

# YATIRIM YERİ TAHSİSİ UYGULAMASI

## GİRİŞ

2008 yılının ikinci yarısında başlayan ve 2009 yılında da etkisini yoğun şekilde gösteren küresel ekonomik krizden çıkışı kolaylaştırabilmek amacıyla pek çok ülke yatırımları ve istihdamı artırmaya yönelik teşvik politikalarını uygulamaya koymaya başladı.

Bu kapsamda, 2009/15199 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar<sup>1</sup> (2009/15199 sayılı Karar) ve bu Karar'ın uygulanmasına ilişkin usul ve esasları açıklayan 2009/1 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ<sup>2</sup> (2009/1 sayılı Tebliğ) ile ülkemizde de yeni bir teşvik sistemi uygulamaya girmiştir.

Bu sistem ile yıllardır uygulanan teşvik politikalarının aksine bölgesel ve sektörel destek unsurları belirlenmiştir. Bu çerçevede ülkemiz 4 ayrı bölgeye bölünmüş ve her bir bölge ve sektör<sup>3</sup> için ayrı ayrı destek unsurlarının uygulanacağı belirtilmiştir.

Bölgesel ayırım gözetilmeksizin uygulanacak destek unsurları gümrük vergisi muafiyeti ile katma değer vergisi istisnası olarak belirlenmesine rağmen 4 bölgeye ve büyük ölçekli yatırımlara uygulanacak destek unsurlarının incelenmesinden yatırım yeri tahsis desteğinin de bütün bölgelerde ve büyük ölçekli yatırımlarda uygulanacağı dikkatleri çekmektedir. Nitekim, 2009/15199 sayılı Karar'ın 3. maddesinde bu durum açık olarak belirtilmiştir.

Ayrıca, anılan Karar'ın 12. maddesine göre, tekstil, konfeksiyon ve hazır giyim, deri ve deri mamulleri sektörlerinde I. ve II. bölgelerdeki illerde faaliyette bulunan işletmelerin IV. bölgedeki illere 31.12.2010 tarihine kadar bütünüyle taşınması ve en az elli kişilik istihdam sağlanması hâlinde ve taşınma ile birlikte yapılacak ilave yatırımları da içeren teşvik belgesi kapsamı yatırımlar için yatırım yeri tahsis edilebileceği belirtilmiştir.

Bu açıdan bakıldığında, yeni teşvik sistemi ile getirilen en önemli düzenlemelerden birinin yatırım yeri tahsis olduğu görülmektedir. 2009/15199 sayılı Karar'ın 11. maddesinde, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi hükmü çerçevesinde Müsteşarlıkça teşvik belgesi düzenlenmiş büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebileceği belirtilmiştir.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Ek:3.maddesi ile 2009/15199 sayılı Karar'ı dayanak alarak Maliye Bakanlığınca hazırlanan Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar<sup>4</sup> ile yatırım yeri tahsisinin ne şekilde yapılacağı belirtilmiştir. Bu düzenlemeler ışığında yatırım yeri tahsisine ilişkin açıklamalar aşağıda yapılacaktır.

## I. YATIRIM YERİ TAHSİSİNİN GENEL ŞARTLARI

<sup>1</sup> 16.07.2009 tarih ve 27290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

<sup>2</sup> 28.07.2009 tarih ve 27302 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve 16/07/2009 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.

<sup>3</sup> Bu sektörler, 2009/15199 sayılı Karar'ın 2 numaralı ekinde gösterilmiştir.

<sup>4</sup> 03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

## **1. Yatırım Teşvik Belgesi Alınması Şartı**

2009/15199 sayılı Karar'ın 3. maddesinin (5) numaralı fıkrasında, yatırımların destek unsurlarından yararlanabilmesi için, makro ekonomik programlar, arz-talep dengesi, sektörel, malî ve teknik değerlendirmeler çerçevesinde projenin uygun görülmesi ve teşvik belgesi düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Teşvik belgesi için müracaat edebilecek gerçek ve tüzel kişiler 2009/1 sayılı Tebliğ'in 4. maddesinde aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

Teşvik belgesi düzenlenebilmesi için

- gerçek kişiler,
- adi ortaklıklar<sup>5</sup>,
- sermaye şirketleri (anonim, limited ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketler),
- kooperatifler,
- iş ortaklıkları<sup>6</sup>,
- kamu kurum ve kuruluşları (genel ve özel bütçeli kurum ve kuruluşlar, il özel idareleri, belediyeler ve kamu iktisadi teşebbüsleri ile bunların sermaye bileşimindeki hisse oranları %50'yi geçen kurum ve kuruluşlar),
- kamu kuruluşu niteliğindeki meslek kuruluşları,
- dernekler ve vakıflar ile
- yurt dışındaki yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubeleri

müracaat edebilir.

Öte yandan, kurulacak şirketler adına yapılacak teşvik belgesi talepleri dikkate alınmayacağı anılan maddede belirtilmiştir.

## **2. Sabit Yatırım Tutarları ve Asgari Kapasiteler**

2009/15199 sayılı Karar'ın 4. maddesinde, yatırımın, destek unsurlarından yararlanabilmesi için asgarî sabit yatırım tutarları belirlenmiştir. Buna göre; yatırımın, en az;

- I inci ve II nci bölgelerde 1.000.000 TL.,
- III üncü ve IV üncü bölgelerde ise 500.000 TL tutarında olması gerekir.

Yapılan yatırımın destek unsurlarından yararlanabilmesi için belirlenen bu asgari yatırım büyüklükleri aşılmalı ve ayrıca her bir bölge ve sektör itibariyle 2009/15199 sayılı Karar'ın 2 numaralı ekinde yer alan yatırım büyüklükleri de aşılmalıdır.

