

Tayvan Gayrimenkul Piyasası ve Vergilendirme

Dođan DURNA*

Öz: Bu çalışma, Tayvan'daki gayrimenkul piyasası ve satışlarına özgü işlemlerin vergi hukuku açısından sonuçlarını belirlemeyi amaçlamaktadır. Bu çerçevede, Tayvan gayrimenkul piyasasının özellikleri, yabancılar için kısıtlamalar ve gayrimenkul işlemlerinin her bir vergi açısından sonuçları açıklanmıştır. Taşınmaz satışları, buna bağlı olarak alınan mülk vergileri ve işletme vergileri gibi mülkiyet devri nedeniyle ortaya çıkabilecek diğer vergiler, ilgili taraflar için daha iyi bir tablo çizmek amacıyla yabancılar yönelik kısıtlamalar ve piyasa özellikleri çerçevesinde değerlendirilmiştir. Analiz edilen veriler ışığında, konut fiyat değişimleri ve endeksler, katlanarak yükselen artışlar en çok yatırımcılar lehine ilerlemeler göstermiştir. Ancak, mevcut satın alınabilirlik sorunu ve aşırı değerli bir pazar olasılığı, Tayvan gayrimenkul pazarındaki sorunların ilerde de devam edeceğini göstermektedir.

Anahtar Sözcükler: *Tayvan'da Gayrimenkul Piyasası, Tayvan'da Gayrimenkul Satışı, Tayvan'da Vergilendirme*

Taiwan Real Estate Market and Taxation

Abstract: This study aims to determine the tax law consequences of the transactions specific to the real estate market and sales in Taiwan. In this context, the characteristics of the Taiwan real estate market, the restrictions for foreigners, and the consequences of real estate transactions in terms of each tax are explained. Other taxes that may arise from property transfer, such as property sales, property taxes, and business taxes, have been evaluated within the framework of restrictions to foreign nationals and market characteristics in order to draw a better picture for the relevant parties. In the light of the analyzed data, housing price changes and indices and the exponentially rising increases have made advances mostly in favor of investors. However, the current affordability problem and the possibility of an overvalued market show that the problems in the Taiwan real estate market will continue in the future.

Keywords: *Real Estate Market in Taiwan, Real Estate Sales in Taiwan, Taxation in Taiwan*

* Tarım ve Orman Bakanlığı Uzman, E-Posta: ddurna79@gmail.com, ORCID:<https://orcid.org/0000-0002-1839-0401>, Gönderim Tarihi: 04 Mayıs 2021, Kabul Tarihi: 12 Haziran 2021.

Önerilen Atıf: Durna, D., (2021). Tayvan Gayrimenkul Piyasası ve Vergilendirme, *Dođu Asya Araştırmaları Dergisi*, 4(8), s.113-129.

Giriş

Ekonomik açıdan Türkiyeyle yaklaşık aynı büyüklükte olan Tayvan 635 Milyar Dolar GDP ile Dünyanın 21'nci büyük ekonomisidir (Statistics Times, 2021). Bununla beraber kişi başına düşen 30,981 USD milli gelir ile bu açıdan Türkiye'den daha iyi bir tablo çizmektedir (National Statistic, 2021a). Tayvan yalnızca kişi başına düşen milli gelir açısından değil aynı zamanda işsizlik oranı, enflasyon ve dış borç açısından da ülkemize göre daha sağlıklı bir ekonomik yapıya sahiptir.

Mevcut ekonomik denge, işsizlik oranı ve dış borç açısından farklılıklar benzer şekilde Tayvan lehinedir (World Fact Book, 2021). Tayvan, güçlü ekonomik alt yapısıyla COVID-19 salgınının küresel ekonomik etkisine rağmen, yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda yüzde 3,92 büyüyerek güçlü ekonomik büyümesini sürdürmüştür. Bu performansı ile 2020 yılı için büyümenin yüzde 2,71'e ulaşması beklenmektedir (Focus Taiwan, 2021). Yukarıda ifade edilen tüm bu parlak ekonomik göstergelere rağmen, gayrimenkul sektörü söz konusu olduğunda Tayvan açısından karışık ve çelişkili bir durum ortaya çıkmaktadır.

Coğrafya

Tayvan, yaklaşık olarak 35,981 kilometrekarelik bir alanı kapsamaktadır ve bu alanda 23,545,963 kişilik nüfusa sahiptir. Kabaca bir tütün yaprağı şeklindeki Tayvan adası, en geniş noktasında 394 kilometre uzunluğunda ve 144 kilometre genişliğindedir. Merkez sıradağları, Tayvan'ı kuzeyden güneye ikiye böler, bununla beraber adanın yaklaşık üçte ikisi ormanlık tepelerle kaplıdır. Adanın geri kalanı, yamaçlardan, teraslı düzlüklerden, kıyı ovaları ve havzalarından oluşur (Global Security,2021). Tayvan'ın temel topografik özelliği, adanın kuzeydoğu köşesinden güney ucuna kadar uzanan merkezi yüksek dağ sırasındır. 1.000 metrenin üzerindeki dik dağlık arazi, adanın kara alanının yaklaşık yüzde 32'sini oluşturmaktadır. Deniz seviyesinden 100 ila 1.000 metre yükseklikteki tepe ve teraslar ise adanın yüzde 31'ini oluşturmaktadır. Bu durum, adada yerleşim ve tarım yapılacak arazi miktarını önemli ölçüde daraltmaktadır. Öte yandan Tayvanda, nüfus yoğunluğu açısından kilometrekareye 651 kişi düşmektedir (National Statistic, 2021b). Son derece yüksek bir şehirleşme oranına sahip Tayvanda nüfusun %78.9'u şehirlerde

yaşamaktadır. Bu durum, özellikle büyük şehirlerde konut krizine neden olmaktadır (Worldometer,2021).

