

## GYODER YÜKSEK İSTİŞARE KURULU TOPLANTISI SONUÇ BİLDİRGESİ

03.02.2020 İstanbul

GYODER'in 'Yatırım Ortamının İyileştirilmesi' başlığı altında düzenlediği 2020 yılının ilk Yüksek İstişare Kurulu toplantısı, Tarım ve Orman Bakanı Dr. Bekir Pakdemirli, Hazine ve Maliye Bakan Yardımcısı Dr. Nureddin Nebati ve Orman Genel Müdürü Bekir Karacabey'in katılımlarıyla, 3 Şubat Pazartesi akşamı Radisson Blu Hotel Vadistanbul'da gerçekleştirilmiştir.

GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı Dr. Avni Çelik, GYODER Yönetim Kurulu Başkanı Dr. Feyzullah Yetgin, GYODER Yüksek İstişare Kurulu ve GYODER Yönetim Kurulu Üyelerinin bir araya geldikleri toplantıda, gayrimenkul sektörünün güncel durumu değerlendirilmiş, sektördeki yatırım ikliminin iyileştirilmesi hususunda çözüm önerileri sıralanmış ve Bakanlıkların sektöre yönelik yürüttüğü çalışmalar hakkında bilgi alınmıştır. GYODER Yüksek İstişare Kurulu toplantısının ardından, sektöre katkı sağlamak amacıyla hazırlanan 'Sonuç Bildirgesi'nde öne çıkan tespitler, öneriler ve güncel gelişmeler, GYODER üyelerinin ve kamuoyunun dikkatine, aşağıda maddeler hâlinde sunulmaktadır:

### Sektörün Beklentileri ve Talepleri:

- Konut alıcısı ve yerli-yabancı yatırımcı yönünden yatırım ortamının iyileştirilmesiyle, sektör daha da gelişecektir.
- Yatırım ortamının iyileştirilmesi için bugün kentsel dönüşüm, 2B ve mütekaabiliyet yasası konusunda kamu duyarlı davranmış ve ilgili yasalar çıkarılmıştır.
- Son ekonomik dalgalanmada kamu tarafından, yabancı para birimi üzerinde kredi yükü olan bilançolar rahatlatılmış, KDV ve tapu harçları indirilmiş, konut kredisi faizleri etkili bir şekilde geri çekilmiş, yabancıya konut satışında KDV istisnası ve vatandaşlık hakkı ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır.
- İlgili tüm Bakanlıkların da attıkları önemli adımlar ve destekleriyle, gayrimenkul sektörü, içinde bulunduğu süreçten güçlenerek çıkacaktır.
- Konut Sektöründe imar planı onaylanmış, altyapısı yapılmış arsa arzında bir genişleme olması hâlinde arsa fiyatları üzerindeki basıncın düşmesi beklenmektedir.
- 2B arazileri konusunda bürokratik gereklerin yerine getirilmesi doğal karşılanmakla birlikte, özel orman alanları ile ilgili imar planlarının yapımındaki engellerin azaltılması ve orman vasfını yitirmiş arazilerin kente kazandırılmasının sağlanmasının önem taşıdığı vurgulanmaktadır.
- Bugün Avrupa'da insanların yaşadıkları alanlarda tarım ürünlerinin üretildiği, hayvancılık yapılan sistemler üzerinde çok yoğun bir şekilde çalışılmaktadır. Ülkemizde de hem benzer üretimlerin yapıldığı hem de konut alanının oluşturulduğu bir arsa üretimi sağlanması amaçlı çalışmalar yapılmasında fayda görülmektedir.
- Ülkemizin nüfusu -Avrupa ülkelerinin nüfus yapılarıyla mukayese edildiğinde düşük hızla olmakla birlikte gittikçe yaşlanmaktadır. Gelecek 20 yıl içinde, yaşlılar için özel alanlara ihtiyaç duyulacaktır. Bunun için 2B arazilerinde yaşlıların doğa ile iç içe yaşabilecekleri arsa üretiminin mümkün olup olmadığı konusu değerlendirilmelidir.
- GYO'ların sektör için önemi her geçen gün daha çok ortaya çıkmaktadır. Hem finansal süreçte hem de gayrimenkul satışlarında halka açık olmasının da getirdiği avantajlarla GYO'ların tercih edilme gerekçeleri ortaya konulmalıdır. Sektör oyuncularının GYO olma süreçlerini teşvik edecek yaklaşımlar sergilenmelidir.
- 6306 sayılı yasa kapsamındaki harç muafiyetine karşılık, GYO'lar müteahhit kapsamında sayılmamakta ve harç ödemek zorunda kalmaktadırlar. Adil bir yaklaşım için GYO'ların da tıpkı müteahhitler gibi harç ödeme zorunluluğunun kaldırılması beklentisi ifade edilmiştir.

- 6306 sayılı yasada ve ilgili bütün yasalarda değerli konut vergisi kanununda, müteahhitlerin kendilerine kalan meskenlerine ilişkin değerli konut vergisi ödemeyecekleri belirtilmekte ama geliştiricilere yönelik bir ifade yer almamaktadır. Bu durum hem GYO'lar, hem de geliştiriciler açısından rahatsızlık yaratmaktadır.
- 6306 sayılı kentsel dönüşüm yasası ile ilgili dönüşümün müteahhit eliyle uygulanması hâlinde KDV indirimi uygulanmakta, fakat dönüşümün malikler tarafından yapılması halinde yüzde 18 KDV uygulanmaktadır. Bu konuda kamudan bir düzenleme beklendiği ifade edilmiştir.
- 20 Şubat 2020 tarihinde değerli konut vergisi ile ilgili beyanname verilecektir. Vergi mükellefi sayılan konut sahipleri için, ilgili tarihe kadar, Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından bir düzenleme yapılmasında fayda olacağı görüşü, sektör temsilcilerince ortaya konulmuştur.
- Meclis'te görüşülmek üzere olan İmar Kanunu tasarısında yapılacak düzenleme ile, "emlak vergisi" ve "değerli konut vergisi" başlıklarıyla iki ayrı gayrimenkule dayalı vergi ödenmesi yerine, emlak vergisi içerisinde bu konunun çözülmesi önerisi gündeme getirilmiştir.
- Tüketici yasasında yer alan, konut alıcılarının herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden vazgeçme haklarının gözden geçirilmesi, sorunun çözümü için düzenleme yapılması gereği dile getirilmiştir.
- Yatırım ortamının iyileştirilmesi için müktesep hak sorununun çözülmesi, yatırımcının korunması gereği vurgulanmıştır.
- Çok sayıda işçinin çalıştığı inşaat sektöründe, mevcut iş yasası nedeniyle yaşanan birtakım sorunların önüne geçilmesi için düzenlemeye ihtiyaç duyulduğu bildirilmiştir.
- "Gayrimenkulün ihracat sayılması, sektörün önünü açacaktır" bakış açısıyla, sektör temsilcileri, gayrimenkulün ihracat sayılması veya döviz kazandırıcı işlemler bazında desteklenmesi yönünde talep bildirmektedirler.
- Kentsel dönüşümü teşvik etmek için Meclis düzenleme yapmakta ancak belediyeler, idareler birtakım gerekçelerle harç almaktadır. Bu konu ile ilgili bir düzenleme getirilmesi önerilmektedir.
- Belediye gelirleri kanunu, inşaat ruhsat harcıyla başlayıp iskan ruhsatıyla sona eren çok uzun bir süreçtir. Çok farklı kalemler yerine tek bir kalemde belediyeye bu paranın aktarılması konusunda düzenleme yapılmasına ihtiyaç olduğu görüşü ifade edilmiştir.
- İlk konutunu alacaklara yönelik "faizlerin gelir vergisi matrahından indirimi" konusunun yasalaşması beklenmektedir.
- Gerçek değer üzerinden alım satım yapan GYF'ler, piyasaya göre birkaç kat daha fazla alım satım vergisi ödemek durumunda kalmaktadır. Bu durum, sektörün finansal bir enstrümanı olan GYF'lerin büyümesine engel teşkil etmektedir.
- KDV ve tapu harçlarındaki indirim 2019 sonu itibarıyla bitmiştir. Konut ve ticari gayrimenkulde bu indirimin devam etmesi beklentisi dile getirilmiştir.

**Tarım ve Orman Bakanı Dr. Bekir Pakdemirli, toplantıda sektöre yönelik değerlendirmelerini şöyle aktarmıştır:**

- Türkiye'de hâla sermaye birikimi ile ilgili problem vardır. Yatırımın önündeki engellerin mutlaka kaldırılması, yatırımcının önünün açılması için çalışmalar yürütülmektedir.
- Türkiye, "İş Yapma Kolaylığı Endeksi"nde **10** sıra birden yükselmiştir. 2017'de **69**, 2020 yılında **33**'üncü sırada yer alan Türkiye, yeni alınan kararlar ve atılan adımlarla 2020'nin sonunda **33**'üncü sıranın üzerine çıkacaktır.
- Tarım ve orman ürünlerinde 'markalaşma' konusunda dünya ile entegre olmamız gerekmektedir.
- **250** bin dolarlık gayrimenkul alan yabancı yatırımcıya vatandaşlık hakkı tanınması doğru bir adımdır. Ülkemizin caddelerinde de dünyanın her yerinden insanlar dolaşmalı; böylece sektörün ürettiği konutlara, iş yerlerine, alışveriş merkezlerine, dünyada para ödemeye hazır kitle tarafından yatırım yapılmalıdır.
- Orman ürünlerinin teşvik edilerek kullanımının artırılması gerekmektedir. Türkiye'de yapılan konutların yüzde **99.2**'si betonarme, yüzde **0.7**'si yığma tuğla, yüzde **0.1**'i ahşaptır. Kanada'da ise ahşap yapı oranı yüzde **90**'dir. Avrupa kıtasında da bu oran yüzde **15** ila **20** civarındadır. Türkiye'de ise ahşap yapı binde **1**'in altındadır.
- 20. yüzyılda ahşabın yerini betonarme almıştır ama son zamanlarda sürdürülebilirlik gündeme geldiğinden ahşap yine ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle yeni yapılacak projelerde bir fark ortaya konulması, bu farkın da yenilenebilir ve sürdürülebilir yapılarla sağlanması gerekmektedir.
- Doğal ekoturizm potansiyelini daha fazla ilerletmek gerekmektedir.
- İstanbul genelinde **16 bin 300** hektar, Türkiye genelinde de **620** bin hektar alan, 2B tespiti yapıp orman sınırları dışına çıkarılmıştır. Mülkiyeti orman olmakla birlikte üzerinde orman örtüsü bulunmayan,

ağaçlandırılması da mümkün olmayan ve yerleşim yeri olarak değerlendirilmesi uygun olduğu tespit edilen alanlar ile ilgili de çalışmalar devam etmektedir.

- Türkiye arazi üretmeli ama bu yapılırken şuna dikkat edilmelidir; **2.7** milyon hektar kaybettiğimiz tarım arazisinin en az **1** milyon hektarı sulu arazidir. Bu **1** milyon hektar sulu arazinin tekrar kazanılması için **40** milyar lira daha yatırım gerekmektedir.
- Tarım ve Orman Bakanlığının asli görevi, tarım ve orman arazilerini savunmaktır.
- Özel orman alanlarında koruma/kollama dengesi gözetilerek yapı yapılmasıyla ilgili formalitelerin azaltılması talepleri değerlendirilmektedir.
- Ormanlık alanlarda da Millet Bahçesi kurulabilmesi için mevzuat çalışmaları devam etmektedir.
- Türkiye; **82** milyon vatandaşı, **5** milyon mültecisi, **51** milyonun üzerinde turistiyle **135** milyonluk bir ekosistemi beslemektedir. Bugünkü Türkiye'nin, tamamen kendi kendine yeterlilik için **53** milyon hektar araziye ihtiyacı vardır.
- Kır ve kent dengesini korumamız gerekmektedir. Özellikle tarım yapılamayacak elverişsiz arazilerin kazanılması hedeflenmektedir.
- Turizm izinleri konusunda çalışmalar hızlanmıştır; 2019'un Ekim ayından beri tüm izin süreçleri 60 günle sınırlandırılmıştır.
- Teknoloji gelişirken bütün işler e-devlet ortamına taşınmaktadır. Bakanlık nezdinde verilen hizmetlerin birçoğu e-devlet ortamına taşınmıştır. Bundan sonra asıl istihdamın ana eksenini, sektörde faaliyet gösteren iş insanları olacaktır.

