

EMLAK VERGİLENDİRMEDE YENİ BİR SİSTEM EVBİS: EMLAK VERGİSİ BİLGİ SİSTEMİ

Çetin CÖMERT¹
Halil AKINCI²

ÖZET

Bu bildiride, emlak vergilerinin eksiksiz olarak toplanabilmesi için yeni bir sistem önerilmiştir. Geleneksel sistem, gerek vergiye tabi taşınmazlar ve gerekse bunlara ait vergi miktarlarının mükellef tarafından beyan edilmesi esasına dayanmaktadır. Kanımızca bu sistem, bir yetersizlikten doğmuştur; vergiyi toplamakla görevli devlet, "kimden, ne kadar vergi alacağını" bilememektedir. Bu yüzden de vergi hesabını kendisi yapmayı, bu işi neredeyse tamamen vatandaşa bırakmıştır. Bu da temelde iki açıdan sorunludur; birincisi gerek vergi bildirim ve gerekse ödeme işlemleri mükellefler açısından zahmetlidir. İkincisi, kontrol mekanizmaları çok yetersizdir. Bu durumda mükellefler, vergilerini ya hiç beyan etmemekte ya da beyan edilen değer gerçek değeri yansıtmamaktadır. Sonuç ise, %70-90 lara varan emlak vergisi kayıplarıdır. O nedenle, bu sistem süratle terk edilmelidir. Buradan hareketle bu çalışmada önerilen yeni sistemin temel ilkesi, emlak vergilerinin mükellef beyanına göre değil de, bir bilgi sistemi tarafından belirlenmesidir. Bu yeni sistem, Emlak Vergisi Bilgi Sistemi(EVBİS), belediyelerin emlak müdürlüklerinde bulunacak ve gerekli verileri ilgili diğer kamu kurumları ve yerel yönetim birimlerinden sağlayacaktır. EVBİS ile, mükelleflerin yapması gereken tek şey, isterlerse internet üzerinden, vergilerini ödemek olacaktır. EVBİS ayrıca yerel yönetim birimlerine, kamu kurumlarına, özel emlak bürolarına ve ihtiyacı olan tüm taraflara bilgi sunabilecek ve bu yönüyle UKVA'nın bileşeni olacaktır. Ancak, EVBİS'in hayata geçirilebilmesi için, sistemin teknik ve yasal gereksinimlerinin karşılanması gerekir.

ABSTRACT

A NEW SYSTEM FOR THE REAL ESTATE TAXING REIS: REAL ESTATE INFORMATION SYSTEM

In this paper, a new system for the real estate taxing in Turkey has been proposed. The traditional system relies on the owner declarations for both the estates to be taxed and their taxess. The main problem with this practice is that the state does not have any control over

¹ Doç.Dr., KTU Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

² Arş.Gör., KTU Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü

undeclared real estates and over the declared amounts of tax. On the other hand, it puts the burden on the owners in declaring and paying their taxes through lengthy procedures. The two outcomes of this are first, most of the owners do not either declare or pay their taxes. Second, the declared values are generally much below than the real value. The result is up to 70 to 90 % of tax loses. Therefore, we propose a new system in which the principle is that the real estate taxes will be determined by a "Real Estate Information System (REIS)". REIS will sit on the taxation offices of local governments and gather the necessary data from the databases of other state departments and local government units. REIS will enable correct valuation of real estates and free owners from going through lengthy procedures of declaring and paying their taxes. With EVBİS in place, the only thing owners would have to do will be to pay their taxes, which they can even do over internet. EVBİS will also provide various information to local government decision makers and to other third parties such as Ministry of budget and real estate private sector. In order for EVBİS to be functionally in place, a number of technical and legal issues have to be addressed.

1. GİRİŞ

Türkiye'deki mevcut emlak vergisi sistemi, 29.07.1970 tarihli Emlak Vergisi Kanunu'na dayanmaktadır. Bu sistemde vergi miktarlarının malik tarafından hesaplandığı ve bildirildiği beyan sistemi esastır. Beyan sisteminde mülk sahibi her vatandaş, vergiye tabi taşınmaz için beyanname verir ve taşınmaz değerini kendi iradesi ile beyan eder ve vergisini bu beyan üzerinden öder. Beyanlar her dört yılda bir belediyelere yapılır. Vergiler, beyannamenin verildiği yıldaki esaslara göre hesaplanır ve her yıl için belediyelere ödenir. Arsa, arazi ve binalar vergilendirme kapsamındadır. Vergiler belirli değerlendirme ölçütlerine göre hesaplanır. Bunun için mükellefler, taşınmazlarının söz konusu değerlendirme ölçütlerine yönelik verilerini ilgili kamu kurumlarından ve yerel yönetim birimlerinden toplar. Bu, mükellef adına oldukça zahmetli ve zaman alıcı bir iştir.

