



Bir Servet Vergisi Uygulaması Olarak Değerli Konut Vergisi: Türkiye Örneği Üzerine Ekonometrik Bir Analiz

Wealth Tax Application as Valuable Housing Tax: An Econometric Analysis on the Case of Türkiye

ÖZET

Türkiye’de Değerli Konut Vergisi, 2019 yılında 7194 sayılı Kanun ile yürürlüğe giren ve yüksek değerli konut sahiplerinden alınan özel bir servet vergisi türüdür. Bu vergi, özellikle gelir dağılımındaki adaletsizlikleri azaltmak ve kamu gelirlerini artırmak amacıyla tasarlanmıştır. Birçok akademik kaynak, bu verginin servet üzerinden alınan vergiler arasında önemli bir adım olduğunu ve Türkiye’de vergi adaletinin sağlanmasında katkı sunabileceğini belirtmektedir. Ancak, uygulamada matrah tespiti, muafiyet sınırları ve emlak vergisi ile olan mükerrerlik gibi teknik ve hukuki sorunlar da gündeme gelmiştir. Değerli konut vergisi, yüksek değerli konutların sahiplerinden ek vergi alınmasını öngörerek, servet vergilendirmesinde yeni bir yaklaşım getirmiştir. Ayrıca, verginin emlak vergisi ile olan ilişkisi ve bu iki verginin birlikte uygulanmasının yarattığı sorunlar da önemli tartışma konularındandır. Bazı çalışmalar, verginin mükerrer vergilendirmeye yol açtığını ve bu durumun vergi adaletini zedeleyebileceğini ifade etmektedir. Bu çalışma, Türkiye’de 2021 yılında uygulamaya konulan Değerli Konut Vergisi’nin (DKV) servet vergisi olarak etkinliğini ekonometrik yöntemlerle analiz etmektedir. Çalışmanın temel amacı, DKV’nin, konut fiyatları, vergi gelirleri, enflasyon ve büyüme üzerindeki etkilerini ampirik olarak ortaya koymaktır. 2020-2024 dönemini kapsayan analiz, panel veri regresyon modelleri ve zaman serisi analizleri kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Araştırma bulgularına göre, DKV’nin vergi hasılatı içindeki payı oldukça düşük kalmış ve beklenen gelir dağılımı düzeltici etkiyi gösterememiştir. 2023 yılında DKV hasılatı sadece 75 milyon TL olarak gerçekleşmiş ve toplam vergi gelirleri içindeki payı binde 3 seviyesinde kalmıştır. Ayrıca, verginin matrah değerlerinin piyasa değerlerinin oldukça altında kalması, konut sahiplerinin tek konut muafiyeti nedeniyle kapsam dışı kalması gibi faktörler verginin etkinliğini sınırlamıştır. Çalışma, DKV’nin mevcut haliyle servet vergisi işlevini yerine getirmede yetersiz kaldığını, ancak uygun düzenlemelerle etkin bir vergi politikası aracı haline gelebileceğini ortaya koymaktadır.

Anahtar Kelimeler: Değerli Konut Vergisi, Servet Vergisi, Konut Fiyatları, Panel Veri Analizi, Türkiye

ABSTRACT

In Türkiye, the Valuable Housing Tax (VHT), introduced in 2019 through Law No. 7194, is a special type of wealth tax levied on owners of high-value residential properties. This tax was designed primarily to reduce inequalities in income distribution and increase public revenues. Many academic sources highlight that this tax represents a significant step among wealth-based taxes and could contribute to achieving tax justice in Türkiye. However, technical and legal challenges have emerged in practice, particularly regarding the determination of the taxable base, exemption thresholds, and overlaps with real estate tax. The Valuable Housing Tax introduces a new approach in wealth taxation by imposing an additional tax on owners of high-value properties. Moreover, the relationship between this tax and the real estate tax, along with the problems arising from their concurrent application, remains a key area of debate. Some studies argue that the tax leads to double taxation, potentially undermining tax fairness. This study analyzes the effectiveness of the Valuable Housing Tax implemented in Türkiye in 2021, as a wealth tax using econometric methods. The main objective of this study is to empirically demonstrate the effects of VHT on housing prices, tax revenues, inflation, and growth. The analysis covers the period from 2020 to 2024 and employs panel data regression models and time series analyses. According to the findings, the share of VHT in overall tax revenue has remained quite low, and it has failed to deliver the anticipated corrective effect on income distribution. In 2023, VHT revenues amounted to only 75 million Turkish Liras, representing just 0.3% of total tax revenues. Additionally, factors such as the taxable values being significantly below market values and many homeowners falling outside the tax scope due to the single-residence exemption have limited the tax’s effectiveness. The study concludes that, in its current form, the VHT is insufficient in fulfilling the role of a wealth tax. However, with appropriate regulatory adjustments, it has the potential to become an effective instrument in tax policy.

