GYODER

Gayrimenkul ve
Gayrimenkul Yatırım
Ortaklığı Derneği

The Association of Real
Estate and Real Estate
Investment Companies

Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
Yonca Apt. C Blok No: 151-1 Kat: 6
D: 43 Zincirlikuyu - Şişli / İstanbul

Tel : (0212) 282 53 65
Faks : (0212) 282 53 93

E-mail : info@gyoder.org.tr
Web : www.gyoder.org.tr

Sn. Murat KURUM
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanı
ANKARA

18.07.2018

Sayın Bakanım,

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde, sektörümüzün son dönemde yaşadığı sıkıntıları gidermek ve önünü açmak adına hızla ve özveriyle başlatmış olduğunuz çalışmaları takdirle karşılamakta olup, destekleriniz ve katkılarınız için tüm sektörümüz adına teşekkürlerimizi sunarız.

Malumunuz olduğu üzere, inşası tamamlanan ya da devam etmekte olan konut ve ofislere ilişkin talebin yetersiz olması nedeniyle, sektörün elindeki stoklar giderek artmaktadır. İçinde bulunduğumuz bu zor sürecin atlatılabilmesi ve uluslararası yatırımcıyı tekrar ülkemize çekebilmesi amacıyla sektörümüz ve ülkemiz açısından kısa dönemde acil olarak alınması gereken aksiyonlar aşağıda kısaca maddeler halinde özetlenmiştir. Ayrıca yazının EK'inde tüm maddeler gerekçeleriyle birlikte açıklanmıştır.

1. **Kredi faiz oranlarında yapılan destek daha uzun süreli devam etmelidir.**
2. **Tapuda yapılacak taşınmaz devir ve iktisaplarında, tapu harcı kalıcı olarak alıcı ve satıcı için ayrı ayrı binde 10'a indirilmelidir.**
3. **Kredi Garanti Fonundan (KGF) sektörümüze de belli oranda pay ayrılmalıdır.**
4. **Konut ve konut dışı taşınmazlarda KDV konusu yeniden ele alınması gereklidir.**
5. **Yerli ve yabancı Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Türkiye'den yapacakları konut ve iş yeri alımları KDV ve tapu harcından istisna tutulmalıdır.**
6. **6306 sayılı yasa kapsamında işlem vergisi istisnası uygulanabilir ve cazip hale getirilmelidir.**
7. **İnşaat ruhsatı ile verilen yapılaşma hakkının; imar planlarının mahkemece iptal edilmesinden veya idarece değiştirilmesinden etkilenmeden yaşama geçirilmesi yerli ve yabancı inşaat yatırımcısını güvence altına alacaktır.**
8. **Özellikle yabancı yatırımcıyı çekmek için yabancı yatırımcıların satın aldıkları gayrimenkullerin 5 yıl süre ile imar planları değişikliğinden etkilenmeden satın alma tarihindeki imar durumuna uygun inşaat ruhsatı alabilmesi sağlanmalıdır.**

9. **Yabancı ülke vatandaşlarına yapılan satışlarda vatandaşlık verilmesine ilişkin 1 milyon dolar olan sınır 300 bin dolar olarak değiştirilmeli ve inşa halindeki proje satışları da kapsamalıdır.**
10. **Yurtdışı yerleşik gerçek kişilere döviz ve dövize endeksli kredi kullandırılması gündeme getirilmelidir.**
11. **Konut kredileri nedeniyle ödenen faizlerin, ücretlilerin gelir vergisi matrahından indirilmesine izin verilerek kredi yoluyla konut alımları teşvik edilmelidir.**
12. **Konut ve işyeri satın alınmasında en önemli finansman kalemi olan peşinatın kamu girişimleri ile oluşturulmasına geçilebilir.**
13. **İlk evini alacak veya yeni yapılmış (sıfır) konutlardan satın alacak olan vatandaşları desteklemek adına bankaların satın alınacak konutun ekspertiz değerinin %95'ine kadar konut kredisi verebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.**
14. **Konut hesabının, peşinat hesabı olarak kullanılmasının sağlanması ve mevcut prosedürün daha işler hale getirilmesi adına gerekli çalışmalar yapılmalıdır.**
15. **İller Bankası destekli kentsel dönüşüm projeleri yaygınlaştırılmalıdır.**
16. **Halen tüketici kredisi kapsamında kullandırılan konut ve işyeri satın alma kredisinin, gelişmiş ülkelerdeki modellerde olduğu gibi ikincil pazarı olan gerçek mortgage kredisi olarak düzenlenmesi faydalı olacaktır.**
17. **Yasal düzenlemelerin yoğun olarak yapıldığı özellikle Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün yasal düzenleme hazırlıklarına, ilk andan itibaren önde gelen sektör sivil toplum kuruluşlarının dahil edilmesi gerekmektedir.**