## **II. YATIRIM YERİ TAHSİSİ DESTEĞİNDEN YARARLANAMAYACAK YATIRIMLAR**

---

<sup>5</sup> Teşvik belgesi için müracaat edecekler arasında şahıs şirketlerinin (kollektif şirketler ve adi komandit şirketler) yer almaması dikkat çekicidir. Bu durumun uygulamada sorun yaratacağı kanaatindeyiz.

<sup>6</sup> KVK'nın 32/A maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca iş ortaklıklarının vergi indiriminden ve yatırım yeri tahsisinden faydalanması mümkün değildir.

2009/15199 sayılı Karara ekli 4 numaralı listede yer alan; teşvik edilmeyecek yatırım konuları ile aranan şartları sağlayamayan yatırım konuları yatırım yeri tahsisi desteğinden yararlanamayacaktır. 2009/15199 sayılı Karara ekli 4 numaralı listede yer alan ve dolayısıyla yatırım yeri tahsisinden yararlanamayacak yatırımlar şunlardır.

## **1. Tarım ve Tarımsal Sanayi**

1. Öğütülmüş tahıl ürünleri, nişasta ve nişastalı ürünler ve hazır hayvan yemleri imalatı (pirinç, bulgur, ev hayvanları için hazır yemler, balık yemi ve entegre hayvancılık yatırımları içerisindeki yem üretimi hariç)

2. Bisküvi,

3. Yufka ve kadayıf,

4. Makarna, irmik, şehriye, kuskus vb ürünler,

5. Dışarıya yemek hizmeti sunan işletmeler (hazır yemek),

6. Küp şeker,

7. Bitkisel üretim (seracılık, kültür mantarı yetiştiriciliği ve entegre hayvancılık yatırımları içerisindeki yem bitkileri yetiştiriciliği hariç),

8. Bölgesel yatırımlar kapsamında teşvik edilecek entegre hayvancılık yatırımları ve şartlı desteklenecek hayvancılık yatırımları dışındaki hayvancılık yatırımları,

## **2. İmalat ve Madencilik Yatırımları**

1- 1/8/1996 tarihli ve 22714 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Türkiye Cumhuriyeti ve Avrupa Kömür Çelik Topluluğu Arasında Avrupa Kömür ve Çelik Topluluğunu Kuran Andlaşmanın Yetki Alanına Giren Ürünlerin Ticareti ile İlgili Anlaşma” Eki ürün listesinde yer alan ürünlerin üretimine yönelik yatırımlar,

2- Tuğla ve kiremit üretimine yönelik modernizasyon cinsi dışındaki yatırımlar,

3- Kamu kurum ve kuruluşları ile yapılanlar da dahil olmak üzere rödovanslı madencilik yatırımları (Rödovans sözleşmelerine bağlı olarak yapılan yatırımlar: Rödovans, maden ruhsat sahalarının hukuku uhdesinde kalmak kaydıyla hak sahibi tarafından sözleşme ile özel veya tüzel bir kişiye bir süre tahsis edilmesi durumunda maden ocağının işletilmesini üstlenen özel veya tüzel kişinin esas ruhsat sahibine ürettiği beher ton maden için ödemeyi taahhüt ettiği meblağdır.<sup>7</sup> Rödovans sözleşmesinde ruhsat sahibi olan madenci işletme iznini devretmekte ve bunun karşılığında rödovans bedeli denen pay almaktadır. Rödovans sözleşmelerine, Borçlar Yasası’ndaki hasılat kirasına ait hükümler uygulamaktadırlar. Rödovans sözleşmesinin Maden İşleri Genel Müdürlüğüne bir ay içinde bildirilerek uygun görüş alınması zorunludur.<sup>8</sup>),

<sup>7</sup> Bkz. <http://www.taskomuru.gov.tr/index.php?entityType=HTML&id=175>

<sup>8</sup> Bkz. M. Topaloğlu, “Rödovans Sözleşmesi; Hukuksal Durum, Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, Türkiye 17. Uluslararası Madencilik Kongresi ve Sergisi- TUMAKS-2001, s.249. [http://www.maden.org.tr/resimler/ekler/afd8346a677af9d\\_ek.pdf](http://www.maden.org.tr/resimler/ekler/afd8346a677af9d_ek.pdf)

4- Kütlü pamuk işleme yatırımları,

5- Sentetik elyaf ve sentetik iplik üretimine yönelik komple yeni, tevsî ve entegrasyon cinsindeki yatırımlar,

6- İplik ve dokuma (yün ipliği, akıllı ve çok fonksiyonlu teknik tekstil, halı, tafting, dokunmamış ve örülmemiş kumaş, çuval hariç) konularında modernizasyon yatırımları haricindeki yatırımlar.

