

Araştırma Makalesi

İpek Böceklerini Kozasız Bırakmak: Vergi Borcunun Özelleştirilmesi

Depriving Silkworms of Cocoons: The Tax Sale

Zeynep AĞDEMİR

Dr. Öğr. Üyesi, Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi

İktisadi İdari Bilimler Fakültesi

zeynepagdemir@ahievran.edu.tr

<https://orcid.org/0000-0001-8569-2672>

Makale Geliş Tarihi	Makale Kabul Tarihi
03.01.2023	23.04.2023

Öz

Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) emlak vergisi borcu satışı nedeniyle çok sayıda hanenin evine el konulmaktadır. Çalışma, vergi borcu satışının ne anlama geldiğini, emlak vergisi borcunun vergi mükelleflerinin konutlarını yitirmelerine nasıl neden olduğunu anlamaya çalışmaktadır. Vergilendirme sürecinin özelleştirilmesi ulusal literatürde oldukça sınırlı ölçüde tartışılmış, vergi borcunun satışına dair çalışma bulunmamaktadır. Uluslararası literatürde ise vergilendirme sürecinin özelleştirilmesi vergi iltizamına ilişkin tarihsel deneyimlerle birlikte tartışılmakta, iltizam günümüz için uygulanabilir bir seçenek olarak görülmektedir. Konuya ilişkin diğer bir tartışma özel ve kamu kesiminin vergilendirme süreci konusundaki performansının ana akım etkinlik kavrayışıyla karşılaştırılmasıdır. Her ne kadar birbirinden farklılaşsa da bu iki tartışma ana akım etkinlik anlayışından hareket etmiştir. Çalışma her iki yaklaşımı eleştirmekte, vergi borcunun satışı ancak sermaye birikim süreci içindeki yeri bağlamında anlaşılabilir olduğunu söylemektedir. Bu bağlamda, vergi borcunun satışı ABD'de sermaye birikim sürecinin çeşitli uğrakları içerisinde ele alınmıştır. Çalışma vergi borcunun satış sürecini vergilendirme yetkisi bağlamında da ele almıştır. Sonuç olarak vergi borcunun satışının sermaye birikim sürecinin yarattığı krizlerin devlet maliyesine yansımaları olduğu, devletin vergi borcu satışı yoluyla emlak vergisi borçlarının ödenememesini özel sektör için bir yatırım aracı haline getirdiğini dile getirilmiştir. Böylelikle devlet ve vatandaş arasında kurulan vergilendirme yetkisinin bir kısmının özel sektöre devredildiği söylenebilir.

Anahtar kelimeler: Sermaye birikim süreci, emlak vergisi, vergi borcunun satışı, vergi idaresinin özelleştirilmesi, haciz.

Abstract

The tax sale repossesses many American homes. The study examines how the tax sale and property tax debt causes taxpayers to lose their houses. Tax sale has not been studied in the national academic literature. In international academic literature, privatization of the taxation process is explored alongside historical examples of tax farming. Secondly, the performance of the private and governmental sectors taxation is compared to the mainstream notion of efficiency. Fundamentally, the article contends these two perspectives are insufficient to comprehend the issue of privatization of the taxation process. The tax sale is only explicable in the context of its role in the process of capital accumulation. In this perspective, the tax sale has been addressed at various stages of capital accumulation in the United States. In addition, the study addressed the tax sales procedure in the context of the taxing power. The study concludes that the tax sale is a reflection of the crisis caused by the

Önerilen Atf /Suggested Citation

Ağdemir, Z., 2023 İpek Böceklerini Kozasız Bırakmak: Vergi Borcunun Özelleştirilmesi, *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 58(2), 1155-1177

capital accumulation process on state finances, that the tax payer inability to pay real estate tax delinquency via the tax sale has become an investment tool for the private sector. Thus, the private sector obtains a portion of the taxing power.

