



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

YATIRIM TEŞVİK



- Kavram ve Tarihsel Gelişim
- Mevzuat Hükümleri
- Yatırım Yeri Destek Unsuru
- Özellik Arz Eden İşlemler



Veli TUNÇEZ

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Değer ECER

Millî Emlak Daire Başkanı

Burcu CİRİT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Derya KIRMALI

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Behçet Kaan BOLAT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı



Kitaba
Ulaşmak İçin
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



www.milliemlak.gov.tr

“

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Yatırım Teşvik

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

Yatırım Teşvik / 2022

YAZARLAR

Veli TUNÇEZ

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Değer ECER

Millî Emlak Daire Başkanı

Burcu CİRİT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Derya KIRMALI

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Behçet Kaan BOLAT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



Millî Emlak

Genel Müdürlüğü

Yatırım Teşvik

Kitabı

Yayın No - 2022 / 14

www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara

SAYIN BAKAN SUNUŞU

Ülkemizdeki yatırım ortamının iyileştirilmesi ve kalıcı istihdam olanaklarının artırılmasını desteklemek oluşturulan teşvik tedbirleri kapsamında yatırımın temel unsurlarından biri olan 'arazi tahsisi desteği' Hazine taşınmazları ile sağlanmaktadır. Bu amaçla Hazine taşınmazları bölgelerimizin ihtiyaç duyduğu yatırım sektörleri ve bölgesel koşullar dikkate alınmak suretiyle yatırım teşvik mevzuatı kapsamında yatırımcılarımıza arz edilmektedir.

Bu kitapta, ülkemizde geçmiş yıllarda uygulanan yatırım teşvik sistemlerinin analizi, teşvik sisteminde yer alan yatırım yeri destek unsurunda kamu taşınmazlarının rolü ile yasal ve idari düzenlemelere yer verilmiştir.

Bu çalışmayla, Hazine taşınmazlarının yatırım teşvik sistemi kapsamında değerlendirilmesine ilişkin bilgi sahibi olmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Veli TUNÇEZ, Daire Başkanı Değer ECER, Çevre ve Şehircilik Uzmanları Burcu CİRİT, Derya KIRMALI ve Behçet Kaan BOLAT ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyorum, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.



Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı

İçindekiler

SUNUŞ.....	I
İÇİNDEKİLER.....	II

BİRİNCİ BÖLÜM

KAVRAM VE TARİHSEL GELİŞİM	2
1.1.Yatırım Kavramı	2
1.2.Genel Ekonomi Açısından Yatırım Türleri	2
1.3.İşletmeler Açısından Yatırım Türleri	3
1.4.Yatırımların Ekonomi Üzerindeki Etkileri	4
1.5.Teşvik Kavramı	4
1.6.Yatırım Teşvik Sistemi	5
1.7.Yatırım Teşviklerinin Amaçları.....	5
1.8.Yatırım Teşviklerinin Türleri	6
1.9.Yatırım Teşviklerinin Yatırım Kararlarına Olan Etkisi.....	9
1.10.Türkiye’de Yatırım Teşvik Sisteminin Tarihsel Süreci	10
1.10.1.1950 Öncesi Dönem.....	10
1.10.2.1950- 1980 Arası Teşvik Uygulamaları	11
1.10.3.1980 -1990 Arası Teşvik Uygulamaları	11
1.10.4.1990 - 2009 Yılına Kadar Teşvik Uygulamaları	11
1.10.5.2009 ve Sonrasında Uygulanan Teşvik Sistemi.....	12

İKİNCİ BÖLÜM

MEVZUAT HÜKÜMLERİ.....	16
2.1. 4325 Sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde Ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması Ve Yatırımların Teşvik Edilmesi İle 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (21/01/1998-29/01/2004)	16
2.1.1. Gelir ve Kurumlar Vergisi İstisnası.....	17
2.1.2. Çalışanlardan Kesilen Vergilerin Ertelenmesi	18
2.1.3. İşlemlerde Vergi, Resim, Harç İstisnası	18
2.1.4. Sigorta Primi İşveren Payları	18
2.1.5. Bedelsiz Yatırım Yeri Tahsisi.....	19
2.1.6. 4325 Sayılı Kanunun Uygulama Sonuçları.....	22
2.2. 5084 Sayılı Yatırımların Ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (29.01.2004-28.02.2009).....	24
2.2.1. Gelir Vergisi Stopajı Teşviki.....	27
2.2.2. Sigorta Primi İşveren Paylarında Teşvik.....	27
2.2.3. Enerji Desteği	28
2.2.4. Bedelsiz Yatırım Yeri Tahsisi.....	28
2.2.4.1. Devredilemeyecek Taşınmazlar.....	29
2.2.4.2. Yatırıma Elverişli Yerlerin Yatırımcılara Duyurulması	31
2.2.4.3. Komisyon Değerlendirmesi.....	31
2.2.4.4. İstihdam, Taahhüt Ve Devir Koşulları.....	32
2.2.4.5. Tapu Kaydına Konulacak Şerh	32

İçindekiler

2.2.4.6. Teminat.....	33
2.2.4.7. Devredilen Taşınmazların Başkalarına Devri	33
2.2.4.8. Yatırımın Başlaması Ve Tamamlanması	33
2.2.4.9. Yatırımın Denetlenmesi Ve Şerhin Kaldırılması	33
2.2.4.10. Devredilen Taşınmazın Tahliyesi Ve Geri Alınması	34
2.3. 4325 Ve 5084 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Bedelsiz Devre İlişkin Geçici Yasal Düzenlemeler.....	34
2.3.1. 5084 Sayılı Kanuna İlişkin Bedelsiz İrtifak Hakkı/Kullanma İzni Kapsamında İşlemler	36
2.3.1.1. Bu Usul Ve Esaslar Kapsamına Dahil Olan İller.....	36
2.3.1.2. Teşvik Kapsamındaki Taşınmazlar	37
2.3.1.3. Teşvikten Yararlanacak Kişiler Ve Temel Şartlar.....	37
2.3.1.4. Kapsam Dışı Tutulacak Taşınmazlar	37
2.3.1.5. Komisyon.....	39
2.3.1.6. Yatırıma Elverişli Yerlerin Yatırımcılara Duyurulması Ile Başvuruda İstenen Bilgi Ve Belgeler.....	39
2.3.1.7. Komisyonun Çalışmaları Ve İlgili İdarelerce Yapılacak İşlemler	40
2.3.1.8. Ön İzin İşlemleri.....	40
2.3.1.9. İstihdam Koşulları.....	40
2.3.1.10. Sözleşme Yapılması Ve Tescil İşlemleri.....	41
2.3.1.11. Bedelsiz İrtifak Hakkının Veya Kullanma İzninin Başkalarına Devri	41
2.3.1.12. Yatırımın Başlaması Ve Tamamlanması	41
2.3.1.13. İnşaatın Ve İşletmenin Denetlenmesi.....	42
2.3.1.14. Bedelsiz İrtifak Hakkı Veya Kullanma İzni Verilen Taşınmazın Tahliyesi Ve Geri Alınması	42
2.3.1.15. Bedelsiz İrtifak Hakkının Veya Bedelsiz Kullanma İzninin Bedelliye Dönüştürülmesi.....	42
2.3.2. 5084 Sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Bedelsiz İrtifak Hakkına İlişkin Geçici Yasal Düzenlemeler	43
2.3.3. 5084 Sayılı Kanunun Uygulama Sonuçları (Ocak 2004- Temmuz 2009)	44
2.4. 2009/15199 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar	48
2.4.1. Teşvik Sisteminin Bölümleri	48
2.4.1.1. Büyük Ölçekli Yatırımları Teşvik Sistemi	49
2.4.1.2. Bölgesel Yatırım Teşvik Sistemi	50
2.4.1.2.1. Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler	50
2.4.1.3. Genel Yatırım Teşvik Sistemi	51
2.4.2. Yatırım Teşvik Sisteminin Araçları	51
2.4.2.1. Gümrük Vergisi Muafiyeti.....	52
2.4.2.2. KDV İstisnası.....	52
2.4.2.3. Faiz Desteği	52
2.4.2.4. Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği.....	52
2.4.2.5. Vergi İndirimi.....	53
2.4.2.6. Yatırım Yeri Tahsisi	53
2.4.2.7. Taşınma Desteği	53
2.4.3. 2009/15199 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulama Sonuçları.....	54
2.5. 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar	56

İçindekiler

2.5.1. Yeni Yatırım Teşvik Sisteminin Bölümleri	59
2.5.1.1. Genel Teşvik Uygulamaları.....	59
2.5.1.2. Bölgesel Teşvik Uygulamaları	59
2.5.1.3. Stratejik Yatırımların Teşviki.....	60
2.5.2. Yeni Yatırım Teşvik Sisteminin Araçları	61
2.5.2.1. Gümrük Vergisi Muafiyeti.....	63
2.5.2.2. Kdv İstisnası Ve İadesi.....	63
2.5.2.3. Faiz Veya Kar Payı Desteği.....	64
2.5.2.4. Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği.....	65
2.5.2.5. Sigorta Primi Desteği	66
2.5.2.6. Gelir Vergisi Stopajı Desteği	66
2.5.2.7. Vergi İndirimi.....	66
2.5.2.8. Yatırım Yeri Tahsis	67
2.5.3. 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulama Sonuçları	67

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YATIRIM YERİ DESTEK UNSURU.....	76
--	-----------

3.1. İlgili Mevzuat.....	76
3.2. Yatırım Yeri Destek Unsurunun Kapsamı	78
3.3. Tahsis Edilebilecek Taşınmazlar.....	78
3.4. Yatırım Yeri Destek Unsurunun Uygulanma Şartları	80
3.5. Teşvik Şekli	81
3.6. Taşınmazların Belirlenmesi ve Kıymet Takdiri Yapılması.....	82
3.7. Yatırıma Elverişli Taşınmazların Yatırımcılara Duyurulması ve Başvuru.....	83
3.8. Komisyon Değerlendirmesi	84
3.9. İstihdam	87
3.10. Ön İzin Verilmesi.....	87
3.11. İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kullanma İzni Verilmesi	88
3.12. İrtifak Hakkı/Kullanma İzninin Devri.....	89
3.13. Yatırım ve Denetim.....	90
3.14. İrtifak Hakkı Ve Kullanma İzni Süresinin Sona Ermesi	91
3.15. İndirimlerin İptali Ve Hasılatın Pay Alınması	91
3.16. 4706/Ek-3 ile Usul ve Esasların Uygulama Sonuçları.....	92

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER.....	98
---------------------------------------	-----------

4.1. Az Gelişmiş Bölgeler İçin Uygulanan Yeni Teşvik Sistemi: Cazibe Merkezleri Programı	98
4.1.1. Cazibe Merkezleri Programı	98
4.1.2. Programdan Yararlanma Koşulları.....	99
4.1.3. Müracaat ve değerlendirme.....	100

İçindekiler

4.1.4. Cazibe Merkezleri Programı Değerlendirme Komitesi.....	100
4.1.4.1Cazibe Merkezleri Programı Değerlendirme Komitesi	101
4.1.5. Müeyyide	101
4.1.6. Cazibe Merkezleri Programı Destekleri	102
4.1.6.1 Enerji Desteği	102
4.1.6.2 Yatırım Yeri Destek Unsuru.....	103
4.2. Proje Bazlı Devlet Desteği Kapsamında Yatırım Yeri Tahsisi (Süper Teşvik).....	103
4.2.1. Proje Bazlı Teşvik Sistemi	103
4.2.2. Destek Unsurları.....	104
4.2.3. Başvuru ve Değerlendirme.....	107
4.2.4. Cumhurbaşkanlığı Kararı ve Teşvik Belgesi.....	108
4.2.5. Yatırım Yeri Destek Unsuru	110
4.2.6. Mülkiyet Devri	111
4.2.7. Yatırımın Devri	111
4.2.8. Yatırımın Gerçekleşmemesi Durumu ve İrtifak Hakkı / Kullanma İzni Sözleşmesinin Feshi.....	112
4.2.9. Denetim ve Müeyyide	112
4.3. Harca Esas Değer Üzerinden Satış	113
4.3.1. Harca Esas Değer Üzerinden Satışın Şartları.....	113
4.3.2. Satış Taleplerinin Değerlendirilmesi	114
4.3.3. Ön izin	115
4.3.4. Yatırım Ve Denetim	116
4.3.5. Geri Alma	117

Şekiller

Şekil 1: Kalkınmada Öncelikli İller	16
Şekil 2: 5084 Kapsamında Kalan İller	25
Şekil 3: Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisinin Teşvik Türleri Tablosu.....	58
Şekil 4: Bölgesel Harita Sege 2017	89
Şekil 5: Cazibe Merkezleri Programı Kapsamındaki İller Haritası.....	99
Şekil 6: Hedef Yatırım Konuları.....	104
Şekil 7: Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisinin Teşvik Unsurları Tablosu	106
Şekil 8: “Türkiye’nin Otomobili” Girişimi Milli Teknoloji Hamlesi.....	111

Tablolar

Tablo 1: Kullanılan Araçlara Göre Teşvik Araçlarının Çeşitleri (Duran 2003).....	8
Tablo 2: 29/01/2004 - 28/02/2009 Tarihleri Arasında Verilen Teşvik Belgeleri.....	22
Tablo 3: 4325 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz Devir İşlemlerinin İllere Göre Dağılımı.....	23

Tablolar

Tablo 4: 4325 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz Devir İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı	24
Tablo 5:Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 Yılı İçin Belirlenen Fert Başına Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Tutarı 1500 Abd Doları Veya Daha Az Olan İller	25
Tablo 6:Dpt Müsteşarlığınca 2003 Yılı İçin Belirlenen Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksine (Sege) Göre Endeks Değeri Eksi Olan İller	26
Tablo 7:Kalkınmada Öncelikli İller	26
Tablo 8: Yatırım Teşvik Belgelerinin Gelişimi (2006-2009)(*)	45
Tablo 9:5084 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz Devir İşlemlerinin İllere Göre Dağılımı (*)	46
Tablo 10: 5084 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz Devir İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı	47
Tablo 11: 5084 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Bedelsiz İrtifak Hakkı İşlemleri (*)	47
Tablo 12: Büyük Ölçekli Yatırımlar	49
Tablo 13: Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler 3	50
Tablo 14: Ağustos 2009-Haziran 2012 Arasında Verilen Teşvik Belgeleri	54
Tablo 15: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3 Üncü Maddesine Göre İrtifak Hakkı Tesis Edilen Taşınmazların Dağılımı (Eylül 2010-Haziran 2012) (*)	55
Tablo 16: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3 Üncü Maddesine Göre Ön İzin Verilen Taşınmazların Dağılımı (Eylül 2010-Haziran 2012) (*)	55
Tablo 17: Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler	57
Tablo 18: Yeni Teşvik Sisteminde Uygulanacak Bölgesel Teşvikler (Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığı, 2013 A)	60
Tablo 19: Yeni Teşvik Sisteminde Faiz Desteği Oranları Ve Azami Miktarı	64
Tablo 20: Stratejik Yatırımlar İle Bölgesel Teşvik Uygulamaları Kapsamında Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği Süreleri	65
Tablo 21: Gelir Vergisi Veya Kurumlar Vergisi İndiriminde Yatırıma Katkı Ve Yapılacak Vergi İndirimi Oranları	67
Tablo 22: 2012 -2021 (Ekim) Arası Verilen Teşvik Belgeleri	67
Tablo 23: 2012-2021 (Ekim) Arası Sektör Bazlı Verilen Teşvik Belgeleri	68
Tablo 24: 2012 -2021 (Ekim) Arası İl Bazlı Verilen Teşvik Belgeleri	69
Tablo 25: 2010-2021(Ekim) Yılları Arasında Verilen Ve Yatırım Yeri Tahsisi Destek Unsuru Bulunan Teşvik Belgelerinin İl Ve Sektörlere Göre Dağılımı	71
Tablo 26: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul Ve Esaslara Göre Yatırımcılardan İstenecek Belgeler Listesi (Ek-2)	83
Tablo 27: 2010-2015 Yılları Arasında Valiliklerce İlan Edilen Taşınmazların Dağılımı	93
Tablo 28: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3. Maddesine Göre 2016-2021 Tarihleri Arasında İlane Çıkarılan Taşınmazlar	94

Tablolar

Tablo 29: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3. Maddesine Göre Ön İzin/İrtifak Hakkı Tesis Edilen Taşınmazların Sektörlere Göre Dağılımı	95
Tablo 30: 4706 Sayılı Ek-3' Üncü Maddesi Kapsamında Ön İzin/İrtifak Hakkı Tesis Edilen Taşınmazların Bölgelere Göre Dağılımı.....	96
Tablo 31: Cazibe Merkezleri Programı Desteklerinden Yararlanma Koşulları	100
Tablo 32: Proje Bazlı Teşvik Sisteminden Yararlananlar	109

Kaynakça

Kaynakça	118
----------------	-----



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Kavram ve
Tarihsel Gelişim



www.milliemlak.gov.tr



1.BÖLÜM

KAVRAM VE TARİHSEL GELİŞİM

1.1. Yatırım Kavramı

Çeşitli açılardan ele alınabilen yatırım kavramı, iktisadi anlamda yeni üretim üniteleri kurmak, büyütmek ve eski üniteleri yenilemek için milli gelirden ayrılan veya tasarruf edilen kısımdır. Müteşebbis açısından yatırım, nakdi sermayenin amortisman ve karlarla tekrar nakdi sermaye haline gelmek ve müteşebbise dönmek üzere aynı sermayeye dönüşümüdür (Bali, 1979).

Yatırım, belli bir süre içinde sermaye stokuna ilave yapmak için iş dünyası tarafından yapılan harcama miktarıdır. Yatırım harcamaları ekonominin fiziksel sermaye stokuna hangi hızla ilavede bulunduğunu belirleyerek, ekonominin uzun dönem büyüme ve verimlilik performansının belirlenmesine yardımcı olur (S. Fischer and R Dornbusch (S.Ak, 1998). Fiziki sermaye stokuna yapılan ilaveler olan yatırım harcamaları, üretim için kullanılacak inşaat yapımı, fabrika yapımı, üretim makineleri alımı ve firmaların stoklarına yapılan ilaveleri ifade etmektedir (Karaman, 2001).

Bir ekonomide tüketim harcamaları, kamu alımları ve net ihracat ile birlikte toplam talebi oluşturan yatırım harcamaları temelde ulusal tasarruf düzeyine bağlıdır. Tasarruf düzeyinin yüksek olması yatırım düzeyinin de yüksek olmasını sağlayarak istihdam, büyüme, enflasyon ve diğer makroekonomik değişkenler üzerinde önemli etkiler yaratmaktadır.

Genel ekonomi açısından ve işletmeler açısından olmak üzere iki başlık altında sınıflandırılabilen yatırımlar, bir taraftan yeni iş olanakları yaratarak istihdamın artmasına katkıda bulunurken, diğer taraftan üretimi artırarak ihracatın ve milli gelirin yükselmesine olanak sağlamaktadır. Ayrıca yatırım düzeyinin yükselmesi, enflasyon ve cari işlemler dengesi üzerinde olumlu etkiler yaratmaktadır.

Günümüzde devletin toplum hayatını düzenleyici görevi artmış olup ekonomide dengeli bir kalkınma, gelir adaletinin sağlanması ve refahın tabana yayılması bütün ülkelerin temel politikaları haline gelmiştir. Bu kapsamda; devletin ekonomiye müdahale etmesini sağlayan iki temel politika vardır: Maliye Politikası ve Para Politikası.

Maliye politikası, devletin vergi politikası, borçlanma politikası, harcama politikası ve teşvik politikasını; para politikası ise para arzı politikası, döviz kuru politikası, karşılıklar politikası ve faiz politikasını içermektedir. Maliye politikası içinde de devletin ekonomiye müdahale araçlarından biri olan teşvik politikası, diğer politika araçlarına göre etkisini daha kısa sürede gösterdiği için iktisadi politikalara müdahalede sıklıkla başvurulmuş bir araç olmuştur.

1.2. Genel Ekonomi Açısından Yatırım Türleri

Ekonomide üretim kapasitesi yaratmaya yönelik olan makine, tesisat ve teçhizat yatırımları ile hammadde stoklarına yapılan ilaveler reel yatırımları oluştururken, ekonominin üretim kapasitesini artırmaya yönelik olmayan tahvil, hisse senedi, hazine bonusu, kar zarar ortaklığı belgesi gibi finansal varlıklara yapılan yatırımlar ise mali yatırımları oluşturur.

Brüt yatırımlar ve net yatırımlar olarak yapılan bir başka ayırmada; gayrisafi yatırımlar olarak da ifade edilen brüt yatırımlar, bir ekonomide belli bir dönemde üretilen veya ithal edilen mallardan tüketilmeyen veya ihraç edilmeyen ve böylece bir sonraki döneme aktarılan kısımdır.

Net yatırımlar ise, brüt yatırımlardan aşınma ve yıpranma payları düşüldükten sonra kalan kısımdır (Banar, 1998). Brüt yatırım ile net yatırım arasındaki farkın en büyük nedeni maddi duran varlıkların amortismanıdır.

Diğer taraftan, devlet tarafından kar amacı güdülmeyen yapılan baraj, liman, otoyol, metro, demiryolu, köprü, haberleşme, enerji yatırımları ile kamu kurum ve kuruluşlarının kendileri veya diğer kuruluşlar aracılığıyla gerçekleştirdikleri altyapı yatırımları kamu yatırımlarını oluştururken, özel sektörün kar amacı güderek yaptığı yatırımlar ise özel yatırımları oluşturur.

1.3. İşletmeler Açısından Yatırım Türleri

Yenileme yatırımları, bir işletmenin mevcut sermaye yatırımı yerine yaptığı yeni yatırımlardır. İşletmelerin böyle bir yatırıma gitmelerindeki temel amaç, maliyet etkinliği sağlamaktır. Bu yatırımlarla işletmeler direkt işçilik, hammadde, enerji gibi faaliyet giderlerini azaltmayı amaçlayabilecekleri gibi, daha kaliteli mal üreterek satış üstünlüğü sağlamayı da hedefleyebilirler (Göker, 1996). Mal ve hizmet üretiminin sürekliliğini sağlamak için sermaye tahsisini içeren yenileme yatırımları, işletmenin üretimine devam edebilmesi için aşınmış, yıpranmış ve eskimiş maddi duran varlıkların yenilenmesini kapsamaktadır.

İşletmede bulunan sermaye mallarında meydana gelen aşınma, yıpranma ve eskimeler karşılandıktan sonra sermaye malları stokuna yeni ilaveler yapılmışsa, bu yeni ilavelere genişleme yatırımları denir. Böylece ekonominin üretim kapasitesi artmış olur (Köklü, 1984).

Rasyonelleştirme yatırımları olarak da adlandırılan modernizasyon yatırımları ise, işletmelerin üretim kapasitelerini yükseltmek ve maliyetlerini azaltmak için yaptıkları yatırımlardır. Bu tür yatırımlar, daha yararlı mal ve hizmet üretimini sağlamak amacıyla sermaye tahsisini içermektedir.

Faydaları diğer yatırımlara göre daha uzun süreli olarak elde edilen stratejik yatırımların bu faydaları sayısal olarak ölçülemez. Riski azaltıcı ve çalışanların motivasyonunu artırıcı yatırımlar bu grup altında toplanmaktadır. (Anadolu Üniversitesi, 2008)

Hızla gelişen teknolojinin bir gereği olarak, üretilen malların kalitesini yükseltmek ve işletmenin pazar payını korumak ya da arttırmak amacıyla yapılan kalite düzeltme yatırımları, ürünün kalitesini yükseltici etki yapmaktadır.

Bir ekonomide döviz, hammadde, dış finansman, istihdam gibi alanlarda zaman zaman kısıtlılıklarla karşılaşılabilir. Daha çok gelişmekte olan ülkelerde ortaya çıkan bu tür darboğazları gidermek amacıyla yapılan yatırımlara darboğaz giderme yatırımları adı verilmektedir (N.Bozkurt, 1995).

1.4. Yatırımların Ekonomi Üzerindeki Etkileri

Yatırımlar bir ekonomide toplam talebin en önemli unsurlarından biridir. Öncelikle yatırım düzeyinin yükselmesi yatırım mallarına olan talebi artırarak, yatırım malları üretiminin artmasına neden olmaktadır. Böylece ekonominin üretim kapasitesi büyür ve milli gelir artar. Yatırımların hasıla üzerindeki bu etkisi Keynes tarafından “yatırımların gelir etkisi” olarak adlandırılmıştır.

Diğer taraftan, yatırımların artması milli geliri artırmak suretiyle tasarruf düzeyinin yükselmesine ve sermaye birikimine yol açarak, yeni yatırımlar için kaynak yaratmaktadır. Harrod - Domar büyüme modelinde bu etki “yatırımların kapasite etkisi” olarak adlandırılmıştır. (Anadolu Üniversitesi, 2013)

Beveridge eğrisine göre, açık iş sayısı ile işsiz sayısı arasında ters yönlü bir ilişki bulunmaktadır. (Ağayev ve Bora,2012) Yatırımların artması açık iş sayısını artırarak, bir başka deyişle yeni iş olanakları sağlayarak işsizliğin azalmasına yol açar. İstihdam olanaklarının artmasıyla toplumun yaşam standartlarında iyileşmeler görülmekte ve bu da bir takım sosyal sorunların çözümüne katkıda bulunmaktadır.

Yatırımları bir diğer etkisi cari işlemler dengesi üzerinde görülmektedir. Cari işlemler dengesinin en önemli kalemleri mal ve hizmet ihracatı ve ithalatıdır. Yatırım düzeyi yetersiz olan ve dolayısıyla yeterince üretemeyen ekonomiler iç talebi ithalatla karşılamak zorunda kalmaktadırlar.

Yatırımların artması hem mal hem de hizmet üretimini artırmak suretiyle, bir taraftan ithalat giderlerini azaltırken, diğer taraftan yurt içinde tüketilmeyen kısmın ihraç edilmesiyle ihracat gelirlerini artırmakta ve böylece cari açığın azalmasına katkıda bulunmaktadır.

Bir ekonomide talep artışı üretim artışıyla desteklenmediği sürece mal ve hizmet fiyatları yükselir ve enflasyonist bir süreç ortaya çıkar. Talep artışının enflasyona neden olmaması için üretimin mutlaka artması gerekmekte olup, bu da ancak yatırım düzeyinin yükselmesiyle mümkün olmaktadır. Yatırımlar, mal ve hizmet üretimini artırarak fiyatlarının düşmesini sağlamaktadır. Bu yolla enflasyonun azalmasına katkıda bulunan yatırımlar, yarattığı dışsal faydalarla diğer sektörlerin gelişmesine de olumlu katkıda bulunmaktadır.

1.5. Teşvik Kavramı

Teşvik, belli bir işin yapılmasına vesile olmak için sağlanan dürtüdür. Sözlük anlamı “isteklendirme, özendirme” olan teşvik kavramı ekonomik literatürde, belirli ekonomik faaliyetlerin diğerlerine oranla daha fazla ve hızlı gelişmesini sağlamak amacıyla kamu tarafından çeşitli yöntemlerle verilen maddi ve/veya gayri maddi destek, yardım ve özendirmeler olarak tanımlanır. Teşvik kavramı yerine sübvansiyon, iktisadi gayeli mali yardım, destekler gibi kavramlar da kullanılabilir. OECD, sübvansiyonu belirli firmaları ve sektörleri gözeterek piyasada rekabeti etkileyen ve böylece kapsamlı bir refah kaybına yol açan devlet politikası şeklinde tanımlarken, diğer bir uluslararası organizasyon olan AB, devlet yardımını bir üye devlet tarafından veya devlet kaynakları vasıtası ile herhangi bir şekilde yapılan ve belirli teşebbüsleri veya belirli malların üretimini kayırarak rekabeti bozan veya bozmakla tehdit eden uygulamalar olarak tanımlamıştır.

Teşvik kavramının daha iyi anlaşılabilmesi için temel özelliklerini açmakta yarar vardır. Bu özellikleri yedi ana başlıkta incelemek mümkündür (Duran, 2003);

- Teşvikler, devlet tarafından verilir.
- Teşvikler, genellikle özel kesime verilmekle birlikte kamu teşebbüslerine de verilebilmektedir.
- Teşvikler, devlete bir maliyet yükler. Bu, nakdi teşviklerde ucuz kredi ve hibeler yoluyla yapılan transferler nedeniyle kamu fonlarının azalmasından kaynaklanabileceği gibi, vergisel teşviklerde tahakkuk etmiş veya gelecekte tahakkuk edecek bir devlet gelirin bağışlanmasından kaynaklanan gelir azalması şeklinde de olabilir.
- Teşvikler, devlet açısından gelir kaybı veya fon azalmasına neden olurken, firmalar açısından bir “yararı” ifade eder.
- Teşvikler, yatırımın mahiyetini, bölgesini, sektörünü, büyüklüğünü ve zamanlamasını etkilemek amacıyla dönük olarak kullanılır.
- Teşvikler, dolaylı veya dolaysız verilebilir.
- Teşvikler, açık veya gizli olabilir. (Duran, 2003)

Teşvikler, makroekonomik politikalar çerçevesinde yatırımların, istihdamın, ihracatın ve milli gelirin artırılması gibi genel konularda kullanılmasının dışında bölgesel gelişmişlik farklılıklarının azaltılması, teknolojik gelişmenin sağlanması ve uluslararası alanda firmaların rekabet güçlerinin artırılması gibi özgün konularda da kullanılmaktadır. Bu çok yönlü kullanım alanları ile teşvikler piyasa aksaklıklarını giderme, yaşam kalitesini yükseltme, sürdürülebilir büyümeyi ve sosyal gelişimi destekleme ile sınırlı kaynakların verimli kullanımını sağlama gibi çok farklı pozitif dışsallıkların oluşmasına yardımcı olmanın yanında, kamu kaynaklarının özel sektöre transferi aşamasında oluşan verimsizlik, istenen faaliyetin desteklenmesi pahasına diğer faaliyetlerden fedakarlık yapılması, fayda ve maliyetlerin tam olarak ölçülememesi nedeniyle sağlıklı fayda - maliyet analizlerinin yapılamaması, ulusal ve uluslararası düzeyde haksız rekabete yol açması gibi olumsuz etkilere de neden olmaktadır. (Eser, 2011)

1.6. Yatırım Teşvik Sistemi

Çeşitli destek unsurları aracılığıyla belli bölgelere ve belli sektörlerle yönelik yatırımları artırarak milli gelir seviyesini yükseltmeyi ve istihdama katkı sağlamayı amaçlayan yatırım teşvik sistemi, diğer taraftan bölgeler arasındaki gelişmişlik farklılıklarını azaltmakta ve işsizliği azaltmak suretiyle sosyal sorunların çözümüne yardımcı olmaktadır.

1.7. Yatırım Teşviklerinin Amaçları

Teşvik uygulamalarının en temel amacı ekonomik kalkınmanın sağlanması olarak ifade edilebilir. Teşvik tedbirleri çerçevesinde, ekonomik gelişmenin mihenk taşı niteliğindeki endüstrilere gerekli kolaylıklar sağlanmakta ve yatırımların bu alanlarda gerçekleştirilmesine olanak hazırlanmaktadır.

Yatırım teşvikleri ile makroekonomik anlamda birtakım önemli amaçlar gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Bu amaçlardan birincisi, ekonomik ve sosyal kalkınmayı sağlamaktır. Ekonomik kalkınma, toplumun yaşam standartlarında, üretilen malların kalitesinde ve üretimin organizasyonunda ortaya çıkan iyileşmeleri ifade etmekte olup, sosyal kalkınmayı da beraberinde getirmektedir.

Ekonomik kalkınma için öncelikle ekonomik büyüme gerektiğinden, kişi başına düşen reel gayri safi milli hasılanın (GSMH) belli bir düzeyin üzerine çıkarılması önem arz etmektedir. Bu da ancak yatırımların ve dolayısıyla sermaye birikiminin artırılması ile mümkün olmaktadır.

Teşvik uygulamalarıyla ekonomik ve sosyal açıdan katma değeri yüksek olan yatırımlara öncelik verilerek ekonomik ve sosyal kalkınma gerçekleştirilmektedir.

İkinci amaç, istihdamı artırarak bölgeler arasındaki gelişmişlik farklılıklarını azaltmaktır. Ekonomik açıdan nispeten geri kalmış bölgelerde işsizlik başta olmak üzere, kişi başına gelirin düşük olması, eğitim, sağlık, hızlı nüfus artışı gibi ekonomik ve sosyal sorunlar ortaya çıkmaktadır.

Özellikle bu bölgelerde yatırımların desteklenmesi istihdam olanakları yaratarak işsizlik sorununun ve buna bağlı olarak sözü edilen diğer sorunların çözümüne katkıda bulunacak, böylece bölgeler arasındaki gelişmişlik farklılıklarının belli ölçüde azaltılmasına olanak sağlayacaktır.

Üçüncü amaç, sanayinin ve teknolojinin gelişmesine katkıda bulunmaktır. C.Clark tarafından geliştirilen “Üç Sektör Teorisi”ne göre (1935), ekonomik gelişmeyle birlikte sanayi ve hizmetler sektörlerinin tarım sektörüne göre daha fazla gelir getirici ve gelirden bir istikrar unsuru oluşturması nedeniyle işgücünün sektörel dağılımı tarım sektöründen sanayi ve hizmetler sektörlerine kayacaktır (Güreşçi, 2009). Yatırım teşvik araçları kullanılarak, özel sektör yatırımlarının sanayi dallarında yoğunlaşması sağlanmak suretiyle ekonomik gelişme hızlandırılabilir ve bu yolla araştırma ve geliştirme (Ar-Ge) harcamaları artırılarak teknolojik gelişmeye katkıda bulunulabilir.

Dördüncü amaç, uluslararası rekabet gücünü artırmaktır. Teşvik edilen alanlarda ortaya çıkan teknolojik gelişmeyle birlikte daha kaliteli üretim sağlanarak hem yurt içi talep karşılanmak suretiyle ithalat giderleri azaltılabilir hem de üretim maliyeti düşürülerek ihracatta rekabet gücü artırılabilir. Bunun doğal sonucu olarak da cari denge üzerinde olumlu etkiler ortaya çıkacaktır.

1.8. Yatırım Teşviklerinin Türleri

Teşvikler amaçlarına, kapsamına, veriliş dönemine, kaynaklarına ve araçlarına göre beş ayrı sınıflandırmaya tabi tutulabilir (Duran 2003);

- Amaçlarına göre teşvikler;
- Yatırımları ve arzı artırmak,

- İhracatı destekleyerek rekabet gücü kazanmak, ülkeye yabancı sermaye girişini özendirmek,
- Ekonomik büyümeyi ve kalkınmayı hızlandırmak,
- Bölgeler arasındaki gelişmişlik farklılıklarını gidermek,
- Müteşebbislerin yatırım yapma arzuları üzerinde etkili olabilecek riskleri azaltmak,
- Ar-Ge harcamalarını artırarak teknolojik gelişmeyi sağlamak,
- Nitelikli insan gücü yetiştirmek suretiyle beşeri sermayeyi artırmak,
- Üretimin kalitesini ve verimliliğini artırmak,
- Küçük ve orta büyüklükteki işletmeleri (KOBİ) desteklemek.

gibi amaçları gerçekleştirmek için verilen teşviklerdir.

Kapsamına göre teşvikler; genel ve özel amaçlı teşvikler biçiminde sınıflandırılmaktadır. Genel amaçlı teşvikler, sektör ayrımı yapmaksızın ekonomideki bütün sektörleri kapsayan ve tüm sektörler için aynı oranlarda uygulanan gümrük muafiyeti veya katma değer vergisi (KDV) istisnası gibi teşviklerdir. Özel amaçlı teşvikler ise, belli firmaları, sektörleri veya bölgeleri diğerlerine göre daha avantajlı duruma getiren Ar-Ge harcamalarına dönük yatırımlara sağlanan uygun koşullu krediler gibi teşviklerdir.

Veriliş dönemine göre teşvikler; yatırım öncesi teşvikler, yatırım dönemi teşvikleri ve işletme dönemi teşvikleri olarak üç ayrı aşamaya ayrılabilir. Yatırım öncesi teşvikler, yatırım projesinin ilk aşamasında müteşebbislerin cesaretlendirilerek doğru yatırım kararı vermelerini sağlamaya dönük ayni, nakdi veya teknik yardımlardan oluşmaktadır.

Yatırım öncesinde müteşebbisleri bilgilendirme, onlara yatırımın önemi, verimliliği, karlılığı, ülke ekonomisine katkısı gibi konularda rehberlik etme ve onları yönlendirmenin dışında, ihtiyaç duyulması durumunda onlara uygun koşullu kredi ve hibe gibi birtakım teşvikler de sağlanabilir.

Yatırım dönemi teşvikleri, yatırım projesinin uygulanmasıyla yatırımın tamamlanma süresi sonunda işletmenin faaliyete geçeceği zamana kadar verilen desteklerden oluşmaktadır. İşletme dönemi teşvikleri ise, işletmenin mal ve hizmet üretmeye başlamasından sonra üretim maliyetlerini azaltmaya dönük uygulamalardır.

Kaynaklarına göre teşvikler; kar/gelir bazlı, sermaye yatırımları bazlı, emek bazlı, satış bazlı, katma değer bazlı, diğer özel harcama bazlı, ithal bazlı, ihraç bazlı olarak sınıflandırılabilir.

Kullanılan araçlara göre teşvikler; ayni teşvikler, nakdi teşvikler, vergisel teşvikler, garanti ve kefaletler ve diğer teşvikler olarak sınıflandırılabilir. (Tablo 1)

Tablo 1: Kullanılan Araçlara Göre Teşvik Araçlarının Çeşitleri (Duran 2003)

1-Ayni Teşvikler	• Arsa - Arazi tahsisi • Bina temini
2-Nakdi Teşvikler	a) Karşılıksız Nakdi Teşvikler • Hibeler • Primler b) Karşılıklı Nakdi Teşvikler • Uygun koşullu krediler (düşük faizli, uzun vadeli)
3-Vergi Teşvikleri	a) Gelir ve Kurumlar Vergisi Teşvikleri • Düşük oranlı gelir ve kurumlar vergisi • Vergi muafiyeti • Zarar mahsubu • Hızlandırılmış amortisman • Yatırım indirimi • Bazı harcamaların vergiden düşülmesi • Vergi kredisi b) KDV Teşvikleri • Sermaye mallarına KDV istisnası • Gelişmemiş bölgelere ve/veya bazı ürünlere düşük KDV oranı c) Gümrük Vergisi Teşvikleri • Makine-teçhizat, hammadde, parça ve yedek parça gibi sermaye mallarına gümrük muafiyeti • Gümrük vergisi iadesi
4-Garanti ve Kefaletler	• Kredi garantileri • Yüksek ticari risk taşıyan projelere kamu kaynaklı risk sermayesi katılımı • Ekonomik ve ticari riskleri kapsayan ayrıcalıklı kamu sigortası (devalüasyon, politik karmaşa vb.)
5- Diğer Teşvikler	• Alt yapı hazırlanması • Ucuz enerji desteği • Yatırım öncesi hizmetler; finansman kaynakları, yatırım projesi hazırlama ve yönetme, pazar araştırması, hammadde ve alt yapı durumu, üretim projesi ve pazarlama teknikleri, eğitim, know - how veya kalite kontrol geliştirme teknikleri ile ilgili yardımlar • Ayrıcalıklı kamusal anlaşmalar

Başka bir sınıflandırmada, kullanılan araçlara göre teşvikler; vergisel, doğrudan finansal ve dolaylı finansal teşvikler olmak üzere üç başlık altında toplanabilir (Eser 2011). Genellikle belirli kriterlerin yerine getirilmesi suretiyle otomatik bir biçimde uygulanan vergisel teşvikler daha çok yatırımların ve istihdamın teşvikinde kullanılmakta olup, yatırım indirimi, kurumlar vergisi indirimi, gelir vergisi indirimi, KDV ve gümrük vergisi muafiyeti, hızlandırılmış amortisman gibi araçlardan oluşmaktadır.

