



vergi  
beyanname süresi  
31 Ocak 2023'e  
kadar  
uzatılmıştır

**ADİL BİR**

**GAYRİMENKUL**

**VERGİSİNE**

**GİDEN YOL**

Dengeli bir gayrimenkul vergisi  
reformunda Hamburg modeli:  
kolay, şeffaf ve toplamda zamsız.  
Ayrıntılı bilgi için:

[grundsteuer-hamburg.de](http://grundsteuer-hamburg.de)

  
Hamburg

# HERKES İÇİN ADİL BİR YÖNTEM!

## Yeni gayrimenkul vergisi geliyor.

Federal Anayasa Mahkemesi 2018 yılında Almanya genelinde geçerli olan eski düzenlemenin anayasaya aykırı olduğuna hükmetti. Bunun üzerine Almanya'da gayrimenkul vergisinde bir reform yapılması kararlaştırıldı.

Hamburg bu konuda kendine özgü bir yol seçti ve bir metropol olarak taleplere çok daha iyi cevap verecek, adil ve herkes tarafından anlaşılır bir vergi hesaplama temelinde geliştirilmiş bir model seçti.

### Gayrimenkul vergisi nedir?

Gayrimenkul vergisi, belediye düzeyinde mülk üzerinden alınan bir vergidir (Türkiye'deki "emlak vergisi"nin benzeri).

- Gayrimenkul Vergisi A, tarım ve orman mülkleri için verilen vergidir.
- Bunun haricinde bir de Gayrimenkul Vergisi B vardır; bu vergi, üzerinde konut bulunan taşınmazlar, ticari mülkler, başka amaçlarla özel veya kamuya açık olarak kullanılan mülkler ve üzerinde bina bulunmayan taşınmaz mülkler (eğer burada Gayrimenkul Vergisi C uygulanamıyorsa) için verilir.
- Gayrimenkul Vergisi C ise, üzerinde bina bulunmayan ama inşaat için hazır olan belirli taşınmaz mülklere uygulanır.

Gayrimenkul vergisi hepimizi ilgilendiren bir vergidir. Mülk sahibi tarafından ödenen bu vergi, federal düzeyde yürürlükte olan bir yasa uyarınca kiracılara da bölüştürülebilir. Gayrimenkul vergisi, kamu görevlerini finanse edebilmek açısından Hamburg şehri için vazgeçilmezdir.

### Hamburg gayrimenkul vergisinde neden kendine özgü bir yol seçti?

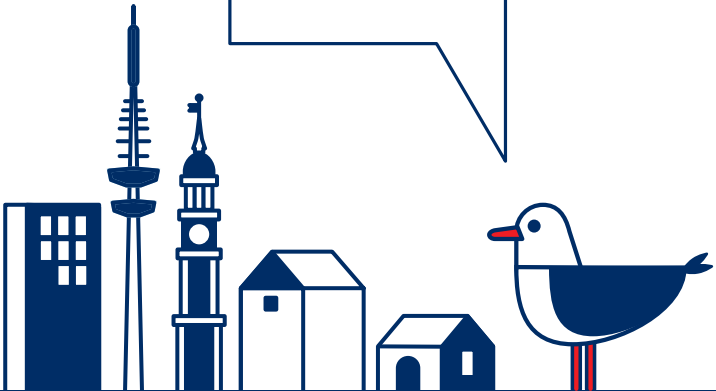
Büyümeye devam eden bir metropol olan Hamburg, gayrimenkul vergisi reformunda değere dayalı federal modeli seçmiş olsaydı, vatandaşlar üzerindeki emlak vergisi yükü

uzun vadede kuvvetli bir artış gösterecekti. Bunun nedeni, son yıllarda arsa ve arazi fiyatlarında görülen aşırı yükseliştir ve bu fiyatların gelecekte daha da yükselebilir olmasıdır. Artan bu fiyatlardan kiracılar da etkilenmektedir, çünkü bir taşınmazın mal sahibi, gayrimenkul vergisini işletme masrafı olarak yan giderler hesaplamasında kiracılara bölüştürebilmektedir.