Konut Satışları ve Fiyatlar

Gayrimenkul piyasasının en temel göstergesi olan konut satışları ve bununla ilgili göstergeler çalışmanın konusu olan vergi uygulamaları açısından büyük önem arz etmektedir. Tayvanda konut talebi, konut fiyat endeksleri ile beraber 2014 ve 2016 yılları arasında daralmıştır. Bununla beraber konut pazarı, ortalama %2.4 ile %2.86 arasında büyüyen ekonominin katkıları sayesinde ivme kazanmıştır (Liao,2020). Tayvan, 2018'da 2011 ve 2017 yılları arasındaki 6 yıllık dönemde gösterilen orandan daha iyi bir performans göstermiştir. Gerçekten de bu dönemde konut amaçlı inşaat ruhsatı sayıları pazardaki talep oranında artmıştır. Böylece, verilen toplam konut inşaat ruhsatı sayısı, 2018'de % 32,3'lük ve 2019'da % 22,1 güçlü büyümenin ardından, 2020'nin ilk dört ayında yıllık % 4,7 artarak 47.334 adede yükselmiştir (Delmendo, 2020). Bununla beraber, Tayvan'ın Taipei, Kaohsiung, Taichung, Taoyuan, gibi metropolitan alanlarında, değişen benzer oranlarda iyileşme belirtileri görülmüştür (Delmendo, 2018). Öte yandan son yıllarda 2014, 2015 ve 2016 yılları örneğinde olduğu gibi konut pazarında proje fiyatları ve talepler önceki büyüme dönemlerine göre önemli ölçüde düşmüştür. Gerçekten de, 2018 yılının son çeyreğinde piyasada ki daralma, piyasada listelenen gayrimenkul sayısını düşürmüştür. Buna bağlı olarak sözleşmeler ve ticari faaliyetler, aynı yılın ilk çeyreğinin aksine düşmüştür (Hsu-Huang, 2018).

Tayvan gayrimenkul piyasasında fiyatlar, 2006 ve 2018 yılları arasında genellikle artış göstermiştir. Konut fiyatları 2003 ve 2017 yılları arasındaki 14 yıllık dönemde iki katına çıkmıştır. Konut fiyatları endeksi arızı hızlı artışlar ile beraber genellikle yükseliş göstermiştir. Tayvan'ın Taipei, New Taipei, Hsinchu, Taichung, Kaohsiung ve Taoyuan gibi metropolitan alanlarında 2001 ve 2019 yılları arasında konut fiyatları endeksi %143'den, %251'e değişen oranlarda artış göstermiştir. Öte yandan konut fiyatlarındaki bu artış yalnızca belirtilen dönemle sınırlı değildir. Aynı çalışmada 1995'te de ortalama daire fiyatlarının %200 gibi önemli ölçüde arttığı belirtilmiştir (Delmendo, 2020).

Yukarıda ifade edilen gerekçelerle, Tayvan gayrimenkul piyasası, yakın zamanda büyük yatırım imkânları ve getiriler sağlamıştır. Gayrimenkul piyasasının büyümesi orta ve alt gelir

grubunda bulunan yerel halk için konut edinme açısından önemli sorunlar ortaya çıkarmıştır. Gerçekten de konut fiyatlarındaki artış ücretlerdeki artışı önemli ölçüde geçmiştir. Son 14 yılda ücretler %18 artmışken konut fiyatları iki katına çıkmıştır (Yang, 2018a). Öte yandan, Tayvanda ev sahipliği için köklü bir kültürel tercih vardır, %85 ev sahipliği oranıyla Tayvan gelişmiş ülkeler arasında en yüksek oranlardan birine sahiptir (Taiwan Business Topics, 2021). Bu nedenle, konut fiyatlarındaki artış ve piyasanın genişlemesi, ev sahibi olmanın bir gelenek olduğu ülkede gayrimenkul satın almayı Tayvan halkının alım gücünün çok ötesine taşımıştır.

Konut satın alınabilirliği açısından, Tayvan tam bir kriz içerisinde. Konut fiyatları ve gelir oranı endeksi açısından Tayvan en az alım gücü olan piyasalar arasında yer almaktadır. Gerçekten de Tayvan 2019 yılında, konut fiyatlarının gelire oranı açısından, New York, Londra gibi ünlü şehirleri geçerek pahalılık açısından 3'üncü sıraya yerleşmiştir. Dahası ortalama bir Tayvan vatandaşı, 2019 yılı itibariyle konut kredisini ödeyebilmek için gelirinin %28,91'ini harcaması gerekmektedir ki bu oran kabul edilebilir olmanın çok ötesindedir. Bu oran 2020 yılında kısmen iyileşerek %23,69 oranına düşmüştür (Property Prices Index for Country 2019,2020; Delmendo, 2020).

Konut edinebilirlik sorununun üstesinden gelmek amacıyla mikro daire olarak adlandırılan küçük ve uygun maliyetli yerleşimler ön plana çıkmıştır. Bununla beraber, 66 m²'den az net alanı bulunan bu küçük dairelere yönelik talebi arttırmaya yönelik girişimler 2018'in ilk yarısında olumlu neticelenmemiştir. Taipei, New Taipei ve Taoyuan/Hsinchu'da yapılan konutların sırasıyla yalnız %12'si ile %14'ünün satılabildiği belirtilmiştir (Yang, 2018a).

Tayvan'a yatırım yapmanın başka bir parametresi olan kira getirileri, büyüyen gayrimenkul pazarının aksine, iyi bir performans göstermemektedir. Küçük daireler haricinde, Tayvan'da kira getirisi yıllık olarak daire değerinin %1,5'i civarındadır ki, bu oran sahipleri tarafından ikamet amaçlı kullanılmayan gayrimenkuller açısından iyi bir yatırım göstergesi değildir. Üstelik ifade edilen rakamlar brüt oranları göstermekte olup vergi, adli masraflar ve diğer olağan giderler düşülmemiştir (Delmendo, 2020). Bu yönüyle, Tayvan yatırım amacıyla konutlarını kiraya vermek isteyen mülk sahipleri için uygun bir yer değildir.