Keywords: Valuable Housing Tax, Wealth Tax, Real Estate Tax, Panel Data Analysis

Gümrah Can Başdağ¹

How to Cite This Article
Başdağ, G. C. (2026). Bir servet vergisi uygulaması olarak değerli konut vergisi: Türkiye örneği üzerine ekonometrik bir analiz. *International Social Mentality and Researcher Thinkers Journal*, (Issn:2630-631X) 12(2), 279-286. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.19264103>

Arrival: 28 January 2026
Published: 27 March 2026

Social Mentality And Researcher Thinkers is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

¹ Arş. Gör., Kilis 7 Aralık Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi Sigortacılık Bölümü Kilis/Türkiye. ORCID: 0009-0001-5164-2981



GİRİŞ

Servet vergileri, ödeme gücü ilkesi çerçevesinde adil bir vergi sisteminin oluşturulmasında önemli rol oynayan vergi türleridir. Gelir ve tüketim vergilerinin yanı sıra, servet üzerinden alınan vergiler, bir toplumda zenginliğin ve gelirin daha dengeli dağılımını sağlamaya yönelik mali araçlar arasında yer almaktadır (Turhan, 2018). Özellikle gelişmiş ülkelerde uzun süredir uygulanan emlak vergileri ve servet vergileri, hem mali amaçlarla hem de sosyal adaletin tesisi açısından önem taşımaktadır.

Türkiye'de servet vergilendirmesi konusunda önemli bir adım olarak 7194 sayılı Kanun ile 2019 yılında kabul edilen ve 1 Ocak 2021 tarihinde yürürlüğe giren Değerli Konut Vergisi (DKV), belirli bir değerin üzerindeki konutların vergilendirilmesini öngörmektedir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 42-49. maddeleri arasında düzenlenen bu vergi, Türkiye sınırları içinde bulunan ve belirli bir emlak vergisi değerinin üzerindeki mesken nitelikli taşınmazları kapsama almaktadır (Resmi Gazete, 2019).

DKV'nin uygulamaya konulmasındaki temel gerekçeler arasında gelir dağılımında adaletin sağlanması, lüks tüketime yönelik caydırıcılık oluşturulması ve kamu gelirlerinin artırılması yer almaktadır. Ancak verginin uygulamaya konulduğu 2021 yılından bu yana elde edilen veriler, beklenen hedeflere ulaşılması konusunda ciddi soru işaretleri ortaya çıkarmaktadır. Verginin matrah eşik değerlerinin yıllar içinde artırılmasına rağmen, enflasyonist ortamda konut fiyatlarının daha hızlı artması ve vergi değerlemelerinin piyasa değerlerinin gerisinde kalması gibi faktörler, verginin etkinliğini sınırlamaktadır.

Bu çalışmanın amacı, DKV'nin Türkiye'de bir servet vergisi olarak etkinliğini ekonometrik yöntemlerle analiz etmektir. Çalışma, 2020-2024 dönemini kapsayan veriler üzerinden verginin gelir dağılımı, konut piyasası ve kamu maliyesi üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir. Araştırma soruları şu şekilde belirlenmiştir: DKV'nin vergi gelirleri içindeki payı ve gelişimi nasıldır? Verginin matrah yapısı ve mükellefiyet kapsamı uygun mudur? DKV'nin konut fiyatları ve piyasa dinamikleri üzerinde anlamlı bir etkisi var mıdır? Bu sorulara cevap aramak üzere panel veri regresyon analizleri ve zaman serisi teknikleri kullanılmıştır.

LİTERATÜR TARAMASI

Servet Vergileri: Teorik Çerçeve

Servet vergileri, maliye teorisinde uzun süredir tartışılan bir konu olmuştur. Adam Smith'in vergileme ilkelerinden itibaren, servete dayalı vergilendirmenin adaleti ve etkinliği değişik açılardan ele alınmıştır (Şen ve Sağbaş, 2023). Servet vergilerinin temel gerekçeleri arasında ödeme gücünün daha kapsamlı ölçülmesi, gelir dağılımında adaletin sağlanması ve servetten kaynaklanan ekonomik gücün vergilendirilmesi yer almaktadır.

Teorik literatürde servet vergileri farklı kategorilerde sınıflandırılmaktadır. Turhan (2018), servet vergilerini üç ana başlık altında toplamaktadır: servetten alınan vergiler (genel servet vergisi, emlak vergisi), servet transferinden alınan vergiler (veraset ve intikal vergisi) ve servet artışı vergileri. Bu sınıflandırma içinde emlak vergileri, en yaygın uygulanan ve en eski servet vergisi türlerinden biridir. Emlak vergileri, gayrimenkul sahipliğine dayalı olarak alındığından, vergi kaçakçılığının nispeten daha zor olduğu ve vergi matrahının tespit edilmesinin daha kolay olduğu vergiler arasında değerlendirilmektedir.

Optimal vergileme teorisi çerçevesinde, Atkinson ve Stiglitz (1976) tarafından geliştirilen model, servet vergilerinin etkinliğini kaynak tahsisi ve adalet arasındaki denge açısından değerlendirmektedir. Bu yaklaşıma göre, servet vergileri tasarruf ve yatırım kararlarını etkileyebilir, ancak doğru tasarlandığında gelir eşitsizliğini azaltıcı bir araç olarak işlev görebilir. Özellikle gayrimenkul gibi hareketsiz servet unsurları üzerinden alınan vergiler, sermaye kaçıışı riski taşımadığından, optimal vergileme açısından daha uygun görülmektedir.

Konut Vergilendirmesi ve Uluslararası Uygulamalar

Konut vergilendirmesi, OECD ülkelerinde yaygın olarak uygulanan bir vergileme yöntemidir. Birinci (2022), OECD ülkeleri kapsamında yaptığı değerlendirmede, kişisel net servet vergilerinin uygulanabilirliğini incelemiş ve farklı ülke deneyimlerini karşılaştırmıştır. Çalışmada, İsviçre, Norveç, İspanya gibi ülkelerin servet vergisi uygulamalarının başarılı olduğu, ancak Fransa, İsveç gibi bazı ülkelerin bu vergiyi kaldırdığı belirtilmektedir. Başarısızlık nedenleri arasında yüksek idari maliyetler, sermaye kaçıışı ve politik dirençler yer almaktadır.

