

## 2025 YILI BİNA METREKARE NORMAL İNŞAAT MALİYET BEDELLERİ İLAN EDİLDİ

### ÖZET

2025 yılında binaların emlak vergisi değerinin hesaplamalarında kullanılacak *bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri* ilan edildi.

2024 yılında arsa ve arazi vergi değerleri, 2021 yılında ilgili Komisyonlar tarafından yapılan değerlendirme sonucu belirlenen Asgari Arsa ve Arazilerin Metrekare Birim Fiyatları ile 2022 ve 2023 yıllarında bu tutarlara ilgili mevzuata göre uygulanan yeniden değerlendirme artış oranı uygulanarak hesaplanan tutarlara göre belirlenmiştir.

Emlak vergisi mükellefiyeti 2024 yılından devam edenlerin vergi matrahları, 2025 yılı için ayrıca bir düzenleme yapılmadığı takdirde 2024 yılı yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında arttırılarak hesaplanacaktır.

2024 yılı içerisinde yeni bina bildirimini verenler ise 2025 yılı vergi matrahlarının hesabında arsa payına ilave olarak ilan edilen bu bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini dikkate alacaklardır.

2024 yılında yeni gayrimenkul sahibi olanların vergi mükellefiyeti 2025 yılında başlamaktadır.

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar Emlak Vergisi Kanunu (EVK) hükümlerine göre bina vergisine tabidir ve bina vergisinin matrahı 29'uncu maddeye göre hesaplanan vergi değeridir. Vergi değeri ise arsa birim metrekare değerleri ile metrekare normal inşaat maliyet bedelleri dikkate alınarak hesaplanmaktadır. 2024 yılı arsa birim metrekare değerleri, 2021 yılında ilgili Komisyonlar tarafından yapılan değerlendirme sonucu belirlenen Asgari Arsa ve Arazilerin Metrekare Birim Fiyatları ile 2022 ve 2023 yıllarında bu tutarlara yeniden değerlendirme artış oranı uygulanarak hesaplanan tutarlara göre belirlenmektedir.

Arsa birim metrekare değerleri dört yılda bir Vergi Usul Kanuna göre oluşturulan komisyonlar tarafından belirlenirken bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, yer yıl Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca ilan edilmektedir.

## Bildirim Verilmesi

Emlak Vergisi Kanunu'nun 23'üncü maddesine göre, yeni inşa edilen binalar için; inşaatın sona erdiği veya inşaatın sona ermesinden evvel kısmen kullanılmaya başlanmış ise her kısmın kullanılmasına başlandığı, Emlak Vergisi Kanunu'nun 33'üncü maddesinde yazılı vergi değerini tadil eden sebeplerin doğması halinde (8 numaralı fıkra hariç) değişikliğin meydana geldiği, bütçe yılı içinde emlakın bulunduğu yerdeki ilgili belediyeye "bildirim" verilmektedir. Bu değişikliklerin bütçe yılının son üç ayı içinde meydana gelmesi halinde bildirim, olayın meydana geldiği tarihten itibaren üç ay içinde ilgili belediyeye yapılması gerekmektedir.

## Bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerinin ilanı

Emlak Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde binalar için vergi değerinin, Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları ile müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile aynı maddenin (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan Tüzük hükümlerinden yararlanmak suretiyle hesaplanan bedel olduğu hükme bağlanmıştır.

Dolayısıyla, binalar için emlak vergisi hesaplanmasına esas vergi değeri, EVK'nın 29'uncu maddesine göre, "Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları müştereken tespit ve ilân edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile takdir olunan arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle" hesaplanan bedeldir.

EVK'nın 31'inci maddesinde "vergi değerlerinin takdirinde şehir ve köylerin tabii, iktisadi ve bölgesel şartlarına göre nazara alınacak piyasa bedeli, maliyet bedeli, kira veya yıllık istihsal değeri gibi normlar ile uyulacak usul ve esaslar, mükelleflerden ve üçüncü şahıslardan istenecek bilgilerin tüzükte" belirtileceği düzenlemesi yer almaktadır. Bu maddeye göre hazırlanan 29.02.1972 tarih ve 7/3995 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı eki " **Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük**", 15.3.1972 tarih ve 14129 sayılı

Resmi Gazetede yayımlanarak 1.3.1972 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Tüzüğe göre vergi değerinin belirlenmesinde binalar “taşıyıcı sistemlerine” göre gruplara ve “inşaat özelliklerine ” göre sınıflara ayrılmaktadır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (a) fıkrasında, “Hazine ve Maliye ile Çevre ve Şehircilik Bakanlıkları 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanununun 29 uncu maddesi hükmü ile aynı Kanunun 31 inci maddesi uyarınca hazırlanan tüzük hükümlerine göre bina metrekare normal inşaat maliyet bedellerini, uygulanacağı yıldan **dört ay önce** müştereken tespit ve Resmî Gazete ile ilân eder.” (d) fıkrasında da, “(a) ve (b) fıkralarındaki bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri ile arsalara ve araziye ait asgari ölçüde birim değer tespitlerine ilişkin süreleri gerektiği ölçüde kısaltmaya Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

## 2025 yılı için bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri

2025 yılında uygulanacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca [16.08.2024 tarihli ve 32634 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 85 seri No.lu Emlak Vergisi Genel Tebliği](#) ile ilan edilmiştir. “2025 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel”, bu sirkülerimize eklenmiştir.

Emlak vergisi mükellefiyeti 2024 yılından devam edenlerin vergi matrahları, 2025 yılı için ayrıca bir düzenleme yapılmadığı takdirde yeniden değerlendirme oranının yarısı oranında artırılarak hesaplanacaktır

20 Şubat 2024 tarihli ve 32466 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan [Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ](#) ile belirlenen mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, bu Sirkülerimize konu “bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri”nden farklıdır.

Saygılarımızla...

[2025 Yılı İçin Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel Tablosu...>>>](#)