Tayvan gayrimenkul piyasasının geleceği açısından, adanın kuzey bölümü için arz fazlalığı olasılığı öngörülmektedir. Bununla beraber, ekonomik iyileşmenin devam etmemesi halinde konut arzı fazlalığı nedeniyle gayrimenkul piyasası çok ciddi sorunlarla karşı karşıya kalabilecektir (Yang, 2018b).

Daha önce de ifade edildiği üzere, mikro daire konseptinin Tayvanlı müşterilerin gözünde satın alınabilirlik krizi nedeniyle başarısız olacağı öngörülmektedir. Yabancı yatırımcılar için ise aşırı değerli piyasanın göstergesi olan düşük kira getirileri gözönüne alındığında konut fiyatları tatmin edici bir artış göstermemektedir. Yukarıda izah edilen tüm bu nedenlerle, Tayvan gayrimenkul piyasasında, konut fiyat endeksiyle ilişkili konut talebi ve fiyatı değişikliği gibi göstergelerde düşüş yaşanması muhtemeldir.

Gayrimenkul ve Yabancılar Yönelik Kısıtlamalar

Tayvan Medeni Kanunu'nun 66'ncı maddesi, taşınmazın mülkiyetini; toprak ve mütemmim cüzleri şeklinde tanımlamıştır (Civil Code,2021). Diğer taraftan, Arazi Kanunu, arazinin kuru olup olmaması, arazideki su kütleleri ve arazide bulunan doğal kaynakları esas alarak farklı kapsamdaki arazileri tanımlamıştır. Yabancı uyrukluların gayrimenkul edinilmesine ilişkin sınırlamalar, Tayvan Arazi Kanununun gayrimenkul edinimin uygunluk kapsamını düzenleyen hükümlerinde düzenlenmiştir.

Tayvan Arazi Kanununun 18'inci maddesi uyarınca, yabancı uyruklular müteakabiliyet ilkesi çerçevesinde arazi edinebilmektedir. İlgili hüküm, yabancı uyruklunun tâbiyetinin olduğu ülkenin Tayvan vatandaşlarına aynı hakkı sağlamasını gözetmektedir. Bu nedenle, yabancı uyrukluların Tayvan ülke sınırları içinde bulunan araziler üzerinde hak kazanabilmesi için; yabancı uyrukluların kişinin tâbiyetinin olduğu ülkenin Tayvan'la diplomatik ilişkisi olması ve aynı hakları Tayvan vatandaşlarına sağlaması gerekmektedir (Land Act,2021).

Aynı Kanununun 17'nci maddesi yabancı uyrukluların edinebilecekleri gayrimenkullerin çeşitlerine göre diğer kısıtlamaları düzenlemiştir. Buna göre, orman alanları, balıkçılık ve av sahaları, tuzlalar, maden sahaları, su kaynakları ve askeri sahalarda bulunan arazilere ilişkin kısıtlamalar düzenlenmiştir. Yabancı uyrukluların bu alanlardaki arazileri edinmeleri yasaklanmıştır. İlgili hüküm uyarınca, yabancı uyruklular bu

sahalardaki arazileri yalnızca miras yoluyla edinebilmektedirler. Ancak edindikleri bu arazileri 3 yıl içerisinde ellerinden çıkarmak zorundadırlar (Land Act,2021).

Yabancıların gayrimenkul edinimine ilişkin sınırlamaları düzenleyen bir diğer madde olan 19'uncu madde de ise gayrimenkullerin kullanım amacına yönelik kısıtlamalar yer almaktadır. Kanunda kullanım amacına göre izin verilen gayrimenkuller; konutlar, işyerleri (ofis binaları), fabrikalar, kiliseler, hastaneler, yabancıların çocukları için okullar, diplomatik misyonlar, konsolosluk binaları ile ülkenin ekonomisi ve inşaat sektörü için önem arz eden ve yatırım yapmak amacıyla edinilen yapılar şeklinde belirtilmiştir (Land Act,2021).

Kanunun 16'ncı maddesinde ulusal politikalara ilişkin sınırlamaları düzenlemektedir. Buna göre, gayrimenkul alım satımının, ulusal politikalara uygun düşmediği durumlarda yasaklanabileceği ifade edilmiştir (Land Act,2021).

Bu çerçevede Ocak 2021 itibariyle 59 ülkenin vatandaşları kanunda öngörülen mütekalifiyet şartını karşılamak kaydıyla Tayvan'da gayrimenkul edinebilmektedir. Ancak Çin Halk Cumhuriyeti vatandaşları gayrimenkul edinimlerinde zorunlu izin sistemine tabidir. (Taipei City Government,2021)

Anavatan ve Tayvan Bölgesi Halkı Arasında İlişkilerin Düzenlenmesine İlişkin Kanununun 69'uncu maddesi, Çin Halk Cumhuriyeti vatandaşlarının gayrimenkul üzerindeki işlemlerini zorunlu izne tabi tutmuştur. Buna göre Çin Halk Cumhuriyeti vatandaşları Tayvan'da gayrimenkul edinirken yetkili otoritelerden izin almak zorundadırlar (Governing Relations Act, 2021).