Vergilendirmenin doğru ve adil bir biçimde yapılabilmesi, ancak "güncel" veri tabanları ile mümkün olur. Çünkü reel ekonominin her zaman çok temel araçları olan taşınmazlar, zaman içerisinde sayısız değişikliklere maruz kalabilir, geometrik özellikleri ve/veya mülkiyet hakları değişebilir. Mevcut sistemde, geleneksel araçlarla bu tür değişiklikleri izlemek kolay bir iş değildir. Bunun bir nedeni, işlerin birden fazla otorite tarafından yürütülmesidir. Örneğin, mülkiyet hakları değişiklikleri tapu sicili, geometrik özellik değişiklikleri ise kadastro birimlerinin sorumluluğundadır. Diğer yandan yapı kullanma izinleri ve yapı ruhsatları belediyelerin imar müdürlükleri tarafından düzenlenir. Emlak vergilerinin toplanması ise, yine belediyelerin emlak müdürlüklerinin görevidir. Anılan bu kurum ve birimler halen tümüyle işlevsel veri tabanlarına sahip değildir. Bu nedenle, taşınmazların durumlarındaki değişiklikler, geleneksel arşivleme sistemleri üzerinden elle, çekip çevrilmek ve izlenmek durumundadır. Dahası, anılan kurum ve birimler arasında, değişikliklerin otomatik olarak gerçekleştirilmesini sağlayacak düzeyde bir "işbirliği" bulunmamaktadır. Örneğin, bir malik yeni inşa ettirdiği bir bina için tapu sicilinde yapılması gerekli değişiklikleri yapmaksızın, binanın

konut ya da işyeri olarak kullanılmasına izin veren "yapı kullanma izni" belgesini belediyeden alabilir. Böyle bir bina, emlak vergi beyannamesinde "bina" yerine vergi oranı daha düşük olan "arsa" olarak beyan edilebilir. Özetle emlak vergilerini toplamakla görevli devlet, bu vergilere temel oluşturulacak verileri geleneksel yöntemlerle yönetememektedir. Diğer bir anlatımla devlet, "kimden, ne kadar vergi alacağını" bilememektedir. Bu yüzden de vergi hesabını kendisi yapmayıp, bu işi neredeyse tamamen vatandaşa bırakmıştır.

Bu çalışmada, geleneksel emlak vergi sisteminin sorunları ele alınmış ve bu sorunları giderecek, yeni ve "çağdaş" bir sistem önerilmiştir. Emlak Vergisi Bilgi Sistemi (EVBİS) olarak adlandırılan bu yeni sistemin ilkeleri ve avantajları özetlenerek, bilgisayar ortamında bir gerçekleştirimi sunulmuştur. EVBİS'in işlevsel hale gelebilmesi, sistemin teknik ve yasal gereksinimlerinin karşılanması ile mümkün olacaktır. Gerekli yasal düzenlemeler bu çalışmanın kapsamı dışındadır. Bu çalışmada, EVBİS'in diğer veritabanlarıyla iletişimini ele alan teknik gereksinimler üzerinde durulmuştur. Aşağıdaki iki bölümde sırasıyla mevcut ve önerilen sistemler ele alınmış, dördüncü bölümde ise, EVBİS in JSP-JavaBeans gerçekleştirimi kısaca tanıtılmıştır.

2. GELENEKSEL SİSTEM

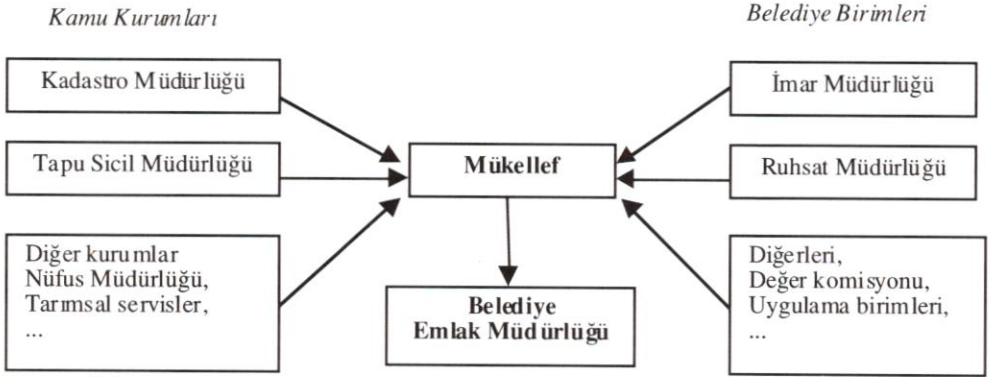
Yukarıda da değinildiği gibi, geleneksel emlak vergi sistemi, hem vergilendirmeye esas taşınmazların ve hem de bunların vergi miktarının vatandaşlar tarafından beyan edilmesi esasına dayanmaktadır. Bildirimler dört yılda bir yapılmakta ve vergiler ilgili beyana göre hesaplanarak her yıl ödenmektedir. Bu sistemin ana problemi, bildirilmeyen taşınmazların ve beyan edilen vergi miktarlarının kontrol edilememesidir. Diğer yandan bu sistem gerekli bilgilerin toplanması, beyanname formlarının doldurulması ve vergilerin ödenmesi sırasında maliklere oldukça fazla yük yüklemektedir. Bunun sonucu olarak malikler vergilerini ya hiç beyan etmemekte ya da beyan edilen değer gerçek değeri yansıtmamaktadır. Bazen de, "uzun ödeme kuyrukları" vergilerin ödenmemesinin başlıca nedeni olmaktadır. Bu nedenle emlak vergisi gelirlerinde %70-90 lara varan vergi kayıpları ortaya çıkmaktadır.