Devlet tarafından firmaları direkt parasal olarak desteklemeye yönelik uygulanan doğrudan finansal teşvikler arasında ise nakit hibe destekleri, sübvans edilmiş borçlar, borç garantileri, nakit istihdam yardımları, düşük faizli ya da faizsiz kredi destekleri yer almaktadır.

Devlet tarafından yerel birimlere kaynak transferi yapılarak dolaylı biçimde özel kesimin desteklenmesine dönük olan dolaylı finansal teşvikler ise daha çok girişimcilik programlarından, Ar-Ge teşviklerinden, işgücü eğitimlerinden ve KOBİ'lere danışmanlık hizmeti desteklerinden oluşmaktadır.

Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı (UNCTAD) tarafından yapılan sınıflandırmaya göre teşvikler; finansal teşvikler, mali teşvikler ve diğer teşvikler olmak üzere üç başlık altında toplanmıştır. Bunlardan finansal teşvikler yatırım indirimi, sübvansiyonlar ve hükümet garantilerinden oluşurken, mali teşvikler karlılığı artırmaya yönelik teşviklerden, emek maliyetini azaltmaya yönelik teşviklerden, satışları artırmaya yönelik teşviklerden, ithalat teşviklerinden, katma değere yönelik teşviklerden, pazarlama gibi harcamalar için verilen teşviklerden oluşmaktadır. Gereklilikleri azaltan düzenlemeler, sübvansiyonlar, piyasa ayrıcalıkları ve döviz ayrıcalıkları ise diğer teşvikleri oluşturmaktadır (Şimşek, 2013).

1.9. Yatırım Teşviklerinin Yatırım Kararlarına Olan Etkisi

Girişimcinin temel amacı, maksimum kar elde edebileceği alanlara yatırım yapmaktır. Makroekonomi teorisinde yatırım düzeyini etkileyen önemli bazı unsurlar vardır. Bunların başında sermayenin marjinal etkinliği ile ilişkilendirilebilen yatırımdan beklenen karlılık düzeyi ve borçlanmanın maliyetini temsil eden faiz oranı gelmektedir.

Sermayenin marjinal etkinliği, bir yatırım projesinin bugünkü değerini sıfır kılan ve dolayısıyla yatırım projesinin beklenen net getirilerinin bugünkü değerini bugünkü maliyetine eşitleyen iskonto oranıdır. Keynes'e göre, girişimci sermayenin marjinal etkinliği ile piyasa faiz oranını karşılaştırır. Eğer sermayenin marjinal etkinliği piyasa faiz oranından büyükse yatırım yapma kararı verir (Ünsal, 2003).

Dolayısıyla girişimci öncelikle kar beklentisinin yüksek olduğu alanlara yatırım yapma arzusundadır. Bir yatırım projesinin karlılığı ise iki şekilde artırılabilir. Birincisi, yatırımdan elde edilecek gelirlerin artırılması, ikincisi ise yatırımın maliyetinin düşürülmesidir. Başta vergisel teşvikler olmak üzere, yukarıda belirtilen teşvik tedbirleri, yatırım projesinin maliyetini düşürmek suretiyle yatırımın karlılığını artırarak yatırım kararları üzerinde olumlu etkide bulunmaktadır.

Teşvikler işletmelerin faaliyet alanları, kuruluş yerleri, üretim teknikleri ve üretim kapasitesi seçimi konularında işletme kararları üzerinde etkili olmaktadır. Yatırım döneminde yatırımcıya sağlanan teşviklerin yanında yatırım sonrası döneminde de sağlanacak teşvikler de yatırımcının gelecekle ilgili beklentilerini olumlu etkileyerek yatırım yapma arzusunu artıracaktır.

Piyasa koşulları, girişimcileri bazı alanlara yatırım yapmaktan ve bu alanlarda faaliyette bulunmaktan alıkoymaz. Ancak diğer taraftan, ekonomide bu yatırımlara ve faaliyetlere öncelik verilmesi zorunlu olabilir. Özel teşebbüsü milli ekonominin zorunlu önceliklerine yönlendirebilmek için kamu otoriteleri teşvik mekanizmalarını kullanmaktadır. Böylece ekonomideki darboğazın giderilmesi ve gerekli altyapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi sağlanmaya çalışılmaktadır (Müftüoğlu, 1997).

Girişimcilerin yatırım kararları üzerinde etkili olan teşviklerin avantajlarını üç başlık altında toplamak mümkündür (Duran, 1998)

- **Yatırımın maliyetini düşürmek;** Yatırım indirimi, vergi, resim ve harç istisnası ile gümrük vergisi muafiyeti gibi mali teşvikler yatırımın maliyetini düşürmektedir.
- **Finansman ihtiyacını hafifletmek;** Düşük faizli iç ve dış yatırım kredileri, işletme kredisi, yatırım destekleme primi, teşvik primi gibi finansal nitelikli teşvikler ile finansman fonu uygulaması sayesinde yatırım ve işletme aşamasında yatırım için gerekli finansmanın sağlanmasında teşviklerle yatırımcıya destek olunmakta ve kolaylık sağlanmaktadır.
- **Karlılığı arttırmak;** Altyapı yatırımlarının devlet tarafından gerçekleştirilmesi, ucuz taşınmaz temini, vergi, resim ve harç muafiyeti ile maliyetler düşürülerek yatırımın karlılığının artması sağlanmaktadır.

Böylece, bir taraftan finansal açıdan desteklenmek suretiyle girişimcilere kaynak temin edilirken, diğer taraftan geleceğe ilişkin risklere karşı devlet tarafından sağlanan güvenceler yatırım kararlarını olumlu yönde etkilemekte ve girişimcilerin yatırım yapma arzuları artmaktadır.

1.10. Türkiye’de Yatırım Teşvik Sisteminin Tarihsel Süreci

1.10.1. 1950 Öncesi Dönem

Türkiye’nin ilk kuruluş yıllarında ekonomik hayatı canlandırmak, mevcut sorunlara yönelik olarak Ülkedeki ekonomik yapılanmanın, uygulanacak iktisat politikasının yönünü belirleyen bir “Misak-ı İktisadi” benimsenmiştir.

Türkiye’nin ekonomik açıdan kalkınabilmesi için ihtiyaç duyulan sanayileşmeyi gerçekleştirmek amacıyla, sanayi kuruluşlarının teşviki ve korunması için 1913 yılında çıkarılan Teşvik-i Sanayi Kanunu 1927 yılında gözden geçirilerek kapsamı genişletilmiştir. Kanunda yerli sanayi sektörüne ucuz devlet arazisi tahsisi, çeşitli vergi muafiyetleri, taşıma indirimleri gibi teşvikler ve muafiyetler getirilerek sermaye birikimine destek verilmiştir (Çoşkun, 2003).

Teşvik-i Sanayi Kanunu 15 yıl yürürlükte kalarak sanayicilere arazi, telgraf, telefon ve elektrik hattı kolaylıkları gibi ek iyileştirmeler uygulanarak yerli üretimin korunması ve özendirilmesi amacıyla devlet eliyle doğrudan mal ve hizmet üretimine yönelik tesislerin kurulmasını sağlamış ve yerli sermaye grubunun yetiştirilmesine önem vermiştir.

1950 öncesi uygulamaları daha çok yerli üretimin teşvik edilmesi ve işletme sayısının destekler ile arttırılmasını hedeflemiştir. Buna bağlı olarak sanayileşmedeki eksikliklerin tespit edilmesi doğrultusunda ülke kaynaklarının etkin kullanımı ile Türkiye’de sanayileşme atağı başlatılmıştır. Vergi ve gümrük tarifelerinde iyileştirmeler yapılarak ülke ekonomisini dışa bağımlılıktan kurtarmak da teşviklerin başka bir amacı olarak belirlenmiştir (Karagöl, 2013).

1.10.2. 1950- 1980 Arası Teşvik Uygulamaları

Büyük Buhran sonrası kalkınma kapasitesi ve tabii değerlerinin belirlenmesi ile özel sektör odaklı uygulamalar geliştirilmiştir. Dolayısıyla özel sektör kullanımına yönelik finansman uygulamaları genişletilmiş, dış ticarete girişimcilik özendirilmiş ve tarımsal üretimin arttırılması ve sürekliliğin sağlanması ile farklı sektörlerin altyapı yatırımlarının hızlandırıldığı bu dönemde sermaye birikiminin sağlanması ve yabancı yatırımcıların ülkeye çekilmesi gözetilerek, 1951 yılında, “Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu” yayımlanmıştır. “Türkiye Sınai Kalkınma Bankası” kurulmuştur. 60’lı yıllarla birlikte planlı ekonomi anlayışı kapsamında özendirme ve yönlendirme önlemleri verimli bir şekilde uygulanmaya başlanmıştır. Yatırım indirimi metodu benimsenmiştir. Günümüzde uygulamaya konu teşvik tedbirlerine benzer özellik gösteren KÖY uygulaması getirilmiş ve 22 il “Kalkınmada Öncelikli Yöre” (KÖY) olarak ilan edilmiştir.

1.10.3.1980 -1990 Arası Teşvik Uygulamaları

80’li yıllarla birlikte Türkiye’de sistemli bir teşvik uygulanmasına geçilmiştir. İthal ikameci anlayışına dayalı sanayileşme stratejisi terkedilmiştir. ihracata odaklı sanayileşme programları benimsenerek bu kapsamda 24 Ocak Ekonomi kararları alınmıştır.

Ekonomik istikrar programı adı altında hazırlanan 24 Ocak Ekonomi kararları dâhilinde dış ticaret serbestleştirilmiş, yabancı sermaye yatırımları teşvik edilmiş ve kar transferlerine kolaylık sağlanmıştır. (Duran,1998) Ayrıca bu dönemde “taşıyıcı sektörler” adı altında ülkede yatırım potansiyeline sahip ve ülke ekonomisini taşıyacağı öngörülen sektörlerin öne çıkarılması ve bu sektörlerin doğal kaynaklar bakımından desteklenmesi hedeflenmiştir. M.Thatcher ve R.Reagan etkisiyle devletin piyasalardaki rolünün azaldığı bu dönemde, maliye ve para politikaları araçlarıyla düzenlenmiştir. Bu süreçte bağımsız teşvik uygulamalarının yerine teşviklerin kalkınma politikalarıyla bağlantılı hale getirilmesi ile belirli sektörlere öncelik verilmiştir. Öne çıkarılan sektörler olarak turizm, hazır giyim, tarımsal sanayi, otomotiv ve demir-çelik gibi ülke ekonomisinin taşıyıcı kolonunu oluşturmuştur. KÖY uygulamasının devam ettirildiği bu dönemde ayrıca il bazlı yatırımlar desteklenerek kalkınmada birinci derecede öncelikli iller kapsamında 10 il ve ikinci derecede öncelikli iller kapsamında 17 il teşvik uygulamalarından faydalanma imkânı bulmuştur (Karagöl, 2013).

1.10.4.1990 - 2009 Yılına Kadar Teşvik Uygulamaları

1989 yılında uygulamaya giren Kaynak Kullanımını Destekleme Primi (KKDP) ile teşviklerde nakit yardımları eklenmesi ile sanayileşmenin geliştirilmesi, ulusal üretimde sürdürülebilirliği ve kapasitenin arttırılması hedeflenmiştir. 1994 yılında teşviklerde sektörel seçicilik uygulamasından vazgeçilerek İstanbul, Kocaeli, Bursa, Ankara ve İzmir gibi gelişmiş illerin dışında kalan tüm bölgeler sanayi kuşağı sayılarak bu alanda yer alan tüm bölgelerin teşviklerden eşit oranlarda faydalanmasına karar verilmiştir (Sarıöz, 2006). Bu dönemde teşvik uygulamalarında “gelişmiş, normal ve KÖY” adı altında sınıflandırılma yapılmış, gelişmiş yöreler için teşvik konuları belirlenirken diğer bölgeler için tüm yatırım konuları teşvik kapsamında yer almıştır. (Karagöl, E. A. v. E. T., 2013.) Her il için aynı teşvik uygulaması bölgeler arası farklılığın artmasına neden olduğundan bu uygulamadan 1998 yılında vazgeçilmiştir.

Bu kapsamda 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesi ve Kalkınmada Öncelikli Yörelere İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi İle 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, olağanüstü hal bölgesinde ve kalkınmada öncelikli yörelerde vergi teşvikleri uygulamak ve yatırımlara bedelsiz kamu taşınmazı temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdamı artırmak amacıyla 1998 ve 2004 tarihleri arasında uygulanmış olup, bahsedilen kanunun detayları kitabımızın ikinci bölümünde anlatılmaktadır.

Planlı ekonomi düşüncesiyle teşviklerin genelde ihracata eksenli uygulamaları 1990'lı yıllarda Ar-Ge, KOBİ, istihdam, çevre ve bölgesel gelişme gibi çeşitli alanlarda uygulanarak ekonomik kalkınmanın yukarı ivmelenmesi amaçlanmıştır. Ancak, 90'lı yıllar süresince benimsenen teşvik uygulamalarının kamusal maliyeti, yararlanacak alan ve kesimin belirlenmesi ve ekonomi içi ve dışı getirilerinin analizinin yapılamaması teşvik uygulamalarının istenen düzeye ulaşmasını engellenmesi sebebiyle 2000'li yıllardan sonra teşvik uygulamalarında iyileştirme ve düzenlemeler yapılması amacıyla 29.1.2004 tarihli ve 5084 Sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda bölge bazlı sosyo- ekonomik tespitler yapılmış ve 2009 yılında ülke dört yatırım bölgesine ayrılarak teşvike konu olan yatırım alanları yelpazesini genişletilmiştir. Böylece il bazında yatırım fırsatları tespit edilerek bölgeler arası farkın giderilmesi ve ülke içine yatırımları çekme gayesiyle belirli bölgelerin yatırım için avantajlı hale getirilmesi amaçlanmıştır.

1.10.5. 2009 ve Sonrasında Uygulanan Teşvik Sistemi

2009 yılında uygulamaya giren teşvik sisteminin amacı, tasarrufları katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirmek, üretimi ve istihdamı artırmak, yatırım eğiliminin devamlılığını ve sürdürülebilir kalkınmayı sağlamaktır. Ayrıca uluslararası rekabet gücünü artıracak teknoloji ve Ar-Ge içeriği yüksek büyük ölçekli yatırımları özendirmek, doğrudan yabancı yatırımları artırmak, bölgesel gelişmişlik farklarını gidermek ve çevreyi korumaya yönelik yatırımları desteklemek olarak belirtilmiştir. Bu amaçlar doğrultusunda teşvikler; genel teşvik uygulamaları, bölgesel teşvik uygulamaları ve büyük ölçekli yatırımların teşviki olmak üzere üç bölüm olarak tasnif edilmiştir.

Bu bölgelere yapılan desteklerden yararlanacak yatırım konuları her bir il grubunun yatırım potansiyeli ve rekabet gücü dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu teşvik sisteminde KDV istisnası, gümrük vergisi muafiyeti, faiz desteği, sigorta primi işveren desteği, vergi indirimi, yatırım yeri tahsis ve taşınma desteği olmak üzere yedi maliyet kaleminde teşvik uygulanmıştır. Bu dönemde yatırım yeri destek unsurunun uygulanması amacıyla 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'a eklenen Ek 3'üncü madde ile yasal zemin oluşturulmuştur.

Günümüzde uygulanan teşvik sistemleri, gelişmiş ülkelerde, ulusal ekonomisiyle küresel pazarlarında sahip olduğu payı korumak ve istihdam alanının genişletilmesi amaçları doğrultusunda uygulanmaktadır. Fakat gelişmekte olan ülkelerin genelinde teşvik uygulamaları uzun vadede ekonomik büyümeyi, istihdam, rekabet edebilme özelliğine sahip yüksek mal üretimi, işsizliğin azaltılması ve yabancı yatırımcıların ülkeye çekilmesi amaçlanmıştır. Uzun vadeli ekonomik büyüme planı ve kalkınma programlarına sahip olan bu tür ülkelerde, teşvik uygulamaları kalkınma stratejilerine uygun bir biçimde hazırlanmakta ve teşvikler istikrar sağlayıcı işlev üstlenmektedir (Karagöl, 2013).

Tarihsel süreçten anlaşılacağı gibi Türkiye’de teşvik uygulamaları kalkınma programlarını tamamlayan ya da destekleyen bir yapıya sahiptir. Onbirinci Kalkınma Planında da (2019-2023) “Plan dönemi için belirlenen öncelikli sektörler başta olmak üzere sanayide teknolojik dönüşümün sağlanması ve daha verimli, rekabetçi bir ekonomik yapının tesisini sağlayacak katma değer artışının elde edilmesi için kamu yatırımlarının tahsisinde özel kesim yatırımlarını güdüleyici fiziki ve beşeri sermayenin geliştirilmesi sağlanacaktır. Yatırım ve teşvik politikaları aracılığıyla özel kesim yatırımları öncelikli sektörlerle yönlendirilecektir.” şeklinde ifade edilmiştir. Cumhuriyetin kuruluşunda günümüze kadar geline sürede Türkiye’de uygulanan kalkınma programları incelendiğinde; bölgesel eşitsizliklerin giderilmesi ve mevcut kaynakların etkin kullanımı hemen hemen her programda yer almıştır.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İKİNCİ BÖLÜM

Mevzuat Hükümleri

www.milliemlak.gov.tr



2.BÖLÜM

MEVZUAT HÜKÜMLERİ

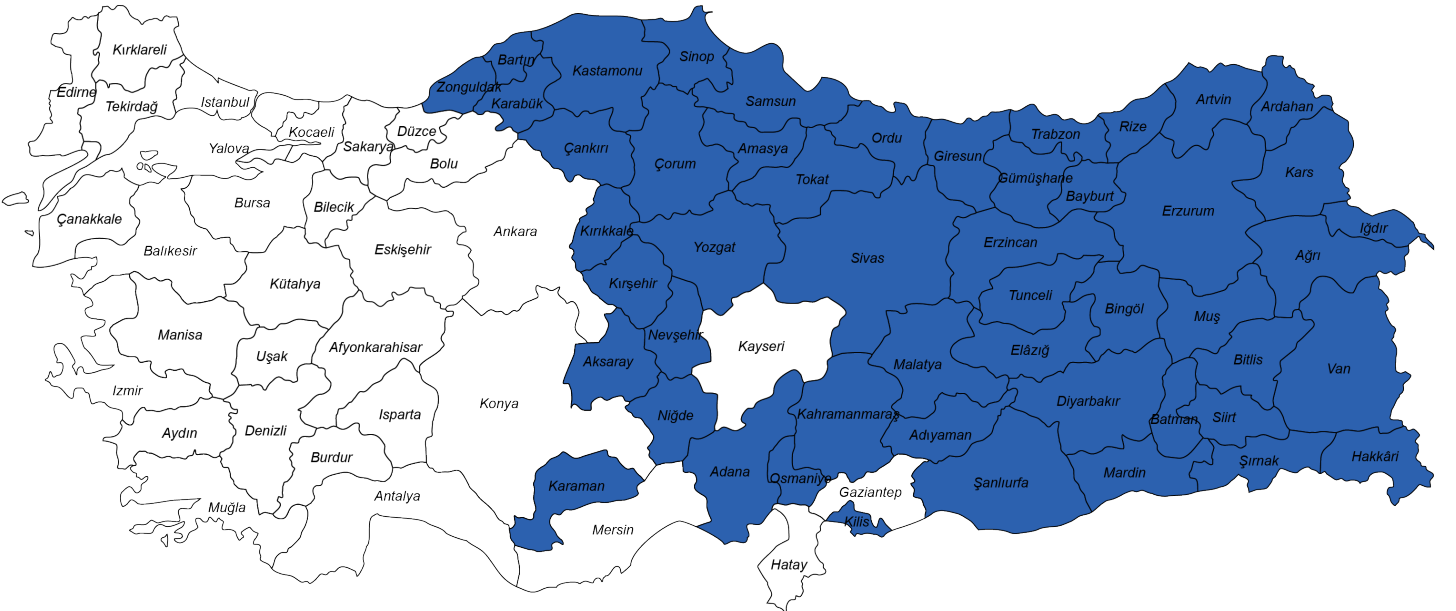
2.1. 4325 Sayılı Olağanüstü Hal Bölgesinde Ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması Ve Yatırımların Teşvik Edilmesi İle 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (21/01/1998-29/01/2004)

1998 ve 2004 tarihleri arasında uygulanan ve 23.01.1998 tarihli ve 23239 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4325 sayılı Olağanüstü Hal Bölgesi ve Kalkınmada Öncelikli Yörelerde İstihdam Yaratılması ve Yatırımların Teşvik Edilmesi İle 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, olağanüstü hal bölgesinde ve kalkınmada öncelikli yörelerde vergi teşvikleri uygulamak ve yatırımlara bedelsiz kamu taşınmazı temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdamı artırmak amacıyla çıkarılmıştır.

Olağanüstü Hal Bölgesi; Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte OHAL ve mücavir alanına dahil iller ile Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca belirlenen fert başına GSYİH miktarları 1500 ABD Doları veya daha az ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi -0.5 ve daha düşük bulunan illerden Bakanlar Kurulunca tespit edilecek illeri kapsamaktayken, Kalkınmada Öncelikli Yöreler ise;

Bakanlar Kurulunca bu yöreler kapsamına alınan illeri ve ilçeleri kapsar.

Şekil 1: Kalkınmada Öncelikli İller



1. Adıyaman	11. Bitlis	21. Hakkâri	31. Malatya	41. Sinop
2. Ağrı	12. Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri)	22. Iğdır	32. Mardin	42. Sivas
3. Aksaray	13. Çankırı	23. Kahramanmaraş	33. Muş	43. Şanlıurfa
4. Amasya	14. Çorum	24. Karabük	34. Nevşehir	44. Şırnak
5. Ardahan	15. Diyarbakır	25. Karaman	35. Niğde	45. Tokat
6. Artvin	16. Elazığ	26. Kars	36. Ordu	46. Trabzon
7. Bartın	17. Erzincan	27. Kastamonu	37. Osmaniye	47. Tunceli
8. Batman	18. Erzurum	28. Kırıkkale	38. Rize	48. Van
9. Bayburt	19. Giresun	29. Kırşehir	39. Samsun	49. Yozgat
10. Bingöl	20. Gümüşhane	30. Kilis	40. Siirt	50. Zonguldak

Anılan Kanun kapsamında haritada gösterilen illerde yatırımları ve istihdamı artırmak amacıyla sağlanan destek unsurlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- Gelir ve kurumlar vergisi istisnası (md. 3),
- Çalışanlardan kesilen vergilerin ertelenmesi (md. 4),
- İşlemlerde vergi, resim, harç istisnası (md. 5),
- Sigorta primi işveren payları (md. 6),
- Bedelsiz yatırım yeri tahsis (md. 8)

2.1.1. Gelir ve Kurumlar Vergisi İstisnası

01.01.1998-31.12.2000 tarihleri arasında, OHAL Bölgesi kapsamında sayılan illerde yeni işe başlayan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin bu illerdeki işyerlerinde fiilen ve sürekli olarak 10 ve daha fazla işçi çalıştırmaları şartıyla, münhasıran bu işyerlerinden elde ettikleri kazançları işe başlama tarihinden itibaren yatırım dönemi dahil 5 vergilendirme dönemi gelir ve kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Ayrıca 01.01.2001-31.12.2007 tarihleri arasında, aynı şartların taşınması koşuluyla münhasıran bu işyerlerinden elde ettikleri kazançları üzerinden hesaplanan gelir ve kurumlar vergisinden,

- 10 işçi çalıştıranlarda % 40,
- 11 ile 50 arasında (50 dahil) işçi çalıştıranlar için % 40 oranına her bir işçi için 0.5 puan eklemek suretiyle bulunan oran,
- 51 ve daha yukarı işçi çalıştıranlarda % 60 oranlarında indirim yapılması öngörülmüştür.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce kapsama dahil illerde işyeri bulunan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin, 31.10.1997 tarihinden önce vermiş oldukları en son 4 aylık sigorta prim bordrolarında bildirdikleri işçi sayısına ilave olarak yeni işe aldıkları ve bu işyerlerinde fiilen çalıştırdıkları işçi sayısının 10 ve daha yukarı olması halinde ise 1.1.1998-31.12.2007 tarihleri arasında bu işyerlerinden elde ettikleri kazançları üzerinden hesaplanan gelir ve kurumlar vergisine de yine aynı şekilde belirtilen indirim oranları uygulanacağı belirtilmiştir.

2.1.2. Çalışanlardan Kesilen Vergilerin Ertelenmesi

31.12.2002 tarihine kadar uygulanmak üzere; Olağanüstü Hal Bölgesi kapsamında sayılan illerde, 01/02/1998 tarihinden itibaren yeni işe başlayan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin bu illerdeki işyerlerinde çalıştırdıkları işçiler ile 01/02/1998 tarihinden önce işe başlamış olan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin 31.10.1997 tarihinden önce ilgili idareye vermiş oldukları en son 4 aylık sigorta prim bordrolarında bildirdikleri işçi sayısına ilave olarak yeni işe aldıkları ve bu işyerlerinde fiilen çalıştırdıkları işçilerin, ücretlerinden kesilen ve beyan edilerek tahakkuk ettirilen gelir ve damga vergilerinin, beyanname verme süresini izleyen ikinci yılın aynı döneminde ödenmek suretiyle erteleneceği hüküm altına alınmıştır.

2.1.3. İşlemlerde Vergi, Resim, Harç İstisnası

01.01.1998-31.12.2002 tarihleri arasında uygulanmak üzere; Olağanüstü Hal Bölgesi kapsamında sayılan illerde yapılacak teşvik belgeli yatırımlarla ilgili aşağıda belirtilen işlemlerin, veraset ve intikal vergisi, damga vergisi, banka ve sigorta muameleleri vergisi, emlak vergisi ve harçlar ile 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununa göre alınan vergi, resim ve harçlardan müstesna tutulacağı belirtilmiştir:

- Taşınmaz tedariki ile ilgili olarak ivazlı veya ivazsız devir, temlik, kamulaştırma, satış vaadi sözleşmesi, intifa ve iştirak hakkı, alım, satım, kira, geri alma, geri verme, ifraz, tevhid, tescil, cins değişikliği, rehin ve ipotek tesis ve terkini, ıslah ve değişiklik işlemleri ile bu işlemler dolayısıyla düzenlenen kağıtlar,
- Kredi verilmesi ile ilgili işlemleri konu alarak düzenlenen kağıtlar ve kredi işlemleri nedeniyle her ne nam ile olursa olsun nakden veya hesaben alınan paralar.

2.1.4. Sigorta Primi İşveren Payları

31.12.2002 tarihine kadar uygulanmak üzere; OHAL Bölgesi kapsamında sayılan illerde, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihi izleyen aybaşıdan itibaren yeni işe başlayan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin bu illerdeki işyerlerinde çalıştırdıkları işçiler ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce işe başlamış olan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin 31.1.1997 tarihinden önce ilgili idareye vermiş oldukları en son 4 aylık sigorta prim bordrolarında bildirdikleri işçi sayısına ilave olarak yeni işe aldıkları ve bu işyerlerinde fiilen çalıştırdıkları işçiler için, 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 72 ve 73'üncü maddeleri uyarınca prime esas kazançları üzerinden tahakkuk ettirilecek primlerin işveren hissesinin Hazine tarafından karşılanacağı hüküm altına alınmıştır.

2.1.5. Bedelsiz Yatırım Yeri Tahsisi

Kalkınmada Öncelikli Yörelere, OSB'lere öncelik verilmek üzere en az 10 kişilik istihdam öngören teşvik belgeli yatırımlar için gerçek ve tüzel kişilere, Hazineye ait taşınmazların mülkiyeti bedelsiz olarak devredilebileceği öngörülmüştür. Buna göre; devir konusu taşınmazların, imar planları yoksa, bunların imar planları öncelikle yapılır. Belirlenecek istihdam esaslarına, yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl süre ile uyulması zorunludur. Devredilen taşınmazların tapu kaydına, devir sırasında Hazineye bedelsiz olarak devrolunduğu, devir amaç ve koşullarına, devir alan gerçek ve tüzel kişilerin uymak zorunda olduğuna dair şerh konulur. Bu madde kapsamında belirlenmiş şartlara uyulmuş olması kaydıyla, talep üzerine, belirtilen süre sonunda tapu kaydındaki şerh terkin edilir. Yatırımcının, bu madde kapsamında belirlenen şartlara uymaması halinde; herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz mal, üzerindeki muhdesat ile birlikte Hazine adına kaydolunur.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları tespit etmek amacıyla, 27/03/1998 tarihli ve 23299 sayılı Resmi Gazete'de Kalkınmada Öncelikli Yörelere Yapılacak İstihdam Yaratıcı ve Teşvik Belgeli Yatırımlar İçin Gerçek ve Tüzel Kişilere Hazineye Ait Taşınmazların Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmelik yayımlanmıştır. Bu yönetmelikle; istihdam koşulları, yatırıma başlama ve tamamlama süresi, devredilen taşınmazın teminat olarak gösterilmesi, miktar ve devir koşulları gibi usul ve esaslar belirlenmiştir.

Bu yönetmelik kapsamında; organize sanayi bölgeleri öncelikli olmak üzere, Kalkınmada Öncelikli Yörelere yatırım yapmak isteyen fiili ve sürekli olarak en az 10 kişilik istihdamı öngören ve teşvik belgesi almış olan gerçek ve tüzel kişiler, Hazineye ait taşınmazların bedelsiz olarak devrinden yararlanabileceği hüküm altına alınmıştır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların devre konu yapılabileceği belirtilmiş ve üzerinde yatırım yapılamayacak taşınmazlar söz konusu Yönetmeliğin 6'ncı maddesinde kapsam dışı tutulmuştur.

Bu kapsamda bedelsiz devre konu olmayacak taşınmazları şu şekilde sıralanabilir:

- Üzerinde kullanıma uygun bina ve tesis bulunan taşınmazlar,
- Kamu hizmetine tahsisli yerler,
- İmar planlarında konut alanına ayrılmış olan yerler ile kamu hizmetleri için ayrılmış olan yerler,
- 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan yerler,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunlara ait koruma alanları dahilindeki yerler,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre, kara askeri yasak bölgeleri ile güvenlik bölgelerinde kalan taşınmaz mallar,

- Teferruğ yoluyla edinilip de edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş olan taşınmaz mallar,
- Kamulaştırma yoluyla edinilip de amacına uygun kullanılmadığı için boş kalan yerlerden, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış olan yerler,
- Üzerinde irtifak hakkı kurulmuş ve hak süresi dolmamış bulunan yerler,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ile Yapılacak Yardımlara Dair Kanun gereğince, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrine verilmesi veya tahsis edilmesi gereken taşınmaz mallar,
- 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesine göre, orman sınırları dışına çıkarılan taşınmaz mallar,
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında kalan yerler,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan yerler,
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü emrine geçen yerler,
- Mülkiyeti ihtilafli olan taşınmazlar,
- 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca içme ve kullanma sularının koruma alanları,
- Maliye Bakanlığınca korunmasında kamu yararı görülen diğer yerler.

Bu hükümler göz önüne alınarak yatırım yapmaya uygun olan Hazineye ait taşınmazlar, defterdarlık ve malmüdürlüklerince tüm nitelikleri belirlenerek taşınmazın bulunduğu yerdeki Ticaret Odası, Sanayi Odası ve Ziraat Odasına bildirilir ve ayrıca bildirilen taşınmaz mallar liste halinde Millî Emlak Genel Müdürlüğüne gönderilir.

Ayrıca, yatırımcılar tarafından talep edilen yerler de değerlendirmeye tabi tutulabilir.

Yatırımcıya verilecek Hazineye ait taşınmazın devri ile ilgili olarak; vali veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında defterdar, bayındırlık ve iskân müdürü, Millî emlak müdürü ve yatırımın türüne göre ilgili bakanlığın il müdüründen oluşan bir komisyon kurulur. Komisyonun raportörlüğünü Millî emlak müdürlüğü yapar. Komisyon, oy çokluğu ile karar verilir.

Komisyon; bedelsiz arsa devri için başvuranların taleplerini değerlendirir ve başvuranların öncelik sırası ile yatırım türü ve işçi sayısını dikkate alarak talep edilen Hazineye ait taşınmazının miktarının uygunluğunu belirler, yatırım türünün değiştirilmesi hususunda görüş bildirilir.

Aynı taşınmazı talep eden yatırımcılar arasında öncelik aşağıdaki sıraya göre yapılır.

- a. En fazla istihdam sağlayacak proje,
- b. Yatırım tutarı en yüksek olan proje,
- c. Kooperatifler,
- d. Sermaye Piyasası Mevzuatına göre halka açık anonim ortaklık sayılan şirketler (Halka açılma oranlarına göre sınıflandırmada önde gelen),
- e. Diğerleri.

İstihdamın fiili, sürekli ve üretime katkı sağlayıcı olması gerekir. Yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren beş yıl süresince bu şekilde sağlanan istihdam on kişinin altına düşemez.

İstihdam edilecek kişi sayısı fazla gösterilerek bedelsiz devredilen arazinin büyütülmüş veya daha fazla istihdam gösterilerek öncelik hakkının kazanılmış olması halinde istihdam edilecek kişi sayısında yıl içinde geçici olarak meydana gelebilecek %10'a kadar olan (%10 dahil) azalmalar dikkate alınmaz.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün devir izni üzerine defterdarlıklar ve malmüdürlüklerince tapu sicil müdürlüklerinden *"Bu taşınmaz mal, 21 Ocak 1998 tarih ve 4325 sayılı Kanunun 8 inci maddesine göre Hazinece bedelsiz olarak devredilmiştir. Taşınmaz malı devir alan gerçek ve tüzel kişiler, söz konusu Kanun ve Kanunun uygulanması ile ilgili çıkarılmış Yönetmelik ile taahhütnamede belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, iflas ve konkordato ile diğer ayni ve şahsi haklara da konu edilemez. Bu zorunluluklara uyulmadığının Maliye Bakanlığınca belirlenmesinden sonra talep edilmesi halinde herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz mal, üzerindeki muhdesatı ile birlikte yeniden Hazine adına kaydolunur."* şeklinde şerh konulması suretiyle taşınmazın mülkiyetinin yatırımcı adına devri talep edilir ve tapu sicil müdürlüğünce resmî senet düzenlenmeksizin edinme sebebine "tahsis" yazılıp tashihi tescil işlemi yapılarak gerekli şerh verilir.

Yapılan yatırım, devir tarihinden itibaren her yıl tapu kaydındaki şerh kaldırılıncaya kadar; yatırımın devamı, faaliyetin durumu, istihdam koşulları, tercih edilme şartları, Kanun, Yönetmelik ve Taahhütname hükümlerine uyulup uyulmadığı gibi hususlar yönünden yatırımcı tarafından istenirse, 3568 sayılı Kanun doğrultusunda yeminli mali müşavirliklere denetlenir ve denetim sonucu bir rapora bağlanır veya aynı hususlar Bakanlık merkezi denetim elemanlarınca denetlenir.

Millî Emlak Genel Müdürlüğü gerekli gördüğü takdirde her zaman denetim yaptırabilir.

Yatırımcı; Kanun, Yönetmelik ve Taahhütnamedeki şartlara uygun olarak yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl sonra tapu kayıtlarındaki Hazine lehine konulan şerhin kaldırılmasını devir yapan idareden isteyebilir.

Denetim sonucunda; şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde Mülga Maliye Bakanlığının izni ile defterdarlık veya malmüdürlüğünün istemi üzerine tapu kayıtlarındaki şerhler kaldırılır.

Devredilen Hazineye ait taşınmazlarla ilgili olarak yapılan denetimler ve düzenlenen raporlar sonucunda; Kanun, Yönetmelik ve Taahhütnamede öngörülen şartlara yatırımcının uymadığının belirlenmesi halinde, Bakanlıkça verilen geri alma kararı üzerine, defterdarlık veya malmüdürlüğü tarafından tapu kaydının Hazine adına düzeltilmesi tapu sicil müdürlüğünden istenilir.

Bu istem doğrultusunda başkaca bir karar almaya gerek kalmaksızın, tapu sicil müdürlüğünce taşınmazın Hazine adına re'sen tescili yapılır. Bu düzeltme sırasında, üzerinde bulunan muhdesatın da Hazineye ait olduğu belirtilir.

Yatırımcı; iflas dâhil, Kanun ve Yönetmelikte belirtilen sürelerde yatırımı yapmaz yahut devir ve yatırım şartlarına uymaz ise bedelsiz olarak devredilen Hazine taşınmaz malını tahliye etmek zorundadır. Tahliye kararının bildirim tarihinde itibaren yatırımcı taşınmazı 30 gün içinde boşaltmak zorundadır.

Taşınmazın zemininin Hazineye devredilmesinin yanı sıra tebligat tarihine kadar yapılmış bütünleyici parçaları ile birlikte muhdesatı da Hazine mülkiyetine geçer.

2.1.6. 4325 Sayılı Kanunun Uygulama Sonuçları

4325 sayılı Kanunun uygulandığı 1998-2004 yılları arasında toplam 18.911 adet teşvik belgesi verildiği, bu teşvik belgelerinde 56.427 Milyon TL sabit yatırım ve 1.060.518 kişi istihdam tutarı öngörüldüğü Tablo 2'de görülmektedir.

Tablo 2: 29/01/2004 - 28/02/2009 Tarihleri Arasında Verilen Teşvik Belgeleri

Yıllar	Belge Sayısı	Sabit Yatırım (Milyon TL)	İstihdam Sayısı
1998	4.291	4.530	285.103
1999	2.968	6.349	193.407
2000	3.521	8.725	186.894
2001	2.050	12.367	105.706
2002	2.654	11.668	135.446
2003	3.175	11.679	143.379
2004*	252	1.109	10.583
TOPLAM	18.911	56.427	1.060.518

*Ocak ayını kapsamaktadır. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından faydalanılarak oluşturulmuştur.

Tablo 3: 4325 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz Devir İşlemlerinin İllere Göre Dağılımı*

Sıra No	İller	Yatırımcı Sayısı	Devir Miktarı (m ²)	Yatırım Tutarı (TL)	İstihdam Sayısı
1	Adıyaman	4	210.950,00	9.327.273,00	890
2	Aksaray	2	24.240,00	669.310,00	21
3	Ardahan	1	1.800,00	199.231,88	20
4	Bartın	2	181.425,00	1.747.938,00	165
5	Batman	4	225.942,01	2.496.514,00	50
6	Çankırı	3	60.271,80	2.632.963,00	97
7	Çorum	2	104.130,00	4.526.962,00	27
8	Diyarbakır	10	522.867,00	11.028.117,00	393
9	Elazığ	8	193.868,00	37.078.350,24	392
10	Erzurum	2	12.047,00	231.270,00	140
11	Giresun	1	407.331,00	40.000,00	13
12	Gümüşhane	1	162.916,00	3.125.000,00	20
13	Kahramanmaraş	2	81.790,00	3.232.000,00	80
14	Karabük	1	9.646,00	161.476,00	350
15	Kastamonu	1	2.050,00	1.120.000,00	40
16	Kırşehir	1	59.861,00	1.150.000,00	300
17	Muş	1	10.091,00	49.923,60	15
18	Ordu	4	34.522,69	1.788.985,00	285
19	Osmaniye	1	17.800,00	1.058.000,00	30
20	Sivas	2	239.888,62	12.309.281,00	397
21	Trabzon	2	38.997,27	8.195.658,00	287
22	Tunceli	1	6.636,00	1.034.053,00	25
23	Yozgat	7	1.120.068,00	15.231.240,10	1.781
24	Zonguldak	3	457.335,90	654.573,00	57
	TOPLAM	66	4.186.474,29	119.088.118,82	5.875

*Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden faydalanılarak oluşturulmuştur.

Yukarıda yer alan veriler ışığında bu dönemde bedelsiz yatırım yeri tahsis destek unsuru açısından; 24 farklı ilde 66 yatırımcıya toplam 4.186.474,29 m² yatırım yeri tahsis edilmiş ve tahsis edilen bu taşınmazlar üzerinde 119.088.118,82 Türk Lirası tutarında yatırım yapılacağı ve 5.875 kişilik istihdam yaratılacağı öngörülmüştür (Tablo:3). Ayrıca bu dönemde bedelsiz devir işlemlerinin sektör bazında dağılımına bakıldığında en az eğitim ve turizm amaçlı yer verildiği görülmektedir(Tablo:4).