Tayvanda Taşınmazların Vergilendirilmesi

Çin Cumhuriyetinin kurucu babası olan Dr. Sun Yat-sen'in Cumhuriyetçi Çin Devrimi Hareketi için önerdiği sosyo-ekonomik program, büyük ölçüde kendi geliştirdiği San Min Chu I (Halkın 3 İlkesi) ideolojisine dayanmaktadır. Halkın 3 İlkesi; milliyetçilik (min tsu) ile başlar ve ulusal bağımsızlığın garanti altına alınmasını şart koşar. İkinci olarak demokrasi (min chuan) ile devam eder ve demokratik bir yönetim anlayışını benimser. Üçüncü sırada ise sosyal refah ilkesi (min sheng) yer alır. Min Sheng'in özü; "a. arazi mülkiyetinin eşitlenmesi/dengelenmesi" ve "b. sermayenin düzenlenmesi" fikirleridir. Sun, "sermayenin düzenlenmesi"

kavramının bir yasaklama ya da kısıtlama anlamına gelmediğini, onun sömürücü bir araç olarak kullanımına izin verilmemesi anlamına geldiğini açıklamıştır (Kızıltepe, 2021:229).

Arazi mülkiyetinin dengelenmesi prensibi uyarınca arazi sahipleri (kendi beyan ettikleri değerler üzerinden) yoğun bir arazi mülkiyet vergisine tabi tutulacaklar ve vergiden kaçışı önlemek için de devlete beyan değerleri üzerinden arazileri satın alma (ve sonra ihtiyaç duyanlara tekrar satma) hakkı tanınacaktır. Bu şekilde spekülâtif bir tekel olarak üzerinde kendi kullanımı dışında arazi mülkiyeti biriktirenler, bu vergi yüküne katlanmamak için fazla arazilerini gerçekten kullanmak isteyenlere kendiliğinden satmayı tercih edeceklerdir. Böylece piyasa kendi içinde dengelenecek ve mülkiyetin toplumda olması gereken doğal dağılımı da zamanla ve kendiliğinden sağlanmış olacaktır. Bu geçiş süreci başarılıdıktan sonra da arazideki değer artışları için ayrıca bir vergi uygulanması yoluyla rantın bireylerden toplum adına sürekli ve düzenli ele geçirilmesine devam edilecek, başarılı sosyal denge ortamı korunacaktır (Kızıltepe, 2021:229). Nitekim bu hususlar Tayvan Anayasasının 142'üncü maddesinde, *“Ulusal ekonomi, vatandaşların geçinme ilkesi üzerine temellenecek; arazi sahipliğinin eşitlenmesi ve yeterli bir denge kurulması için ulusal zenginlik ve vatandaşların geçimi lehine özel sermayenin sınırlandırılmasını gözetilecektir.”* şeklinde ifade edilmiştir. Bu konuya ilişkin bir diğer madde olan 143'üncü madde de ise; *“Çin Cumhuriyeti içindeki tüm araziler halkın tamamına aittir. Kanuna uygun olarak edinilen özel arazi mülkiyeti kanunla korunur ve sınırlandırılabilir. Özel mülkiyet konusu araziler değeri nispetinde vergiye konu edilecektir ve devlet bu arazileri değeri üzerinden satın alabilecektir. Kamu yararına kullanılacak arazide gömülü maden yatakları ve ona bağlı doğal kaynaklar, özel kişilerin arazinin mülkiyetine sahip olup olmamasına bakılmaksızın iktisadi amaçlar için devlete ait olacaktır. Eğer bir parça arazinin değeri emek ve sermayenin katkısı olmaksızın artarsa, devlet bir değer artış vergisi uygulayacak ve bu getiriden tüm halk müştereken faydalanacaktır. Arazinin dağıtımında ve fiziken düzenlenmesinde, devlet prensip olarak kendi geçimi ve kendi kullanımı için arazi sahibi olanlara yardımcı olacak, onların işlerini yürütebilmesi için uygun konularda düzenlemeler yapacaktır.”* denilerek arazilerin vergilendirilmesine ilişkin genel ilkeler zikredilmiştir. Bu çerçevede kentsel rantın kamuya kazandırılması için vergi politikaları bir araç olarak kullanılarak, sermayenin daha verimli alanlara yöneltilmesi amaçlanmıştır.

Bina Vergisi

Yerel olarak toplanan bina vergisi, devletin belirlediği bir vergi matrahına sahip ve mülkün kullanımına bağlı olarak % 1,2 ila %5 arasında değişen oranlarda, Bina Vergisi Kanunu kapsamında düzenlenen binalara uygulanan yıllık emlak vergisidir (Housing Tax, 2021). Söz konusu Kanunun 2'nci maddesinde bina; işyeri veya mesken amaçlı kullanılan bir arsa üzerindeki yapılar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu verginin sorumluluğu, ilgili mülkün sahibine aittir, ancak gayrimenkul üzerinde intifa hakkı olması durumunda, ilgili hak sahibinin de vergi ödemekle yükümlü olacağı aynı Kanunun 4'üncü maddesinde belirtilmiştir. Ayrıca 5'inci maddede söz konusu oranların, yerel vergi otoriteleri tarafından Kanunun 9'uncu ve 10'uncu maddelerine göre oluşturulan gayrimenkul değer takdir komisyonlarının değerlendirmeleriyle tespit edilen bina güncel değeri esas alınmak suretiyle uygulanacağı düzenlenmektedir.

Komisyon tarafından yapılan bu değerlendirme de binada kullanılan yapı malzemelerinin çeşidi, taşınmazın ekonomik ömrü, taşınmazın bulunduğu bölgedeki iş ve trafik koşulları, aynı bölgedeki diğer gayrimenkullerin ortalama satış fiyatları dikkate alınarak yapılmaktadır (Madde 11).

Arazi Vergisi

Arazi Vergisi Kanunu'na göre arazi vergisi, arazilere % 1 ile % 5,5 arasında değişen oranlarda uygulanan yıllık emlak vergisidir ve konut vergisine benzer şekilde, bu verginin uygulanmasında da devlet tarafından belirlenen değer, vergiye esas değer olarak tespit edilmiştir (Land Tax Act, 2021).

Devlet tarafından belirlenen emlak vergisine esas değerlerle ilgili olarak, Tayvan arazi vergisi, arazi işlemlerinden elde edilen sermaye kazançları gibi vergi uygulamalarında farklı vergiye esas değerler kullanılmaktadır.

Ülkenin tapu idaresine göre, değerlendirilen arazi değerlerine göre 2 farklı değerlendirme değeri vardır. Yıllık emlak vergisi olarak arazi vergisi ve sermaye kazancı vergisi olarak arazi değer artış vergisi, vergilendirme açısından farklı değerlere dayandırılmaktadır. Bahsedilen ayırt edici değerler ve piyasa değeri, belirlenmiş oranlara göre birbiriyle ilişkilidir. Nitekim, sermaye kazancı vergisi açısından tahakkuk eden değer, sözleşme bedeli

veya işlem bedeli olarak da tanımlanabilecek sözleşmede gösterilen piyasa değerinin % 96,17'sidir. Öte yandan söz konusu arazi değer artışı vergisine esas değeri, yerel olarak toplanan emlak vergisine göre hesaplanan arazi vergisi değerinin 3,66 katıdır (Assessed Value Adjustments, 2018).

Özetle, devlet tarafından belirlenen arazi vergisi değeri ve arazi değer artışı vergisine esas değer farklı değerlerdir ve arazi değer artış vergisine esas değer, % 96,17 oranında sözleşme bedeline oldukça yakın olan, hesaplanan arazi vergi değerinin 3,66 katıdır.

Damga ve Tapu Vergisi

Gayrimenkulün edinilmesi ile emlak mülkiyetinin transferinde klasik olarak damga ve tapu vergisi mükellefiyeti ortaya çıkmaktadır. Damga vergisi, arazi satışı ve gayrimenkul transferlerinden sözleşmede belirtilen tutar üzerinden % 0.1 oranında uygulanmaktadır. (Taipei City Government, 2018:135).

Öte yandan, tapu vergisi, damga vergisi gibi yasal bir maliyet veya harçtan ziyade tipik bir mülk devir vergisidir ve uygulaması işlemin türüne göre değişiklik gösterir. Çerçevesi itibarıyla mülkiyetin transferi ile sınırlı olmayan bu verginin konusuna; satış, takas, hibe ve bağış yoluyla yapılan el değiştirmeler girdiği gibi ilk mülkiyet iddiasının tespiti ve tescili ile kira hakkının, kat irtifakı ve diğer irtifakların, ifraz ve tevhit işlemlerinin tapu siciline işlenmesi de girmektedir. Bu verginin mükellefi, mülkiyetin el değiştirdiği hallerde; alıcı, bunun dışında sayılan ve tapu sicilinde yapılan işlemler için de; adına işlem yapılandır. Bu vergi ödenmeden tapu sicilinde herhangi bir değişiklik yapılamaz. Kira sözleşmesinin şerhinde ödenen Tapu Vergisi'nin gelecekteki muhtemel bir satış esnasında ödenecek Tapu Vergisi'nin matrahından düşürülebilmesi mümkündür (Kızıltepe, 2021:302). Tapu vergisi oranları yüzde 2 ile 6 arasında değişmekte ve taşınmaz satın alımlarında % 6 olarak uygulanmaktadır (Taipei City Government, 2018:133).

Katma Değer Vergisi (KDV)

Tayvan'da 2000 yılına kadar Satış Vergisi (Katma Değer Vergisi ve Katma Değersiz Satış Vergisi ya da Business Tax) yerel bir vergiydi ve emlak harici yerel vergi gelirlerinin 2000 yılı öncesinde yıllık ortalama % 65'ini oluşturmaktaydı. Bu verginin gelirinin çok büyük bir bölümü de yerelden merkeze transfer edilmekteydi. 2000 yılından itibaren Tayvan'ın Satış Vergisi

tamamıyla ulusal bir vergiye dönüştürülmüştür (Kızıltepe, 2021:334). Tayvan vergi sistemi, İşletme Vergisi Kanununda açıkça belirtilenler için farklı oranların yanı sıra standart % 5 oranında KDV'ye sahiptir. Ödenecek verginin belirlenmesi ve hesaplanması ile ilgili olarak, Tayvanda girdi ve çıktı sistemi uygulanmaktadır. Söz konusu Kanunun 15'inci maddesinde belirtildiği üzere ödenecek vergi, çıktı ve girdi KDV'si arasındaki farktır. Ayrıca, aynı hüküm, girdi KDV'sini, bir ticari kuruluşun mal satışı veya hizmet sağlama gibi ticari faaliyetleri sırasında ödemediği ticari vergi olarak tanımlar. Başka bir deyişle, ödenen KDV, söz konusu vergiyi hesaplamak için toplanan çıktı KDV'den düşülecektir (Business Tax Act, 2021).

Taşınmaz işlemleri, vergilendirme kriterlerini karşılıyorsa, Tayvan işletme vergisine konu olabilir. Söz konusu ticari kazanç vergisi, İşletme Vergisi Kanununun 1'inci maddesine göre Tayvan topraklarındaki mal ve hizmetlerin satışına uygulanır. İşletme vergisi yükümlülükleri ile ilgili muafiyetler aynı Kanununun 8'inci maddesinde sayılmış olup, gayrimenkul satışları ile ilgili olarak arsa satışları işletme vergisi yükümlülüklerinden muafır. Ancak söz konusu yükümlülüğün bina ve konut satışları açısından olasılığı devam etmektedir. Şöyle ki kanun maddesinde bu verginin mükellefleri sırasıyla ticari işletme olarak belirtildiğinden, KDV yükümlülüğünün doğması için taşınmaz satıcısı KDV mükellefi olacak ve bu durumda KDV yükünü alıcı üstlenecektir. Öte yandan katma değer vergisi mükellefi statüsüne sahip olmayan taraflar arasındaki düzenli işlemler, bu vergi uygulamasına konu olmayacaktır.

Sermaye Kazancı Vergisi

Tayvan'da sermaye kazanç vergisi, gelir ve gayrimenkul değer artışı vergisi olmak üzere iki farklı vergi altında düzenlenmiştir. 1 Ocak 2016 tarihinde yürürlüğe giren gayrimenkul vergi reformu bu iki yönlü vergilendirme sistemini muhafaza etmiştir.

Kurumlar Vergisi

Gayrimenkul işlemlerinden kaynaklanan gelir ve zararların vergilendirilmesi ile ilgili olarak, yeni emlak vergisi rejimi 2016 yılından beri yürürlüktedir. Bu yeni rejime göre 1 Ocak 2016'da veya sonrasında edinilen tüm mülkler ile önceki 2 yılda edinilen

mülkler en fazla 2 yıl süre ile elde bulundurmak kaydıyla yeni emlak vergisi rejimi kapsamına girmektedir.

Yeni vergi rejimine göre, gayrimenkul işlemlerinden elde edilen sermaye kazançlarına da % 20 kurumlar vergisi uygulanmaktadır. Ancak, yerleşik olmayan kurumlar için söz konusu verginin oranı, mülkün elde bulundurma süresine bağlı olarak % 35 ve % 45 oranında değişiklik göstermektedir. Söz konusu rejime göre 1 yıllık elde bulundurma süresi tanımlayıcı olarak belirlenmiş olup, mülkün 1 yıldan az elde tutulması halinde % 45, elde bulundurma süresinin 1 yıldan uzun olması halinde ise vergi oranı % 35 olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, arsa değer artış vergisi hala değişmediği için çifte vergilendirmeyi önlemek için ilgili maliyet ve giderlerin yanı sıra arazi değer artış vergisi matrahı düşülerek bulunacak net karlara sermaye kazanç vergileri uygulanacaktır (PWC Pocket Tax Book 2019:11).

1 Ocak 2016 tarihinden önce satın alınan mülkler için eski emlak rejimi, arsa işlemlerinden elde edilen sermaye kazançlarına sadece kurumlar vergisi ve arsa değer artış vergisi kapsamında vergilendirilen binalardan elde edilen sermaye kazançlarının uygulandığı mülkler için hala geçerlidir.

Bireysel Gelir Vergisi

Bireyler tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul işlemlerinden elde edilen sermaye kazançları ile ilgili olarak, Tayvan'ın ayrı bir dosyalama sistemi vardır; bu, vergi iadesinin gelir vergisi ile birlikte bir dosyalama yerine belirli bir süre içinde dosyalanması gerektiği anlamına gelir.

Yukarıda bahsedildiği gibi, sermaye kazançlarının kişisel gelir vergilendirmesi de yeni gayrimenkul vergisi rejimi ve aynı şekilde belirlenen süreler kapsamına girmektedir. Bu nedenle, yeni yasanın yürürlüğe girdiği 1 Ocak 2016 tarihinde veya sonrasında işlem gören mülkler, bahse konu tarihten önceki 2 yıl içinde edinilmiş ve 2 yıldan az elde tutulan mülklerle birlikte yeni emlak vergisi rejimine tabi olacaktır (Taiwan Pocket Tax Book 2019:53).

Gayrimenkul işlemlerinden kaynaklanan sermaye kazançlarının kurumlar vergilendirmesine benzer şekilde, söz konusu vergilendirme halen yürürlükte olduğundan, ilgili maliyet

Durna, Tayvan Gayrimenkul Piyasası ve Vergilendirme

ve giderler ile arsa değer artış vergisinin matrahından düşülerek matrah bulunur.

Vergi oranları ile ilgili olarak, vergi sistemi elde bulundurma süresine bağlı olarak artan oranlar öngörmekte ve belirleyicileri tutma süresi olarak 1,2 ve 10 yıl olarak öngörülmekte ve oranlar aşağıdaki gibidir; % 15, 20, 35 ve 45.

Tablo 1: Tayvan Sermaye Kazancı Vergisi Oranları

Bulundurma Süresi	Vergi Oranı
1 Yıldan Az	45%
1 Yıldan Fazla 2 Yıldan Az	35%
2 Yıldan Fazla 10 Yıldan Az	20%
10 Yıldan Fazla	15%

Bu oranlar ve vergilendirmenin yanı sıra, Gelir Vergisi Kanunu'nun 4-5. Maddesi kapsamındaki sermaye kazancı vergisinin genel uygulamasına aykırı olarak aşağıdaki şartlarla muafiyet sağlanmaktadır.

Söz konusu maddeye göre, ev sahibi, eşi veya reşit olmayan çocukları tarafından kullanılan kendi kendine ev 6 yıl üst üste hiçbir zaman kira veya iş amaçlı işlem yapmamış olmak ve son 6 yıl içinde bu hükümden yararlanmamak kaydıyla 4.000.000 NTD'lik muafiyete izin verilir. Ayrıca, kazancın 4.000.000 NTD'yi aşması durumunda aşılacak kısım % 10 sabit oran üzerinden vergilendirilecektir. Yukarıda da belirtildiği gibi bu muafiyet hakkı, mükelleflere belirlenen kriterleri karşılama halinde 6 yılda bir verilmektedir (Income Tax Act,2021).

Sermaye kazançlarının kurumlar vergilendirmesine gelince, kişisel sermaye kazancı vergilendirmesi de yerleşik olmayanlara farklı oranlar getirmektedir. Gelir Vergisi Kanunu'nun 14-4. maddesine göre, mukim olmayanlar mülkün elde bulundurma süresine bağlı olarak % 35 ve % 45 oranında vergilendirilmektedir (Income Tax Act,2021).

Kurumlar vergisinde olduğu gibi belirleyici benzer şekilde 1 yıl olarak belirlenir, bu nedenle, 1 yıldan daha az mülk sahibi olan yerleşik olmayanlar %45 kurumsal kazanç vergisine tabi olacak ve 1 yıldan daha uzun süre sahip olan yerleşik olmayanlar ise %35 oranında sermaye kazancı vergisine tabi olacaktır.

Arazi Değer Artış Vergisi

Tayvan’da, özel türleriyle beraber arazinin mülkiyetine ilişkin alınan vergilerin hepsi ve Arazi Değer Artış Vergisi ilk uygulandıkları andan beri yerel birer vergidirler ve tüm bu vergilerde gelirin tamamı yerel yönetimlere bırakılmaktadır. Uzunca bir süreden beri Tayvan yerel yönetim vergi gelirlerinin yaklaşık % 75’i (Bina Vergisi, Damga Vergisi, Tapu Vergisi ile Veraset ve İntikal Vergisi de dahil olmak üzere) emlak vergilendirme alanından sağlanmaktadır (Kızıltepe, 2021:255). Arazi Değer Artış Vergisi; Tayvan’da hem devletin toplam vergi gelirleri açısından hem de özellikle yerel yönetim vergi gelirleri açısından oldukça önemli ve hayati bir vergi kaynağıdır. Nitekim de bu vergi kalemine mali sistem içerisinde bu derece güvenilmesi ve çok önemli bir gelir kaynağı olarak yıllardır bu temel yapının korunuyor olması, Tayvan’ı bu özelliği itibarıyla dünya üzerinde oldukça özgünleştirmektedir (Kızıltepe, 2021:255). Arazi değeri artış vergisi, Arazi Vergisi Kanunu kapsamında düzenlenen emlak işlemlerinden elde edilen sermaye kazançları için öngörülen bir sermaye kazancı vergisidir. Söz konusu Kanunun 28’inci maddesine göre arsa değer artışları söz konusu vergiye tabidir. Aynı Kanunun 5’inci maddesi arazi satışlarını arsa değer artışı vergisi kapsamına almıştır. Bu sermaye kazancı vergisi açısından devlet tarafından belirlenen vergiye esas değer büyük önem arz etmektedir çünkü vergilendirme söz konusu değer üzerindeki pozitif artışlara dayanmaktadır.

Vergi oranları, hükümet tarafından belirlenen vergiye esas değer artışına bağlı olarak % 20 ile % 40 arasında değişmektedir. Söz konusu Kanunun 33’üncü maddesi, % 100 ve % 200 olan artan oranların belirleyicileri olarak hükümet tarafından belirlenen vergiye esas değer üzerindeki artış oranlarını ifade etmektedir.

Tablo 2: Arazi Değer Artış Kazancı Vergisi

Değer Artışı	Vergi Oranları
100%’den Az	20%
100% fazla 200%’den Az	30%
200%’den Fazla	40%

Sonuç

Tayvanda gayrimenkul vergi sistemi rantı kamuya kazandırmaya yönelik vergi politikaları çerçevesinde şekillenmiştir. Bu politikalarla, spekülâtif arazi ve mülkiyet yatırımının karlı olmadığı ve buna mümkün olduğunca izin verilmeyerek, bireysel tasarrufların artması ve kayıt altına girmesi, ardından kendiliğinden üretken yatırımlara dönüşmesi ve genel olarak ihracatı ve yüksek katma değerli üretimi tetiklemesi amaçlanmıştır. Tayvan örneğinde, bu politikalar başarılı bir şekilde uygulanarak Tayvan'ın yukarıda ifade edilen ekonomik başarısına katkı sağlamıştır. Son dönemde, Tayvan'da rantı ve emlakı vergilendirme sistematığının uzun vadede rantı kamuya kazandırmada tam potansiyelini sergilemekten uzaklaştığı ifade edilmektedir. Özellikle 2000'li yıllardan itibaren başlayan süreçte, 1980'li yıllar öncesindeki sürece nispeten sistematığın mali sistem içindeki önem ve ağırlığının neredeyse yarı yarı azaldığı anlaşılmaktadır. Ancak, bu azalış politika ve strateji bakımından atılan yanlış adımlar olarak değerlendirilen ve sistematığın unsurları üzerinde yapılan kural değişikliklerinin ve verilen imtiyazların birikimli bir neticesi olduğuna da ifade edilmektedir (Kızıltepe, 2021:332).

Bu değişiklikler Tayvan'ın rantı ve emlakı vergilendirme sistematığının son 20-30 yılda daha da çok rantı kamununun eline geçirebilen bir yapıya evrilmesi yerine ondan uzaklaşan bir yapıya evrilmesine neden olmuştur. Bu durum gayrimenkul piyasasındaki yatırımları kısmen daha cazip hale getirmiştir. Tayvan'da bu periyotta genel vergi rejimi içerisinde hem asli kazandırma araçlarının siyasi ve iktisadi işlevleri zayıflamış hem de sistem içinde daha da ön plana çıkan tali kazandırma araçları gerçekçi olmayan değerler üzerinden işletilir bir durumda kalmıştır (Kızıltepe,2021:359).

Tayvan'da vergiye esas değer sistemi uygulanmaktadır ve gerçek piyasa değerinden daha düşük olan söz konusu düşük vergiye esas değerler, emlak vergileri ve tapu vergisi gibi birçok işlemin vergi matrahı olarak kabul edilmektedir. Bununla birlikte, yerleşik olmayanlar için piyasayı daha az çekici hale getiren daha yüksek orana tabi piyasa değeri sermaye kazancı vergilendirmesinde vergiye esas değeri olarak belirlenmektedir. Bu durum bu alandaki yatırımları engellemektedir. Öte yandan

Durna, Tayvan Gayrimenkul Piyasası ve Vergilendirme

mütekabiliyet kuralının yürürlükte olması, kısıtlamalar ve uygunluk kriterleri nedeniyle yalnızca sınırlı sayıda ülke vatandaşı, taşınmazlar üzerinde aynı hak edinme imkânına sahiptir. Ayrıca, yerleşik olmayanların kullanımına sunulan taşınmazların türü ve kullanımına yönelik kısıtlamalar, Tayvan emlak pazarını görece kapalı bir piyasa haline getirmektedir.

Sonuç olarak, Tayvanda 2000’li yıllardan itibaren konut krizini çözmek amacıyla yapılan değişiklikler, Tayvan gayrimenkul vergilendirme sisteminin temelini oluşturan rantın kamuya aktarılması ilkesiyle çelişmektedir. Bununla beraber yerleşik olmayanlara yönelik kısıtlamalar ve daha az elverişli vergi uygulamaları ile birlikte aşırı değerli bir pazar yapısı, Tayvan emlak piyasasında yatırım yapmayı giderek güçleştirmektedir.

Kaynakça

Assessed Value Adjustments. (2018), Erişim Adresi: <http://photo.udn.com/money/story/7243/3536580>, Erişim tarihi: 05.01.2021.

Business Tax Act (2021), Erişim Adresi: <https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0340080>, Erişim tarihi: 04.04.2021.

Civil Code,(2021), Erişim Adresi: <https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=B0000001>, Erişim tarihi: 05.04.2021.

Delmendo, L. C. (2018). Taiwan’s housing market is gaining momentum. GlobalPropertyGuide: <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/Taiwan/Price-History>, Erişim tarihi: 05.04.2021.

Delmendo, L. C. (2020), Taiwan’s modest house price rises continue, GlobalPropertyGuide: <https://www.globalpropertyguide.com/Asia/Taiwan/Price-History>, Erişim tarihi: 06.04.2021.

Focus Taiwan, (2021), Erişim Adresi: [https://focustaiwan.tw/business/202012160022#:~:text=16%20\(CNA\)%20Despite%20the%20global,2020%2C%20according%20to%20Academia%20Sinica](https://focustaiwan.tw/business/202012160022#:~:text=16%20(CNA)%20Despite%20the%20global,2020%2C%20according%20to%20Academia%20Sinica), Erişim tarihi: 31.01.2021.

Global Security (2021), Erişim Adresi: <https://www.globalsecurity.org/military/ops/taiwan-geo.htm>, Erişim tarihi: 31.01.2021.

Governing Relations Act (2021), Erişim Adresi: <https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=Q0010001>, Erişim tarihi: 30.03.2021.

Durna, Tayvan Gayrimenkul Piyasası ve Vergilendirme

Housing Tax (2021), Erişim Adresi:
https://tpctax.gov.taipei/News_Content.aspx?n=428605627B9B4FCE&sms=34DDC2994B075

569&s=C2214FBE71F15C1A, Erişim tarihi: 31.03.2021.

Hsu, W., & Huang, F. (2018, December 12). Northern Taiwan housing market shows signs of

Contraction, Erişim Adresi:
<http://focustaiwan.tw/news/aeco/201812080015.aspx>, 30.03.2021.

Income Tax Act (2021), Erişim Adresi:
<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0340003>, Erişim tarihi: 04.04.2021.

Kızıltepe, M. (2021). (Georgist Öğreti ve Tayvan Örneği Üzerinden) Rantı Kamuya Kazandırmada Emlak Mülkiyetini ve Değer Artışlarını Doğru ve Etkin Vergilendirmenin Siyasal Anlamı, İşlevi ve Temel İlkeleri, (Yayımlanmamış doktora tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Land Act (2021), Erişim Adresi:
<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060001>, ET:05.04.2021.

Land Tax Act (2021), Erişim Adresi:
<https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=G0340096>, Erişim tarihi: 04.04.2021.

LIÃO, G. (2018, February 13). Taiwan's GDP grew 2.86% in 2017 and projected to grow 2.42% this year. Erişim Adresi:
<https://www.taiwannews.com.tw/en/news/3363637>, Erişim tarihi: 31.01.2021.

National Statistic (2021a), Erişim Adresi:
<https://eng.stat.gov.tw/point.asp?index=1>, Erişim tarihi: 31.01.2021.

National Statistic (2021b), Erişim Adresi:
<https://eng.stat.gov.tw/point.asp?index=9>, Erişim tarihi: 31.01.2021.

Property Prices Index for Country 2019 (2019), Erişim Adresi:
https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp, 30.03.2021.

PWC Pocket Tax Book, (2019), Erişim Adresi:
<https://www.pwc.tw/en/publications/assets/taiwan-pocket-tax-book-2019.pdf>, Erişim tarihi: 06.04.2021.

Statistic Times (2021), Erişim Adresi:
<https://statisticstimes.com/economy/projected-world-gdp-ranking.php>, Erişim tarihi: 30.03.2021.

Taipei City Government. (2018, 12). Handbook for Foreigners in Taipei. Taipei, Taiwan.

Durna, Tayvan Gayrimenkul Piyasası ve Vergilendirme

Taipei City Government (2021), Erişim Adresi: https://english.gov.taipei/News_Content.aspx?n=8EE68B14878F6EEA&s=FEAC19AF1C1F1A56, Erişim tarihi: 05.04.2021.

Taiwan Business Topics (2021), Erişim Adresi: <https://topics.amcham.com.tw/2020/02/high-housing-prices-in-taipei/>, Erişim tarihi: 30.03.2021.

World Fact Book, (2021), Erişim Adresi: <https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/taiwan/>, Erişim tarihi: 05.04.2021.

Worldometer (2021), Erişim Adresi: <https://www.worldometers.info/world-population/taiwan-population/#:~:text=Taiwan%20ranks%20number%2057%20in,1%2C742%20people%20per%20mi2>, Erişim tarihi: 31.01.2021.

YANG, S. (2018a). Slow wage growth, bad property deals blamed for Taiwan micro-flat, Erişim Adresi: <https://www.taiwannews.com.tw/en/news/3520340>, Erişim tarihi: 30.03.2021.

YANG, S. (2018b). Oversupply could derail Taiwan housing market: expert, Erişim Adresi: <https://www.taiwannews.com.tw/en/news/3518666>, Erişim tarihi: 31.03.2021.