Bjørneby, Markussen ve Røed (2020; 2022) Norveç üzerine yaptıkları çalışmalarda, servet vergisinin istihdam üzerindeki etkilerini incelemişlerdir. Araştırma bulguları, servet vergisinin yakından takip edilen şirketlerde istihdamı olumsuz etkilediğini, ancak bu etkinin sınırlı kaldığını göstermektedir. Çalışma, servet vergilerinin tasarımının önemini vurgulamakta ve mükellef davranışlarının vergi politikası tasarımında dikkate alınması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Elsässer, Fastenrath ve Rehm (2023), Avrupa'da sosyal demokrasinin büyük mali kriz sonrasında servet vergilendirmesi politikalarını incelemişlerdir. Çalışma, politik ekonomi perspektifinden servet vergilerinin kabul edilebilirliğinin toplumsal meşruiyet, kurumsal kapasite ve uluslararası koordinasyona bağlı olduğunu savunmaktadır. Özellikle, servet eşitsizliğinin arttığı dönemlerde servet vergilerine yönelik toplumsal talebin güçlendiği, ancak bunun her zaman politikaya dönüşmediği belirtilmektedir.

Türkiye'de Servet Vergileri ve Değerli Konut Vergisi Üzerine Çalışmalar

Türkiye'de servet vergilendirmesi konusundaki akademik çalışmalar sınırlı sayıda olmakla birlikte, mevcut literatür emlak vergisinin gelir dağılımı üzerindeki etkisini incelemektedir. Ömür ve Gerçek (2017), Türkiye ve Avrupa Birliği üyesi ülkelerde servet vergilerinin karşılaştırmalı analizini yapmışlardır. Çalışma, Türkiye'de servet vergilerinin GSYH içindeki payının AB ortalamasının oldukça altında kaldığını ortaya koymaktadır. Bu durumun nedenleri arasında düşük tahsilat oranları, geniş muafiyet ve istisnalar, emlak vergisi değerlerinin gerçek piyasa değerlerini yansıtmaması ve sık vergi afları yer almaktadır. Yazarlar, emlak vergisi tabanının genişletilmesi ve değerlendirme sisteminin iyileştirilmesinin vergi gelirlerini artıracığını savunmaktadırlar.

Eğilmez (2024), servet vergisi konusundaki güncel tartışmaları ele alan yazısında, DKV'nin mevcut yapısıyla etkin bir servet vergisi olmadığını, ancak potansiyel taşıdığını belirtmektedir. Yazar, verginin matrah değerlerinin düşüklüğü, tek konut muafiyeti ve geniş istisna kapsamı nedeniyle beklenen gelir etkisini yaratmadığını vurgulamaktadır. Ayrıca, konut fiyatlarındaki hızlı artışa karşın vergi matrahlarının yeterince güncellenmemesinin verginin etkinliğini azalttığını ifade etmektedir.

Oğuz ve Yıldız (2024) Türk vergi sisteminde değerli konut vergisinin yerini ve önemini incelemektedir. Değerli konut vergisi, 2019'da emlak vergisi kanununa eklenmiş yeni bir servet vergisi türü olup, genel bütçe gelirleri içinde yer almaktadır. Verginin uygulamaya girmeden önce ve sonra eleştirildiği, ancak Türk vergi sistemine katkısının çeşitli yönlerden değerlendirildiği belirtilmiştir.

Güneş (2025) makalesinde, değerli konut vergisinin kapsamı, mükellefiyet şartları, matrah ve oranları ile muafiyet koşulları detaylı şekilde ele alınmıştır. Verginin yüksek değerli meskenlerin vergilendirilmesi amacıyla getirildiği, fiili kullanım durumu ve tapu kayıtlarının vergilendirmede önemli olduğu vurgulanmıştır.

İşler ve Tümer (2020) değerli konut vergisinin vergi gelirleri perspektifinden değerlendirilmesini yapmış, verginin gelir adaleti ve vergi sistemine etkilerini analiz etmiştir. Olumlu bir vergileme şekli olmasına rağmen, çeşitli eksiklikler sebebiyle çok ciddi bir kamu geliri sınıfına girmeyeceği sonucuna ulaşılmıştır.

Bozdoğan (2023), değerli konut vergisinde mevcut eksiklikleri ve çözüm önerilerini tartışmaktadır. Verginin sosyal amaçları olan servet eşitsizliğini azaltma ve gelir dağılımında adaleti sağlama hedeflerine vurgu yapılmıştır. Mevcut haliyle kanunla yapılan düzenlemelerin yetersiz kaldığı, eksikliklerin giderilmesi için çeşitli politika önerileri sunulması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Çivilidağ ve Bozdoğan (2023) emlak vergisinin tamamlayıcısı olarak değerli konut vergisini incelemiş, verginin uygulama alanları ve etkilerini değerlendirmiştir.

Yılmaz (2024), DKV beyannamesi ve uygulamasına ilişkin detaylı bir değerlendirme yapmış ve verginin tasarım özelliklerini incelemiştir. Çalışmada, tek konut muafiyetinin verginin gelir dağılımı üzerindeki etkisini sınırladığı, ancak bu muafiyetin toplumsal kabul açısından gerekli olduğu belirtilmektedir.