Tablo 4: 4325 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz Devir İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı

<i>Yatırımın Türü</i>	Toplam Yatırımcı Sayısı	Toplam Yüzölçümü (m²)	Toplam İstihdam Sayısı (Kişi)	Toplam Yatırım Tutarı (TL)
<i>Diğer</i>	53	3.485.181	5.460	84.369.100
<i>Eğitim</i>	1	21.467	100	107.335
<i>Tarım ve Hayvancılık</i>	12	589.860	265	8.740.586
<i>Turizm</i>	1	102.966	50	25.871.098
(Toplam Bedelsiz Devir)	67	4.199.474	5.875	119.088.119

2.2. 5084 Sayılı Yatırımların Ve İstihdamın Teşviki İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (29.01.2004-28.02.2009)

2004 yılına gelindiğinde 2000 yılının başlarında oluşan krizlerin etkisiyle çok az dahi olsayapılan yatırımlara verilen teşvik süreleri dolmuş, yatırımlar bir hayli azalmıştır. Durma noktasına gelen yatırımların arttırılması için yapılan çalışmalar neticesinde, Türkiye'nin bazı bölgelerinde ilan edilmiş olan OHÁL uygulamalarına son verilip, geri kalmış bölgelerde istihdamın arttırılması ve bölgeler arası gelişmişlik farkının giderilmesi amacıyla yatırım teşviklerinde yeni düzenleme ihtiyacı ortaya çıkmış ve buna yönelik olarak da bölgesel gelişme politikaları uygulanmaya başlanmıştır (Kaçar, 2014).

Yapılan bu politikalar neticesinde 29.01.2004 tarihli ve 5084 Sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Kanunun genel gerekçesinde düzenlenmesinin amacı "...4325 sayılı Kanunla getirilen teşviklerin bazı olumlu etkileri görülmekle birlikte beklenen sonuç alınamamıştır. Bu sonucun ortaya çıkmasında söz konusu Kanunun yürürlükte bulunduğu dönemde ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik koşulların önemli ölçüde etkisi olmuştur. 4325 sayılı Kanunun amaçları bugün de geçerli olup, bu amaçların gerçekleşmesinde yeni önlemlerin alınmasında zorunluluk vardır." şeklinde belirtilmiştir.

5084 sayılı Kanunla, bazı illerde vergi ve sigorta primi teşvikleri uygulamak, enerji desteği sağlamak ve yatırımlara bedelsiz taşınmaz temin etmek suretiyle yatırımları ve istihdam imkanlarını arttırmak hedeflenmiştir.

Bu Kanun;

- Vergi ve sigorta primi teşvikleri ile enerji desteği açısından Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayrisafi yurt içi hasıla tutarı 1500 ABD Doları veya daha az olan iller,

5084 sayılı Kanun'a göre vergi ve sigorta primi teşvikleri ile enerji desteği açısından Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayrisafi yurt içi hasıla tutarı 1500 Amerikan Doları veya daha az olan teşvik kapsamındaki 36 il, Tablo:5'de gösterilmiştir. Fakat kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte başlayan eleştiriler ve kapsam dışında kalan illerin yaptığı itirazlar sonucunda 18.05.2005 tarihli 5350 sayılı yasa yürürlüğe konmuş ve böylece Tablo 5'de gösterilen on üç il daha teşvik kapsamına alınmıştır.

Tablo 6: DPT Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksine (SEGE) göre endeks değeri eksi olan iller

İl	SEGE Endeksi	İl	SEGE Endeksi	İl	SEGE Endeksi	İl	SEGE Endeksi
Artvin	-0,26018	Karaman	-0,09852	Kilis	-0,41175	Tunceli	-0,4003
Çorum	-0,32761	Kastamonu	-0,37558	Kütahya	-0,20684		
Elazığ	-0,10131	Nevşehir	-0,07483	Rize	-0,1784		
K.Maraş	-0,34968	Niğde	-0,35582	Trabzon	-0,18582		

5350 sayılı Kanunla Tablo 6'da belirtilen illerin belirlenmesinde kullanılan kriter sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksidir ve 01/01/2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere SEGE değeri eksi olan illerin de teşvik sistemi kapsamına alınmasıyla vergi ve sigorta primi teşvikleri ile enerji desteğinden faydalanabilecek il sayısı 49 olmuştur.

Bedelsiz yer tahsisi açısından ise vergi ve sigorta primi teşvikleri ile enerji desteği açısından belirlenen illere ek olarak kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki iller de dahil edilmiştir. Bu iller Tablo 7'de gösterilmiştir.

Tablo 7:Kalkınmada Öncelikli İller

Adıyaman	Bitlis	Hakkari	Malatya	Sinop
Ağrı	Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri)	Iğdır	Mardin	Sivas
Aksaray	Çankırı	Kahramanmaraş	Muş	Şanlıurfa
Amasya	Çorum	Karabük	Nevşehir	Şırnak
Ardahan	Diyarbakır	Karaman	Niğde	Tokat
Artvin	Elazığ	Kars	Ordu	Trabzon
Bartın	Erzincan	Kastamonu	Osmaniye	Tunceli
Batman	Erzurum	Kırıkkale	Rize	Van
Bayburt	Giresun	Kırşehir	Samsun	Yozgat
Bingöl	Gümüşhane	Kilis	Siirt	Zonguldak

Bu kapsamda; bedelsiz yatırım yeri destek unsurundan faydalanabilecek illeri Tablo 5 ve Tablo 6'da belirtilen illere ek olarak Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri), Karabük, Kırıkkale, Samsun ve Zonguldak olarak sıralayabiliriz. Bu beş il, kişi başına yurtiçi hasıla gelirleri 1.500 ABD Dolarının üzerinde ve SEGE'ye göre pozitif endeks değerine sahip olduğu için vergi ve sigorta primi teşvikleri ile enerji desteğinden yararlanamamış, sadece bedelsiz taşınmaz desteğinden yararlanabilmiştir.

Ancak, 5615 sayılı Kanun ile Bozcada ve Gökçeada ilçelerinin diğer yatırım destek unsurlarından da faydalanabilmelerine imkan sağlanmıştır.

5084 sayılı Kanuna göre yatırımları ve istihdamı artırmak amacıyla sağlanan destek unsurlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- Gelir vergisi stopajı teşviki,
- Sigorta primi işveren paylarında teşvik,
- Enerji desteği,
- Bedelsiz yatırım yeri tahsis.

2.2.1. Gelir Vergisi Stopajı Teşviki

5084 sayılı Kanun'da 01/10/2003 tarihinden itibaren yeni işe başlayan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin, bu iş yerlerinde çalıştırdıkları işçiler ile 1/10/2003 tarihinden önce işe başlamış olan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin bu tarihten önce ilgili idareye vermiş oldukları en son dört aylık sigorta prim bordrolarında bildirdikleri işçi sayısına ilave olarak yeni işe aldıkları ve bu iş yerlerinde fiilen çalıştırdıkları işçilerin ücretleri üzerinden hesaplanan gelir vergisinin organize sanayi veya endüstri bölgelerinde kurulu iş yerleri için tamamının, diğer yerlerdeki iş yerleri için %80'inin, verilecek muhtasar beyanname üzerinden tahakkuk eden vergiden terkin edileceği hüküm altına alınmıştır. Bu hükmün 31/12/2008 tarihine kadar uygulanacağı belirtilmiştir.

5350 sayılı Kanunla, istihdam edilecek işçi sayısına bir sınır getirilmiş ve bu kapsamda 01/04/2005 tarihinden sonra işe başlayan ve asgari 30 işçi çalışan işyerlerindeki tüm işçiler, 01/04/2005 tarihinden önce işe başlayan işyerlerindeki işçi sayısının en az %20 oranında artırılmış ve 30 sayısına ulaşılmış olması şartıyla artırılan işçi sayısının üç katı kadar işçinin teşvik kapsamında değerlendirilebileceği şeklinde 5084 sayılı Kanunda değişiklik yapılmıştır. Daha sonra 5615 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle de 30 işçi sınırı 10'a düşürülmüş ve işçi sayısının artırılması şartı da kaldırılarak kapsam genişletilmiştir.

2.2.2. Sigorta Primi İşveren Paylarında Teşvik

Sigorta primi açısından teşvik kapsamında belirtilen illerde, 1/10/2003 tarihinden itibaren yeni işe başlayan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin, bu iş yerlerinde çalıştırdıkları işçiler ile 1/10/2003 tarihinden önce işe başlamış olan gelir ve kurumlar vergisi mükelleflerinin bu tarihten önce ilgili idareye vermiş oldukları en son dört aylık sigorta prim bordrolarında bildirdikleri işçi sayısına ilave olarak yeni işe aldıkları ve bu iş yerlerinde fiilen çalıştırdıkları işçiler için, 17/07/1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 72 ve 73'üncü maddeleri uyarınca prime esas kazançları üzerinden hesaplanan sigorta primlerinin işveren hissesinin organize sanayi veya endüstri bölgelerinde kurulu iş yerleri için tamamının, diğer yerlerdeki iş yerleri için %80'inin Hazine tarafından karşılanacağı hüküm altına alınmıştır. Bu hükmün 31/12/2008 tarihine kadar uygulanacağı belirtilmiştir.

Gelir vergisi stopajı ile ilgili 5350 ve 5615 sayılı Kanunlarda belirtilen işçi sayısındaki alt sınırla ilgili değişiklikler, sigorta primi teşvik desteğinde de aynı şekilde uygulanmıştır.

2.2.3. Enerji Desteği

31/12/2008 tarihine kadar uygulanmak üzere, enerji desteği açısından Kanun kapsamına alınan illerde imalat sanayi, madencilik, hayvancılık (su ürünleri yetiştiriciliği ve tavukçuluk dahil), seracılık, soğuk hava deposu, turizm konaklama tesisi, eğitim veya sağlık alanında olmak üzere;

- 01/10/2003 tarihinden itibaren faaliyete geçen işletmeler fiilen ve sürekli olarak asgari on işçi çalıştırmaları,
- 1/10/2003 tarihinden önce mevcut olan işletmeler ise bu maddenin yürürlük tarihini müteakip 1/10/2003 tarihinden önce ilgili idareye vermiş oldukları en son dört aylık sigorta prim bordrolarında bildirdikleri işçi sayılarını fiilen ve sürekli olarak en az % 20 oranında artırmaları ve asgari on işçi çalıştırmaları,

koşuluyla %20 oranında enerji desteğinden yararlanır. Bundan sonraki her bir işçi için destek oranı 0,5 puan artırılır. Yararlanılabilecek destek oranı organize sanayi veya endüstri bölgelerinde kurulu bulunan işletmeler için %50'yi, diğer alanlarda kurulu bulunan işletmeler için %40'ı geçemez.

5350 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle çalıştırılması zorunlu asgari işçi sayısı sektörler dikkate alınarak yeniden belirlenmiştir. Buna göre; hayvancılık (su ürünleri yetiştiriciliği ve tavukçuluk dâhil), seracılık, sertifikalı tohumculuk ve soğuk hava deposu yatırımlarında asgari on, imalat sanayi, madencilik, turizm konaklama tesisi, eğitim veya sağlık alanlarında ise asgari otuz işçi çalıştırılması koşuluyla enerji desteğinden yararlanabilme imkânı getirilmiştir.

5615 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle ise, istihdam sayısı tüm sektörler için 10'a düşürülmüş ve teşvikten yararlanabilecek sektörler arasına organik ve biyoteknolojik tarım, kültür mantarı yetiştiriciliği ve kompostu sektörleri de eklenerek kapsam genişletilmiştir.

2.2.4. Bedelsiz Yatırım Yeri Tahsisi

Bedelsiz yatırım yeri tahsisi 5084 sayılı Kanunun 5'nci maddesi ile; *"Bu Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendi kapsamındaki illerde en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara giren gerçek veya tüzel kişilere; Hazineye, katma bütçeli kuruluşlara, belediyelere veya il özel idarelerine ait taşınmazların mülkiyeti bedelsiz olarak devredilebilir. Ancak, organize sanayi veya endüstri bölgelerinde yer alabilecek yatırımlar için bu bölgelerde tahsis edilecek boş parsel bulunmaması şartı aranır. Devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatı, 29.7.1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca binalar için arsa payı hariç hesaplanan vergi değeri üzerinden devredilir.*

Devir konusu taşınmazların, imar planları yoksa bunların imar planları öncelikle yapılır.

İstihdam edilecek işçi sayısına, yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl süre ile uyulması zorunludur.

Devredilen taşınmazların tapu kaydına; Hazinece, katma bütçeli kuruluşlarca, belediyelerce veya il özel idarelerince bedelsiz olarak devir olunduğu, devir amaç ve koşullarına, devir alan gerçek veya tüzel kişilerin uymak zorunda olduğuna dair şerh konulur. Bu madde kapsamında belirlenmiş şartlara uyulmuş olması kaydıyla, talep üzerine, tapu kaydındaki şerh terkin edilir. Devredilen taşınmaz üzerindeki toplam yatırımın yarısından fazlasının tamamlanmış olması ve yatırımcının talep etmesi halinde, devredilen taşınmazın rayiç bedeli tahsil edilerek tapu kayıtlarındaki şerh terkin edilir.

Yatırımcının, bu madde kapsamında belirlenen şartlara uymadığının veya öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz, üzerindeki muhdesat ile birlikte Hazine, katma bütçeli kuruluşlar, belediyeler veya il özel idareleri adına kaydolunur.

Bu maddenin uygulanması ile ilgili istihdam, yatırıma başlama ve tamamlama süresi, devredilen taşınmazın teminat olarak gösterilmesi, miktar ve devir veya satış koşulları ile diğer usul ve esaslar, Bakanlar Kurulu kararı ile çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.” hükmü ile ifade edilmiştir.

Bu kapsamda bedelsiz yatırım yeri tahsisinin uygulanmasına esas olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayri safi yurt içi hasıla tutarı, 1500 ABD Doları veya daha az olan iller ile bu iller dışında kalan ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre endeks değeri eksi olan illerde ve kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki diğer illerde istihdam yaratan yeni yatırımlara bedelsiz taşınmaz sağlanması amacıyla 21/4/2004 tarihli ve 25440 sayılı Resmi Gazetede Hazineye, Katma Bütçeli Kuruluşlara, Belediyelere Veya İl Özel İdarelerine Ait Taşınmazların Gerçek Veya Tüzel Kişilere Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmelik yayımlanmıştır.

Bu Yönetmelik kapsamında Devlet İstatistik Enstitüsü Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayri safi yurt içi hasıla tutarı, 1500 ABD Doları veya daha az olan iller ile bu iller dışında kalan ve Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre endeks değeri eksi olan illerde ve kalkınmada öncelikli yöreler kapsamındaki diğer illerde yatırım yapmak isteyen, fiili ve sürekli olarak en az 30 kişilik istihdamı öngören gerçek veya tüzel kişiler; Hazineye, katma bütçeli kuruluşlara, belediyelere veya il özel idarelerine ait taşınmazların bedelsiz devrinden yararlanabilecekleri belirlenmiştir.

2.2.4.1. Devredilemeyecek taşınmazlar

Anılan yönetmeliğin altıncı maddesi ile devredilemeyecek taşınmazlar düzenlenmiştir. Bu kapsamda;

- Üzerinde kamuya ait bina ve müstemilatı bulunan yerler hariç, kullanıma uygun bina veya tesis bulunan taşınmazlar,
- Kamu hizmetine tahsisli yerler,
- İmar planlarında konut veya kamu hizmetleri için ayrılmış olan yerler,

- 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan yerler,
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ile bunlara ait koruma alanları dahilindeki yerlerden Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görülmeyenler,
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre, askeri yasak bölgeleri ile güvenlik bölgelerinde kalan taşınmazlar,
- Teferruğ yoluyla edinilip de edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş olan taşınmazlar,
- Kamulaştırma yoluyla edinilip de amacına uygun kullanılmadığı için boş kalan yerlerden 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış olan yerler,
-  zerinde irtifak hakkı kurulmuş ve hak süresi dolmamış bulunan yerler,
- 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ile Yapılacak Yardımlara Dair Kanun gereğince, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrine verilmesi veya tahsis edilmesi gereken taşınmazlar,
- 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesine göre, orman sınırları dışına çıkarılan taşınmazlar,
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında kalan yerler,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan yerler,
- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre, uygulayıcı kuruluş tasarrufuna geçen yerlerden uygulayıcı kuruluş tarafından tahsisi uygun görülmeyenler ile tarım dışına çıkarılması mümkün olmayan tarım arazileri,
- Mülkiyeti ihtilaflı olan taşınmazlar,
- 2872 sayılı  evre Kanunu uyarınca içme ve kullanma sularının koruma alanları,
- Özel  evre koruma alanlarında kalan taşınmazlardan uygun görülmeyenler,
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan taşınmazlardan uygun görülmeyenler,
- Tabi olduğu diğer mevzuat hükümlerine göre devri mümkün olmayan veya uygun g r lmeyen taşınmazlar,
- Maliye Bakanlığınca, katma b t celi kuruluşlarca, belediyelerce veya il özel idarelerince korunmasında kamu yararı g r len diğer yerler,

devredilemez.

Yukarıda devredilemeyecek taşınmazlar dışında kalan yerler, üzerinde henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunsada dahi devredilebilirler. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tescili mümkün olan yerler tescilden sonra devre konu edilebilir. Ayrıca, 6831 sayılı Orman Kanununa tabi alanlar hariç olmak üzere, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle mülkiyeti devredilemeyen taşınmazlar üzerinde de bedelsiz kullanma izni verilebilir. Yapılacak yatırımın organize sanayi veya endüstri bölgelerinde yapılabilecek nitelikte bir yatırım olması ve talep edilen il veya ilçede organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması halinde, bu bölgelerde boş parsel olmaması durumunda devir talebi de ayrıca değerlendirilir.

Bedelsiz devre konu taşınmaz üzerinde kamuya ait bina ve müştemilatın bulunması durumunda bunlar, devir tarihi itibarıyla 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca binalar için arsa payı hariç hesaplanan vergi değeri üzerinden devredilebilir.

2.2.4.2. Yatırıma elverişli yerlerin yatırımcılara duyurulması

Yatırım yapmaya uygun taşınmazlar ilgili idarelerce tüm nitelikleri belirlenerek, taşınmazın bulunduğu yerdeki ticaret odası, sanayi odası ve ziraat odasına bildirilir. Bu taşınmazlar, valilikler ve ilgili idarelerce de mutat yollarla duyurulur. Ayrıca, yatırımcılar tarafından talep edilen yerler de değerlendirmeye alınır.

Devir konusu taşınmazlardan imar planı bulunmayan yerlerin planları, belediyeler veya valiliklerce öncelikle yapılır veya bu idarelerin denetiminde yatırımcı tarafından yaptırılır. Yatırımlar; varsa, bölge ve çevre düzeni planları ile nazım ve uygulama imar planlarına uygun olması gözetilir.

Yatırımcı; anılan Yönetmeliğin ekinde yer alan form dilekçeyi doldurup, gerekli bilgi ve belgelerle birlikte, taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili idareye başvurur.

2.2.4.3. Komisyon Değerlendirmesi

Yatırımcıya verilecek taşınmazların devri ile ilgili olarak; vali veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında, taşınmazın sahibi olan ilgili idarenin mahalli en büyük memuru (defterdar, özel idare müdürü, belediye başkanı, bölge müdürü veya il müdürü) ile taşınmazdan sorumlu birim amiri (milli emlak müdürü, emlak-istimlak müdürü), bayındırlık ve iskan 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, ilgili idarenin taşınmazdan sorumlu birim amirliğince yapılır ve kararlar oy çokluğu ile alınır.

Devre konu taşınmazlara 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre bedel takdiri yapılarak, gerekli bilgi ve belgelerle birlikte oluşturulan dosyanın aslı komisyona gönderilir.

Komisyon; bedelsiz taşınmaz devri için başvuranların taleplerini değerlendirir ve başvuranların öncelik sırası ile yatırım türü ve işçi sayısını dikkate alarak talep edilen taşınmaz miktarının uygunluğunu belirleyerek yatırım türünün değiştirilmesi hususunda görüş belirterek ilk yapılan tercihin etkilenmemesi açısından da başvurularda öncelik sırasına uyulur.

Aynı taşınmazı talep eden yatırımcılar arasında değerlendirme yapılırken aşağıdaki öncelik sırası dikkate alınır.

- a. En fazla istihdam sağlayacak proje,
- b. Yatırım tutarı en yüksek olan proje,
- c. Kooperatifler,
- d. Sermaye piyasası mevzuatına göre halka açık anonim ortaklık sayılan şirketler (Halka açılma oranlarına göre sınıflandırmada önde gelen),
- e. Diğerleri.

2.2.4.4. İstihdam, Taahhüt ve Devir Koşulları

İstihdamın fiili, sürekli ve üretime katkı sağlayıcı olması gerekmektedir. Yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren beş yıl süresince istihdamın otuz kişinin altına düşmemesi esastır. İstihdam edilecek kişi sayısı fazla gösterilerek bedelsiz devredilen taşınmazın büyütülmüş veya daha fazla istihdam gösterilerek öncelik hakkının kazanılmış olması halinde, istihdam edilecek kişi sayısında yıl içinde geçici olarak meydana gelebilecek %10'a kadar olan (%10 dahil) azalmalar dikkate alınmamaktadır.

Taşınmazların devrinden önce, bu Yönetmelik ekinde yer alan yatırım taahhütnamesi yatırımcı tarafından notere tasdik ettirilerek ilgili idareye verilir. Taahhütnamenin bir örneği dosyasında muhafaza edilir, bir örneği de dosyasında saklanmak üzere devir sırasında tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

İlgili idarelerce, devrin uygun görülmesi üzerine tapu sicil müdürlüklerinden bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesinde yer alan şerhin konulması suretiyle, tapu sicil müdürlüğünce resmî senet düzenlenmeksizin edinme sebebine "tahsis" yazılarak tashihen tescil işlemi yapılarak gerekli şerh verilir.

Bedelsiz devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatın, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca binalar için arsa payı hariç hesaplanan vergi değerleri, bina ve müştemilatın devir tarihini izleyen ikinci yılın sonundan başlayarak iki yıl içinde altışar aylık dönemler itibarıyla eşit taksitler halinde tahsil edilir.

2.2.4.5. Tapu kaydına konulacak şerh

Bedelsiz devredilen taşınmaza ait tapu kütüğünün beyanlar hanesine devir işlemi sırasında aşağıdaki şerh konulur.

"Bu taşınmaz, 29 Ocak 2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesine göre,ce/ca (taşınmazı devreden idarenin adı yazılacaktır) bedelsiz olarak devredilmiştir. Taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatın harca esas bedeli tahsil edilmiştir. (Bina ve müştemilatı varsa bu cümle eklenecektir.) Taşınmazı devir alan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu Kanun ve Kanunun uygulanması ile ilgili

Çıkarılmış Yönetmelik ile Taahhütnamede belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, iflas ve konkordato ile diğer ayni ve şahsi haklara da konu edilemez. Bu zorunluluklara uyulmadığının tespit edilmesinden sonra ilgili idarece talep edilmesi halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz, üzerindeki muhdesatı ile birlikte yeniden devreden idare adına tescil edilir. Devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, bina ve müştemilatın devir tarihindeki mevcut durumunu koruması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir.”

2.2.4.6. Teminat

Devredilen taşınmaz, yatırımın faaliyete geçmesinden önce ve 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtilen 5 yıllık süre içerisinde ayni veya şahsi kredi karşılığında teminat olarak gösterilemez.

2.2.4.7. Devredilen taşınmazların başkalarına devri

Yatırımcı, yatırımın faaliyete geçmesinden önce taşınmazı başkasına devredemez. Ancak yatırımın faaliyete geçmesinden sonra, ilgili idarenin izni ile taşınmaz yatırımcı tarafından başkasına devredilebilir. Taşınmaz mülkiyetini devralanlar, 5084 sayılı Kanun ile uygulama yönetmeliği ve yönetmelik eki taahhütnamedeki tüm şartlara uyacakları hususunda noter tasdikli yeni bir yatırım taahhütnameyi ilgili makama vermek zorundadırlar.

2.2.4.8. Yatırımın başlaması ve tamamlanması

Yapılacak yatırımın türüne göre söz konusu yatırımın yapılabilirlik süresine ilişkin yatırımcı tarafından hazırlanan ve yatırım ile ilgili bilgileri içeren yatırım bilgi formunda belirlenen süreler göz önünde bulundurularak devreden idarece öngörülen sürede yatırıma başlanması ve faaliyete geçilmesi zorunlu tutulmuştur. Belirlenen süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımlar için yatırımcının talep etmesi ve idarece uygun görülmesi halinde ek süre verilebilir. Ancak 5084 sayılı Kanun ve bu Yönetmelikte öngörülen sürelerin hesabında yangın, deprem, su basması gibi mücbir sebepler nedeniyle geçen süreler dikkate alınmamaktadır.

2.2.4.9. Yatırımın denetlenmesi ve şerhin kaldırılması

Yapılan yatırım, devir tarihinden itibaren tapu kaydındaki şerh kaldırılınca kadar her yıl yatırımın devamı, faaliyetin durumu, istihdam koşulları, tercih edilme şartları, 5084 sayılı Kanun, Yönetmelik ve yönetmelik ekinde yer alan yatırım taahhütname hükümlerine uyulup uyulmadığı gibi hususlar yönünden yatırımcı tarafından istenirse, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Kanun hükümlerine göre yeminli mali müşavirliklere denetlenir ve denetim sonucu bir rapora bağlanır veya aynı hususlar ilgili idarelerin denetim elemanları tarafından da gerçekleştirilebilir. İlgili idareler gerekli gördüğü takdirde her zaman denetim yaptırabilir.

Ayrıca, yatırımın aşamalarının izlenmesi amacıyla, 6 aylık dönemler itibarıyla yatırımcı tarafından hazırlanan yönetmelik eki yatırım takip formunun eksiksiz olarak doldurularak idareye verilmesi gerekmektedir.

Yatırımcı; 5084 sayılı Kanun, Yönetmelik ve yönetmelik ekinde yer alan yatırım taahhütnamesindeki şartlara uygun olarak yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl sonra tapu kayıtlarındaki şerhin kaldırılmasını devir yapan idareden isteyebilir. Denetim sonucunda, şartlara uyulduğunun anlaşılması halinde ilgili idarelerin izni ve istemi üzerine tapu kayıtlarındaki şerh kaldırılmaktadır.

Ancak, devredilen veya kullanma izni verilen taşınmazın devir tarihindeki değerinin yine devir tarihindeki yatırım maliyet bedelinin yüzde ellisinden fazla olması halinde, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki şerh kaldırılırken bu taşınmazın Kanunda öngörülen amaçlar dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesine yeni bir şerh konulur.

Devredilen taşınmazlar üzerindeki toplam yatırımın yarısından fazlasının tamamlandığının Bayındırlık ve İskân İl Müdürlüğü ve yatırımla ilgili bulunan idarece düzenlenecek bir raporla belirlenmesi ve yatırımcının talep etmesi halinde, devredilen taşınmaza 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun ilgili maddesi uyarınca oluşturulacak komisyonca, aynı Kanun esas alınarak takdir edilecek bedel tahsil edilerek tapu kaydındaki şerh terkin edilmektedir.

2.2.4.10. Devredilen taşınmazın tahliyesi ve geri alınması

Yatırımcının, iflas dâhil, yatırıma devam etmediğinin, ilgili idarelerce öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının veya devredilen taşınmazlarla ilgili olarak yapılan denetimler ve düzenlenen raporlar sonucunda; 5084 sayılı Kanun, Yönetmelik ve yönetmelik ekinde yer alan yatırım taahhütnamesinde öngörülen şartlara uymadığının belirlenmesi halinde, ilgili idarelerce tapu kaydının adlarına düzeltilmesi tapu sicil müdürlüğünden istenebilir. Tapu sicil müdürlüğünce bu istem doğrultusunda taşınmazın ilgili idare adına resen tescili yapılır. Bu düzeltme sırasında, taşınmazın üzerinde bulunan muhdesatın da ilgili idareye ait olduğu belirtilir. Ancak, devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, devir tarihindeki mevcut durumunu koruması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir.

Yatırımcı, tahliye kararının bildirim tarihinden itibaren bedelsiz devredilen taşınmazı 30 gün içinde tahliye ederek boşaltmak zorundadır. Taşınmazın zemininin ilgili idareye devredilmesinin yanı sıra, tebligat tarihine kadar yapılmış bütünleyici parçaları ile birlikte muhdesatı da ilgili idarenin mülkiyetine geçer. Devir ve tapuya ilişkin diğer işlemlerle ilgili her türlü vergi, resim, harç, katılma payı ve diğer masraflar yatırımcı tarafından karşılanır.

2.3. 4325 ve 5084 sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Bedelsiz Devre İlişkin Geçici Yasal Düzenlemeler

Ülkenin dönemsel konjonktürel zorluklarla (ekonomik kriz, teknolojik gelişmelere paralel olarak emek yoğun faktörlerden uzaklaşılması, doğal afetler vs.) karşılaşılması nedeniyle yatırımcıların gerçekçiliğini kaybeden yatırım tutarları ve istihdam sayı taahhütleri sebebiyle taahhüt edilen yatırımları ve istihdamı tam olarak gerçekleştiremeyen yatırımcılara yatırımlarını tamamlamalarına yönelik fırsat sağlanması ve bu konuda idareler ile yatırımcılar arasında uygulamada ortaya çıkan hukuki ihtilafların giderilmesi amacıyla 4706 sayılı Kanuna eklenen geçici 14 üncü maddeyle; 4325 sayılı Kanuna göre 24, 5084 sayılı Kanuna göre 98 yatırımcı ile ilgili olarak yasal düzenleme getirilmiştir.

4706 sayılı Kanuna 12/07/2012 tarihli ve 28351 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6353 sayılı Kanunun 25. maddesi ile eklenen geçici 14. maddesinde; "4325 sayılı Kanunun mülga 8 inci maddesi ile 5084 sayılı Kanunun mülga 5 inci maddesine göre, üzerlerinde yatırım yapılmak amacıyla gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz olarak devredilen veya süresiz kullanma izni verilen taşınmazların yatırımcılar tarafından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde müracaat edilmesi ve iki yıl içinde;_

- a.** Taahhüt edilen veya varsa yatırım teşvik belgesinde öngörülen yatırımın tamamının gerçekleştirilmesi ve anılan kanunlarda öngörülen asgari istihdam sayılarından az olmamak kaydıyla istihdam sayısının (her kişi için en az bir ay olmak üzere) beş yıllık toplam üzerinden yüzde ellisinin sağlanması, üretime tamamen ya da kısmen geçilmiş olunması ve ilgili idarelerden gerekli izinlerin alınması koşullarıyla, taşınmazın şerhin kaldırılacağı tarihteki rayiç bedelinin yüzde üçünün ilgili idarece genel hükümlere göre tahsil edilmesinden sonra başka bir işleme gerek olmaksızın tapu kütüklerine veya sözleşmelerine konulan şerhler terkin edilir.
- b.** Taahhüt edilen veya varsa yatırım teşvik belgesinde öngörülen yatırımın yüzde altmışı kadar asgari yatırım yapılmış olması ve anılan kanunlarda öngörülen asgari istihdam sayılarından az olmamak kaydıyla istihdam sayısının (her kişi için en az bir ay olmak üzere) beş yıllık toplam üzerinden yüzde kırkının sağlandığının ve üretime kısmen geçildiğinin tespit edilmesi halinde, taşınmazın şerhin kaldırılacağı tarihteki rayiç bedelinin yarısının ilgili idarece genel hükümlere göre tahsil edilmesinden sonra tapu kütüklerine konulan şerhler terkin edilir.
- c.** Taahhüt edilen veya varsa yatırım teşvik belgesinde öngörülen yatırımın yüzde otuzbeşi kadar asgari yatırım yapılmış olması halinde istihdam sayısına bakılmaksızın taşınmazın şerhin kaldırılacağı tarihteki rayiç bedelinin ilgili idarece genel hükümlere göre tahsil edilmesinden sonra tapu kütüklerine konulan şerhler terkin edilir.

Yatırımcılara bedelsiz olarak devredilen ve yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle devir işlemi iptal edilerek tapuda eski maliki idare adına tescil edilen veya edilmek istenen, ancak dava konusu edilmesi nedeniyle davası devam eden ve idarece herhangi bir tasarrufta bulunulmamış taşınmazlar hakkında da, bu maddenin yürürlük tarihinde yukarıda belirtilen şartları taşımaları halinde bu madde hükümleri uygulanır."

hükmü bulunmaktadır.

Öte yandan 05/12/2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7061 sayılı Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 61 maddesiyle 4706 sayılı Kanuna eklenen geçici 24. maddesinde "4325 sayılı Kanunun mülga 8 inci maddesi ve 5084 sayılı Kanunun mülga 5 inci maddesine göre, gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz olarak devredilen veya süresiz kullanma izni verilen taşınmazlar için verilen süre içerisinde taahhüt edilen yatırımı gerçekleştiremeyen yatırımcılar, 31/12/2017 tarihine kadar müracaat etmeleri ve müracaat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde bu Kanunun geçici 14 üncü maddesinde belirtilen şartları yerine getirmeleri halinde anılan madde hükmünden yararlandırılırlar."

hükmü yer almaktadır.

Bu hususta, 4325 sayılı Kanunun mülga 8. maddesi ve 5084 sayılı Kanunun mülga 5. maddesine göre bedelsiz devir yapılan veya süresiz kullanma izni verilen ve halen işlemleri devam eden yatırımcılara, 4706 sayılı Kanunun geçici 24. maddesi doğrultusunda 2 yıla kadar ilave süre verilmesi ve bu süre içerisinde yatırımlarının tamamlama durumuna göre geçici 14. maddenin (a), (b) ve (c) bentlerinden yararlanmak suretiyle Devletin hüküm tasarrufu altında bulunan taşınmazlarda, şirketlerin yatırım taahhütnamesindeki istihdam, yatırım tutarı, kapalı alan, yatırım süresi gibi kısıtlayıcı hükümlerin kaldırılması, tescilli taşınmazlarda ise taşınmazların tapu kütüğünde bulunan şerhlerin terkin edilmesi imkânı tanınarak yatırımlarını tamamlamaları amaçlanmıştır.

2.3.1. 5084 sayılı Kanuna İlişkin Bedelsiz İrtifak Hakkı/Kullanma İzni Kapsamında İşlemler

5615 sayılı Gelir Vergisi Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 24 ncü maddesi ile; 5084 sayılı Kanunda belirlenen yatırım yerinin bedelsiz devri ve üzerindeki müstemilatın bedelinin tahsili ile devredilmesi şartı yatırımcılar lehine kamuya ait taşınmazlar ve bunların üzerindeki ihtiyaç dışı kamu binalarının 49 yıllığına bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmesi şekline dönüştürülmüştür. Bedelsiz irtifak hakkının uygulanmasına esas olmak üzere 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (b) bendinde belirtilen illerde, en az on kişilik istihdam öngören yatırımlara girişen gerçek veya tüzel kişilere bedelsiz irtifak hakkı tesisi veya bedelsiz kullanma izni verilmesine ilişkin işlemlerini düzenlemek amacıyla Yatırım ve İstihdamın Teşviki Amacıyla Bedelsiz İrtifak Hakkı Tesis Edilmesine Ve Bedelsiz Kullanma İzni Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 26/5/2007 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

2.3.1.1. Bu Usul Ve Esaslar Kapsamına Dahil Olan İller

- Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca 2001 yılı için belirlenen fert başına gayri safi yurt içi hasıla tutarı, 1500 ABD Doları veya daha az olan; Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Aksaray, Amasya, Ardahan, Bartın, Batman, Bayburt, Bingöl, Bitlis, Çankırı, Diyarbakır, Düzce, Erzincan, Erzurum, Giresun, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Kars, Kırşehir, Malatya, Mardin, Muş, Ordu, Osmaniye, Siirt, Sinop, Sivas, Şanlıurfa, Şırnak, Tokat, Uşak, Van ve Yozgat illeri,
- Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığınca, 2003 yılı için belirlenen sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre, endeks değeri eksi olan; Artvin, Çorum, Elazığ, Kahramanmaraş, Karaman, Kastamonu, Kilis, Kütahya, Nevşehir, Niğde, Rize, Trabzon ve Tunceli illeri,
- Çanakkale ilinin Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri,

dâhildir.

Karabük, Kırıkkale, Samsun ve Zonguldak illeri ise bu usul ve esaslar kapsamına dâhil değildir. Kapsama dâhil olmayan bu illerde 31/12/2006 tarihinde yürürlükte olan 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesi hükümleri uygulanmaktadır.

2.3.1.2. Teşvik kapsamındaki taşınmazlar

Bu usul ve esaslar kapsamında; Hazineye, özel bütçeli kuruluşlara, il özel idarelerine veya belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler dâhildir.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere ait işlemler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca; özel bütçeli kuruluşlara, il özel idarelerine, belediyelere ait taşınmazlar ile ilgili işlemler ise taşınmaz maliki idarelerce yürütülmektedir.

2.3.1.3. Teşvikten yararlanacak kişiler ve temel şartlar

Anılan Usul ve esasların beşinci maddesi ile teşviklerden yararlanabilmenin şartları düzenlenmiştir. Buna göre teşvikten yararlanmanın şartları aşağıda belirtilmiştir.

- Talep edilen taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek yatırımda en az on kişilik istihdam öngörülmesi,
- Yatırımın, kapsama dahil illerde yapılması,
- Bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazların üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın toplam tutarının, bu taşınmazların maliki idarelerce takdir edilecek rayiç değerinin üç katından az olmaması,
- Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması halinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması,
- Bu usul ve esaslarda belirtilen diğer şartların yerine getirilmesi.

Belirtilen kamu idarelerine ait taşınmazlar üzerinde teşvikten yararlanacak gerçek veya tüzel kişiler lehine kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli bedelsiz irtifak hakkı kurulabilir veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, kırkdokuz yıl süreli bedelsiz kullanma izni verilebilir. Ayrıca bu taşınmazlar üzerindeki kamuya ait ve ihtiyaç dışı bina ve müstemilat ile üzerinde henüz faaliyete geçmemiş yatırım bulunan taşınmazlar da bu kapsamda değerlendirilmektedir.

2.3.1.4. Kapsam Dışı Tutulacak Taşınmazlar

Anılan Usul ve esasların yedinci maddesi ile aşağıda belirtilen taşınmazların üzerinde irtifak hakkı kurulamayacağı veya kullanma izni verilemeyeceği belirtilmiştir.

- Tapu kayıtlarında ihtiyatî tedbir, tapu tahsis belgesi, vakıf şerhi bulunan taşınmazlar,
- Paylı ve elbirliği mülkiyetinde bulunan taşınmazlar,
- Kamu hizmetlerinde kullanılan taşınmazlar,

- Kamu idarelerince üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş veya kiraya verilmiş olup; irtifak hakkı ve kira süresi sona ermemiş taşınmazlar,
- Mülkiyeti ihtilaflı olan taşınmazlar,
- 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 (Hazine) temlik olunacak taşınmazlar,
- 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 98 inci maddesi gereğince teferruğ yolu ile edinilip de, edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmazlar,
- 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamındaki taşınmazlar,
- 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrine verilmesi veya tahsis edilmesi gereken taşınmazlar,
- 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olup, Genelkurmay Başkanlığınca izin verilmeyen taşınmazlar,
- 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında olup; Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen taşınmazlar,
- 17/10/1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkındırılmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan taşınmazlar,
- 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen taşınmazlar,
- 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca, işme ve kullanma sularının koruma alanları kapsamında olup ilgili idarelerce izin verilmeyen taşınmazlar,
- 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 taşınmazlar,
- 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 bir yılı geçmemiş taşınmazlar ile bu Kanunun 30 uncu maddesine göre edinilen taşınmazlar,
- 22/11/1984 tarihli 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olup, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce izin verilmeyen taşınmazlar,
- 1/7/2003 tarihli ve 4915 sayılı Kanunun 4 üncü maddesi gereğince, Çevre ve Orman Bakanlığı ile Bakanlar Kurulunca tespit ve tefrik edilen yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarındaki taşınmazlar.

