

İstanbul, 30 Ocak 2023

**MALİ MEVZUAT SİRKÜLERİ****NO: 2023 / 34****KONU****7434 Sayılı Kanunla Düzenlenen Yeni Konut Finansman Programı**

28 Ocak 2023 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanan **7434 Sayılı “Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”** ile 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna eklenen “**Yeni Konut Finansman Programı**” başlıklı geçici 37. madde ile **gerçek kişilerin konut edinimine** Hazine desteği sağlanmasının esasları düzenlenmiştir. Düzenlemenin uygulanmasına ilişkin olarak Cumhurbaşkanına ve Hazine ve Maliye Bakanlığına yetkiler tanınmıştır.

Düzenleme kapsamındaki konut finansmanları 31/12/2023 tarihine kadar kullanılabilecektir. Cumhurbaşkanı bu süreyi 31/12/2024 tarihine kadar uzatmaya yetkilidir.

Bahse Konu Kanun Sirkülerimiz ekindedir.

Saygılarımızla  


**EK: Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun**

**Ecovis Değer Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.**, Büyükdere Cad. Neutron İş Merkezi No.119/6, 34394 Esentepe- İstanbul  
Tel: +90 212 211 9901, 02, 04 Faks: +90 212 211 99 52 E-mail: [info@degerymm.com.tr](mailto:info@degerymm.com.tr)

ECOVIS International tax advisors · accountants · auditors · lawyers in Austria, Belgium, Bulgaria, China, Croatia, Cyprus, Czech Republic, Denmark, Estonia, France, Germany, Great Britain, Greece, Hong Kong, Hungary, India, Ireland, Italy, Japan, Republic of Korea, Latvia, Lithuania, Luxembourg, Malta, Netherlands, Norway, Poland, Portugal, Qatar, Romania, Russia, Slovak Republic, Slovenia, Spain, Sweden, Switzerland, Turkey, Ukraine and USA (associated partners).  
ECOVIS International is a Swiss association. Each Member Firm is an independent legal entity in its own country and is only liable for its own acts or omissions, not those of any other entity.

ECOVIS Değer Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş. is a Turkish Member Firm of ECOVIS International.

## KANUN

KAMU FİNANSMANI VE BORÇ YÖNETİMİNİN DÜZENLENMESİ HAKKINDA  
KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN**Kanun No. 7434****Kabul Tarihi: 25/1/2023**

**MADDE 1-** 28/3/2002 tarihli ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“Yeni Konut Finansman Programı

GEÇİCİ MADDE 37- (1) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişilerin konut finansmanı taksit ödemelerini kolaylaştırmak amacıyla bankalar tarafından sağlanan konut finansmanı taksitlerine katkı sağlanmasına yönelik olarak Cumhurbaşkanı tarafından belirlenecek bir kamu bankası aracılığıyla 5411 sayılı Kanun kapsamında faaliyet gösteren bankalara nakit kaynak aktarılır. Nakit kaynak aktarımı için Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinde mevcut ya da yeni açılacak tertiplere ödenek eklemeye Hazine ve Maliye Bakanı yetkilidir. Bu madde kapsamında bir takvim yılı içerisinde bankalarca sağlanacak konut finansmanının toplam anapara tutarı 220 milyar TL’yi aşamaz.

(2) Bu madde kapsamında, daha önce satılmamış ve yüklenicilerin mülkiyetinde olan konutlar ile yapımına henüz başlanmamış veya yapımı devam eden konut projelerinden konut edineceklere sağlanacak konut finansmanlarına katkı sağlanabilir. Yapımına henüz başlanmamış veya yapımı devam eden konut projeleri açısından mülkiyeti yüklenicilere geçecek konutlara ilişkin sağlanacak finansmanlar da bu kapsamda değerlendirilir. Bu madde kapsamında, gayrimenkul geliştiricileri ve arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi çerçevesinde arsa payı sahipleri de yüklenici olarak kabul edilir.

(3) Bu fıkranın (a) ve (b) bentlerindeki katkılar; kullanılacak finansmana yönelik bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında yeterli ödeme gücüne sahip olduğu bankalarca değerlendirilen ve katkı talebinde bulunan gerçek kişilere sağlanacak konut finansmanı için verilir. Bu çerçevede;

a) Bir gerçek kişi için ilk üç yıldaki finansman taksit tutarının gerçek kişinin hane gelirinin yüzde 30’una aşan kısmı kadar, Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesine bu amaçla konulacak ödenek tertibinden birinci fıkra kapsamında belirlenen kamu bankasının talebi üzerine katkı aktarılır. Yüzde 30’luk oranı yüzde 30 ila yüzde 50 arasında belirlemeye, üç yıllık süreyi bir yıla kadar indirmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir. Bu bent kapsamındaki katkı tutarının belirlenmesinde (b) bendindeki kesinti yapıldıktan sonra kalan kısım esas alınır.