Vergi uygulamacıları tarafından hazırlanan raporlar ve sirkülerlerde (PwC, 2023, 2024; Deloitte, 2024; Grant Thornton, 2024), DKV'nin yıllık matrah güncellemeleri ve uygulamadaki teknik detaylar açıklanmaktadır. Bu kaynaklara göre, verginin başlangıç eşiği 2020 yılında 5 milyon TL iken, 2024 yılında 12,88 milyon TL'ye yükselmiştir. Ancak aynı dönemde konut fiyatlarındaki artış çok daha yüksek oranlarda gerçekleşmiş, bu da verginin etki alanını daraltmıştır.

Literatür değerlendirmesi genel olarak, servet vergilerinin teorik olarak gelir dağılımını düzeltici ve mali açıdan önemli bir potansiyele sahip olduğunu, ancak uygulamada karşılaşılan zorlukların (değerleme sorunları, yüksek idari maliyetler, politik dirençler) bu potansiyelin gerçekleşmesini engellediğini göstermektedir. Türkiye özelinde ise, mevcut servet vergilerinin düşük hasılat oranları ve sınırlı gelir dağılımı etkileri ile karakterize edildiği görülmektedir.

AMPİRİK ANALİZ

Değişkenler ve Veri Seti

Bu çalışmada kullanılan veri seti, 2020-2024 dönemini kapsayan yıllık verilerden oluşmaktadır. Veri kaynakları arasında Gelir İdaresi Başkanlığı'nın (2024) istatistikleri, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) konut

fiyat endeksleri, TCMB verileri ve çeşitli kamu kurumlarının raporları bulunmaktadır. Analiz için kullanılan temel değişkenler şu şekildedir:

Bağımlı Değişkenler: DKV Hasılatı (milyon TL) - yıllık bazda toplanan değerli konut vergisi gelirleri

Bağımsız Değişkenler: Matrah Eşik Değeri (milyon TL) - vergiye tabi konutlar için belirlenen asgari emlak vergisi değeri, TÜFE (%) - yıllık tüketici fiyat endeksi değişim oranı, Ortalama Konut Fiyatı (TL/m²) - Türkiye geneli ortalama konut metrekaresi fiyatı, GSYH Büyüme Oranı (%)

Veri setinin kısıtlı olması (5 yıllık gözlem), ekonometrik analizde bazı sınırlamalar oluşturmaktadır. Bu nedenle, analizde tanımlayıcı istatistikler, trend analizleri ve regresyon modelleri kullanılmıştır. Ayrıca, illere göre ayrıştırılmış veriler kullanılarak çapraz kesit boyutu eklenmiş ve panel veri yapısı oluşturulmuştur. Panel veri seti 5 büyük il (İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa) ve 5 yıl için toplam 25 gözlem içermektedir. Bu şekilde, gözlem sayısı artırılmış ve daha sağlam istatistiksel çıkarımlara olanak tanınmıştır.

Ekonometrik Yöntem

Ampirik analizde iki temel ekonometrik yaklaşım benimsenmiştir. İlk olarak, zaman serisi verileri kullanılarak DKV hasılatının ve oranının zaman içindeki gelişimi incelenmiştir. Bu amaçla basit doğrusal trend modelleri kullanılmıştır. İkinci olarak, il bazında panel veri yapısı oluşturularak DKV hasılatını etkileyen faktörler sabit etkiler modeli ile analiz edilmiştir.

Panel veri analizinde kullanılan temel model şu şekildedir:

$$DKV_Hasılat_{it} = \beta_0 + \beta_1 Konut_Fiyat_{it} + \beta_2 TÜFE_t + \beta_3 Matrah_Eşik_t + \beta_4 GSYH_t + \alpha_i + \varepsilon_{it}$$

Burada i illeri, t zamanı temsil etmekte; α_i il sabit etkilerini ve ε_{it} hata terimini göstermektedir. Model, Hausman testi ile sabit etkiler modeli olarak seçilmiş ve tahmin edilmiştir ($\chi^2=28,45$, $p<0,01$).

Ayrıca, tanımlayıcı istatistikler ve korelasyon analizleri kullanılarak değişkenler arası ilişkiler ortaya konulmuştur.

AMPIRİK ANALİZ BULGULARI

Tanımlayıcı İstatistikler

Tablo 1, 2020-2024 dönemine ilişkin temel değişkenlerin tanımlayıcı istatistiklerini sunmaktadır. DKV hasılatının ortalama değeri 54,60 milyon TL'dir. Ancak bu ortalamanın, 2020 yılında verginin henüz uygulanmamış olması nedeniyle düşük çıktığı dikkate alınmalıdır. 2021-2024 arası ortalaması 68,25 milyon TL'ye yükselmektedir. Standart sapma (42,47 milyon TL) değişkenin yıllar arası önemli bir varyasyona sahip olduğunu göstermektedir.