Geleneksel sistem aslında pek çok açıdan sorunludur. Ancak, burada yalnızca bu çalışma kapsamına giren sorunlar ele alınmıştır. Bunlar, aşağıdaki gibi özetlenebilir:

1. Vergiler, vergiye tabi tüm taşınmazlar yerine, yalnızca beyan edilen taşınmazlardan toplanabilmektir. Belediyeler tüm taşınmazlardan vergi alınıp alınmadığını belirlemek için etkin kontrol mekanizmalarına sahip değildir. Bir başka anlatımla, vergiye tabi bütün taşınmazları belirleyecekleri bir veri tabanını "güncel" tutmaya yönelik "oto-kontrol" mekanizmaları mevcut değildir.

2. Bilgisayar destekli bir sistem olmadan beyannameleri kontrol etmek oldukça zordur. Beyanname formlarında kasıtlı ya da kasıtsız yapılmış yanlışlar olabilir. Örneğin, taşınmazların genellikle gerçek değerinin altında beyan edilmesi sıkça rastlanan bir durumdur.

3. Beyanname formlarını doldurmak oldukça uzun işlemleri içermektedir. Mükellefler, taşınmazlarının değerini belirleyebilmek için çeşitli kamu kurumlarından ve belediye birimlerinden çok miktarda bilgi toplamak zorundadır (Şekil 1). Dahası, mükellefler vergilerini ödemek için uzun "ödeme kuyruklarına" katılmak zorunda kalmaktadır. Bu nedenle bazı mükellefler vergi ödememe yolunu tercih etmektedir.



Şekil 1. Mevcut emlak vergi sistemi

Özetle, mevcut sistemde emlak vergileri, sadece beyan edilen taşınmazlardan, beyan edilen miktar kadar toplanabilmekte ve belediyeler bu konuda etkin bir kontrol sağlayamamaktadır [Travaç, 2002]. Sonuç olarak, %70-80 civarında emlak vergisi kayıpları söz konusudur. Örneğin, İstanbul Kent Bilgi Sistemi Projesi'nin Sarıyer pilot projesinde %90 civarında vergi kaybı tespit edilmiştir [Ekinci, 1996]. Bunlar, özellikle Türkiye gibi ekonomik kaynak arayışı içindeki bir ülke için çok çarpıcı tutarlardır. Diğer yandan verginin sadece bir kısım vatandaştan alınması ve diğerlerinin adeta ödüllendirilmesi, sosyal adaletçi bir devletin yaklaşımı olmamalıdır. Bu nedenle, geleneksel sistem süratle terk edilmeli, "Bilgi Toplumu" na layık yeni bir sistem uyarlanmalıdır.

3. ÖNERİLEN SİSTEM: EVBİS

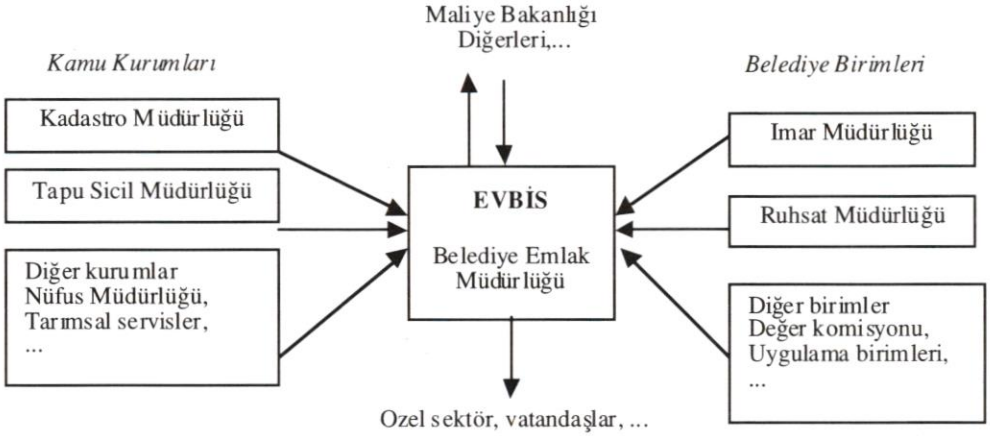
Yukarıda da özetlendiği gibi geleneksel sistem, gerek vergiye tabi taşınmazlar ve gerekse bunlara ait vergi miktarlarının mükellef tarafından beyan edilmesi esasına dayanmaktadır. Kanımızca bu sistem, bir yetersizlikten doğmuştur; vergiyi toplamakla görevli devlet, "kimden, ne kadar vergi alacağını" bilememektedir. Bu yüzden de vergi hesabını kendisi yapmayıp, bu işi neredeyse tamamen vatandaşa bırakmıştır. 1970 lerin Türkiye'si'nde bu, pratik bir yaklaşım olarak düşünülmüş olabilir. Ancak Dünya'nın "Bilgi Çağı'nı" yaşadığı günümüzde hala otuz yıllık bir geçmişi olan mevzuatla, Bilgi Teknolojilerini hak ettikleri ölçüde kullanmadan vergi toplamaya çalışmanın hiç bir gerekçesi olamaz. Oysa burada ihtiyacı duyulan şey ilkesel bazda çok basittir; taşınmazların güncel verilerine erişerek, vergi miktarlarını hesaplayacak ve bu bilgileri gerektiğinde dış kullanımlara sunabilecek bir sistem. Günümüzün Bilgi Teknolojileri, böyle bir sistem için gerekli alt yapıyı, çoktan beri, fazlasıyla sunmaktadır.

Önerilen sistemin arkasında yatan fikir basittir ve "Açık Coğrafi Bilgi Sistemleri" teknolojilerine dayanmaktadır. Bu yeni sistem, Emlak Vergisi Bilgi Sistemi (EVBİS) olarak adlandırılmıştır. EVBİS'in fikir bazında oluşumu aslında bir kaç yıl öncesine dayanmaktadır [Demir, 2000]. Ancak, web tabanlı gerçekleştirimi üzerinde son bir yıldır çalışılmaktadır. EVBİS, belediyelerin emlak müdürlüklerinde bulunacaktır. EVBİS, gerekli verileri belediyenin diğer birimleri ile, tapu kadastro müdürlüklerinin veritabanlarından sağlayacaktır (Şekil 2). Dolayısıyla EVBİS, diğer veritabanlarından internet aracılığı ile gelecek olan güncel verilere ihtiyaç duyacaktır. Mükellefler, vergilerini EVBİS tarafından hesaplanan faturalar ile ödeyebilecekleri gibi internet üzerinden de ödeme yapabileceklerdir. EVBİS ayrıca belediyelerin karar mekanizmalarına, Maliye Bakanlığına ve çeşitli kamu kurumlarına, özel sektöre, üniversitelere bilgi sunacaktır. Bir başka anlatımla Ülke bazındaki EVBİS ler, Ulusal Konumsal Veri Altyapısı (UKVA)'nın [Cömert, Banger, 1996] önemli bileşenleri olacaktır.

EVBİS in mevcut sisteme üstünlükleri aşağıdaki gibi özetlenebilir:

1. EVBİS, vergi kayıplarını elimine edecek ve ulusal ekonomiye büyük bir katkı yapacaktır. Çünkü EVBİS, gerek vergilendirilmesi gereken taşınmazların ve gerekse bunlara tahakkuk ettirilecek vergilerin belirlenmesi işlemini, güncel veri tabanlarından sağladığı verilerle gerçekleştirecektir. Sonuçta, vergilendirilmesi gereken taşınmazlar doğru oranlarda vergilendirilecektir.
2. Yine ekonomik bağlamda EVBİS, Türkiye'de hep söylenegelen fakat bir türlü başarısız olan, "verginin tabana yayılması" ilkesinin çok önemli bir aracı olacaktır. Vergilendirmenin daha geniş kitleleri kapsamaya sayesinde de belki, mevcut vergi oranlarında indirimler söz konusu olabilecektir.
3. Beyanların kontrolü özellikle, İstanbul, Ankara gibi büyük belediyelerde oldukça zordur ve genellikle yalnızca beyan edilmiş taşınmazlar kontrol edilebilmektedir. EVBİS ile, "beyan kontrolü" diye bir işlem zaten söz konusu olmayacaktır. Çünkü vergilendirilecek taşınmazlar ve bunlara tahakkuk ettirilecek vergi miktarları, EVBİS'in kullandığı güncel veri tabanlarından otomatik olarak belirlenecektir.
4. EVBİS, mükellefleri beyanname doldurmanın yükünden ve ödeme kuyruklarında beklemekten kurtaracaktır. EVBİS sayesinde mükelleflerin yapması gereken tek şey vergilerini ödemektir. Bunu da aynen elektrik, su vs. faturalarında tercih ettikleri yollardan ya da internet üzerinden kolayca gerçekleştirebileceklerdir.
5. Ülke genelinde EVBİS ler, UKVA'nın bileşenlerini oluşturacaklar ve Ülke içi ve hatta dışı isteyen tüm kuruluşlara bilgi sunabileceklerdir. Bunun önemli bir boyutu bu bilgilerden yeni "katma değerler" üretilebilecek olması, yani yeni ekonomik kaynaklar ve yeni iş alanlarıdır. Örneğin belediyeler, CBS destekli EVBİS verilerini, belirli ücretler dahilinde özel emlak bürolarına sunabileceklerdir. Benzer

