



**İPOTEKLİ KONUT FİNANSMAN SİSTEMİNE İLİŞKİN ÇEŞİTLİ KANUNLARDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN
KANUN TASARISI TASLAĞI**

GENEL GEREKÇE

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunacaktır.

Ülkemizde kaçak yapılaşma, nitelsiz konut üretimi, plansız kentleşme, kayıtdışılık, kiraların yüksekliği gibi konular gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan önemli sorunlardır. Ülkemizde mevcut konut stokunun yarısından fazlası ruhsatsız konutlardan oluşmaktadır. Süregelen iç göçler neticesinde büyük şehirlerde kaçak yapılaşma ve plansız kentleşme önemli bir sorun haline gelmiştir. Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra yaklaşık %40'ının tadilat ve tamire ihtiyacı bulunmaktadır. Özellikle deprem tehlikesinin getirdiği riskler dikkate alındığında, zayıf durumdaki konutların güçlendirilmesi önemli bir ihtiyaç olarak karşımıza çıkmaktadır.

Diğer yandan kişilerin konut sahibi olabilmeleri için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, ülkemizde toplam konutların ancak %3'ünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyen kişilerin ya kendi kaynaklarıyla, ya da yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Ülkemizde bankaların kullandıkları konut kredilerinin gayri safi milli hasılamıza oranı sifıra yakınken, bu oran yaklaşık olarak Latin Amerika ülkelerinde %4-%12, Orta Doğu ülkelerinde %1-%22 ve Doğu ve Güneydoğu Asya ülkelerinde %2-%59 arasında değişmekte olup, Amerika Birleşik Devletlerinde %53, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ortalamasında ise %39 dur. Ülkemizde banka konut kredilerinin vadeleri en fazla 5 yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri %40 lara ulaşabilmektedir. Yıllık enflasyonun %10 un altına indiği ekonomimizde bu oran konut kredisi kullananların çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kaldıklarını



göstermektedir. Nitekim konut kredilerinin hacminin diğer ülkelere göre son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek reel faizin ancak üst gelir gruplarınca karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir. Öte yandan gerek yurtiçinde gerekse yurtdışında, konut kredisi kullanan kişilere, mevcut durumda ulaşabildiklerinden daha düşük faiz oranları ile ve daha uzun vadelerde kaynak sağlayabilecek tasarruf sahipleri mevcuttur. Tüm dünyada her yıl yaklaşık olarak 5 trilyon dolarlık bir kaynak, sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmaktadır. Ancak ülkemizde tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarını eşleştirebilecek bir konut finansmanı sisteminin bulunmaması, ülkemizle benzer ekonomik koşullara sahip diğer gelişmekte olan ülkelerin dahi ulaşabildikleri uluslararası fonların, ülkemiz konut alıcılarına ulaştırılmasını engellemektedir.

Ülkemizde oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü vazifesi görerek, konut alıcılarının daha yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır.

Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve buna bağlı 200 den fazla alt sektörlerde yaşanacak canlanma, ekonomimizin büyümesinde ve işsizliğin azalmasında önemli bir rol oynayacaktır. İnşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, aynı zamanda bu sektörlerde gerçekleşen kayıtdışılığın önüne geçilmesi de kolaylaşacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayacaktır.

Diğer yandan bu sistemle finanse edilecek konutlara yönelik getirilecek standartlar kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretimini azaltacaktır. Bu sistemden faydalanan kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticileri, belirlenecek standartlara uygun konutlar üretmek zorunda kalacaktır.



Ayrıca kurulacak konut finansman sistemi ile birlikte sermaye piyasamıza kazandırılacak ipoteğe dayalı menkul kıymetler, yatırımcılar için alternatif bir yatırım aracı olacak ve piyasanın genişlemesine ve derinleşmesine katkıda bulunacaktır. Sermaye piyasamızda mevcut durumda özel sektör borçlanma senedi ihraç edilmemekte, ihraç edilen ve borsalarda işlem gören devlet iç borçlanma senetlerinin vadeleri ise ancak 1 senenin biraz üzerine çıkabilmektedir. Daha uzun vadeli bir sermaye piyasası aracının bulunmaması, finansal işlemleri bu vadelerle kısıtlamakta, daha uzun vadelere yönelik beklenti oluşturmak ve fiyatlama yapmak mümkün olamamaktadır. İpoteğe dayalı menkul kıymetlerin vadeleri, kişilerin kullandıkları konut kredilerinin vadelerine paralel bir şekilde oluşacak olup, sistemin gelişmesine bağlı olarak yurtdışındaki örneklere benzer bir şekilde 10, 15 yıla uzayan vadelere ulaşılması söz konusu olabilecektir. Uzun vadeli ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin piyasamızda işlem görmesi, piyasa aktörlerinin uzun vadelerde önlerini görebilmelerini ve riskleri ölçebilmelerini sağlayacaktır. Piyasanın bu şekilde gelişmesi, mevcut durumda işleyemeyen vadeli işlem piyasalarının canlanmasından, emeklilik fonlarının ihtiyaç duydukları uzun vadeli yatırım araçlarına ulaşabilmelerine kadar geniş bir yelpazede olumlu etkilerini gösterecektir.

Etkili bir konut finansman sisteminin oluşturulabilmesi çok farklı alanlarda uyumlu bir çalışma yapılmasını gerektirmektedir. Konut finansman sistemini, temel olarak tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasını sağlayacak bir mekanizma olarak ifade etmek mümkün olmakla beraber, bu mekanizmanın sağlıklı bir şekilde çalışması, başta makroekonomik koşulların belirli bir istikrar arz etmesi olmak üzere, tapu kayıtlarının güvenilir ve kolay erişilebilir olması, ipoteklerin hızlı bir şekilde tesis edilebilmesi, gayrimenkullerin değer tespiti için doğru yapılması, borçların geri ödemelerin aksamaması durumunda takip prosedürünün çabuk sonuçlanması, konut finansmanı alacaklarının menkul kıymetleştirilmesini sağlayacak sermaye piyasası kurumlarının ve araçlarının bulunması, tüketiciye kaynak sağlanmasından ilgili alacakların menkul kıymetleştirilmesine kadar olan süreçteki işlem maliyetlerinin düşürülmesi ve sistemin vergisel olarak desteklenmesi gibi ön koşulların yerine getirilmesine bağlıdır. Ancak bu önkoşulların tamamı sağlansa dahi, çoğu zaman sistemi tetikleyecek ve belirli bir noktaya taşıyacak şekilde kamunun müdahalesi gerekmektedir.