Sektörümüz ve ülkemiz açısından kısa vadede sorunların çözümüne katkısı olacağını düşünerek GYODER olarak yukarıda sıraladığımız görüşlerimizi değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımla,

Doç. Dr. Feyzullah YETGİN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı

Ek 1:

1. **Kredi faiz oranlarında yapılan destek daha uzun süreli devam etmelidir.**

Şu anda yaşanan sıkıntının aslında talep tarafında değil, finansman tarafında yaşanmakta olduğu malumunuzdur. Kamu bankaları tarafından son dönemde %1'in altına çekilen konut kredisi oranlarıyla satışlarda bariz bir canlanma görülmüştür. Tüm bu artan kredi oranları ve mevduat oranları sebebiyle satışlar tıkanmış olup, likidite-nakit akışı sorunu yaşayan firmalar çok yüksek oranlarda ticari kredi oranlarıyla karşılaşmıştır. Ne var ki firmalar, bankalar tarafından verilen yüksek oranları bile kabul edip kullanmak istemesine rağmen, bankaların teminat olarak istediği varlıklarla ilgili değerleme fiyatlandırmalarının çok düşük kabul edilmesi de şu an sektörün bir gerçeğidir. Diğer taraftan, mevduat faizlerinin aşırı yükselmesi nedeniyle yatırımcı da, gayrimenkul yatırımı beklentisi eğilimi yerine, mevduata yönelme ve paradan para kazanma eğilimi yaşanmaktadır. Bu noktadan hareketle gerek konut kredisi faizlerinde, gerekse geliştirici şirketlerin kullandığı ticari kredilerde 2 yıl gibi uzun bir süre ile devam edecek ve % 7-8 oranında yapılacak bir sübvansiyonun konut alımına olan talebi yeniden canlandıracağını düşünüyoruz.

2. **Tapuda yapılacak taşınmaz devir ve iktisaplarında tapu harcı kalıcı olarak alıcı ve satıcı için ayrı ayrı binde 10'a indirilmelidir.**

Sektörün özellikle son dönemde taşımakta zorlandığı konut stokunun eritilmesi ve konut alım-satımlarında yaşanan durağanlığın giderilmesi, daha önce yapılan tapu harcı indirimlerinin başarısı ve istenilen talebin oluşturulabilmesi bakımından, tapu harcı oranının kalıcı olarak yarı yarıya düşürülmesinin uygun olacağı kanısındayız.

3. **Kredi Garanti Fonundan (KGF) sektörümüze de belli oranda pay ayrılmalıdır.**

Ülkemiz ekonomisini lokomotif sektörü olan inşaat sektörünün bu fondan öncelikli yararlandırılmaması haksız rekabete neden olmaktadır. Bu olumsuz durumun giderilmesi için kredi garanti fonundan belli bir oran ayrılarak özellikle finansal açıdan zor duruma girmiş inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin de öncelikli olarak faydalandırılması elzem gözükmektedir.

4. **Konut ve konut dışı taşınmazlarda KDV konusu yeniden ele alınması gereklidir.**

Konut satışındaki KDV'de yaşanan oran farklılığı ve karmaşası ile konut dışı satışlardaki KDV'nin %18 gibi yüksek bir oranda uygulanıyor olması, alıcılara önemli bir maliyet yüklemektedir. Bu konuya kalıcı bir çözüm getirmek amacıyla KDV oranını sadeleştirmek çok yararlı olacaktır. Önerimiz:

- Konutta ve arsa satışlarında metrekare sınırı olmaksızın %1, diğer her türlü gayrimenkul tesliminde %8,
- Ya da başkaca bir sınırlama olmaksızın 150 m2'nin altındaki konutta ve arsa teslimlerine %1, bunlar dışındaki tüm gayrimenkullere %8 oranında KDV uygulanması şeklindedir. Bu uygulama ile bir taraftan nihai alıcıların alım maliyetlerini ve üreticilerin KDV finansman maliyetlerini azaltırken, diğer

taraftan da kayıt dışılığın önleneceğini düşünmekteyiz. Ayrıca şirketlerin KDV iade taleplerinin basitleştirilerek devreden KDV dolayısı ile artan finansman maliyetlerinin azaltılması konusuna da öncelik verilmelidir.

5. **Yerli ve yabancı Gayrimenkul Yatırım Fonlarının Türkiye'den yapacakları konut ve iş yeri alımları KDV ve tapu harcından istisna tutulmalıdır.**

Stokların hızlıca eritilebilmesi ve yeterli talebin oluşturulabilmesi bakımından, yerli ve yabancı Gayrimenkul Yatırım Fonları'nın Türkiye'den yapacakları konut ve iş yeri alımlarının KDV ve tapu harcından istisna tutulmasının, stokların azaltılmasında etkili olacağı ve ayrıca yabancı fonlar tarafından ülkemize ciddi anlamda döviz girişinin sağlanacağı değerlendirilmektedir.

6. **6306 sayılı yasa kapsamında işlem vergisi istisnası uygulanabilir ve cazip hale getirilmelidir.**

Deprem gerçeğinden hareketle ve kentsel dönüşümün hız kazanmasına imkan sağlamak açısından 6306 sayılı kanun kapsamında yapılacak işlemlere yönelik başta tapu harcı olmak üzere yasada yer alan istisnaların (belediye harçları, Damga Vergisi, BSMV, emlak vergisi vb.) yasa metni yeniden düzenlenerek herhangi bir tereddüte mahal vermeyecek şekilde ve sadece hak sahipleri arasındaki işlemlerde değil, tüm işlemleri kapsayacak şekilde uygulanabilmesine yönelik gerekli düzenlemeler yapılmasının önemli olduğunu düşünüyoruz.

7. **İnşaat ruhsatı ile verilen yapılaşma hakkının; imar planlarının mahkemece iptal edilmesinden veya idarece değiştirilmesinden etkilenmeden yaşama geçirilmesi yerli ve yabancı inşaat yatırımcısını güvence altına alacaktır.**

15.01.2018 tarihinde Bakanlığınıza iletilmiş olduğumuz talebimiz doğrultusunda, İmar Kanunu'nun 29. maddesinde değişiklik yapılarak inşaat ruhsatı ile verilen yapılaşma hakkının; imar planlarının mahkemece iptal edilmesinden veya idarece değiştirilmesinden etkilenmeden yaşama geçirilmesi yerli ve yabancı inşaat yatırımcısını güvence altına alacaktır.

Önerimiz şudur: Öncelikle İmar Kanunu'nun 5. maddesinde *"fen adamları"* tanımından sonra gelmek üzere *"kazanılmış hak"* tanımı koyulmalıdır. Ek olarak İmar Kanunu'nun 29. maddesinin ilk fıkrasının sonundaki *"Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır."* cümlesi yerine *"İmar planları kesinleştikten sonra idarece verilen yapı ruhsatı, yapıyı yapmak için kazanılmış hak oluşturur. Yapı ruhsatının geçerlilik süresi içinde imar planları değiştirilmişse veya iptal edilmişse ya da idari işlemlerle yapı ruhsatındaki haklar azaltılmışsa, inşaat mevcut yapı ruhsatına uygun olarak tamamlanır. İmar planlarıyla veya idari işlemlerle yeni tanınan haklardan başvuru halinde yapı ruhsatı sahibi yararlandırılır. Yapı ruhsatının alındığı andaki mevzuata ve imar planlarına uygunluğu, yapı ruhsatı için hukuka uygunluk karinesi oluşturur."*

Geçici Madde ..: Kanun'un 29. maddesi son fıkrasındaki hükümden Kanun'un yayımı tarihinden önce alınmış inşaat ruhsatları da yararlanır." hükümleri eklenmelidir.

8. **Özellikle yabancı yatırımcıyı çekmek için yabancı yatırımcıların satın aldıkları gayrimenkullerin 5 yıl süre ile imar planları değişikliğinden etkilenmeden satın alma tarihindeki imar durumuna uygun inşaat ruhsatı alabilmesi sağlanmalıdır.**

   Özelleştirmelerle ilgili İmar Kanunu'nun 9. maddesinde belirlenmiş olan imar planlarının değişmesini engelleyen 5 yıllık istisna gibi, yabancı yatırımcının satın almış olduğu gayrimenkullerin 5 yıl süre ile imar planları değişikliğinden etkilenmeden satın alma tarihindeki imar durumuna uygun inşaat ruhsatı alabilmesi yabancı yatırımcıyı gayrimenkul ve inşaat sektörüne çekmek için yararlı olacaktır.

9. **Yabancı ülke vatandaşlarına yapılan satışlarda vatandaşlık verilmesine ilişkin 1 milyon dolar olan sınır 300 bin dolar olarak değiştirilmeli ve inşa halindeki proje satışları da kapsamalıdır.**

   Söz konusu sınırın indirilmesi yanında bu vatandaşlık hakkının sektörümüzde satışların büyük kısmının ön satış yöntemiyle yapılmakta olduğu da düşünülerek *"gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile yapılan satışlarda noter tasdikli sözleşmenin imzalanmasıyla"* yürürlüğe girecek bir hale dönüştürülmesi, ancak kısa vadeli spekülatif alım satımların önüne geçilmesi için 3 yıllık elde tutma süresinin mülkiyet tapusunun devri tarihinden başlatılması, mevcut stoktan ve devam eden projelerden satışları olumlu etkileyecektir.

10. **Yurtdışı yerleşik gerçek kişilere döviz ve dövize endeksli kredi kullandırılması gündeme getirilmelidir.**

    Yurt dışı yerleşik ve çifte vatandaşlığı olan gerçek kişilere döviz kredisi veya dövize endeksli kredi kullanımı son dönemde TL'nin değer kaybetmesi neticesinde cazip hale gelmiştir. Buna karşın, döviz geliri bulunan kişilere TL kredi kullandırılması da kur riski oluşturmakta olup, döviz kredisi veya dövize endeksli kredi kullandırılmasının ise gayrimenkul sektöründe biriken stokların azalmasına ve dolayısıyla ülke ekonomisine sağlayacaktır. Ayrıca yurt dışında yerleşik ve döviz geliri elde eden çifte vatandaşlarımızın döviz ve dövize endeksli kullanacağı konut kredilerinin ülke döviz girişini arttırmasına destek olacaktır. Konu direkt olarak T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile ilgili olmamakla beraber, T.C. Merkez Bankası ile görüşülerek değerlendirilmek üzere konu tekrar gündeme getirilebilir.

11. **Konut kredileri nedeniyle ödenen faizlerin, ücretlilerin gelir vergisi matrahından indirilmesine izin verilerek, kredi yoluyla konut alımları teşvik edilmelidir.**

    Mevcut durumda, ücretliler konut kredileri nedeniyle ödedikleri faizleri gelir vergisi matrahlarından indirememektedir. Ancak, özellikle Amerika, Hollanda, İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde konutların alımında kullanılan mortgage kredilerine ödenen faizin bir bölümü, krediyi kullanan kişilerin ödediği gelir vergisi tutarı ve dilimi dikkate alınarak ilgili vergi dairelerince kişilere iade edilmektedir. Konut alımlarına yönelik talebin arttırılması ve kredi ile

konut alımlarının teşvik edilmesi bakımından, konut kredi faizlerinin ücretlilerin gelir vergisi matrahlarının tespit edilerek indirilmesine imkan sağlayacak bir düzenleme yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

12. Konut ve işyeri satın alınmasında en önemli finansman kalemi olan peşinatın kamu girişimleri ile oluşturulmasına geçilebilir.

Dar ve orta gelirli hane halkının harcanabilir gelirinin göreceli düşük olması gayrimenkul alımı için gerekli olan peşinatın biriktirilmesi konusunda ciddi sorun yaratmaktadır. Peşinatın bir araya getirilmesi konusunda kamu kurumlarından destek alınması söz konusu olabilir. Örneğin; ekspertiz değeri 150.000 TL'ye kadar olan konutlarda, dar veya orta gelirli olduğu belli kısıtlara göre tespit edilen ve başka konutu olmayan, ilk defa ev alan kişilere 30.000 TL peşinatın kamu kuruluşlarınca sağlanması söz konusu olabilir. Kamu kuruluşları bu peşinatı çok uzun vadeli (20-30 yıl) sağlayabilirse, bu finansmanın çok düşük taksitli geri ödemeleri sayesinde vatandaşlar taksitlerini ödemekte zorlanmayacaktır. Kamu kuruluşu verdiği uzun dönemli finansmanın teminatı olarak kişinin SGK emeklilik prim birikimlerine veya kıdem tazminatlarına temlik koyabilecektir. Ayrıca ödenmemesi durumunda ise kişinin emekli maaşı skalasının düşürülmesi yoluna gidilebilir.

13. İlk evini alacak veya yeni yapılmış (sıfır) konutlardan satın alacak olan vatandaşları desteklemek adına bankaların satın alınacak konutun ekspertiz değerinin %95'ine kadar konut kredisi verebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.

Ülkemizde vatandaşlarımızın ilk konutlarını edinmesi aşamasında, konut kredisine başvuru sırasında gerekli peşinatı sağlamakta zorlandığı durumlarda, bankaların evin değerinin %95'ine kadar kredilendirme yapabilmesi, vatandaşlarımıza ciddi anlamda destek sağlayacaktır. Bankalarımız ilgili BDDK tebliği gereği, evin değerinin maksimum %80'ine kadar kredi verebilmektedir. Vatandaşlarımıza bu desteğin verilebilmesi adına, devletimizin (KGF benzeri bir yaklaşımla) kredinin belli bir kısmına garantör olabileceği bir yapı kurulabileceği düşünülmektedir. Bu sayede, peşinatı temin etme sıkıntısı yaşayan vatandaşlarımız, evin değerinin %95'ine kadar kredi kullanma imkanına sahip olabilecektir. Ayrıca ilk evini alan kişiler KDV, tapu harcı, noter harcı, vb. yükümlülüklerden de muaf tutulabilir.

14. Konut hesabının, peşinat hesabı olarak kullanılmasının sağlanması ve mevcut prosedürün daha işler hale getirilmesi adına gerekli çalışmalar yapılmalıdır.

Konut almak isteyen vatandaşlar, kira öderken peşinat biriktirmekte doğal olarak zorlanmaktadır. Yapımı tamamlanmış bitmiş konutlarda, alıcının ilgili konuta yerleştirilerek kira ödemesi yerine peşinatı konut hesabında biriktirmesi, 36 ay sonra banka kredisi ile birlikte biriken peşinatla alımı gerçekleştirmesi üzerine bir model çalışılabilir. Bu imkan özellikle ilk evini alanlara sağlanacak şekilde, belli m2'ye kadar ya da belli tutarlardaki konutlarda olmak koşuluyla sınırlı bir şekilde hayata geçirilebilir.

Öte yandan, hali hazırda konut hesabında biriken tutar tüketici konutu üzerine aldıktan (tapu işlemi gerçekleştikten) sonra kendisine ödenmektedir. Burada biriken tutarın alım-satım işlemi anında veya öncesinde ödenmemesi nedeniyle maalesef birçok müşteri bu ürüne temkinli yaklaşmaktadır. Yapılacak sistemsel ve hukuki düzenlemeler ile bu prosedürün düzeltilmesinin büyük yararı olacağı düşünülmektedir.

15. İller Bankası destekli kentsel dönüşüm projelerinin yaygınlaştırılması gereklidir.

İller Bankası aracılığıyla finanse edilen kentsel dönüşüm projeleri çoğaltılmalıdır. Bilindiği üzere, İller Bankası ilgi belediyeye fon sağlayarak dönüşümü finanse etmektedir. Belediye ise İller Bankası'ndan aldığı fon ile taşerona inşaatı yaptırmakta ve sonrasında hak sahiplerinden veya ekstra kalan konutların satışından toplanan bedellerle gerekli ödemeler yapılmaktadır. Bu modelleme yerine önerimiz; bu tür dönüşümlerde konutu satın alan kişilerin ya da hak sahiplerinin ödemelerini banklara, daha proje aşamasında konut kredisi tesis ederek finanse etmesidir. Bunu yaparken İller Bankası nakit finansman sağlamak yerine, bankalara bu krediler için garantör (g. nakit destek) olabilir. Bankalar ayrıca bu kredileri hak edişe tabi tutarak taahhüt firmalarına ödemeyi yapabilir. Bu kurgu sağlanırsa İller Bankası daha çok dönüşüm projelerine girebilir, bankalar aracılığıyla daha çok dönüşüm söz konusu olabilir.

16. Halen tüketici kredisi kapsamında kullandırılan konut ve işyeri satın alma kredisinin, gelişmiş ülkelerdeki modellerde olduğu gibi ikincil pazarı olan gerçek mortgage kredisi olarak düzenlenmesi faydalı olacaktır.

Ülkemizde özellikle çalışanların konut edinmesinde önemli bir yarar sağlayan konut satın alma amaçlı krediler maalesef hala tüketici kredileri modellenmesi doğrultusunda yapılandırılmış bir finansman yöntemidir. Oysa gelişmiş ülkelerde bu kredi ikincil bir pazarı olan mortgage kredisi olarak pek çok farklı düzenleme içermektedir. Bu tip kredilerin finansman yapısının en kısa sürede gelişmiş ülkelerdeki gibi yeniden düzenlenmesi konut ve işyeri pazarını ulusal ve uluslararası yatırımcılar ve fonlar açısından yatırım yapılabilir hale getirecektir.

17. Yasal düzenlemelerin yoğun olarak yapıldığı özellikle Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün yasal düzenleme hazırlıklarına ilk andan itibaren önde gelen sektör sivil toplum kuruluşlarının dahil edilmesi gerekmektedir.

Geçmişte imar yönetmeliği değişiklik aşamalarında Bakanlığımız ve ilgili birimlerin hazırlık süreçlerine sektörün sivil toplum kuruluşlarının katılması, değişikliklerin toplumca benimsenmesi için çok yararlı olmuştur. Ancak Kentsel Dönüşüm Kanunu'nda yapılan değişiklik tasarısında ve son çıkan "İmar Barışı" düzenlemesi hazırlık aşamalarında maalesef sektörden görüş alınmamıştır. Önümüzde İmar Kanunu değişikliği veya Çerçeve Şehircilik Kanunu gibi pek çok çalışma bulunmaktadır. Ülkemiz gayrimenkul sektörünün geleceğini etkileyen yasal düzenlemelerin daha ilk andaki hazırlık çalışmalarına katkı vermeyi ülkemiz açısından yararlı görüyoruz.