Key Words: *Capital accumulation process, property tax, tax sale, privatization of tax administration, foreclosure.*

1.Giriş

Calkins ailesi Massachusetts’de küçük bir fabrika kasabası¹ (town) olan Ware’de evlerini 2010 yılında ödeyemedikleri 2,000 dolar tutarındaki emlak vergisi nedeniyle kaybetti. Ailenin evi satın alma hikayesi ve sonrasında gerçekleşenler oldukça dikkat çekici. 1929 Büyük Buhranı sonrasında kasabanın fabrikası kapanma tehlikesi altında kalınca kasaba halkı fabrikayı satın alarak bu tehlikeyi bertaraf etmişti. İşsizlik tehdidi ortadan kalkınca Calkins ailesi 1940’lı yıllarda bir ev almaya karar verdi. Evlerini satın aldıktan 70 yıl sonra yani 2010 yılında ailenin büyükbabası Lawrence hastalığı nedeniyle kızının evine yerleşmiş, aynı yıl yaşadığı finansal zorluk nedeniyle emlak vergisini ödeyememişti. Lawrence 2012 yılında emlak vergisi borçlarının özel bir şirkete satıldığını öğrenmiş, bir avukat tutup durumu tersine çevirmeye çalışsa da 2014 yılında yerel idare evin mülkiyetini özel şirkete devretmişti. Sonuç olarak evin satışı sonrasında borçtan geri kalan tutar aileye ödenmedi ve aile evine tamamıyla el konulmuş oldu (Erikson, Polk ve Gallagher, 2021). Massachusetts New Bedford’da ise 66 yaşındaki Deborah Foss hayatı boyunca yaptığı birikimler ile 2015 yılında 168,500 dolara satın aldığı evini, 2016 yılında finansal ve sağlık sorunları yüzünden ödeyemediği 3,748 dolar tutarında vergi borcu nedeniyle kaybetmişti. Yerel idare 2018 tarihinde faizler ile birlikte 9,626 dolara yükselen vergi borcunu bir yatırım şirketine satmış, şirket ise borç karşılığı Foss’un evine el koymuştu (Martin, 2022). 2015 yılında New York²’ta Phillips ve eşi tıbbi bir nedenle gelir kaybına uğramış ve emlak vergilerini ödeyememişlerdi. 3,995 dolar olarak hesaplanan borçları, vergi borcunun satışından³ sonra yapılan masraflar ve temerrüd faizi ile birlikte 9,389’a yükselmiş, aile evini kaybetme tehlikesiyle karşı karşıya kalmıştı (Coalition for Affordable Homes, 2016, s.6). Chicago South Deering’de yaşanan Michael Bell’in hikayesi de bu örneklerden pek de farklı değil. Bell, kırk yıl boyunca oturduğu evi 2017 yılında satın almış, ancak ertesi yıl işsiz kaldığı için emlak vergisi borcunu ödeyememişti. Yerel idare Michael’in vergi borcunu 1,600 dolar karşılığında bir yatırım şirketine satmış; gecikme zammı, satış masrafları ve 2019-2021 yılları emlak vergileri ile birlikte borç 11,000 dolara yükselmişti. Bill de borcu ödeme olanağı olmadığı için diğer vergi mükelleflerine benzer ile tehdit ile karşı karşıya kaldı (Wbez, 2022).

Vergi borcu satışı nedeniyle evleri haczedilenler ya da evlerini kaybedenler maalesef ki birkaç örnekle sınırlı değil. Örneğin, Illinois eyaletinde 2010 Eylül ile 2020 Şubat arasında vergi borcu satışı nedeniyle 1,400 kişi evlerinden tahliye edilmiştir (Wbez, 2022). Sadece Illinois’de değil ABD’nin (Amerika Birleşik Devletleri) diğer eyaletlerinde de benzer durumlardan bahsedilebilir. Yaşanan hikayeler Nuri Bilge Ceylan’ın kısa filmi *Koza* alegorisini anımsatır. Koza “güve tırtıllarının yetişkin bir böceğe dönüşürken korunmak amacıyla...ördüğü ipek kılıfıdır”. Ancak koza artık bir meta haline gelince iplikleri sökülür, “koza artık yaşamın bir safhası için güvenli bir barınak değildir. Bunun insafsızca tarafı

¹ ABD’de federal, eyalet (federe) ve bölge yönetimleri bulunmaktadır. Eyaletlerin (state), en büyük idari birimi County’lerdir (Türkçe biçimiyle kent olarak çevirmek karışıklık yaratacağı için biz de yazara uyararak terimin İngilizce karşılığını kullanıyoruz) . County’ler ise kasaba (town) ve köyden oluşur (village). Kent-belediyeleri (city-municipality) ise County’ler ile aynı statüdedir. County eyaletlerin talepleri ile kurulurken, kent-belediyeleri New York, Chicago gibi yerel talep ile kurulan yerel birimleridir (Çınarlı, 2011, s.269).

² Çalışmada New York kent-belediyesini ifade etmektedir. Keza New York eyaletinin en büyük nüfusu New York City’nindir.

³ Çalışmada yer yer vergi borcunun özelleştirilmesi yerine vergi borcunun satışı kavramını kullanıyoruz. Her iki kavram da birbirinden farklı değildir. İngilizce karşılığı *tax sale*, *tax lien* ve *tax deed* olarak kullanılmaktadır. *Tax lien* ve *tax deed* birbirinden farklı olduğu için *tax sale* vergi borcunun satışına şemsiye olan bir kavram olarak kullanılmaktadır. Doğrudan özelleştirme kavramının “*privatization of tax administration*” olarak ifade edildiğini görüyoruz. Bu kavram vergi idaresinin özelleştirilmesi olarak kullanılabilir, vergi borcunun satışı ise vergi idaresinin özelleştirilmesinin bir alt başlığı olduğu için oldukça önemli. *Tax lien* vergi alacağı olarak çevirilebilir ancak biz vergi borcunun satışını vergi mükellefi tarafından incelediğimizi belirtmek için vergi alacağı yerine vergi borcu kavramını kullanıyoruz. İlerleyen bölümlerde bu kavramlara ve tercihimize ilişkin detaylı açıklamalar bulunmaktadır.

ipek böceğinin yeni bir yaşama hazırlanırken kendisini ölüme mahkûm etmesidir ” (Diken, Gilloch ve Hammond, 2020, s.53). Halihâzırda mortgage krizi ile milyonlarca insanın zorlukla elde ettikleri birikimlerine el konulmuşken, çoğunlukla mortgage kredilerini bitirmiş kimselerin⁴ evlerine vergi borcu satışı nedeniyle el konması yeni bir evsizlik dalgası yaratmıştır. Calkins ailesi örneğinde olduğu gibi 1929 krizinden ya da diğer örneklerde görüldüğü gibi 2008 krizinden es kaza kurtulanlar emlak vergisi borcu satışının yarattığı adaletsizliğe takılmıştır. Kozalar yani konutlar metadır, dolayısıyla ipek böcekleri için olduğu gibi insanlar için de güvenli barınaklar değildir. Kozaları yırtılmayan ipekböceklerine Fortuna⁵ insafı davranmamıştır. Anlattığımız kasvetli hikâyeler beraberinde çok sayıda soruyu doğurur:

- a) Vergi borcunun satışı⁶ ne anlama gelmekte ve nasıl uygulanmaktadır?
- b) Vergi borcuna ilişkin akademik yazında ne tür tartışmalar yapılmaktadır?
- c) Devlet neden vergi borcunu satmayı tercih etmektedir?
- d) Vergi borcunun satışının vergilendirme yetkisi bakımından anlamı nedir?

İzleyen başlıkta görüleceği üzere çalışma bu sorular çerçevesinde amaç ve yöntemini şekillendirmiştir.

2. Amaç ve Yöntem

Çalışmanın amacı, vergi borcunun satışını sermaye birikim sürecinde çözümlenmek ve devletin vergi alacağını tahsil etme yetkisini özel kişilere devretmesinin vergilendirme yetkisi bağlamındaki anlamını değerlendirmektir. Keza konuya ilişkin akademik literatür her iki hususu da kavrayabileceğimiz bir perspektif geliştirmemiştir. Örneğin 1960’lı yıllarda vergi borcu satışı konusunda yapılan çalışmalar bir gayrimenkulün öncelikli olarak mortgage borcu nedeniyle mi yoksa emlak vergisi borcu ya da diğer yükümlülükler nedeniyle mi haczedileceği konusunu tartışır (Culpepper, 1950; Mckim, 1963; Mosner, 1961; Creedon, 1967; Prather, 1957). Literatürde vergi borcunun satışı çoğunlukla ana akım etkinlik kavramı çerçevesinde değerlendirilir. Vergi borcunun satışı piyasanın etkinlik kavrayışıyla uyumlu olduğu sürece uygulanabilir. Konuya ilişkin çalışmalar özelleştirme uygulamalarının yoğunlaştığı bir dönem olan 1980-1990’lı yıllarda öne çıkar (Ramírez, 1992; Stella, 1993⁷; Azabou ve Nugent, 1988; Kiser ve Baker, 1994; Byrne, 1995; Toma ve Toma, 1992; Jenkins, 1994; Mikesell, 1987). Bu bağlamda, literatürü kendi içinde ikiye ayırmak mümkündür. Öncelikle vergi iltizamı (*tax farming*) ile özelleştirmeyi benzer uygulamalar olarak gören, iltizamın tarihsel örneklerinden günümüze dair çıkarımlarda bulunan çalışmalardan bahsedilebilir. Her bir yazının odak noktası farklı olsa da iltizamın geçmiş dönemlerde devlete gelir kaybettiği, vergi mükellefini sömürüye açık bıraktığı ve yolsuzluğa neden olduğu gibi olumsuz sonuçlar konusunda ortaklaşılır. Ancak iltizam sakıncalarına rağmen hiçbir zaman tamamıyla vazgeçilmesi gereken bir yöntem olarak görülmez. Vergi bürokrasisi ve vergilendirme sürecinin özelleştirilmesi birbirini tamamlayan yöntemlerdir (Ramírez, 1992; Stella, 1993; Azabou ve Nugent, 1988; Kiser ve Baker, 1994). Benzer tezlerin 2000’li yıllara da taşındığı görülür (Ma, 2003; Kiser ve Kane, 2007, Cosgel ve Miceli, 2009). Vergilendirme sürecinin özelleştirilmesine ilişkin diğer çalışmaların ise doğrudan ana akım etkinlik anlayışından hareketle yapıldığı söylenebilir. Bu tartışmalarda etkinlik, piyasa odak alınarak tariflenir ve devlet ile piyasa arasında bu bağlamda bir tercih yapılır. Özel sektörün kamu sektörüne göre daha etkin olmasının nedeni kâr etme güdüsüdür, kâr etme güdüsü de vergi tahsil etme konusunda bazı avantajlar yaratmaktadır (Ramírez, 1992; Byrne, 1995; Toma ve Toma, 1992; Jenkins, 1994; Mikesell, 1987; Okello, 2014). Konunun yoğunlukla tartışılmaya başlandığı diğer dönem 2008 krizi sonrasıdır. Bu dönemde yapılan çalışmalar vergi borcunun satışını daha eleştirel bir perspektiften ele alır, konuyu “neoliberalizm” başlığı etrafında değerlendirir (Botein ve Heidkamp, 2013; De la Torre ve Martinez, 2011; Dewar, Seymour ve Druta, 2015; Haas ve Manwaring, 2017; Kahrl, 2017; Kahrl, 2018a, 2018b; Enright, 2020).

ABD’de gerçekleştiği biçimiyle girişte bahsettiğimiz kasvetli tablonun vergi iltizamı ve ana akım etkinlik değerlendirmeleri bağlamında anlaşılması mümkün değildir. Kuşkusuz vergi iltizamının tarihsel

⁴ Bu değerlendirmeyi ilerleyen bölümlerde incelediğimiz öyküler üzerinden yapıyoruz.

⁵ Roma şans tanrısı, Yunan eşleniği Tykhe’dir.

⁶ Burada vergi borcunun satışı, vergi alacağının satışı, vergi borcunun özelleştirilmesi gibi ifadeler kullanılabilir. Ancak biz konuya vergi mükellefi açısından baktığımız için vergi borcunun satışı veya vergi borcunun özelleştirilmesi kavramlarını tercih ediyoruz.

⁷ Bu iki çalışmanın IMF ile ilişkisini vurgulamak önemli görünmektedir.

örneklerinden öğrenmemiz gereken hususlar olduğu doğrudur, ancak vergi iltizamına dair tarihsel analizlerin kapitalist üretim biçiminden önceki üretim formları ile ilişkili olduğu, kapitalizmin ise kendisinden önce gelen üretim biçimlerinden çok farklı dinamikler barındırdığı açıktır. Diğer yandan konuyu salt ana akım etkinlik kavramı çerçevesinde ele almak ise vergi borcunun özelleştirilmesinin yarattığı toplumsal sonuçları görmezden gelmemize vesile olabilir. Dolayısıyla konunun ilgili literatürün yönteminden farklı bir perspektif ile değerlendirilmesi gereklidir. Eklemek gerekir ki vergi borcunun satışını sermaye birikimindeki dönüşümlerle ilişkili olarak değerlendiren yaklaşımlar da bulunmaktadır (Botein ve Heidkamp, 2013; Kahrl, 2017; Kahrl, 2018a, 2018b). Ancak bizce sermaye birikim dinamiklerindeki değişim ile vergi borcunun satışı arasındaki ilişki bu analizlerde ikincil kalmıştır. Bu bağlamda, çalışma ABD örneğinden hareketle vergi borcunun satışı olgusunu, 2008 sonrası konuya ilişkin yapılan eleştirel çalışmaların yardımıyla, tarihsel bir perspektiften sermaye birikiminin dinamikleri odağında anlamaya çalışacaktır. Diğer yandan, vergi borcunun satışı vergilendirme yetkisi bakımından da önemli sonuçlar ortaya çıkarır. Ancak bu konunun vergi borcunun satışının sermaye birikim sürecindeki yeri anlaşıldıktan sonra değerlendirilmesi faydalı görünmektedir. Bu bağlamda, öncelikle vergi borcunun satışının ne olduğu, ardından sermaye birikim sürecindeki dönüşümü, sonrasında vergilendirme yetkisi ile ilişkisi çalışmanın sırasıyla ele aldığı konular olmuştur. Dolayısıyla çalışma, tarihsel bir perspektifle nitel bir araştırma yöntemi benimsemiştir.

3. Vergi Borcunun Satışı Kavramı

ABD’de her eyaletin (*state*), yerel idarelere⁸ herhangi bir gayrimenkulün emlak vergileri temerrüde düştüğünde ve hatta faturaları ödenmediğinde, ilgili gayrimenkule rehin koyulup satılmasına izin veren bir mevzuatı bulunmaktadır. 2020 yılı itibarıyla 28 eyaletin yerel idarelere borçlarını özel kişilere satma hakkı tanıyan yasal mevzuatı vardır⁹ (Enright, 2020, s.669). Bu bağlamda, uygulamada vergi borcunun satışının üç biçimde yapıldığı söylenebilir. Birincisi *tax deed*¹⁰ olarak adlandırılmaktadır. *Tax deed*’i satın alan kişi ödenmemiş vergi borcu karşılığı olarak ilgili gayrimenkulü alır. Örneğin, vergi ödeme günü geçmiş olan bir emlakın 10 bin dolar emlak vergi borcu olduğunu, evin de 150 bin dolar değerinde olduğunu varsayalım. Burada devlet, borç nedeniyle eve haciz koyup evi *haciz süresi bitmeden* açık artırma yoluyla 50 bin dolara satabilir. Devlet burada vergi borcu olan 10 bin doları tahsil edip geriye kalan 40 bin doları evin sahibine verir. Dolayısıyla yatırımcı 150 bin dolar değerindeki konutu 50 bin dolar karşılığında alır. Dikkat edilirse burada devlet vergi borcunu değil, *haciz süresi bitmeden* gayrimenkulü satar. *Tax lien*¹¹ durumunda ise devlet sadece vergi borcunu satar, bazı durumlarda gayrimenkulün satılması da mümkün olabilir (Rafter, 2022). Başka bir deyişle, *tax lien* vergi borcunun henüz haciz aşamasına gelmeden önce ilgili yasal süreler aşıldıktan sonra (*delinquent period ends*) satılmasını ifade eder. Burada devlet açık artırma kurallarına göre yatırımcılara vergi alacağı sertifikası verir (*tax lien certificate*), sertifikayı alan yatırımcılar ilgili vergi borcuna işletilecek faiz ve işlem ücretlerini tahsil etme yetkisini almış olur. Haciz süresinde (*redemption period*) eğer borç ödenmezse eve el koyma sürecine gidilebilir (LaPoint, 2022, s.7-8). Bazı durumlarda da *tax deed* alan kişi de haciz süresini beklemek durumunda kalacaktır. Bu süreler eyaletten eyalete değişmektedir. Ancak gayrimenkulü alan kişi haciz süresince işleyecek faiz ve masrafları vergi mükellefinden alma hakkına sahiptir. Vergi mükellefi ancak vergi borcunu, satış sırasında yapılan masrafları ve gecikme faizini öder ise evini geri alabilir. Bu durum *hibrid* yöntem olarak adlandırılmaktadır (LaPoint, 2022, s.7-8). Tablo 1’de LaPoint’in (2022, s.9) yaptığı sınıflandırmaya göre ABD’de hangi eyaletlerde hangi yöntemlerin

⁸ Burada eyalet dışındaki yerel birimler kastedilmektedir.

⁹ Federal devlet, eyalet (federe) ve yerel yönetimlerin vergilendirme yetkisi ilerleyen bölümlerde detaylı bir biçimde incelenecektir.

¹⁰ *Deed* kelimesinin Türkçe karşılığı tapudur. *Tax deed* vergi borcu nedeniyle gayrimenkulün satılması anlamına gelmektedir. Bazı *tax deed* uygulamaları da vergi borcunun satışını içerdiği için bunu vergi borcu satışı kavramının dışında değerlendirmiyoruz. Söz konusu farklılıkları örnekler üzerinden anlatmaya çalışıyoruz.

¹¹ *Lien* kelimesinin Türkçe karşılığı “alacaktır”, *tax lien* ise vergi borcunun satışına tam karşılık gelen bir anlama denk gelmektedir. Ancak *tax deed*, *tax lien* ve hibrid yönetimi vergi borcunun satışını içerebileceği için tümünü vergi borcunun satışı olarak değerlendirmiyoruz. Keza *tax sale* kavramının *tax deed*, *tax lien* ve *hibrid* modeli içerdiğini söylebiliriz. Şunu da not etmemiz gerekir ki vergi borcunun satışını içermeyen doğrudan haciz uygulamaları *tax deed* olarak karşımıza çıkabilir. Ayrıca “vergi alacağının satışı” kavramı yerine “vergi borcunun satışı” ifadesini kullanıyoruz. Bunun sebebi ise konuyu devletin gözünden bir “alacak” olarak değerlendirmeyip vergi mükellefi gözünden bir “borç” olarak ele almamızdır.

kullanıldığı görülmektedir. Tablo 1’de olmayan Florida ve Kentucky hem *tax deed* hem de *tax lien* uygulamaktadır. Diğer yandan, bizim için üzerinde durulması gereken bir husus İngiliz Milletler Topluluğunda (*The Commonwealth*) vergi borcu nedeniyle yapılan hacizlerde vergi borcu nedeniyle haciz edilen emlakın satılması ardından *vergi borcu ve diğer ödemeler düşüldükten sonra kalan tutarın ev sahibine verilmesine gerek olmamasıdır*¹² (Enright, 2020, s.669-670). Girişte verdiğimiz örneklerdeki eyaletlerde vergi borcu nedeniyle evin tamamıyla kaybedilmesinin hukuki nedeni budur.

Vergi borcunun satışı süreci oldukça karmaşıktır. Esasen farklı *tax deed* ve *tax lien* uygulamaları olabilir. Bu bağlamda, vergi borcunun satışı sürecini öncelikle Massachusetts örneği üzerinden Şekil 1 yardımıyla anlamak faydalı olacaktır. Massachusetts’te vergi borcunun satışına giden süreç, emlak vergisinin doğduğu yılın ertesi Ocak ayı itibarıyla başlar. İlgili gayrimenkul için hesaplanan vergi miktarı vergi borcu haline gelir. Vergi borcu 30 gün içinde ödenmezse yıllık olarak yüzde 14 faiz işletilir. Vergi idaresi vergi mükellefine vergi borcunu tebliğ eder, 14 gün içerisinde herhangi bir cevap verilmediği takdirde ihtar gönderilir. İhtardan itibaren 60 günü aşmamak kaydıyla ipotek kaldırma hakkı devam etmekle beraber tapuya (*Registry of Deeds*) ipotek (*record an instrument of taking*) işlenir, bu sürede işlenen faiz oranı yüzde 16’dır. Vergi idaresi bu sürede borcun düşürülmesi ve vergi ödeme planı yapılması hakkına sahiptir. Eğer anlaşma sağlanmazsa, vergi dairesi ipotekli malın haciz işlemelerinin başlatılması için Kadastro Mahkemesine (*Land Court*) yazar (Enright, 2020, s.675). Mahkeme ipoteğin kaldırılması için gerekli ödemeye karar verir, eğer vergi mükellefi bu karara herhangi bir cevap vermez ise mahkeme yerel idare lehine karar alacaktır. Sonrasında haciz ve satış işlemleri gerçekleşir. Bu sürecin yerine bazı belediyeler vergi borcunu açık arttırma yoluyla özel şirketlere satmayı seçebilir, özel bir yatırımcı vergi borcunu ödeyerek borcu satın alabilir. Vergi idaresinin açık arttırmadan önce vergi mükellefine emlakın satılacağına dair bir ihbar göndermesi gerekmektedir (Enright, 2020, s.675-676; Mas.gov, 2022).