Yukarıda ifade edildiği üzere, ekonomik istikrar konut finansman sistemlerinin başarılı olması için en temel ön koşuldur. Ancak burada ekonomik istikrar ile ifade edilen enflasyon oranı,



işsizlik düzeyi, reel faiz oranı gibi makroekonomik değişkenlerin mutlaka gelişmiş ülkeler seviyesinde gelmesi değildir. Bu değişkenlerin belirli bir düzeye gelmeleri önemli olmakla beraber, kritik olan bu düzeyin istikrarlı bir şekilde korunabilmesi ve iyileştirilebilmesidir. Nitekim enflasyon ve reel faiz oranları gelişmiş ülkelerin oldukça üzerinde olan gelişmekte olan ekonomilerde, başarılı konut finansman sistemlerinin kurulabildiği ve geliştirilebildiği örnekler mevcuttur. Bu çerçevede son dönemlerde ülkemiz ekonomisinde yaşanan olumlu gelişmelerle birlikte, konut finansman sisteminin başarılı olması için gereken istikrar yakalanmış olup, her geçen gün iyileşen koşullar sistemin hayata geçmesini daha da kolaylaştıracaktır. Diğer yandan bu sistemin hayata geçmesinin bizzat kendisi, yukarıda ifade edildiği üzere ekonomik kalkınmaya ve istikrar ortamına katkıda bulunacaktır.

Bu kanun ile kurumsal bir konut finansman sistemi oluşturulması ve sistemin başarılı olabilmesi açısından gerekli ön koşulların yerine getirilebilmesi amacıyla, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 4389 sayılı Bankalar Kanunu, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler yapılmaktadır. Bu değişiklikler ile yukarıda sayılan ön koşulların yerine getirilmesi sağlanmış, aynı zamanda ipotekli konut finansmanı kuruluşu tanımlanarak ve bu sistemde merkezi bir rol üstlenecek bu kuruluşa ilişkin çeşitli hükümler düzenlenmiştir.

İcra ve İflas Kanununda yapılan değişikliklerin temel amacı, ipotek teminatlı olarak konut finansmanı amacıyla kişilere sağlanan kaynakların geri ödenmemesi durumunda, söz konusu ipoteklerinin paraya çevrilme süresinin kısaltılmasıdır. Ülkemizde icra iflas dairelerinin ve ilgili mahkemelerin yoğun bir iş yükü bulunması ve icra iflas prosedüründe borçlulara tanınan bazı hakların kötüye kullanılması, ipoteklerin paraya çevrilmesi sürecini zorlaştırmakta ve gelişmiş ülkelerde 2-3 ayda biten bu süreç, ülkemizde 2-3 yıla kadar uzayabilmektedir. İcra iflas prosedürünün yavaş çalışması, tüketicilere konut finansmanı sağlayan kuruluşları daha temkinli davranmaya itmekte ve piyasanın gelişimini engellemektedir. İpotekle temin edilmiş alacaklara dayalı bir menkul kıymetin yatırımcılardan yeterli bir talep görebilmesi için, teminat niteliği taşıyan ipoteğin hızlı bir şekilde paraya çevrilebilmesi gerekmektedir. Teminat niteliği taşıyan ipoteklerin



paraya çevrilmesinin bu kadar uzun sürmesi durumunda, yatırımcıların bu menkul kıymetlere ilgi göstermesini ve sistemin başarılı bir şekilde çalışmasını beklemek mümkün değildir.

İpoteklerin paraya çevrilmesi sürecinin hızlandırılması, doğal olarak ipotekli konutun sahibi durumundaki borçluların, geri ödemeleri aksatmaları halinde yaşayacakları sıkıntıları artıracaktır. Ancak mevcut durumda konut kredilerinin geri ödenmeme oranı çok düşük ve sıfıra yakın bir oran olup, sistemin hayata geçip yaygınlaşması halinde dahi, geri ödenmeme oranlarının düşük olacağı tahmin edilmektedir. Bu çerçevede, bu kanunla İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sistemin hayata geçmesine büyük bir katkı yapmakla birlikte, ipoteğin paraya çevrilmesinin hızlandırılması nedeniyle sıkıntı yaşayabilecek borçluların, sistemden fayda sağlayacak toplam kitle içerisinde küçük bir yer tutması beklenmektedir. Ayrıca geri ödeme sıkıntısı yaşayan borçluların, takip sürecinin başlaması öncesinde ilgili kuruluşlarla anlaşması, borçlarını yeniden yapılandırması ve mali durumlarına uygun bir şekilde geri ödeme planlarını değiştirmesi mümkündür. İcra İflas Kanununda yapılan değişikliklerle bir takım kolaylıklar sağlanmasına karşın, takip sürecine gitmek yerine bu tür anlaşmalarla uzlaşma sağlanması avantajlarına olacağından, alacaklılar takibe gitmeyi son seçenek olarak görmeye devam edeceklerdir.

Diğer yandan İcra ve İflas Kanununda yapılan değişiklikler sadece ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibi ile sınırlanmıştır. İpotekli konut finansmanı tanımı Sermaye Piyasası Kanununda yapılmış olup, bu tanım çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılacak yönetmelikle, bu kanunla getirilen takip prosedürüne tabi olacak alacak türleri detaylı bir şekilde belirlenecektir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkarılacak yönetmelik ile, konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi olarak kabul edilebilecek işlem türleri, bu işlemlere konu olabilecek konutların taşınması gereken özellikler ve borç veren ve alan tarafın arasındaki kredi kullanımı, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere yönelik sözleşmelerin taşınması gereken şartlar düzenlenecek ve bu şartları taşıyan alacakların takibinde bu kanunla getirilen prosedür geçerli olacaktır. Sermaye Piyasası Kanunu'nda yapılan bu tanım ve Sermaye Piyasası Kuruluna verilen yetki ile sistemin bankaların yanı sıra özel finans kurumları, finansal kiralama şirketleri ve tüketici finansman şirketlerini kapsaması ve gerektiğinde benzer faaliyetlerde bulunacak diğer şirket türlerini de dahil edebilecek şekilde esneklik sağlanması amaçlanmıştır. Ayrıca finansal



kiralama işlemlerinin kapsama alınması ile birlikte, finansal kiralama kanununda da paralellik sağlanması amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Bu kanunla Sermaye Piyasası Kanununda ipotekli konut finansmanı kuruluşu sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanmış, faaliyet konuları sayılmış ve bu kuruluşla ilgili olarak Sermaye Piyasası Kuruluna detaylı düzenlemeler yapma yetkisi verilmiştir. Ayrıca Sermaye Piyasası Kanununa eklenen bir madde ile yeni bir menkul kıymet türü olarak ipotek fonları tanımlanmıştır. İpotekli konut finansmanı kuruluşu ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacaklarını bu fonlara devredebilecek ve karşılığında oluşturduğu katılma belgelerini yatırımcılara arz edebilecektir.