- 21/4/2005 tarihli ve 5335 sayılı Kanunla değişik 19/10/1989 tarihli 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararnameye göre, özel çevre koruma bölgesinde kalıp da Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca uygun görölmeyen taşınmazlar,
- 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Kullanımı Kanunu kapsamında olup; Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca uygun görölmeyen taşınmazlar,
- 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskan Kanunu gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığı emrine verilmesi gereken taşınmazlar,
- Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görölmeyen taşınmazlar.

Yukarıda yazılan taşınmazlar dışında kalan taşınmazların üzerinde, bedelsiz irtifak hakkı kurulabilir veya kullanma izni verilebilir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tescili mümkün olan yerler, tescilden sonra irtifak hakkına konu edilebilir. Tescili mümkün olmayanlar için ise kullanma izni verilebilir.

2.3.1.5. Komisyon

Yatırımcıya verilecek taşınmaz üzerinde bedelsiz irtifak hakkı kurulması veya kullanma izni verilmesiyle ilgili olarak; vali veya görevlendireceğı vali yardımcısının başkanlığında, taşınmazın sahibi olan ilgili 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 müdürü gibi), bayındırlık ve iskan 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, ilgili idarenin taşınmazından sorumlu birim amirliğince yapılır. Komisyon kararları oy çokluğu ile alınır.

Yatırıma konu taşınmazlara ilgili kamu idarelerinin taşınmazlarını satmaya yetkili komisyonlarca kıymet takdiri yapılır.

2.3.1.6. Yatırıma elverişli yerlerin yatırımcılara duyurulması ile başvuruda istenen bilgi ve belgeler

Yatırım yapmaya uygun taşınmazlar, ilgili idarelerce tüm nitelikleri belirlenerek, taşınmazın bulunduğu yerdeki ticaret odası, sanayi odası ve ziraat odasına bildirilir. Bu taşınmazlar, valilikler ve ilgili idarelerce de mutaat yollarla duyurulur.

Yatırımcılar tarafından talep edilen taşınmazlar, komisyonun değerlendirme için toplanacağı tarih ve belirtilen kıymet takdiri dikkate alınarak, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun ilgili hükümlerine göre ayrıca duyurulur.

Yatırımcı; form dilekçesini doldurup, gerekli belgeler ile birlikte, taşınmazın bulunduğu yerdeki mal sahibi idareye başvurur.

2.3.1.7. Komisyonun çalışmaları ve ilgili idarelerce yapılacak işlemler

Bu usul ve esaslara göre oluşturulan komisyon, bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni için başvuranların taleplerini değerlendirirken, malî durum, kayıtlı ve ödenmiş sermaye, izin verilecek taşınmaz üzerinde yapılacağı belirtilen yatırımın finansman kaynaklarına ilişkin olarak verilen belgeleri ve yatırıma ilişkin avan projeyi öncelikle inceleyerek ilgiliye ön izin, bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin uygun olup olmadığını karara bağlar.

Aynı taşınmazın bedelsiz irtifak hakkını veya kullanma iznini talep eden birden fazla yatırımcı olması halinde, yatırımcıların önerdikleri istihdam sayıları ve yatırım tutarlarından en yükseği yüz puan üzerinden değerlendirilerek, diğer istihdam ve yatırım rakamlarının en yüksek istihdam ve yatırım rakamlarına oranına göre puanlama yapılır ve en yüksek toplam puanı alacak proje tercih edilir.

Yapılacak bu puanlamada da eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak proje tercih edilir.

Yatırımcıya bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni verilecek taşınmaz miktarının belirlenmesinde, avan projede belirtilen kapalı ve açık alanların gerçekçi olarak belirtilen büyüklükleri dikkate alınır.

Komisyon tarafından yapılan değerlendirme sonucu alınacak kararla birlikte, ön izin, bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesi uygun bulunan yatırımcı tarafından düzenlenmesi gereken belgeler ile talep edilen taşınmaza ilişkin bilgi ve belgelerin bir örneği ilgili idareye gönderilir.

İlgili idareler, komisyon kararlarını inceleyerek talepleri sonuca bağlar.

2.3.1.8. Ön izin işlemleri

İrtifak hakkına veya kullanma iznine konu taşınmazların maliki idarelerce, bedelsiz irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlardan imar planı bulunmayan yerlerin, yatırımcı tarafından imar planlarıyla imar uygulamalarının ve yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin yaptırılması amacıyla ön izin verilebilir. Bu durumda taşınmazın maliki idare ile yatırımcı arasında ön izin sözleşmesi imzalanır.

Bedelsiz irtifak hakkına veya kullanma iznine konu taşınmazın imar parseli niteliğinde bulunması durumunda, yapılacak yatırımın taşınmazın imar planında ayrıldığı amaca uygun olması zorunludur.

2.3.1.9. İstihdam koşulları

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

Üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmez.

2.3.1.10. Sözleşme yapılması ve tescil işlemleri

Bedelsiz ön izin veya bedelsiz kullanma izni verilmesine ilişkin kararın taşınmazın maliki ilgili idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde ön izin veya kullanma izni sözleşmesinin taraflarca imzalanarak notere tasdik ettirilmesi gerekir.

Bedelsiz irtifak hakkı kurulmasına ilişkin kararın ise taşınmazın maliki ilgili idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde irtifak hakkı sözleşmesi taraflarca imzalanarak, irtifak hakkının resmi senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte tapuya tescil işleminin yapılması ve sözleşme taraflarca imzalanarak noterce tasdik veya irtifak hakkı tapuya tescil edilmelidir.

Bu süreç tamamlanmadan taşınmazlar yatırımcıya teslim edilmez ve üzerinde herhangi bir inşaat faaliyetine geçilememektedir.

2.3.1.11. Bedelsiz irtifak hakkının veya kullanma izninin başkalarına devri

Yatırımcı, yatırımın faaliyete geçmesinden sonra tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmek suretiyle lehine kurulan bedelsiz irtifak hakkını, başka bir gerçek veya tüzel kişiliğe devredebilir.

İrtifak hakkını devralan gerçek veya tüzel kişiler devir tarihinden itibaren otuz gün içinde taşınmazın maliki ilgili idareye müracaat ederek aynı şartlarla yeni sözleşme düzenlemek zorundadır.

Yatırımcı; yatırımın faaliyete geçmesinden önce veya sonra bedelsiz kullanma iznini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının izni olmadan başka bir gerçek veya tüzel kişiye devredemez.

2.3.1.12. Yatırımın başlaması ve tamamlanması

Yatırımcı tarafından hazırlanan ve yatırım ile ilgili bilgileri içeren ve yatırım bilgi formunda belirlenen süreler göz önünde bulundurularak bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma iznini veren idarece öngörülen sürede yatırıma başlanması ve uygulama projelerinde gösterilen yapı ve tesislerin inşaatlarının bitirilerek faaliyete geçilmesi zorunlu olup, belirlenen süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımlar için mücbir sebepler dışında ek süre verilemez.

Öngörülen sürelerin hesabında;

- a.** Yangın, zelzele, su baskını gibi tabii afetler,
- b.** Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmî seferberlik ilanı,
- c.** Genel ve kısmî grev, lokavt gibi kısmî hak kullanımından doğan imkansızlıkların meydana gelmesi,
- d.** Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,

ile yatırım sürecini etkileyen ve önceden öngörülemeyen benzer mücbir sebepler nedeniyle geçen süreler dikkate alınmaz.

2.3.1.13. İnşaatın ve işletmenin denetlenmesi

Bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler, yatırımcı tarafından uygulama projelerine uygun olarak yaptırılır. İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen alanın sınırları dışında kalan yerlerde inşaat yapılamaz.

İlgili idareler, inşaat aşamasında ve işletme süresince gerekli gördüğü takdirde arsa veya arazinin üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu kontroller sırasında belirlenecek hata ve eksiklikler, ilgili idarelerce belirlenecek süre ve şartlarla yatırımcı tarafından tamamlanır.

İnşaatın mücbir sebepler hariç, öngörülen süre içerisinde ve projeye uygun olarak tamamlanmasının ardından yatırımın devamı, faaliyetin durumu, istihdam koşulları, tesisin onarım gerektirip gerektirmediği, 5084 sayılı Kanun ve sözleşmede belirtilen hükümlere uyulup uyulmadığı gibi hususlar yönünden ilgili idareler tarafından her zaman denetim yapılabilir.

2.3.1.14. Bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni verilen taşınmazın tahliyesi ve geri alınması

Yatırımcı tarafından, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın en az yüzde ellisinin tamamlanmadığının veya taşınmazın üzerine yatırıma başlama tarihinden itibaren bir yıl içinde herhangi bir yatırım yapılmadığının ya da işletmeye geçtikten sonra faaliyetin sona erdirildiğinin tespiti, irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesinin ağır şekilde ihlali sayılır ve bu durumda herhangi bir yargı kararı aranmaksızın irtifak hakkı veya kullanma izni iptal edilerek taşınmazın üzerindeki muhdesat, zemin maliki idareye intikal eder.

Bu durumda ilgili idarenin talebi üzerine irtifak hakkı tapu idarelerince resen terkin edilir ve taşınmazın carî yıl proje maliyet bedelinin yüzde biri oranında tazminat alınır. Yatırımcı, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın ilgili idarece alınacak bedelsiz irtifak hakkının ya da kullanma izninin iptal edildiğine dair kararın tebliğ tarihinden itibaren bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni verilen taşınmazı otuz gün içinde tahliye ederek boşaltmak zorundadır. 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 ilgili idarelerce ayrıca tazmin ettirilir.

2.3.1.15. Bedelsiz irtifak hakkının veya bedelsiz kullanma izninin bedelliye dönüştürülmesi

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 halinde, bedelsiz olarak kurulmuş olan irtifak hakkı veya verilen kullanma izni, bedelliye dönüştürülür. Bu durumda yıllık irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, yatırımın carî yıl proje maliyet bedelinin binde beşidir.

Bedelli irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesine ilişkin kararın yatırımcıya tebliği tarihinden itibaren altmış gün içerisinde kabul edilmemesi veya

gerekli işlemlerin yaptırılmaması halinde, bedelsiz irtifak hakkı veya kullanma izni iptal edilir. Bu durumda taşınmaz ve üzerindeki muhdesatlar, sağlam ve işler durumda herhangi bir tazminat veya bedel ödenmeksizin zemin maliki idareye intikal eder ve yatırımcıdan taşınmazın carî yıl proje maliyet bedelinin yüzde biri oranında tazminat alınır.

2.3.2. 5084 sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Bedelsiz İrtifak Hakkına İlişkin Geçici Yasal Düzenlemeler

5084 sayılı Kanunun mülga 5 inci maddesine göre üzerlerinde yatırım yapılmak amacıyla yatırımcılara bedelsiz olarak verilen taşınmazlar hakkındaki uzatılan ön izin süreleri ile bu yatırımcılar lehine tesis edilen kırk dokuz yıl süreli irtifak hakkı veya kullanma izinleri ile ilgili olarak uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi ve bu yatırımların zaman kaybetmeksizin hayata geçirilmesini ve ekonomiye kazandırılmasını sağlamak amacıyla;

4706 sayılı Kanuna 12/07/2012 tarihli ve 28351 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6353 sayılı Kanunun 26. maddesi ile eklenen geçici 15. Maddesi eklenmiştir.

Bu madde de: "5084 sayılı Kanunun mülga 5 inci maddesine göre taşınmazlar üzerinde yatırım yapılmak amacıyla yatırımcılara bedelsiz olarak verilen ve uzatılan ön izin süreleri ile kırkdokuz yıl süreli tesis edilen irtifak hakkı veya verilen kullanma izinlerindeki yatırımı tamamlama süreleri; yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde, yükümlülüklerin yatırımcının kusuru dışında kamudan kaynaklanan ve/veya taşınmaz maliki ilgili idarelerce kabul edilebilir sebeplerle yerine getirilmemesi ve bu sebeplerin aynı idarelerce uygun görülmesi halinde, öngörülen sürelerin bitim tarihinden itibaren üç yıla kadar ilave süre verilmek suretiyle uzatılabilir.

Bedelsiz kırkdokuz yıl süreli irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazların üzerinde taahhüt edilen yatırımın kısmen veya tamamen yapılmış olmasına karşın, öngörülen yatırım ve istihdam şartlarını tam olarak sağlayamamış yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde; Kanunun öngördüğü asgari istihdam şartından aşağı olmamak üzere taahhüt edilen istihdamın ve yatırımın en az yüzde ellisinin sağlanması, ilgili idarelerden gerekli izinlerin alınması halinde, kanunda belirtilen beş yıllık süre başlatılır. İstihdam sayısı her kişi için en az bir ay olmak üzere beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilir.

Bedelsiz kırkdokuz yıl süreli irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların üzerinde taahhüt edilen yatırımın en az yüzde ellisini gerçekleştiren yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde; irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz, taşınmazın zemin bedeli ile üzerindeki bina ve tesislerin taşınmaz maliki idareye geçmesi gereken kısmının rayiç bedelleri üzerinden yatırımcıya doğrudan satılabilir.

Lehine bedelsiz kırkdokuz yıl süreli irtifak hakkı tesis edilen veya kendisine kullanma izni verilen yatırımcıların yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle bu işlemleri iptal edilenlerden dava konusu edilip davası devam edenler ve idarece herhangi bir tasarrufta bulunulmayan taşınmazlar hakkında da, bu maddenin yürürlük tarihinde yukarıda belirtilen şartları taşıyan yatırımcılar için de bu madde hükümleri uygulanır." hükmü bulunmaktadır.

Yapılan bu yasal düzenlemeyle;

- Yatırımcılara verilen yatırımı tamamlama sürelerinin; belirlenen koşullara uyulması şartıyla, bu sürelerin bitim tarihinden itibaren üç yıla kadar ilave süre verilmek suretiyle uzatılabilmesi,
- 5084 sayılı Kanunun 5 inci maddesinde öngörülen; “istihdam edilecek işçi sayısına yatırımın faaliyete geçmesi tarihinden itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunluluğunu” yerine getiremeyen yatırımcıların, istenilen koşulları yerine getirmesi halinde; bunlar hakkında beş yıllık sürenin başlatılması ve ayrıca, istihdam sayısının her kişi için en az bir ay olmak üzere beş yıllık ortalama üzerinden değerlendirilmesi,
- İstenilen şartları yerine getiren yatırımcılara, lehlerine irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın; taşınmazın zemin bedeli ile üzerindeki bina ve tesislerin taşınmazın maliki idareye geçmesi gereken kısmının rayiç bedelleri üzerinden doğrudan satılabilmesi veya belli şartlarla bedelsiz olarak tesis edilmiş olan irtifak haklarının veya verilen kullanma izinlerinin rayiç bedel üzerinden bedelliye dönüştürülebilmesi,
- Yatırımcıların yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle bu işlemleri iptal edilenlerden dava konusu edilip davası devam edenler ve idarece her hangi bir tasarrufta bulunulmamış taşınmazlara ilişkin olarak da, yine belirtilen şartları taşıyan yatırımcılar hakkında da bu madde hükümlerinin uygulanması

amaçlanmıştır.

2.3.3. 5084 Sayılı Kanunun Uygulama Sonuçları (Ocak 2004- Temmuz 2009)

Bölgeler arası gelişmişlik farklılıklarının azaltılması, istihdamın artırılması ve geri kalmış illerin kalkındırılması amacıyla 29.01.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5084 sayılı Kanunun uygulama sonuçlarını değerlendirmek ve nasıl bir etki yarattığını belirlemek, gerek bölgesel kalkınma politikalarını belirlenmesi, gerekse uzun vadede uygulanacak teşvik politikaları açısından yol gösterici bir özelliğe sahiptir.

Ancak bu Kanunda mevcut olan ve gelir vergisi stopajı teşviki, sigorta primi işveren hissesi teşviki, bedelsiz yatırım yeri tahsisi ile enerji desteğinden oluşan teşvik araçlarının her birinin farklı kurumlar tarafından uygulanması, bu teşviklerin tamamını içeren bir veri setinin bulunmaması nedeniyle, uygulama sonuçları bir bütün olarak değerlendirilememektedir (Yavan, 2011a).

Genel olarak, yatırım teşvik programlarında mevcut olan bu çok parçalı yapı 5084 sayılı Kanun çerçevesinde uygulanan bölgesel teşviklerde de görülmüş, teşvik unsuru olarak düzenlenen araçlardan sigorta primi işveren hissesi teşviki Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca (Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı), gelir vergisi stopajı teşviki Maliye Bakanlığınca (Vergi Daireleri), bedelsiz yatırım yeri tahsisi Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Maliye Bakanlığınca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü), enerji desteği ise Hazine Müsteşarlığınca (Teşvik ve Uygulama Genel Müdürlüğü) uygulanmıştır (Eser 2011).

Ocak 2006 - Haziran 2009 döneminde verilen 8.000 adet teşvik belgesinin 7.461 adedi yerli sermayeye, geriye kalan 539 adedi yabancı sermayeye verilmiştir.

Dönem boyunca teşvik belgesine bağlı olarak yapılan 62,60 milyar TL'lik sabit yatırım tutarının 48,34 milyar TL'si yerli sermayeye, 14,27 milyar TL'si yabancı sermayeye aittir. Yine dönem boyunca öngörülen istihdam sayısı toplamda 316.191 kişi olarak gerçekleşmiştir.

Bu dönemde, yerli ve yabancı sermaye toplamı olarak en fazla teşvik hem teşvik belgesi adedi bakımından (2.441 adet) hem de sabit yatırım tutarı bakımından (21,78 milyar TL) 2008 yılında gerçekleşmiştir (Tablo:8).

Tablo 8: Yatırım Teşvik Belgelerinin Gelişimi (2006-2009)(*)

Yıllar	Sermaye Türü	Belge Adedi	Sabit Yatırım (Milyon TL)	İstihdam
2006	Yabancı Sermaye	135	1.616	17.800
	Yerli Sermaye	2.336	11.752	80.514
2007	Yabancı Sermaye	170	4.078	22.791
	Yerli Sermaye	2.075	16.185	78.797
2008	Yabancı Sermaye	174	5.494	20.544
	Yerli Sermaye	2.267	16.284	71.810
2009*	Yabancı Sermaye	60	3.080	5.400
	Yerli Sermaye	783	4.118	18.535
GENEL TOPLAM		8.000	62.607	316.191

(*)Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından yararlanılarak derlenmiştir.

*Ocak-Haziran dönemini kapsamaktadır.

Bedelsiz yatırım yeri tahsisi destek unsuru açısından bakıldığında, 5084 sayılı Kanun kapsamında 37 farklı ilde 178 yatırımcıya toplam 13.712.050,27 m² yatırım yeri tahsis edildiği, bu taşınmazlar üzerinde 3,2 milyar TL tutarında yatırım yapıldığı ve 31.324 kişilik istihdam yaratıldığı görülmektedir (Tablo :9).

Yatırım yeri tahsisinden en çok yararlanan iller sırasıyla Afyonkarahisar Zonguldak, Çankırı, Elazığ ve Düzce olmuştur.

Bu beş ile yapılan yer tahsisi toplam 8.170.369,08 m² olup, Kanun kapsamında tahsis edilen toplam yüzölçümün yaklaşık % 60'ını oluşturmaktadır.

Sözü edilen beş ilde öngörülen yatırım tutarı toplamı 1,85 milyar TL olup öngörülen istihdam sayısı ise 19.733 kişidir.

Tablo 9:5084 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz Devir İşlemlerinin İllere Göre Dağılımı (*)

Sıra No	İller	Yatırımcı Sayısı	Devir veya Ön Tahsis Miktarı (m ²)	Yatırım Tutarı	İstihdam Sayısı (Kişi)
1	Afyonkarahisar	22	1.695.438,56	586.213.727,50	3960
2	Ağrı	1	6.642,69	1.874.514,64	12
3	Adıyaman	1	6.642,00	2.172.200,00	36
4	Aksaray	7	80.617,00	21083.290,00	439
5	Amasya	3	77.294,74	14.789.678,00	335
6	Bartın	1	41.800,00	14.850.000,00	400
7	Bingöl	1	20.815,48	4.286.100,00	35
8	Çankırı	11	4.001.979,71	230.347.820,00	1926
9	Çorum	2	34.979,21	8.809.055,00	45
10	Diyarbakır	6	227.149,86	15.495.164,00	415
11	Düzce	12	457.974,11	110.198.154,98	1805
12	Elazığ	14	222.580,00	17.435.038,5	250
13	Erzincan	5	387.619,98	27.329.197,33	304
14	Erzurum	6	717.329,51	29.508.522	790
15	Giresun	4	94.626,62	15.950.000	280
16	İğdır	1	7.683,00	1.456.000,00	40
17	Kahramanmaraş	5	726.681,64	405.382.500,00	319
18	Karaman	1	34.600,00	8.513.593,00	170
19	Kastamonu	4	134.044,83	55.631.361,16	778
20	Kırıkkale	3	125.579,00	37.160.519,00	165
21	Kütahya	2	102.378,00	82.012.316,00	180
22	Mardin	3	62.240,00	10.225.491,00	220
23	Nevşehir	3	563.877,33	58.012.040,00	265
24	Ordu	5	54.556,73	20.030.439	530
25	Osmaniye	5	152.630	8.366.390,25	82
26	Rize	1	4.874,21	981.500,00	30
27	Samsun	6	750.340,86	361.381.557	4362
28	Siirt	1	8.216,68	4.000.000,00	180
29	Sivas	5	370.110,14	58.989.936	375
30	Şırnak	1	500.000	59.474,00	200
31	Tokat	1	13.000,00	1.000.000,00	10
32	Trabzon	3	70.444,58	26.352.626,74	233
33	Tunceli	3	26.737,64	34.312.308,00	85
34	Uşak	2	65.371,00	13.000.000,00	90
35	Van	2	2.601,46	4.453.346,00	60
36	Yozgat	4	70.197,00	34.099.000,00	126
37	Zonguldak	21	1.792.396,70	923.650.254,22	11.792
TOPLAM		178	13.712.050,27	3.231.978.074,82	31.324

(*) Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

Aşağıda yer alan veriler ışığında bu dönemde bedelsiz devir işlemlerinin sektör bazında dağılımına bakıldığında en fazla teşvik edilen sektörün imalat sektörü olduğu ve bunun toplam yüzölçümün neredeyse % 50'sini oluşturduğu görülmektedir (Tablo:10).

Tablo 10: 5084 Sayılı Kanun Kapsamında Bedelsiz Devir İşlemlerinin Sektörlere Göre Dağılımı

Yatırım Türü	Toplam Yatırımcı Sayısı	Toplam Yüzölçümü	Toplam İstihdam Sayısı (Kişi)	Toplam Yatırım Tutarı (TL)
Alışveriş Merkezi	1	61.685	100	25.410
Eğitim	19	265.397	851	55.631.448
İmalat	95	7.469.019	8949	1.177.406.308
Sağlık	8	92.683	823	42.678.952
Spor tesisi	1	22.951	21	3.000.000
Tarım ve hayvancılık	14	1.497.376	565	47.503.088
Tersane	21	2.479.988	16.462	1.297.264.882
Turizm	19	1.832.949	3553	600.176.617
Toplam (Bedelsiz Devir)	178	13.722.048	31.324	3.223.686.705

5084 sayılı Kanun kapsamında, 27 farklı ilde toplam 74 yatırımcıya bedelsiz irtifak hakkı tesis edilmiş, bedelsiz irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar üzerinde 3,68 milyar TL tutarında yatırım yapılması ve 11.233 kişilik istihdam sağlanması öngörülmüştür (Tablo: 11). Yatırımcı sayısı olarak bakıldığında, Kanun kapsamında bedelsiz irtifak hakkı işlemlerinden en çok Çankırı, Afyonkarahisar, Düzce, Diyarbakır ve Mardin illerinin yararlandıkları görülmektedir.

Tablo 11: 5084 Sayılı Kanuna Göre Yapılan Bedelsiz İrtifak Hakkı İşlemleri (*)

Sıra No	İli	Yatırımcı Sayısı	Yatırım Tutarı (TL)	İstihdam Sayısı
	Afyonkarahisar	8	1.892.256.767,56	1.942
2	Ağrı	1	12.323.333,00	111
3	Bartın	2	8.972.726,00	70
4	Bitlis	3	42.047.895,19	57
5	Çanakkale	1	4.705.680,00	35
6	Çankırı	9	67.122.835,38	500
7	Diyarbakır	7	77.391.563,00	515
8	Düzce	7	111.618.669,91	760
9	Elazığ	4	14.772.908,00	56
10	Erzurum	2	197.934.566,93	383
11	İğdır	1	8.018.200,00	50
12	Kastamonu	2	24.200.000,00	100
13	Kilis	1	2.350.290,84	30
14	Kütahya	1	95.910.000,00	150
15	Malatya	3	205.704.572,00	520
16	Mardin	7	34.779.337,98	439
17	Nevşehir	2	58.500.000,00	30
18	Niğde	1	349.573,00	11
19	Ordu	1	17.806.751,00	370
20	Osmaniye	2	218.700.000,00	1.000
21	Samsun	1	324.191.530,00	1.200
22	Siirt	1	5.880.000,00	14
23	Sinop	1	88.241.270,00	150
24	Sivas	1	3.180.258,00	30
25	Trabzon	1	112.263.322,00	2.500
26	Van	2	9.798.233,10	60
27	Yozgat	2	42.131.660,92	150
TOPLAM		74	3.681.151.943,81	11.233

(*)Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

5084 Sayılı Kanuna göre yatırımcılara bedelsiz devredilen ve yatırımcılar lehine üzerinde bedelsiz irtifak hakkı/kullanma izni verilen taşınmazlar üzerinde yapılması öngörülen toplam sabit yatırım tutarına bakıldığında kamu taşınmazlarının yatırım teşviklerinde sözü edilen dönemde önemli bir yere sahip olduğu söylenebilir.

2.4 2009/15199 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar

5084 sayılı Kanunun başvuru süresinin 2009 yılı sonunda sona ermesi, yatırımlara yönelik teşviklerin herhangi bir sektör ve bölge ayrımı gözetmeksizin genel bir biçimde uygulanması ve 2008 yılı ikinci yarısından itibaren ABD’de başlayıp tüm dünyayı etkisi altına alan bir küresel mali krizin vuku bulması 2009 sonrası dönem için bölgesel ve sektörel öncelikler ile teşvik uygulama stratejisinin yeniden belirlenmesine yönelik çalışmaların yapılmasını zorunlu kılmıştır (Eser, 2011). Ayrıca DTÖ kuralları ile özellikle AB’deki uygulamalara uyum sağlama zorunluluğu da yeni bir teşvik sistemine gereksinim duyulmasına neden olmuştur. Dışsal koşullardan kaynaklanan bu etken esas olarak Türkiye’nin 1999 yılında Helsinki Zirvesi ile AB tam üyeliğine adaylık statüsü kazanması ile başlamıştır. Helsinki Zirvesi’nden sonra Türkiye ve AB ilişkileri 2001 yılında Konsey Kararı ile kabul edilen Katılım Ortaklığı Belgesi ile ivme kazanmıştır. Söz konusu belge ile kısa vadede devlet yardımları konusunda “şeffaflığın sağlanması ve devlet yardımlarının düzenli olarak izlenmesine temel oluşturmak üzere devlet yardımlarının kontrolüne imkan sağlayacak mevzuatın uyumlaştırılması”, orta vadede ise “devlet yardımları hususunda bölgesel yardım programları da dahil olmak üzere AB müktesebatına uyumun tamamlanması” öngörülmüştür. Gümrük Birliği Anlaşması ile Katılım Ortaklığı Belgesi’ndeki yükümlülüklerimize 2001 yılında kabul edilen Ulusal Program eklenmiştir. Bu Program ile Türkiye, AB’nin İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırması (İBBS) esasına dayalı bölgesel teşvik uygulamasını kabul ederek, buna yönelik düzenlemelerin yapılmasını öngörmüştür. Ayrıca 2005 yılında AB’ye tam üyelik ve müzakere sürecine resmen girilmesi bu yöndeki çabaları daha da tetiklemiştir (Yavan, 2011).

Bu sebeplerle 2009 yılı içinde yayımlanan 2009/15199 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ile Türkiye’nin uluslararası yükümlülükleri ve Kararda belirtilen sektörel, bölgesel ve ölçeksel öncelikler dikkate alınarak mal ve hizmet üretimine, AR-GE ve çevre koruma faaliyetlerine yönelik yatırımların çeşitli teşvik tedbirleri ile desteklenmesini öngören yatırım teşvik sistemi yürürlüğe girmiştir.

Bu Kararın amacı, Kalkınma Planları ve Yıllık Programlarda öngörülen hedefler ile uluslararası anlaşmalara uygun olarak, tasarrufları katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirmek, üretimi ve istihdamı artırmak, yatırım eğiliminin devamlılığını ve sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak, uluslararası rekabet gücünü artıracak teknoloji ve araştırma-geliştirme içeriği yüksek büyük ölçekli yatırımları özendirmek, doğrudan yabancı yatırımları artırmak, bölgesel gelişmişlik farklılıklarını gidermek, çevre korumaya yönelik yatırımlar ile araştırma ve geliştirme faaliyetlerini desteklemek olarak belirlenmiştir.

2.4.1. Teşvik Sisteminin Bölümleri

2009/15199 sayılı Kararla getirilen teşvik sistemi 3 ana bileşenden oluşmaktadır:

- 1. Büyük Ölçekli Yatırımları Teşvik Sistemi**
- 2. Bölgesel Yatırım Teşvik Sistemi**
- 3. Genel Yatırım Teşvik Sistemi**

2.4.1.1. Büyük Ölçekli Yatırımları Teşvik Sistemi

Büyük ölçekli yatırımları teşvik sistemi ile dış ticaret açığını azaltacak, üretim teknolojilerinde dönüşümü destekleyecek ve AR-GE kapasitesini artıracak büyük projelere yönelik olarak tüm ülke sathında ayrı bir teşvik programının uygulanması öngörülmüştür (Eser, 2011). Bu kapsamda, Kararda büyük ölçekli yatırımlar için belli sektörler belirlenerek bölge ayırımına gidilmeksizin belirlenen bu sektörlerde yatırım teşvik destek unsurlarının uygulanabilmesi sağlanmıştır.

Tablo 12: Büyük Ölçekli Yatırımlar¹

Sıra No	Sektör	50 Milyon TL'nin Üzerindeki Asgari Sabit Yatırım Tutarları (Milyon TL)
1	Kimyasal Madde ve Ürünlerin İmalatı - Ana Kimyasal Maddelerin İmalatı - Diğer Kimyasal Ürünlerin İmalatı	1000 300
2	Rafine Edilmiş Petrol Ürünleri İmalatı	1000
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 - LCD/Plazma Üretimi Yatırımları - Modül Panel Üretimi Yatırımları - Lazer Televizyon, Üç Boyutlu Televizyon ve OLED Televizyonlar ve benzeri Televizyon Üretimi Yatırımları - Diğer Elektronik Sektörü Yatırımları	1000 150
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 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).	

2009/15199 sayılı Karar'da belirtilen büyük ölçekli yatırımların teşviki için belirtilen sektörler Tablo 12'de gösterilmiştir.

Bu sektörlerin bölge bazında değil ülke genelinde teşvik edilmesi büyük ölçekli yatırımlar için sektör odaklı bir teşvik sisteminin kabul edildiğini göstermektedir.

¹ 2009/10599 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar

2.4.1.2. Bölgesel Yatırım Teşvik Sistemi

2009/15199 sayılı Karar'da yatırım desteklerinin uygulanması açısından 28/8/2002 tarihli ve 2002/4720 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında yer alan İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması-Düzyey 2 bölgeleri, sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyeleri dikkate alınarak dört gruba ayrılmıştır. Bölgesel desteklerden yararlanacak yatırım konuları her bir il grubunun yatırım potansiyeli ve rekabet gücü dikkate alınarak belirlenmiştir.

2.4.1.2.1. Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler

Tablo 13: Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler²

1. BÖLGE	2.BÖLGE	3. BÖLGE	4. BÖLGE
İstanbul	Balıkesir	Konya	Kastamonu
Tekirdağ	Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada hariç)	Karaman	Çankırı
Edirne	Aydın	Hatay	Sinop
Kırklareli	Denizli	Kahramanmaraş	Trabzon
İzmir	Muğla	Osmaniye	Ordu
Bursa	Antalya	Kırıkkale	Giresun
Eskişehir	Isparta	Aksaray	Rize
Bilecik	Burdur	Niğde	Artvin
Kocaeli	Adana	Nevşehir	Gümüşhane
Sakarya	Mersin	Kırşehir	Erzurum
Düzce		Manisa	Erzincan
Bolu		Afyonkarahisar	Bayburt
Yalova		Kütahya	Ağrı
Ankara		Uşak	Kars
		Kayseri	Ardahan
		Sivas	Iğdır
		Zonguldak	Van
		Samsun	Muş
		Gaziantep	Malatya
		Adıyaman	Şanlıurfa
		Kilis	Mardin
			Batman
			Şırnak
			Siirt
			Çanakkale İli Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri

Tablo:13'de gösterilen teşvik uygulamalarındaki bölgeler ayırımına baktığımızda tüm illerin teşvik kapsamında desteklendiğini görüyoruz. Ancak sağlanan yatırım teşvik destek unsurlarında ve teşvik edilecek sektörlerde bölgeler itibariyle farklılıklar bulunmaktadır.

² 2009/10599 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar

Hangi bölgede hangi sektörlerle teşvik sağlanacağı, bu bölgelerin hangi teşvik destek unsurlarından yararlanabileceği ve bu desteğin miktarı bölgelerin ekonomik gelişmişlik düzeyi, alt yapı düzeyi, ulaşım imkanları gibi faktörlere bakılarak belirlenmiştir.

2009/15199 sayılı Kararla getirilen teşvik sisteminde sektörel gereksinimler ile bölgesel özellikler ve potansiyellerin kesişme noktaları çerçevesinde, belirlenmiş dört grupta sektörel tercihler yapılmıştır. Bu kapsamda bölgelerde desteklenmesi öngörülen sektörlerin dağılımı genel itibariyle şu şekildedir (Eser, 2011):

- 1.derecede gelişmişlik seviyesindeki bölgelerde motorlu kara taşıtları ve yan sanayi, elektronik, ilaç, makine imalat ve tıbbi, hassas ve optic alet yatırımları gibi yüksek teknoloji gerektiren yatırımlar,
- 2.derecede gelişmişlik seviyesindeki bölgelerde makine imalat, akıllı-çok fonksiyonlu teknik tekstiller, metalik olmayan mineral ürünler (cam, seramik, karo, yalıtım malzemeleri vb.), kağıt, gıda ve içecek imalatı gibi görece sermaye yoğun yatırımlar,
- 3. ve 4.derecede gelişmişlik seviyesindeki bölgelerde tarım ve tarıma dayalı imalat sanayii, hazır giyim, deri, plastik, kauçuk, metal eşya gibi emek yoğun sektörlerdeki yatırımlar ile turizm, sağlık ve eğitim gibi hizmet sektörlerindeki yatırımlar.

Eğitim, sağlık, 3 yıldız ve üzeri turizm konaklama yatırımları İstanbul hariç tüm yörelerde istisnasız teşvik edilmektedir.

2.4.1.3. Genel Yatırım Teşvik Sistemi

Genel yatırım teşvik sisteminde; teşvik edilmeyecek yatırım konuları ile aranan şartları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, asgarî sabit yatırım tutarının sağlamak şartıyla tüm yatırımların bölgesel ayırım yapılmaksızın gümrük vergisi muafiyeti ile katma değer vergisi (KDV) istisnasından yararlanabilmelerine imkan tanınmıştır.

2.4.2. Yatırım Teşvik Sisteminin Araçları

2009/15199 sayılı Karar yatırımların teşviki amacıyla 7 farklı teşvik aracı öngörmüştür:

1. Gümrük vergisi muafiyeti,
2. KDV İstisnası,
3. Faiz desteği,
4. SSK primi işveren desteği,
5. Kurumlar/gelir vergisi indirimi,
6. Yatırım yeri tahsis
7. Taşınma desteği.

Yatırım teşvik araçları, her bir yatırım teşvik bölümünde belli teşvik araçları şeklinde ve farklı destek miktarlarında uygulanmaktadır. Buna göre; büyük ölçekli yatırım ve bölgesel yatırım kapsamına dahil olmayan asgari sabit yatırım tutarının üzerindeki genel yatırım sisteminde gümrük vergisi muafiyeti ve KDV istisnası, bölgesel yatırım teşvik sisteminde gümrük vergisi muafiyeti ve KDV istisnasına ek olarak 1'inci ve 2'inci bölgelerde vergi indirimi, sigorta primi işveren hissesi desteği, yatırım yeri tahsisi, 3'üncü ve 4'üncü bölgelerde bunlara ilaveten faiz desteği, büyük ölçekli yatırımlarda ise gümrük vergisi muafiyeti, KDV istisnası, vergi indirimi, sigorta primi işveren hissesi desteği ve yatırım yeri tahsisi destek unsurları uygulanmaktadır.

2.4.2.1. Gümrük Vergisi Muafiyeti

2009/15199 sayılı Kararın 6'ncı maddesiyle; teşvik belgesi kapsamındaki yatırım malları ile otomobil ve hafif ticarî araç yatırımlarında yatırım dönemi içinde kalmak kaydıyla, CKD aksam ve parçalarının ithali, gemi ve elli metrenin üzerindeki yat inşa yatırımları ile ilgili tekne kabuğu ithali, yürürlükteki İthalat Rejimi Kararı gereğince ödenmesi gereken gümrük vergisinden muaf tutulmuştur.

2.4.2.2. KDV İstisnası

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu gereğince, teşvik belgesi kapsamında uygun görülen makine ve teçhizatın ithali ve yerli teslimleri katma değer vergisinden istisna edilmiştir.

2.4.2.3. Faiz Desteği

Bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli kredilerin teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının yüzde yetmişine kadar olan kısmı için ödenecek faizin veya kar payının;

- a. 3'üncü bölgede yapılacak yatırımlarda Türk Lirası cinsi kredilerin üç puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerin bir puanı,
- b. 4'üncü bölgede yapılacak yatırımlarda Türk Lirası cinsi kredilerin beş puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerin iki puanı,
- c. Bölge ayrımı yapılmaksızın AR-GE yatırımları ile doğrudan ticarî mal üretimine yönelik olmayan, mevcut veya gerçekleştirilecek tesisin katı, sıvı veya gaz gibi atıklarının temizlenmesi veya yok edilmesine yönelik çevre yatırımlarında ise Türk Lirası cinsi kredilerin beş puanı, döviz kredileri ve dövize endeksli kredilerin iki puanı,

Azamî ilk beşyılı için ödenmek kaydıyla bütçe kaynaklarından karşılanabilmektedir. Bütçe kaynaklarından karşılanabilecek yatırım kredisi için azamî faiz desteği miktarı; AR-GE ve çevre yatırımları için üçyüzbin Türk Lirasını, 3'üncü ve 4'üncü bölgelerde yapılacak yatırımlar için beşyüzbin Türk Lirasını geçmeyecek şekilde uygulanacaktır.

2.4.2.4. Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği

Büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel uygulama kapsamında desteklenen yatırımlardan, teşvik belgesinde kayıtlı istihdam öngörülerini ile tutarlı olmak kaydıyla;

- Komple yeni yatırımlarda, işletmeye geçiş tarihinden itibaren sağlanan,
- Diğer yatırım cinslerinde, yatırımın tamamlanmasını müteakip, yatırıma başlama tarihinden önceki son altı aylık dönemde (mevsimsel özellik taşıyan yatırımlarda bir önceki yıla ait mevsimsel istihdam ortalamaları dikkate alınır) Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğüne verilen aylık prim ve hizmet belgesinde bildirilen ortalama işçi sayısına ilave edilen,

istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işveren hissesinin asgarî ücrete tekabül eden kısmının belli sürelerde Hazinece karşılanması şeklinde uygulanmaktadır.