### **3. Hizmetler Sektörü**

1- Okul öncesi eğitim, ilköğretim, lise, yüksekokul, üniversite, yükseköğretim ve teknik ve mesleki öğretim dışında kalan eğitim yatırımları ile yetişkinlerin eğitime yönelik (kurslar, dersaneler vb) yatırımlar,

2- Hastane yatırımları, tıp merkezleri, diyaliz merkezleri, tahlil laboratuvarları ve manyetik görüntüleme merkezleri dışında kalan sağlık yatırımları,

3- Oteller, tatil köyleri, apart oteller, dağ (yayla) evleri dışında kalan turizm konaklama tesisleri,

4- Ulusal çapta yayım yapan günlük gazete basım hizmetleri, televizyon ve radyo yayıncılığı dışındaki basın ve yayın yatırımları,

5- Kayıt amaçlı stüdyo yatırımları

6- Konut üretimi ve müteahhitlik hizmetleri yatırımları,

7- Yolcu ve yük taşımacılığına yönelik otobüs ile çekici ve treyler yatırımları (Belediyelerin yapacakları yatırımlar hariç),

8- Hipermarket, ticaret merkezi, alışveriş merkezi ve otopark yatırımları dahil toptan ve perakende ticarete yönelik yatırımlar,

9- Kara taşıtları bakım, onarım ve servis istasyonu yatırımları,

10- Petrol ürünleri (LPG dahil) dağıtım yatırımları, akaryakıt istasyonu yatırımları

11- Karayolları dinlenme tesisi yatırımları,

12- Lokantalar,

13- Yat ithali yatırımları,

14- Taşıt kiralama yatırımları,

15- Çamaşırhane ve halı yıkama yatırımları,

16- Sınai üretim tesisleri ile altyapı yatırımlarının otomasyonu dışında yapılacak diğer otomasyon yatırımları,

17- Yazılım ve Ar-Ge faaliyetleri hariç olmak üzere gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri,

18- **Finansal kiralama faaliyetleri hariç olmak üzere** mali aracı kuruluşların yatırımları,

19- Gösteri merkezi yatırımları,

20- Kapalı alanı 500 m<sup>2</sup>'nin altında olan soğuk hava deposu yatırımları

Ayrıca, 2009/15199 sayılı Karar'ın 11. maddesinin (2) numaralı fıkrası uyarınca aşağıda sayılan kurumlara ve yatırımlara, yatırım yeri tahsis edilmesi mümkün değildir.

1. Finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar,

2. İş ortaklıkları,

3. 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli İle Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması Ve İşletilmesi İle Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Kanun kapsamındaki yatırımlar: Bu kanun; hidroelektrik, jeotermal, nükleer santraller ve diğer yenilebilir enerji kaynakları ile çalıştırılacak santrallerin **dışında** kalan "Yap-İşlet Modeli" ile üretim şirketlerine ülke enerji plan ve politikalarına uygun biçimde elektrik enerjisi üretmek için mülkiyetleri kendilerine ait olmak üzere termik santral kurma ve işletme izni verilmesi ile enerji satışına dair esas ve usulleri belirlemektir.

4. 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım Ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun kapsamında yapılan yatırımlar: Bu Kanun, köprü, tünel, baraj, sulama, içme ve kullanma suyu, arıtma tesisi, kanalizasyon, haberleşme, elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticareti, maden ve işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar, otoyol, trafiği yoğun karayolu, demiryolu, gar kompleksi, lojistik merkezi, yeraltı ve yerüstü otoparkı ve sivil kullanıma yönelik deniz ve hava alanları ve limanları, yük ve/veya yolcu ve yat limanları ile kompleksleri, sınır kapıları, milli park (özel kanunu olan hariç), tabiat parkı, tabiatı koruma alanı ve yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarında planlarda öngörülen yapı ve tesisleri, toptancı halleri ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi konularında, yap-işlet-devret modeli çerçevesinde sermaye şirketlerinin veya yabancı şirketlerin görevlendirilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir.

### **III. YATIRIM YERİ TAHSİSİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR**

2009/15199 sayılı Karar'ın 11. maddesinde, 4706 sayılı Kanununun Ek: 3. maddesi hükmü çerçevesinde Müsteşarlıkça teşvik belgesi düzenlenmiş büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için Maliye Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebileceği belirtilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32/A maddesinde belirtilen 50.000.000 TL'yi aşan büyük ölçekli yatırımların neler olduğu 2009/15199 sayılı Karar'ın 3 numaralı ekinde belirtilmiştir. Bunlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Sıra No | Sektör  | 50 Milyon TL'nin Üzerindeki Asgari Sabit Yatırım Tutarları (Milyon TL) |
|---------|---|--|
| 1       | Kimyasal Madde ve Ürünlerin İmalatı   |  |
| 1-a     | Ana Kimyasal Maddelerin İmalatı   | 1.000  |
| 1-b     | Diğer Kimyasal Ürünlerin İmalatı  | 300  |
| 2       | Rafine Edilmiş Petrol Ürünleri İmalatı  | 1.000  |
| 3       | Transit Boru Hattıyla Taşımacılık Hizmetleri Yatırımları  |  |
| 4       | Motorlu Kara Taşıtlarının İmalatı Yatırımları   | 250  |
| 5       | Demiryolu ve Tramvay Lokomotifleri ve/veya Vagon İmalatı Yatırımları  |  |
| 6       | Liman ve Liman Hizmetleri Yatırımları   | 250  |
| 7       | Elektronik Sanayi Yatırımları   |  |
| 7-a     | LCD/Plazma Üretimi Yatırımları  | 1.000  |
| 7-b     | Modül Panel Üretimi Yatırımları   | 150  |
| 7-c     | Lazer Televizyon, Üç Boyutlu Televizyon ve OLED Televizyonlar ve benzeri Televizyon Üretimi Yatırımları   |  |
| 7-d     | Diğer Elektronik Sektörü Yatırımları  |  |
| 8       | Tıbbi Alet, Hassas ve Optik Aletler İmalatı Yatırımları   |  |
| 9       | İlaç Üretimi Yatırımları  | 100  |
| 10      | Hava ve Uzay Taşıtları İmalatı Yatırımları  |  |
| 11      | Makine İmalat Yatırımları   |  |
| 12      | Madencilik Yatırımları<br>Maden Kanununda belirtilen IV/c grubu metalik madenlerle ilgili nihai metal üretimine yönelik izabe (cevher işleme) tesisleri ile bu tesislere entegre maden üretimine yönelik (istihraç+işleme) yatırımlar (AKÇT kapsamı ürünler hariç). |  |

5838 sayılı Kanun'un 23. maddesi ile 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna 28.02.2009 tarihinde yürürlüğe girmek üzere eklenen Ek Madde-3 hükmü ile Teşvik Belgeli yatırımlara ve yukarıdaki tabloda belirtilen yatırımlara Hazine arazisi tahsisi konusunda düzenleme yapılmıştır.