Kurulacak olan konut finansmanı sisteminin yukarıda sayılan sosyal ve ekonomik faydaları göz önüne alınarak bu sistemin temelinde yer alacak ipotekli konut finansmanı kuruluşuna destek olmak ve yatırımcıların bu kuruluş ve bu kuruluşun ihraç edeceği menkul kıymetlere olan güvenini artırmak amacıyla bu kuruluşun yükümlülüklerinin 350 trilyon TL’lık bölümünün Hazinesin geri ödeme garantisi altında olması öngörülmüştür.

Vergi kanunlarında yapılan değişikliklerle sistemin tümü üzerindeki maliyetlerin azaltılması ve sistemin vergisel teşviklerle desteklenmesi amaçlanmıştır. Tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynakların konut alıcılarına aktarılmasına kadar olan aşamalarda ortaya çıkabilecek her bir maliyet unsuru, tasarruf sahiplerinden sağlanan kaynağın maliyetine eklenecek ve konut alıcısı tarafından karşılanmak zorunda kalacaktır. Bu kanun ile vergi kanunlarında yapılan değişiklikler hem sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya ek vergiler çıkmasını önlenmekte, hem de ekonomik kalkınmadan, kaçak yapılaşmanın önlenmesine birçok olumlu etki yapacak bu sistemin teşvik edilmesi amacıyla, bu sistemden faydalanan kişilere gelir vergisi indirimi şeklinde vergi avantajları sağlanmaktadır. Bu şekilde kaçak yapılaşmaya yönelebilecek vatandaşların belirli standartları sağlayan ruhsatlı konutları tercih etmelerinin teşvik edilmesi amaçlanmaktadır.

Vergi kanunlarında sistemin işleyişinin gerektirdiği faaliyetlerin yürütülmesi sırasında ortaya çıkabilecek ek vergilere yönelik getirilen istisnaların önemli bir vergi kaybına yol açmayacağı düşünülmektedir. Zira burada bahsedilen faaliyetler ipotekli konut finansmanı kuruluşunun konut



finansmanı kaynağı sağlaması ve menkul kıymet ihracına şeklindeki faaliyetleri olup, halihazırda bu tür bir kuruluş ve faaliyet olmadığından mevcut bir vergi kaynağından vazgeçilmesi söz konusu değildir. Diğer yandan sistemden faydalanacak konut alıcılarına yönelik istisnanın belirli bir vergi kaybına yol açacağı mutlaklıdır. Ancak mevcut durumda kayıt dışı çalışan ve sistemin hayata geçmesi ile birlikte kayıt altına girecek mükelleflerden elde edilecek vergi gelirleri dikkate alındığında, söz konusu istisnanın tanınması ile orta ve uzun vadede vergi gelirlerinin daha da artması söz konusu olabilecektir.



MADDE 1 - 9.6.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 45 inci maddesine üçüncü fıkradan sonra gelmek üzere dördüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde bu maddenin birinci fıkrası uygulanmaz. İşbu alacakların takibinde rehnin paraya çevrilmesi veya haciz yoluna müracaat olunabilir.”

GEREKÇE

İnşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilgili sektörlerin gelişimine ve bireylerin konut ihtiyacının karşılanmasına hizmet eden ipoteğe dayalı konut finansmanına işlerlik kazandırılabilmesini teminen, konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi amacıyla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş borçların takibinde süreci kısaltmak ve alacaklının alacağını tahsil edebilmesini kolaylaştırmak amacıyla, İcra ve İflas Kanununun, rehinle temin edilmiş bir alacağın yalnız rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip edilebileceğini öngören genel kuralına istisna getirilerek, alacaklıya anılan işlemlere esas ipotekle temin edilmiş alacağın takibinde haciz yoluna başvurulabilme seçeneği de sunulmuştur.



MADDE 2 - 2004 sayılı Kanunun 128 inci maddesine ikinci fıkradan sonra gelmek üzere üçüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdiri, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi ve kuruluşlar tarafından yapılır.”

GEREKÇE

İpotekli konut finansman sisteminin sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi, alacakların takip sürecinin hızlı ve sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesini gerektirmektedir. Bu süreçte hak sahiplerinin haklarının doğru ve süratli olarak belirlenebilmesi açısından, kıymet takdiri yapan kişi ve kurumların taşımaları gereken nitelikler ile çalışma esas ve usullerinin sağlam kurallara bağlanması zorunludur.

Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin kimler tarafından yürütülebileceği ve bu kişilerin taşınması gereken nitelikler, değerlendirme faaliyetinin yürüten kişi ve kurumların çalışma esasları, raporlama standartları ve değerlendirme ilkeleri belirlenerek, bu esaslara aykırılıkların müeyyideleri düzenlenmiştir. Ayrıca değerlendirme hizmeti verebilecek şirketler Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmakta ve yine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bu faaliyeti yürütebilecek değerlendirme uzmanları sınava tabi tutularak lisans verilmekte ve bu kişilerin sicilleri tutulmaktadır. Kanun hükmünde belirtilen kıymet takdirlerinin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış şirketler ya da Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre lisans almış kişiler tarafından yapılması, hizmetin kalitesini artıracak gibi, kıymet takdirine itirazları azaltacak ve takip sürecinin kısılmasına katkıda bulunarak ipotekli konut finansman sistemine olan güveni artıracaktır.



MADDE 3 - 2004 sayılı Kanunun 135 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 135/a maddesi eklenmiştir:

“**MADDE 135/a -** 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, Sermaye Piyasası Kurulunun görüşünü almak suretiyle, bu Kanunda yer alan hükümlerde öngörülen süreleri yarısına kadar azaltma dahil her türlü ihale esas ve usullerini çıkaracağı bir yönetmelik ile düzenlemeye Adalet Bakanlığı yetkilidir.

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, 126 ncı maddenin ikinci fıkrasının üçüncü bendindeki ve 129 uncu maddenin birinci fıkrasındaki oran %50, 129 uncu maddenin ikinci fıkrasındaki oran % 30 ve 134 üncü maddenin ikinci fıkrasındaki oran %20 olarak uygulanır.”

GEREKÇE

Konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi amacıyla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş borçların tahsilatının hızlandırılabilmesi amacıyla, anılan borçların takibinde, paraya çevirme ile ilgili İcra İflas Kanunu hükümlerinde öngörülen sürelerin yarısına kadar azaltılması ve her türlü ihale esas ve usullerinin düzenlenmesi konusunda Sermaye Piyasası Kurulunun görüşü alınmak suretiyle Adalet Bakanlığına yetki verilmiştir. Sosyal bir ihtiyaç olan konut sahipliğinin artırılmasındaki önemi göz önüne alınarak, ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinin, İcra İflas Kanununda genel olarak bütün alacakların paraya çevrilmesi için belirlenmiş esas ve usullerden farklı bir şekilde ele alınması gerekmektedir. Söz konusu alacakların takip sürecinin, tarafların karşılıklı haklarının korunarak hızlandırılabilmesi amacıyla, bu süreçteki usul ve esasların ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde belirlenmesi zorunludur. Bu çerçevede söz konusu usul ve esasların Sermaye Piyasası Kurulunun görüşünün alınması suretiyle Adalet Bakanlığı tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenebilmesine imkan tanınmıştır.