2.4.2.5. Vergi İndirimi

2012/15199 sayılı Kararın 10'uncu maddesinde büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel uygulama kapsamında gerçekleştirilen yatırımlarda, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi çerçevesinde, kurumlar vergisi veya gelir vergisine uygulanacak indirim oranları ile yatırıma katkı oranları belirtilmiştir. İndirilen kurumlar vergisi veya gelir vergisi tutarı yatırıma katkı tutarına ulaşınca kadar indirimli vergi uygulamasına devam edileceği hüküm altına alınmıştır.

2.4.2.6. Yatırım Yeri Tahsisi

4706 sayılı Kanuna 18/02/2009 tarihinde eklenen ek 3 üncü maddesi hükmü çerçevesinde teşvik belgesi düzenlenmiş büyük ölçekli yatırımlar ile bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde yatırım yeri tahsis edilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Yatırım yeri tahsisine ilişkin olarak detaylı anlatım kitabımızın üçüncü bölümünde yer almaktadır.

2.4.2.7. Taşınma Desteği

Tekstil, konfeksiyon ve hazır giyim, deri ve deri mamulleri sektörlerinde 1'inci ve 2'nci bölgelerdeki illerde faaliyette bulunan işletmelerin 4'üncü bölgedeki illere 31/12/2010 tarihine kadar bütünüyle taşınması ve en az elli kişilik istihdam sağlanması şartıyla bu tesisler için;

- 5520 sayılı Kanunun geçici 4'üncü maddesi uyarınca kurumlar vergisi veya gelir vergisi beş yıl süreyle % 75 oranında indirimli olarak uygulanır.
- Yatırım yeri tahsis edilebilir.
- Çalışanların asgarî ücrete tekabül eden sigorta primi işveren hissesinin tamamı taşınma tarihinden itibaren beş yıl süre ile bütçeden karşılanır.
- Tesislerin taşınma işleminin 2009 yılı sonuna kadar tamamlanması halinde taşınma giderleri bütçeden karşılanabilir.

2.4.3. 2009/15199 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulama Sonuçları

Yeni teşvik sistemi ile birlikte yatırım teşvikleri daha sistematik bir hale getirilmiş, sistemin uygulanmaya başlamasıyla yatırım teşvikleri ile ilgili bütün istatistiklerde kayda değer artışlar görülmüştür.

2009/15199 sayılı Kararın uygulama alanı bulduğu Ağustos 2009-Haziran 2012 döneminde toplam 12.368 adet yatırım teşvik belgesi düzenlenmiştir.

Düzenlenen bu teşvik belgelerinin 11.744 adedi yerli firmalar, 624 adedi de yabancı sermayeli firmalar tarafından alınmış, bu belgelerde öngörülen toplam sabit yatırım tutarı 169.858 milyon TL ve öngörülen istihdam sayısı 404.375 kişidir.

Bu dönemde verilen teşvik belgeleri Ocak 2006-Haziran 2009 dönemi ile karşılaştırıldığında, belge sayısının % 55, öngörülen sabit yatırım tutarının % 171 ve öngörülen istihdam sayısının % 28 oranında arttığı görülmektedir (Eskin, 2015).

Tablo 14: Ağustos 2009-Haziran 2012 Arasında Verilen Teşvik Belgeleri (*)

Yıllar	Belge Adedi			Sabit Yatırım Tutarı (Milyon TL)			İstihdam (Kişi)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
2009	92	1.229	1.321	6.582	13.863	20.445	10.217	46.565	56.782
2010	218	4.287	4.505	8.262	62.322	70.584	18.050	143.553	161.603
2011	228	4.390	4.618	10.016	48.181	58.197	10.152	122.992	133.144
2012	86	1.838	1.924	2.085	18.546	20.631	2.920	49.926	52.846
Toplam	624	11.744	12.368	26.947	142.911	169.858	41.339	363.036	404.375

*Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Bedelsiz yatırım yeri tahsis destek unsuru açısından bu dönemi değerlendirecek olursak; dönem boyunca yatırım yeri tahsis destek unsuru olarak, üzerinde yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilen kamu taşınmazlarının sayısı 15, ön izin verilen kamu taşınmazlarının sayısı ise 52 olmak üzere toplam 67 adet ile sınırlı kalmıştır. Bu taşınmazlar üzerinde öngörülen sabit yatırım tutarı toplamı yaklaşık 743 milyon TL, öngörülen istihdam sayısı 3.597 kişi olmuştur (Tablo:14 ve Tablo:15).

Uygulamada, yatırımcıların talep etmesi halinde düzenlenen teşvik belgelerine bir destek unsuru olarak “yatırım yeri tahsis” işlenmektedir. Bu rakamlar, teşvik sisteminin geneli ile karşılaştırıldığında, öngörülen sabit yatırım tutarı olan 169,86 milyar TL tutarın yaklaşık % 0,4’üne, 404.375 kişilik istihdam sayısının yaklaşık % 0,9’una denk geldiği görülmektedir.

Tablo 15: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3 üncü Maddesine Göre İrtifak Hakkı Tesis Edilen Taşınmazların Dağılımı (Eylül 2010-Haziran 2012) (*)

Sıra	İli	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü (m²)	İstihdam Sayısı	Yatırım Tutarı (TL)
1	Adıyaman	1	5.447,96	33	2.900.000,00
2	Amasya	1	175.287,10	20	3.740.596,00
3	Ardahan	1	5.610,87	15	1.676.761,13
4	Bingöl	1	1.994,63	41	1.951.881,00
5	Çankırı	2	446.702,20	35	10.628.865,89
6	Elazığ	1	3.866,93	10	3.900.000,00
7	Giresun	1	16.111,60	110	1.800.000,00
8	Gümüşhane	1	5.568,24	20	4.250.190,00
9	Kahramanmaraş	1	158.609,81	10	3.200.000,00
10	Karabük	1	12.433,00	60	2.800.000,00
11	Konya	1	1.040.150,00	30	4.086.000,00
12	Mardin	1	5.500,00	25	2.807.926,00
13	Samsun	1	13.776,11	420	60.132.503,18
14	Sivas	1	294.633,77	30	6.500.000,00
TOPLAM		15	2.185.692,22	859	110.374.723,20

*Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

Tablo 16: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3 üncü Maddesine Göre Ön İzin Verilen Taşınmazların Dağılımı (Eylül 2010-Haziran 2012) (*)

Sıra	İli	Taşınmaz Sayısı	Yüzölçümü (m²)	İstihdam Sayısı	Yatırım Tutarı (TL)
1	Adana	1	62.882,00	200	24.530.423,38
2	Afyon	10	1.632.303,93	598	114.281.059,00
3	Amasya	1	16.625,72	27	2.143.980,00
4	Balıkesir	1	9.086,43	99	8.700.000,00
5	Burdur	1	1.079.542,84	32	9.567.056,00
6	Bursa	2	356.086,00	148	22.676.370,00
7	Çanakkale	3	47.417,11	83	7.171.600,00
8	Elazığ	4	347.500,00	54	34.156.061,00
9	Gümüşhane	1	51.111,00	30	3.276.000,00
10	Kahramanmaraş	2	83.591,08	20	3.130.033,00
11	Karabük	1	97.777,03	40	3.150.000,00
12	Karaman	1	3.175,00	150	19.232.250,00
13	Kastamonu	1	21.500,00	160	8.047.907,00
14	Kırklareli	1	12.059,58	50	3.429.949,86
15	Konya	4	11.072.618,57	199	146.781.863,95
16	Kütahya	3	1.139.844,84	85	15.993.000,00
17	Malatya	2	136.560,71	45	7.948.050,00
18	Mardin	4	187.297,90	196	39.946.889,00
19	Ordu	2	44.333,02	40	7.799.195,00
20	Samsun	1	26.501,16	164	87.761.082,00
21	Siirt	2	251.102,65	43	14.990.020,00
22	Şanlıurfa	2	45.954,10	150	26.026.810,05
23	Trabzon	1	2.590,14	100	12.358.345,00
24	Yozgat	1	1.834.048,73	25	9.877.720,00
TOPLAM		52	18.561.509,54	2.738	632.975.664,24

*Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

2.5. 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar

2009/15199 sayılı Karar ile uygulamaya konulan teşvik sistemi; yatırım döneminde vergi indirimi, yeni bölgesel harita, 2011 sonu itibarıyla azalan destek oran ve sürelerinin artırılması, desteklenen yatırım konularının gözden geçirilmesi, stratejik ve teknolojik dönüşümü sağlayacak yatırımların desteklenmesi, en az gelişmiş bölgelerde, yatırımlara sağlanan destek miktarının artırılması gibi konularda değişiklik talepleriyle karşılaşmış ve yeni bir teşvik sistemine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda 19/06/2012 tarih ve 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ile 2012/1 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ ile yeni teşvik sistemi düzenlenmiştir.

2012/3305 sayılı Karar; kalkınma planları ve yıllık programlarda öngörülen hedefler doğrultusunda tasarrufların katma değeri yüksek yatırımlara yönlendirilmesi, üretim ve istihdamın artırılması, uluslararası rekabet gücünü artıracak ve araştırma-geliştirme içeriği yüksek bölgesel ve büyük ölçekli yatırımlar ile stratejik yatırımların özendirilmesi, uluslararası doğrudan yatırımların artırılması, bölgesel gelişmişlik farklılıklarının azaltılması, kümelenme ve çevre korumaya yönelik yatırımlar ile araştırma ve geliştirme faaliyetlerinin desteklenmesi gibi amaçlar doğrultusunda hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, 2009/15199 sayılı Karar'da belirtilmiş olan destek unsurlarına ek olarak gelir vergisi stopajı desteği, sigorta primi işçi hissesi desteği, indirimli kurumlar vergisinin yatırım döneminde de uygulanması ve stratejik yatırımlara KDV iadesi desteği gibi yatırım teşvik destek unsurları getirilmiş, belli yatırımlar için daha kapsamlı ve avantajlı teşvik unsurları sağlanmış, il bazlı bölgesel teşvik uygulamasına geçilerek yine tüm ülkede teşvik sistemi uygulanmak üzere altı bölgeden oluşan bir ayrıma gidilmiş ve stratejik yatırımlar için farklı teşvik sistemi getirilmiştir.

2012 yılında hazırlanan "yeni teşvik sistemi" ile sosyo-ekonomik gelişmişlik seviyeleri dikkate alınarak 81 il, 6 bölgeye sınıflandırılmıştır. Yeni uygulamada bölgesel sistem yerine il bazlı bölgesel teşvik sistemine geçilmiştir.

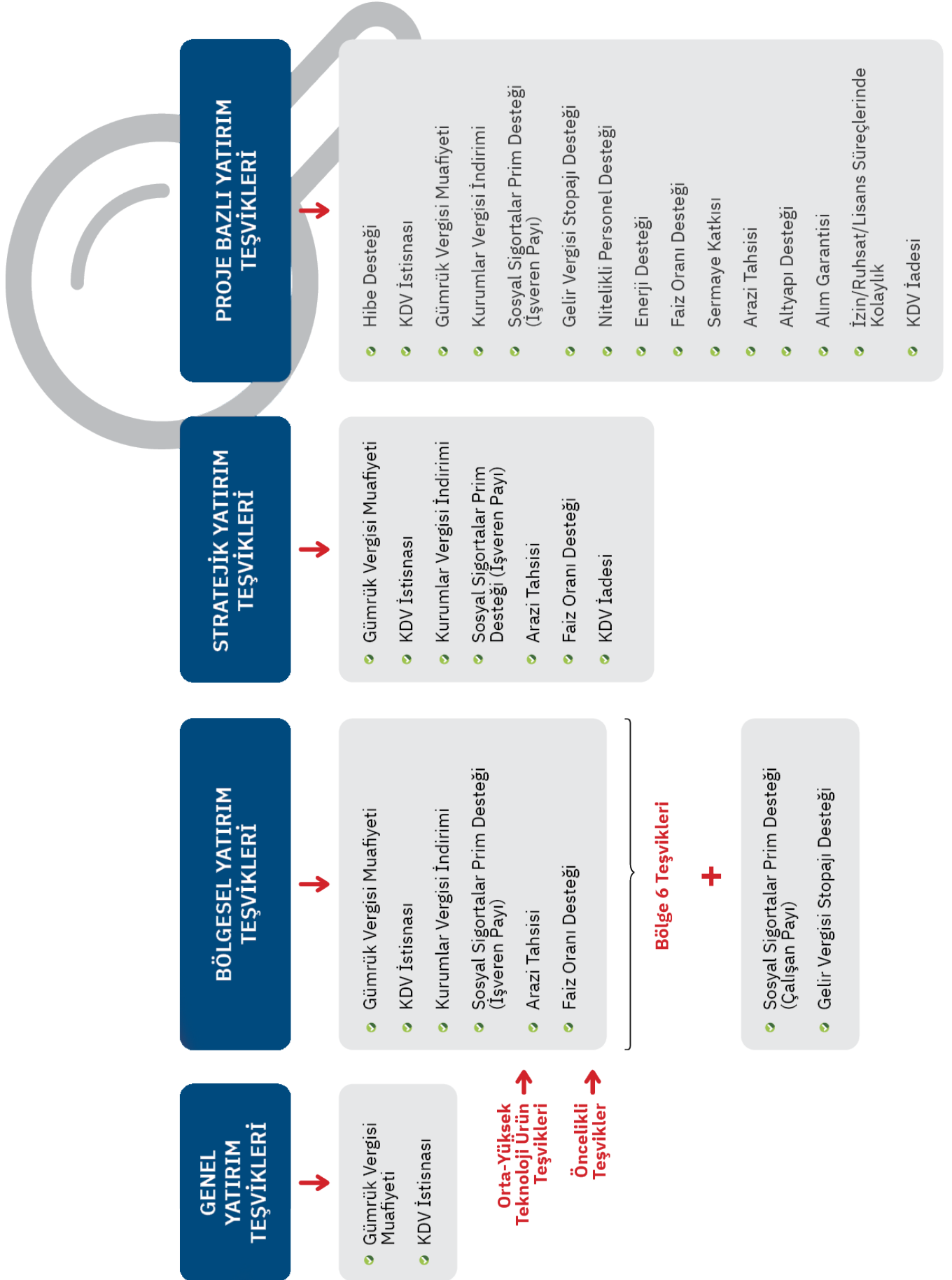
Yeni ayırım, Kalkınma Bakanlığınca yapılan 2011 yılı "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması" (SEGE) esas alınarak yapılmıştır. 21/08/2020 tarihli ve 31220 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 20/08/2020 tarihli ve 2846 sayılı Karar kapsamında yer alan desteklerin uygulanması açısından iller sosyo ekonomik gelişmişlik seviyeleri dikkate alınarak yeniden düzenlenerek 6 bölgeye ayrılmıştır.

Ayrıca bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında 1 inci, 2 nci, 3 üncü ve 4 üncü bölge illerinin kararda belirtilen ve gelişmişlik seviyesi bulunduğu ilin diğer ilçelerinden daha düşük olduğu belirlenen ilçelerinde gerçekleştirilecek yatırımlar ilçenin bulunduğu ilin bir alt bölgesine sağlanan bölgesel desteklerden; söz konusu ilçelerin organize sanayi bölgelerinde veya endüstri bölgelerinde gerçekleştirilecek yatırımlar ise bulunduğu ilin iki alt bölgesine sağlanan bölgesel desteklerden yararlanır.

Tablo 17: Yatırım Teşvik Uygulamalarında Bölgeler³

1. Bölge	2. Bölge	3. Bölge	4. Bölge	5. Bölge	6. Bölge
Ankara	Aydın	Adana	Afyonkarahisar	Bayburt	Adıyaman
Antalya	Balıkesir	Burdur	Aksaray	Çankırı	Ağrı
Bursa	Bilecik	Düzce	Amasya	Erzurum	Ardahan
Eskişehir	Bolu	Gaziantep	Artvin	Giresun	Batman
İstanbul	Çanakkale (Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri Hariç)	Karaman	Bartın	Gümüşhane	Bingöl
İzmir	Denizli	Kırıkkale	Çorum	Kahramanmaraş	Bitlis
Kocaeli	Edirne	Kütahya	Elâzığ	Kilis	Diyarbakır
Muğla	Isparta	Mersin	Erzincan	Niğde	Hakkâri
Tekirdağ	Karabük	Samsun	Hatay	Ordu	Iğdır
	Kayseri	Trabzon	Kastamonu	Osmaniye	Kars
	Kırklareli	Rize	Kırşehir	Sinop	Mardin
	Konya	Uşak	Malatya	Tokat	Muş
	Manisa	Zonguldak	Nevşehir	Tunceli	Siirt
	Sakarya		Sivas	Yozgat	Şanlıurfa
	Yalova				Şırnak
					Van
					Bozcaada ve Gökçeada İlçeleri

Şekil 3: Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisinin Teşvik Türleri Tablosu



2.5.1. Yeni Yatırım Teşvik Sisteminin Bölümleri

2012/3305 sayılı Karar'a göre yatırım teşvik sistemi 3 temel esasa dayandırılmaktadır:

1. Genel teşvik uygulamaları
2. Bölgesel teşvik uygulamaları
3. Stratejik yatırımların teşviki

2.5.1.1. Genel Teşvik Uygulamaları

Bölgesel ve stratejik yatırımlar ile kararda yer alan teşvik edilmeyecek yatırım konuları ve teşviki için öngörülen şartları sağlayamayan yatırım konuları hariç olmak üzere, belirtilen sabit yatırım tutarları ve üzerindeki yatırımlar bölge ayrımı yapılmaksızın;

- Gümrük vergisi muafiyeti.
- Katma Değer Vergisi (KDV) istisnası.
- Gelir vergisi stopajı desteği (6 ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için).
- Sigorta primi işveren hissesi desteği (tersanelerin gemi inşa yatırımları için).

destek unsurlarından yararlanılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Genel teşvik uygulamaları kapsamında, yatırımların destek unsurlarından yararlanabilmeleri için sabit yatırım tutarının;

- 1. ve 2. bölgelerde asgari 3.000.000 TL
- 3., 4., 5. ve 6. bölgelerde asgari 1.500.000 TL

olması gerekmektedir.

2.5.1.2. Bölgesel Teşvik Uygulamaları

2012/3305 sayılı Karar'da yer alan iller itibarıyla belirlenen sektörlerin, söz konusu ilin bulunduğu bölgedeki şartları sağlamaları halinde aşağıdaki destek unsurlarından yararlanılabileceği belirtilmiştir:

- Gümrük vergisi muafiyeti.
- KDV istisnası.
- Vergi indirimi.
- Sigorta primi işveren hissesi desteği.

- Yatırım yeri tahsisi.
- Faiz veya kar payı desteği (3'üncü, 4'üncü, 5'inci ve 6'ncı bölgelerdeki yatırımlar için).
- Gelir vergisi stopajı desteği (6'ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için).
- Sigorta primi desteği (6'ncı bölgede gerçekleştirilecek yatırımlar için).

Tablo 18: Yeni Teşvik Sisteminde Uygulanacak Bölgesel Teşvikler (Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2013 a)

<i>Destek Unsurları</i>		1.	2.	3.	4.	5.	6.
		Bölge	Bölge	Bölge	Bölge	Bölge	Bölge
<i>KDV İstisnası</i>		Var	Var	Var	Var	Var	Var
<i>Gümrük Vergisi Muafiyeti</i>		Var	Var	Var	Var	Var	Var
<i>Vergi İndirimi Yatırıma Katkı Oranı (%)</i>	<i>OSB Dışı</i>	15	20	25	30	40	50
	<i>OSB İçi</i>	20	25	30	40	50	55
<i>Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği (Destek Süresi)</i>	<i>OSB Dışı (Yıl)</i>	2	3	5	6	7	10
	<i>OSB İçi (Yıl)</i>	3	5	6	7	10	12
<i>Yatırım Yeri Tahsisi</i>		Var	Var	Var	Var	Var	Var
<i>Faiz veya Karpayı Desteği</i>		Yok	Yok	Var	Var	Var	Var
<i>Gelir Vergisi Stopaj Desteği</i>		Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	10 Yıl
<i>Sigorta Primi İşçi Hissesi Desteği (Destek Süresi)</i>		Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	10 Yıl

2.5.1.3. Stratejik Yatırımların Teşviki

Yeni teşvik sisteminde yer alan en önemli yeniliklerden biri stratejik yatırımların desteklenmesidir. Stratejik yatırım kavramı mevzuatımıza 2012/3305 sayılı Karar'la girmiştir. Stratejik yatırımlar, sabit yatırım tutarı en az 50 milyon TL olan, ithalat bağımlılığı yüksek ürünler ile ara mallarının üretimine yönelik, yüksek katma değer yaratma ve uluslararası rekabet gücünü artırma potansiyeline sahip, ileri teknoloji kullanan ve teşviki Stratejik Yatırımları Değerlendirme Komisyonu tarafından uygun görülen yatırımlar olarak tanımlanabilir (Ezer ve Şimşek, 2013).

Bir yatırım projesinin stratejik yatırımların teşviki uygulaması kapsamında desteklenebilmesi için aşağıda belirtilen koşulların tamamını karşılaması gerekmektedir:

- Asgari sabit yatırım tutarının elli milyon Türk Lirasının üzerinde olması (münhasıran bu yatırımların enerji ihtiyacını karşılamak üzere gerçekleştirilecek doğal gazla dayalı olmayan enerji yatırımlarının, tesis kurulu gücü ile orantılanacak kısmı dahil),
- Yatırım konusu ürünle ilgili yurtiçi toplam üretim kapasitesinin ithalattan az olması.

- Belge konusu yatırımla sağlanacak katma değerin asgari yüzde kırk olması.
- Yatırım konusu ürünle ilgili olarak son bir yıl içerisinde gerçekleşen toplam ithalat tutarının 50 milyon ABD Dolarının üzerinde olması.

Kararda belirtilen teşvik edilmeyecek yatırım konuları ile altına dayalı entegre madencilik yatırımları bu madde kapsamında değerlendirilmez.

Belirtilen koşulları sağlayan yatırımlar Türkiye'nin hangi ilinde yapıldığına bakılmaksızın, sadece 6'ncı bölgede daha avantajlı olmak üzere aşağıdaki desteklerden yararlandırılabilir:

- Gümrük vergisi muafiyeti,
- KDV istisnası,
- Vergi indirimi,
- Sigorta primi işveren hissesi desteği,
- Yatırım yeri tahsisi,
- Faiz veya karpayı desteği,
- KDV iadesi,
- Gelir vergisi stopajı desteği (6'ncı bölgede gerçekleştirilecek ve/veya Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında desteklenmesine karar verilen yatırımlar için),
- Sigorta primi desteği (6'ncı bölgede gerçekleştirilecek ve/veya Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında desteklenmesine karar verilen yatırımlar için).

Program Değerlendirme Komitesi,⁴ Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında, Öncelikli Ürün Listesindeki ürün ve hizmetlerin üretimine ilişkin olan ve gerekli kriterleri sağlayan yatırım projelerinden uygun gördüklerinin, stratejik yatırım olarak desteklenmesine karar verebilir. Bu yatırımların, destek unsurlarının hangilerinden yararlandırılacağı, Program Değerlendirme Komitesi tarafından belirlenir.

2.5.2. Yeni Yatırım Teşvik Sisteminin Araçları

Yeni yatırım teşvik sistemi kapsamında sekiz adet destek unsuru yer almaktadır. Yatırımların bu teşvik unsurlarının yararlanabilmesi için, makro ekonomik programlar, arz talep dengesi, sektörel, mali ve teknik değerlendirmeler çerçevesinde projenin uygun görülmesi ve bu kapsamda teşvik belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

4 Program Değerlendirme Komitesi: "Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından üç, KOSGEB'den bir, TÜBİTAK'tan bir üye olmak üzere beş asıl ve dört yedek üyeden oluşur. Bakanlık adına Komitede görev alacak Komite Başkanı ile iki asıl ve iki yedek üye Bakan tarafından belirlenir. KOSGEB ve TÜBİTAK adına Komitede görev alacak asıl ve yedek üye, ilgili kurumlar tarafından belirlenerek Genel Müdürlüğe bildirilir. Asıl üyelerin Komite toplantılarına katılmadığı durumlarda ilgili üye yerine belirlenmiş olan yedek üye toplantılara katılarak asıl üye ile aynı yetkiyle karar alma sürecinde yer alır. Gerekli görülmesi halinde, Komite toplantılarına mali ve/veya teknik konularda bilgilerine başvurulmak üzere diğer kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcileri ile alanında teknik uzmanlığı bulunan kişiler davet edilebilir."

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulanmasına İlişkin 2012/1 sayılı Tebliğ’de teşvik belgesi, yatırımın karakteristik değerlerini ihtiva eden, yatırımın bu değerler ve tespit edilen şartlara uygun olarak gerçekleştirilmesi halinde üzerinde kayıtlı destek unsurlarından istifade imkanı sağlayan, Kararın amaçlarına uygun olarak gerçekleştirilecek yatırımlar için düzenlenen belge olarak tanımlanmıştır.

Destek unsurlarının uygulanması için yatırımcı tarafından yatırım teşvik belgesinin alınması gerekmektedir. Yatırım Teşvik Belgesi ile ilgili her türlü iş ve işlem için E-TUYS aracılığıyla Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına müracaat edilir. Yatırım teşvik belgesi düzenlenmemiş yatırımların teşvik tedbirlerinden faydalanması mümkün bulunmamaktadır.

Daha önce yapılmış yatırımlar için veya mevcut istihdam için yatırım teşviklerinden faydalanılamaz. Mevcut tesise ilave yatırım yapılacak olması ve bu yatırım için yatırım teşvik belgesi alınması halinde yatırım teşviklerinden faydalanılabilir.

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki yatırımların belgede öngörülen sürede gerçekleştirilmesi esastır. Yatırımın öngörülen sürede gerçekleştirilememesi halinde, teşvik belgesinde kayıtlı ilk sürenin yarısı kadar ek süre verilmektedir.

Yatırım Teşvik Belgesi kapsamındaki destek unsurlarından yararlanan yatırım harcamaları, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının desteklerinden yararlanamaz.

Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının desteklerinden yararlanılan veya yararlanılacak yatırım harcamaları için, bu Karar kapsamındaki desteklerden yararlanmak üzere Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına müracaat edilemez.

Anılan şarta uyulmaması halinde, bu Karar kapsamında yararlanılan destekler ilgili mevzuat çerçevesinde geri alınır. Ancak, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının sadece sübvansiyonlu kredi desteğinden yararlanan yatırımlar, sübvansiyonlu krediye faiz veya kar payı desteği sağlanmaması kaydıyla bu Karar kapsamındaki destek unsurlarından yararlandırılabilir.

Bu imkan daha önceki kararlara istinaden düzenlenen teşvik belgeleri de dahil olmak üzere tamamlama vizesi yapılmamış teşvik belgelerine de uygulanır.

Bu kapsamda 2012/3305 sayılı Karar’da öngörülen yatırım teşvik destek unsurlarını şu şekilde sıralayabiliriz:

1. Gümrük vergisi muafiyeti
2. KDV istisnası ve iadesi
3. Faiz veya karpayı desteği
4. Sigorta primi işveren hissesi desteği
5. Sigorta primi desteği
6. Gelir vergisi stopajı desteği
7. Vergi indirimi
8. Yatırım yeri tahsisi

2.5.2.1. Gümrük Vergisi Muafiyeti

Herhangi bir bölge sınırlaması olmaksızın uygulanabilecek destek unsurlarından biri olan gümrük vergisi muafiyeti, teşvik belgesi kapsamında yurt dışından temin edilecek yatırım malı makine ve teçhizat için gümrük vergisinin ödenmemesi şeklinde uygulanır. Karar'da teşvik edilemeyeceği belirtilen yatırım konuları ile teşvik için gerekli koşulları sağlayamayan yatırımlar hariç olmak üzere, asgari sabit yatırım tutarının üzerindeki tüm yatırımlar gümrük vergisi muafiyeti destek unsurundan yararlanabilirler.

2012/3305 sayılı Karar'ın 9'uncu maddesinde gümrük vergisi muafiyeti "Teşvik belgesi kapsamındaki yatırım malı makine ve teçhizatın ithali, otomobil ve hafif ticarî araç yatırımlarında yatırım dönemi içerisinde kalmak kaydıyla monte edilmemiş haldeki (CKD) aksam ve parçaların ithali, gemi ve elli metrenin üzerindeki yat inşa yatırımlarında tekne kabuğu ithali yürürlükteki İthalat Rejimi Kararı gereğince ödenmesi gereken gümrük vergisinden muaftır." şeklinde düzenlenmiştir.

Otomobil üretimine yönelik olarak asgari yüzbin adet/yıl kapasiteli yeni bir yatırım yapılması veya mevcut tesislerin kurulu kapasitelerinin en az yüzbin adet/yıl artırılması halinde, teşvik belgesinde kayıtlı sabit yatırım tutarının yüzde yirmisinin gerçekleştirilmesini müteakip, yatırım süresi içerisinde olmak kaydıyla gümrük vergisine tabi olmaksızın yatırımcılara motor silindir hacmi 1.600 cm³'e kadar olan otomobil ithaline izin verilebilir. Hibrit ve/veya elektrikli otomobil üretimine yönelik yatırımlarda bu fıkra kapsamında izin verilen toplam ithalat miktarının azami yüzde onuna kadar motor silindir hacmi 2.500 cm³'e kadar olan otomobil ithaline izin verilebilir. Teşvik belgesi kapsamında ithaline izin verilen toplam otomobil sayısı, belgede kayıtlı ilave kapasitenin yüzde onbeşini aşamaz.

2.5.2.2. KDV İstisnası ve İadesi

Herhangi bir bölge sınırlaması olmaksızın uygulanabilecek destek unsurlarından bir diğeri de KDV İstisnası ve İadesidir.

25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu gereğince, teşvik belgesini haiz yatırımcılara teşvik belgesi kapsamında yapılacak makine ve teçhizat ithal ve yerli teslimleri ile belge kapsamındaki yazılım ve gayri maddi hak satış ve kiralama KDV'den istisna edilmiştir. Ayrıca bu istisnanın teşvik belgesinin veya teşvik belgesi kapsamı makine ve teçhizatın devir işlemleri ile makine ve teçhizat listelerinde set, ünite, takım vb. olarak belirtilen malların kısmi teslimlerinde de uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Bununla birlikte sabit yatırım tutarı beşyüz milyon Türk Lirasının üzerindeki stratejik yatırımlar kapsamında yapılacak bina-inşaat harcamaları da KDV iadesinden yararlanabileceklerdir.

Yatırım teşvik belgesinde yer alan makine ve teçhizatın teslim ve ithalatı ile ilgili istisna "tam istisna" mahiyetindedir. İstisna kapsamına giren makine ve teçhizatı teslim edenler, bu malların iktisabı dolayısıyla yüklendikleri katma değer vergilerini genel esaslara bağlı kalmak şartıyla indirim konusu yapabilecekler, indirimin mümkün olmaması halinde nakden veya mahsuben iade olarak talep edebileceklerdir (Kartoglu, 2012).

KDV iadesi destek unsuru ise; sabit yatırım tutarı 500 milyon Türk Lirasının üzerindeki stratejik yatırımlar kapsamında gerçekleştirilen bina-inşaat harcamaları için tahsil edilen KDV'nin iade edilmesi şeklinde uygulanır. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun geçici 30'uncu maddesi uyarınca KDV iadesi uygulaması 2023 yılı sonuna kadar uygulanacaktır.

2.5.2.3. Faiz veya Kar Payı Desteği

Faiz desteği, bölgesel teşvik uygulamaları ve stratejik yatırımlar kapsamında desteklerden yararlanacak yatırımlar için bankalardan kullanılacak en az bir yıl vadeli yatırım kredileri için ödenecek faizin veya kar payının kayıtlı sabit yatırım tutarının yüzde yetmişine kadar olan kısmının azami ilk beş yıl için ödenmek kaydıyla bütçe kaynaklarından karşılanması şeklinde uygulanan bir destek unsurudur.

Faiz desteği, bölgesel teşvik uygulamaları (1. ve 2. Bölge hariç) ve stratejik yatırımlar ile AR-GE ve çevre yatırımları kapsamında desteklerden yararlanacak yatırımlar için uygulanabilir. Ancak, Bakanlar Kurulu stratejik yatırımlarda faiz desteğinden yararlanılabilmesi için bir süre sınırı getirmiştir. Bu kapsamda, faiz desteği ödemelerine 01.01.2013 tarihinden sonra başlanmak üzere 31.12.2013 tarihine kadar (bu tarih dahil) yapılacak müracaatlara istinaden düzenlenecek teşvik belgeleri kapsamında faiz desteği öngörülmüştür.

Tablo 19: Yeni Teşvik Sisteminde Faiz Desteği Oranları ve Azami Miktarı

<i>Bölgeler</i>	<i>TL Cinsi Kredi</i>	<i>Döviz Cinsi Kredi</i>	<i>Azami Destek Tutarı (TL)</i>
3	3 puan	1 puan	1.000.000
4	4 puan	1 puan	1.200.000
5	5 puan	2 puan	1.400.000
6	7 puan	2 puan	1.800.000
<i>Stratejik Yatırımlar İçin (yüksek teknoloji seviyesi ürün için-Tüm Bölgeler)</i>	10 puan	2 puan	75 Milyon TL (Sabit yatırım tutarının % 20'sini aşmamak kaydıyla)
<i>Stratejik Yatırımlar İçin (Tüm Bölgeler)</i>	8 puan	5 puan	75 Milyon TL (Sabit yatırım tutarının % 10'unu aşmamak kaydıyla)

Faiz veya kar payı desteği içeren teşvik belgelerine konu yatırımlardan finansal kiralama yöntemiyle gerçekleştirilecek olanlar için de faiz veya kar payı ödemelerini içeren itfa planı yapılması kaydıyla aynı şartlarla faiz veya kar payı desteği sağlanabilecektir. Döviz kredisi ile gerçekleştirilecek yatırımlarda faiz veya kar payı desteği uygulaması, vade tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası döviz satış kuru dikkate alınarak yapılır. Aynı teşvik belgesi kapsamındaki yatırım için faiz veya kar payı desteği uygulamasına yönelik olarak birden fazla aracı kurum talepte bulunamaz. Ancak, stratejik yatırımlar için faiz veya kar payı desteği uygulamasına yönelik olarak birden fazla aracı kurum talepte bulunabilir. Kullanılan kredilerin faiz, kar payı veya anaparalarının yatırımcı tarafından itfa planlarında belirtilen sürelerde geri ödenmemesi halinde, yapılmayan ilk ödeme ilgili aracı kurum tarafından en kısa sürede Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına bildirilir ve Bakanlıkça faiz veya kar payı desteği ödemeleri durdurulur.

Yatırımcının kredi geri ödeme yükümlülüklerini yerine getirdiğinin daha sonra ilgili aracı kurumca Bakanlığa bildirilmesi halinde, bildiri takip eden dönemler için faiz veya kar payı desteği ödemeleri başlangıçta öngörülen ödeme tarihlerinde herhangi bir uzatmaya gidilmeksizin tekrar başlatılır. Kredi geri ödemesine ait yükümlülüklerin yeniden aksamaması halinde faiz veya kar payı desteği ödemesine son verilir.

Teşvik belgesi kapsamındaki yatırımın başka bir yatırımcıya devredilmesi durumunda, devralan yatırımcının teşvik belgesinde faiz veya kar payı desteğinin öngörülmüş olması ve aracı kurumca da uygun görülmesi halinde, yeni yatırımcı için eski itfa planındaki vade, miktar ve benzeri şartlar değiştirilmeksizin bakiye kredi için düzenlenecek yeni itfa planına göre faiz veya kar payı desteği ödenmesine devam edilir. Aksi takdirde faiz veya kar payı desteği uygulaması durdurulur.

Aracı kurum, faiz veya kar payı desteğine esas olan kredinin teşvik belgesi kapsamındaki harcamalar için kullandırılmasıyla yükümlüdür.

Aracı kurumların uyguladıkları faiz veya kar payı oranları, bölgelere göre belirlenen faiz desteği puanının altına düştüğünde, aracı kurumun uyguladığı oran dikkate alınır.

2.5.2.4. Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği

Stratejik yatırımlar ve bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında desteklenen yatırımlarda öngörülen sigorta primi işveren hissesi desteği, komple yeni yatırımlarda teşvik belgesi kapsamında gerçekleşen yatırımla sağlanan veya diğer yatırım cinslerinde, yatırımın tamamlanmasını müteakip yatırıma başlama tarihinden önceki son altı aylık dönemde (mevsimsel özellik taşıyan yatırımlarda bir önceki yıla ait mevsimsel istihdam ortalamaları dikkate alınır) Sosyal Güvenlik Kurumuna verilen aylık prim ve hizmet belgesinde bildirilen ortalama işçi sayısına teşvik belgesi kapsamında gerçekleşen yatırımla ilave edilen istihdam için ödenmesi gereken sigorta primi işverenin asgari ücrete tekabül eden kısmının Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın bütçesinden karşılanması şeklinde uygulanır.

Tablo 20: Stratejik yatırımlar ile bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında sigorta primi işveren hissesi desteği süreleri

Bölgeler	Bölgesel Teşvik Uygulaması	Stratejik Yatırımlar	Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteğinin Sabit Yatırım Tutarına Oranı(%)
1	2 yıl	7 yıl	10
2	3 yıl	7 yıl	15
3	5 yıl	7 yıl	20
4	6 yıl	7 yıl	25
5	7 yıl	7 yıl	35
6	10 yıl	10 yıl	-

Stratejik yatırımlarda sigorta primi işveren hissesi desteğinin miktarı 1, 2, 3, 4 ve 5 inci bölgelerde sabit yatırım tutarının yüzde on beşini geçemez. Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında desteklenmesine karar verilen stratejik yatırımlarda ise bu kısıt uygulanmaz.

2.5.2.5. Sigorta Primi Desteği

Sigorta primi desteği 6'ncı bölgede; stratejik yatırımlar ve bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında teşvik belgesine istinaden gerçekleştirilecek yatırımla sağlanan ilave istihdam için, tamamlama vizesi yapılan teşvik belgesinde kayıtlı istihdam sayısını aşmamak kaydıyla işveren tarafından Sosyal Güvenlik Kurumuna ödenmesi gereken sigorta primi işçi hissesinin asgari ücrete tekabül eden kısmının, tamamlama vizesinin yapılmasını müteakip on yıl süreyle işveren adına Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bütçesinden karşılanması şeklinde uygulanan destek unsurudur. Bu destek, Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında desteklenmesine karar verilen stratejik yatırımlar için, 6 ncı bölge dışında kalan bölgelerde, yatırıma konu olan ürün yüksek teknoloji seviyesinde ise yedi yıl, diğerlerinde ise beş yıl süreyle sağlanmaktadır.

Bu destekten yararlanılabilmesi için, aylık prim ve hizmet belgelerinin yasal süresi içerisinde Sosyal Güvenlik Kurumuna verilmesi ve Bakanlıkça karşılanmayan işçi hissesine ait tutarın yasal süresi içerisinde ödenmiş olması şarttır. Bu destekten yararlanan yatırımcı tarafından ödenmesi gereken primlerin geç ödenmesi halinde, Bakanlıktan Sosyal Güvenlik Kurumuna yapılacak ödemenin gecikmesinden kaynaklanan gecikme zammı işverenden tahsil edilir. Sigorta primi desteğinden, komple yeni yatırımlarda teşvik belgesi kapsamında gerçekleşen yatırımla sağlanan, diğer yatırım cinslerinde ise mevcut sigortalılara ilave olarak işe alınan sigortalılardan dolayı yararlanılabilecektir.