#### **Hazine ve Maliye Bakan Yardımcısı Dr. Nureddin Nebati ise toplantıda görüşlerini şöyle sıralamıştır:**

- 2019'la başlayan büyüme 2020'de yüzde 5'in üzerinde gerçekleşecek, 2021 ve 2022'de ise bunun da ötesinde bir rakama ulaşılacaktır. Sektör temsilcileri, hesaplarını YEP'e uyararak yapmalıdırlar.
- İnşaat sektörünün GSYH içindeki payı 2018'de rekor seviye **7.2**'ye ulaşmış, 2019 üçüncü çeyrek itibarıyla da **6,7** civarında olmuştur. 2019'un Ocak ayında **2.1** olan kredi faiz oranları ise Aralık ayında **0,99**'a düşürülmüştür. 2019 Aralık ayında konut satışları, bir önceki yılın aynı ayına göre **136** bin, yani yüzde **47** artarak **202** bin adede çıkmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir bu satışlardan çok büyük pay almıştır.
- Çok zor dönemler geçiren sektöre yönelik KDV'nin düşürülmesi, tapu harcının indirilmesi gibi kolaylaştırıcı adımlar atılmıştır. Ancak satışların artmasındaki en büyük etken, KDV ve tapu harcından ziyade faiz oranlarının yüksekliği olmuştur. Faiz oranları düştükçe satışlar yükselmiştir. Ocak ayında hem KDV'nin hem tapu harcının eski oranlarına gelmesine rağmen satışlar devam etmektedir.
- 1 milyon dolar değerinde gayrimenkul alarak vatandaşlık hakkı elde edenlerin toplam sayısı **66** iken, bu rakamın geçen yıl **250** bin dolara düşürülmesi sonucu bir yıl içinde **3 bin 551** kişi gayrimenkul almıştır. Toplam **887** milyon dolar karşılığında taşınmaz alan yatırımcılara, sadece **11** ayda **40** binin üzerinde taşınmaz satılmıştır. Bu, Türkiye'nin bir cazibe merkezi olduğunu göstermektedir.
- KDV iadelerinin mükelleflere yıl içinde nakden iadesine imkân sağlanmıştır. Son bir yıldır KDV iade alacaklarının yüzde **50**'si **10** iş günü içerisinde iade edilmektedir.
- Matrah olarak emsal bedel yerine maliyet bedelinin dikkate alınacağına yönelik düzenleme yapılmıştır.
- Teminat mektuplarının hızlı çözülmesi noktasında çalışma yürütülmektedir. Özellikle iadenin alınmasından sonra teminat mektubunun çözülmesiyle ilgili yaşanan sorunların giderilmesine çalışılmaktadır. Tapuya şerh konusunda da verimli adımlar atılacaktır.
- GYO'ların sayısı artmalıdır. Artık "KDV düşmeli, faiz oranları düşmeli, finansmana ulaşma konusu ele alınmalı" şeklinde ifade edilen problemler geride bırakılmış, asıl sınır aşılmıştır. Bu yıl sektörün nefes aldığı, kamunun da 'Temel problemler bitti, şimdi diğer işlere bakmanın zamanı geldi.' dediği bir dönem yaşanmaktadır.
- 6306 sayılı yasada ve ilgili bütün yasalarda değerli konut vergisi kanununda, GYO'lar müteahhit olmadıklarından ve bütçeye ciddi bir yük getireceği için şu an itibarıyla konut vergisi hakkında bir adım atılmayacaktır.
- Ofis stokunun eritilmesi konusunda ise gerekli tedbirlerin alınması için çalışma yürütülmektedir.
- Birinci elde satışlarda tapu harcı indirimi ile ilgili ekspertiz değeriyle birinci el konut satışlarında tapu harcının indirilmesi konusu üzerinde çalışılmaktadır. Ekspertiz değeri gerçek değer olduğu için, kamu maliyesinin de herhangi bir kaybı olmayacaktır.

- Değerli konut vergisi ile ilgili sorun olmayacaktır. Meclis, özellikle de piyasadan gelen talepler doğrultusunda iradesini koyup gerekli düzenlemeleri yapacaktır. Dava ya da itiraz yolunu kaçırmış olanların herhangi bir zararla karşılaşacağı bir durum olmayacaktır.
- Belediyeler tarafından alınan farklı harçların, kanuna eklenecek bir hisseyle belirlenmesi için yerel yönetimler yasasıyla ilgili bir çalışma yapılmaktadır.
- Satın alınan ilk konutta faizin gider olarak yazılması konusunda şu an bir olumsuzluk, sıkıntı yoktur.
- Arsa sahibi olarak yapılan bazı giderlerin inşaat şirketleri tarafından gider olarak yazılmasına izin verilmesi konusunda da adımlar atılacaktır.
- Gayrimenkulün ihracat sayılması konusunda, “yabancıya gayrimenkul satışı” döviz kazandırıcı işlemlerden sayılmayacak, şu aşamada bununla ilgili bir çalışma yapılmayacaktır.
- Konutta KDV’nin yüzde **8**, yüzde **18** olması konusunda ise ‘Her yerde, her şeyde yüzde **10** KDV’ uygulamamız hâlinde bile **75** milyar liraya yakın bir kayıp olacağı görünmektedir. Bunun üzerinde yeniden çalışılmaktadır. Hem kamuya zarar vermeyecek hem de sektörü rahatlatacak en önemli çalışma bu olacaktır.
- Satın alınan konut iptali ile ilgili zorlaştırmalar getirilmiştir.
- İmar hakkının korunması ile ilgili eşitliğin, adaletin sağlanması için yeni yasada bir adım atılacaktır.
- Damga vergisi, finansal konular, istihdam kredileri gibi konularda da Bakanlık çalışmaları devam etmektedir.
- İşçi işveren ilişkisinin çözüme kavuşturulması için de ciddi bir çalışma yürütülmekte, STK’lardan bilgi toplanmaktadır; sektör temsilcilerinden somut vak’a örnekleri talep edilmiştir.

***GYODER üyeleri ve kamuoyunun bilgisine sunarız.***

***Saygılarımızla,***

***GYODER***