Söz konusu Ek Madde-3 uyarınca, KVK'nın 32/A madde kapsamındaki yatırımlarla ilgili olarak talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülki sınırları içindeki organize sanayi veya endüstri bölgelerinde bu yatırımlar için tahsis edilebilecek boş parsel bulunmaması, gerçekleştirilecek yatırımın toplam tutarının, talep edilen taşınmazların maliki idarelerce takdir edilecek rayiç değerinin tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmaması kaydıyla; Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine veya belediyelere ait arazi veya arsaların üzerinde kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilebilecektir.

6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlar hariç olmak üzere, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise aynı şartlarla kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilebilecektir.

Yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakkı veya kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçüdür.

İrtifak hakkı veya kullanma izni verilenlerden ayrıca hasılat payı alınmayacaktır.

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlar üzerindeki kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müştemilat ile üzerinde henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan arazi veya arsalar da bu kapsamda değerlendirilecektir.

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlardan imar planı bulunmayanların planları ile uygulama projeleri, bedelsiz olarak verilen ön izin süresi içinde yapılacak olup, ön izin süresi iki yılı geçemeyecektir.

İstihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur.

Yatırımcının, Ek Madde-3 ile yapılan düzenleme kapsamında belirlenen şartlara uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı veya kullanma izni iptal edilecektir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal edecek ve bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamayacaktır. Ancak, öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması halinde ise irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri için sağlanan indirimler iptal edilecek ve iptal tarihinden itibaren ayrıca hasılat payı alınacaktır.

İrtifak hakkı veya kullanma izni süresinin sonunda makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder, yatırımcının talep etmesi halinde ise genel hükümlere göre doğrudan irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

Hazineye ait taşınmazlar; tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, en az 50.000.000 ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında, en az yüz kişiye istihdam sağlayacak şekilde ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapacaklara, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satılabilecektir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulacaktır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye ve ikinci fıkrada belirtilen bedeli Bakanlar Kurulunca belirlenecek bölgeler itibarıyla farklılaştırmaya ve sınıra kadar indirmeye Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Öte yandan, bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için yer tahsisi konusunda da Maliye Bakanlığı'nın yetkili olduğu, 2009/15199 sayılı Karar'ın 11. maddesinde belirtilmiştir. İşte Maliye Bakanlığı bu yetkisini kullanarak, hazırladığı Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar<sup>9</sup> ile yatırım yeri tahsisi uygulamasının ayrıntılarını belirlemiştir. Bu ayrıntılar üzerinde aşağıda durulacaktır.

## **1. Tanımlar**

---

<sup>9</sup> 03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

a) Bölge: Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla gruplandırılan ve Ek-7 sayılı Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler ve Bölgeler Kapsamındaki İlleri kapsayan bölgeleri ifade etmektedir. Bu bölgeler aşağıda gösterilmiştir.

| I.BÖLGE                                   | II.BÖLGE   | III.BÖLGE   | IV.BÖLGE   |
|---|--|---|--|
| İSTANBUL                                  | BALIKESİR-ÇANAKKALE<br>(BOZCAADA, GÖKÇEADA<br>HARİÇ) | KONYA-KARAMAN                                     | KASTAMONU-<br>ÇANKIRI-SİNOP                            |
| TEKİRDAĞ-EDİRNE-<br>KIRKLARELİ            | AYDIN-DENİZLİ-MUĞLA                                  | HATAY-<br>KAHRAMANMARAŞ-<br>OSMANİYE              | TRABZON-ORDU-<br>GİRESUN-RİZE-<br>ARTVİN-<br>GÜMÜŞHANE |
| İZMİR                                     | ANTALYA-ISPARTA-<br>BURDUR                           | KIRIKKALE-AKSARAY-<br>NİĞDE-NEVŞEHİR-<br>KIRŞEHİR | ERZURUM-<br>ERZİNCAN-<br>BAYBURT                       |
| BURSA-ESKİŞEHİR-<br>BİLECİK               | ADANA-MERSİN   | MANİSA-<br>AFYONKARAHİSAR-<br>KÜTAHYA-UŞAK        | AĞRI-KARS-<br>ARDAHAN-İĞDIR                            |
| KOCAELİ-SAKARYA-<br>DÜZCE-BOLU-<br>YALOVA |  | KAYSERİ-SIVAS-YOZGAT                              | VAN-MUŞ-BİTLİS-<br>HAKKARİ                             |
| ANKARA                                    |  | ZONGULDAK-KARABÜK-<br>BARTIN                      | MALATYA-ELAZIĞ-<br>BİNGÖL-TUNCELİ                      |
|   |  | SAMSUN-TOKAT-<br>ÇORUM-AMASYA                     | ŞANLIURFA-<br>DİYARBAKIR                               |
|   |  | GAZİANTEP-ADİYAMAN-<br>KİLİS                      | MARDİN-BATMAN-<br>ŞIRNAK-SİİRT                         |
|   |  |   | ÇANAKKALE İLİ<br>BOZCAADA VE<br>GÖKÇEADA<br>İLÇELERİ   |

b) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,

c) Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,

ç) İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,

d) Kanun: 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu,

e) Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde Maliye Bakanlığınca kişilere verilen izni,

f) Ön izin: İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlardan imar plânı bulunmayanların imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yaptırılması, gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bir yıl süreyle ve bedelsiz olarak yatırımcıya taşınmaz maliki idarece verilen izni,

g) Özel bütçeli idare: 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (II) sayılı cetvelde belirtilen kamu idarelerini,



ğ) Taşınmaz maliki idare: Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler bakımından Maliye Bakanlığını; özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar bakımından ise taşınmazın maliki idareleri,

ifade eder.