2.5.2.6. Gelir Vergisi Stopajı Desteği

Gelir vergisi stopajı desteği, 6'ncı bölge veya Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında desteklenmesine karar verilen stratejik yatırımlar için düzenlenen teşvik belgeleri kapsamında gerçekleştirilecek yatırımlarla sağlanan ilave istihdam için, belgede kayıtlı istihdam sayısını aşmamak kaydıyla işçilerin ücretlerinin asgari ücrete tekabül eden kısmı üzerinden hesaplanan gelir vergisinin, yatırımın kısmen veya tamamen faaliyete geçtiği tarihten itibaren on yıl süreyle verilecek muhtasar beyanname üzerinden tahakkuk eden vergiden terkin edilmesi şeklinde uygulanır. Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında desteklenmesine karar verilen stratejik yatırımlar için bu destek, yatırıma konu olan ürün yüksek teknoloji seviyesinde ise azami beşyüz, diğerlerinde ise azami üçyüz çalışan için uygulanır.

Yatırımın tamamlanamaması veya teşvik belgesinin iptal edilmesi halinde, gelir vergisi stopajı desteği uygulaması nedeniyle terkin edilen vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil olunur.

2.5.2.7. Vergi İndirimi

Vergi indirimi destek unsuru, stratejik yatırımlar ve bölgesel teşvik uygulamaları kapsamında gerçekleştirilecek yatırımlarda, gelir veya kurumlar vergisinin öngörülen yatırıma katkı tutarına ulaşıncaya kadar Karar'da belirtilen oranlarda indirimli olarak uygulanması suretiyle uygulanır.

Bu kapsamda bölgesel teşvik uygulamalarında belirlenen ulaşılması gereken yatırıma katkı oranları ve gelir veya kurumlar vergisinde yapılacak indirim oranları bölgeler itibarıyla Tablo 21'de gösterilmiştir.

Tablo 21: Gelir vergisi veya kurumlar vergisi indiriminde yatırıma katkı ve yapılacak vergi indirimi oranları

<i>Bölgeler</i>	<i>Yatırıma Katkı Oranı (%)</i>	<i>Kurumlar Vergisi Veya Gelir Vergisi İndirim Oranı (%)</i>
1	15	50
2	20	55
3	25	60
4	30	70
5	40	80
6	50	90

Stratejik yatırımlar için ise tüm bölgelerde uygulanacak vergi indirimi oranı % 90 ve yatırıma katkı oranı % 50 şeklinde belirlenmiştir.

2.5.2.8. Yatırım Yeri Tahsisi

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca teşvik belgesi düzenlenmiş stratejik yatırımlar ve bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre yatırım yeri tahsis edilebilir.

2.5.3. 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararın Uygulama Sonuçları

2012/3305 sayılı Kararın uygulama alanı bulduğu 2012 yılından günümüze kadar toplam 57.111 adet yatırım teşvik belgesi düzenlenmiştir. Tablo 22 den de anlaşılacağı üzere bu belgelerde öngörülen toplam sabit yatırım tutarı 1.443.224 milyon TL ve öngörülen istihdam sayısı 1.952.632 kişi olup en çok I. Bölgede teşvik belgesi verilmiştir.

Tablo 22: 2012 -2021 (Ekim) arası Verilen Teşvik Belgeleri (*)

<i>Bölgesi</i>	<i>Belge Adedi</i>	<i>Sabit Yatırım Tutarı (Milyon TL)</i>	<i>İstihdam</i>
1. Bölge	21.855	595.275	727.190
2. Bölge	10.145	272.110	283.569
3. Bölge	8.157	272.984	216.912
4. Bölge	5.784	113.503	173.885
5. Bölge	4.659	83.239	163.485
6. Bölge	6.368	55.149	378.771
Muhtelif Bölge	143	50.964	8.820
Genel Toplam	57.111	1.443.224	1.952.632

(*) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Yatırım teşviklerinin sektörel dağılımına bakıldığında, bu dönemde düzenlenen yatırım teşvik belgelerinde öngörülen 1.443.224 milyon TL'lik toplam sabit yatırım tutarının;

- 316.451 milyon TL'sinin enerji,
- 356.552 milyon TL'sinin hizmetler,
- 698 146 milyon TL'sinin imalat,
- 52.075 milyon TL'sinin madencilik,
- 20.050 milyon TL'sinin tarım sektörlerinde

olduğu görülmektedir (Tablo 23).

Bu dönemde hem düzenlenen teşvik belgesi sayısına hem de istihdam sayısına göre en yüksek paya imalat sektörünün sahip olduğu görülmektedir.

Öngörülen sabit yatırım tutarı açısından en yüksek pay hizmetler sektöründe iken, tarım sektörü sabit yatırım tutarı ve istihdam verileri açısından en düşük paya sahiptir.

Tablo 23: 2012-2021 (Ekim) arası Sektör Bazlı Verilen Teşvik Belgeleri(*)

Sektörü	Belge Adedi	Sabit Yatırım Tutarı (Milyon TL)	İstihdam
<i>Enerji</i>	7.559	316.451	39.532
<i>Hizmetler</i>	11.663	356.502	633.100
<i>İmalat</i>	33.301	698.146	1.184.485
<i>Madencilik</i>	1.707	52.075	51.359
<i>Tarım</i>	2.881	20.050	44.156
Genel Toplam	57.111	1.443.224	1.952.632

(*) Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Yatırım teşviklerinin il bazlı dağılımına bakıldığında ise, bu dönemde düzenlenen yatırım teşvik belgelerinde ilk iki sırayı İstanbul ve Ankara almaktadır (Tablo 24).

Tablo 24: 2012 -2021 (Ekim) Arası İl Bazlı Verilen Teşvik Belgeleri

<i>Yatırımın Yeri</i>	<i>Belge Adedi</i>	<i>Sabit Yatırım Tutarı (Milyon TL)</i>	<i>İstihdam</i>
Adana	1.303	42.240	31.740
Adıyaman	624	5.796	37.089
Afyonkarahisar	804	8.859	12.899
Ağrı	167	1.752	7.710
Aksaray	456	15.117	20.440
Amasya	244	2.632	6.442
Ankara	3.091	70.669	98.306
Antalya	2.397	32.130	79.424
Ardahan	29	164	653
Artvin	81	2.980	1.644
Aydın	628	23.530	21.320
Balıkesir	770	19.592	19.320
Bartın	85	9.225	4.833
Batman	964	4.235	83.284
Bayburt	40	333	717
Bilecik	352	11.160	10.068
Bingöl	160	5.450	7.321
Bitlis	271	2.304	16.802
Bolu	238	6.105	9.665
Burdur	260	2.766	5.499
Bursa	2.962	74.669	78.768
Çanakkale	280	12.631	7.403
Çankırı	240	6.275	9.526
Çorum	359	3.108	7.843
Denizli	976	14.820	16.833
Diyarbakır	1.272	9.018	67.468
Düzce	426	10.399	17.846
Edirne	172	3.262	4.539
Elazığ	445	6.258	11.399
Erzincan	156	5.886	4.639
Erzurum	291	4.354	9.372
Eskişehir	679	17.646	20.104
Gaziantep	2.071	53.165	53.070
Giresun	234	2.329	8.511
Gümüşhane	78	745	1.007
Hakkari	74	614	1.789
Hatay	570	19.391	15.924
Iğdır	94	572	3.859
Isparta	331	4.679	6.204
İstanbul	6.974	211.781	266.667
İzmir	2.909	90.683	95.340
Kahramanmaraş	1.038	23.759	23.273
Karabük	120	1.954	2.950
Karaman	280	6.386	7.660

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Tablo 24: 2012 -2021 (Ekim) Arası İl Bazlı Verilen Teşvik Belgeleri

<i>Yatırımın Yeri</i>	Belge Adedi	Sabit Yatırım Tutarı (Milyon TL)	İstihdam
<i>Kars</i>	116	1.902	4.573
<i>Kastamonu</i>	252	3.781	8.179
<i>Kayseri</i>	997	16.890	21.724
<i>Kırıkkale</i>	207	5.317	4.639
<i>Kırklareli</i>	312	17.126	14.051
<i>Kırşehir</i>	162	3.753	3.842
<i>Kilis</i>	119	2.659	3.611
<i>Kocaeli</i>	1.930	74.499	63.417
<i>Konya</i>	2.613	44.398	46.205
<i>Kütahya</i>	469	12.917	17.256
<i>Malatya</i>	619	12.403	40.678
<i>Manisa</i>	1.377	41.648	44.538
<i>Mardin</i>	773	4.451	58.794
<i>Mersin</i>	1.348	108.018	31.682
<i>Muğla</i>	762	17.566	21.932
<i>Muş</i>	147	1.709	7.280
<i>Nevşehir</i>	404	2.539	5.176
<i>Niğde</i>	376	6.274	7.371
<i>Ordu</i>	293	4.562	15.980
<i>Osmaniye</i>	314	4.809	7.910
<i>Rize</i>	131	1.077	2.513
<i>Sakarya</i>	691	25.011	29.135
<i>Samsun</i>	578	10.094	16.860
<i>Siirt</i>	150	4.008	8.906
<i>Sinop</i>	131	1.697	4.732
<i>Sivas</i>	438	4.131	9.794
<i>Şanlıurfa</i>	1.332	10.053	61.123
<i>Şırnak</i>	248	3.779	12.566
<i>Tekirdağ</i>	1.385	47.561	44.988
<i>Tokat</i>	321	2.798	19.625
<i>Trabzon</i>	293	3.612	7.410
<i>Tunceli</i>	55	425	1.627
<i>Uşak</i>	399	5.761	7.258
<i>Van</i>	403	3.556	24.424
<i>Yalova</i>	358	20.647	34.191
<i>Yozgat</i>	250	3.212	5.618
<i>Zonguldak</i>	220	6.194	7.034
<i>Muhtelif İller</i>	143	50.964	8.820
Genel Toplam	57.111	1.443.224	1.952.632

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Tablo 25: 2010-2021(Ekim) Yılları Arasında Verilen ve Yatırım Yeri Tahsisi Destek Unsuru Bulunan Teşvik Belgelerinin İl ve Sektörlere Göre Dağılımı

YERİ	Tarım / Hayvancılık (Teşvik Belgesi Adet)	Eğitim (Teşvik Belgesi Adet)	Turizm (Teşvik Belgesi Adet)	Sağlık (Teşvik Belgesi Adet)	Tekstil (Teşvik Belgesi Adet)	Diğer Yatırımlar Teşvik Belgesi (Kimya, lastik, plastik vb.) Adet	Toplam
Adana	16	15	3	3	7	23	67
Adıyaman	1	2	0	0	74	5	82
Afyonkarahisar	11	1	8	1	0	13	34
Ağrı	0	5	0	0	3	13	21
Aksaray	21	9	5	2	3	8	48
Amasya	2	2	1	0	1	7	13
Ankara	5	40	3	10	1	52	111
Antalya	33	19	5	3	1	13	74
Ardahan	1	1	0	0	0	2	4
Artvin	0	1	0	0	0	1	2
Aydın	3	4	1	10	1	23	42
Balıkesir	14	8	1	1	0	13	37
Bartın	3	1	4	0	2	8	18
Batman	3	25	4	5	290	123	450
Bayburt	0	0	1	0	0	1	2
Bilecik	4	2	0	0	0	8	14
Bingöl	16	2	6	1	10	4	39
Bitlis	3	5	7	0	37	28	80
Bolu	0	1	2	0	0	3	6
Burdur	9	0	0	0	0	1	10
Bursa	3	15	2	3	24	22	69
Çanakkale	7	4	0	1	0	4	16
Çankırı	0	0	0	0	1	4	5
Çorum	4	1	0	0	1	1	7
Denizli	4	5	0	0	8	18	35
Diyarbakır	6	19	2	1	88	51	167
Düzce	6	1	1	0	7	13	28
Edirne	1	0	1	0	1	2	5
Elazığ	9	13	10	3	0	19	54
Erzincan	0	1	2	0	0	3	6
Erzurum	1	8	2	2	1	2	16
Eskişehir	5	5	0	0	0	8	18
Gaziantep	2	3	0	0	20	28	53
Giresun	1	2	2	1	11	16	33
Gümüşhane	0	0	0	0	0	1	1
Hakkari	0	3	1	0	1	4	9
Hatay	6	5	1	0	1	28	41
Iğdır	1	4	0	1	5	7	18
Isparta	2	0	0	0	0	4	6

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Tablo 25: 2010-2021(Ekim) Yılları Arasında Verilen ve Yatırım Yeri Tahsis Destek Unsuru Bulunan Teşvik Belgelerinin İl ve Sektörlere Göre Dağılımı

<i>YERİ</i>	Tarım / Hayvancılık (Teşvik Belgesi Adet)	Eğitim (Teşvik Belgesi Adet)	Turizm (Teşvik Belgesi Adet)	Sağlık (Teşvik Belgesi Adet)	Tekstil (Teşvik Belgesi Adet)	Diğer Yatırımlar Teşvik Belgesi (Kimya, lastik, plastik vb.) Adet	Toplam
<i>İstanbul</i>	3	70	13	17	0	61	164
<i>İzmir</i>	13	22	4	3	7	72	121
<i>Kahramanmaraş</i>	12	3	0	0	9	22	46
<i>Karabük</i>	0	5	4	1	1	3	14
<i>Karaman</i>	4	1	2	0	0	3	10
<i>Kars</i>	2	1	0	0	1	10	14
<i>Kastamonu</i>	5	3	1	0	7	12	28
<i>Kayseri</i>	2	3	0	0	0	9	14
<i>Kırıkkale</i>	2	3	0	0	1	3	9
<i>Kırklareli</i>	8	0	2	0	1	9	20
<i>Kırşehir</i>	6	3	2	0	0	3	14
<i>Kilis</i>	1	1	0	0	2	5	9
<i>Kocaeli</i>	0	14	0	0	5	39	58
<i>Konya</i>	25	5	1	0	1	39	71
<i>Kütahya</i>	9	4	0	0	3	11	27
<i>Malatya</i>	12	21	0	0	8	20	61
<i>Manisa</i>	14	3	1	0	1	19	38
<i>Mardin</i>	10	15	13	2	166	56	262
<i>Mersin</i>	47	15	5	3	0	23	93
<i>Muğla</i>	11	8	8	9	0	31	67
<i>Muş</i>	1	6	0	0	26	11	44
<i>Nevşehir</i>	9	0	1	0	0	7	17
<i>Niğde</i>	11	0	0	1	4	8	24
<i>Ordu</i>	1	1	2	0	16	8	28
<i>Osmaniye</i>	3	6	1	1	4	12	27
<i>Rize</i>	0	1	1	0	0	4	6
<i>Sakarya</i>	5	5	7	0	1	18	36
<i>Samsun</i>	9	0	0	0	7	12	28
<i>Siirt</i>	5	5	0	0	9	10	29
<i>Sinop</i>	0	1	0	0	2	3	6
<i>Sivas</i>	10	2	4	0	0	8	24
<i>Şanlıurfa</i>	10	4	0	0	18	41	73
<i>Şırnak</i>	3	4	1	0	27	15	50
<i>Tekirdağ</i>	3	6	0	0	2	23	34
<i>Tokat</i>	8	7	0	0	29	3	47
<i>Trabzon</i>	1	0	4	1	0	8	14
<i>Tunceli</i>	3	1	6	1	1	1	13
<i>Uşak</i>	0	1	0	0	3	6	10
<i>Van</i>	9	9	1	1	50	24	94
<i>Yalova</i>	3	3	0	1	2	3	12
<i>Yozgat</i>	7	3	0	0	4	5	19
<i>Zonguldak</i>	2	1	2	0	2	8	15
TOPLAM	492	498	161	89	1019	1272	3531

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının veri tabanından yararlanılarak oluşturulmuştur.

Tablo 24 ve 25’de anlaşılaçağı üzere, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından alınan teşvik belgelerinin toplam adedinin 57.111 olduğı dikkate alındığında verilen teşvik belgelerinden 3.153 adedinin yatırım yeri tahsisi destek unsurunu içerdiği ve bu sayının da toplam teşvik belgelerinin %5’ini oluşturduğı görölmektedir.

Bu verilerden de anlaşılaçağı üzere yatırım yapılması hususunda yatırımcılar her ne kadar öncelikle kendi mülkiyetlerindeki taşınmazları yatırım yeri olarak kullanıyor olsalar da yatırım yapma konusunda hazine taşınmazlarının da halka sunulması yadsınamayacak düzeydedir.

Tablo 25’e bakıldığında; yatırım yeri tahsisi destek unsuru bulunan teşvik belgeleri içerisinde tekstil imalatı ve diğeri imalat yatırımlarının diğeri sektörlere göre daha fazla olduğı görölmekle birlikte tekstil sektörünün en fazla Batman, Mardin, Diyarbakır ve Adıyaman gibi 6. bölge illerinde teşvik edildiğı anlaşılmaktadır.

Ayrıca iller bazında yatırım yeri tahsisi destek unsuru bulunan teşvik belgelerine bakıldığında 1. bölgede yer alan İzmir, İstanbul ve Ankara illerimiz ile 6. bölgede yer alan Batman, Mardin ve Diyarbakır illerimizin en çok yatırım teşvik belgesine sahip iller olduğı görölmüştür.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yatırım Yeri
Destek Unsuru



www.milliemlak.gov.tr



3.BÖLÜM

YATIRIM YERİ DESTEK UNSURU

Günümüz dünyasında ülkelerin ekonomik bağımsızlığını kazanabilmesi veya devam ettirebilmesi için ülke kaynaklarının tümünün etkin ve verimli kullanılması gereklidir. Bu nedenle Devlet mallarının idaresi, Devlet yönetiminin stratejik ve önemli bir unsurudur. Türkiye'nin ekonomik kalkınma amacıyla kullanabileceği kaynaklardan bir tanesi de Hazine arazileridir. Bu açıdan Türkiye, Selçuklu ve Osmanlı İmparatorluğunun mülkiyet rejiminden kaynaklanan nedenlerle adet ve yüzölçümü olarak önemli bir gayrimenkul portföyüne sahiptir. Bu kapsamda Hazine arazilerinin özel müteşebbislere verilerek yatırım ve üretime dolayısıyla ekonomiye kazandırılması açısından yatırım teşvik sistemi içinde yatırım yeri destek unsuru olarak değerlendirilmesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) yürütülmektedir.

Bu kapsamda; gerek sabit yatırım maliyetlerinin azaltılarak özel kesim yatırımlarının belli bölgelere kaydırılması, gerekse kamunun elinde bulunan taşınmazların ülke ekonomisi yararına değerlendirilmesi bakımından yatırım yeri tahsis desteğinin etkin bir biçimde kullanılması önem taşımaktadır (Süzer, 2000).

3.1. İlgili Mevzuat

Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılması amacıyla çıkarılan 18/07/2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'a 18/02/2009 tarihli ve 5838 sayılı Kanun'un 23'üncü maddesiyle eklenen Ek 3'üncü maddesinde; yatırımları teşvik amacıyla Hazineye, özel bütçeli idarelere veya belediyelere ait taşınmazların üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilebileceği veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde kullanma izni verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda "13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi 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, hayvancılık ve eğitim 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 taşınmazların üzerinde kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilebilir. 31/8/1956 tarihli ve 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 verilebilmektedir.

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 alınmamaktadır.

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

Bununla birlikte irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazlardan imar planı bulunmayanların planları ile uygulama projeleri, bedelsiz olarak verilen ön izin süresi içinde yapılabilmekte ve ön izin süresi iki yılı geçmemektedir. İstihdam edilecek işçi sayısına, yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren beş yıl süreyle uyulması zorunluluğu önceki mevzuatlarda olduğu gibi gözetilmiştir.

Yatırımcının bu madde 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 edilir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin taşınmaz maliki idareye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamamaktadır. 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 edilir 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 edilir veya kullanma izni verilebilmektedir.

Hazineye ait taşınmazlar; tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, birinci fıkra kapsamında en az ellimilyon 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 satılabilir. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulmaktadır. 4706 sayılı Kanunun Ek-3 'üncü madde uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye ve ikinci fıkroda belirtilen bedeli Cumhurbaşkanınca belirlenecek bölgeler itibarıyla farklılaştırmaya ve sifra kadar indirmeye Maliye Bakanlığı yetkilidir."

Şeklindeki düzenlemeyle yatırımları teşvik amacıyla yatırım yeri destek unsurunun uygulanmasına yönelik yasal zemin oluşturulmuştur. 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'da da Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca teşvik belgesi düzenlenmiş stratejik yatırımlar ve bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için, 29/06/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun ek 3'üncü maddesi çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre yatırım yeri tahsis edilebilir, denilmektedir.

Bu kapsamda 09.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Ek 3'üncü maddesi ile 15.06.2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'a dayanılarak hazırlanan Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar, 03/09/2009 tarihli ve 27338 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

5 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 798. Maddesinin 1/b bendi kapsamında Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleriyle ilgili olarak Maliye Bakanlığına veya birimlerine yapılmış olan atıflar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına veya birimlerine, Maliye Bakanına veya Maliye Bakanlığının görevlilerine yapılmış olan atıflar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanına veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görevlilerine... yapılmış sayılır, hükmü yer almaktadır.

Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların amacı; mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar gereğince gruplandırılan illerde ve teşvik edilen sektörlerde yatırım yapacak yatırım teşvik belgesi sahibi gerçek ve tüzel kişilere ön izin ve kullanma izni verilmesine veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin işlemleri düzenlemektir.

3.2. Yatırım Yeri Destek Unsurunun Kapsamı

2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar, bölgesel teşvik uygulamaları ve stratejik yatırımlar için yatırım yeri tahsisini mümkün kılmış olup, genel teşvik uygulamaları kapsamındaki yatırımlar için yatırım yeri tahsisi öngörmemiştir. Aynı zamanda bu Karar'a göre AR-GE ve çevre yatırımları için de yatırım yeri tahsisi yapılamamaktadır.

Diğer yandan Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar; arazi, arsa, royalti, yedek parça ve amortisman tabi olmayan diğer harcamalar ile 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu gereği finans ve sigortacılık konularında faaliyet gösteren kurumlar, iş ortaklıkları, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmesine bağlı olarak yapılan yatırımları yatırım yeri teşviki kapsamına dahil etmemiştir.

3.3. Tahsis Edilebilecek Taşınmazlar

Teşvik Mevzuatı kapsamında, Hazineye, Özel bütçeli kuruluşlara, İl Özel idarelerine, Belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar yer almaktadır.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere ait işlemlerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca; özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar ile ilgili işlemlerin ise taşınmaz maliki idarelerce yürütüleceği hüküm altına alınmıştır. Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar, 8'inci maddesi teşvik kapsamı dışında kalan taşınmazları belirlemiştir.

Buna göre;

- Tapu kütüklerinde ihtiyatî tedbir, haciz, ipotek, tapu tahsis belgesi, vakıf ve benzeri kısıtlayıcı şerh ve kayıt bulunan,
- Paylı ve elbirliği mülkiyete konu olan,
- Kamu hizmetlerinde kullanılan veya kamu hizmetine tahsisli olan,
- Taşınmaz maliki idarece üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş, kullanma izni veya kiraya verilmiş olup; irtifak hakkı, kullanma izni ve kira süresi sona ermemiş olan,

- Mülkiyeti ihtilafı olan,
- 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,
- 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 98 inci maddesi gereğince teferruğ yolu ile edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş olan,
- 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan,
- 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,
- 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında olan ve Genelkurmay Başkanlığınca izin verilmeyen,
- 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen,
- 17/10/1983 tarihli ve 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan,
- 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca izin verilmeyen,
- 9/8/1983 tarihli ve 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca, içme ve kullanma sularının koruma alanları kapsamında olup ilgili kamu idarelerince izin verilmeyen,
- 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 Bakanlığınca tahsisi gereken,
- 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,
- 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında olan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğünce izin verilmeyen,
- 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,
- 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 görülmemeyen,

- 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında olan ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca uygun görülmeyen,
- 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskan Kanunu gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilmesi gereken,
- Özel kanunları gereğince, üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ya da kullanma izni verilmesi uygun görülmeyen,
- İmar planında ayrıldığı amaç dışında talep edilen,

Taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi mümkün bulunmamaktadır.

3.4. Yatırım Yeri Destek Unsurunun Uygulanma Şartları

- Yatırım konusunun yatırım tahsisinden yararlanacak nitelikte olması gerekir. 4706 sayılı Kanunun Ek 3'üncü maddesine göre yatırım konusu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 32/A maddesi kapsamında olmalıdır. Kapsam dışında tutulan yatırımlar teşvikten yararlanamayacaklardır. Buna göre, yatırım yeri tahsisi destek unsurundan; arazi, arsa, royalti, yedek parça ve amortismanına tabi olmayan diğer harcamalar ile 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu gereği finans ve sigortacılık konularında faaliyet gösteren kurumlar, iş ortaklıkları, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkında Kanun ile 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmesine bağlı olarak yapılan yatırımlar yararlanamaz. Ayrıca genel teşvik uygulamaları, AR-GE ve çevre yatırımları için de yatırım yeri tahsisi yapılamamaktadır.
- Yatırım yeri tahsisi için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) teşvik belgesi veya yatırım teşvik belgesine esas olmak üzere firma adı, yatırımın konusu, kapasitesi gibi yatırımın karakteristik değerlerini içerecek şekilde yatırım yeri tahsisi edileceğine ilişkin yazı alınmış olması gerekmektedir. Ancak, yatırım teşvik belgesinde yatırım yeri tahsisi desteğinin öngörülmüş olması kesin tahsisin yapıldığı anlamına gelmemekte olup, Hazineye ait taşınmazların kesin tahsis işlemleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) tarafından yürütülmektedir.
- Öncelikle irtifak hakkı veya kullanma iznine konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek toplam yatırım tutarı, Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar'da belirtilen asgari tutar ve kapasitenin üzerinde olmalıdır. Ayrıca taşınmaz maliki idarelerce bu taşınmazlara takdir edilecek rayiç değerlerin tarım, hayvancılık ve eğitim yatırımı için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katından az olmaması gerekmektedir. Bununla birlikte toplam sabit yatırım tutarı I ve II'nci bölgelerde birmilyon Türk Lirası, III, IV, V ve VI'ncı bölgelerde ise beşyüzbin Türk Lirasından az olmamalıdır.⁶

⁶ 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında I. ve II. bölgelerde asgari 3.000.000 TL, III., IV., V. ve VI. bölgelerde asgari 1.500.000 TL olarak değiştirilmiştir.

- Talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması halinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması veya bu bölgelerde yapılması uygun görülmemesi gerekmektedir.

Organize sanayi bölgeleri ve endüstri bölgeleri; tarım topraklarının sanayide kullanılmasını ve bu kullanımdan doğabilecek sorunları önlediği gibi yol, su, elektrik, kanalizasyon, arıtma, çevre kirlenmesi gibi pek çok sorunu da kolektif olarak çözdüğü, çarpık kentleşmeyi önlediği ve ucuz maliyetle sanayi arsalarını sunarak, sanayici açısından en büyük teşviği geliştirdiği için yatırımlarda öncelikle organize sanayi bölgelerinin veya endüstri bölgelerinin kullanılması amaçlanmıştır.

Organize sanayi bölgesi yazısı yatırım konusu itibariyle organize sanayi bölgesi içerisinde yapılabilecek yatırımlar için gerekli olup bu yazı Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığından alınmaktadır. Ayrıca yatırım yapılacak ilde endüstri bölgesi bulunması halinde ve konusu itibariyle yatırımın o endüstri bölgesi içerisinde yapılabilecek olması halinde ise bu yazı Sanayi ve Teknoloji Bakanlığından veya Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğünden alınmaktadır.

- Yatırımcı, taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda ve taahhüt içermeyen öz kaynağa sahip olmalıdır. Ayrıca yatırımcı yatırımını ne şekilde finanse edeceğini idareye açıklamalıdır.

Bu kapsamda taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak ve taahhüt içermeyen öz kaynağa sahip olan gerçek ve tüzel kişiler yararlanabilir. Yatırımın ne şekilde finanse edileceğinin belirlenmesi amacıyla Yatırım teşvik belgesi/Yatırım bilgi formunda yer alan sabit yatırım tutarının nakden ödenen tutar için kasa kayıt/belgesi ve/veya banka dekontlarının alınarak sabit yatırım tutarının %20 sini karşılayacak özkaynak tutarının ödenerek muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Bu esnada herhangi bir taahhüt veya banka hesap blokesi kabul edilmediği gibi yeni kurulan şirketler ve gerçek kişi yatırımcılar hariç son üç (3) yıla ait yatırımcının bağlı bulunduğu vergi dairesince onaylı karşılaştırmalı bilanço ibrazı gerekmektedir. Yeni kurulan Şirketlerde ise kuruluş tarihinden itibaren düzenlenen mali tablolar istenmektedir.

- Taahhüt edilen yatırımın toplam tutarı elli milyon Türk Lirasını aşan yatırımlarda fizibilite raporu ve finansman tablosunun idareye verilmesi gerekmektedir.
- İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazın imar parseli niteliğinde bulunması durumunda, yapılacak yatırım taşınmazın imar planında ayrıldığı amaca uygun olmalıdır.

3.5. Teşvik Şekli

4706 sayılı Kanun'un Ek 3'üncü maddesi kapsamında iki teşvik şekli söz konusudur. Bunlarda ilki talep edilen taşınmaz üzerinde yatırımcı lehine irtifak hakkı veya kullanma izni tesis edilmesi, ikincisi ise harca esas değer üzerinden satışır.

Harca esas değer üzerinden satış hususu kitabın dördüncü bölümünün üçüncü kısmında detaylı anlatılmıştır.

3.6. Taşınmazların Belirlenmesi ve Kıymet Takdiri Yapılması

Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar'a göre; "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" denilmektedir. Buna göre yatırım yeri destek unsurundan yararlanılabilmesi için öncelikle yatırım yerinin belirlenmesi gereklidir. Bu amaçla idare uygun taşınmazlarını belirleyip ilan edebileceği gibi yatırımcılar da uygun gördükleri taşınmazlar hakkında idareye başvurabilirler.

Taşınmazlar belirlenirken taşınmaz maliki idareler, öncelikle yatırımın türüne göre, Organize Sanayi Bölgesi veya Endüstri Bölgesi idaresinden veya diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan söz konusu 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 teşvik kapsamı dışında kalan taşınmazlardan olup olmadığı, taşınmaz maliki idarelerce ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından araştırılarak, teşvik edilen yatırımlar için uygun olup olmadığı öncelikle belirlenir. Daha sonra il veya ilçe bazında teşvik edilecek yatırım ve sektörlerle göre, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından tespit edilecek taşınmazların hangi yatırımlar için daha uygun olduğuna ilişkin görüşler de alınarak yatırım yapılacak taşınmaz belirlenir.

Yatırımcı tarafından uygun görüldüğü belirtilen taşınmazlar için de maliki idarelerce aynı şekilde uygun olduklarının tespit edilmesi durumunda belirlenen taşınmaz teşvik kapsamında değerlendirilebilecektir. Hazine taşınmazlarının yatırım yeri tahsisi kapsamında değerlendirilme kıymet takdiri belirleme sürecinde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı merkez ve taşra denetim elemanları ve 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketlerine tespit ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, komisyonca ayrıca karar alınmasına gerek olmaksızın tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır. 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.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünce 81 İl Valiliğine dağıtımli olarak yazılan 13/03/2015 tarihli ve 6170 sayılı yazımızla ilana çıkarılması için talimat verilmiş henüz ilan aşamasında olan taşınmazlar için ilana çıkarılacak taşınmazların rayiç değerlerinin tespiti amacıyla taşınmaz imarlı ise, her ölçekteki imar planında taşınmazın imar planında ayrıldığı amaç dikkate alınarak, taşınmaz imarsız ise alternatif yatırım durumları da dikkate alınarak (tarım, hayvancılık, sanayi, eğitim, sağlık, turizm gibi) taşınmazın rayiç bedelinin tespitinin denetleme yetkisine haiz Millî Emlak Denetmenleri aracılığıyla yapılması gerekmektedir.

3.7. Yatırıma Elverişli Taşınmazların Yatırımcılara Duyurulması ve Başvuru

Taşınmaz maliki idarelerce bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmek üzere belirlenen taşınmazlar, bulundukları yerlerdeki ticaret, sanayi ve ziraat odalarına bildirilir. Taşınmaz maliki idarelerce ilana çıkılması uygun görülen taşınmazlar en az bir aylık başvuru süresi verilerek dönemler halinde ilan edilir ve bu ilanlar son başvuru tarihine kadar taşınmaz maliki idarelerin internet sayfalarında da yayımlanır. Süresi içerisinde başvuruda bulunulmaması halinde taşınmazlar; başvuru süresi verilerek maliki idarelerin internet sayfalarında birer aylık dönemler halinde yayımlanmaya devam edilir, bu aşamada başvuruda bulunulması durumunda yapılan başvurular ilan süresi sonunda bu Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilmektedir.

Yatırımcı; anılan Usul ve Esasların ekinde yer alan talep formunu doldurarak taşınmaz maliki İdareye başvuru yapılması gerekir. Sonrasında anılan Usul ve Esaslarda yer alan ve aşağıda gösterilen yatırımcılardan istenecek belgeler ve yatırım bilgi formu ile birlikte maliki idarenin taşınmazının bulunduğu yerdeki birimine kapalı zarf içinde tutanak düzenlenmek suretiyle teslim edilmesi gerekmektedir.

Tablo 26: Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul Ve Esaslara Göre Yatırımcılardan İstenecek Belgeler Listesi (Ek-2)

SIRA NO	BELGENİN				Kişi	
	TARİHİ	NO'SU	ADEDİ	MAHİYETİ	GERÇEK	TÜZEL
1				Yatırım Teşvik Belgesi veya Yazı	+	+
2				Yatırım Bilgi Formu	+	+
3				Organize sanayi bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge	+	+
4				Endüstri bölgesinde boş parsel bulunmadığına ve yatırımın bu alanlarda yapılamayacağına ilişkin belge	+	+
5				Başvuru Ücretinin Yatırıldığına İlişkin Makbuz	+	+
6				Vaziyet Planı	+	+
7				Oda Sicil Kayıt Örneği	+	+
8				Vergi Borcu Bulunmadığına İlişkin Belge (Herhangi bir mevzuat içermeyecek şekilde olmalıdır.)	+	+
9				İşletme Hesabı Özeti	+	-
10				İşletmenin Son Üç Yıllık Bilançosu	+ / -	+
11				Son Üç Yıllık Mali Tablolar	+ / -	+
12				Halka Açık A.Ş.'lerde, Halka Açılma Oranını Gösteren Belge	-	+
13				Şirket Ana Sözleşmesi	-	+
14				Kanuni Temsilcilerin Adresleri	-	+
15				Fizibilite Raporu ve Finans Tablosu	+	+
16				İstenecek Diğer Belgeler		

Başvuru sırasında yatırımcı, bütçelerine gelir kaydedilmek üzere; I inci bölgede bulunan illerde iki bin beş yüz, II nci bölgede bulunan illerde iki bin, III üncü bölgede bulunan illerde bin beş yüz, IV üncü ve V inci bölgelerde bulunan illerde bin, VI ncı bölgede bulunan illerde ise beş yüz Türk Lirasını taşınmaz maliki idarelerin ilgili muhasebe birimine yatırarak, buna ilişkin makbuzu diğer belgelerle birlikte taşınmaz maliki idareye verilmektedir. Bu bedelin yatırıldığına ilişkin makbuz olmaksızın başvurular taşınmaz maliki idarelerce kabul edilememektedir.

3.8. Komisyon Değerlendirmesi

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), çevre ve şehircilik 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 ilan süresi bitiminden itibaren bir ay içerisinde kurulur ve karar alır.

Komisyonun raportörlüğü, taşınmaz maliki idarenin taşınmaz yönetiminden sorumlu birimince yapılır. Komisyon kararları oy çokluğu ile alınır. Kararlarda çekimser kalınmaz. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini yazarak imzalar. Oyların eşitliği halinde başkanın kullandığı oy yönünde çoğunluk sağlanmış sayılır. Kapalı zarf içerisinde teslim edilen bilgi ve belgeler Komisyonca, katılımcıların huzurunda açılarak istenilen belgelerde eksiklik olup olmadığı kontrol edilir.

Komisyonca yapılan inceleme sonucunda;

- Tek yatırımcı tarafından yapılan başvurularda, bu yatırımcının bilgi ve belgelerinde eksiklikler olduğunun tespit edilmesi halinde, sadece belirlenen eksikliklerin tamamlanması için yatırımcıya bir ay süre verilebilmektedir.
- Birden fazla yatırımcı tarafından yapılan başvurularda, bilgi ve belgelerin tamamını ibraz eden yatırımcıların başvuruları değerlendirilir, bilgi ve belgelerinde eksiklikler olduğu tespit edilen yatırımcıların başvuruları değerlendirmeye alınmaz.
- Yatırımcıların tamamının bilgi ve belgelerinde eksiklikler olduğunun tespit edilmesi halinde ise yatırımcıların tamamına sadece belirlenen eksikliklerin giderilmesi için bir ay süre verilebilmektedir.

Eksikliklerin giderilmesi için yatırımcılara süre verilmesi durumunda, belirlenen eksiklikler dışında diğer bilgi ve belgelerde yapılacak değişiklikler komisyonca dikkate alınmaz.

Komisyon, başvuruların değerlendirilmesi aşamasında;

- Taahhüt edilen yatırımın finansman kaynaklarının yeterliliğini ve yatırımcının mali durumunu,

- Yatırımcı tarafından taahhüt edilen yatırım tutarının, maliki idarelerce taşınmaza takdir edilen rayiç değerin, tarım ve hayvancılık yatırımları için bir, turizm yatırımları için iki, diğer yatırımlar için üç katı olup olmadığını,
- Talepedilen taşınmazın üzerinde vaziyet planının uygulanıp uygulanamayacağını,
- Vaziyet planına 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.

ÖRNEK: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3 üncü maddesi kapsamında hayvancılık yatırımı yapılmak üzere ilan edilen Sivas İli Kangal İlçesi Mescitliyurt Köyünde bulunan 1453 parsel numaralı 5.000.000,00 -TL rayiç bedelli taşınmaz için aşağıda bilgileri verilen 4 yatırımcı tarafından başvuru yapılmıştır.

	İlana Başvuru Yapan Yatırımcı Bilgileri		
	YATIRIM TUTARI	İSTİHDAM	ÖZKAYNAK
I.YATIRIMCI	10.000.000,00	500	2.500.000,00
II.YATIRIMCI	8.000.000,00	750	3.500.000,00
III.YATIRIMCI	6.000.000,00	1000	2.000.000,00
IV.YATIRIMCI	4.500.000,00	400	4.000.000,00

	100 Üzerinden Puanlama Tablosu			
	YATIRIM TUTARI	İSTİHDAM	ÖZKAYNAK	Toplam Puan
I.YATIRIMCI	100	50	62,50	213
II.YATIRIMCI	80	75	87,50	243
III.YATIRIMCI	60	100	50	210
IV.YATIRIMCI	Değerlendirme Dışı Bırakılmıştır.			

Söz konusu olayda 4. Yatırımcı anılan Usul ve Esaslar gereğince hayvancılık yatırımlarında taahhüt edilen yatırım tutarı taşınmazın rayiç bedelinin bir katı tutarında olmadığı için 14. Madde kapsamında toplanan komisyon tarafından değerlendirme dışı bırakılmıştır.

Diğer üç yatırımcı arasında yapılan puanlamada en yüksek yatırım tutarı, istihdam ve özkaynağa sahip olan yatırımcıya 100 tam puan verilip diğer yatırımcılara bu tutarlar üzerinden oranlama yapılmak suretiyle toplam puanlar belirlenmiştir.

Buna göre; 300 tam puan üzerinden 243 puan alan II. Yatırımcının projesi tercih edilmiştir.

Komisyonca puanlama yapılırken;

- Yatırımcıların teşvik belgesi/karakteristik değer yazısı ile yatırım bilgi formundaki yatırım tutarları arasında farklılıklar bulunması durumunda;
- Yatırım teşvik belgesindeki/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarının yüzde ellisinin üzerindeki artış ve azalışlarda yatırım teşvik belgesindeki/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarı,
- Yatırım teşvik belgesindeki/karakteristik değer yazısındaki yatırım tutarının yüzde ellisinin altındaki artış ve azalışlarda ise yatırım bilgi formundaki yatırım tutarı

dikkate alınır.