Gelecekte artması beklenen arsa ve arazi fiyatları, federal model uygulandığında hem vergi mükellefleri hem de vergi idaresi için yönetsel masrafların yükselmesine neden olacaktır, çünkü gayrimenkul vergisinin sürekli yeniden hesaplanması gerekecektir. Bu şekilde, bu verginin alınmasına ve verilmesine dahil olan herkese gereksiz maliyet oluşacaktır.

Hamburg bu nedenle tüm şehir sakinleri için adil olan bir vergi modeline karar vermiştir. Bu model, Wohnlagemodell (ikamet mevkii modeli) olarak adlandırılır. Hamburg'da uygulanan Wohnlagemodell'de konut binalarının Gayrimenkul Vergisi B hesaplanırken, öncelikli olarak binanın üzerinde bulunduğu arsanın yüzölçümleri, konut binasının yüzölçümleri ve binanın bulunduğu mevkii dikkate alınır. İkamet mevkii, "normal" ve "iyi" olarak iki farklı gruba ayrılır. Bu gruplar, Mietenspiegel (kira endeksi) olarak bilinen yöntemde kendini kanıtlamış olan Hamburger Wohnlagenverzeichnis'i (Hamburg İkamet Mevkii Endeksini) temel alır.

**HERKES İÇİN  
ADİL BİR  
YÖNTEM!**



## Mülk sahipleri için adil bir model

- Bu modelle şehir yönetiminin gayrimenkul vergisinden elde ettiği gelirin **artış göstermemesi** amaçlanmaktadır. Bu nedenle eski ölçeğin yerini, yeni ve daha dengeli bir ölçek alacaktır. Yeni ölçek, federal modelle kıyaslandığında, vergi mükellefleri için daha düşük bir vergi yükü kayması ifade etmektedir.
- Üzerinde konut bulunan arsa ve araziler, koruma altına alınmış binalar, sübvans edilmiş konutlar ve normal ikamet mevkii grubundaki konutlar için genel olarak **indirimler** yapılacaktır.
- Hamburg Wohnlagemodell, hem üzerinde konut bulunan arsalar, hem de ticari amaçla kullanılan bina ve arsalar için **basit** ve **kolay** bir şekilde uygulanabilmektedir.
- Vergi mükelleflerinin **yalnızca birkaç bilgi** beyan etmesi gerekir; vergi bildirimleri açık ve anlaşılır şekilde düzenlenecektir.

## Kiracılar için adil bir model

- Yeni gayrimenkul vergisinde, üzerinde konut bulunan taşınmazlar için **indirimler** yapılacaktır.
- Gelecekte artması beklenen emlak fiyatları, yan giderler çerçevesinde kiracılara yansıtılmayacaktır.
- Sübvans edilmiş konutlar ve normal ikamet mevkii grubundaki konutlara uygulanan ek indirimler yoluyla, sosyal ve kentsel kalkınma politikaları da dikkate alınmış olacaktır.

## Hamburg için iyi

- Hamburg'da ikamet etmek bu reformlar sayesinde **daha fazla pahalı olmayacaktır.**
- Gayrimenkul vergisinde yapılan **indirimler**, şehirdeki konut şartlarını rahatlatacaktır.
- Bu şekilde emlak spekülasyonlarının **çekiciliği kalmayacak** ve **yeni binaların inşası desteklenmiş** olacaktır.
- Gayrimenkul vergisinin idari açıdan basit ve kolay yönetimi sayesinde hem personel hem idari masraflardan **tasarruf sağlanacaktır.**

## Mülk sahiplerinin şimdi harekete geçmesi gerekiyor.

**Mülk sahibi olarak ne yapmam gerekiyor?** Geniş bir bilgilendirme kampanyası ve bir kamu duyurusuyla tüm mülk sahiplerinden mülkünün 1 Ocak 2022 tarihindeki değerini belirten bir temel tespit beyanı vermesi istenecektir.

