

# Türkiye, Gayrimenkul Alım-Satım İşlemi Masraflarında Dünyaya Kıyasla Nerede?

Hepimizin bildiği üzere, gayrimenkul alım satım süreçlerinde, gayrimenkul için ödenen bedeli üzerine birçok ilave masraf ortaya çıkıyor. Bu masraflar, genellikle satıcıdan ziyade alıcıya yansırken, satın alan tarafın bütçesi üzerinde ilave yük oluşturduğunu biliyoruz. Türkiye’de, her ne kadar kanunen alıcı ve satıcı tarafların masrafları eşit oranda paylaşması gerekse de uygulamada buna çok nadiren rastlandığı, alıcı tarafa %2, satıcı tarafa %2 olmak üzere toplam %4 oranındaki tapu harçlarının alıcı tarafa yüklendiği görülüyor. Öte yandan, bahsi geçen tapu harçlarının alım-satım bedeli üzerinden gerçekleşmesi gerekliken, gene Türkiye’de karşılaşılan yaygın uygulamada, belediyeler tarafından belirlenen asgari rayiç bedeller üzerinden gösterilerek işlem yapıldığı da bir gerçek. Emlak danışmanlarına ise alıcı ve satıcı tarafların her birinden maksimum %2 oranında olmak üzere toplam %4’e kadar komisyon ödemesi ortaya çıkabilirken, emlak danışmanlarının komisyon ödemesi üzerinden kestiği faturada %18 oranında da KDV ödemesi ortaya çıkıyor.

Emlak danışmanlığı komisyonu için ödenen %18 oranında KDV’yi göz ardı ederek hesapladığımızda, satış bedelinin yaklaşık %8’i oranında bir alım-satım masrafı ortaya çıkıyor.

**Peki durum  
Türkiye’de  
böyleyken,  
dünyada nasıl?**

**Çalışmamızda  
bu soruya yanıt  
aramaya  
çalıştık.**

Dünya geneline baktığımızda, Türkiye’deki alım satım masraflarının makul seviyelerde olduğunu söyleyebiliriz. Çalışmamız, gelişmiş ülkelerin büyük bir kısmında alım-satım masraflarının ortalama %10 -15 aralığında olduğunu, Rusya’ya bakıldığında ise %26,50 seviyesine çıktığını ortaya koyuyor.

Dünya genelinde birçok ülkede alım-satım masraflarının yükü, alıcı taraf üzerinde toplanırken, çalışmaya konu ülkelerin büyük çoğunluğunda transfer tax (devir vergisi) bulunduğu görülüyor. Bazı ülkelerde bu vergi %10’ları bulurken, bazı ülkelerde de gayrimenkul bedeli üzerinden stopaj vergisi, damga vergisi gibi vergiler de alınıyor. Belirtmekte fayda var ki, ülkemizde uygulanan tapu harçlarından farklı biçimde, satın alınan mülkün bedeli üzerinden doğrudan bu tür vergiler uygulanırken, buna ilaveten ilgili ülkedeki yapıya bağlı olarak, tapu harcı, noter harcı, avukatlık ücreti, belediye harcı, kayıt bedeli gibi farklı isimler altında masraf kalemleri olduğunu söyleyebiliriz.

Bununla birlikte, bazı ülkelerde vergi ve harç oranları eyaletler arasında farklılık göstermekte olup, bu tür farklılıklara rastlanan ülkelerde ortalama oranlar alınarak çalışma hazırlanmış, Türkiye’deki tapu döner sermaye harcı gibi alım satım masrafları içerisinde cüzi kalan tutarlar dahil edilmemiştir. Öte yandan, ülkemizde olduğu gibi birçok ülkede de bulunan ve ödeme yükümlülüğü satıcı tarafa ait olan değer artış kazancı vergisi de çalışma kapsamında dikkate alınmamıştır.

Değer artış kazancı vergisi şartlı bir vergi olduğundan ve birçok ülke genelinde 5 yıllık süre dolmadan yapılan satışlarda söz konusu olduğundan bu vergi hesaplamaya katılmamış, sadece her koşulda mecburi olan vergiler dikkate alınmıştır. Bunlara ilaveten, emlak danışmanlarına yapılan komisyon ödemeleri üzerinden ortaya çıkan KDV tutarları ve DASK gibi sigorta bedelleri de çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır.