Ayrıca ipotekli konut finansmanı sisteminin işlerliğini sağlamak amacıyla, paraya çevirme sürecinde yer alan birinci ve ikinci ihalede aranan teminat oranları azaltılmıştır. Diğer yandan ülkemiz koşullarında ihalenin feshi talepleri, bu taleplerin görüşüldüğü mahkeme sürecinin uzun olması nedeniyle ipoteklerin paraya çevrilme sürecini uzatmakta ve alacaklıların zarara uğramasına neden olmaktadır. Bu nedenle ihalenin feshi taleplerinde geçerli olan para cezası oranı artırılarak, bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.



MADDE 4 - 2004 sayılı Kanunun 149/a maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebi reddeden icra mahkemesi kararını temyiz eden borçlu veya üçüncü şahıs, takip konusu alacağın %40 ı nispetinde teminat yatırmadığı takdirde satış durmaz.”

GEREKÇE

Konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi amacıyla kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlere esas ipotekle temin edilmiş borçların tahsilatının hızlandırılabilmesi amacıyla, ipoteğin paraya çevrilmesi sürecinde icranın geri bırakılması hakkındaki talebin reddine ilişkin tetkik mercii kararını temyiz eden borçlunun, satışı durdurabilmesi için yatırması gereken teminat oranı takip konusu alacağın %15i nispetinden, %40ı nispetine artırılmıştır. Bu suretle bu tür taleplerin kötü niyetli olarak kullanılmasının önlenmesi amaçlanmaktadır.



MADDE 5 - 28.7.1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 28 inci maddesinin (b) bendine ikinci paragraftan sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraf eklenmiştir:

“İpotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin satışını takiben, satış değerinin en fazla binde biri oranında kayda alma ücreti Kurul hesabına yatırılır. Kayda alma ücretinin oranının belirlenmesi, hesaplanması ve ödenmesine ilişkin esas ve usuller Kurul tarafından belirlenir.”

GEREKÇE

Sermaye Piyasası Kanununda Sermaye Piyasası Kurulunca kayda alınan sermaye piyasası araçların ihraç değerinin binde üçü tutarında (Bakanlar Kurulunca bu oran azaltılabilmekte olup, mevcut durumda geçerli olan oran binde ikidir) kayda alma ücreti alınması öngörülmekle beraber, bu kanunla yapılan değişiklik ile ipotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin kayda alma ücretinin üst sınırı konut sahipliğinin sosyal yönü dikkate alınarak ihraç değerinin binde üçü yerine binde biri olarak belirlenmiştir. Bu üst sınır dahilinde geçerli olacak oranın belirlenmesi, bu oranın hesaplanması ve ödenmesine ilişkin esas ve usullerin Sermaye Piyasası Kurulunca düzenlenmesi öngörülmüştür.



MADDE 6 - 2499 sayılı Kanunun 38 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 38/A maddesi eklenmiştir:

“İpotek Fonu

Madde 38/A - İpotek fonu; ipotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından, konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi amacıyla kredi kullanımı, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemlerden kaynaklanan ipotekle temin edilmiş alacakların menkul kıymetleştirilmesi amacıyla çıkarılan, katılma belgeleri karşılığında toplanan paralarla, belge sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan malvarlığıdır.

Fon, bu kanunda yer alan amaçlar dışında kullanılamaz ve kurulamaz.

Fon içtüzüğü, yatırımcı ile ipotekli konut finansmanı kuruluşu arasında fon portföyünün inançlı mülkiyet esaslarına göre saklanması ve vekalet akdi hükümlerine göre yönetimini konu alan ve elde edilen nakit akımlarının aktarılmasına ilişkin şartlar ile genel işlem şartlarını içeren iltihaki bir sözleşmedir. Fon içtüzüğüne yönelik esas ve usuller Kurul tarafından belirlenir.

İpotekli konut finansmanı kuruluşunun, fon içtüzüğü ve Kurulca belirlenecek diğer belgelerle birlikte, fon kurmasına izin verilmesi ve ihraç edilecek ipoteğe dayalı menkul kıymet niteliğindeki katılma belgelerinin kayda alınması talebiyle Kurula başvurması zorunludur. Kuruluş izni ve ihraç edilecek menkul kıymetlerin kayda alınması başvurularına ilişkin esas ve usuller Kurul tarafından belirlenir.

İpotek fonlarının ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda katılma belgeleri ihraç edilebilir. Belirlenecek sınıflara ilişkin esasların fon içtüzüğünde belirlenmesi şarttır.

Kurulca yapılacak değerlendirme sonucu uygun görülmesi halinde Fon içtüzüğü Kurul tarafından onaylanır ve fon içtüzüğünde yer alan sayıda pay Kurul kaydına alınır.



Bu Kanunun 37 nci maddesinin ikinci fıkrası ile 38 inci maddesinin dördüncü, beşinci ve altıncı fıkraları ipotek fonları için de uygulanır.”

GEREKÇE

Bu madde ile ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacaklarının menkul kıymetleştirilmesi amacıyla kullanılacak ipotek fonları tanımlanmaktadır. İpotek fonlarının düzenlenmesi suretiyle, katılma belgesi niteliğinde ipoteğe dayalı menkul kıymetler oluşturulmaktadır. Böylece ipoteğe dayalı alacaklar menkul kıymetlere bağlanarak sermaye piyasalarından fon sağlanması mümkün olacaktır. İpoteğe dayalı alacaklar havuzunda pay hakkı veren bu menkul kıymetlerin kolayca alınıp satılabilmesi likidite sağlayacak ve nihai olarak konut alımı için sağlanan kaynağın maliyetini düşürecektir.

İpotek fonlarının oluşturulmasının diğer bir amacı, ilgili alacakların ipotekli konut finansmanı kuruluşunun malvarlığından ayrılması ve bu şekilde ipotekli konut finansmanı kuruluşunun iflasi gibi bir durumda bu alacakların korunmasıdır. Böyle bir durumda ilgili alacaklar ipotekli konut finansmanı kuruluşunun bilançosundan çıkmış olacağından, üçüncü kişiler bu alacaklar üzerinde hak iddia edemeyecek ve bu alacaklar sadece ilgili ipotek fonunun katılma belgelerine yatırım yapan yatırımcıların katılma belgesi üzerindeki haklarının ödenmesi için kullanılacaktır.

Yurtdışı uygulamalarında “trust” adı verilen bu yapı ülkemizde halen menkul kıymet yatırım fonlarında uygulanmakta olup, bu açıdan ipotek fonları menkul kıymet yatırım fonlarına benzer bir şekilde tasarlanmıştır. Ancak menkul kıymet yatırım fonlarından farklı olarak ve daha çok tahvil ve bono gibi sabit getirili menkul kıymetlere benzer bir şekilde ipotek fonu katılma belgelerinin vadeli ve kuponlu ihraç edilmesi ve borsalarda işlem görmesi söz konusu olabilecektir. Ayrıca ipotek fonlarının alacaklarının belirli kısımları için farklı sınıflarda katılma belgesi ihraç edilebileceği öngörülerek yapılandırılmış finansman tekniklerinin uygulanmasına imkan tanınmıştır. Aynı alacak havuzu içerisinde farklı alt havuzlar oluşturularak farklı nitelikte katılma belgeleri çıkarılabilecektir.



MADDE 7 - 2499 sayılı Kanunun 39 uncu maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki 39/A maddesi eklenmiştir:

“İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu

MADDE 39/A - İpotekli konut finansmanı kuruluşu ülke genelinde konut alımı, konutların yenilenmesi ve geliştirilmesi konularında finansman imkânlarının artırılması ve vadelerin uzaması yoluyla bireylerin konut sahipliğinin desteklenmesi amacıyla kurulan, sermaye piyasası kurumu niteliğini haiz bir anonim ortaklıktır.

İpotekli konut finansmanı; kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için ipotek teminatlı kaynak kullandırılmasıdır. İpotekli konut finansmanı kapsamına giren işlemlere ilişkin esaslar Kurul tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenir.

İpotekli konut finansmanı kuruluşunun faaliyet konuları şunlardır:

- a) İpotekli konut finansmanı sağlayan kuruluşlara kaynak temini,
- b) İpotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların devralınması ve devredilmesi,
- c) Devralınan alacaklardan oluşan portföyün yönetilmesi,
- d) İpotek fonu kurulması ve bu yolla ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesi,
- e) Varlığa dayalı menkul kıymetler de dahil olmak üzere her türlü sermaye piyasası aracı ihracı,
- f) Diğer ihraççıların ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacaklarına dayalı sermaye piyasası araçlarına garanti verilmesi,
- g) İpotekli konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödemelerinin kısmen veya tamamen garanti edilmesi ya da garanti edilmesine aracılık edilmesi,
- h) Faaliyetlerinin gerektirdiği risk yönetimi amaçlı işlemlerin yürütülmesi,
- i) Faaliyet konularının gerektirdiği alanlarda standartlar belirlenmesi ve bu standartlara uyumun kontrol edilmesi,
- j) Kurulca uygun görülen diğer faaliyet konuları.



İpotekli konut finansmanı kuruluşunun kuruluş ve faaliyet izni almak üzere Kurula başvurması şarttır.

İpotekli konut finansmanı kuruluşunun kuruluşuna, faaliyetlerine, tabi olacakları yükümlülöklere ve tasfiye ile sona ermesine ilişkin esaslar Kurul tarafından belirlenir.

Kurul, ipotekli konut finansmanı için ipotek tesisi aşamasında, kıymet takdirinin gayrimenkul değerieme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi ve kuruluşlar tarafından yapılmasını zorunlu tutabilir.

İpotekli konut finansmanı kuruluşunun ipotekli konut finansmanından kaynaklanan yükümlölüklerinin 350 trilyon TL'na kadar olan kısmı, 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde Hazinesin geri ödeme garantisi altındadır. Bu fıkraa yer alan garanti tutarı her yıl Maliye Bakanlığı'na ilan edilen yeniden değerieme oranında artar. 4749 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü bu fıkra kapsamında verilecek garantiler için uygulanmaz.”

GEREKÇE

Bu madde ile İcra İflas Kanunu, Tüketicilerin Korunması Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarına referans olacak şekilde ipotekli konut finansmanı tanımı yapılmaktadır. İpotekli konut finansmanı, bankaların ipotek karşılığı verdikleri konut kredileri de dahil olmak üzere, konut alımı için vatandaşlara ipotek karşılığı finansman sağlanmasına yönelik olarak iktisadi hayatta mevcut olan veya ileride ortaya çıkabilecek finansal kiralama, gayrimenkul üreticilerinin tamamlanmış konutlarda gerçekleştirdikleri vadeli satışlar ve benzeri işlemleri içerecek şekilde tanımlanmıştır. Ayrıca ipotekli konut finansmanı tanımı sadece konut alımına hasredilmemiş ve özellikle deprem tehlikesinin ve kentsel dönüşüm projelerinin getirdiği ihtiyaçlara ve tarihi eser niteliğindeki konutların yenilenmesine cevap verebilmek üzere konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesini de içermiştir. Tanımın kapsamının detaylı olarak belirlenmesi ve zaman içerisinde ortaya çıkabilecek ihtiyaçlara



göre güncellenebilmesi amacıyla, konu hakkında detaylı düzenleme yapma yetkisi Sermaye Piyasası Kuruluna verilmiştir.

Bu madde ile, hayata geçirilecek konut finansmanı sisteminde merkezi bir rol oynayacak ipotekli konut finansmanı kuruluşunun amacı ve faaliyet konuları düzenlenmiştir. Bu kuruluşun faaliyet ilkeleri ve sona ermesine ilişkin esasların detaylı bir şekilde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenmesi öngörülmüştür.

Bu kuruluşun faaliyetlerinde gayrimenkul değerlemesinin hayati bir öneme sahip olup, gayrimenkul değerlemesini yapacak kişi ve kurumların ehil ve yüksek bir kalite standardını haiz olması gerekmektedir. Mevcut durumda bu meslek kolunun henüz gelişmekte olması nedeniyle uygun şartların oluşmasını takiben, sadece yetkili kişi ve kurumların kıymet takdiri yapması öngörülmüş ve bu konuda Sermaye Piyasası Kurulu yetkilendirilmiştir.

Ayrıca, ipotekli konut finansmanı sisteminin faaliyetlerinin hizmet edeceği sosyal amaçlar dikkate alınarak, ipotekli konut finansmanı kuruluşunun ipotekli konut finansmanından kaynaklanan yükümlülüklerinin küçük bir kısmı için Hazine'nin geri ödeme garantisi getirilmiş, böylece kamunun sisteme sembolik de olsa desteği ortaya konmuştur.



MADDE 8 - 23.2.1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun değişik 10 uncu maddesine dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere beşinci fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan borçların geri ödeme tutarları, yurtiçinde veya yurtdışında genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan endekslere göre değişecek şekilde belirlenebilir. Geri ödeme tutarlarının bu şekilde belirlenebilmesi için, bu yöntemin muhtemel etkileri konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi şarttır. Bu amaçlarla kullanılacak endekslere ve tüketicilerin bilgilendirilme yöntemlerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlık tarafından çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir”

GEREKÇE

Bu kanunla Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda yapılan değişikliğin temel amacı, sadece konut finansmanına yönelik olarak, piyasanın gelişmesine engel olan sabit faizle borçlandırma zorunluluğunun kaldırılmasıdır. Değişken faizli borç verilmesi ile bankaların risk yönetimi kolaylaşacak ve bunun neticesinde vadelerin uzaması sağlanacak ve geri ödeme tutarlarının ödenebilirliği artacaktır.

Kanun tasarısı tüketicilerin sabit faizle borçlanmaya devam etmesini engellememekte, ancak isteyen tüketicilerin değişken faizli borçlanabilmelerine imkân tanımaktadır. Aynı zamanda finansman sağlayan kuruluşlarca değişken faizin getirdiği riskler konusunda tüketicilerin bilgilendirilmesi zorunlu tutulmuştur. Geri ödeme tutarlarının ilişkilendirilebileceği endekslere ve tüketicilerin bilgilendirilmesine yönelik kullanılacak yöntemlere ilişkin usul ve esasların Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılacak bir yönetmelik ile detaylı olarak düzenlenmesi öngörülmüştür.



MADDE 9 - 3.6.1949 tarihli ve 5422 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun değişik 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (4) numaralı bendine aşağıdaki alt bent eklenmiştir:

“f) İpotekli konut finansmanı kuruluşu ve ipotek fonlarının kazançları (Bu kazançlar Gelir Vergisi Kanununun 94üncü maddesine göre tevkifata tabi tutulmaz)”

GEREKÇE

İpotekli konut finansmanı kuruluşunun kuruluş amacı ve sosyal yönü dikkate alınarak, bu kuruluşun kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Ayrıca bu kuruluşun ipotek fonları vasıtasıyla yapacakları menkul kıymetleştirmelerde ek bir vergi yükü olmaması gerektiğinden, ipotek fonlarının kazançları kurumlar vergisinden istisna edilmiş ve ayrıca bu kazançların gelir vergisi tevkifatına tabi tutulmayacakları düzenlenmiştir.

İpotek fonları esas itibariyle menkul kıymetleştirme amaçlı kullanılacak bir malvarlığı olacaktır. Kazancı kendi üstünde tutan değil, gelen kazançları yatırımcılara aktaran bir mekanizma olması itibariyle, ipotek fonlarının vergi kanunları açısından saydamlık sağlaması, diğer bir deyişle gelirleri ve bundan kaynaklanan mali yükümlülükleri doğrudan yatırımcılara aktarması öngörülmektedir.



MADDE 10 - 31.12.1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 63 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir:

“6. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan borçların faiz ve kar payı ödemeleri”

GEREKÇE

Bu maddede yapılan değişiklik ile ücretlerin geçek safi değerinin bulunmasında indirim yapılabilecek kalemler arasına konut finansmanı amaçlı olarak kullanılan kaynakların faiz ve kar payı ödemeleri de eklenmiştir.

Kurulmakta olan konut finansman sisteminin sosyal ve ekonomik faydaları göz önüne alınarak, sistemin başarılı olması ve beklenen yararların sağlanabilmesi amacıyla konut finansmanı amaçlı olarak kullanılan kaynakların faiz ve kar payı ödemelerinin kişilerin gelir vergisi matrahından düşülebilmesi suretiyle kişilerin ve dolayısıyla sistemin bütünü teşvik edilmesi öngörülmüştür.

Ekonominin sağlıklı işleyebilmesi ve kayıt dışı ekonominin getirdiği haksız rekabetin önlenmesi açısından kayıt altındaki bir konut finansmanı sistemi büyük önem arz etmektedir. Bu yolla konut finansman sisteminin teşvik edilmesinin yanı sıra gayrimenkul sektörü kayıt altına alınmış olacaktır.



MADDE 11 - 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun değişik Mükerrer 80 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“1. İvazsız olarak iktisap edilenler, Türkiye’de kurulu menkul kıymet borsalarında işlem gören ve üç aydan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri, tam mükellef kurumlara ait olan ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetleri ile **ipoteekli konut finansmanı kuruluşu tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin** elden çıkarılmasından doğan kazançlar hariç, menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından sağlanan kazançlar (Üç aylık süreyi bir yıla kadar çıkartmaya veya tekrar kanunî süreye kadar indirmeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.)”

GEREKÇE

İpotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmemesi, menkul kıymet ihraçları ile fonlanan konut alımlarında fonlama maliyetini düşürecek ve daha yüksek miktarlarda fon teminine imkan sağlayacaktır. Bunun neticesinde nihai olarak tüketiciler daha düşük maliyetlerle ve daha yüksek miktarda kaynağa ulaşma imkanına sahip olacaklardır.

İpotekli konut finansmanı kuruluşunun uygun koşullarda kaynak toplayabilmesini desteklemek amacıyla, bu kuruluş tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerin elden çıkarılmasından doğan kazançların vergilendirilmemesi öngörülmüştür.



MADDE 12 - 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun değişik 89 uncu maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir:

“10. 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesinin ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan borçların faiz ve kar payı ödemeleri”

GEREKÇE

Bu madde ile gelir vergisi beyannamesinde bildirilecek gelirler için, bu kanunun 10 uncu maddesinde gerçek ücretlerle ilgili yapılan değişikliğe paralel bir değişiklik getirilerek, beyan edilecek gelirlerden ipotekli konut finansmanından kaynaklanan borçların faiz ve kar payı ödemelerinin indirilebilmesine imkan tanınmıştır.



MADDE 13 - 193 sayılı Kanunun değişik 94 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (16) numaralı bent eklenmiştir:

“16. İpotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerden elde edilen gelirlerden”

GEREKÇE

Bu madde ile, İpotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından ihraç edilen menkul kıymetlerden elde edilen gelirler vergi tevkifatı yapılacak ödemeler arasına eklenerek, bu gelirlerden yapılacak tevkifat oranının Bakanlar Kurulunca belirlenmesine imkan tanınmıştır.



MADDE 14 - 13.7.1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununun 29 uncu maddesinin (u) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“u) Bankalar, sigorta şirketleri, emeklilik şirketleri **ve ipotekli konut finansmanı kuruluşunun** kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibarî değerlerinin üzerinde elden çıkarılması sonucu kendi lehlerine kalan paralar.”

