



İSMAİL ÖZCAN

Y. Mimar; Turyap Holding, Üst Düzey Yönetici;
GİSP, Genel Sekreter

Sadece yapıların mülkiyetinin el değiştirdiği bir sistem kurmak, mevcut kanunlarımız çerçevesinde de tanımlanmış durumda.

Bu makalenin amacı, üzerinde gayrimenkul geliştirdiğimiz arsaların mülkiyeti ve bu mülkiyetin el değiştirmesiyle ilgili bir nevi bir zihin jimnastiği yapmak. Bunu yaparken de bir dönem Türkiye’de de tartışılıp geride bırakılan, İngiliz gayrimenkullerindeki gibi bir mülkiyet-kiralama sisteminin, Türkiye’ye uyarlanıp uyarlanamayacağını yeniden tartışmak istiyorum.

Muhtemelen sizler de biliyorsunuz, İngiltere’de “toprak”, çoğunlukla Kraliyet Ailesi veya tahsis ettikleri çok yakınlarının mülkiyetinde. Uzun vadeli olarak kiralanabilen (250 yıl bile mümkün) bu arsalar üzerinde herhangi bir gayrimenkul projesi geliştirilebiliyor. Bu projelerden gayrimenkul satın alan yatırımcılar, toprağı değil sadece binayı satın almış (Leasehold) oluyorlar. Türkçeye “Toprak Kirası” olarak çevrilebilecek “Ground Rent” adı altında, gayrimenkulün

konumuna ve büyüklüğüne göre belirlenmiş bir bedeli yıllık bazda, o toprağın sahibi (çoğunlukla Kraliçe’nin) olan emlak şirketine ödüyorlar. Söz konusu “Toprak Kirası”, emlak vergisi ile karıştırılmamalı, çünkü İngiltere’de de gayrimenkuller için ayrıca emlak vergisi var.

Özellikle büyükşehirlerde artan arsa maliyetleri, yatırımcıları oldukça zorluyor. Bu bağlamda söz konusu zorlukları aşmak adına, İngiliz sisteminin ipuçları içerdiğini düşünüyorum. Arsa maliyetlerini belirli bir seviyede tutabilmek adına, İngiltere’deki gibi arsanın sahibi merkezi otorite, yani, kamu adına Türkiye Cumhuriyeti Hazinesi olabilir. TOKİ, Emlak Konut GYO ve bu kurumların çözüm ortağı gayrimenkul geliştiriciler eliyle, Hazine, üzerinde gayrimenkul geliştirilen arsaları, ilgili gayrimenkulü satın alacaklara uzun vadeli kiralar; kamu adına, topraktan düzenli kira geliri elde eder. Alıcılar da ciddi bir finansman yükünden kurtulmuş olur. Aslında Hazine bu tür uzun dönemli kiralama (turizm ve tarım sektörlerine) zaten yapıyor; gayrimenkul sektörüne neden yapmasın?

TOKİ ve Emlak Konut GYO’nun elindeki ya da direkt olarak Hazine’nin elindeki arsalar, uzun vadeli olarak gayrimenkul geliştiricilere yine belki 49 yıllığına kiralanabilir. Binaların ekonomik ömrünün 30-40 yıl olduğu gerçeği altında düşünürsek, böyle bir kiralama süresi

makul ve ilk yatırım maliyeti olarak arsa maliyetinden gayrimenkul alıcılarını ve yatırımcılarını kurtaracaktır.

Kent merkezinde boş arsa bulmak zor ama önümüzde ciddi bir kentsel dönüşüm süreci duruyor. 6306 Sayılı Kanun’a göre kamunun “riskli alan” ilan etme yetkisi var; bu yetkiyle ilan edilen riskli alan bütünüyle kamulaştırılıp, üstte önerdiğim şekilde kiralama yoluyla geliştiricilere tahsis edilebilir. Böylece kilitlenme olasılığı yüksek olan bir çok kentsel dönüşüm süreci, bu model ile hızlandırılabilir.

Peki, Hazine’nin (ya da TOKİ’nin, Emlak Konut GYO’nun) elinde buna ayıracak yeterli kaynak yoksa, finansmanı nasıl çözebiliriz? Hazine, Bireysel Emeklilik Sistemi şirketlerinin elinde biriken fonları ve yabancı gayrimenkul fonlarını, “garanti kira getirisi” karşılığı cezbedebilir. Şöyle ki; örneğin riskli alan ilan edilen bir bölgeyi ya da özel mülkiyetteki bir alanı satın almak için Hazine, uzun vadeli ve düzenli gelir peşinde ki bu tür fonlara, garanti getiri sağlayacak o alana/arsaya özel kira sertifikası satışı yapar. Satıştan elde edilen gelir ile arsa satın alınır ya da kamulaştırılır. Bu arsa, TOKİ veya Emlak Konut GYO eliyle ya da doğrudan Hazine tarafından gayrimenkul geliştiricilere tahsis edilir. Gayrimenkulün yeni sahiplerinden toplanacak “toprak kiralari” ile ise kira sertifikası itfaları, ilgili

yatırımcı fonlara yapılır. “Toprak kiralari”nın ödenmemesi veya geç ödenmesi durumunda hazine, garantör sıfatıyla elinde kira sertifikası bulunan fonlara ödemelerini aksatmaz. Böyle bir garanti getiriye, Bireysel Emeklilik Fonları’nın, yabancı gayrimenkul yatırım fonlarının kayıtsız kalması gerektiğini düşünüyorum.

İngiliz modelini Türkiye için düşünecek olursak, toprağın alım satımı yerine, sadece üzerindeki yapıların mülkiyetinin el değiştirdiği bir sistem kurmak, kanımca, mevcut kanunlarımız çerçevesinde de tanımlanmış durumda. Medeni Kanun’da “intifa hakkı” olarak tanımlanmış üst kullanım hakkı (mer’i kanunda 100 yıla kadar mümkün), bu tür bir sistem ve uygulama için cevap verir nitelikte. Yine de konu hukukçuların incelemesine muhtaç bence; mer’i kanunlarda (tapu, miras vs. ile ilgili olanlarda) yapılacak belki birkaç küçük değişiklikle, sistemi hemen kurmak ve işler hale getirebilmek mümkün görünüyor; tabii bunu isteyecek bir siyasi irade de mevcut olursa.

Mülkiyete önem veren Türk toplumuna uzun dönemli kiralama sistemini benimsetmek adına da bu şekilde satın alınan gayrimenkullere ait emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, KDV vs. vergi oranlarında indirimler sağlanarak, uzun dönemli kiralama yoluyla elde edilen arsalar üzerinde geliştirilip, satışa sunulan gayrimenkullere ilgi artırılabilir.