

KANUN NO: 4706

HAZINEYE AİT TAŞINMAZ MALLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE KATMA DEĞER VERGİSİ KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN

Kabul Tarihi: 29 Haziran 2001

Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 18 Temmuz 2001 - Sayı: 24466

Amaç

MADDE 1.- (**Değişik madde ve başlığı: 4916 - 3.7.2003 / [m.1](#)**) Bu Kanunun amacı; Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasıdır. Bu Kanunda geçen Bakanlık deyimi Maliye Bakanlığını ifade eder.

Bakanlar Kurulu kararı ile tahsisin kaldırılması ve satış

MADDE 2.- (**Değişik madde ve başlığı: 4916 - 3.7.2003 / [m.2](#)**) Hazineye ait taşınmazlardan, tahsisli olanların ekonomiye kazandırılması amacıyla tahsislerinin kaldırılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine, Bakanlar Kurulunca da karar verilebilir. Bu taşınmazların satışı öncelikle yapılır.

Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerler

MADDE 3.-(...) (**Madde 3, Anayasa Mahkemesinin 4.10.2002 tarih ve 24896 sayılı R.G.'de yayımlanan 23.1.2002 gün ve K.2002/21 - E.2001/382 sayılı [kararı](#) ile iptal edilmiştir.**)

Doğrudan satış

MADDE 4.- Hazineye ait taşınmaz mallar;

a) Karşılıklı olmak, Dışişleri Bakanlığının olumlu görüşü alınmak ve diplomatik amaçlarla kullanılmak kaydıyla yabancı devletlere,

b) (Değişik: 4916 - 3.7.2003 / [m.3](#)) Üzerinde çeşitli amaçlarla kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmiş ise, zemini ile üzerindeki bina ve tesislerin Hazineye geçmesi gereken kısmı, talep edilmesi halinde hak lehdarlarına,

c) (Değişik: 4916 - 3.7.2003 / [m.3](#)) Hisse oranı yüzde kırkı, hisse miktarı uygulama imar planı sınırları içinde dört yüz, dışında ise dört bin metrekareyi aşmamak kaydıyla talepte bulunan hissedarlarına,

d) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, köy ve mezraların yerleşme alanı içinde bulunan ve yüzölçümü beş bin metre kareye kadar olan Hazineye ait taşınmaz mallar kullanıcılarına,

e) 3294 sayılı Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik [Kanununa](#) göre kurulan vakıflara,

f) (Değişik: 4916 - 3.7.2003 / [m.3](#)) Kuruluş amaçlarında kullanılmak ve ticari faaliyete konu edilmemek üzere; kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarına,

g) (Ek: 4916 - 3.7.2003 / [m.3](#)) Tapu kayıtlarında tapu fazlalıklarının Hazineye ait olduğuna ilişkin şerh bulunan taşınmazlardaki fazlalıklar, tapu malikine veya mirasçılara,

h) (Ek: 4916 - 3.7.2003 / [m.3](#)) Serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine,

i) (Ek: 5228 - 16.7.2004 / [m.51](#)) Toplu konut amaçlı olarak kullanılmak üzere, düzenlenecek protokolle belediyelere,

(Değişik cümle: 4916 - 3.7.2003 / [m.3](#)) "Rayiç bedel üzerinden doğrudan satılabilir."

(Değişik 2. fıkra: 5228 - 16.7.2004 / [m.51](#)) Üzerinde münhasıran eğitim veya sağlık amaçlı sınırlı aynı hak tesis edilmiş taşınmazlarda (b) bendine göre yapılan satışlarda, hak sahibinin vakıf üniversitesi veya Bakanlar Kurulunca vergi muafiyeti tanınan vakıf olması halinde satış bedeli, 492 sayılı Harçlar [Kanununun](#) 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer in yarısıdır. (d) bendindeki taşınmazları satın alacakların veya bunların kanuni ve akdi haleflerinin, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte, taşınmazın bulunduğu köy nüfusuna kayıtlı olmaları veya 31.12.2000 tarihinden beri o köyde ikamet etmeleri şarttır. Bu fıkra hükümlerine göre satılan yerler ile (e), (f) ve (i) bentlerine göre satılan yerlerin satış amacı dışında kullanılmayacağı hususunda tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulur. (i) bendine göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.

(Ek fıkra: 4916 - 3.7.2003 / [m.3](#))(Değişik ibare: 5228 - 16.7.2004 / [m.59/9-a](#)) "Hazineye ait taşınmazlar;" organize hayvancılık yapacaklar ile kamu kurum ve kuruluşlarına, küçük sanayi sitesi yapılmak üzere bu amaçla kurulmuş kooperatifler ile kamu kurum ve kuruluşlarına, borsa yapılmak üzere ticaret borsalarına, serbest bölge olarak kullanılmak üzere, bu amaçla tahsis edilmiş taşınmazlar da dahil, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki

meslek kuruluşlarına, teknoloji geliştirme bölgelerinde yönetici şirkete, **(Değişik ibare: 5228 - 16.7.2004 / m.59/9-a)** "üzerinde en az onmilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve en az elli kişi istihdam sağlayacak yatırım yapacaklara," toplu konut üretmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 492 sayılı Harçlar [Kanununun](#) 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Taksitle ödeme, satış bedelinden pay verilmesi, belediyelere devir

MADDE 5.- (Değişik: 4916 - 3.7.2003 / m.4) Hazineye ait taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanuni faizi ile birlikte ödenir.

Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medeni [Kanunu](#) hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. **(Ek cümle: 5228 - 16.7.2004 / m.52)** Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar Hazineye irat kaydedilerek kalanı alıcıya aynen iade edilir.

Taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibarıyla belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

16.2.1995 tarihli ve 4070 sayılı [Kanuna](#) göre yapılan satışlarda bedelin taksitle ödenmesi halinde, taksitle ödenecek kısma faiz uygulanmaz.

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla %10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı [Kanun](#) hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye %30, varsa büyükşehir belediyesine %10 oranında pay verilir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, %25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir. Bu paylar tahsilini takip eden ayın yirmisine kadar ilgili idarelerin hesaplarına aktarılır. Belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile özel ödenek kaydedilen satış gelirlerinden pay verilmez.

(Değişik ibare: 5228 - 16.7.2004 / m.59/9-b) "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen" Hazineye ait taşınmazlardan, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az dörtte biri peşin ödenmek

üzere üç yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanuni faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir.

(Değişik ibare: 5228 - 16.7.2004 / m.59/9-c) "Bu taşınmazlardan gerekli olanlar için öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılır." Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün %20'sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi tesis alanları için ayrılabilmesine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren altı ay içinde satın alınma talebinde bulunulmayan veya üzerinde yapılanma olmayan ve bu madde kapsamında devredilen taşınmazlar genel hükümlere göre belediyece satılabilir. Devir tarihinden itibaren üç yıl içinde belediyece satılmayan taşınmazlar, belediyelerin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilir.

Belediyece satılan taşınmazların satış bedelleri, alıcıları tarafından Bakanlıkça belirlenecek saymanlık hesabına yatırılır. Bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemez. Tahsil edilen bedellerden beşinci fıkraya göre pay ayrılır.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Yapı ve tesisleri yapanlar herhangi bir hak ve tazminat talep edemezler.

Sit alanlarında kalan taşınmaz mallar

MADDE 6.- (Değişik: 4916 - 3.7.2003 / m.5) 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma [Kanunu](#) uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz maliklerinin kabul etmesi halinde Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere, taşınmazın bedelini gösteren bir belge verilir.

Belgenin işleme tabi tutulacağı tarihteki bedeli, belgede yazılı bedele kıymet takdir tarihinden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tespit edilir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının yükümlülükleri ve diğer hükümler

MADDE 7.- (Değişik 1. fıkra: 4916 - 3.7.2003 / m.6) Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde

cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır. İfraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın ve herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin ilgili kuruluşlarca talebi izleyen iki ay

içinde yerine getirilir.

Bu Kanunun uygulamasına ilişkin esas ve usuller ile 3 üncü madde, 4 üncü maddenin (d) bendi ve **(Değişik ibare: 4916 - 3.7.2003 / m.6)** "5 inci maddenin altıncı fıkrasında" yer alan hükümlerin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye, Bakanlar Kurulunca belirlenecek Hazineye ait taşınmaz malların gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya diğer gerçek veya tüzel kişiler ile birlikte değerlendirilmesine ilişkin esas ve usulleri tespit etmeye Bakanlık yetkilidir.

Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanır.

Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tabi tutulmaz.

(Ek fıkra: 4916 - 3.7.2003 / m.6) İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının satış işlemlerini izlemesi de dahil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayınlanır.

(Ek fıkra: 4916 - 3.7.2003 / m.6) Hazineye ait taşınmazların satışında, kiraya verilmesinde veya sınırlı ayni hak tesisinde; 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı [Kanuna](#) tabi olmaksızın, **(Değişik cümle: 5228 - 16.7.2004 / m.59/9-d)** "28.7.1981 tarihli ve 2499 sayılı [Kanuna](#) tabi ekspertiz şirketlerine, rayiç bedel tespit ettirilebilir; bu durumda, ekspertiz şirketleri ile Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanlarınca tespit edilen rayiç bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır." Ayrıca, ilan, reklam veya pazarlama gibi konularda hizmet satın alınabilir.

MADDE 7/A.- (Ek: 4916 - 3.7.2003 / m.7) Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin kiralanması, satışı sınırlı ayni hak tesisi veya ön izin verilmesi ihalelerinde tahmini bedelin %3'ünden az olmamak üzere %30'una kadar geçici teminat alınabilir.