GEREKÇE

İpotekli konut finansmanı kuruluşunun emisyon primlerinin banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesna olması öngörülmektedir. Yapılan değişiklik ile ipotekli konut finansmanı kuruluşunun oluşturulmasında ve sermaye artırımı sırasında oluşabilecek giderlerin asgari düzeyde tutulması hedeflenmiştir.



MADDE 15 - 6802 sayılı Kanunun 29 uncu maddesine aşağıdaki (v) bendi eklenmiştir:

“v) İpotekli konut finansmanı kuruluşunun ve ipotek fonlarının yaptıkları işlemler nedeniyle elde ettikleri paralar ile ipotekli konut finansmanı kuruluşuna devredilen alacaklar dolayısıyla lehe alınan paralar.”

GEREKÇE

İpotekli konut finansmanı kuruluşunun yaptığı işlemler nedeniyle elde ettikleri paraların yanı sıra, kredi veren kuruluşların bu kuruluşa kredi devirlerinden elde ettikleri gelirlerin banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisna tutulması öngörülmektedir. Bu şekilde bu kuruluşun faaliyetlerini sürdürürken maliyetlerini olabildiğince azaltmasını ve konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin paralel bir şekilde azaltılması amaçlanmıştır.



MADDE 16 - 2.7.1969 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 13 üncü maddesine aşağıdaki (k) bendi eklenmiştir:

“k) İpotekli konut finansmanı kuruluşuna ve bu kuruluş tarafından yapılan ipotek devirleri,”

GEREKÇE

Konut finansmanı sağlayan kuruluşlar, ilgili alacaklarını ipotekli konut finansmanı kuruluşuna devrederken tapuda tahsis edilmiş olan ipotek kaydı da ipotekli konut finansmanı kuruluşuna aktarılacak olup, bu aşamada ek bir vergi doğmasının önlenmesi amaçlanmaktadır. Bu şekilde bu kuruluşun faaliyetlerini sürdürürken maliyetlerini olabildiğince azaltmasını ve konut alımı için kullanılacak kaynakların maliyetlerinin paralel bir şekilde azaltılması amaçlanmıştır.



MADDE 17 - 492 sayılı Kanuna bağlı 1 sayılı tarifenin (A) bölümünün III-1-a nolu bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“a) Konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda **ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, ihalenin feshi talepleri ile ilgili olarak** esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden (Binde 54)

Bakanlar Kurulu, dava çeşitleri itibariyle birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere bu bentte yazılı nispeti binde 10'a kadar indirmeye veya Kanunda yazılı nispete kadar çıkarmaya yetkilidir.

GEREKÇE

İpotekli konut finansmanı kuruluşuna devredilen alacakların takibinde, ihalenin feshi taleplerinin maktu harç yerine nispi harca tabi kılınmasıyla, ihalenin feshi talebinin takip sürecinin geciktirilmesi amacıyla keyfi bir şekilde kullanılmasının önlenmesi ve paraya çevirme sürecinin kısaltılarak daha sağlıklı işlemesi sağlanmaya çalışılmaktadır.



MADDE 18 - 1.7.1964 tarih ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa bağlı (2) Sayılı Tablonun “V-Kurumlarla ilgili kağıtlar” bölümüne aşağıdaki (23) numaralı bent eklenmiştir:

“23. İpotekli konut finansmanı kuruluşu ile ipotek fonlarının kuruluşları dahil her türlü işlemlerinde düzenlenen ve damga vergisinin bu kuruluşlar veya fonlar tarafından ödenmesi gereken kağıtlar.”

GEREKÇE

İşlem maliyetlerinin düşürülmesi için, ipotekli konut finansmanı kuruluşunun her türlü damga vergisinden muaf tutulması amaçlanmaktadır.



MADDE 19 - 18.6.1999 tarihli ve 4389 sayılı Bankalar Kanununun 12 nci maddesinin ikinci bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“2. Bankalar, ticaret amacıyla gayrimenkul alım ve satımında bulunamayacakları gibi basılı ve külçe halinde altın ile Kurulca uygun görülecek diğer kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç ticaret amacıyla emtia alım ve satımı ile de uğraşamazlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları **ve ipotekli konut finansmanı kuruluşu** hariç olmak üzere münhasıran gayrimenkul ticareti yapan ortaklıklara katılamazlar ve bu konuda iş yapan gerçek ve tüzelkişilere kredi açamazlar. Bankaların edinecekleri gayri menkullerin amortismanlar düşüldükten sonraki kayıtlı değerleri toplamı öz kaynaklarının yarısını aşamaz. Bu hesaplamada yeniden değerlendirilerek gayrimenkul hesabına eklenen tutarlar yüzde elli oranında dikkate alınır. Bankaların alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları emtia ile gayri menkullerin elden çıkarılmasına ilişkin esas ve usuller Kurumca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.”

GEREKÇE

Bankaların ipotekli konut finansmanı kuruluşuna iştirak edebilmelerine imkan tanınması amaçlanmaktadır.



MADDE 20 - 10.6.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu'nun 17 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Kiralayan Şirketin Hak ve Borçları

MADDE 17 - Finansal kiralama konusu mal kiralayan şirketin mülkiyetindedir.

Sözleşmede aksi öngörülmemişse Kiralayan mülkiyet hakkında dayanarak, mal üzerinde İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşu lehine ipotek kurabilir. Sözleşme; kiracının, malın mülkiyetini sözleşme süresi sonunda satın alma hakkını haiz olacağı biçimde akdedilmişse, mal üzerinde kurulacak ipotek süresi, sözleşme süresinden uzun olamaz. Kiracı sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirdiğinde ve sözleşme sonunda satın alma hakkını kullandığında, mal üzerindeki ipotek derhal kaldırılır.

Kiralayan şirket, mülkiyeti kendisine ait olan finansal kiralama konusu malı sözleşme süresince sigorta ettirmek zorundadır. Sigorta primlerinin ödenmesi kiracıya aittir.”

GEREKÇE

Finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan alacakların ipotekli konut finansmanı kuruluşuna devredilmesi halinde, mülkiyeti finansal kiralama şirketinde olan konut üzerinde bu kuruluş lehine ipotek tesis edilebilmesi öngörülmektedir. Finansal kiralama işleminde mülkiyetin kiralayanda kalması ve bir ipotek tesisinin söz konusu olmaması nedeniyle, söz konusu alacakların teminatı olması bakımından ipotek tesisi imkanı tanınmaktadır.

Diğer yandan kiracı sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirip satın alma hakkını kullandığında ipoteğin kaldırılması öngörülmüştür.