## **2. Yatırım Yeri Tahsisinden Yararlanmanın Özel Şartları**

Yukarıda açıklanan genel şartların yanı sıra yatırım yeri tahsisinin yapılabilmesi için özel şartlar da belirlenmiştir. Buna göre;

a) İrtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, taşınmaz maliki idarelerce bu taşınmazlara takdir edilecek rayiç değerinin tarım ve hayvancılık yatırımı için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmayan (ancak, toplam sabit yatırım tutarı I ve II nci bölgelerde birmilyon Türk Lirası, III ve IV üncü bölgelerde ise beşyüzbin Türk Lirasından az olmayan),

b) Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması hâlinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması veya bu bölgelerde yapılması uygun görülmeyen yatırımlardan olması şartlarını taşıyan,

c) Taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olan,

d) Yatırımın ne şekilde finanse edileceğini beyan eden,

e) Taahhüt edilen yatırımın toplam tutarı on milyon Türk Lirasını aşan yatırımlarda fizibilite raporu ve finansman tablosunu veren,

f) Bu Usul ve Esaslarda belirtilen diğer şartları yerine getiren,

gerçek ve tüzel kişiler için yatırım yeri tahsis edilebilecektir.

## **3. Tahsis Şekli**

Teşvikten yararlanacak gerçek veya tüzel kişiler lehine; taşınmazlar üzerinde, ilk yıl için emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilebilir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması ve tapuya tescil edilememesi nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, ilk yıl için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilebilir. Emlak vergi değeri tespit edilmemiş olan taşınmazlarda irtifak hakkı ve kullanma izni bedelinin tespitinde emsal taşınmazların emlak vergi değeri, emsal taşınmazın bulunmaması halinde ise taşınmaz maliki idarece belirlenen bedel esas alınır.

İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasıllardan, bunların üçüncü kişilere kiralanması dâhil pay alınmaz.

Üzerinde kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müstemilât ile henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan taşınmazlar da emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında belirlenecek bedel üzerinden tahsis edilebilir.

#### **4. Yatırım Yeri Olarak Tahsis Edilemeyecek Taşınmazlar**

Maliye Bakanlığınca hazırlanan Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 8. maddesinde, yatırım yeri tahsisi uygulaması kapsamı dışında olan taşınmazlar belirlenmiştir. Buna göre;

a) Tapu kütüklerinde ihtiyatî tedbir, haciz, ipotek, tapu tahsis belgesi, vakıf ve benzeri kısıtlayıcı şerh ve kayıt bulunan,

b) Paylı ve elbirliği mülkiyete konu olan,

c) Kamu hizmetlerinde kullanılan veya kamu hizmetine tahsisli olan,

ç) Taşınmaz maliki idarece üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş, kullanma izni veya kiraya verilmiş olup; irtifak hakkı, kullanma izni ve kira süresi sona ermemiş olan,

d) Mülkiyeti ihtilâflı olan,

e) İl kara yolları ağında kalması nedeniyle, 11/2/1950 tarihli ve 5539 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun gereğince Karayolları Genel Müdürlüğüne temlik olunacak olan,

f) 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 98 inci maddesi gereğince teferruğ yolu ile edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş olan,

g) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan,

ğ) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun gereğince ilgili kamu idaresi emrine verilmesi veya tahsis edilmesi gereken,

h) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olan ve Genelkurmay Başkanlığınca izin verilmeyen,

ı) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen,

i) 17/10/1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan,

j) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen,

k) 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca, içme ve kullanma sularının koruma alanları kapsamında olup ilgili kamu idarelerince izin verilmeyen,

l) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca; millî park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalan ve Çevre ve Orman Bakanlığına tahsisi gereken,

m) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesine göre kamulaştırma yolu ile edinilip beş yıl süre ile bir kamu hizmetine tahsis edilmemesi nedeniyle malikinin geri alma hakkını kullanabileceği süreyi geçmemiş olan ve bu Kanunun 30 uncu maddesine göre edinilen,

n) 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne izin verilmeyen,

o) 1/7/2003 tarihli ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanununun 4 üncü maddesi gereğince tespit ve tefrik edilen yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarında kalan,

ö) 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararnameye göre, özel çevre koruma bölgesinde kalan ve Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca uygun görülmeyen,

p) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olan ve Tarım ve Köyüşleri Bakanlığınca uygun görülmeyen,

r) 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu gereğince Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca verilmesi gereken,

s) Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeyen,

ş) İmar planında ayrıldığı amaç dışında talep edilen,

taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmez veya kullanma izni verilmez.

Bunlar dışında kalan taşınmazların üzerinde irtifak hakkı tesis edilebilir veya kullanma izni verilebilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve tapuya tescili mümkün olan yerler, Hazine adına tescil edildikten sonra irtifak hakkına konu edilebilir. Tapuya tescili mümkün olmayanlar için kullanma izni verilebilir.