şekilde, emlak büroları da belediyelerden aldıkları bu bilgilere kendi bilgilerini ekleyerek, internet üzerinden vatandaşların kullanımına sunabilir.



Şekil 2. Önerilen emlak vergi sistemi

Doğal olarak, EVBS in işlevsel hale gelebilmesi, sistemin teknik ve yasal gereksinimlerinin karşılanması ile mümkün olacaktır. Teknik açıdan, EVBS'e veri sağlayacak yerel yönetim birimleri ve tapu sicil ve kadastro müdürlükleri işlevsel veri tabanlarına sahip olmalıdır. Bu kurumlar veritabanlarının bakımını sürdürmeli ve EVBS için güncel veri sağlamalıdır. Yasal açıdan ise, beyan sisteminden önerilen sisteme geçiş için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerekir.

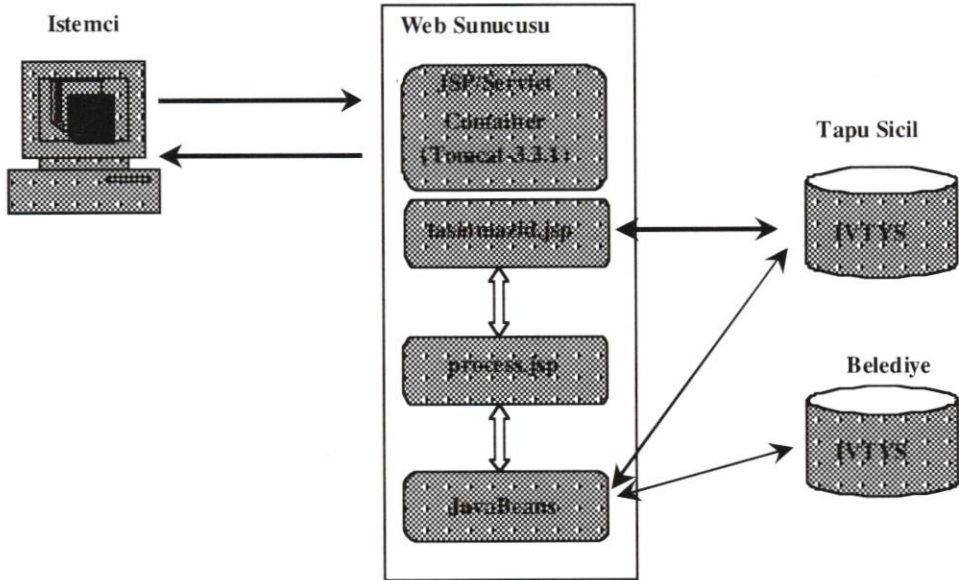
4. EVBS GERÇEKLEŞTİRİMİ

EVBS daha önce, diğer Java™ teknolojileri ve CORBA [OMG, 1997] ile gerçekleştirilmişti. Bu çalışmada sunulan gerçekleştirim, JSP JavaBeans ve Windows 98/2000/XP işletim sistemlerinde JDK1.4.0 ve MS Access 2000 kullanılarak yapılmıştır (Şekil. 3).

Java hem nesne yönelimli bir programlama dili ve hem de dağıtık bir programlama ortamıdır. Java, 1990 yılında Sun Microsystems laboratuvarlarında James Gosling tarafından geliştirilmiş, halka açık ilk sürümü ise, 1995 yılında piyasaya sürülmüştür [http://java.sun.com/]. Java başlangıçta yüksek taşınabilirlik (portability), yüksek güvenilirlik (reliability) ve çok kanallı (multi-threaded) ortam gerektiren elektronik ürünler için geliştirilmişti [Vckovski, 1998]. Bu çalışmada, Java'nın tercih edilme sebebi "platformdan bağımsız" oluşudur. Çünkü EVBS farklı işletim sistemi, farklı programlama dili ve farklı veritabanları kullanan kurumların veritabanları ile ortaklaşa çalışacaktır.

JSP, java tabanlı bir teknolojidir ve dinamik web sayfalarının geliştirilmesine olanak tanır.

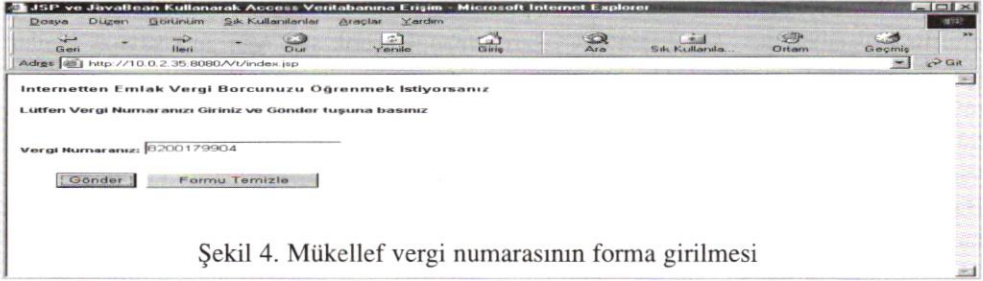
JSP, Sun Microsystems tarafından sunucu tarafı geliştirmelere olanak tanımak için geliştirilmiştir [Visualbuilder, 2001]. JSP dosyaları, dinamik içerik sağlayan java kaynak kodları içeren özel etiketlere sahip HTML dosyalarıdır. JSP Sun Servlet teknolojisinin üzerine kurulmuştur. JSP dosyaları aslında özel JSP etiketlerini ve java kodlarını içeren HTML sayfalarıdır. JSP motoru .jsp uzantılı, JSP dosyasını ayrıştırır ve bir java servlet kaynak dosyası yaratır ve sonra bu kaynak dosyayı derler. Bu nedenle JSP sayfalarına ilk erişim yavaştır. Bundan sonraki erişimlerde servlet yürütüldüğü için yanıt hızlı üretilir. JavaBean ler yeniden kullanılabilir Java bileşenleridir. Uygulamanın gerektirdiği karmaşık işlemler JavaBean ler tarafından, sayfa sunumu JSP dosyaları tarafından gerçekleştirilerek, sunum (presentation) ve iş mantığı (business logic) işlemleri birbirinden ayrılmıştır. Farklı uygulamalar, ortak işlemleri gerçekleştiren JavaBean leri paylaşabilirler.



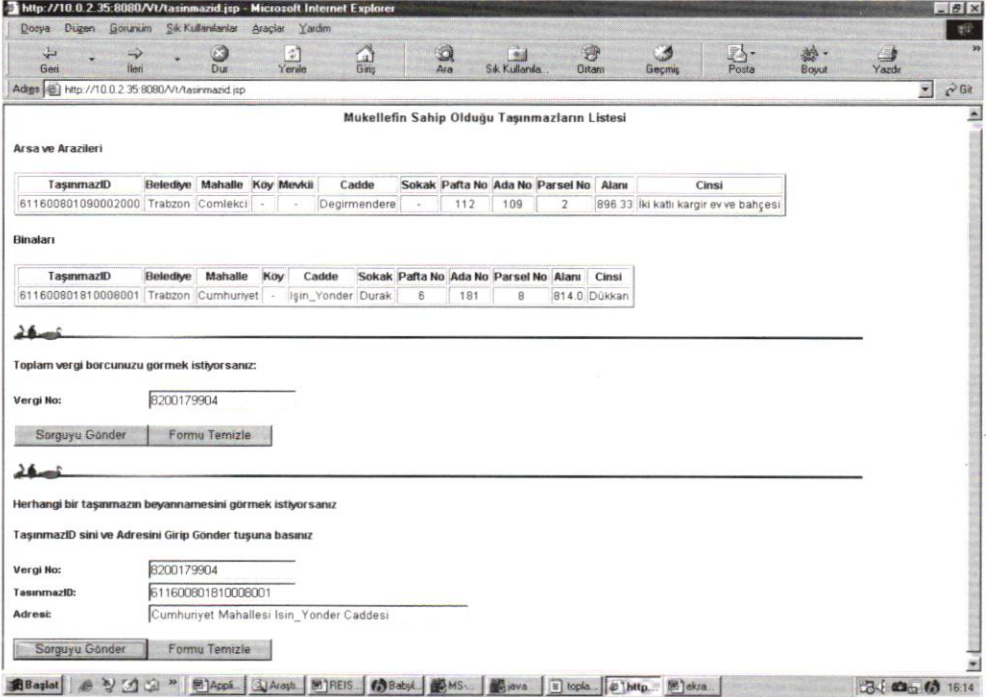
Şekil 3. JSP-JavaBeans Tabanlı REIS Mimarisi

JSP tabanlı EVBİS mimarisinin çalışma prensibi aşağıdaki şekilde özetlenebilir :

1. Kullanıcı bir JSP sayfasına vergi numarasını girerek sahibi olduğu taşınmaz malların tamamını görür (Şekil 4, Şekil 5). Bu işlem için tasinmazid.jsp dosyası kullanılarak, tapu sicil veritabanında vatandaşın vergi numarasına göre sorgulama gerçekleştirilir.
2. Mükellefin toplam vergi borcunu hesaplatmak için, vergi numarası toplam.jsp dosyasına gönderilir, tapu sicil veri tabanında yeni bir sorgulama yapılarak mükellefin sahip olduğu taşınmazların ID numaraları elde edilir ve bir diziye aktarılır. ID numaralarının binaya mı, arsaya mı yoksa araziye mi ait olduğu tespit edilir. Her taşınmazın vergi borcu hesaplanır ve hesaplanan miktarlar toplanarak mükellefe ödeyeceği toplam miktarı sunulur (Şekil6).



Şekil 4. Mükellef vergi numarasının forma girilmesi



Şekil 5. Mükellefin sahip olduğu taşınmazların listelenmesi

3. Mükellef isterse sahibi olduğu taşınmazlara ait vergilendirmenin detaylarını görebilir. Bunun için ilgili taşınmazın ID numarasını ve adresini HTML formuna girer ve "Sorguyu Gönder" tuşuna basar. Form bilgileri process.jsp dosyasına gönderilir. ID numarasının binaya mı, arsaya mı yoksa araziye mi ait olduğu tespit edilir, buna göre beyannamebina.jsp, beyannamearsa.jsp veya beyannamearazi.jsp dosyalarından biri kullanılarak taşınmazın bilgileri hazırlanır (Şekil 7). Bu işlem aslında mevcut sistemde beyanname düzenleme işlemine karşılık gelmektedir. Dolayısıyla, yazılım bu boyutuyla mevcut sistemden yeni sisteme geçişteki ara dönemde de kullanılabilme olanağı sunmaktadır.

http://10.0.2.35:8080/v/toplam.jsp - Microsoft Internet Explorer

Dosya Düzen Görünüm Sık Kullanılanlar Araçlar Yardım

Gezi Dur Yenile Giriş Ara Sık Kullanılan Oturma Geçmiş

Adres http://10.0.2.35:8080/v/toplam.jsp

Mükellefin Gayrimenkulleri ve Emlak Vergisi Tutarları

| TaşınmazID | Belediye | Mahalle | Cadde | Sokak | Pafta No | Ada No | Parsel No | Alanı | Cinsi | Vergisi |
|--------------------|----------|------------|--------------|-------|----------|--------|-----------|--------|--------------------------------|------------|
| 611600801090002000 | Trabzon | Comlekci | Degirmendere | - | 112 | 109 | 2 | 896.33 | iki katlı kargir ev ve bahçesi | 7.170.640 |
| 611600801810008001 | Trabzon | Cumhuriyet | Isin_Yonder | Durak | 6 | 181 | 8 | 814.0 | Dükkan | 30.977.814 |

ODEMENİZ GEREKEN TOPLAM VERGİ MİKTARI: 38.148.454 TL

Şekil 6. Toplam vergi borcunu hesaplanması

ASP to RE15 - Microsoft Internet Explorer

Dosya Düzen Görünüm Sık Kullanılanlar Araçlar Yardım

Gezi Dur Yenile Giriş Ara Sık Kullanılan Oturma Geçmiş Posta Ekle Yardım

Adres http://10.0.2.35:8080/v/process.jsp

EMLAK VERGİSİ BEYANNAMESİ (BİNA)

| Kısa Bilgiler | | Mükellef Ad Bilgileri | | Adres Bilgileri | |
|--|--------------------|--|--|-----------------|----------------|
| 1. Adı | Emine | Mahalle | | Köy | |
| 2. Soyadı | TANIR | Cadde | | | |
| 3. Baba Adı | Osman | Sokak | | | |
| 4. Doğum Yeri | Valkate | Kayı No | | 33 | |
| 5. Doğum Tarihi | 06.01.1978 | İ | | Trabzon | |
| 6. TC Kimlik No | 36456521236 | İçe | | Valkate | |
| Taşınmaz Ad Bilgileri | | | | | |
| 1. BinaID | 611600801810008001 | 2. Pafta No | | 3. | |
| 3. Belediye | Trabzon | 4. Ada No | | 5. | |
| 5. Mahalle | Cumhuriyet | 6. Parsel No | | 7. | |
| 7. Köy | | 8. Hisse Miktarı | | 9. | |
| 9. Model | | 10. İktisap Tarihi | | 11. | |
| 11. Cadde | Isin_Yonder | 12. Emlak Arzı Alanı | | 13. | |
| 13. Sokak | Durak | 14. Arsa Payı Oranı | | 15. | |
| 15. İnşaat Sınıfı | 1 Sınıf | 16. İnşaat Tarihi | | 17. | |
| 17. Kullanım Şekli | İşyeri | 18. İnşaat Bitim Tarihi | | 19. | |
| Asgari Beyan Hesabı | | | | | |
| 19. Metrekare Maliyet Bedeli | 36.258.000 | 20. Emlak Oran Değer Yüzdümlü | | 21. | 441,0 |
| 21. Emlak İnşaat Maliyet Bedeli (19*20) | 15.988.896,00 | 22. Varsa Asgari Fark(%) | | 23. | 0 |
| 23. Varsa Katörler Farkı(%) | 0 | 24. Asgari Katörler Dahil İnşaat Maliyet Bedeli (21+22+23) | | 25. | 15.988.896,00 |
| 25. Asgari Pay İndirimi | 1.589.289,624 | 26. Asgari Emlak İnşaat Maliyet Bedeli (24-25) | | 27. | 14.399.606,376 |
| 27. Asgari Ökütüne Göre Belirlenen Arsa Değeri | 1.088.900,000 | 28. Arsa Dahil Emlak Asgari Beyan (26+27) | | 29. | 15.488.506,376 |
| Ödenmesi Gereken Vergi Miktarı: | | 30.977,814 | | | |

16:23

Şekil 7. Ayrıntılı vergi bildirimini

5. SONUÇ

Bu çalışmada, geleneksel emlak vergi sisteminin sorunları ele alınmış ve bu sorunları giderecek, yeni ve "çağdaş" bir sistem önerilmiştir. Emlak Vergisi Bilgi Sistemi (EVBİS) olarak adlandırılan bu yeni sistemin ilkeleri ve avantajları özetlenerek, bilgisayar ortamında bir gerçekleştirimi sunulmuştur. EVBİS "Açık Sistemler" ilkelerine dayanmaktadır. Buna göre EVBİS, belediyelerin emlak müdürlüklerinde bulunacak ve vergi hesaplarını, ilgili dış veri tabanlarından sağlayacağı güncel verilerle yapacaktır. Dolayısıyla, vergilendirilmesi gereken tüm taşınmazlar doğru bir şekilde vergilendirilerek, % 70-90 düzeyindeki emlak vergi kayıpları önlenebilecektir. Bunun, acil kaynak arayışındaki ülke ekonomisine yapacağı katkı açıktır. EVBİS çağdaş bir sistemdir, çünkü mükellefleri beyanname doldurma ve ödeme kuyruklarında bekleme zahmetinden kurtaracaktır. EVBİS ile mükellefler, vergilerini aynen elektrik, su vs. faturalarında tercih ettikleri yollardan ya da internet üzerinden ödeyebileceklerdir. Diğer yandan, Ülke genelinde EVBİS ler, belediyelerin karar mercilerine, çeşitli kamu kurumlarına, özel sektöre ve isteyen tüm kuruluşlara bilgi sunacak, ülke genelinde EVBİS ler, Ulusal Konumsal Veri Altyapısı (UKVA)'nın önemli bileşenleri olacaktır. Ancak, EVBİS'in işlevsel hale gelebilmesi için, bir takım teknik ve yasal gereksinimlerin karşılanması kaçınılmazdır. Burada teknik açıdan "gereksinimlerin karşılanması" ile kast edilenin, Türkiye'de bu alanda bugüne kadar yaşananlara bakılarak çok kolay olmadığı söylenebilir. Örneğin on beş yılı aşkın bir süredir bir türlü kurulamayan tapu kadastro veri tabanları, UKVA'nın olduğu kadar, EVBİS'in de "olmazsa olmaz" koşuludur. Bu bağlamda, asıl hedef tabi ki UKVA dır ve anılan teknik gereksinimler aslında UKVA'nın gereksinimleridir. Dolayısıyla, Avrupa'ya en kısa zamanda entegre olmayı hedefleyen bir Türkiye'nin bu gereksinimleri "acilen" karşılanması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- [Cömert, Banger, 1996]. Çetin Cömert, Gürol Banger, Ulusal Konumsal Veri Altyapısı, 2. Coğrafi Bilgi Sistemleri Sempozyumu, s.49-61, 26-28 Eylül, 1996, YTÜ, İstanbul.
- [Ekinci, 1996]. Akın EKİNCİ, İstanbul Kent Bilgi Sistemi, Sarıyer pilot projesi (1996) yöneticisi, kişisel iletişim.
- [Demir, 2000]. Mustafa. E. DEMİR, Emlak Gelir müdürlüklerine yönelik bilgi sistemi tasarımı, Bitirme çalışması, KTÜ, MMF, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü, Trabzon.
- [<http://java.sun.com/>]. Java Web sitesi, 2002
- [OMG, 1997] What is CORBA?, Object Management Group, <http://www.omg.org>, 1997
- [Travaç, 2002]. Mehmet Travaç, Trabzon Belediyesi Emlak Müdürü, kişisel iletişim, 2002
- [Vckovski, 1998] Andrej Vckovsky. Interoperable and distributed processing in GIS, Taylor & Francis Ltd., London, 1998.
- [VisualBuilder, 2001]. JSP Tutorial, <http://visualbuilder.com>, 2001