulsüzlük cezası kesilmekte ve etkili bir müeyyide olmaktan uzak. Bu nedenle bir sorumluluk; bu müteselsil sorumluluk da olabilir, gündeme getirilebilir.

Başta girişte kısaca belirtmiştim, Emlak Müşavirliği olayı var. Bu bütün gayrimenkul alım-satım faaliyetleri ile ilgili olduğu gibi inşaat faaliyetleriyle ilgili. Kendilerine Emlak Müşavirliği diyorlar, emlak komisyoncusu diye halk arasında bilinen. Emlak Müşavirleri Derneği oluşturulmuş; bence bunun daha ileri bir kamusal birlik olarak veya bir Oda olarak örgütlenmesinde fayda var.

Böylelikle, gayrimenkullerle ilgili değer tespitlerinde, kendilerinden yerinde bir şekilde faydalanmak mümkün olacak.

Gayrimenkul inşa faaliyetleri; gayrimenkullerin ve özellikle binaların, bir imalat faaliyeti olması nedeniyle işin kökü buradan başlıyor. Önce imalat faaliyetlerini de bir kavramamız lazım.

Deminden beri arsa spekülasyonu deniyor. Ticarî kazançlarla ilgili olarak 37 nci maddemizde bir hüküm var. Arazinin parsellenip, 5 yıl içinde parsellenip, bu süre içinde veya dışında satışından elde edilen kazançlara ticarî kazanç denmiş ve vergilendirilmeye yönelik bir hüküm. Ama sonucuna baktığımızda, âdeta vergilendirilmeyecek bir sonuç çıkıyor. Zaten arazinin parsellenmesi bir imalat faaliyetidir, bir arsa üretimidir fiilî veya hukuki parselleme, nasıl olursa olsun. Bunun parsel parsel elden çıkarılması, zaten tanım gereği ticarî kazanca girer. Burada 5 yıllık süre getirilmek suretiyle, 5 yıldan sonra parsellenirse vergi dışına çıkıyor.

Bugün arsa ofisleri var özel şahısların elinde. Yani bu 5 yıllık süreyi dikkate aldıklarında bunların vergilendirmemesi sonucu ortaya çıkabilir. 5 yıldır elinde bulundurduğu bir arsayı, arsa ofisi diye reklamlarda adı geçen; gerçi reklam bir done olarak kullanılabilir ticarî organizasyonun tespitinde ama, 5 yıl elinde tuttuğu bir arsayı arsa ofisi açtığını belirterek, 5 yıldan sonra parselleyip satan bir insanı vergilendirmeme riski ortaya çıkıyor. Bence bu 5 yıllık sürenin kaldırılması lazım. Zaten tanım gereği arazinin parsellenmesi bir imalat faaliyetidir.

Rant denildiğinde tabii değer artışı gündeme geliyor, değer artış kazançları olarak. Bu yaptığım açıklamaların tamamı tabii meşru rantlar olarak ve Sayın Tayyip Erdoğan'ın tanımına uygun bir şekilde meşru rantlar üzerinden bahsediyorum. Amaç, gayri meşru rantlar söz konusuysa bunların önlenmesi, kamu menfati açısından. Tamamen gecekondulaşmanın, arsa spekülasyonunun, gayri meşru bir şekilde bir arsa spekülasyonunun önlenmesi amaç.

Meşru rantlardan bahsediyoruz, değer artış kazancı olarak vergi kanunlarımıza girmiş. Daha önce uygulanmış olan bir Gayrimenkul Kıymet Artış Vergisi var, sayın üstadımız da gündeme getirdi. Amaçlarından bir tanesi arsa spekülasyonunu önlemekti, otokontrolu sağlamaktı alıcılarla satıcılar arasında. Bunun başarılamadığı öne sürülerek kaldırılmış. O Kanun'u gündeme getiren sebepler, nedenler bugün aynen mevcut. Yani benzer bir düzenlemeye gene ihtiyaç var. Fakat bunu basit, tek bir maddeyle, değer artışı kazancı şeklinde değil de, bence gayrimenkullerle ilgili ve gerek vergilendirme bazında olsun, gerek mülkiyet haklarının izlenmesi bazında olsun, ayrı bir düzenlemede izlenmesine ihtiyaç var. Hatta, belki daha ileri gidilip şunu da söyleyebiliriz: Bugün tapu idarelerinin revizyonundan bahsederek, tapu idarelerinin, Millî Emlak'ın, ülkede bulunan gayrimenkullerin tek elde toplanıp hem sicillerin izlenmesi, hem bunların istikrarlı bir şekilde değerlendirilmesi bakımından bir teşkilat kurulabilir.

Dolayısıyla, gayrimenkullerle ilgili vergilendirmeler, bu teşkilatla ilgili düzenlemeler tek ayrı bir kanunda, birbirine uyumlu bir şekilde çıkartılması mümkün olabilir.

Şimdi özellikle değer artış kazançlarıyla ilgili olarak değinmek istediğim; orada dört yıllık süre getirilmiş, işte bir gayrimenkulü iktisap edip dört yıl içinde elden çıkarırsak vergiye tabi, dört yıl geçtikten sonra elden çıkarırsak vergiye tabi değil.

Şimdi bunun ortaya çıkardığı çok çarpık bir sonuç var. Bu konuda bir örnek vermek istiyorum, vergi kanunlarımızla ilgili çelişkili sonucu ortaya koymak için. Bir şahıs iktisap ettiği veya inşa ettirdiği iki bağımsız bölümden oluşan bir gayrimenkulü aynı yıl içinde iki farklı kişiye sattığı zaman, bunu ticarî kazanç olarak vergilendirebiliyorsunuz; yani devamlı şekilde