- Yatırımcıların teşvik belgesi/karakteristik değer yazısı ile yatırım bilgi formundaki istihdam sayıları arasında farklılıklar bulunması durumunda; teşvik belgesi/karakteristik değer yazısında belirtilen istihdam sayısı esas alınır.
- Yatırım teşvik belgesinde/karakteristik değer yazısında belirtilen istihdamda ilave ve mevcut istihdam ayrımı olması halinde ilave istihdam esas alınır.
- Yatırımcıların bilançolarında belirtilen özkaynağın, komisyonca değerlendirmede esas alınan yatırım tutarının yüzde yirmisini karşılayıp karşılamadığı, yüzde yirmi oranındaki bu tutarın herhangi bir taahhüt içerip içermediği dikkate alınır.

İlan edilen taşınmazlar hakkında bu 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.

3.9. İstihdam

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. İstihdamın fiili, sürekli ve üretime katkı sağlayıcı olması gerekmektedir.

Burada fiili ve sürekliliğin tespiti açısından SGK kayıtlarında yer alan istihdam sayısının her kişi için en az bir ay şeklinde olması şartı aranmaktadır. Ayrıca üretime katkı sağlamak amacıyla hizmet satın alınmak suretiyle sağlanan istihdam, taahhüt edilen istihdam sayısı içerisinde değerlendirilmeyecektir.

3.10. Ön İzin Verilmesi

Ön izin irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazların maliki idarelerce, bu taşınmazlardan imar planı bulunmayanların, yatırımcı tarafından imar planlarıyla 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 yatırımcıya taşınmaz maliki idare tarafından verilen izni ifade etmektedir.

Anılan Usul ve Esaslar ekinde yer alan ön izin sözleşmesi, ön izin verilmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde imzalanmalıdır. Ön izin sözleşmesinin notere tasdiki zorunlu değildir. Ön izin fiili kullanım olmaksızın bedelsiz olarak bir yıl süreyle verilebilir. Bu süre ön izin sözleşmesinin taraflarca imzalandığı tarihte başlar ve ihtiyaç duyulması halinde bedelsiz olarak bir yıl daha uzatılabilir.

İrtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek taşınmazın imar parseli niteliğinde bulunması durumunda, yapılacak yatırımın taşınmazın imar planında ayrıldığı amaca uygun olması zorunludur. Karakteristik değer yazısına göre yatırımcılar lehine ön izin verilmesi durumunda, irtifak hakkı veya kullanma izni tesisinden önce yatırım teşvik belgesi alınması zorunludur.

Yatırımcı tarafından ön izin süresi içinde bu taşınmazın yoksa imar planı ve uygulaması ile taşınmazın üzerinde yapılacak tesislere ilişkin uygulama projesi yapılır/ yaptırılır ve yetkili birimlere onaylatılır. Gereken hallerde tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemler yapılır/yaptırılır.

Ön izin süresi içerisinde taşınmaz yatırımcıya teslim edilmez, fiilen kullanılamaz, üzerinde herhangi bir inşaat faaliyette bulunulmaz ve hafriyat dökülemez.

Ön izin süresi içerisinde gerekli işlemlerin tamamlanmaması durumunda, ön izin iptal edilir ve ön izin sahibi tarafından taşınmaz maliki idareden herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

3.11. İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi veya Kullanma İzni Verilmesi

Ön izin sahibi tarafından, ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerinin yerine getirilmesi halinde ise; ön izin konusu taşınmazın üzerinde, taşınmaz maliki idarece tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmek suretiyle bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı olarak tapuya tescil işleminin yapılması zorunludur.

4706 sayılı Kanunun Ek 3'üncü maddesi ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslara göre, adına ön izin verilen yatırımcı lehine kırkdokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesis edilir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunması nedeniyle irtifak hakkı tesis edilemeyen taşınmazlar üzerinde ise, kırkdokuz yıl süreli kullanma izni verilir.

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

İlk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararla gruplandırılan;

- I'inci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde iki buçluğu,
- II'nci bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde ikisi,
- III'üncü bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde bir buçluğu,
- IV'üncü ve V'inci bölgelerde bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde biri,
- VI'ncı bölgede bulunan illerde yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde yarımıdır.

Şekil 4: Bölgesel Harita SEGE 2017

BÖLGESEL HARİTA SEGE 2017



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. Diğer taraftan, ilk yıl bedeli ile sözleşmeleri gereğince artırılarak tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, % 70 oranında indirim uygulanarak tahsil edilir. Bununla birlikte, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen yatırımcılardan ayrıca hasılat payı alınmaz.

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 Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

3.12. İrtifak Hakkı/Kullanma İzninin Devri

Ön izin devredilemez ve bu süre içerisinde ortak alınamaz. Ancak yatırımcı, irtifak hakkı veya kullanma iznini üçüncü kişilere devredebilir. Devreden yatırımcı devir işlemi sırasında devir alan gerçek ya da tüzel kişiyi devir tarihinden itibaren en geç bir ay içinde taşınmaz maliki idare ile yeni sözleşme yapması gerektiğini bildirir ve bu konuda uyarır. Ancak, devrin yatırım tamamlanmadan önce yapılması halinde, devralan kişide Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesinde belirtilen 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.

3.13. Yatırım ve Denetim

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. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) 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;

- 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 imkansızlıkların meydana gelmesi,
- d. Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- e. 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 imkansızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukukî imkansızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı ve kullanma izni süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

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.

Yatırımcı; irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisleri onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak yapmak zorundadır. Taşınmaz maliki idareler, inşaat aşamasında ve işletme süresince gerekli gördüğü takdirde taşınmazların üzerindeki bütün yapı ve tesisleri

kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu kontroller sırasında belirlenecek hata ve eksiklikler, taşınmaz maliki idarelerce belirlenecek süre ve şartlarla yatırımcı tarafından tamamlanır. Taşınmaz maliki idareler tarafından işletme süresince Kanunun Ek 3 üncü maddesinde ve bu Usul ve Esaslar ile sözleşmesinde yer alan hükümlere uyulup uyulmadığı denetlenebilir.

3.14. 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 lehtarı 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.

Yatırımcının anılan Usul ve Esaslarda ve sözleşmesinde yer alan hükümlere uymadığının, mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının veya yatırıma başlama tarihinden itibaren bir yıl içinde herhangi bir yatırım yapılmadığının ya da işletmeye geçtikten sonra faaliyetin sona erdirildiğinin 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 lehtarı 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.

3.15. 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 halinde, bölgeler itibarıyla farklılaştırılarak emlak vergi değeri üzerinden hesaplanmak suretiyle irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri yönünden sağlanan indirimler ile hasılat payı alınmaması suretiyle yapılan indirimler iptal edilerek genel hükümlere göre işlem yapılır ve hasılat 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 arttırılması suretiyle hesaplanarak tahsil edilir.

Hasılat payı ise İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde yapılacak yapı ve tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi halinde, bu yapı ve tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri şeklinde uygulanır. Ancak, tarım, hayvancılık, sanayi ve tersane yatırımlarında bu oran binde birdir.

Hak lehtarı 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 hasılat 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/kiracılarından ise, yapı ve tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden hak lehtarı ile yapılan sözleşmede belirlenen oranda pay alınır. Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir.

Kira payları, haklehtarı 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. Kiracılarından alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır. Yıllık hasılatın tespitinde; Maliye Bakanlığı muhasebe sistemi uygulama mevzuatı uygulanır. Vadesinde ödenmeyen hasılat paylarına 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

İndirimsiz bedelle irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi ve hasılat payının ödenmesine ilişkin kararın taşınmaz maliki idarece yatırımcıya tebliği tarihinden itibaren altmış gün içerisinde kabul edilmemesi veya gerekli işlemlerin yaptırılmaması halinde, irtifak hakkı/kullanma izni iptal edilir.

3.16. 4706/Ek-3 ile Usul ve Esasların Uygulama Sonuçları

2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Bakanlar Kurulu Kararının "Yatırım Yeri Tahsisi" başlıklı 16. Maddesinde yer alan "Bakanlıkça teşvik belgesi düzenlenmiş stratejik yatırımlar ve bölgesel desteklerden yararlanacak yatırımlar için, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Kanunun ek 3 üncü maddesi çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen usul ve esaslara göre yatırım yeri tahsis edilebilir." hükmü çerçevesinde yatırım yeri tahsisi, anılan maddenin uygulanmasına ilişkin 4706 sayılı Kanunun Ek 3 üncü maddesi ve bu maddenin uygulanmasına esas Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Bu kapsamda; Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerine bakıldığında 03/09/2009 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ve 16/10/2012 tarihli Resmi Gazetede değişiklik yapılarak uygulanmaya devam edilen söz konusu Usul ve Esasların "Yatırıma elverişli taşınmazların yatırımcılara duyurulması" başlıklı 12'nci maddesi kapsamında 2016 yılına kadar tasarrufların yatırımlara yönlendirilmesi, üretim ve istihdamın artırılması için teşvik edilmek istenilen yatırımlara yer tahsisi

yapılmak amacıyla Valiliklerce (İl Müdürlüğü) ilan edilen taşınmazların toplamının 1077 adet olduğu görülmektedir (Tablo 27).

Tablo 27: 2010-2015 yılları arasında Valiliklerce ilan edilen taşınmazların dağılımı

İLİ	TAŞINMAZ SAYISI	İLİ	TAŞINMAZ SAYISI	İLİ	TAŞINMAZ SAYISI
Adana	19	Edirne	27	Malatya	7
Adıyaman	5	Elazığ	36	Manisa	2
Afyonkarahisar	100	Erzincan	3	Mardin	29
Ağrı	3	Erzurum	7	Mersin	-
Aksaray	6	Eskişehir	18	Muğla	-
Amasya	5	Gaziantep	5	Muş	4
Ankara	27	Giresun	4	Nevşehir	2
Antalya	-	Gümüşhane	21	Niğde	2
Ardahan	44	Hakkari	-	Ordu	4
Artvin	-	Hatay	9	Osmaniye	3
Aydın	112	Iğdır	7	Rize	-
Balıkesir	2	Isparta	13	Sakarya	4
Bartın	4	İstanbul	-	Samsun	5
Batman	14	İzmir	49	Siirt	1
Bayburt	-	Kahramanmaraş	33	Sinop	-
Bilecik	2	Karabük	13	Sivas	23
Bingöl	9	Karaman	7	Şanlıurfa	40
Bitlis	3	Kars	-	Şırnak	-
Bolu	1	Kastamonu	3	Tekirdağ	-
Burdur	9	Kayseri	15	Tokat	4
Bursa	3	Kırıkkale	11	Trabzon	1
Çanakkale	32	Kırklareli	1	Tunceli	4
Çankırı	16	Kırşehir	17	Uşak	9
Çorum	-	Kilis	-	Van	-
Denizli	25	Kocaeli	-	Yalova	-
Diyarbakır	-	Konya	123	Yozgat	28
Düzce	14	Kütahya	22	Zonguldak	6

Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

Bu çerçevede; 2016 Ocak itibariyle yatırımların artırılmasına yönelik olarak yatırım yeri tahsisine ilişkin Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar kapsamında; her ay Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde yatırımları teşvik amacıyla tarım, hayvancılık, turizm, eğitim gibi sektörler ile OSB’de yapılamayacak yatırım konularına uygun taşınmazların Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) belirlenerek, taşınmaz sayısı 10.000’in altında olan iller için en az 1 adet, taşınmaz sayısı 10.000’in üstünde olan iller için en az 2 adet taşınmaz belirlenip yazışmaları yapılarak ilana çıkarılmaya başlanmıştır. Bu çalışmalarla yatırım teşvik amacıyla Hazine taşınmazı ilan edilmeyen il kalmaması ve yatırım teşviklerin 81 ilde yaygınlaşması amaçlanmıştır. Ayrıca 2020-2022 Ekonomi Programı Eylem Planına göre “yatırım teşvik uygulamalarının desteklenmesi amacıyla Hazine taşınmazlarının arz edilmesi” eylem programında yatırım teşvik faaliyetlerinin Hazine taşınmazları aracılığıyla desteklenmesi amacıyla 3 yılda 60 milyon m² Hazine taşınmazının ilana çıkarılması hedeflenmiştir. Eylem Planındaki söz konusu hedefle yatırım ve istihdam ortamının iyileştirilmesine katkı sağlanması amaçlanmıştır. 2020-2022 Ekonomi Programı kapsamındaki hedeflere ulaşılabilmesi için de Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Valiliklerle işbirliği yapılarak yatırımları teşvik kapsamında değerlendirilebilecek taşınmazlar belirlenerek ilana çıkarılmaya devam edilmektedir.

Bu çalışmalar neticesinde 2016 yılından itibaren yatırım teşvik mevzuatı kapsamında değerlendirilebilecek Hazine taşınmazlarının yatırımcılar tarafından talep edilerek işlemlerine başlanılmasının yanı sıra Bakanlık tarafından da yatırımcılara arz edilmesi amaçlanmış ve bu şekilde yatırım yeri tahsisi destek unsurunun tüm illerde uygulanmasına imkan verilmesi büyük çoğunlukla sağlanmıştır. Bu kapsamda 2021 Ekim ayı itibariyle 2016 yılından itibaren ilan edilen taşınmazların toplamının 1430 adet olduğu görülmektedir (Tablo:28). İlan edilen toplam 141.887.907,72 m² yüzölçümlü taşınmazın yıllara göre dağılımına baktığımızda ise; yüzölçüm ve adet bakımından en fazla 2016 yılında Hazine taşınmazının ilana çıkarıldığı görülmektedir. Ayrıca 2020-2022 Ekonomi Programı kapsamındaki hedeflere ulaşılabilmesi bakımından 2020 yılında yaklaşık 30 milyon metrekare taşınmazın yatırım teşvik mevzuatı kapsamında ilana çıkarıldığı görülmekte olup belirlenen hedeflere ulaşılması amacıyla Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılan çalışmalar devam etmektedir.

Öte yandan 2017 yılı Mart ayı ile birlikte yatırım teşvik mevzuatı kapsamında ilanda olan tüm taşınmazlar www.milliemlak.gov.tr adresinden yayınlanmak suretiyle yatırımcıların bilgisine sunulmaya başlanmıştır. Bu şekilde hazine taşınmazlarının yatırımcılara arz edilmesi suretiyle oluşturulan taşınmaz portföyünün yatırımcılar açısından daha ulaşılabilir olması sağlanmıştır.

Tablo 28: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3. Maddesine Göre 2016-2021 Tarihleri Arasında İlane Çıkarılan Taşınmazlar

Yılı	Taşınmaz Sayısı	Toplam Yüzölçüm (m ²)
2016	603	35.585.371,46
2017	208	16.868.989,55
2018	162	14.739.188,98
2019	214	24.663.377,68
2020	148	29.906.543,72
2021	103	20.124.436,33
TOPLAM	1430	141.887.907,72

Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

Ayrıca; Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında ilan edilen taşınmazlar üzerinde yatırım yapmak amacıyla yatırımcılar tarafından yapılan başvurular ve sonraki işlemler neticesinde,

296 yatırımcı lehine toplam 70.882.911,02 m² yüzölçümlü alan için ön izin/irtifak hakkı tesis edilmiştir.

Ön izin verilen veya irtifak hakkı tesis edilen bu taşınmazlar için toplam sabit yatırım tutarı 3.807.790.580,77-TL ve öngörülen istihdam sayısı 17.111 kişidir.

İrtifak hakkı tesis edilen ve ön izin verilen taşınmazların sektörlere göre dağılımına bakıldığında ise toplam 70.865.680,02 m² taşınmazın 1.007.112,77 m²'si 68 yatırımcıya eğitim sektöründe yatırım yapılması için,

62.912.419,12 m²'si 116 yatırımcıya tarım ve hayvancılık sektöründe yatırım yapılması için,

1.922.969,04 m²'si 41 yatırımcıya turizm sektöründe yatırım yapılması için ve kalan 5.040.410,09 m²'si 71 yatırımcıya imalat, depolama, sağlık tesisi gibi diğer yatırım türlerinde yatırım yapılması için tahsis edilmiştir. (Tablo 29).

Tablo 29: 4706 Sayılı Kanunun Ek 3. Maddesine Göre Ön İzin/İrtifak Hakkı Tesis Edilen Taşınmazların Sektörlere Göre Dağılımı

<i>Yatırımın Türü</i>	Toplam Yatırımcı Sayısı	Toplam Yüzölçüm (m²)	Toplam İstihdam Sayısı(Kişi)	Toplam Yatırım Tutarı (TL)
<i>Tarım ve Hayvancılık</i>	116	62.912.419,12	3.801	1.087.360.304,02
<i>Eğitim</i>	68	1.007.112,77	3.543	619.210.927,30
<i>Turizm</i>	41	1.922.969,04	3.963	1.135.713.781,00
<i>Diğer</i>	71	5.040.410,09	5.804	965.505.567,88
TOPLAM	296	70.882.911,02	17111	3.807.790.580,77

Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

Ayrıca yatırım yeri tahsisi destek unsuru en çok 4 ve 5. bölgelerde, en az ise 1 ve 3. bölgelerde uygulanmıştır (Tablo 30).

Buna göre; sadece bu verilerin değişken olarak kabul edilmesi durumunda bölgeler arası gelişmişlik farklılıklarının azaltılması için daha az gelişmiş olan bölgelerde yatırım yapılmasının teşviki amacıyla yapılan çalışmaların sonuç verdiği, yatırımcılara sunulan teşviklerin yatırımcıların yatırım yapma eğilimlerini daha az gelişmiş bölgelere kaydardıkları görülmektedir.

Tablo 30: 4706 Sayılı Ek-3' Üncü Maddesi Kapsamında Ön İzin/İrtifak Hakkı Tesis Edilen Taşınmazların Bölgelere Göre Dağılımı

<i>Bölgeler</i>	Toplam Yatırımcı Sayısı	Toplam Yüzölçümü (m²)	Toplam İstihdam Sayısı(Kişi)	Toplam Yatırım Tutarı (TL)
1. Bölge	12	8.439.334,69	671	299.664.234,00
2. Bölge	56	36.107.928,23	3146	880.089.882,43
3. Bölge	31	6.263.193,12	2659	630.532.947,65
4. Bölge	74	7.320.044,91	3783	923.824.013,00
5. Bölge	68	10.394.858,19	2819	657.080.906,39
6. Bölge	55	2.357.551,88	4033	416.598.597,30
TOPLAM	296	70.882.911,02	17111	3.807.790.580,77

Milli Emlak Genel Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Özellik Arz Eden
İşlemler



www.milliemlak.gov.tr



4. BÖLÜM

ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER

4.1. Az Gelişmiş Bölgeler İçin Uygulanan Yeni Teşvik Sistemi: Cazibe Merkezleri Programı

Mevcut teşvik sistemlerinin bölgesel gelişmişlik düzeyleri arasındaki farkların giderilmesi hedefini desteklemek amacıyla cazibe merkezleri politikası ilk defa 9. Kalkınma Planı'nda yer almış ve az gelişmiş bölgeler öncelikli olmak üzere, büyüme ve çevrelerine hizmet verme potansiyeli yüksek merkezlerin belirlenerek bunların fiziki ve sosyal altyapısının güçlendirilmesi hedeflenmiştir. "Görece geri kalmış bölgelerde çevresine hizmet verme bakımından merkez olma işlevi taşıyan illerde Cazibe Merkezlerini Destekleme Programı uygulanmasına devam edilecektir." şeklinde 9. Kalkınma Planında yer alan amaç doğrultusunda az gelişmiş bölgelerin gelişmişlik düzeyinin arttırılmasına yönelik olarak Cazibe Merkezleri Programı yürürlüğe konulmuştur.

4.1.1. Cazibe Merkezleri Programı

Cazibe Merkezleri Programının uygulanmasına esas teşkil eden düzenleme, 22 Kasım 2016 tarih ve 29896 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 678 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 4456 sayılı Türkiye Kalkınma Bankası Anonim Şirketinin Kuruluşu Hakkında Kanuna ek madde eklenmesine ilişkin 27 nci maddesi ile yürürlüğe girmiş ve 02/01/2018 Tarihli Ve 2018/11201 Sayılı Cazibe Merkezleri Programı Kapsamında Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Karar ile uygulama kapsamındaki iller ve uygulama usul ve esasları belirlenmiştir.

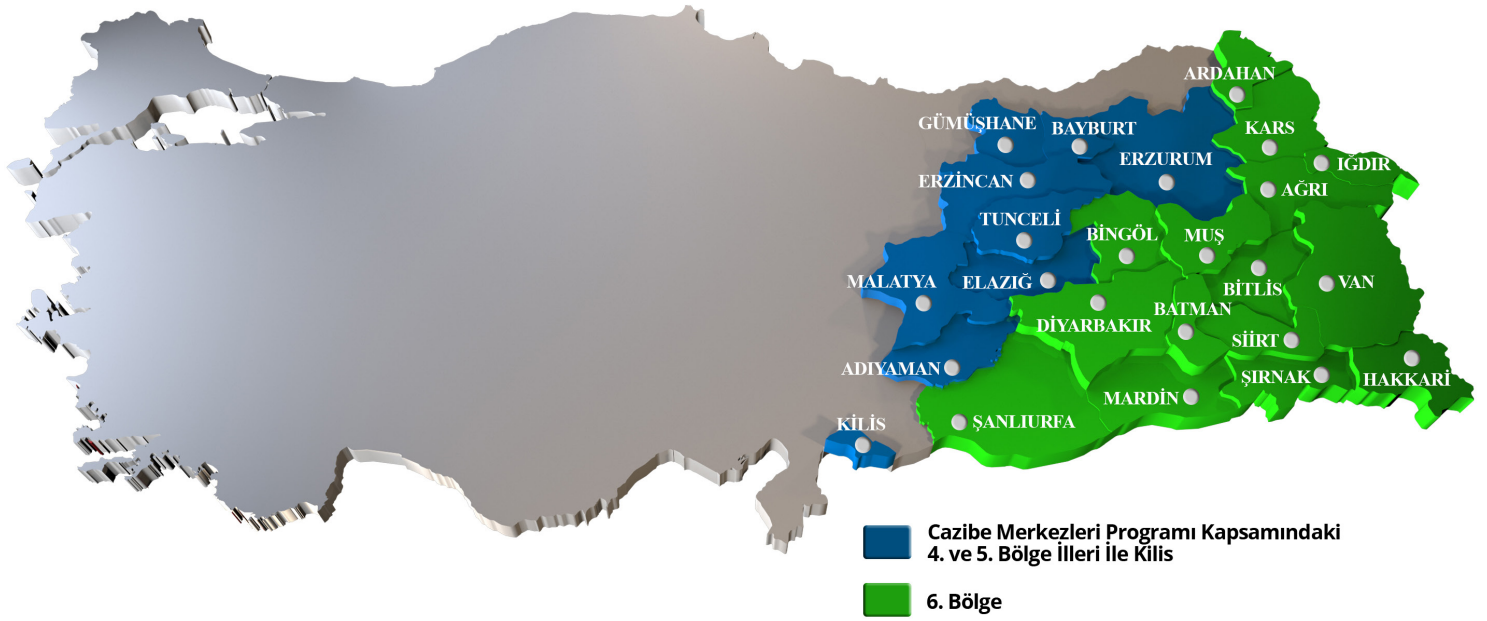
Bu karar ile görece az gelişmiş bölgelerdeki yatırım ortamını canlandırarak istihdam, üretim ve ihracatın artırılması ve bölgeler arası gelişmişlik farklılıklarının azaltılmasına yönelik yatırımların desteklenmesi, söz konusu refah seviyesini yükseltmek, istihdama, üretime ve ihracata yeni bir ivme kazandırmak amaçlanmıştır.

CAZİBE MERKEZLERİ PROGRAMI KAPSAMINDAKİ İLLER

Adıyaman, Ağrı, Ardahan, Batman,
Bayburt, Bingöl, Bitlis, Diyarbakır,
Elazığ, Erzincan, Erzurum,
Gümüşhane,

Hakkâri, Iğdır, Kars, Kilis, Malatya,
Mardin, Muş, Siirt, Şanlıurfa, Şırnak,
Tunceli, Van

Şekil 5: Cazibe Merkezleri Programı Kapsamındaki İller Haritası



Söz konusu Karar ile yukarıda belirtilen illerde özel sektör tarafından gerçekleştirilecek imalat sanayii yatırımları ile çağrı merkezi ve veri merkezi yatırım projeleri için destek sağlanmasının şartları belirlenmiş olup 31.12.2021 tarihine kadar yapılacak olan teşvik belgesi müracaatlarının değerlendirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca desteklenmesine karar verilen yatırımların Cazibe Merkezleri Programı Değerlendirme Komitesi tarafından uygun bulunması halinde enerji desteği ile 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında sağlanan destek unsurlarından 6 ncı bölge şartlarında, 6 ncı bölgede uygulanan oran ve sürelerle yararlanması mümkündür.

4.1.2. Programdan Yararlanma Koşulları

Cazibe Merkezleri Programı kapsamında yatırımcılar başvuruda bulunmak ve talep edilen desteğe ilişkin koşulları taşımak kaydıyla, destek unsurlarının tamamından veya bir kısmından faydalandırılabilir.

Programdan yararlanabilecek yatırım türleri; imalat sanayii, çağrı merkezleri ve veri merkezi yatırımlarıdır. Bu sektörlerde yapılacak yeni yatırımların yanı sıra; imalat sanayinde;

- Yatırımlarını büyötmek isteyen,
- Yarım kalmış yatırımlarını ekonomiye kazandırmak isteyen,
- Cazibe Merkezi Programı dışındaki illerde faaliyet gösterirken yatırımlarını program kapsamındaki illere taşımak isteyen,

yatırımcılar desteklerden faydalanabilecektir.

Programdan yararlanma koşulları yapılacak yatırım türüne göre farklılık arz etmektedir. Bu kapsamda; imalat sanayi yatırımlarının (US-97 Kodu:15-37) organize sanayi bölgesi veya endüstri bölgesinde gerçekleştirilmesi ve asgari 2 milyon TL yatırım tutarı şartını sağlaması, çağrı merkezi yatırımlarının asgari 200 kişilik istihdam sağlaması, ANSI/TIA-942 veya Uptime Institute TIER-3⁷ veya üstü seviyede olan veri merkezi yatırımlarının ise asgari 5.000 m² beyaz alan⁸ ihtiva etmesi gereklidir.

Tablo 31: Cazibe Merkezleri Programı desteklerinden yararlanma koşulları*

<i>İmalat Sanayii Yatırımları</i>	Asgari Sabit Yatırım Tutarı: 2 Milyon TL Yatırımın organize sanayi bölgesi veya endüstri bölgesinde gerçekleştirilmesi
<i>Çağrı Merkezi Yatırımları</i>	Asgari İstihdam : 200 kişi
<i>Veri Merkezi Yatırımları</i>	Asgari Beyaz Alan : 5.000 m ² Asgari Standart : ANSI/TIA-942 veya Uptime Institute TIER-3 veya üstü seviye

4.1.3. Müracaat ve Değerlendirme

Bu Karar kapsamındaki desteklerden yararlanmak için, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına müracaat edilir. Bakanlıkça ön değerlendirmesi yapılan yatırım projeleri dönemler itibarıyla Cazibe Merkezleri Programı Değerlendirme Komitesinin değerlendirmesine sunulur.

Komite tarafından bu Karar kapsamında desteklenmesi uygun görülen projeler için yatırım teşvik belgesi düzenlenir.

Bu kapsamda desteklenmesi uygun görülmeyen projeler ise talep edilmesi halinde yürürlükteki Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında değerlendirilebilir.

4.1.4. Cazibe Merkezleri Programı Değerlendirme Komitesi

Komite, Sanayi ve Teknoloji Bakanının koordinasyonunda Hazine ve Maliye Bakanı ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanından oluşur. İhtiyaç duyulması halinde yatırım projelerini değerlendirmek üzere toplanır. Komitenin sekretarya görevini Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı yürütür.

Yatırım projeleri başvurularının Komite değerlendirilmesi aşamasında destekten öncelikli olarak yararlanacak yatırımcının belirlenmesinde dikkate alınacak olan öncelik kriterleri;

⁷ ANSI/TIA-942 veya Uptime Institute TIER-3; veri merkezlerinin yer, mimari, güvenlik, hizmet sürekliliği gibi hususlara ilişkin kriterlerini tanımlayan uluslararası standardıdır.

⁸ Beyaz alan; sunucu, veri depolama ve ağ birimleri gibi bilgi teknolojileri donanımlarının yer aldığı, yükseltilmiş taban ile kaplı, enerji ve iklimlendirme altyapısı kurulmuş, gaz, yangın, nem gibi tehlikelere karşı önlemlerin alındığı veri merkezi alanını ifade eder.

- Cazibe Merkezleri Programı kapsamındaki illerin ekonomik ve sosyal kalkınmasının gerçekleştirilmesi,
- Refahının ve istihdamının artırılması,
- Göçün azaltılması,
- Katma değeri ve yerlilik oranı yüksek ürünlerin üretilmesidir.

4.1.4.1 Uygulama

Teşvik belgesinde öngörülen destek unsurlarının ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından uygulanması zorunludur. Teşvik belgesi kapsamında; hammadde, ara malı ve işletme malzemesi, kullanılmış makine ve teçhizat, karayolu nakil vasıtaları ve her türlü binek araçları dışında kalan yatırım harcamaları değerlendirmeye alınır.

2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararında yer alan “teşvik edilmeyecek yatırımlar” bu Karar kapsamında da değerlendirmeye alınmaz. Bu Karar kapsamında sağlanan destekler, talep edilmesi ve Komite tarafından uygun görülmesi halinde, 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında 22/11/2016 tarihinden sonra yapılan müracaatlara istinaden, bu Kararda aranan şartları sağlayan imalat sanayii yatırımları ile çağrı merkezi ve veri merkezi yatırımları için düzenlenen teşvik belgelerine de uygulanır. Yatırımın gerçekleşmemesi veya Cazibe Merkezleri Programına mesnet teşkil eden taahhütlerin yerine getirilememesi ve talep edilmesi halinde proje, yürürlükteki Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar hükümleri çerçevesinde değerlendirilebilir. Ancak, bu Karar kapsamında yararlanılıp Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında sağlanamayan destekler ile varsa fazladan yararlandırılan destekler, geri alınır.

4.1.5. Müeyyide

Kamudan kaynaklanan nedenler hariç olmak üzere, yatırımın belirlenen süre içerisinde gerçekleştirilmesinden yatırımcı sorumludur. Yatırımcının öngörülen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde destekler, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde geri alınır. Vergi indirimini ile gelir vergisi stopajı desteği nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmemiş vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte tahsil edilir.

Bu Karar kapsamındaki destek unsurlarından yararlanan yatırım harcamaları, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının desteklerinden yararlanamaz. Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının desteklerinden yararlanılan veya yararlanılacak yatırım harcamaları için, bu Karar kapsamındaki desteklerden yararlanmak üzere Bakanlığa müracaat edilemez.

Bu madde hükmüne aykırı davranılması halinde, bu Karar kapsamında yararlanılan destekler ilgili mevzuat çerçevesinde geri alınır. Ancak, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının sadece sübvansiyonlu kredi desteğinden yararlanan yatırımlar, sübvansiyonlu krediye faiz veya kar payı desteği sağlanmaması kaydıyla, bu Karar kapsamındaki destek unsurlarından yararlandırılabilir. Bu imkan bu Karar kapsamında düzenlenmiş ve tamamlama vizesi yapılmamış teşvik belgelerine de uygulanır.

4.1.6. Cazibe Merkezleri Programı Destekleri

Cazibe merkezleri programında Karar kapsamındaki illerde yapılacak yatırımlar için; Yatırım Teşvik Sistemi kapsamında 6'ncı bölge bölgesel yatırım teşvikleri ile ek olarak enerji desteği destek unsuru söz konusudur.

Bu kapsamda Cazibe Merkezi Programı kapsamındaki destekler;

- Enerji Desteği,
- KDV İstisnası,
- Gümrük Vergisi Muafiyeti,
- Yıllık Kurumlar Vergisi İndirimi (Şahıs firmaları için Gelir Vergisi İndirimi),
- Yatırım kapsamında istihdam edilen çalışanlar için asgari ücrete tekabül eden "Sigorta Primi İşveren Hissesi" Desteği,
- Yatırım kapsamında istihdam edilen çalışanlar için asgari ücrete tekabül eden "Sigorta Primi İşçi Hissesi" Desteği,
- Yatırım Yeri Tahsisi,
- Faiz/Kar Payı Desteği,
- İnşaat Giderleri için KDV İadesi (İmalat sanayi yatırımları için),
- İmar ile ilgili Harçlardan İstisnalar,
- Damga Vergisi İstisnası ile Bina ve Arazi Vergisi Muafiyetinden oluşmaktadır.

4.1.6.1 Enerji Desteği

Ayrıca enerji desteği destek unsurundan yararlanacak işletmelerin işletmeye geçilmesini müteakip gerçekleşen sabit yatırım tutarının % 25'ini aşmamak üzere aylık elektrik enerjisi giderlerinin azami %30'u üç yıl süreyle işletme bazında 10 milyon Türk Lirasına kadar Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bütçesinden karşılanabilir. Bu kapsamda enerji desteği ödemeleri, illerde valilik bünyesinde oluşturulacak komisyonun değerlendirmesi sonucunda hazırlanan bilgi ve belgelere istinaden üçer aylık dönemler halinde yapılır.

Enerji desteği ile ilgili olarak işletmelerin enerji giderinin hesaplanmasında, eski dönem borçları, gecikme faizleri, ceza bedelleri ve KDV hariç enerjinin temin edildiği kurum veya kuruluşlarca düzenlenmiş ve bedeli peşin olarak fatura döneminde ödenmiş fatura tutarları dikkate alınır. Mevcut tesisler ile teşvik belgeli yatırımların aynı elektrik sayacını kullanması durumunda, enerji desteği uygulaması yine eski dönem borçları, gecikme faizleri, ceza bedelleri ve KDV hariç enerjinin temin edildiği kurum veya kuruluşlarca düzenlenmiş ve bedeli peşin olarak fatura döneminde ödenmiş fatura tutarları dikkate alınarak belirlenen tutar üzerinden yapılır.

4.1.6.2 Yatırım Yeri Destek Unsuru

Yukarıda yer alan destek unsurlarından Yatırım yeri destek unsuru ise Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul Ve Esaslar kapsamında uygulanmaktadır.

4.2. Proje Bazlı Devlet Desteği Kapsamında Yatırım Yeri Tahsisi (Süper Teşvik)

4.2.1. Proje Bazlı Teşvik Sistemi

Proje Bazlı Teşvik Sistemi, belli bir tutar üzerinde yatırım büyüklüğüne sahip projeler ile Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında yer alan projeler için uygulanan bir teşvik programıdır.

Bu sistemle ülkemizin küresel yatırımcılar için bir cazibe merkezi haline gelmesi amaçlanmış olup bunun sağlanabilmesi için de teşviklerin proje bazlı ve ihtiyaç odaklı olarak gerçekleştirilmesi gerektiğinden yola çıkılarak bu program etkin bir araç olarak oluşturulmuştur. Proje bazlı teşvik sisteminin genel amacı katma değeri yüksek proje bazlı yatırımların desteklenmesidir.

Bu sistemin temelinde 7/9/2016 tarihli ve 29824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6745 sayılı Yatırımların Proje Bazında Desteklenmesi İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve 26/11/2016 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2016/9495 sayılı Yatırımlarda Proje Bazlı Devlet Yardımı Verilmesine İlişkin Karar yer almaktadır.

Söz konusu Karar ve 6745 sayılı Kanun ile;

- Ülkemizin mevcut durumda veya gelecekte ortaya çıkabilecek kritik ihtiyaçlarını karşılayabilmek
- Arz güvenliğini sağlayabilmek,
- Dışa bağımlılığı azaltmak
- Teknolojik dönüşümü gerçekleştirmek
- Yenilikçi, Ar-Ge yoğun ve katma değeri yüksek yatırım projelerinin proje bazlı olarak özel destek mekanizmaları ile desteklemek

amaçlanmıştır.

Şekil 6: Hedef Yatırım Konuları



Yenilenebilir Enerji
Teknolojileri



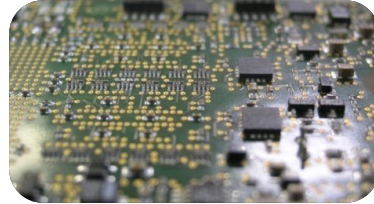
Entegre Metal Üretimi



Petrokimya



Biyoteknoloji ve
Nanoteknoloji



BIT ve Elektronik



İlaç ve Tıbbi Cihaz



Kimyasal Maddeler



Raylı Sistemler



Savunma, Hava ve Uzay
Teknolojileri



Tarım ve Hayvancılık
Teknolojileri

4.2.2. Destek Unsurları

6745 sayılı Kanun kapsamında proje bazlı olarak desteklenmesi uygun bulunan yatırımlara;

- KDV istisnası
- Vergi indirimi,
- Kurumlar vergisi istisnası,
- Gelir vergisi stopajı,
- Gümrük vergisi muafiyeti,
- Yatırım yeri tahsis
- Sigorta primi işveren hissesi,
- Faiz veya kar payı desteği,

- Enerji desteği,
 - Nitelikli personel desteği,
 - Yatırım tutarının %49'unu geçmemek üzere ve edinilen payların 10 yıl içerisinde halka arz veya yatırımcıya satış şartıyla yatırıma ortak olunması,
 - Kamu alım garantisi
 - Projenin gerektirdiği durumlarda alt yapı desteği
 - Kanunlarla getirilen izin, tahsis, ruhsat, lisans ve tesciller ile diğer yasal ve idari süreçlerde kolaylaştırıcı düzenleme yapılması
 - Hibe desteği
- destekleri sağlanmaktadır.



Proje bazlı teşvik sisteminde sağlanan destek unsurlarına bakıldığında 2012 yılında kabul edilen teşvik sistemine ek olarak nitelikli personel desteği, enerji desteği, altyapı desteği ile Kanunlarla getirilen izin, tahsis, ruhsat, lisans ve tesciller ile diğer kısıtlayıcı hükümler için istisna getirilmesi veya yasal ve idari süreçlerde kolaylaştırıcı düzenleme yapılması gibi ilave destek unsurlarının getirilmiş olduğu görölmektedir.

Bu kapsamda desteklenmesi uygun görölen projelere yönelik vergisel, istihdam, finansman, yatırım ve diğer destekler şeklinde destek unsurları oluşturulmuştur.

Bunlardan öncelikle vergisel destekler kapsamında "gümrük vergisi muafiyeti", "KDV istisnası", "vergi indirimi veya istisnası", "KDV iadesi" ne yer verilmiştir. İstihdam destekleri olarak "sigorta primi işveren hissesi desteği", "gelir vergisi stopajı desteği" ve "nitelikli personel desteği", diğer taraftan finansman destekleri kapsamında "faiz desteği", "sermaye katkısı", "enerji desteği" geliştirilmiştir.

Yatırım yeri ile ilgili destekler dahilinde ise "altyapı desteği", "yatırım yeri tahsisi" yer almaktadır.

Tüm bunlara ek olarak "kanunlarla getirilen izin, tahsis, ruhsat, lisans ve tesciller", "kamu alım garantisi" gibi diğer teşvik sistemlerinde yer alan destek unsurlarına yer verilmiştir. (Prof. Dr. Gülsüm Gürler Kazmak, Aysun Karamıklı, 2020)

Şekil 7: Cumhurbaşkanlığı Yatırım Ofisinin Teşvik Unsurları Tablosu

TEŞVİK UNSURLARI

 KDV İstisnası	 Gümrük Vergisi Muafiyeti	 Kurumlar Vergisi İndirimi	 Sosyal Sigortalar Prim Desteği (İşveren Payı)	 Sosyal Sigortalar Prim Desteği (Çalışan Payı)	 Gelir Vergisi Stopajı Desteği
 Faiz Oranı Desteği	 Arazi Tahsis	 KDV İadesi	 Altyapı Desteği	 Enerji Desteği	 Sermaye Katkısı
 Alım Garantisi	 İzin-Ruhsat-Lisans Süreçlerinde Kolaylık	 Eğitim Desteği	 Nitelikli Personel Desteği	 Ar-Ge/Tasarım İndirimi	 Kurumlar Vergisi Muafiyeti
 Hibe Desteği	 Kredi Desteği	 Özel Tüketim Vergisi Muafiyeti	 Emlak Vergisi Muafiyeti	 Damga Vergisi Muafiyeti	

4.2.3. Başvuru ve Değerlendirme

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Karar kapsamına dahil belirlediği yatırım konusunda bir veya birden fazla firmayı yatırım için davet eder veya duyuru yapmak suretiyle çağrıda bulunur.