## **5. Yatırıma Uygun Taşınmazların Maliki İdarelerce Tespiti**

Taşınmaz maliki idareler, öncelikle yatırımın türüne göre, Organize Sanayi Bölgesi veya Endüstri Bölgesi idaresinden veya diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan bu Usul ve Esaslar kapsamında hangi tür yatırımlar için nerelerde, asgari ne kadar büyüklükte taşınmaz tahsisinin uygun olacağına ilişkin görüşleri de sorulmak suretiyle yatırıma elverişli taşınmazları tespit eder.

Tespit edilen taşınmazların talep beklenmeksizin toplu olarak yukarıda belirtilen kapsam dışında kalan taşınmazlardan olup olmadığı, taşınmaz maliki idarelerce ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından araştırılarak, teşvik edilen yatırımlar için uygun olup olmadığı öncelikle belirlenir.

İl veya ilçe bazında teşvik edilecek yatırım ve sektörlere göre, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından tespit edilecek taşınmazların hangi yatırımlar için daha uygun olduğuna ilişkin görüşler alınır.

Maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar dışında kalan ancak yatırımcı tarafından talep edilen taşınmazlar da, maliki idarelerce uygun olduklarının tespit edilmesi halinde aynı usullerle değerlendirilebilir.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmelerinin mümkün olduğu tespit edilenler hakkında, bunların belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup olmadığı ve kentin gelişme yönünde kalıp kalmadığı ile bunların tahsis, satış, kiralama, irtifak hakkı tesisi ve kullanma izni verilmesi suretiyle alternatif değerlendirme şekillerinden hangisinin daha uygun olduğuna ilişkin görüş, öneri ve bilgiler Milli Emlak Otomasyon Projesi (MEOP) ortamında güncellenmek suretiyle ilana çıkılmadan önce ikişer aylık dönemler halinde bir yazıyla Maliye Bakanlığına bildirilerek izin alınır.

## **6. Kıymet Takdiri, Duyuru ve Başvuru**

Yatırıma konu taşınmazların rayiç bedeli ile ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri, taşınmaz maliki idarelerin taşınmazlarını satmaya yetkili komisyonlarca tespit edilebilir veya yetkilendirilmiş olmaları halinde yetkileri kapsamındaki usullere göre tespit ettirilebilir.

Taşınmazın veya yatırımın özelliğine göre, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin rayiç bedeli ile ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri, Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanları ile 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tâbi ekspertiz şirketlerine tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, komisyonca ayrıca karar alınmasına gerek olmaksızın tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır.

Taşınmaz maliki idarelerce değerlendirilmek üzere belirlenen taşınmazlar, buldukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az iki aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır.

Taşınmaz maliki idarelerce belirlenen taşınmazlar, Türkiye genelinde yayımlanan tirajı en yüksek ilk on gazeteden Basın İlan Kurumunca belirlenecek birisinde bir defa yayımlanır. Son ilan tarihi ile komisyona müracaat tarihi arası otuz günden az olamaz.

Yatırımcı; Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 1 numaralı ekinde yer alan talep formunu doldurarak, Ek-2'de yer alan yatırımcılardan

istenecek belgeler ve Ek-6'da yer alan yatırım bilgi formu ile birlikte maliki idarenin taşınmazının bulunduğu yerdeki birimine başvurur.

Başvuru sırasında yatırımcı, bütçelerine gelir kaydedilmek üzere; I ve II nci bölgelerde bulunan illerde 3.000 TL., III üncü bölgede bulunan illerde 2.000 TL. ve IV üncü bölgede bulunan illerde ise 1.000 TL.'yi taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatırarak, buna ilişkin makbuzu diğer belgelerle birlikte taşınmaz maliki idareye verir. Bu bedelin yatırıldığına ilişkin makbuz olmaksızın başvurular taşınmaz maliki idarelerce kabul edilmez.

## 7. Komisyon İşlemleri

Yatırımcıya tahsis edilecek taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesiyle ilgili olarak vali veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında, taşınmaz maliki idarenin mahallindeki en büyük memuru (defterdar, il özel idaresi genel sekreteri, belediye başkanı, bölge müdürü veya il müdürü) ile taşınmazdan sorumlu birim amiri (millî emlak müdürü, emlak işlerinden sorumlu müdür gibi), bayındırlık ve iskân il müdürü, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazlar için ayrıca belediye imar müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşan bir komisyon kurulur. Komisyonun raportörlüğü, taşınmaz maliki idarenin taşınmaz yönetiminden sorumlu birimince yapılır. Komisyon kararları oy çokluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini yazarak imzalar. Oyların eşitliği halinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır.

Komisyon, başvuruları değerlendirirken yatırımcının;

- a) Kayıtlı ve ödenmiş sermayesi dâhil malî durumunu,
- b) Yatırımın gruplandırılan iller ve teşvik edilecek sektörler arasında yer alıp almadığını,
- c) Yatırımcı tarafından taahhüt edilen yatırım tutarının, maliki idarelerce taşınmaza takdir edilen rayiç değerini, tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığını,
- ç) Taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini,
- d) Talep edilen taşınmazın üzerinde avan projenin uygulanıp uygulanamayacağını,
- e) Avan projesine göre yapılacak yatırımdaki kapalı ve açık alanlar dikkate alınarak ne kadarlık bir taşınmaza ihtiyaç duyulduğunu,

inceleyerek veya teknik elemanlara incelettirerek talepleri değerlendirir ve gerekçelerini belirtmek suretiyle yatırımcıya ön izin ve kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olup olmadığına karar verir ve onay için taşınmaz maliki idarelerin yetkili organlarına sunar. Komisyon kararıyla birlikte, karara konu taşınmaz hakkında yatırımcı tarafından düzenlenen belgeler ile bu taşınmaza ilişkin bilgi ve belgelerin birer örneği taşınmaz maliki idareye gönderilir.

Aynı taşınmaz hakkında ön izin ve kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi talep eden birden fazla yatırımcı olması halinde komisyonca; yatırımcıların öz kaynakları,

taahhüt ettikleri istihdam sayıları ve yatırım tutarından en yükseği yüz puan üzerinden değerlendirilerek, diğer yatırımcıların taahhüt ettikleri öz kaynak, istihdam ve yatırım tutarından en yüksek öz kaynak, istihdam ve yatırım tutarı oranına göre puanlama yapılır ve en yüksek toplam puanı alacak yatırımcı tercih edilir. Yapılacak bu puanlamada da eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilir.

İlan edilen taşınmazlar hakkında Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar uyarınca yapılan talepler taşınmaz maliki idarece sonuçlandırılıncaya kadar tahsis, satış, irtifak hakkı tesisi, kullanma izni verilmesi ve kiralama gibi diğer talepler değerlendirilmez.

## **8. İstihdam Zorunluluğu**

Yatırım teşvik belgesinde belirtilen istihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunludur. İstihdam edilecek işçi sayısı beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilir. Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmez.

## **9. Ön İzin, Sözleşme ve Bedel**

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazların maliki idarelerce, bu taşınmazlardan imar plânı bulunmayanların, yatırımcı tarafından imar plânlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması, gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması/yaptırılması amacıyla, fiili kullanım olmaksızın bedelsiz olarak bir yıl süreyle ön izin verilebilir ve bu süre ihtiyaç duyulması halinde bir yıl uzatılabilir. Bu durumda taşınmazın maliki idare ile yatırımcı arasında örneği Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 3 numaralı ekinde yer alan ön izin sözleşmesi düzenlenir.

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazın imar parseli niteliğinde bulunması durumunda, yapılacak yatırımın taşınmazın imar plânında ayrıldığı amaca uygun olması zorunludur.

Ön izin ve kullanma izni verilmesine veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde ön izin sözleşmesinin imzalanması, kullanma izni bedelinin yatırılarak örneği Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 4 numaralı ekinde yer alan kullanma izni sözleşmesinin imzalanması ve notere tasdik ettirilmesi, irtifak hakkı bedelinin yatırılarak örneği Ek-5'de yer alan irtifak hakkı sözleşmesinin tapu memuru huzurunda resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı olarak tapuya tescil işleminin yapılması zorunludur. Sözleşme yapmaya yazılı olarak davet edilmesine rağmen, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelini yatırarak sözleşme düzenlemeyen yatırımcı bu hakkından vazgeçmiş sayılır.

Kullanma iznine ilişkin sözleşme taraflarca imzalanarak noterce tasdik edilmeden veya irtifak hakkı tapu siciline tescil edilmeden taşınmazlar yatırımcıya teslim edilmez ve üzerinde herhangi bir inşâî faaliyete izin verilmez.

Hazine Müsteşarlığınca yatırım teşvik belgesinde yapılan her türlü revizyon işlemlerinde yatırımcı tarafından taşınmaz maliki idareye bilgi verilir. Ön izin sözleşmesinin notere tasdiki zorunlu değildir. Ön izin bedelsizdir.

İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararıyla gruplandırılan;

a) I ve II nci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü,

b) III üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde ikisi,

c) IV üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biridir.

İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde, ikinci ve müteakip yıllar kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, cari yıl bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır. Ancak, müteakip yıllar irtifak hakkı veya kullanma izin bedellerinin, emlak vergisi genel beyan döneminde yatırıma konu taşınmazın asgari metrekare birim değeri üzerinden yapılacak hesaplaması ile ÜFE oranında artırılması suretiyle hesaplanması sonucu bulunacak bedeller arasında farklılığın olması halinde fazla olan tercih edilerek tahsil edilir.

İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri sözleşme düzenlenmeden önce, müteakip yıl bedelleri ise, kullanma izni sözleşmesinin düzenlendiği, irtifak hakkının tapuya tescil edildiği tarihler esas alınarak her yıl aynı tarihte peşin olarak taşınmaz maliki idarenin ilgili muhasebe birimine yatırılır. Vadesinde ödenmeyen bedellere, 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde, ilk yıl bedeli ile sözleşmeleri gereğince artırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

## **10. İrtifak Hakkı veya Kullanma İzninin Devri**

Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma iznini üçüncü kişilere devredebilir. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide yukarıda belirtilen özel şartlar aranır. Devralan kişiler devir tarihinden itibaren otuz gün içinde taşınmaz maliki idareye bilgi vererek, devreden sözleşmeden doğan tüm yükümlülüklerini içeren ve idarece düzenlenecek olan yeni sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Ön izin devredilemez ve bu süre içerisinde ortak alınamaz.

## **11. Yatırım Süresi**

Yatırım teşvik belgesinde belirlenen veya uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurularak yatırıma başlanması ve uygulama projelerinde gösterilen bina, yapı ve tesislerin inşaatlarının bitirilerek faaliyete geçilmesi zorunludur.

Hazine Müsteşarlığınca yatırım teşvik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde, yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Yatırım teşvik belgesinde belirlenen veya uzatılmış ise uzatılan süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir sebepler dışında ek süre verilmez.

Yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma izninin süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak, aşağıda belirtilen haller mücbir sebep sayılır ve bu hallerde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukukî imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı ve kullanma izni süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

- a) Yangın, deprem ve su baskını gibi tabii afetler,
- b) Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- c) Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- ç) Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- d) İrtifak hakkı lehtar ve kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, ancak hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması.

İrtifak hakkı lehtar veya kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtar veya kullanma izni sahibinin talebi üzerine irtifak hakkı veya kullanma izni süresi kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

## **12. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Süresinin Sona Ermesi**

İrtifak hakkı ve kullanma izni, sözleşme süresi sonunda sona erer. Bu durumda; makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler taşınmaz maliki idareye intikal eder. Bundan dolayı hak lehtar veya kullanma izni sahibi ile üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Ancak, yatırımcının talep etmesi halinde, üzerindeki yapı ve tesisler dikkate alınmak suretiyle genel hükümlere göre bedeli karşılığında doğrudan irtifak hakkı tesis edilir veya kullanma izni verilir.

## **13. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzninin İptali, Tahliye ve Geri Alma**

Yatırımcının Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslarda ve sözleşmesinde yer alan hükümlere uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen



sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı veya kullanma izni iptal edilir. Bu durumda, taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesislerle birlikte sağlam ve işler durumda tazminat ve bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz. Taşınmaz maliki idarenin talebi üzerine irtifak hakkı tapu idaresince tapu kütüğünden resen terkin edilir.

Yatırımcı, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz maliki idarece alınacak irtifak hakkı veya kullanma izninin iptal edildiğine dair kararın tebliğ tarihinden itibaren taşınmazı otuz gün içinde tahliye eder. Taşınmazın geri alımı sırasında, taşınmazın yatırımcıya korunarak kullanımı şartıyla üzerindeki bina ve müştemilatıyla teslim edildiği hallerde, teslim edilen bina ve müştemilatın korunarak kullanılmamasından doğan zararlar taşınmaz maliki idarelerce ayrıca tazmin ettirilir.

#### **14. İndirimlerin İptali ve Hasılatın Pay Alınması**

Yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanmaması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması hâlinde, bölgeler itibariyle farklılaştırılarak emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri yönünden sağlanan indirimler ile hâsılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilerek genel hükümlere göre işlem yapılır ve hâsılat payı alınır.

İndirimin iptali halinde, cari yıl irtifak hakkı ve kullanma izni bedeli, rayiç bedel üzerinden (bu bedeller emlak vergi değerinin yüzde üçünden az olamaz) tahsil edilir, müteakip yıl bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanarak tahsil edilir.

İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde yapılacak yapı ve tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu yapı ve tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hâsılatın yüzde biri oranında pay alınır. Ancak, tarım, hayvancılık, sanayi ve tersane yatırımlarında bu oran binde bir olarak uygulanır.

Hak lehtarları ile varsa alt kiracıların yıllık hasılatını gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tabloları, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Ödenmesi gereken hâsılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatırılır.

Taşınmazlar üzerinde bulunan yapı ve tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde; hak lehtarından brüt kira üzerinden, kiracıdan/kiracılardan ise, yapı ve tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hâsılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden hak lehtarları ile yapılan sözleşmede belirlenen oranda pay alınır. Hak lehtarları ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir. Kira payları, hak lehtarları ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar taşınmaz maliki idarenin ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan hâsılat payları hak lehtarından alınır.

Yıllık hasılatın tespitinde; Maliye Bakanlığı muhasebe sistemi uygulama mevzuatı uygulanır. Vadesinde ödenmeyen hâsılat paylarına 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır. İndirimsiz bedelle irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi ve hâsılat payının ödenmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliği tarihinden itibaren altmış gün içerisinde kabul edilmemesi veya gerekli işlemlerin yaptırılmaması halinde, bir önceki bölümde açıklanan hükümler uygulanır.

### **15. Daha Önce Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilen veya Kullanma İzni Verilen Taşınmazlar**

26.05.2007 tarihli ve 26533 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Yatırım ve İstihdamın Teşviki Amacıyla Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine ve Bedelsiz Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, yürürlüğe giren yeni Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar ile yürürlükten kaldırılmıştır.

29.01.2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un mülga 5. maddesi kapsamında bedelsiz irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar ile 5084 sayılı Kanun’un geçici 3.maddesi uyarınca 28.02.2009 tarihinde bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmek veya kullanma izni verilmek amacıyla ilana çıkmış ancak, işlemleri tamamlanmamış taşınmazlar hakkında, yürürlükten kaldırılan Yatırım ve İstihdamın Teşviki Amacıyla Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine ve Bedelsiz Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar uygulanır.

### **SONUÇ**

2009/15199 sayılı Karar ile uygulanmaya giren yeni teşvik sisteminin en önemli destek unsurlarından biri yatırım yeri tahsidir. Bütün bölgelere, büyük ölçekli yatırımlara ve tekstil, konfeksiyon ve hazır giyim, deri ve deri mamulleri sektörlerinde I. ve II. bölgelerdeki illerde faaliyette bulunan işletmelerin IV. bölgedeki illere 31.12.2010 tarihine kadar bütünüyle taşıyan işletmelere sağlanacak bu destek unsurlarının ayrıntılarının ortaya çıkması için Maliye Bakanlığı düzenlemesi beklenmekteydi. Bu düzenleme, 03.09.2009 tarih ve 27338 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar ile yapılmıştır. Yukarıda, yatırım yeri tahsisine ilişkin ayrıntılı açıklamalar yapılmıştır.