MADDE 7/B.- (Ek: 4916 - 3.7.2003 / m.8) Hazineye ait taşınmazlar; **(Değişik ibare: 5228 - 16.7.2004 / m.59/9-e)** "konut yapılmak amacıyla" rayiç bedel üzerinden konut yapı kooperatiflerine, kooperatif birliklerine veya bu birliklerin oluşturduğu üst birliklere, bunlar arasında yapılacak ihale ile satılabilir. Bunların ihaleye katılabilmeleri için, ihale konusu taşınmazın tahmini bedelinin dörtte birini bir bankada adlarına açılan hesapta bloke etmeleri şarttır. Bu taşınmazların satış amacı dışında kullanılmayacağına, amacı dışında kullanıldığının tespiti halinde, satılan taşınmazın satış bedelinin faizsiz iade edilerek Hazinece geri alınacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur. Bu maddeye göre satılan taşınmazlarla ilgili olarak yapılacak imar uygulaması sonucunda kamu hizmet alanlarına ayrılan yerler, bedelsiz ve müstakil parsel olarak Hazine adına resen tescil edilir.

MADDE 8.- 25.10.1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi [Kanununun](#) 1 inci maddesinin (3) numaralı fıkrasının (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

d) Hazinece yapılan taşınmaz mal satışları hariç müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar,

EK MADDE 1 - (**Ek: 5335 - 21.4.2005 / [m.18](#)**) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler, satılacak Hazine taşınmazlarının bedellerinin ödenmesinde nominal değerleri üzerinden ödeme aracı olarak kabul edilir. Söz konusu senet ve belgelerin nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş olması halinde, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır.

Taşınmaz satış ihalelerinde, dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından, teminat olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasıca belirlenen konvertibl döviz alınabilir.

GEÇİCİ MADDE 1.- 2001 yılında, bu Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasına göre taksitle ödeme yapılacak tutar, belediye mücavir alan sınırları içindeki taşınmaz mallar için elli milyar lira, dışındakiler için on milyar lira olarak uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 2.- Bu Kanunun yürürlük tarihi itibarıyla 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun gereğince Orman Bakanlığınca hak sahipliği, rayiç bedel tespiti ve satış işlemlerine başlanmış olup da tapuları henüz verilmemiş olan yerlere ait dosyalar, bu Kanuna göre işlem yapılmak üzere Bakanlığa devredilir.

GEÇİCİ MADDE 3.- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce Hazinece satışı yapılan ancak tapuda devir işlemleri tamamlanmamış taşınmaz mallar hakkında da bu Kanun hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 4.- (**Ek: 4916 - 3.7.2003 / [m.9](#)**) Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya mazbut vakıflar ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait, üzerinde toplu yapılaşma bulunan taşınmazlar, Hazineye ait taşınmazlar ile trampa edilebilir. Trampaya ilişkin usul ve esaslar taşınmaz maliki veya idare ve temsil eden kamu kurum ve kuruluşunun bağlı, ilgili veya ilişkili olduğu (**Değişik ibare: 5228 - 16.7.2004 / [m.59/9-f](#)**) "Bakanlık ile Maliye Bakanlığı arasında düzenlenecek protokolle belirlenir; bu belirlemede, trampaya konu taşınmazların rayiç değerleri esas alınır ve trampa kapsamındaki taşınmazlara ilişkin olarak açılmış olan men-i müdahale ve kal davaları ile icra takipleri protokolün düzenlenmesi ile trampa işlemleri sonuçlanıncaya kadar durur."

GEÇİCİ MADDE 5.- (**Ek: 4916 - 3.7.2003 / [m.9](#)**) 22.9.1969 tarihli ve 6/12421 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, Gemi Yapım Sanayi Bölgesi olarak tespit edilen İstanbul İli, Tuzla İlçesinde bulunan Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde, bu karar uyarınca, tersane ve benzeri tesisler kurmak amacıyla, adlarına kamu arazisi tahsis edilerek lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, ilgili bakanlıkların iznine tabi işlemleri izinsiz olarak gerçekleştiren veya sözleşmelerine aykırı davranan yatırımcılar hakkında açılan davalardan; tahsise konu taşınmazın emlak vergisi asgari metrekare vergi değerleri esas alınarak hesaplanan değer yüzde biri ile dava masraflarını defaten ödemeleri, sözleşmeden doğan mali yükümlülüklerini yerine getirmeleri, yatırımcıların açtıkları davalardan vazgeçmeleri ve ilgili bakanlıklar ile yeniden sözleşme

yapmaları kaydıyla vazgeçilir, bu şartların yerine getirilmesi kaydıyla, dava açılması gerekenler için ise dava açılmaz ve tahsisleri devam eder. **(Ek cümle: 5335 - 21.4.2005 / m.28/i)** Hazineyin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde tersane amaçlı olarak tesis edilen veya edilecek irtifak hakkına veya kullanma iznine dayalı olarak yapılan yapı ve tesislerden, taşınır nitelikli olanlar hariç olmak üzere, binalar sözleşmenin sona ermesiyle Hazineye intikal eder.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Maliye Bakanlığınca belirlenir.

GEÇİCİ MADDE 6.- (Ek: 5228 - 16.7.2004 / m.53) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 29.1.2004 tarihli ve 5084 sayılı [Kanunun](#) 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde; onaylı imar planlarında küçük sanayi sitesi olarak ayrılmış alanlarda bulunan Hazineye ait taşınmazlar, bu amaçla kurulmuş kooperatiflere ve kamu kurum ve kuruluşlarına, araziler için belirlenmiş 492 sayılı Harçlar [Kanununun](#) 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Yürürlük

MADDE 9.- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10.- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

kanx