Davet usulüyle konusunda yetkin firmaların belirli bir yatırım için projelerini sunmak üzere davet edilmesi öngörülmekte iken çağrı usulüyle stratejik hedefler çerçevesinde belirlenecek yatırım konuları için çağrı usulü ile yatırım projelerinin toplanması öngörülmektedir.

Çağrı neticesinde toplanan projelerden, çağrıda belirlenen kriterleri sağlayanların değerlendirme sürecine alınarak destek kapsamına alınacak proje/projeler belirlenmektedir.

Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında proje bazlı desteklerden yararlanmak üzere yapılacak müracaatlarda da Bakanlık tarafından belirlenecek çağrı planları dahilinde yürütülür.

Ancak yapılan başvurular, Program Değerlendirme Komitesi tarafından pazar doygunluğu, destek ihtiyacı gibi kriterler dikkate alınarak değerlendirme ve önceliklendirmeye tabi tutulur.

Bu değerlendirmeye göre uygun bulunan öncelikli projelerin, çağrı planındaki destek bütçesi ve benzeri kısıtlar dahilinde, Program Değerlendirme Komitesince desteklenmesine karar verilebilir.

Müracaat Toplama



Müracaatlar, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca proje bazlı teşvik sisteminin amacı ve;

- Ülkemizin mevcut durumda veya gelecekte ortaya çıkabilecek kritik ihtiyaçlarını karşılayabilme,
- Ülkemizde üretim kapasitesi yeterli olmayan ürünlerde arz güvenliğini sağlayabilme,
- Ülkemizin teknoloji açığı olan alanlarda teknoloji kapasitesini geliştirme,
- Dış ticaret açığı verilen alanlarda ithalat bağımlılığını azaltma,
- Yüksek katma değerli olma,
- Ülkemizde üretimi olmayan yeni nesil teknolojiler kullanılarak üretim yapılmasını sağlayabilme,
- Farklı sektörlerde ülkemize rekabet gücü kazandırabilme,
- Etkileşimde olduğu sektörlerde teknolojik dönüşümü hızlandırma ve bu sektörlerin gelişimine katkı sağlayabilme,
- Yenilikçi ve Ar-Ge'ye dayalı yatırım olma,
- Cari işlemler dengesini olumsuz etkileyen ve hammadde sıkıntısı yaşanan sektörlerde gerçekleştirilecek yüksek katma değerli işlenmiş ürünlerin üretimine yönelik yatırım olma,
- Ülkemizin hammadde potansiyelinin değerlendirilmesine olanak sağlayan entegre üretime yönelik yatırım olma,

Nitelikleri dikkate alınarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Ayrıca projelerin bu kapsamda değerlendirmeye tabi tutulabilmesi için asgari sabit yatırım tutarının, Öncelikli Ürün Listesindeki ürünlerin üretimine yönelik olan ve Teknoloji Odaklı Sanayi Hamlesi Programı kapsamında desteklenmesine karar verilen yatırımlar için ellimilyon Türk Lirası, diğer yatırımlar için ise bir milyar Türk Lirası olması gerekir.

4.2.4. Cumhurbaşkanlığı Kararı ve Teşvik Belgesi

Yapılan değerlendirme sonucunda uygun bulunan proje veya projeler, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından Cumhurbaşkanına sunulur. Cumhurbaşkanlığı tarafından desteklenmesine karar verilen projeler için Destek Kararı yayımlanır. Bu Karar kapsamında desteklenmesi uygun görülmeyen müracaatlar, yatırımcının talep etmesi halinde Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamında değerlendirmeye alınabilir.

Bu kapsamda 2022 Mayıs itibarıyla 40 yatırımcı için destek kararı alınmış olup 31 yatırımcı için de ayrıca teşvik belgesi düzenlenmiştir. Bu kapsamda toplam 295.898 milyon TL'den yatırım hacmi ve 40.229 kişi istihdam oluşturacak 40 büyük ölçekli projenin desteklenmesine karar verilmiştir.

Tablo 32: Proje Bazlı Teşvik Sisteminden Yararlananlar

	NO	FİRMA ADI	YATIRIM KONUSU	YATIRIM YERİ	YATIRIM TUTARI (MİLYON TL)	İLAVE İSTİHDAM
TEŞVİK BELGESİ DÜZENLENENLER	1	ETİ BAKIR	Metal Geri Kazanım Ve Entegre Gübre Tesisi	MARDİN / Mazıdağı	2.884	900
	2	SÜTAŞ	Entegre Teknik Büyükbaş Hayvancılık	Bingöl/Merkez	1.229	1.012
	3	ALVİ MEDİCA	Muhtelif Kateter, İlaçlı Stent Ve Kalp Kapakçığı Üretimi	İSTANBUL / Çatalca Ser.Böl.	1.744	4.000
	4	OYAK RENAULT	Hibrit Motor Üretimi	Bursa	520	110
	5	ERSAN	Ham Petrol İşleme Rafinerisi	K.Maraş/Pazarcık	3.472	600
	6	SASA	Petrokimya Üretim Tesisi (Polimer/Çips)	Adana / Seyhan	2.494	1.207
	7	BMC	Savunma Sanayi (Tekerlekli Muhtelif Zırhlı Araçlar)	Sakarya / Karasu	440	600
	8	BMC	Savunma Sanayi (Paletli Zırhlı Araçlar, Lazer Silahı, İnsansız Zırhlı Araç Vb.)	SAKARYA / Karasu	1.221	1.000
	9	BMC	Raylı Sistem Araçları (Hızlı Tren, Metro, Bölgesel Tren Vb)	Sakarya / Karasu	572	500
	10	BMC	Dizel Motor (Çeşitli Güçlerde Dizel Motor Üretimi)	Sakarya / Karasu	585	600
	11	İPEK MOBİLYA	Çinko Külçe	KAYSERİ / İncesu	1.101	1.020
	12	TUSAŞ	Millî Muharip Uçak Ön Tasarımı	Ankara	5.660	3.000
	13	BOSCH	Yeni Nesil Yüksek Basıncılı Benzinli Enjektör	Bursa/Nilüfer	1.900	606
	14	ASSAN	Direkt Soğutmalı Slab Döküm Ve Sıcak Haddeleme Yöntemi İle Alüminyum Yassı Mamul Üretimi	SAKARYA / Karasu	3.519	640
	15	DOW AKSA	Karbon Elyaf Ve Ara Ürünlerinin Üretimi Ve Geliştirilmesi	Yalova	2.233	434
	16	ASİL ÇELİK	Yüksek Alaşımli Dövme Çelik Ürünleri Üretimi	Bursa/Orhangazi	861	173
	17	KALYON	Fotovoltaik Güneş Paneli Üretimi	Ankara	2.100	982
	18	BAYKAR	İnsansız Hava Aracı Üretimi	İstanbul / Esenyurt	600	1122
	19	TUSAŞ	Üflemleri Tıp Trisonik Rüzgar Tüneli	Ankara/Kahramankazan	1.427	52
	20	GEMLİK GÜBRE	Büyük Kesitli Ses Altı Akustik Rüzgar Tüneli	BURSA/Gemlik	1.500	150
	21	ATAYURT	Amonyak Ve Nitrik Asit İmalatı	MALATYA / Yeşilyurt OSB	1.608	1.590
	22	TOGG	İngot Ve Hücre Üretimi İle Entegre Güneş Paneli Üretimi	Bursa	22.000	4.323
	23	NERO	Elektrikli Otomobil	SAKARYA / Geyve	1.604	620
	24	OYAK SENTETİK KARBON ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.A.Ş.	Yarı İletken Sistem Ve Sensör Üretimi	Hatay	1.874	303
	25	SASA POLYESTER A.Ş.	Karbon Siyahı Üretimi	ADANA	11.272	1350
	26	TRBOR BOR TEKNOLOJİLERİ	PTA Ve Polimer/Cips Üretimi	Balıkesir	592	285
	27	ELDOR ELEKTRONİK VE PLASTİK MALZ. ÜR. VE TİC. LTD. ŞTİ.	Bor Karbür Üretimi	İzmir	810	700
	28	CEYHAN POLİPROPİLEN ÜRETİM A.Ş.	Elektrikli Araç Sistemleri Üretimi	Adana	8.225	590
	29	YÜREK POLİMER	Polipropilen Üretimi	Bursa	596	505
	30	ASPILSAN	Polyester Cips-Polimer	Kayseri	723	481
	31	FORD OTOMOTİV SANAYİ A.Ş.	Batarya	Kocaeli/Gölcük	20.501	3.000
DESTEK KARARI YAYIMLANANLAR	ARA TOPLAM				105.865	32.455
	1	EKORE	İngot Ve Hücre Üretimi İle Entegre Güneş Paneli Üretimi	NİĞDE / Bor	3.822	1500
	2	MOST MAKİNE	Muhtelif Sektörler İçin Çelikten Mamul Nihai Ürünler	İzmir/Aliağa	1.801	800
	3	CFS	Polipropilen Üretimi	ADANA / Ceyhan	5.319	1.000
	4	ASELSAN KONYA SİLAH SİSTEMLERİ A.Ş.	Polipropilen Üretimi	Konya	831	168
	5	ETİ BAKIR A.Ş.	Silah Ve Silah Sistemleri Üretimi	Samsun	1.572	300
	6	R.B. KARESİ İTH. İHR. TEKS.SAN. VE TİC. A.Ş.	Katot Bakır Ve Kimyasal Gübre Üretimi	Balıkesir	701	500
	7	ASSAN GROUP MAK. SAV.SAN. A.Ş.	Polimer/Cips Üretimi	Ankara, Kırıkkale Ve Bolu	808	288
	8	SİRO SİLKROAD TEMİZ ENERJİ DEPOLAMA TEKNOLOJİLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	Bomba, Bomba Gövdesi, Havan Mühimmatı Üretimi	Bursa	30.000	2.200
	9	TÜRKİYE PETROLLERİ ANONİM ORTAKLIĞI	Batarya Hücresi ve Modül Üretimi	Zonguldak - Sakarya	145.177	1.018
ARA TOPLAM					190.031	7.774
DESTEK KARARI YAYIMLANAN VE TEŞVİK BELGESİ DÜZENLENEN TOPLAM					295.898	40.229

Cumhurbaşkanı tarafından Destek Kararı ile proje bazlı olarak desteklenmesine karar verilen projeler için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca yatırım teşvik belgesi düzenlenir.

Yatırımın başlangıç ve bitiş tarihi Destek Kararında belirlenir. Desteklenecek yatırımların ek süre de dahil olmak üzere Destek Kararında belirlenen sürede gerçekleştirilmesi esastır. Yatırım tamamlama vizesi, yatırımın tamamlanmasını müteakip, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ile ihtiyaç duyulması halinde yatırım konusuna bağlı olarak diğer ilgili Bakanlıklardan görevlendirilecek personelden oluşacak heyet tarafından yapılacak ekspertiz işlemi sonucunda gerçekleştirilir.

Destek Kararında uygun görülen desteklerin ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından uygulanması zorunlu olup bu kapsamda yatırım yeri destek unsuru Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından sağlanmaktadır.

4.2.5. Yatırım Yeri Destek Unsuru

Bu noktada proje bazlı yatırımlar için söz konusu yatırım yeri desteği unsurunun sağlanabilmesi amacıyla 6745 sayılı Kanunun 80 inci maddesi ile 2016/9495 sayılı Kararın 12 nci maddesinin onüçüncü fıkrasına dayanılarak 386 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğ 23/6/2018 tarihli ve 30457 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu kapsamda proje bazında yatırımların desteklenmesi amacıyla Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) yatırımın sektörü, bölgesel kalkınmaya etkisi, istihdam potansiyeli, teknolojik gelişime katkısı gibi kriterler dikkate alınarak adına teşvik belgesi düzenlenen ve Cumhurbaşkanı tarafından Destek Kararı alınan yatırımlar için Hazine taşınmazları üzerinde doğrudan, hasılat payı alınmaksızın 49 yıl süreyle bedelsiz irtifak hakkı ya da bağımsız ve sürekli nitelikte irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verileceği hüküm altına alınmıştır. Proje bazında desteklenecek yatırımların belirlenmesi ile ilgili her yatırımcı için teşvik belgesinde belirtilen yatırımların yapılması amacıyla verilecek teşvikler hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi yayımlanmaktadır.

386 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “İrtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi” başlıklı 5. maddesinin 2.fıkrasına göre; Destek Kararının Resmî Gazete ’de yayımlanmasını müteakip Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ayrıca bir izin alınmaksızın ilgili Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yatırımcıya irtifak hakkı tesis edilmesine veya kullanma izni verilmesine ilişkin olarak tebligatta bulunulur. Tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde İrtifak Hakkına İlişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümleri içerecek şekilde tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilmekte veya Kullanma İzni Sözleşmesinin imzalanması ve notere tasdik ettirilmesi suretiyle kullanma izni verilmektedir.

Proje bazlı yatırımların desteklenmesine ilişkin olarak 6745 sayılı Kanunun 80 inci maddesi ile 386 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğ uyarınca proje bazında desteklenmesi Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile uygun görülen yatırımcılar lehine 2021 Ağustos ayı itibariyle yaklaşık 27,5 milyar yatırım tutarlı 6500 kişi istihdam kapasiteli 9,5 milyon metrekare taşınmaz üzerinde 49 yıl süreli bedelsiz irtifak hakkı/kullanma izni verilmiştir.

Şekil 8: “Türkiye’nin Otomobili” girişimi Milli Teknoloji Hamlesi



4.2.6. Mülkiyet Devri

Yatırımın başlangıç ve bitiş tarihi Destek Kararında belirlenir. Desteklenecek yatırımların ek süre de dahil olmak üzere Destek Kararında belirtilen sürede gerçekleştirilmesi esastır. Ayrıca Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca yatırım tamamlanma vizesinin yapılması ve işletmenin faaliyete geçmesini müteakip Destek Kararında belirtilen istihdam sayısına beş yıl süreyle uyulması zorunludur. Destek Kararında belirlenen yatırımın süresi içerisinde tamamlanması ve tesisin işletme dönemi boyunca gerçekleştirilmesi gereken taahhütlerinin takibi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca yapılmaktadır. Bu kapsamda yatırımcı tarafından talep edilmesi, yatırımın tamamlandığının ve Destek Kararında belirtilen istihdam sayısına beş yıl süreyle uyulduğunun belirlenmesi halinde tapuda Hazine adına tescilli olup irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların mülkiyetinin yatırımcıya bedelsiz devri mümkündür.

4.2.7. Yatırımın Devri

Yatırımın devri Destek Kararında belirlenen süre ve koşullar çerçevesinde Sanayi Bakanlığın iznine ve sabit yatırım tutarı beşyüzmilyon Türk Lirası ve üzeri olan yatırımlar için Cumhurbaşkanının onayına tabidir. Yatırımın devrine izin verilmesi halinde, devralan yatırımcı, yatırımın niteliklerini ve taahhütlerini yerine getirmek kaydıyla belirtilen istisna ve muafiyetler ile desteklerin kalan kısmından yararlandırılabilir. Bu kapsamda yatırım yeri destek unsurunun temini noktasında devralan yatırımcıların devir tarihinden itibaren otuz gün içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bilgi vererek; irtifak hakkı için ilgili tapu müdürlüğünde devredenin resmi senetten doğan tüm yükümlülüklerini içeren yeni resmi senet düzenlemesi, kullanma izni için devredenin sözleşmeden doğan tüm yükümlülüklerini içeren yeni sözleşme imzalayarak noterde tasdik ettirmesi zorunludur.

4.2.8. Yatırımın Gerçekleşmemesi Durumu ve İrtifak Hakkı / Kullanma İzni Sözleşmesinin Feshi

Yatırımın gerçekleşmemesi veya proje bazlı desteklerden faydalanmasına mesnet teşkil eden taahhütlerin yerine getirilememesi, yatırımcı tarafından talep edilmesi ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca uygun görülmesi halinde proje, 3/9/2009 tarihli ve 27338 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilebilir. Bu durumda emlak vergi değeri esas alınmak suretiyle belirlenecek bedel üzerinden irtifak hakkı veya kullanma izninin kalan süresi için adı geçen Usul ve Esaslar çerçevesinde yeni resmi senet veya kullanma izni sözleşmesi düzenlenir.

Kamudan kaynaklanan nedenler hariç olmak üzere, yatırımın belirlenen süre içerisinde gerçekleştirilmesinden yatırımcı sorumludur. Yatırımcının Destek Kararında öngörülen yükümlülüklerini yerine getirmemesi ve Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar kapsamında değerlendirilememesi veya yatırımcı tarafından talep edilmesi halinde irtifak hakkı tapudan terkin edilir veya kullanma izni sözleşmesi idarece feshedilir.

İrtifak hakkı veya kullanma izninin sona ermesi durumunda makine, teçhizat ve demirbaşlar hariç diğer yapı ve tesisler Hazineye intikal eder ve bundan dolayı lehine irtifak hakkı tesis edilen veya adına kullanma izni verilen yatırımcı tarafından ya da üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

4.2.9. Denetim ve Müeyyide

Yatırımcı yatırıma ilişkin taahhütlerin gerçekleşme bilgilerini ve yararlanılan destek miktarını Destek Kararında belirlenen süre boyunca her yılın Ocak ve Temmuz aylarında yeminli mali müşavir raporu ile ibraz etmekle yükümlüdür.

Kamudan kaynaklanan nedenler hariç olmak üzere, yatırımın belirlenen süre içerisinde gerçekleştirilmesinden yatırımcı sorumludur. Yatırımcının Destek Kararında öngörülen yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde indirimli kurumlar vergisi veya istisna uygulaması ile gelir vergisi stopajı teşviki nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmemiş vergiler, vergi ziyai cezası uygulanmaksızın gecikme faiziyle birlikte, diğer destekler ise 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde geri alınır.

Bu Karar kapsamındaki desteklerden yararlanan yatırım harcamaları, diğer kamu kurum ve kuruluşlarının desteklerinden yararlanamaz. Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının desteklerinden yararlanan veya yararlanılacak yatırım harcamaları için, bu Karar kapsamındaki desteklerden yararlanmak üzere müracaat edilemez.

Bu şartlara aykırı davranılması halinde, yararlanılan destekler geri alınır. Diğer kamu kurum ve kuruluşlarının sadece sübvansiyonlu kredi desteğinden yararlanılması halinde ise 9495 sayılı Karar kapsamı desteklerin kullandırılmasına ilişkin hususlar ilgili Destek Kararında belirlenir.

Gerçekleşen sabit yatırım tutarının, Destek Kararında öngörülen toplam sabit yatırım tutarının altında gerçekleşmesi durumunda; faiz veya kar payı desteği, enerji desteği, nitelikli personel desteği ve hibe desteği için belirtilmiş olan azami tutarlar, gerçekleşen yatırım tutarının öngörülen sabit yatırım tutarına oranı nispetinde düşürülür ve varsa fazladan yararlandırılan destekler geri alınır.

Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararda belirlenen mücbir sebep ve fevkalade hal durumu nedeniyle yatırıma başlayamayanlar hariç olmak üzere, Destek Kararının yürürlük tarihinden itibaren üç yıl içerisinde asgari 200 milyon TL veya Destek Kararında belirtilen yatırım tutarının yüzde onu kadar yatırım harcaması gerçekleştirildiğinin, tevsik edilememesi halinde ilgili yatırımlara ilişkin Destek Kararı yürürlükten kaldırılır. Belirtilen sürede başlanamayan yatırımlar için Cumhurbaşkanınca bir yıl ek süre verilebilir.

4.3. Harca Esas Değer Üzerinden Satış

4706 sayılı Kanun'un Ek 3'üncü maddesi; Hazineye ait taşınmazlar; tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, en az ellimilyon 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 satılabileceğini hüküm altına almıştır. Bu yerlerin amacı dışında kullanılmayacağına dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Hazineye ait taşınmazların; 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna 18/2/2009 tarihli ve 5838 sayılı Kanunla eklenen ek 3 üncü maddenin dokuzuncu fıkrası uyarınca, 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi gereğince 19/6/2012 tarihli ve 28328 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararıyla gruplandırılan illerde ve teşvik edilen sektörlerde yatırım yapacak gerçek ve tüzel kişilere, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden doğrudan satışına ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla 334 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğ düzenlenmiştir.

4.3.1. Harca Esas Değer Üzerinden Satışın Şartları

Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bu Genel Tebliğ kapsamında yatırım yapılmak amacıyla harca esas değer üzerinden yatırımcı gerçek veya tüzel kişilere doğrudan satılabilmesi için;

- Yapılacak yatırımın; finans ve sigortacılık sektörlerinde faaliyet gösteren kurumlar ve iş ortaklıkları ile taahhüt işleri, 16/7/1997 tarihli ve 4283 sayılı Yap-İşlet Modeli ile Elektrik Enerjisi Üretim Tesislerinin Kurulması ve İşletilmesi ile Enerji Satışının Düzenlenmesi Hakkındaki Kanun ve 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırımlar ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkındaki Kanun kapsamında gerçekleştirilen yatırımlar ve rödovans sözleşmelerine bağlı olan yatırımlar ile tarım ve hayvancılık yatırımları hariç olmak üzere, 19/6/2012 tarihli ve 28328 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 15/6/2012 tarihli ve 2012/3305 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararıyla gruplandırılan illerde ve teşvik edilen sektörlerde olması,
- Yatırımcının; yatırım teşvik belgesi veya yatırım teşvik belgesine esas olmak üzere yatırımın karakteristik değerlerini (firma adı, yatırımın konusu, kapasitesi vb.) içerecek şekilde yatırım yeri tahsis edileceğine ilişkin yazı alması,

- Yatırımcı tarafından satışa konu taşınmazın üzerinde en az ellimilyon ABD Doları karşılığı Türk Lirası tutarında ve taşınmazın rayiç değerinin en az üç katı tutarında yatırım yapılacağı ve ayrıca, en az yüz kişiye istihdam sağlanacağı taahhüt edilmesi,
- Satış talep edilen taşınmazın bulunduğu ilçenin mülkî sınırları içinde organize sanayi veya endüstri bölgesi bulunması halinde, bu bölgelerde yer alabilecek yatırımlar için tahsis edilecek boş parsel bulunmaması veya yatırımın bu bölgelerde yapılması uygun görülmeyen yatırımlardan olması,

Gereklidir.

Yatırımcıların istihdama ilişkin taahhüdünün; yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren en az yüz kişiye beş yıl süreyle istihdam sağlanacağına ilişkin olması ve bu istihdam koşuluna, her bir kişi için en az bir ay olmak üzere beş yıllık toplam üzerinden uyulacağı taahhüt edilmesi zorunludur.

Yatırımcının harca esas değer üzerinden satıştan yararlanabilmesi için Tebliğ ekinde yer alan dilekçe ile talep formu doldurarak yatırım teşvik belgesi veya bu belgeye esas yazı, yatırım bilgi formu ve yatırım projesi ile birlikte satın alınmak istenilen taşınmazın bulunduğu yerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Şeflikleri ya da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) başvurması taahhüt edilen yatırımın en az yüzde otuzunu karşılayacak miktarda net öz kaynağa sahip olduğunu ve yatırımın finansmanının ne şekilde yapılacağını belgelendirmesi, fizibilite raporu ile finansman tablosunu idareye teslim etmesi gerekmektedir.

4.3.2. Satış Taleplerinin Değerlendirilmesi

Yatırımcıların satış taleplerinin değerlendirilebilmesi için; satış talep edilen taşınmazın üzerinde yapılması taahhüt edilen toplam yatırım tutarının ve istihdam edilecek işçi sayısının yukarıda belirtilen şekilde olması, taahhüt edilen yatırımın en az **yüzde otuzunu** karşılayacak miktarda net öz kaynağa sahip olduğunun ve yatırımın finansmanının ne şekilde yapılacağına belgelendirilmesi, fizibilite raporu ile finansman tablosunun idareye teslim edilmesi zorunludur.

Aynı taşınmaz için birden fazla talep olması halinde; yatırımcıların öz kaynakları, taahhüt ettikleri istihdam sayıları ve yatırım tutarlarından en yüksek yüz puan üzerinden değerlendirilerek, diğer yatırımcıların taahhüt ettikleri öz kaynak, istihdam ve yatırım tutarından en yüksek öz kaynak, istihdam ve yatırım miktarı oranına göre puanlama yapılarak en yüksek toplam puanı alacak yatırımcı tercih edilir.

Yapılacak bu puanlamada eşitlik olması halinde, en fazla istihdam sağlayacak yatırımcı tercih edilir.

Satış talebinin idarece incelenmesi sonucunda; yapılması taahhüt edilen yatırım için teknik olarak yeterli olacak miktarda taşınmazın satışı yapılır.

Bu Genel Tebliğ kapsamında yatırım amaçlı satılacak Hazineye ait taşınmazların satış bedeli, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas değer üzerinden hesaplanacak değerdir. Ancak, satışa konu taşınmazın üzerinde

kamuya ait ihtiyaç duyulmayan bina ve müştemilatın da bulunması durumunda, ayrıca bina ve müştemilatın değeri, 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun uygulanmasında esas alınan bina inşaat metrekare maliyet bedelleri dikkate alınarak belirlenir.

4.3.3. Ön izin

Bu kapsamda yatırım amaçlı satışı talep edilen ve satış talebi uygun görülerek kendisine satış yapılmasına karar verilen yatırımcı gerçek veya tüzel kişilere satılacak Hazineye ait taşınmazlardan;

- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde olan ve imar planında gerçekleştirilecek olan yatırım türüne uygun amaca ayrılmış olanlar doğrudan satılabilir.
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında olan ve plansız alanda kalan taşınmazlara yönelik olarak yatırımcılara, satış işlemine esas olmak üzere ve taşınmazın üzerinde yapılacak yatırımların türüne uygun hale getirilmesinin sağlanması amacıyla; tescil, ifraz, tevhid, terk ve benzeri işlemlerin yapılması, gerekli izinlerin alınması ve imar planının yaptırılmasını ve onaylatılmasını, uygulama projesinin hazırlanmasını ve onaylatılmasını sağlamak üzere bir yıla kadar bedelsiz ön izin verilir ve yatırımcı ile anılan Tebliğ ekinde yer alan "Ön İzin Sözleşmesi" düzenlenir.
- İmar planı sınırları içinde kalan, ancak imar planında ayrıldığı amaca uygun olmayan yatırım için satışı talep edilen taşınmazın imar durumunun yatırımın amacına uygun hale getirilmesini sağlamak üzere imar planının değiştirilmesi ve onaylatılması ile uygulama projesinin hazırlanması ve onaylatılması amacıyla bir yıla kadar bedelsiz ön izin verilir ve yatırımcı ile Tebliğ ekinde yer alan "Ön İzin Sözleşmesi" düzenlenir. Ön izin süresi en çok bir yıla kadar uzatılabilir.

Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde taşınmaz, yeni niteliğine göre belirlenecek harca esas değer üzerinden ön izin verilen yatırımcı gerçek ve tüzel kişilere doğrudan satılır.

Bu Genel Tebliğ kapsamında yatırım yapılması amacıyla yatırımcı gerçek ve tüzel kişilere satışı yapılacak Hazineye ait taşınmazın tapuda devrinden önce, örneği bu Genel Tebliğin ekinde yer alan "Yatırım Taahhütnamesi" yatırımcı tarafından iki nüsha olarak notere tasdik ettirilerek idareye verilir. Taahhütnamenin bir örneği dosyasında muhafaza edilir, bir örneği de devir sırasında tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Taşınmazın tapuda satışı sırasında tapu kütüğüne;

"Bu taşınmaz; 4706 sayılı Kanuna 18/2/2009 tarihli ve 5838 sayılı Kanunun 23 üncü maddesi ile eklenen ek 3 üncü maddenin dokuzuncu fıkrası uyarınca üzerinde projesine uygun olarak.....yatırımı yapılmak ve bu amaçta kullanılmak üzere satılmış olup;

- *Satış tarihinden itibaren on yıl süresince amacı dışında kullanılamaz,*

- *Taahhüt edilen yatırım süresinde tamamlanarak işletmeye geçilmeden üzerinde ipotek tesis edilemez, teminat olarak gösterilemez ve üçüncü kişilere devredilemez,*
- *Yatırım konusu işletmenin faaliyete geçtiği tarihten itibaren en az yüz kişiye beş yıl süreyle istihdam sağlanması ve istihdam koşuluna, her bir kişi için en az bir ay olmak üzere beş yıllık toplam üzerinden uyulması zorunludur,*
- *Taahhüt edilen şekilde yatırıma süresi içinde başlanılmaması, yatırımın tamamlanmaması, istihdam sayısına uyulmaması veya taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl içinde satış amacı dışında kullanılması durumunda taşınmaz Hazineye geri alınır, tahsil edilen satış bedelinin yüzde onu mahrum kalan gelire karşılık olarak Hazineye irat kaydedilerek geriye kalan satış bedeli faizsiz olarak yatırımcıya iade edilir.*

Bu durumda taşınmazın üzerine yatırımcı tarafından yapılmış olan muhdesatlar için Hazineden herhangi bir hak veya tazminat talebinde bulunulamaz.”

Şeklinde şerh konulur.

İdarece yapılan tespit sonucunda;

- a. Taahhüt edilen yatırım süresinde tamamlanarak işletmeye geçildiğinin belirlenmesi halinde, taşınmazın tapu kütüğünde bulunan; *“taahhüt edilen yatırım süresinde tamamlanarak işletmeye geçilmeden üzerinde ipotek tesis edilemeyeceğine, teminat olarak gösterilemeyeceğine ve yatırım faaliyete geçmeden üçüncü kişilere devredilemeyeceğine”,*
- b. İstihdam sayısına taahhüt edilen şekilde uyulduğunun belirlenmesi halinde, taşınmazın tapu kütüğünde bulunan; *“istihdam sayısına uyulmaması durumunda taşınmazın Hazineye geri alınacağına,”*
- c. Taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl süresince satış amacıyla kullanıldığının belirlenmesi halinde, taşınmazın tapu kütüğünde bulunan; *“taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl içinde satış amacı dışında kullanılması durumunda taşınmazın Hazineye geri alınacağına,”*

İlişkin şerhler idarenin talebi üzerine kaldırılır.

4.3.4. Yatırım Ve Denetim

Yatırım teşvik belgesinde veya bu belgeye esas yazıda belirlenen, uzatılmış ise uzatılan süreler göz önünde bulundurularak taahhüt edilen yatırıma başlanması ve uygulama projelerinde gösterilen bina, yapı ve tesislerin inşaatlarının bitirilerek süresi içerisinde faaliyete geçilmesi zorunludur.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) yatırım teşvik belgesinde veya bu belgeye esas yazıda belirtilen yatırım süresinin uzatılması halinde, yatırımcı tarafından buna ilişkin belgenin bir örneği idareye verilir.

Yatırım teşvik belgesinde veya bu belgeye esas yazıda belirlenen, uzatılmış ise uzatılan süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında ek süre verilmez.

Satışa konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek bina, yapı ve tesisler onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak yapılmak zorundadır.

İdare; inşaat aşamasında ve işletme süresince gerekli gördüğü takdirde taşınmazın üzerindeki bütün bina, yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu kontroller sırasında belirlenecek hata ve eksiklikler, idarece belirlenecek süre ve şartlarla yatırımcı tarafından tamamlanacaktır.

İşletme süresince; yatırımın devamı, faaliyetin durumu, istihdam koşulları ile yatırım teşvik belgesi veya bu belgeye esas yazıda, yatırım bilgi formu ve yatırım taahhütnamesinde belirtilen hükümlere uyulup uyulmadığı idare tarafından her zaman denetlenebilir.

4.3.5. Geri Alma

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca (Teşvik Uygulama ve Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü) verilmiş olan yatırım teşvik belgesi veya bu belgeye esas yazının iptal edilmesi veya idarece yapılan denetimlerde, taahhüt edilen şekilde; yatırıma süresi içinde başlanılmadığı, yatırımın tamamlanmadığı, istihdam sayısına uyulmadığı veya taşınmazın satış tarihinden itibaren on yıl içinde satış amacı dışında kullanıldığının tespit edilmesi hallerinde; üzerine yapılan bina, yapı ve tesisler de dahil olmak üzere taşınmazın öncelikle idari yoldan Hazine adına tescili (devri) ilgililerinden talep edilir, talebi müteakip bir ay içerisinde Hazine adına tesciline (devre) muvafakat verilmez ise, bu amaçla ve ihtiyati tedbir talepli olarak tapu iptal ve tescil davası açılır.

Kaynakça

- Ağayev ve Bora, S. v. A., 2012. Türkiye İçin Beveridge Eğrisi ve Emek Piyasası Üzerine Bir İnceleme.
- Bali, O., 1979. Yatırım Teşvik Rehberi. Ankara: Doruk Yayınevi.
- Banar, K., 1998. Yatırım İşletmeleri ve Muhasebeleştirilmesi. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları.
- Çoşkun, A., 2003. Cumhuriyetin İlk Yıllarında Türkiye Ekonomisi. Atatürkçü Düşünce Dergisi.
- Duran, M. S., 1998. Türkiye’de Uygulanan Yatırım Teşvik Politikaları 1996-1998. Ankara: Hazine Müsteşarlığı Araştırma ve İnceleme Dizisi.
- Duran, M. S., 2003. Teşvik Politikaları ve Doğrudan Sermaye Yatırımları. Ankara: Hazine Müsteşarlığı Araştırma ve İnceleme Dizisi.
- Eğilmez, M., 2015. Kendime Yazılar. [Çevrimiçi]
Available at: <https://www.mahfiegilmez.com/2015/08/yatirm-ve-tasarruf-deyimlerini-dogru.html>
- Eser, E., 2011. Türkiye’de Uygulanan Yatırım Teşvik Sistemleri ve Mevcut Sistemin Yapısına Yönelik Öneriler. Ankara: DPT Yayınları.
- Eser, E., 2011. Türkiye’de Uygulanan Yatırım Teşvik Sistemleri ve Mevcut Sistemin Yapısına Yönelik Öneriler, Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı Yayınları, Yayın No: 2822.
- Eskin, F., 2015. Yatırım Teşvik Sisteminde Yatırım Yeri Tahsisi Destek Unsuru Olarak Kamu Taşınmazlarının Yeri ve Önemi. Ankara: Uzmanlık Tezi.
- Gazete, R., tarih yok İlgili Kanunlar ve Tebliğler. Ankara: www.mevzuat.gov.tr.
- Göker, o., 1996. Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi: Teori ve Uygulama. İstanbul: Atlantis Yayınevi.
- Güreşçi, E., 2009. Kırsal Göç ve Tarım Politikası Arasındaki İlişki. Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi (İLKE), p. 53.
- Karagöl, E. A. v. E. T., 2013. Geçmişten Günümüze Türkiye’de Teşvikler ve Ülke Uygulamaları. Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Issue 37.
- Karaman, K. Y. v. D., 2001. Makro Ekonomi. Ankara: Eğitim, Sağlık ve Bilimsel Araştırma Çalışmaları Vakfı Yayınları.
- Kartoğlu, S. G. v. E., 2012. Yeni Teşvik Sistemi. İstanbul: İSMMMO Yayınları.
- Köklü, A., 1984. Makro İktisat. Ankara: S Yayınları.
- Müftüoğlu, B. v., 1997. Avrupa Birliği Ülkelerinde Vergi Sistemlerindeki Teşvik ve İstisnalar. İstanbul: İTO Yayınları.
- N.Bozkurt, 1995. Yatırımları Teşvik Tedbirlerinin Tarihi Gelişimi ve Kahramanmaraş Örneği. Kahramanmaraş: Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi.
- Prof. Dr. Gülsüm Gürler Kazmak, Aysun Karamıklı, 2020. Proje Bazlı Yeni Teşvik Sisteminin AB Teşvik Sistemi ile Karşılaştırılması. Gümrük Ticaret Dergisi, Haziran.pp. 31-50.
- S. Fischer and R Dornbusch (S.Ak, M. R. ç., 1998. Makroekonomi. İstanbul: Akademi Yayınları.
- Sarıöz, Y., 2006. Türkiye’de 1990 Sonrası Uygulanan Yatırım Teşvikleri ve Ekonomik Etkileri. Ankara: Gazi SBE Yüksek Lisans Tezi.
- Süzer, M., 2000. Türkiye’de Uygulanan Yatırım Teşvik Tedbirleri. basım yeri bilinmiyor:Yüksek Lisans Tezi: Kırıkkale Üniversitesi.
- Şimşek, A. E. v. S., 2013. Yeni Teşvik Sistemi Kapsamında Yatırımlara Devlet Yardımı. Ankara: Seçkin-Vergi&Maliye Yayınları.
- Türkiye Cumhuriyeti Yatırım Ofisi, tarih yok Teşvik Unsurları ve Tüleri Tablosu. basım yeri bilinmiyor:yazarı bilinmiyor
- Ünsal, E., 2003. Makro İktisat. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Yavan, N., 2011a . Teşviklerin Sektörel ve Bölgesel Analizi:Türkie Örneği. Ankara: Maliye Hesap Uzmanları Vakfı Yayınları.



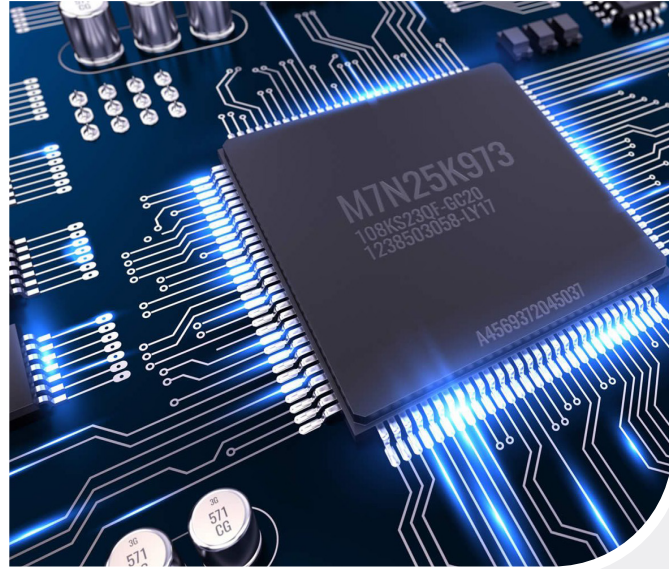
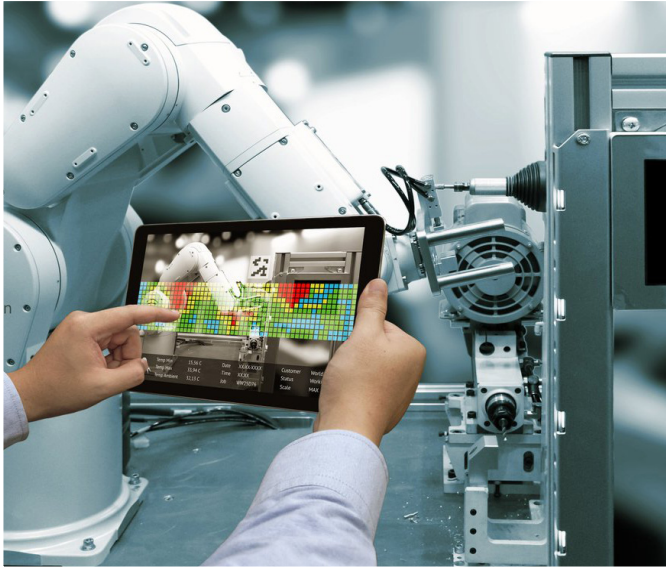
**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara