

Ekonomiye Dair Öne Çıkan Düzenlemeler ¹

6 – 12 Ağustos 2026

Emlak vergisinde yeni dönem

Emlak vergisine esas olmak üzere gelecek yıl için bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, meskenler açısından 604,1 lira ile 27 bin 712,26 lira arasında değişecek.

Hazine ve Maliye ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlıklarınca hazırlanan Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği, Resmî Gazete'de yayımlandı. Tebliğ ile 2027 yılında emlak vergisinin hesaplanmasında kullanılacak bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri açıklandı.

1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamında yayımlanan tebliğe göre, gelecek yıl emlak vergisine esas bina vergi değerleri, belirlenen metrekare normal inşaat maliyetleri ile arsa veya arsa payı değerinin birlikte değerlendirilmesiyle hesaplanacak.

Konutlarda maliyet bedelleri güncellendi

Yeni düzenlemeyle meskenlerde uygulanacak metrekare normal inşaat maliyet bedelleri yapı sınıfına göre farklılık gösterecek. Buna göre lüks sınıf konutlarda metrekare maliyeti 12 bin 642,67 lira ile 27 bin 712,26 lira arasında değişirken, birinci sınıf yapılarda bu tutar 5 bin 335,40 lira ile 18 bin 532,07 lira olarak belirlendi.

İkinci sınıf konutlarda metrekare maliyetleri 3 bin 758,56 lira ile 12 bin 555,79 lira, üçüncü sınıf yapılarda bin 269,61 lira ile 8 bin 551,49 lira arasında hesaplanacak. Basit inşaat niteliğindeki yapılarda ise metrekare normal inşaat maliyet bedeli 604,10 liradan başlayıp 3 bin 856,64 liraya kadar çıkacak.

Sadece konutları kapsamıyor

Tebliğ yalnızca meskenleri değil, farklı kullanım amaçlarına sahip çok sayıda yapıyı da kapsıyor. Buna göre fabrika ve imalathaneler, oteller, hastaneler, sinema ve tiyatro binaları, banka ve sigorta binaları, okullar, yurtlar, yüzme havuzları, pazar yerleri, silolar, transformatör binaları ile diğer ticarethane ve iş yerleri için uygulanacak metrekare normal inşaat maliyet bedelleri de yeniden düzenlendi.

Yapı türüne göre ayrı hesaplama

Tebliğ ekindeki cetvelde maliyet bedelleri, yapıların inşa tekniğine göre de sınıflandırıldı. Çelik karkas, betonarme karkas, yığma kâgir, yığma yarı kâgir, ahşap ve taş binalar için ayrı maliyet tabloları

¹ Bu bülten TEPAV tarafından hazırlanmakta ve iş dünyasının yakından takip ettiği vergi, istihdam, devlet destekleri, ticaret ya da finansal alanlardaki öne çıkan yasal düzenlemeleri esas almaktadır.

oluşturulurken her yapı türü kendi içinde birinci, ikinci ve üçüncü sınıf özelliklerine göre farklı bedellere tabi tutuldu.

Vergi hesabında temel kriter olacak

Düzenleme doğrultusunda belirlenen metrekare normal inşaat maliyet bedelleri, 2027 yılı emlak vergisi matrahının oluşturulmasında temel kriterlerden biri olacak. Vergi değeri hesaplanırken bina için belirlenen maliyet bedeline arsa veya arsa payı değeri de eklenerek ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde nihai bina vergi değeri belirlenecek.²

Özel barınma kurumlarında geçiş süresi uzatıldı

Resmî Gazete’de yayımlanan yönetmelik değişikliğiyle kamu tüzel kişileri tarafından açılan bazı yükseköğrenim barınma kurumlarına kurum açma izni, ruhsat ve bina şartlarına uyum için tanınan süre 1 Ağustos 2028’e kadar uzatıldı. Daha önce 1 Ağustos 2026 olarak belirlenen süre böylece iki yıl daha ertelenmiş oldu.

Gençlik ve Spor Bakanlığı tarafından hazırlanan "Yükseköğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik", Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Düzenlemeyle, yönetmeliğin Geçici 1’inci maddesinin altıncı ve yedinci fıkralarında yer alan 1 Ağustos 2026 tarihi 1 Ağustos 2028’e uzatıldı. Böylece 2022 yılında başlatılan geçiş takvimi ikinci kez ertelenmiş oldu.

Geçici hükümlerdeki süre değişti

Yapılan değişiklik, yönetmeliğin tamamını değil, yalnızca Geçici 1’inci maddesinin altıncı ve yedinci fıkralarında yer alan geçiş hükümlerini kapsıyor.

Geçici 1’inci maddenin altıncı fıkrasına göre, yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihte kamu tüzel kişileri tarafından açılmış ancak kurum açma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmadan öğrenci barındıran yerlerin gerekli izin ve ruhsat işlemlerini belirlenen süre içerisinde tamamlaması gerekiyor.

Son yönetmelik değişikliğiyle bu işlemler için öngörülen son tarih 1 Ağustos 2028’e uzatıldı.

Bina şartlarına uyum için de ek süre

Geçici 1’inci maddenin yedinci fıkrası ise yine kamu tüzel kişileri tarafından açılan yükseköğrenim barınma kurumlarının ruhsatlandırılması ve yönetmelikte öngörülen bina şartlarına uyum sürecine ilişkin hükümler içeriyor.

Bu kapsamda, geçici madde kapsamına giren kurumların kullandıkları binaların yönetmelikte yer alan şartlara uygun hale getirilmesi için tanınan süre de iki yıl uzatılarak 1 Ağustos 2028’e çıkarıldı.

² Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından: Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliğı, Resmi Gazete, Sayı: 33332, 6 Ağustos 2026, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/08/20260806-3.htm>

Geçiş takvimi ikinci kez uzatıldı

Yükseköğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmeliği ilk olarak 9 Eylül 2022 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmeliğin geçici hükümleri kapsamında ilgili kurumlara tanınan süre başlangıçta 1 Ağustos 2024 olarak belirlenmişti.

30 Ekim 2024 tarihinde yayımlanan yönetmelik değişikliğiyle bu tarih 1 Ağustos 2026'ya uzatıldı. 7 Ağustos 2026 tarihli son düzenlemeyle ise aynı süre ikinci kez uzatılarak 1 Ağustos 2028'e taşındı.

Böylece 2022 yılında belirlenen geçiş takvimi, yapılan iki ayrı yönetmelik değişikliğiyle toplam dört yıl ileriye ertelenmiş oldu.

Yönetmelik, yayımlandığı 7 Ağustos 2026 tarihinde yürürlüğe girdi.³

Öğrenci affı Resmî Gazete'de

Resmî Gazete'de yer alan karara göre öğrenci affından yararlanmak isteyenler 4 ay içinde ilişkisi kesilen üniversitelere başvurabilecek.

Öğrenci affına ilişkin düzenlemeleri de içeren, 'Yükseköğretim Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun', Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Yükseköğretim Kanunu'ndaki değişikliğe göre, Yükseköğretim Denetleme Kurulu üyelerinin Kurul'da geçirdikleri süreler, tabi oldukları özel kanun hükümlerine göre fiilen mesleklerinde geçirilmiş sayılacak ve terfi, birinci sınıfa ayrılma ve birinci sınıf olma sürelerinin hesabında dikkate alınacak. Üyelerin yaş haddinde, üye seçilmeden önceki kadronun yaş haddi esas alınacak.

Öğretim üyelerinden, yaş haddini dolduracakları tarihten önce başvurmuş olup sözleşme tarihi itibarıyla öğretim üyesi kadrolarında bulunanlardan yükseköğretim kurumlarınca belirlenen bölüm ve programlarda görevlerinde kalmalarında fayda görülenler, yükseköğretim kurumunun görüşü ve Yükseköğretim Kurulunun kararı ile emeklilik yaş hadlerini doldurdukları tarihten itibaren, yetmiş beş yaşını geçmemek üzere emeklilik veya yaşlılık aylığı bağlanıncaya kadar ikişer yıllık sürelerle sözleşmeli olarak çalıştırılabilir. Bu fıkra kapsamında çalıştırılacak sözleşmeli öğretim üyesi sayısını bölüm, program veya yükseköğretim kurumları itibarıyla sınırlandırmaya ve uygulamanın hizmet gerekleri ve akademik kriterlere uygun yürütülmesi amacıyla gerekli belirlemeleri yapmaya Yükseköğretim Kurulu yetkili olacak.

Özlük hakları hüküm altında alındı

Kanunla, sözleşmeli öğretim üyesi istihdamının sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla yaş haddinden sözleşmeli öğretim üyesi olarak çalışan öğretim üyelerinin kadrolu öğretim üyesi olarak çalışmaktayken var olan özlük haklarının, sözleşmeli öğretim üyesiyken de devamı ve her iki statüdeki öğretim üyeleri arasında fiili çalışmaya bağlı ödemeler yönünden uygulama birliğinin sağlanması hüküm altına alınıyor.

³ Gençlik ve Spor Bakanlığından: Yükseköğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmî Gazete, Sayı: 33333, 7 Ağustos 2026, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/08/20260807-2.htm>

Türk Cumhuriyetleri ve Akraba Topluluklarındaki yükseköğretim kurumlarından resmi davet alan öğretim elemanlarına 3 yılı aşmamak ve bütün özlük hakları saklı kalmak üzere üniversite yönetim kurulunun kararı ve Milli Eğitim Bakanlığının onayıyla aylıklı izin verilebilecek. Uluslararası antlaşmalarla kurulan üniversitelerde ve Yükseköğretim Kurulunun taraf olduğu protokoller gereği ikili antlaşmalarla yurt dışındaki yükseköğretim kurumları bünyesinde açılan programlarda bu süre 5 yıla kadar uzatılabilecek.

Düzenlemeyle, azami öğrenim süresi sonunda kayıtlı olduğu öğretim kurumundan mezun olabilmek için intörlük eğitimi dönemi hariç son sınıf öğrencilerine, başarısız oldukları veya alamadıkları teorik veya uygulamalı bütün dersler için iki ek sınav veya tekrar hakkı verilecek.

Bu öğrencilerden teorik veya uygulamalı derslerden başarılı olmuş ancak uygulamalı eğitime veya intörlük eğitimine başlamamış veya eğitimini tamamlamamış ya da başarısız olanlara, uygulamalı veya intörlük eğitimlerini tamamlama imkanı tanınacak. Azami öğrenim süresini dolduran ara sınıf öğrencilerine ek sınav hakkı verilmeyecek.

Uygulamalı eğitim ve intörlük eğitime ilişkin esasları belirlemeye Yükseköğretim Kurulu yetkili olacak.

Kişisel emek ve birikimine dayanmayan, başkaları tarafından ücret karşılığında veya ücretsiz olarak üretilmiş yayın ve çalışmalarını atama, yükselme, unvan ve derece kazanılmasında kullananların yanı sıra bu fiilleri başkaları adına yapanlara veya bu fiillere aracılık edenlere yönelik de meslekten çıkarma cezası uygulanacak.⁴

Plajlarda yeni dönem

Resmî Gazete'de yayımlanan yönetmelik değişikliğiyle kıyı ve sahil şeritlerinin bakım, onarım, güvenlik ve temizlik işlemlerinde Bakanlığın ilgili birimlerine de yetki verildi.

Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nce 'Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'te değişiklik yapıldı. 33335 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan yönetmelik değişikliği, Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ile onaylı imar planı hükümlerine uygun olan kıyı alanlarını kapsıyor.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca uygun görülecek kıyı ve sahil şeritlerinin bakım, onarım, güvenlik, temizlik gibi işletme uygulamalarına ilişkin işlemler, belediyeler ve mahalli idare birliklerinin yanı sıra, Bakanlığın ilgili birimlerinin de yapabilmesine imkan tanındı. Bakanlığın merkez teşkilatına, Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne bağlı ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştiraklerine bu alanlar düzenlenecek protokol ile kiraya verilebilecek.

İşgal önlenecek

Yapılan düzenleme ile kıyıların Anayasada yer aldığı şekilde halkın ortak kullanımına açık ve kamu yararına kullanılmalarının sağlanması ve bu alanların daha planlı hale gelmesi, belediyeler ile protokol

⁴ Yükseköğretim Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Resmî Gazete, Sayı: 33335, 9 Ağustos 2026, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/08/20260809-2.htm>

düzenlenemeyen alanlarda meydana gelen işgallerin ve bu işgaller nedeniyle oluşacak tahribatların önlenmesi amaçlandı.

Yurttaşın ihtiyaçları karşılanacak

Bakanlık gözetimde yürütülecek işlemlerle plajların amaç dışı kullanımlarının azaltılması, bu alanlardaki yapılması zorunlu ticari üniteler ile duş, gölgelik, soyunma kabini, seyyar tuvalet gibi ihtiyaçların karşılanması sağlanacak. Bu sayede kıyıların amaç dışı kullanımının önlenmesi ve doğal yapılar tahrip edilmeden koruma-kullanma dengesi gözetilerek vatandaşların plajlardan yararlanması sağlanacak.⁵

Yatırımlara proje bazlı devlet yardımı verilmesine yönelik kararda değişiklik yapıldı

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, asgari 5 milyar lira sabit yatırım tutarında ve komple yeni yatırım niteliğindeki yatırım projelerinde yatırımcılar veya paylarının tamamı yatırımcılara ait iştiraklerle sözleşme imzalayabilecek.

"Yatırımlara Proje Bazlı Devlet Yardımı Verilmesine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Cumhurbaşkanlığı Kararı", Resmî Gazete'de yayımlandı.

Buna göre, kararın 4. maddesinin başlığı "müracaat süresi ve müracaatta aranacak belgeler" şeklinde değiştirildi. Bakanlık, belirlediği yatırım konusunda bir veya birden fazla firmayı yatırım için mektupla davet edebilecek.

Bakanlık, resmi internet sitesi veya dijital platformları üzerinden resmi hesaplarla duyuru yaparak çağrıda bulunabilecek, çağrı veya davet mektubunda özel koşullar belirleyebilecek.

Bakanlığa başvurmak isteyen yatırımcı, kalkınma ve yatırım bankalarınca hazırlanan fizibilite raporu ve dilekçeyle müracaat edecek. Teknoloji Hamlesi Programı kapsamında değerlendirilecek yatırım başvurularında bu kurallar aranmayacak.

Projelerin karar kapsamında değerlendirmeye tabi tutulabilmesi için öncelikli ürün listesindeki ürünlerin üretimine yönelik olan ve Teknoloji Hamlesi Programı kapsamında desteklenmesine karar verilen yatırımlar için asgari sabit yatırım tutarı 100 milyon lira olacak. Diğer yatırımlar için asgari sabit yatırım tutarı ya da AR-GE harcaması ise 2 milyar lira olarak belirlendi.

Desteklenmesine karar verilen ve Bakanlığın uygun bulduğu yatırım projeleri, Cumhurbaşkanı'na sunulacak, Cumhurbaşkanı tarafından desteklenmesi uygun görülen projelere destek verilecek ve Bakanlıkça yatırım teşvik belgesi düzenlenecek.

⁵ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmî Gazete, Sayı: 33335, 9 Ağustos 2026, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/08/20260809-19.htm>

Bakanlığa 5 yıl boyunca yılda bir kez faaliyet raporu zorunluluğu

Yatırımcı, yatırımı tamamlama vizesini takiben 5 yıl boyunca yılda bir kez yararlanılmaya devam edilen destek miktarlarını içeren faaliyet raporunu Bakanlığa sunacak.

Mücbir sebep ve fevkalade hal durumu nedeniyle yatırıma başlamayanlar hariç olmak üzere, destek kararının yürürlük tarihinden itibaren üç yıl içinde kararda belirtilen yatırıma başlama tarihinden sonra gerçekleştirilmiş asgari 200 milyon lira veya yatırım tutarının yüzde 10'u kadar yatırım harcaması gerçekleştirildiği belgelenecek.

Yatırımcı tarafından talep edilmesi halinde yatırımın kısmen işletmeye geçişinin Bakanlıkça görevlendirilen en az iki eksperce yerinde tespit edilmesiyle, yatırım tamamlama vizesi yapılarak tamamen işletmeye geçilmesini takiben enerji desteği veya sigorta primi işveren hissesi desteği uygulaması başlatılabilecek.

Yatırım tamamlama vizesinden önce yararlanılabilecek toplam enerji desteği, belirlenen azami enerji desteği tutarının yüzde 50'sini geçmeyecek.

Teknoloji Hamlesi Programı'nda olup karar kapsamında desteklenen yatırımlar, KOSGEB veya TÜBİTAK tarafından doğrudan desteklenebilecek.

Asgari 5 milyar lira sabit yatırım tutarında ve komple yeni yatırım niteliğindeki yatırım projelerinde Bakanlık, yatırımcılar veya paylarının tamamı yatırımcılara ait iştiraklerle sözleşme imzalayabilecek.

Kararın faaliyet raporu düzenlemesini içeren maddesi, 26 Kasım 2016'dan itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girerken diğer maddeleri bugünden itibaren geçerli olacak.⁶

Bina yıkımlarında kurallar değişti

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bina yıkım kurallarında kapsamlı değişikliğe gitti. Patlayıcı kullanılarak yapılan yıkımlarda önce meteorolojik şartlar değerlendirilecek. Patlatma anı sırasında yüksek hızlı kameralar kayıta olacak.

Düzenleme özellikle yüksek yapıları ve patlayıcı kullanılarak yıkılacak binaların yıkım süreçlerini yakından ilgilendiriyor.

Binaların yıkılmasıyla ilgili fenni mesuliyet inşaat mühendisi tarafından üstlenilecek.

Bina yüksekliği 18,5 metreden az olan binaların yıkımında fenni mesuliyet aranmayacak. Ancak bina bitişik nizamdaysa, yapısal düzensizlik varsa, sağlık ve eğitim tesisleri ile kültür veya tabiat varlıklarının yakınındaysa ya da bir risk söz konusuysa 18,5 metrenin altında dahi olsa fenni mesuliyet istenebilecek.

Yıkım sırasında toz, titreşim ve gürültü sınırlarının yanı sıra çevre ve iş sağlığı güvenliği mevzuatındaki şartların da sağlanması gerekecek.

⁶ Cumhurbaşkanlığı Kararı, Karar Sayısı: 11572, Resmî Gazete, Sayı: 33335, 9 Ağustos 2026, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/08/20260809-8.pdf>

Yüksek yapıların yıkıldığı şantiyelerin çevresinin perdeleme, örtülü yol ve koruma fanı ile korunması gerekecek. İskele ve çalışma kuleleri yönetmelikte belirtilen standartlara uygun olacak. Patlayıcıyla yıkımda görev yapacak sorumlu mühendisin uzmanlığını belgelendirmesi gerekecek.

Ateşleyicinin ise (B) sınıfı yeterlik belgesine sahip olması zorunlu olacak.⁷

⁷ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından: Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Resmî Gazete, Sayı: 33338, 12 Ağustos 2026, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2026/08/20260812-2.htm>