b) Konut satış bedeli üzerinden yüzde 5 katkı payı yüklenici hesabından veya finansman tutarından tahsil edilerek finansmanı sağlayan bankalarda geçici hesaplara aktarılır. Bu tutarlar bir yıla kadar finansman taksitlerinin ödemelerinde kullanılır. Cumhurbaşkanı tarafından belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde; bu tutarın bir kısmı ya da tamamı finansman anapara tutarından peşin olarak indirilebilir, bir yıllık süre ise üç yıla kadar uzatılabilir. Tahsil edilen tutar, hiçbir şekilde yükleniciler tarafından geri istenemez.

c) Birinci fıkra kapsamında belirlenen kamu bankası, her ayın ilk beş iş günü içerisinde, içinde bulunulan aya ilişkin bu fıkranın (a) bendi kapsamındaki toplam katkı tutarını bir icmal listesi ile Hazine ve Maliye Bakanlığına bildirir. Hazine ve Maliye Bakanlığı talep edilen katkı tutarını, bildirim yapılan ayın 15’ini takip eden ilk iş günü anılan bankaya, icmal listesini esas alarak aktarır. Bu katkının aktarım günü ile finansmana ilişkin taksit ödemeleri bankalarca aynı gün olarak belirlenir.

(4) Üçüncü fıkranın (a) bendi kapsamında sağlanan katkıların geri ödeme tutarları, geri ödemelerin başlayacağı tarihe kadar, finansmanın faiz oranı üzerinden basit faiz yöntemiyle hesaplanır. Bankaların, geri ödeme tutarlarını katkıdan yararlananlara bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat kapsamında rücu etme hakkını kullanması durumunda uygulayacakları faiz oranı dışında, geri ödemelerin başlamasından sonra ek bir faiz oranı uygulanmaz. Geri ödemeler en geç konut finansmanı vadesi bitimine kadar Hazine ve Maliye Bakanlığına aktarılmak üzere birinci fıkra kapsamında belirlenecek kamu bankasına, finansmanı sağlayan bankalarca aktarılır. Geri ödemelerin katkıdan yararlananlarca yapıldığına bakılmaksızın tam ve zamanında Hazine ve Maliye Bakanlığına aktarılmasından finansmanı sağlayan bankalar sorumludur. Geri ödemelerin, finansmanı sağlayan bankalarca tam ve zamanında yapılmaması durumunda, katkı geri ödemeleri, 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesine göre hesaplanacak gecikme zammıyla birlikte anılan Kanun hükümlerine göre finansmanı sağlayan bankadan ilgili vergi dairesince tahsil edilir. Bu madde kapsamındaki finansmanlara ilişkin icra takip sürecinin başlatılması durumunda, bu fıkra kapsamında hesaplanacak geri ödemeler, finansmanı sağlayan bankalar tarafından icra takibinin başlatılmasından sonra en geç 30 gün içerisinde Hazine ve Maliye Bakanlığına aktarılmak üzere birinci fıkra kapsamında belirlenecek bankaya aktarılır. Bankaların bu fıkra kapsamında Hazine ve Maliye Bakanlığına aktardığı tutarları bankacılık mevzuatı ve ilgili diğer

mevzuat kapsamında katkıdan yararlanarlara rücu etme hakkı saklıdır.

(5) Üçüncü fıkranın (a) bendindeki katkıdan yararlanmak istemeyen gerçek kişiler için konut finansmanına yönelik diğer mevzuat kapsamında oluşturulan geri ödeme planlarında taksit tutarlarının hane gelirinin, üçüncü fıkranın (a) bendinde belirtilen oranı aştığı durumlarda; ilgili bankalar bu kişilere ödeme kolaylığı sağlamak üzere taksit planında ilgili ayda alması gereken anapara ve faiz oranı/kâr payı tutarını, finansman ile aynı faiz oranı/kâr payı ile kalan anapara üzerine ekleyerek erteleyebilir. Bu finansmanların vadesinden önce kapanmasının talep edilmesi durumunda diğer mevzuatta belirlenmiş kapama koşullarına ek olarak ertelenmiş anapara ve faiz oranı/kâr payı tutarı var ise bunların tamamının ödenmesiyle kapama gerçekleştirilebilir. Bu fıkrada öngörülen hesaplama yöntemine ilişkin diğer kanunlardaki yasaklayıcı ve sınırlayıcı hükümler uygulanmaz.

(6) Hazine ve Maliye Bakanlığınca, bu madde kapsamında sağlanan finansmanın menkul kıymetleştirilmesi amacıyla bu Kanunun 2 nci maddesinde sayılan kuruluşlar ve bunların kuracağı fonlara ikrazen özel tertip Devlet iç borçlanma senetleri ihraç etmeye ve/veya anılan kuruluş ve fonlar tarafından çıkarılacak varlığa dayalı menkul kıymetlerin alınması karşılığında özel tertip Devlet iç borçlanma senetleri ve kira sertifikaları ihraç etmeye ve ihraç edilecek senetlerin ve kira sertifikalarının vade, faiz/getiri ve diğer şartlarını belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanı yetkilidir. Bu fıkra kapsamında ihraç edilecek özel tertip Devlet iç borçlanma senetleri ve kira sertifikaları için Hazine ve Maliye Bakanlığı bütçesinin mevcut ya da yeni açılacak tertiplerine ödenek eklemeye Hazine ve Maliye Bakanı yetkilidir. Bu fıkra kapsamında ihraç edilecek özel tertip Devlet iç borçlanma senetleri ve kira sertifikaları bu Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında belirlenen net borç kullanımını hesabına borçlanma olarak dahil edilmez. Bu fıkra kapsamında ikrazen ihraç edilecek özel tertip Devlet iç borçlanma senetleri bu Kanunun 5 inci maddesinin üçüncü fıkrasının ikinci cümlesi kapsamında yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ile belirlenen limitin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Bu fıkra kapsamındaki varlığa dayalı menkul kıymetlerin değerinin belirlenmesine, bu menkul kıymetler ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin usul ve esasları belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanı yetkilidir.