Çalışmaya konu olan 41 ülkede, alım-satım tutarı üzerinden ortalama %11,60 oranında işlem masrafı çıktığı görülmekte olup, Türkiye'deki alım-satım masraf oranı bu ülkelerin ortalamasının altında seyrediyor. Hazırlanmış olduğumuz çalışma, kanunlarla belirlenen oranları baz almış olup, Türkiye'de sıklıkla başvurulana, belediyenin belirlediği asgari rayiç bedeller üzerinden beyanda bulunma ve tapu harcı ödemesi uygulamasını dikkate

aldığımızda, alım-satım süreçlerinin en düşük masraf tutarlarıyla gerçekleştiği ülkelerden birinin Türkiye olduğunu söyleyebiliriz.

Bazı ülkelerde ise alıcının emlak danışmanına komisyon ödemediği, bu alandaki sorumluluğun mülk sahibinde, yani satıcı tarafta olduğu göze çarpıyor. Öte yandan kiralama işlemlerinde de benzer şekilde, ülkemizdeki işleyişe zıt olarak, kiraya veren mülk sahibinin emlak danışmanına hizmet bedeli ödemediği biliniyor.

Ülke	Satış Bedeli Üzerinden Alıcıya Çıkan Vergi (%)	Satış Bedeli Üzerinden Satıcıya Çıkan Vergi (%)	Tapu, Noter Harcı vb. Toplam Alım-Satım İşlem Masrafları (%)	Alıcının Ödediği Emlak Danışmanı Komisyonu (%)	Satıcının Ödediği Emlak Danışmanı Komisyonu (%)	Toplam Alım-Satım Maliyeti Oranı (%)
İrlanda	0,00	0,00	1,50	1,50	1,50	4,50
Norveç	2,50	0,00	0,00	2,50	0,00	5,00
Danimarka	0,60	0,00	0,50	2,00	2,00	5,10
Slovakya	0,00	0,00	1,50	0,00	4,00	5,50
Birleşik Arap Emirlikleri	0,00	0,00	4,00	0,00	2,00	6,00
Karadağ	3,00	0,00	0,02	0,00	3,00	6,02
Polonya	2,00	0,00	2,10	2,00	0,00	6,10
İsviçre	2,50	0,00	0,40	4,00	0,00	6,90
Çin	5,00	0,00	0,50	0,00	1,50	7,00
Makedonya	4,00	0,00	1,50	0,00	2,00	7,50
<b>Türkiye</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4,00</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>8,00</b>
Bulgaristan	2,00	0,00	0,20	3,00	3,00	8,20
İsveç	4,25	0,00	0,20	0,00	4,00	8,45
Finlandiya	4,00	0,00	0,50	0,00	4,00	8,50
Hollanda	2,00	0,00	2,50	2,00	2,00	8,50
Sırbistan	0,00	5,00	1,00	3,00	0,00	9,00
Arjantin	1,80	3,30	1,50	3,00	0,00	9,60
Yunanistan	3,09	0,00	2,68	2,00	2,00	9,77
İngiltere	5,00	0,00	1,00	0,00	4,00	10,00
Avusturya	4,60	0,00	3,00	1,50	1,50	10,60
Macaristan	4,00	0,00	1,00	3,00	3,00	11,00
Hırvatistan	3,00	0,00	2,00	3,00	3,00	11,00
Brezilya	3,00	0,00	4,00	0,00	5,00	12,00
ABD	1,25	1,50	3,50	0,00	6,00	12,25
Singapur	3,00	6,00	0,50	1,00	2,00	12,50
Hindistan	6,00	0,00	2,50	2,00	2,00	12,50
Çek Cumhuriyeti	4,00	0,00	1,00	4,00	4,00	13,00
Kanada	6,00	0,00	2,00	0,00	5,00	13,00
Avustralya	7,00	0,00	3,50	0,00	3,00	13,50
Japonya	10,20	0,00	0,10	3,25	0,00	13,55
Almanya	6,00	0,00	2,00	3,00	3,00	14,00
İsrail	8,00	0,00	2,00	2,00	2,00	14,00
Lüksemburg	10,20	0,00	1,50	0,00	3,00	14,70
Portekiz	6,50	0,00	3,50	0,00	5,00	15,00
Belçika	10,00	0,00	1,60	3,00	3,00	17,60
İtalya	8,00	0,00	4,00	3,00	3,00	18,00
İspanya	11,00	0,00	3,00	0,00	4,50	18,50
Fransa	4,89	0,00	7,00	4,00	4,00	19,89
Malta	5,00	10,00	2,50	0,00	3,50	21,00
Güney Kore	20,00	0,00	1,00	1,00	0,00	22,00
Rusya	0,00	20,00	2,50	4,00	0,00	26,50