MADDE 21 - 10.6.1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu’nun 18 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Mülkiyetin Üçüncü Kişiye Devri

MADDE 18 - Sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez.

Sözleşmede bu yetkinin tanınması halinde, devir, ancak başka bir kiralayana **veya ipotekli konut finansmanı kuruluşuna** yapılabilir. **İpotekli konut finansmanı kuruluşu devraldığı mülkiyeti, kendisine devreden kiralayana veya başka bir kiralayana devredebilir.** Devralan, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır.

Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlıdır.”

GEREKÇE

Finansal kiralama şirketlerinin finansal kiralama alacaklarını ipotekli konut finansmanı kuruluşuna devretmeleri halinde mülkiyetine sahip oldukları ilgili konutu da söz konusu kuruluş devretmeleri gerekebilecektir. Bu madde ile finansal kiralama şirketlerinin alacakları ile birlikte ilgili konutun mülkiyetini de ipotekli konut finansmanı kuruluşuna devredebilmelerine imkan sağlanmıştır. Aynı zamanda devraldığı alacaklarını geri devretmek istemesi halinde, ipotekli konut finansmanı kuruluşu da ilgili konutun mülkiyetini finansal kiralama şirketlerine devredebilecektir.”



MADDE 22 - 28.03.2002 tarih ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Kapsam

MADDE 2 – Bu Kanun; genel, katma ve özerk bütçeli kurum ve kuruluşları, kamu iktisadi teşebbüslerini, özel hukuk hükümlerine tâbi olmakla beraber sermayesinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşları, fonları, kamu bankalarını, yatırım ve kalkınma bankalarını, büyükşehir belediyelerini, belediyeleri ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşlarını, yap-işlet-devret, yap-işlet ve işletme hakkı devri ve benzeri finansman modelleri çerçevesinde gerçekleştirilmesi öngörülen projeler kapsamında ödeme yükümlülükleri Hazine Müsteşarlığınca garanti edilen kuruluşları, **ipoteekli konut finansmanı kuruluşunu** ve hibelerle sınırlı olmak kaydıyla sivil toplum örgütlerini kapsar.”

GEREKÇE

İpotekli konut finansmanı sisteminin hizmet ettiği sosyal amaçlar dikkate alınarak, kur riskinin üstlenilmesi dahil olmak üzere ipotekli konut finansmanı kuruluşuna Hazine garantisi verilebilmesi imkanı sağlanması amacıyla garanti verilebilecek kuruluşlar arasında bu kuruluş da dahil edilmektedir.



MADDE 23 - 4749 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde yer alan tanım aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Hazine geri ödeme garantisi: Kamu iktisadi teşebbüsleri, özel hukuk hükümlerine tâbi olmakla beraber sermayelerinin yüzde ellisinden fazlası kamuya ait olan kuruluşlar, fonlar, kamu bankaları, yatırım ve kalkınma bankaları, büyükşehir belediyeleri, belediyeler ve bunlara bağlı kuruluşlar ile sair yerel yönetim kuruluşları **ve ipotekli konut finansmanı kuruluşu** lehine bu kuruluşların dış finansman kaynağından sağladıkları dış borçlarının geri ödenmesi hususunda verilen garantiler **ile ipotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından ihraç edilecek sermaye piyasası araçlarından kaynaklanan borçların geri ödenmesi hususunda verilen garantileri,**”

GEREKÇE

İpotekli konut finansmanı kuruluşuna verilecek Hazine garantisinin türü “geri ödeme garantisi” olarak belirlenmektedir.



MADDE 24 - 4749 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 39/A maddesinin yedinci fıkrası hükmü saklı olmak üzere, mali yıl içinde sağlanacak garantili imkanın limiti, her yıl bütçe kanunlarıyla belirlenir. İpotekli konut finansmanı kuruluşlarına 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 39/A maddesinin yedinci fıkrası hükmü kapsamında verilecek garantiye ilave bir garanti verilmek istenmesi halinde verilecek ilave garantili imkanın limiti her yıl bütçe kanunlarıyla belirlenir.”

GEREKÇE

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 39/A maddesinin yedinci fıkrasındaki düzenleme ile ipotekli konut finansmanı kuruluşunun yükümlülüklerinin bir kısmı için belirli bir tutarda Hazine garantisi getirilmektedir. Bu garanti sürekli nitelik arz edeceğinden bütçe kanunları kapsamı dışına çıkarılmaktadır. Bu tutarın üzerinde verilecek garantiler ise yine bütçe kanunları çerçevesinde yer alacaktır.



MADDE 25 - 4749 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 39/A maddesinin yedinci fıkrası hükmü saklı olmak üzere, Hazine, kamu ve/veya özel kurum ve kuruluşlarının yurt içi piyasalardan yapacağı borçlanmalarda garanti veya kefalet veremez.”

GEREKÇE

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 39/A maddesinin yedinci fıkrasındaki düzenleme ile ipotekli konut finansmanı kuruluşunun ipotekli konut finansmanından kaynaklanan yükümlülüklerinin bir kısmı için belirli bir tutarda Hazine garantisi getirilmektedir. Sağlanan kısmi garantinin, ipotekli konut finansmanı kuruluşu tarafından sermaye piyasası araçlarının yurt içinde ihracı veya diğer yollarla yurt içinden sağlanan fonlar için de geçerli olabilmesi için bu hüküm getirilmektedir.



GEÇİCİ MADDE 1 - 2004 sayılı İcra İflas Kanununun 128 inci maddesinin üçüncü fıkrasının yürürlüğe girmesini izleyen üçüncü yılın sonuna kadar 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 39/A maddesi ikinci fıkrasında tanımlanan ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde, taşınmaz için kıymet takdiri, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi ve kuruluşların yanı sıra diğer uzman bilirkişiler marifetiyle de yapılabilir.

GEREKÇE

Bu kanunun 2 nci maddesi ile kıymet takdirinin sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki verilmiş kişi ve kuruluşlar tarafından yapılması öngörülmektedir. Ancak ülke genelinde gerekli nitelikleri haiz gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetişmesi, mesleğin örgütlenmesi ve ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye gelmesi için 3 yıllık bir geçiş sürecine ihtiyaç duyulmaktadır. Geçiş süreci içerisinde, ipotekli konut finansmanından kaynaklanan alacakların ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibinde ipotekli taşınmaz için kıymet takdirinin, gerekli nitelikleri taşıyarak sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme faaliyeti konusunda yetki almış kişi ve kuruluşların yanı sıra, diğer uzman bilirkişileri tarafından da yapılabilmesine imkan tanınmıştır.



MADDE 26 - Bu Kanun yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

MADDE 27 - Bu Kanunun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

GEREKÇE

Yürürlük ve yürütme maddeleridir.