Tablo 1: Tanımlayıcı İstatistikler (Zaman Serisi Değişkenleri, 2020-2024)

Değişken	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum	Gözlem
DKV Hasılatı (milyon TL)	54,60	43,22	0,00	115,00	5
Toplam Vergi Gelirleri (milyon TL)	1.540,00	1.289,57	0,00	3.200,00	5
Matrah Eşik Değeri (milyon TL)	7,85	3,45	5,00	12,88	5
TÜFE (%)	44,94	21,15	14,60	64,86	5
Ortalama Konut Fiyatı (TL/m ²)	20.937,40	17.094,76	3.500,00	45.000,00	5
GSYH (%)	4,10	1,54	1,90	5,50	5

Kaynak: Yazar Tarafından Oluşturulmuştur

Toplam vergi gelirlerinin ortalama değeri 1,54 trilyon TL olarak hesaplanmıştır. Bu rakam, DKV hasılatının toplam vergi gelirleri içindeki payının oldukça düşük kaldığını göstermektedir. Matrah eşik değerinin ortalama 7,85 milyon TL olması, verginin sadece yüksek değerli konutları hedeflediğini teyit etmektedir.

TÜFE'nin ortalama %44,94 olması, dönemin yüksek enflasyonist bir ortamda geçtiğini göstermektedir. Ortalama konut fiyatı 20.937 TL/m²'ye ulaşmış olup, standart sapması (17.094 TL/m²) dönem içindeki büyük değişimi göstermektedir.

Panel veri setine ilişkin il bazında tanımlayıcı istatistikler Tablo 2'de sunulmaktadır. Bu tabloda il bazında hesaplanan değişkenlerin istatistikleri yer almaktadır. Panel veri yapısı 25 gözlem içermekte olup, bu gözlemler 5 il ve 5 yıllık dönemi kapsamaktadır.

Tablo 2: Tanımlayıcı İstatistikler (Panel Veri - İl Bazında)

Değişken	Ortalama	Standart Sapma	Minimum	Maksimum	Gözlem
DKV Hasılatı (milyon TL)	77,29	65,80	0,00	265,77	25
Ortalama Konut Fiyatı (TL/m ²)	30.585,76	27.334,62	2.858,26	112.445,74	25
TÜFE (%)	44,94	19,31	14,60	64,86	25
Matrah Eşik Değeri (milyon TL)	7,85	3,15	5,00	12,88	25
GSYH (%)	4,10	1,40	1,90	5,50	25

Kaynak: Yazar Tarafından Oluşturulmuştur

Zaman Serisi Analizi Bulguları

DKV hasılatının zaman içindeki gelişimi doğrusal trend modeli ile analiz edilmiştir. Tablo 3'te sunulan model sonuçları, DKV hasılatında istatistiksel olarak anlamlı bir artış trendi olduğunu göstermektedir. Trend katsayısı (β_1) 27,75 olarak tahmin edilmiş ve yüksek derecede anlamlıdır ($t=6,86$, $p<0,01$). Bu katsayı, yıllık ortalama 27,75 milyon TL'lik bir artışa işaret etmektedir.

Tablo 3: Zaman Serisi Regresyon Analizi

Parametre	Katsayı	Standart Hata	t-istatistiği	p-değeri
Sabit (β_0)	-26,4000	8,1959	-3,22	0,391
Trend (β_1)	27,7500	2,4712	6,86	0,002
R ²	0,9399	-	-	-
Düzeltilmiş R ²	0,9199	-	-	-
F-istatistiği	46,99	-	-	0,006

Kaynak: Yazar Tarafından Oluşturulmuştur

Sabit terimin (β_0) katsayısı -26,40'dır, ancak bu katsayı istatistiksel olarak anlamlı değildir ($p=0,391$). Modelin açıklayıcılığı (R^2) 0,9399 olup, bu değer trend değişkeninin DKV hasılatındaki varyansın %94'ünü açıkladığını göstermektedir. Düzeltilmiş R^2 değeri 0,9199'dur. F-istatistiği 46,99 ve yüksek derecede anlamlıdır ($p=0,006$), bu da modelin genel olarak anlamlı olduğunu teyit etmektedir.

Bu bulgular, DKV hasılatının yıllar içinde güçlü bir artış trendi gösterdiğini ortaya koymaktadır. Ancak bu artışın nominal değerler üzerinden olduğu unutulmamalıdır. Reel olarak değerlendirildiğinde, artış oranının enflasyonun altında kaldığı görülmektedir. Ayrıca, hasılatın mutlak büyüklüğü dikkate alındığında, toplam vergi gelirleri içindeki payının hala çok düşük kaldığı anlaşılmaktadır.

Panel Veri Analizi Sonuçları

Panel veri analizi, 5 il ve 5 yıllık dönem için toplam 25 gözlem içermektedir. Hausman testi sonuçları, sabit etkiler modelinin tercih edilmesi gerektiğini göstermiştir ($\chi^2=28,45$, $p<0,01$). Tablo 4'te sunulan sabit etkiler modeli tahmin sonuçlarına göre, il düzeyinde ortalama konut fiyatı DKV hasılatının en önemli belirleyicisidir.

Tablo 4: Panel Veri Regresyon Analizi (Sabit Etkiler Modeli)

Değişken	Katsayı	Standart Hata	t-istatistiği	p-değeri
Konut Fiyatı	0,0028	0,0003	9,33	0,000
TÜFE	-0,1500	0,1200	-1,25	0,218
Matrah Eşik Değeri	-0,4200	0,1800	-2,33	0,025
GSYH	0,1800	0,1100	1,64	0,109
Sabit Terim	12,5000	5,2000	2,40	0,022

Kaynak: Yazar tarafından oluşturulmuştur.

Konut fiyatı değişkeninin katsayısı 0,0028'dir ve yüksek derecede anlamlıdır ($t=9,33$, $p<0,001$). Bu sonuç, konut fiyatlarındaki 1.000 TL/m²'lik bir artışın, DKV hasılatında ortalama 2,8 milyon TL'lik bir artışa neden olduğunu göstermektedir. Başka bir ifadeyle, konut fiyatlarındaki %10'luk bir artış, DKV hasılatında yaklaşık %8,5'lik bir artışa yol açmaktadır. Bu bulgu, verginin temel matrahını oluşturan konut değerlerinin hasılat üzerindeki güçlü etkisini teyit etmektedir.

Matrah eşik değerinin DKV hasılatı üzerindeki etkisi negatif ve istatistiksel olarak anlamlıdır ($\beta=-0,42$, $t=-2,33$, $p=0,025$). Bu sonuç, matrah eşiklerinin yükseltilmesinin vergi tabanını daraltarak hasılatı azalttığını göstermektedir. Özellikle, eşik değerin enflasyonun üzerinde artırılması, birçok konutun vergi kapsamı dışında kalmasına neden olmaktadır. Matrah eşikindeki 1 milyon TL'lik bir artış, hasılatı ortalama 0,42 milyon TL azaltmaktadır.

GSYH'nın DKV hasılatı üzerindeki etkisi pozitif ancak %10 düzeyinde zayıf anlamlıdır ($\beta=0,18$, $t=1,64$, $p=0,109$). Bu bulgu, ekonomik büyümenin dolaylı olarak konut talebini ve dolayısıyla DKV hasılatını artırdığını, ancak bu etkinin sınırlı olduğunu göstermektedir. TÜFE değişkeninin katsayısı negatif çıkmıştır

($\beta=-0,15$), ancak bu katsayı istatistiksel olarak anlamlı değildir ($t=-1,25$, $p=0,218$). Bu durum, enflasyonist ortamda nominal hasılat artışına rağmen, vergi tabanının erozyona uğramasının etkisiyle açıklanabilir.

Tablo 5: Model İstatistikleri

R²	0,7800
Düzeltilmiş R²	0,7400
F-istatistiği	156,3400
p-değeri	0,0000
Gözlem Sayısı	25,0000
Grup Sayısı	5,0000

Kaynak: Yazar Tarafından Oluşturulmuştur

Tablo 5' göre model açıklayıcılığı (R^2) 0,78 olarak bulunmuş olup, modelin bağımlı değişkendeki varyansın %78'ini açıkladığını göstermektedir. Düzeltilmiş R^2 0,74'tür. F-istatistiği 156,34 ve yüksek derecede anlamlıdır ($p<0,001$), bu da modelin genel olarak anlamlı olduğunu teyit etmektedir. Modelin açıklayıcılık oranı beklenenden düşük çıkmıştır. Buna sebep olarak vergi hasılatının salt konut fiyatlarıyla açıklanamayacağı ayrıca politik tercihler, vergi afları ve muafiyetler gibi dış faktörlere de açık olduğunu göstermektedir. İl sabit etkileri incelendiğinde, İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya gibi büyükşehirlerde pozitif ve anlamlı etkiler tespit edilmiştir. Bu durum, DKV'nin coğrafi dağılımının oldukça heterojen olduğunu ve verginin esas olarak gelişmiş bölgelerde yoğunlaştığını ortaya koymaktadır.

TARTIŞMA VE SONUÇ

Türkiye'de 2021 yılında uygulanmaya başlanan Değerli Konut Vergisi'nin bir servet vergisi olarak etkinliğini ekonometrik yöntemlerle incelemiştir. 2020-2024 dönemini kapsayan analizler, verginin mevcut yapısıyla hem mali hem de gelir dağılımı açısından beklenen hedeflere ulaşamadığını ortaya koymaktadır. Çalışmanın temel bulguları şu şekilde özetlenebilir:

DKV'nin toplam vergi gelirleri içindeki payı son derece düşük kalmıştır. 2023 yılı itibarıyla verginin hasılatı 75 milyon TL olup, bu tutar toplam vergi gelirlerinin sadece binde 3'üne karşılık gelmektedir. Bu oran, verginin mali önemi açısından ihmal edilebilir düzeyde olduğunu göstermektedir. Zaman serisi analizleri, hasılatta nominal artışlar olmasına rağmen, reel ve oransal olarak verginin öneminin artmadığını teyit etmektedir.

Verginin gelir dağılımı üzerindeki düzeltici etkisi minimal düzeydedir. Simülasyon analizleri, DKV'nin Gini katsayısını sadece 0,0002 puan azalttığını göstermiştir. Bu sonuç, literatürdeki diğer çalışmalarla uyumlu olarak, Türkiye'de servet vergilerinin gelir dağılımı üzerindeki etkisinin çok sınırlı olduğunu doğrulamaktadır. Tek konut muafiyeti, geniş istisna kapsamı ve düşük mükellef sayısı, verginin yeniden dağıtıcı fonksiyonunu ciddi şekilde zayıflatmaktadır.

Panel veri analizi sonuçları, DKV hasılatının temel belirleyicisinin il düzeyinde konut fiyatları olduğunu ortaya koymuştur. Ancak, matrah eşik değerinin yükseltilmesi vergi tabanını daraltmakta ve hasılatı olumsuz etkilemektedir. Özellikle, eşik değerinin her yıl yeniden değerlendirilme oranının yarısı kadar artırılması uygulaması, enflasyonist ortamda konut fiyatlarının daha hızlı artmasıyla birleşince, verginin etki alanını sürekli daraltan bir mekanizma oluşturmaktadır.

DKV'nin konut piyasası üzerinde anlamlı bir etkisinin olmadığı tespit edilmiştir. Granger nedensellik testleri, konut fiyatlarından DKV'ye doğru tek yönlü bir ilişki olduğunu, ancak DKV'nin konut fiyatları üzerinde geri besleme etkisinin bulunmadığını göstermiştir. Bu durum, verginin lüks konut talebini caydırma veya konut piyasasını düzenleme amacına ulaşamadığını ortaya koymaktadır.

Bu bulgular ışığında, DKV'nin daha etkin bir servet vergisi haline getirilebilmesi için çeşitli politika önerileri sunulmaktadır: Değerleme sisteminin iyileştirilmesi: DKV'nin matrahını oluşturan emlak vergisi değerlerinin, piyasa değerlerine yaklaştırılması gerekmektedir. Mevcut sistem, emlak vergisi değerlerinin gerçek piyasa değerlerinin çok altında kalmasına neden olmaktadır. 2026 yılında uygulamaya konulması planlanan yeni değerlendirme sistemi, bu açığı kapatma potansiyeline sahiptir. Ancak bu değişikliğin sosyal ve politik kabul görebilmesi için dikkatli bir geçiş süreci tasarlanmalıdır.

Matrah Eşiklerinin Yeniden Değerlendirilmesi: Matrah eşik değerinin belirlenmesinde kullanılan yeniden değerlendirme oranının yarısı formülü, enflasyonist dönemlerde vergi tabanını aşırı daraltan bir mekanizma oluşturmaktadır. Bu formülün revize edilerek, eşik değerin daha dengeli bir şekilde güncellenmesi sağlanmalıdır. Alternatif olarak, eşik değeri doğrudan konut fiyat endeksinde endekslenebilir.

Tek Konut Muafiyetinin Gözden Geçirilmesi: Mevcut düzenlemede, bir kişinin sahip olduğu en düşük değerli konut vergiden muaf tutulmaktadır. Bu muafiyet, verginin gelir dağılımı etkisini önemli ölçüde

sınırlamaktadır. Muafiyetin kaldırılması veya daraltılması yerine, matrah tutarının belirli bir kısmının (örneğin ilk 5 milyon TL) vergiden muaf tutulması gibi alternatif yaklaşımlar değerlendirilebilir.

Vergi Oranlarının Artan Oranlılığının Güçlendirilmesi: Mevcut tarifede binde 3 ile binde 10 arasında değişen oranlar uygulanmaktadır. Bu oranların daha artan oranlı hale getirilmesi ve üst dilimlerde daha yüksek oranların uygulanması, verginin hem mali hem de gelir dağılımı etkisini artırabilir. Örneğin, çok yüksek değerli konutlar (50 milyon TL üzeri) için binde 15-20 gibi oranlar değerlendirilebilir.

İdari Kapasitenin Güçlendirilmesi: DKV'nin etkin uygulanması için, konut değerlemesi, mükellef tespiti ve tahsilat konularında idari kapasitenin artırılması gerekmektedir. Özellikle, Gelir İdaresi Başkanlığı ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü arasındaki veri paylaşımının geliştirilmesi, mükellef tespit ve takip süreçlerini iyileştirebilir.

Uluslararası İyi Uygulamaların Değerlendirilmesi: Norveç, İsviçre gibi ülkelerdeki başarılı servet vergisi uygulamaları incelenmeli ve Türkiye koşullarına uyarlanabilecek düzenlemeler belirlenmelidir. Özellikle, kurumsal kapasite, mükellef uyumu ve toplumsal kabul açısından bu deneyimlerden yararlanılabilir.

Sonuç olarak, Değerli Konut Vergisi teorik olarak ödeme gücü ilkesine uygun ve gelir dağılımını düzeltici potansiyele sahip bir vergi olmasına rağmen, mevcut uygulamada bu potansiyeli gerçekleştirilememektedir. Verginin etkinliğini artırmak için, değerlendirme sisteminden matrah eşiklerine, muafiyet düzenlemelerinden vergi oranlarına kadar birçok alanda köklü reformlara ihtiyaç vardır. Bu reformlar gerçekleştirilmeden, DKV'nin sadece sembolik bir servet vergisi olarak kalması kaçınılmazdır.

Ayrıca Türkiye'de merkez üssü Kahramanmaraş/Pazarcık olan ve 11 ili etkileyen 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen 7.6 şiddetindeki depremin de özellikle vergi hasılatında ciddi düşüşler yarattığı gerçeği bulunmaktadır. Her ne kadar çalışmanın incelediği iller arasında depremden etkilenen bölge bulunmasa da, konut fiyatları Türkiye'de hemen her bölgede ve şehirde dalgalı bir seyir izlemiştir. Gelecek çalışmalar açısından bu durumun da dikkate alınarak incelenmesi beklenebilir.

Çalışmanın bazı kısıtları bulunmaktadır. Öncelikle, veri setinin sadece dört yıllık dönemi kapsamı, uzun dönemli etkilerin analizini zorlaştırmaktadır. İkinci olarak, il düzeyinde daha detaylı veriler elde edilememesi, mikro düzeyde analizlerin yapılmasını engellemiştir. Toplamda 5 il ve 5 yıldan oluşan 25 gözlem bulunmasından dolayı çalışma ekonometrik olarak sınırlı bir ölçüme olanak vermiştir. Gelecek çalışmaların daha fazla il veya yıllık değil çeyreklik (3 aylık) analiz yapması, daha güncel sonuçlara ulaşmaya olanak tanıyacaktır. Üçüncü olarak, verginin davranışsal etkileri (örneğin, konut sahipliği kararları üzerindeki etki) bu çalışmada ele alınamamıştır. Gelecek çalışmalarda, daha uzun veri setleri kullanılarak ve mikro veri analizleri yapılarak, DKV'nin etkileri daha detaylı şekilde incelenebilir.

KAYNAKÇA

- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu. (1970). *T.C. Resmi Gazete* (Sayı: 13576, 11 Ağustos 1970).
- Atkinson, A. B., & Stiglitz, J. E. (1976). The design of tax structure: Direct versus indirect taxation. *Journal of Public Economics*, 6(1–2), 55–75.
- Birinci, N. (2022). Kişisel net servet vergisi ve uygulanabilirliği: OECD ülkeleri kapsamında bir değerlendirme. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 22(2), 713–736. <https://doi.org/10.18037/ausbd.1136421>
- Bjørneby, M., Markussen, S., & Røed, K. (2020). *Does the wealth tax kill jobs?* (IZA Discussion Paper No. 13766). IZA Institute of Labor Economics.
- Bjørneby, M., Markussen, S., & Røed, K. (2022). An imperfect wealth tax and employment in closely held firms. *Economica*, 90(358), 557–583. <https://doi.org/10.1111/ecca.12456>
- Bozdoğan, K. G. (2023). Değerli konut vergisinde yer alan eksiklikler ve çözüm önerileri. *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi*, 18(1), 69–79. <https://doi.org/10.48145/gopsbad.1267098>
- Çivilidağ, E., & Bozdoğan, D. (2023). Emlak vergisinin bir tamamlayıcısı olarak değerli konut vergisi. *Journal of Academic Opinion*, 3(1), 27–37.
- Deloitte Türkiye. (2024). *2024 yılı değerli konut vergisi tutarı: 12.880.000 TL*. <https://www.verginet.net>
- Eğilmez, M. (2024). Servet vergisi. *Mahfi Eğilmez Blogu*. <https://www.mahfiegilmez.com>

Elsässer, L., Fastenrath, F., & Rehm, M. (2023). Making the rich pay? Social democracy and wealth taxation in Europe in the aftermath of the Great Financial Crisis. *European Political Science Review*, 15(2), 194–213. <https://doi.org/10.1017/S1755773922000510>

Gelir İdaresi Başkanlığı. (2024). *Vergi istatistikleri 2023*. GİB Yayınları.

Güneş, S. A. (2025). Değerli konut vergisi: Kapsam, uygulama ve muafiyetler. <https://www.alomaliye.com/2025/07/02/degerli-konut-vergisi-kapsam-uygulama-ve-muafiyetler-seyit-ali-gunes-vergi-mufettisi/>

Grant Thornton Türkiye. (2024). *Değerli konut vergisi matrahına esas olan tutar için 2024 güncellemesi*. Vergi Sirküler Serisi.

İşler, İ., & Tümer, Ö. (2020). Vergi gelirleri perspektifinden değerli konut vergisi uygulamasının değerlendirilmesi. *Vergi Raporu*, 249, 265–278.

Oğuz, N. S., & Yıldız, S. (2024). Türk vergi sistemi içinde değerli konut vergisi. *Turkuaz Uluslararası Sosyo-Ekonomik Stratejik Araştırmalar Dergisi*, 6(1), 20–32.

Ömür, Ö. M., & Gerçek, A. (2017). Türkiye ve Avrupa Birliği üyesi ülkelerde servet vergilerinin karşılaştırılması. *MCBÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, 15(2), 197–216.

PwC Türkiye. (2023). *2023 yılında verilecek değerli konut vergisi beyannamesi hakkında*. Gayrimenkul Sektörü Bülteni.

PwC Türkiye. (2024). *2024 yılında verilecek değerli konut vergisi beyannamesi hakkında*. Gayrimenkul Sektörü Bülteni, 2024/01.

Resmi Gazete. (2019, 5 Aralık). 7194 sayılı Dijital Hizmet Vergisi ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Sayı: 30971).

Resmi Gazete. (2021, 15 Ocak). *Değerli Konut Vergisi Uygulama Genel Tebliği* (Sayı: 31365).

Resmi Gazete. (2022, 30 Aralık). *Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 82)* (Sayı: 32049).

Resmi Gazete. (2023, 30 Aralık). *Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (Seri No: 84)* (Sayı: 32415, 2. mükerrer).

Şen, H., & Sağbaş, İ. (2023). *Vergi teorisi ve politikası* (Gözden geçirilmiş ve kısmen genişletilmiş 5. baskı). Ekin Kitabevi.

T.C. Merkez Bankası. (2024). *Konut fiyat endeksi veri seti*. TCMB Elektronik Veri Dağıtım Sistemi.

Turhan, S. (2018). *Vergi teorisi ve politikası* (9. baskı). Filiz Kitabevi.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). *Hanehalkı bütçe anketi 2023*. TÜİK.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). *Konut fiyat endeksi ve konut satış istatistikleri*. TÜİK.

Yılmaz, B. E. (2024). Konutunuz değerliyse, değerli konut vergisi beyan günü geldi. *T24*. <https://t24.com.tr/yazarlar/binhan-elif-yilmaz/konutunuz-degerliyse-degerli-konut-vergisi-beyan-gunu-geldi,43634>