



For the latest from BDO Turkey, follow us



Sirküler Tarihi : 11/08/2025
Sirküler No : 2025/054

2026 YILI İÇİN GEÇERLİ BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ

(87 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği)

Bilindiği gibi, Emlak Vergisi Kanununun 7 ve 17 nci maddelerine göre emlak vergisi matrahı vergi değeridir.

Vergi değeri, EVK'nun 29 uncu maddesi uyarınca,

- Arsa ve araziler için VUK'nun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine (VUK Mükerrer Md:49/b) göre takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri üzerinden hesaplanan bedeller,
- Binalar için ise Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile binaya ait arsa veya arsa payı değeri (takdir komisyonlarınca belirlenen birim değerleri) esas alınarak hesaplanan bedellerdir.

Bu değerler, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılarak bulunmaktadır. Bununla birlikte emlak vergisine esas alınacak arsa ve arazi değerleri VUK'nun Mük. 49 uncu maddesi uyarınca her dört yılda bir takdir komisyonlarınca tespit edilmektedir.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited'in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2024 yılında 15 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 166'dan fazla ülkede bulunan 1.800 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 119.611 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlarla ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Nitekim 2022 ve müteakip üç yıl için geçerli olan arsa ve arazi metrekaire değerleri takdir komisyonlarınca 2021 yılında yeniden belirlenmiş olup, 2022 yılı için belirlenen bu değerler, 2023,2024 ve 2025 yıllarında yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılarak uygulanacaktır. Cumhurbaşkanı'nın bu artış oranını sifıra kadar indirme veya yeniden değerlendirme oranına kadar artırma yetkisi vardır.

2026 ve müteakip üç yıl için uygulanacak arsa ve arazi metrekaireleri ise takdir komisyonları tarafından 2025 yılında belirlenmiş ve ilan edilmiştir. İlan edilen bu değerlere karşı birçok mükellef tarafından yargı yoluna başvurulmuş olup yargıya başvuru veya vurulmayan değerler kesinleşince 2026 ve müteakip üç yıl boyunca yukarıdaki esaslar dahilinde vergi matrahının tespitinde esas alınacaktır.

Binalara ilişkin vergi değeri ise aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. (Bu hesaplamanın nasıl yapılacağı, 2002 yılı için hazırlanmış olduğumuz Emlak Vergisi Hesaplama Kılavuzunda detaylı olarak açıklanmıştır. Bakınız:2002/133 sayılı Sirkülerimiz.)

Bina Vergi Değeri = $(m^2 \text{ normal inşaat maliyeti} \times \text{binanın dıştan dışa yüzölçümü}) + (\%8 \text{ kalorifer veya klima ve } \%6 \text{ asansör artırım}) \pm (\text{kat veya cephe artırım veya indirim}) - (\text{aşınma payı indirim}) + (\text{arsanın veya arsa payının } m^2 \text{ si} \times \text{takdir edilmiş } m^2 \text{ asgari arsa değeri})$

Kanun'un 33 üncü maddesinde yer alan **vergi değerini tadil eden sebeplerle (bina alımı, boş arsa üzerine bina inşası gibi) (8 numaralı bent hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde** vergi değerinin hesaplanmasında, takdir komisyonlarınca belirlenmiş olan arsa ve arazi birim değerleri, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yıldan başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin aynı yıl için tespit edilen **yeniden değerlendirme oranının yarısı** nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınmaktadır.

Yıllar itibariyle dikkate alınması gereken bina metrekaire normal inşaat maliyet bedelleri ise, her yıl Maliye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilmektedir.

Buna göre emlak vergisine esas olmak üzere 2026 yılında uygulanacak bina metrekaire normal inşaat maliyet bedelleri müştereken belirlenerek 87 seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği (9 Ağustos 2025 Tarihli ve 32981 Sayılı Resmî Gazete) ekinde ilan edilmiştir.

Tebliğ eki için lütfen [tıklayınız](#).

Saygılarımızla.