gayrimenkul inşa ve satım işiyle uğraşıyor deyip vergilendirebiliyorsunuz. Ama, aynı kişinin veya yanındaki bir komşusunun 30 bağımsız bölümden oluşan bir binayı, dört yıl geçtikten sonra tek bir kişiye, tek elden satılması halinde bunu vergilendiremiyorsunuz. Burada çok açık, birincisinin cezalandırıldığı, ikincisinin de çok net bir şekilde ödüllendirildiği bir düzenleme var. Bunun da kaldırılması lazım. Bunun için öncelikle değer artış kazançlarındaki dört yıllık sürenin kaldırılması gerekiyor. Dört yıllık süre kaldırıldıktan sonra, tabii ortaya özellikle inşaatçıların, gayrimenkulleri satmak suretiyle değerlendiren kişilerin öne sürdüğü bir Enflasyon Vergisi olgusu var, bunu da kabul etmek zorundayız. Vergi sistemimize yeni yeni adımlar atılmış; yani enflasyonun olumsuz etkilerini gidermeye yönelik tedbirler, düzenlemeler gündeme gelmiş ama, adım adım oluyor. Bir an önce, özellikte inşa işleri ile ilgili olarak, gayrimenkullerle ilgili olarak. Çünkü bir vergilendirme gündeme gelecek; ancak bu çok adaletsiz sonuçlar doğurabilecektir. 20 yıl önce elde ettiği 50 bin lira, 50 milyon lira veya çok düşük miktarlarda görülen bir iktisap bedelini bugün milyarlarla, çünkü rant elde ettiği zaman milyarlarca lira üzerinden satacak, aradaki fark çok adaletsiz olacak. Bu nedenle, maliyetlerini iktisap bedellerinin revizyona tabi tutularak satılmasında ve kâr-zararın buna göre tespit edilmesinde fayda var veya enflasyonun etkilerini gidermeye yönelik düzenlemelerin artırılması, hızlandırılması gerekiyor.

Bu, değer artış kazançları yönünden yapılmış; yani 81 nci madde, Gelir Vergisi Kanunu'na eklenen maddeyle bu yapılmış, fakat dört yıllık süre halen duruyor. Bunun sonucu da, şimdi maliyet bedelini, iktisap bedelini değerliyorsunuz, gene o da milyarlarca lirayı buluyor; satışına bakıyorsunuz, o da milyarlarca lirayı bulmakla birlikte şeyden daha düşük, bu sefer zarar ortaya çıkıyor, gene vergilendirilmemesi sonucu ortaya çıkıyor. Sanki, deminden beri gündeme getirilen bir şey var; bu vergilendirmede, gayrimenkulleri vergilendirmede bir çekingenlik yaşanıyor gibi. Kamu gelirlerini, vergi gelirlerini de koruyacak tedbirlerin alınması lazım. Dolayısıyla, bu 4 yıllık sürenin hiçbir anlamı kalmamış durumda bugün. Onun kaldırılması gerekmektedir.

Bir de servet beyanı müessesesi gündeme getirildi. Tapu kayıtlarındaki sağlıksızlık giderildikten sonra, bunların hepsinin aynı platformda ele alınıp, komple ele alınması gereken tedbirler. Yeni bir teşkilatlanmaya, bir an önce

bilgi işleme geçilmesinden sonra, tapuya tescil edilen gayrimenkullerin vergilendirilmiş kazançlarla elde edildiğinin ispatlanması lazım, bunun getirilmesi lazım. Bugün ben bir A şahsının nerede ne gayrimenkulü var, bir inceleme elemanı olarak bunu bulamıyorum. Tapu idarelerinden istediğim zaman; ada, pafta, parselini biliyorsanız verebiliriz diyorlar. Onu bilsem, ben zaten gayrimenkulü tespit etmişim demektir.

Bu nedenle, özellikle şahıs bazında da gayrimenkullerin izlenmesinde fayda var. Bilgi işleme geçildikten sonra bu çok kolay olacak. Sanıyorum şu anda bilgi işleme geçmiş tapu idaresi sayısı çok sınırlı, kullanma imkânı da çok düşük. Yani, inceleme elemanı olarak biz bilgi istediğimizde derme - çatma bilgiler veriliyor; kendi anlayabilecekleri dilden yazmışlar. Bir sonuç da çıkartamıyorsunuz. Tapu idarelerinde revizyon derken, öncelikle kastettiğim husus kayıtların revizyonu. Yani, herhangi bir kişinin, ülkenin ne tarafında, neresinde, ne tür bir gayrimenkulü var, bunu bilebilmeliyiz. Elde edilen kazançların bir karşıt incelemesi, servet yönüyle, yani doğrudan bir servet incelemesi olmasa bile, bir karşıt inceleme yoluyla oradan teyidini yapabilmemiz lazım.

Deminden beri söylediğim gibi, sanki gayrimenkulün vergilendirilmemesine yönelik tedbirler alınıyor, önlemler alınıyor. Bu nedenle, artık kara para diyelim, kamuoyunda da bilinen ismi, kara para aklama veya vergisiz kazanç aklama yeri olarak kullanılıyor diğer kanallardan elde edilen hasılatların veya kazançların gayrimenkule çevrilmesi. Servet incelemesi de yok bugün. Nerede değerlendirildiğini bulamıyorsunuz. Ödemeler banka sisteminden de geçmiyor, izini kaybediyorsunuz, yani takip edemiyorsunuz.

Tapu kayıtlarında yapılacak ayrıntılı düzenlemelerin bu konuda etkili olacağına inanıyorum ben.

Bir de, gene bu rantlarla doğrudan ilgisi olan servet değerlerinin tapuda devir ve temlik yapılırken, mükellefler artık gerçekten, vergi kanunları her ne kadar karmaşık hale gelmişse de bir şeyler biliyorlar.

Eski değerli üstadlarımla bu konuyu konuşurken, bazı örnekler verildi bana. Arazisini kendi üzerine almış veya akrabalarının, eşinin, dostunun üzerine tescil ettirmiş ve bunların yıl yıl satışını gerçekleştiriyor. Satışını

gerçekleştirirken şöyle bir yöntem izliyor, bilgisayara bile geçmiş vatandaş: Satış kapsamına alınacaklar, bu yıl satış kapsamında olacaklar, ertesi yıl satış kapsamına girecekler şeklinde bir envanter tutmuş, orada izliyor.

Bu ne demek oluyor? şu anlama geliyor: Değer artış kazancı doğmaması için, oradaki 4 yıllık süreyi izliyor o vatandaş, onu takip edebiliyor. Ve her yıl bir parsel sattığı için veya eşinin, dostunun, akrabasına tescil ettirdiyse birden fazla parsel de satması mümkün; böyle bir organizasyonu vergilendiremiyorsunuz bugünkü düzenlemelerle.