*“Gayrimenkul vergisinin belirlenmesine ilişkin beyanname”*

**1 Temmuz 2022 ile 31 Ocak 2023 arasında** mümkünse online portal **Mein ELSTER** ([www.elster.de](http://www.elster.de)) üzerinden yapılmalıdır. Vergi Dairesi bunun için basılı beyan formu göndermeyecektir.

**Yeni gayrimenkul vergisi temelinde verilecek gayrimenkul vergisi ilk defa 2025 yılında ödenecektir. O zamana kadar gayrimenkul vergisi eski şekliyle hesaplanıp ödenecektir.**

## Beyannamemi Mein ELSTER yoluyla nasıl iletceğim?

Gayrimenkul vergisinin belirlenmesine ilişkin beyanname, vergi dairesine online portal **Mein ELSTER** üzerinden gönderilmelidir. İnternet üzerinde doğrulanmış gönderim için bir sertifika gereklidir. Bunun için örneğin gelir vergisi beyannamesinin online gönderiminde kullanılan sertifika kullanılabilir. Sertifika, **www.elster.de** adresinde yapılan ücretsiz kayıt ile talep edilir. Sertifika işlemleri iki hafta kadar sürebilir. Sertifikanın nasıl alınacağına ilişkin videolu kılavuzlar **www.elster.de** adresinde mevcuttur.

Mülk sahiplerinin beyannamemi online olarak gönderme olanağı yoksa, yakınları bu konuda kendilerine yardımcı olabilir ve beyanname yakınlarının Mein ELSTER kaydı üzerinden iletilebilir. Alternatif olarak **www.grundsteuer-hamburg.de** web sitesindeki elektronik doldurulabilen beyanname formu kullanılabilir. Teknik açıdan internet kullanma olanağı yoksa, münferit durumlarda beyanname basılı kağıt formu olarak da verilebilir.

## Uygulama takvimi

Gayrimenkul vergisi üç kademede belirlenecektir:

### Kademe 1: 2022

Gayrimenkul vergi değerleri 1 Ocak 2022 tarihi baz alınarak belirtilecektir. Ancak bu kademede gayrimenkul vergisi henüz kesin olarak hesaplanamayacaktır.

### Kademe 2: 2024

Mevcut verilere dayanarak, Hamburg'da Gayrimenkul Vergisi B için yeni bir tahakkuk oranı hesaplanacaktır. Bu oran gayrimenkul vergisi hesaplamasında önemlidir. Bu şekilde yeni gayrimenkul vergisinin toplam tutarının eski yöntemle elde edilen toplam tutara göre değişmemesi ve yeni gayrimenkul vergisinin adil bir şekilde uygulanması sağlanacaktır.

Hesaplanacak tahakkuk oranı ilan edilecektir. Her bir mükellefin somut ödeyeceği gayrimenkul vergisi ancak bundan sonra hesaplanacaktır.

### Kademe 3: 2024

Gayrimenkul vergi değerlendirme bildirimleri ve gayrimenkul vergi bildirimleri mükelleflere yaklaşık 2024 sonbaharında gönderilecektir. Bildirimler tahakkuk eden yeni gayrimenkul vergisinin ödeme taleplerini de içerecektir.

### Ödemelerin başlaması: 2025

Yeni gayrimenkul vergisi, 2025'ten itibaren belirli tarihlerde ödenmelidir. Vergi tutarı ve ödeme tarihleri gayrimenkul vergi bildiriminde yer alacaktır.

**Daha fazla bilgi, destek ve ipucunu şu adreslerde bulabilirsiniz:**

[www.grundsteuer-hamburg.de](http://www.grundsteuer-hamburg.de)

[www.steuerchatbot.de](http://www.steuerchatbot.de)

[www.elster.de](http://www.elster.de)

### Künye / Impressum

Finanzbehörde Hamburg - Steuerverwaltung -  
Gänsemarkt 36, 20354 Hamburg