(7) Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların, finansmanı sağlayan bankanın talebi üzerine, bildirilen finansman tarihinden itibaren 5 yıl süreyle tescilsiz iktisap halleri hariç devir ve temlik edilemeyeceği ve satış vadedine konu edilemeyeceği yönünde taşınmazların beyanlar hanesine belirtme yapılır. Süre sonunda belirtme tapu müdürlüğüne resen terkin edilir. Bu madde kapsamındaki finansmanlara borçlunun temerrüdü nedeniyle icra takip sürecinin başlatılması durumunda bu belirtme finansmanı sağlayan bankanın talebi üzerine terkin edilir.

(8) Bu madde kapsamında;

a) Sağlanacak finansman konusu konuta ilişkin düzenlenen değerlendirme raporunun yanlış veya gerçeğe aykırı olması halinde, raporu düzenleyen gayrimenkul değerlendirme uzmanı ve/veya gayrimenkul değerlendirme kuruluşu hakkında, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76 ncı maddesinin onuncu fıkrası uyarınca verilecek idari para cezası tutarları 10 kat artırılarak uygulanır. Şu kadar ki uygulanacak idari para cezası tutarı, finansmana konu konutun satış bedelinin yüzde onundan az olamaz.

b) Aktarılabacak katkının hak sahipliğinin tespiti ile katkının doğru ve tam hesaplanmasından, ibraz edilen belgeler çerçevesinde konut finansmanını sağlayan banka sorumludur. Haksız olarak verildiği tespit edilen katkı tutarı 6183 sayılı Kanunun 51 inci maddesine göre hesaplanacak gecikme zammıyla birlikte anılan Kanun hükümlerine göre finansmanı sağlayan bankadan ilgili vergi dairesince tahsil edilir.

c) Katkılarından faydalanacak gerçek kişilerin yanlış ve/veya yanıltıcı beyanlarda bulunduğu tespit edilmesi durumunda; sağlanan katkılar dördüncü fıkraya göre hesaplanacak tutar üzerinden onuncu fıkra kapsamında belirlenecek usul ve esaslar çerçevesinde geri alınır ve kullanılan finansman tutarının yüzde 5'i kadar idari para cezası uygulanır. Bu madde kapsamında finansmana konu konutun yüklenicilerinin yanlış ve/veya yanıltıcı beyanlarda bulunduğu tespit edilmesi durumunda, yüklenicilere finansmana konu konutun finansman sağlanırken beyan edilen satış bedelinin yüzde 25'i kadar idari para cezası uygulanır.

(9) Hazine ve Maliye Bakanlığı ile birinci fıkra kapsamında belirlenecek kamu bankası, bu maddenin uygulanması kapsamında bankalardan gerekli her türlü veri ve bilgiyi talep edebilir. Bankalar, talep edilen veri ve bilgiyi, Hazine ve Maliye Bakanlığının belirleyeceği şekil ve süreler içerisinde vermekle yükümlüdür. Söz konusu veri ve bilginin iletilmesinde diğer kanunlardaki yasaklayıcı ve sınırlayıcı hükümler uygulanmaz.

(10) Bu madde kapsamında; bankalar tarafından sağlanacak finansmana ilişkin tutar, vade, faiz oranı/kâr payı, finansman sağlanacak konutların azami satış bedeli, katkılardan faydalanacak gerçek kişilerin kapsamı; bu kişilerin, konut sahipliği, hane geliri, hane geliri artış katsayısı ve hanedeki diğer kişilerin konut sahipliği gibi hususları belirlemeye ve finansmana ilişkin nitelikleri il bazında farklılaştırmaya, katkı olarak aktarılabacak kaynağın kullanılmasına, katkının sonlandırılmasına, katkı geri ödemelerine, katkı geri ödemelerinin faiz hesaplama yöntemi, bu ödemelerin vade koşulları, vadesinden önce ve toplu ödeme hususlarına, uygulamaya ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemeye, uygulamaya ilişkin olarak ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye ve bu madde kapsamında

gerçekleştirilecek işlemlere ilişkin diğer hususları belirlemeye Cumhurbaşkanını yetkilidir.

(11) Bu madde kapsamındaki konut finansmanları 31/12/2023 tarihine kadar kullanılabilir. Cumhurbaşkanını bu süreyi 31/12/2024 tarihine kadar uzatmaya yetkilidir.”

**MADDE 2-** Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 3-** Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanını yürütür.

27/1/2023