Yakın akrabalar üzerine temlikler vardı; 4 yıllık süreyi dikkate almış, bir de Veraset İntikal Vergisine girmemesi için satış gösterilmiş, hem de 1994 yılı itibariyle söylersek, Boğaz'a yakın, Boğaz'a nazır bir yerde 200 milyon gibi bir değer üzerinden kendi oğluna veya eşine satış göstermiş.

Şimdi burada değer artış kazancına girmiyor, ticarî kazanç hiç değil, intikal derseniz onu da diyemiyorsunuz; çünkü düşük de olsa bir bedel var. Tapu idarelerinin burada gerekli sorumluluğu yüklenerek, anında, özellikle birinci derece akrabalar arasındaki devir ve teslimlerin ilgili vergi dairesine ve defterdarlığa bildirilmek suretiyle anında incelemeye alınmasında fayda görüyorum.

Tabii, burada alıcılar nezdinde devir temlik yapan hak sahipleri üzerinde de etkili müeyyidelerin getirilmesi lazım. Yani, daireye davet ediyoruz, gelmeyebiliyorlar, yanlış bilgi verebiliyorlar; usulsüzlük kesiyorsunuz. Yani, bu müeyyidelerin etkili hale getirilmesi lazım. Özellikle vergi hukuku açısından; bugün genellikle ceza hukukunda benimsenen prensip, ekonomik suça ekonomik ceza... Ama burada vergide bir kamu menfaati vardır, kamu davası açılması lazım. Dolayısıyla "ekonomik suça ekonomik ceza" prensibinden ve özellikle vergilendirme bakımından vazgeçilmesi gerekiyor müeyyidelerin daha etkili hale gelebilmesi için.

Benim, özellikle ana hatlarla tespit ettiğim sorunlar bunlar. Çalışmamın büyük bir kısmı sayın belediye başkanlarımız tarafından aktarılmış durumda. Yani, arsa spekülasyonu nasıl önlenebilir, yıkıcı etkileri nelerdir, ne gibi sosyal sakıncaları var, ekonomik sakıncaları var; bunlar önemli ölçüde dile getirildiği için ben o konulara girmedim; dolayısıyla, doğrudan bana

vergilendirme alanı kaldı. Bu konudaki benim inceleme elemanı olarak yaşadığım sıkıntıları - meslektaşlarımın da aynı sıkıntılar içinde olduğumu biliyorum, tartışmalarda gündeme geliyor - dile getirmeye çalıştım.

Bu konuda yerel idarelerle merkezî idarenin, özellikle Bakanlığımızın çok sıkı bir işbirliği içinde olması gerekiyor. Bunun bir an önce tesis edilmesi lazım.

Yerel idarelerin kentsel rantlardan pay alma çabaları oldukça doğal ve olması gereken de budur. Emlak Vergisi bunun en önemli araçlarındandır. Emlak Vergisinin daha işler hale getirilmesi lazım. Rayiç bedellerinin bir an önce gerçek değerlere - değişik mekanizmalar önerilebilir bu konuda - çekilebilmesi lazım. Komple bir takdir esasının... şimdi hiçbir yerel idare, Defterdarlık, inceleme elemanı, defterdarlığa bağlı takdir komisyonları, beyan edilen Emlak Vergisi vergi değerini hiçbir şekilde değiştiremiyor, bunun ortadan kaldırması lazım.

Gelir Vergisi Kanununda kazançlarla ilgili olarak; çünkü rantın başlangıcı, orada her ne kadar reel bir üretim söz konusu ise de, imalat, inşaat faaliyetlerine bir çeki - düzen verilmesi lazım. Bu konuda pratik olarak giderilebilecek birtakım aksaklıklar var, onlar Bakanlıkta ele alınmakta. Usul yönünden, Katma Değer Vergisi yönünden onlar ele alınır; ama rantlar bakımından özellikle bu gayrimenkullerle ilgili sürelerin ortadan kaldırılması lazım. Çünkü, gayrimenkule yatırım yapmanın mantığıyla çelişiyor. Yani spekülatif de olsa, orta uzun vadeli bir yatırım aracı olarak görülen, servet değerini koruma aracı görülen bir gayrimenkül bir iki sene içinde elden çıkarılabilir, ama 20 yıl sonra da elden çıkarılabilir. Burada büyük kazançlar elde ediliyor, bunun da vergiye alınması lazım.

Beni dinlediğiniz için teşekür ediyor, saygılarımı sunuyorum.

MEHMET F. ÖKTEN- Sayın Arıkan'a, gayrimenkul rantlarının, kentsel rantların vergilendirmesine ilişkin önerileri ve şu andaki vergi sistemimize yönelik eleştirilerini bize açıkladığı için teşekkür ediyoruz.

Efendim, şimdi izninizle, Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürü Sayın Hasan Basri Aktan'ı kürsüye davet ediyorum, hem bu konuda yapılan çalışmaları açıklamak ve görüşlerini belirtmek üzere.

Buyurun Sayın Genel Müdürüm.

GELİRLER GENEL MÜDÜRÜ HASAN BASRİ AKTAN- Sayın Başkan, Sayın İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı, Sayın Toplu Konut İdaresi Başkanı, Sayın Hesap Uzmanları Kurulu Başkanım, saygıdeğer misafirler, değerli meslektaşlarım; hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Mensubu ve kurucusu olmaktan büyük onur duyduğum Hesap Uzmanları Vakfının güzel bir zamanlamayla bu konuyu gündeme getirmesi fevkalade isabetli olmuştur. Zira, kentsel rantlar ve bunların vergilendirilmesi hususu kamuoyunun güncel olarak gündemindedir, siyasî otoritenin gündemine aldığı bir konudur. Nitekim Hükümet Programında da yer almıştır. Keza bu çerçevede bir yasa tasarısı hazırlanması çalışmaları süratle devam etmektedir. Böyle bir ortamda konuya taraf olanlar, daha doğrusu konunun içinde yoğun bir şekilde bulunanların burada bir araya gelmesi ve seviyeli bir şekilde konunun tartışılıp görüşlerin açık bir şekilde ifade edilmesi bizim açımızdan da fevkalade yararlı olmuştur. Bu bakımdan da ayrıca teşekkür ediyorum.

Öncelikle, benden önceki konuşmacıların, özellikle büyükşehir belediyesi başkanlarımızın ve Toplu Konut İdaresi Başkanının temas ettiği bazı konulara, ki, içtenlikle katıldığım hususlardır, ben de değinmek istiyorum.

Hakikaten göç olgusu şehir hayatını büyük ölçüde etkilemekte, yerleşim sorununu beraber getirmekte, altyapı hizmetleri, okul, eğitim vesaire gibi sorunlar bununla birlikte ortaya çıkmaktadır.

Yerinde yerleştiği, yaşadığı, sıradaki hizmet maliyetiyle büyükşehire geldiği ahvalde olay birkaç kat ağırlaşmaktadır. Tabii, kamusal açıdan baktığınızda, bu ülke için ciddî bir maliyet oluşturmaktadır.

Elbette büyük şehirlere gelen herkesin nerede oturacağı, nerede iş bulup çalışacağı, nasıl yaşayacağı ve geçimini temin edeceği hususu, yerleşim, mülkiyet, seyahat özgürlüğünün ötesinde, ülke gerçekleriyle mütenasip bir şekilde ele alınması gereken bir hususdur.

Gelişmiş ülkelerde de bu husus gerçekçi bir şekilde değerlendirilip, gerekli yasal ve idarî önlemler alınmıştır. Tüm bunlar da bizim için bir model teşkil etmek durumundadır.

Tabii, kaçak yapılaşma, sayın başkanların da ifade ettikleri gibi, terörü beraberinde getirmekte, bu tür kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu bölgelere hizmet götürmenin teknik güçlükleri, idarî güçlükleri ortaya çıkmaktadır.

Göçle birlikte yerleşime yönelik yoğun arsa talebi, kendiliğinden suni rantlar yaratmakta, belli bölgelerde yoğunluk, ilgi artmakta ve kentsel rantlar, bir bölümü itibariyle bu suretle ortaya çıkmaktadır.

Bu tabii mülkiyet bazında, kişilerin olağanüstü gelirlere kavuşması bazında gerçekten üzerinde durulması gereken bir husustur.

Büyük şehirlerde, bilhassa nazım imar planlarının istikrarlı ve kararlı bir şekilde uygulanması, yoğunlukların, sosyal alanların, yeşil alanların, eğitim, sağlık hizmetlerine yönelik alanların belirgin şekilde tespiti ve kararlılıkla uygulanması, büyük şehir hayatı için hakikaten önem taşımaktadır.

Böylece, zamanın gelişme süreci içinde süratle değişen projeler, birtakım beklentileri ve fiktif oluşumları da beraberinde getirmektedir. Bunların önlenmesinde gerçekten yarar vardır.

Büyükşehir belediyelerinin, bilhassa yönetim alanlarının darlığı konusu bir şikâyet olarak ifade edildi; İstanbul için örnek verildi, yüzde 30'lar dolayında olduğu.

Bu, gerçekten olayın geniş bir boyutta ele alınmasını ve şehrin planlanmasını, yönetimini olumsuz etkilemektedir. Büyükşehir belediyelerinin yönetim alanlarının genişletilmesinde de hakikaten fayda var.

Zira, kentsel rantların, özellikle yönetim alanı dışındaki bölgelerde oluştuğu gerçek bir şekilde ifade edildi. Bu tabii, yönetim alanının dışındaki yerlerin planlanması, yönetilmesindeki imkânsızlıklardan veya yetki bulunmamasından kaynaklanıyor.

Tabii, ülkemizde en önemli hususlardan biri de, devlet memalikindeki mülklerin -millî emlak- yöreler itibariyle ciddî bir şekilde envanterinin çıkarılması, kayda alınması, izlenmesi keyfiyetinde ortaya çıkmaktadır.

Bu husus, her yıl belli iyileşme içinde götürülse bile, süratle eğinilmesi gereken bir konudur. Toprak sınırlıdır, talep artmaktadır, istismarlar süratle ortaya çıkmaktadır. Bu bakımdan da, Millî Emlaka ait arsaların süratle ciddî

bir şekilde envanterinin çıkarılması, izlenmesi, bilhassa büyük şehirlerde toplu yerleşim alanlarının ve iş merkezlerinin kullanımına verilmesi bakımından devreye sokulmalıdır.

Tabii, bu beraberinde şunu da getiriyor: Ülkemizde hakikaten Millî Emlak arsalarının ve ormanların ciddî tahribata uğradığı hepimizce bilinmektedir. Bu bakımdan, Millî Emlak arsalarının ve ormanların ciddî bir şekilde korunması için bir güvenlik teşkilatının kurulması, bunun araç - gereçle teçhiz edilmesinde de ciddî fayda vardır. Ormanlar ve arsalar ülkenin en önemli varlıklarıdır.

İmar düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan rantların, özellikle reel kısmının vergilendirilmesi bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Gündemdeki konu da özellikle odur.

Uygulama bakımından, Emlak Vergisiyle Çevre Temizlik Vergisinin farklı beyan, tarhiyat prosedürüne tabi olmasının, belediyeler için ciddî iş yükü yoğunluğu, külfet getirdiği, mükellefler açısından da birden fazla muameleyi beraberinde getirdiği bir vakıadır. Bunun da süratle giderilmesi, bizim yasal düzenlemelerde ele aldığımız bir hususdur. Yani, Emlak Vergisiyle Çevre Temizlik Vergisi bir bütün içinde ele alınacak, Emlak Vergisi, artı Çevre Temizlik Harcı şekline dönüştürülecektir.

Tabii ki Çevre Temizlik Harcını malik veya tasarruf eden değil, kiracı mevcut sistemde ödeyebilmek durumunda olmalıdır.

Gecekondulara yönelme konusunda caydırıcı cezaî müeyyideler getirilmesi hususu da bu anlamda önemlidir. Buna temas edilmiştir, aynen katılıyorum.

Bir ülkede mülkî idarenin, o ülkede yaşayan her vatandaşın nerede mukim olduğunu, nerede yaşadağını ve nerede çalıştığını, iş yaptığını düzenli bir şekilde tespit etmesi, izlemesi fevkalade önemlidir. Gelişmiş ülkelerde bunu hepimiz görüyoruz, yaşıyoruz.

Kayıt dışı ekonomiden ülkede hepimiz şikâyetçiyiz. İşte kayıt dışı ekonomi dediğimiz olay, çok müşahhas, hemen bir köşebaşında bir küp içinde bir vergi doğuran olayın yattığı ve hemen alınabileceği bir hadise değildir, birçok sosyal ve ekonomik olaya bağlı olarak cereyan etmektedir.

Kayıt dışı ekonominin önlenmesi bakımından tespit, izleme son derece önemli. Bu bakımdan da mülkî idarelerin, her yönetim alanı içinde herkesin nerede yaşadığını, nerede çalıştığını çok iyi bir şekilde izleyecek bir idarî yapıya ve uygulamaya kavuşmasında büyük yarar vardır.

Kayıt dışı ekonominin önlenmesine yönelik çalışmalarımızda, yasal düzenlemelerde bunun üzerinde özellikle duruyoruz.

Sosyal ve ekonomik sıkıntılar, nüfus yoğunluğu, belediye başkanlarının yönetim yükünü ağırlaştırmaktadır; bu bir vakıadır.

Bütçe açıklarının kapatılmasında belediyelerin gelir kaynakları, başvurulacak bir alan olmamalıdır. Bu da doğrudur. Elbette gün geçtikçe mahallî idarelere daha geniş yetkiler verilmesinin savunulduğu bir ortamda belediyelerin malî ve idarî özerkliklere kavuşturulması, mümkün olduğunca kendi kaynaklarına kavuşturulması ve yönettikleri alan içinde yaşayan belde sakinlerine daha iyi bir yaşam koşulu hazırlaması, görevini ifa etmesi malî imkânlarla mümkün olacaktır.

Devlet, ekonomik faaliyetlerden elini çekmelidir. Bu da tabii son yıllarda hemen hepimizin güncel olarak ele aldığı bir konudur. "Devletin küçültülmesi" şeklinde de ifade ediliyor; tabii, ben öyle ifade etmek istemiyorum, devlet büyüktür çünkü. Burada küçültülmek istenen, devletin ekonomik faaliyetlerden elini çekmesi, ekonomik yönden aktivitenin dışına çıkması; aslî görevlerini savunma, güvenlik, vergi, adalet, bir ölçüde eğitim ve sağlık, bunların bir kısmı da mahallî idarelere bırakılmalıdır; bu görevleri sağlıklı, hukukî altyapısı oluşturulmuş, iyi yetişmiş kamu görevlileri marifetiyle yapan bir yapıya kavuşturulmak durumundadır.

Bu, gerçekten toplumda çok konuşulan, siyasî atmosferde de yerini bulmuş bir husustur. Umuyorum ki önümüzdeki günlerde, yıllarda, bu manada devletin yeniden yapılandırılması, kamu görevlileri bazında da meselenin bir çözüme kavuşturulması söz konusu olacaktır.

Kentsel rantların vergilendirilmek suretiyle getiri bazında kamuya dönüşünün sağlanması elbette önemlidir ve güncel bir konudur.

Gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, emlak vergileri belediyelerin önemli ve aslî gelirlerinden olmalıdır. Oysa Türkiye'de - örnek verildi - yüzde 5'ler dolayında olduğu ifade edildi. Bu hakikaten, getiri itibariyle düşük düzeyde kalmaktadır. Bizim amaçladığımız yasal düzenlemeler çerçevesinde de

mümkün olduğunca emlak vergilerinin gerçek değeriyle kavranabilmesine imkân sağlanması, vergi yükünün ağırlaştırılmaması ve belediyelerin bu aslî gelir kaynağına daha önem verecek bir anlayışa kavuşturulmasıdır. Önemi anlaşıldıkça, getirisi arttıkça, tahsilatı ve takibatına da verilen ağırlık elbette artacaktır.

Tabii, sorunların üzerine giderken çözümsüzlük hissine kapılınmaması ve meselelerin geniş bir perspektiften, ülke gerçekleri de dikkate alınarak siyasî kararlılık içinde bir planlama dahilinde yerine getirilmesi hepimizin içten arzusudur.

Herkesin geliri ve kazancına göre vergilendirilmesi bir ülkede en hayatî, en temel konulardan biridir. Tabii, devletin sağlıklı gelir kaynaklarına kavuşması, vatandaşlarına olan görevlerini en iyi şekilde yapması, kamu harcamalarının karşılanması bakımından aslî gelir unsuru olan verginin zamanında doğru bir şekilde devlete intikaliyle mümkündür. Bu bakımdan da, bu görüşe hepimiz içtenlikle iştirak ediyoruz. Herkesin geliri ve kazancıyla mütenasip, orantılı bir şekilde düzenli vergisini verme gayreti içinde olması, bununla da yetinmeyip etrafındakileri de bu konuda telkinle bir çabaya zorlamak durumunda olduğudur. Bunu bir aslî vatandaşlık görevi de addetmek durumundayız.

Bu temel konulara ana başlıklarıyla temas ettikten sonra, vergi gelirlerinin seyiri konusunda birkaç cümleyle ifade etmek istiyorum; müteakiben özel konumuza geçeceğim.

1995 yılında konsolide bütçede gerçekleştirilen vergi gelirleri 1 katrilyon 85 trilyon dolayında olmuştur. Bunun dışında belediyelere takriben 151 trilyon dolayında bir kaynak aktarılmıştır, fonlara da 75 trilyon dolayında yine pay verilmiştir. Bunları da dahil ettiğimizde, 1995 yılı vergi tahsilatı 1 katrilyon 311 trilyon dolayında olmuştur. Bu, bir önceki yıla göre önemli bir artıştır ve bu yıl da tahsilat tahakkuk oranı son yıllarda en yüksek noktasına çıkmış, yüzde 85.2 dolaylarına yaklaşmıştır. Tabii, yüzde 15'lere yakın tahsil edilemeyen kısımlar özellikle Kamu İktisadî Kuruluşları, belediyeler, bir ölçüde geçmişten gelen fiktif veya tahakkuk etmekle birlikte tahsil imkânı bulunmayan kaynaklardan oluşmaktadır.

Tabii, belediyelerin vergilerini ödemekte kendine göre güçlükleri var; gelir kaynaklarının sınırlı olması, yoğun istihdama maruz kalmaları, zamanın gelişme süresi içinde sorunlarının, görevlerinin ağırlaşması, vesaire gibi konular.

1996 için bu hedefler konsolide bütçe için 2.73 katrilyon veya 2 katrilyon 73 trilyon, belediyeler için de bir önceki yılki bedelin yüzde 90 artışı şeklinde tahakkuk edeceği tahmin edilmektedir.

Bu mertebelerde Türkiye'deki reel net vergi yükünün yüzde 19'lar dolayına erişeceğini beklemekteyiz. Bu, elbette ki denilebilir dünya uygulamaları ve OECD ülkeleri bakımından düşük düzeylerdedir. Zira, o OECD ülkelerinde yüzde 28'ler dolayında bir yük var. Yalnız burada kriter farklılıklarını gözardı etmemek gerekir, bir; ikincisi, gelişmiş ülkelerde de fert başına millî gelir 15-20- 25 bin dolar düzeyindedir. Türkiye'de daha yeni yeni 3 bin dolarlara yaklaşmaktayız.

Bu bakımdan, önce vergilenebilir potansiyeli doğru tespit etmek ve vergi yükünü bu bağlamda mukayese etmekte yarar var.

Uluslararası kuruluşlar ve ülke ihtiyaçları bakımından meseleye yaklaştığımızda, Türkiye için ideal olan vergi yükünün yüzde 22'ler dolayında olduğunu tespit ediyoruz. Zira liberal, serbest piyasa ekonomisini benimsemiş Türkiye'mizde, özel kesimden kamu kesimine daha fazla kaynak aktarmak gibi öncelikli bir hedef olamaz. Hele hele özel sektörün birikimleri, tasarrufları, yatırımlara, istihdama, üretime hatta ihracata yöneltmek konusundaki becerisi, gayreti ve dinamik gücü dikkate alındığında, devletin daha fazla vergi alma gibi bir hedefinden ziyade, kamu harcamalarını karşılayacak makul ölçüler içinde vergi alma hedefi vardır. Tabii buradaki sıkıntı, bütçe üzerindeki borç faizinin ağır baskısıdır. Bilhassa son yıllarda bu oranlar yüksek mertebelere ulaşmıştır. Hal böyle olunca da, öncelik fiskaliteye kaymakta, böyle olunca da vergi adaleti daha sağlıklı bir vergileme yapılaşması öyle veya böyle gecikmekte veya geri plana kalmaktadır. Bu, elbette bu işin sorumlusu mevkiinde olan biz uygulamacıları, herkesi üzmektedir. Ancak, bunun düzeltilmesinin de temel yolu, bir ülkede verginin konusuna giren her türlü ekonomik faaliyetin belge düzeni içinde kayıda alınması ve vergi boyutunun kavranmasından

geçmektedir. Bu da, Türkiye'nin kendi koşullarından kaynaklanan olumsuzlukların giderilmesiyle mümkün olacaktır. Toplumda bir vergi bilincinin yerleştirilmesi, vergi ahlakının geliştirilmesi, bölgeler arası kalkınmışlık farklılıklarının giderilmeye çalışılması, işletme ölçeklerinin farklılıklarının giderilip büyük ölçekli işletmeye veya şirketleşmeye ağırlık ve özen gösterilmesi, toplumun vergiyle uyumlu yaşamaya yönelmesi konusunda daha çok çaba sarf edilmesi, kamusal olarak çeşitli kitle örgütleri vasıtasıyla ve hepimizin bu konuda çaba sarf etmesi, hatta ilkokuldan başlayarak bunun eğitim programlarına dahi girmesi gereğinden geçmektedir. Tabii, elbette bunların gerçekleştirilmesi kararlılıkla siyasî iktidarların gündeminde olmalıdır ve bu konuda da müspet bir yaklaşım vardır.

İşte bu anlayış içinde, önümüzdeki dönem içinde başlıca üç temel konuda yasal düzenleme çalışmalarımız bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Özel Tüketim Vergisi Kanunu tasarısının hazırlanması ve sunulması idi. Bilindiği gibi, 1 Ocak itibariyle Türkiye'nin Avrupa topluluğu ile Gümrük Birliği oluşturmasının vergi sistemi açısından bir gereği olarak vergi uygulamalarının yakınlaştırılması, bir ölçüde uyumlaştırılması, fiskal kayıpların belli ölçülerde telafisî, Özel Tüketim Vergisi Kanunu hazırlanması gereğini ortaya koymuştur. Bu çalışma vesilesiyle, Muamele Vergileri alanımızda 1985'te yapılan Katma Değer Vergisindeki birincil önemli reformdan sonra, ikinci ayağın tamamlanması ihtiyacı ortada idi ve Özel Tüketim Vergisi büyük ölçüde bunu sağlayacaktır. Bu uygulamadan sonra vergi gelirlerinin takriben yüzde 32 dolayındaki kısmı Katma Değer Vergisinden, yüzde 22 dolayındaki kısmı da Özel Tüketim Vergisinden sağlanacaktır ki, vergi sayısı az, mükellef sayısı az, yönetimi kolay ve etkin, sınırlı mal grubunu kapsayan bir uygulamaya doğru geçmiş olacağız.

Bu bakımdan da, mevcut haliyle 10'u aşkın vergi, resim, pul olarak uygulanmakta olan, dağınık, bütçe birliğini olumsuz etkileyen, yönetimi zor, kayıp ve kaçağa açık, mükellef kitlesi geniş bir uygulamadan, mükellef sayısı az, etkin, getirisi çok, Batı ülkelerindeki uygulamalara paralel bir yapıya kavuşacağız. Ve bu anlayış içinde hazırlanan ve konuyla ilgili tarafların geniş ölçüde görüşleri de alınarak çalışmaları tamamlanan Özel Tüketim Vergisi Yasa tasarısı geçtiğimiz hafta Bakanlar Kurulu'na bir similasyonla birlikte

sunulmuş, Bakanlar Kurulu'nda görüş birliği içinde kabul edilmiş, imzaya açılmış ve imzalar tamamlanmak üzeredir; bugün yarın Yüce Meclis'e sunulacaktır.

Bu çerçevedeki ikinci çalışmamız, kentsel gayrimenkul rantlarının vergilendirilmesi, Emlak Vergi sisteminde bazı değişiklikler yapılması ve tapu harçlarında indirime gidilmesi konusunu kapsamaktadır.

Bir diğer konumuz da, -başlığı ile ifade edeyim, tekrar geriye döneyim- yaygın adıyla kayıt dışı ekonominin önlenmesi ve vergilendirilmesine yönelik yasal düzenleme. Bu konuyla ilgili de çalışmalarımız süratle devam etmektedir. Kapsamlı bir çerçeve kanun tasarısı hazırlanması anlayışı hâkimdir. Zira, belirttiğim gibi, kayıt dışı ekonominin önlenmesi için yasal ve idarî tedbirlere ihtiyaç vardır; sadece yasal tedbirler de yeterli değildir. Yasal tedbirler de, sadece vergi kanunlarını değil, geniş bir alanı ilgilendirmektedir. O çerçevede hazırlıklarımız devam etmektedir. Haziran ayı içinde de büyük ölçüde olgunlaşacak bir noktaya varacaktır.

Bu çalışmalar sırasında uygulamanın içinde olan, konunun sıkıntısını geçen herkesle, tüzel kişilik bazında veya kişisel olarak görüşmeye, görüş ve önerilerini almaya açığız. Uygulamanın içinde olan kişilerin görüşleri bizim için her zaman kıymetlidir. Amaç, bu ülkenin yararına yapılacak çalışmalarda herkesten yararlanmak, sağlıklı, kalıcı ve doğru ve isabetli bir çalışmayı ortaya koymaktır.

İşte bu üçlü manzumu içinde, gayrimenkullerin, kentsel gayrimenkul rantlarının vergilendirilmesi, Emlak Vergisi sisteminde ortaya çıkan bazı düzenlemelerin yapılması ve tapu harçlarının indirilmesi konusunda şu ana kadar üzerinde durduğumuz başlıca konulara kısaca temas etmek istiyorum. Tabii bunlar, ana hatlarıyla ele alınan hususlardır; tartışmaya açık, görüşlere açık hususlardır.

Belirttiğimiz gibi, Türkiye'de göç olgusu, kentleşme, büyükşehirlere akın etme, beraberinde büyükşehirlerin belediye sınırları içinde veya mücavir alanlarında arsa ve arazilerin normalin ötesinde büyük rantlar oluşturduğu bir vakıa. Bunun vergisel yönden kavranması, makul ölçüler içinde, ağırlaştırılmamak kaydıyla vergilendirilmesi ve bu yolla mahallî idarelere, belediyelere kaynak aktarılması düşünülmektedir.

Belirttiğim gibi, bu vergileme sonucunda elde edilen gelirler münhasıran mahallî idarelere, belediyelere verilecektir.

Bu çerçevede, mevcut uygulamada istenen etkinliği ve sonucu vermeyen Değer Takdir Komisyonlarının yapısı ciddî bir şekilde değiştirilmekte, mümkün olduğunca emlakin gerçeğe uygun bir şekilde değerlerinin tespiti hususuna önem verilmekte, bu suretle bir yandan Emlak Vergisinin daha doğru, sağlıklı bir baza oturtulması sağlanırken, diğer yandan da aslî vergiler olan Gelir, Kurumlar ve Katma Değer Vergisi yönünden de doğru bazlara yaklaşım sağlanması hedeflenmektedir.

Genel beyan dönemi Emlak Vergisinde 4 yıldır; bunun asgariden 5 yıla çıkarılması ve her yıl vergi değerinin "yeniden değerleme oranı" dediğimiz, genel adıyla enflasyon oranında endekslenmesi, eskale edilmesi ve verginin enflasyon seyiri içinde yıldan yıla değer kaybına uğramasının önlenmesi düşünülmektedir.

Tabii bu yapılırken, yaygın bir şikâyet olan alım-satım sırasında ödenen binde 48 çarpı 2, yani binde 96 oranındaki tapu harçlarının da ciddî bir şekilde aşağıya çekilmesi beraberinde getirilecek bir husustur.

Tabii, o harçların aşağıya çekilmesi tatbikatta yeterli değildir; gerçek beyana varılmasını özendirici bir husustur. Ama, daha da önemlisi, sistemin kavranabilir olması, değerlerin doğru tespit edilmesi ve özellikle belediyelerin bu alanı ciddî gelir alanı olarak görüp gerekli tedbirleri alarak izlemesi, tespit etmesi, takip etmesi konusunda daha da yoğun çaba sarf etmesidir.

Kentsel gayrimenkul rantlarının vergilendirilmesi bakımından, mevcut Belediye Gelirleri Kanunu içinde yeni bir bölüm açılarak, Gayrimenkul Değerleme Vergisi getirilmesi düşünülmektedir. Gayrimenkul Değerleme Vergisinin konusu veya bu vergide vergiyi doğuran olay, belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki arazi, arsa veya bunların üzerindeki binaların belediye ve diğer kamu kuruluşlarınca yapılan imar düzenlemeleri, kamulaştırmalar veya çeşitli yatırımlar nedeniyle değerlerinde artış meydana gelmesi halinde bu gayrimenkuller ve/veya arsa veya arazî üzerine kat karşılığı bina inşa edilmesi suretiyle, arsa karşılığı iktisap edilen binalar, ki ekonomik icaplara ve imar mevzuatına göre kat karşılığı inşaat yapılmasına uygun arsaların satışları ile aynı nitelikli arsaların üzerine sahipleri tarafından

bina yapılması da bu kapsama dahildir. Bu gibi durumlarda, Gayrimenkul Değerleme Vergisi söz konusu olacaktır ve belirttiğim gibi Belediye Gelirleri Kanunu içinde yer alacağı için, gelirleri de belediyelere ait olacaktır. Tabii, bu yapılırken, ağır bir servet vergilemesi gibi bir anlayış söz konusu değildir. Bütün mesele, toplumun bu konuda herhangi bir şekilde tedirgin edilmemesi, olayın sağlıklı, makûl ölçüler içinde kavranabilir olması ve yine ağır olmayan, düşük sayılan oranlarda da olsa vergilendirilmeye çalışılması keyfiyetidir.

Değerleme Komisyonları, belirttiğim gibi ciddî bir hüviyete kavuşturulacak. İlçelerde, illerde ve hatta merkezde Merkez Değerleme Komisyonları oluşturulacak ve konuya taraf olanların, konunun içinde olan ilgililerin mümkün olduğu kadar üst düzeyin de katılımıyla ciddî, doğru, ilçe genelinde, il genelinde ve ülke genelinde, bölgeler arası farklılıkları da dikkate alan isabetli değerlemelerin yapılamasını sağlayacak bir anlayış getirilmek istenmektedir.

Geçici bir düzenleme ile, eğer yasa kısa bir sürede yürürlüğe girerse, genel beyan döneminin 1997'ye çekilmesi, 1 yıl öne alınması da düşünülmekte; zira, bir sağlıklı altyapının bir an önce oluşturulması hedeflenmektedir.

Emlak Vergisi matrahlarının endekslenmesi keyfiyetine temas etmiştim, değer bakımından aşınmasını önlemeye matuf olmak üzere.

Birden fazla binalarda birden sonrakilere farklı oran uygulanması bir görüş olarak gündemde. Bunun üzerinde de tabii artısı eksisiyle, tatbik kabiliyeti de dikkate alınarak durulacaktır; tartışmaya açıktır.

Çevre Temizlik Vergisi, belirttiğim gibi Çevre Temizlik Harcına dönüştürülecek, Emlak Vergisi ile birlikte beyanı, tahsili keyfiyeti getirilecek. Tabii ki, Çevre Temizlik Harcının binayı kullananlarca ödenmesi temel prensip olup, bu bina sahiplerince ödenecek harç kiracılara veya kullananlara yansıtılabilecektir.

Emlak Vergileri sisteminde, belediyelere gerektiğinde Maliye Bakanlığınca yönetim desteği sağlanacaktır. Bu da düşünülen hususlardan biridir.

Belirttiğim gibi, tapu harçlarında, alım-satıma konu olan tapu harçları düşürülecektir.

Değerlerin mümkün olduğunca gerçeğe uygun tespiti bakımından veya beyan edilmesi bakımından bir otokontrol aracı olarak şûfa hakkı getirilmesi üzerinde de ciddiyetle düşünülmektedir tartışmaya açık olmak üzere.

Almanya'da örneğin buna benzer bir uygulama var, bazı gelişmiş ülkelerde var. Tabii, mülkiyet hakkının zedelenmemesi, anayasal çerçeve içinde kalınması her zaman esas. Ancak, bazı zorlayıcı veya meseleyi disipline edici araçlara da ihtiyaç var. Belli bir oranda ve belli bir süre içinde beyan edilen değerlerin alınabilmesi bakımından, muhtemelen Arsa Ofisi vasıtasıyla ön alım hakkının kullanılmasına yönelik bir düşünce var ve bunun hukukî bazda oluşturulması ve olgunlaştırılmasını düşünüyoruz.

Belediye Gelirleri Kanunundaki maktu hadler oldukça aşınmıştır. Belediyelerin bu kanun çerçevesinde aldığı çeşitli vergi, resim, harçlar hakikaten günün koşulları açısından çok düşük kalmıştır. Bunun da mümkün olduğu kadar güncel değerlere çıkarılmasını temin bakımından bu hadler gözden geçirilecek, hadlerin artırılması ve belli oranlarda Bakanlar Kurulu'nun artış yetkisinin getirilmesi, geliştirilmesi de bu çalışmalar içinde yer almaktadır.

Gayrimenkul rantlarının vergilendirilmesi, Emlak Vergisi sistemi ve tapu harçlarındaki düzenlemeleri ifade etmeye çalıştım. Tabii, bunlara daha yeni görüşler de eklenebilir. Önümüzdeki günlerde yoğun bir şekilde bu konuda, başta büyükşehir belediye başkanlarımız, diğer illerimizin belediye başkanları, turistik yörelerdeki, kıyı kuşağındaki belediyelerimizin başkanları, bu konuyla ilgili çeşitli meslek kuruluşlarıyla temas ederek konunun makul, ülke gerçekleriyle mütenasip, sağlıklı ve kalıcı bir yapıya kavuşturulması için gerekli çalışmaları sürdüreceğiz.

Böyle bir çalışmanın gündemde olduğu şu günlerde Vakfımızın, konuya geniş bir perspektiften açılım getirilmesi, görüşlerin ele alınması bakımından sağladığı bu ortama tekrar müteşekkirim. Daha fazla vaktinizi almamak bakımından konuyu burada özetliyorum. Bu münasebetle hepinizi tekrar sevgi ve saygıyla selamlıyorum.

MEHMET F.ÖKTEN- Teşekkür ediyoruz Sayın Genel Müdürüm.

Değerli konuklarımız, bu Panele gösterdiğiniz ilgi için, bu Panele katıldığınız için sizlere en içten teşekkürlerimizi sunmak istiyorum. Önemli olan, bu tür panellerde verilen mesajların kamuoyuna yansımasıdır. Sanıyorum bu Panelde kamuoyuna son derece önemli mesajlar verilmiştir. Bu mesajları kamuoyuna yansıtabilmek bizim basınımızın, görüntülü ve yazılı basınımızın görevi olmaktadır. Bu toplantıda çok önemli bilgilerin, çok önemli açıklamaların yapıldığı, önemli mesajların verildiği olgusunu sanıyorum basınımız kamuoyuna duyuracaktır. Ama, burada bir önemli husus daha var, onu özellikle belirtmek istiyorum; o da, Türkiye'mizde bütün sorunların bilindiği, çözümlerinin hazırlandığı, araştırmaların yapıldığı, her şeyin hazır olduğudur. Artık siyasilerimiz bu gerçeği görmeli ve bunun çözümlerini bir an önce yürürlüğe koymalıdır.

Hepinize teşekkür ediyor, saygılar sunuyorum..