Vergi mükellefi, vergi borcunun satılmasından sonraki aşamada haczi kaldırmak için vergi borcunu, faizleri bunun yanı sıra vergi borcunu satın alanın yaptığı maliyetleri ödemek zorundadır. Eğer vergi borcunun satışından sonra gelen altı ay içinde haciz kaldırmaz ise vergi borcunu alan kişi Kadastro Mahkemesine vergi mükellefinin haciz kaldırma hakkının alınması için dilekçe yazabilir. Bu süreçte yüzde 14 ile 16 arasında değişen oranlarda gecikme faizi işlemeye devam eder, mahkeme haczin kaldırılması hakkını iptal ettiğinde ipotek kesinleşmiş olur. Bundan sonra ilgili gayrimenkul vergi borcunu satın alan kişisindir. Mortgage ipoteklerinde olduğunun tersine, gayrimenkul satıldıktan sonra vergi borcundan arta kalan mülkün ilk sahibine ödenmez. Haciz kararı verildikten sonraki bir yıl içinde vergi mükellefinin bazı durumlar için kararı iptal ettirme hakkı bulunmaktadır. Ancak bu durum oldukça nadir gerçekleşmektedir (Enright, 2020, s.677- 678; Mas.gov, 2022).

Böylelikle ev sahiplerinin emlak vergisi veya bir faturayı ödememesi sonucunda evlerini kaybetmesine neden oldukça adaletsiz bir süreç yaratılır. Vergi borcunun satışı yoluyla alıcının borçluya uygulabileceği yüksek faizler yine borçludan alacağı yüksek masraflar asıl borcun katlanmasına neden olur, böylelikle finansal olarak sorun yaşayan ev sahiplerinin emlak vergisi borcunu ödeyememesi önemli bir kâr aracı haline gelir (Enright, 2020, s.669-670). Başka bir deyişle devletin vergi alacağını üçüncü kişilere yukarıda anlatılan biçimiyle satması kozanın metalaşma sürecini katmerler. Vergi borcunun kendisi de bir meta haline gelir. Öyle ki isimleri “*Voliyi Vur*” (*Make Money*), “*Tax Lien Yatırım Sırları*” (*Tax Lien Investment Secret*), “*Sıfır Riskli Gayrimenkul: Tax Lien ve Tax Deed Yoluyla Servet Yaratın*” (*Zero Risk Real Estate: Creating Wealth Through Tax Liens and Tax Deeds*), “*Tax Liens: Paranızla Nasıl % 36 Kazanç Elde Edebilirsiniz*” (*Tax Liens: How to Get a Return of Up to 36% on Your Money*) biçimlerinde sıralanan, vergi borcu satışının yatırımcılar için nasıl daha kârlı olacağı konusunda ögütler içeren, çok sayıda kitap ve broşür basılmıştır¹³. Daha da dikkat çekicisi, vergi borcu satışının internet açık arttırması aracılığıyla bile yapılıyor olmasıdır (Wbur, 2010). Yatırımcılar, gecikme faiz oranları arttıkça, haciz süresi uzadıkça yani ev sahibi vergi borcunu ödeyemedikçe daha fazla kâr elde etmekte, yatırımlarını eyaletlerin gecikme faiz oranlarına, haciz sürelerine ve haciz süresinde işleyecek faizlere göre seçmektedirler. Örneğin Ted Thomas isimli yatırımcı internet sitesinde Iowa gibi eyaletlerde yüzde 24 gecikme faizi almanın mümkün olduğunu, 2,000 dolar olan bir vergi borcunun 20 yılın sonunda 147,729 dolar olacağını hesaplamaktadır (Thomas, n.). Haciz süreleri 550

¹² Tüm vurgular bize aittir.

¹³ Bu yorumlar konu ile ilgili kitap taramaları sonucunda yapılmıştır.

günü aşan Florida gibi eyaletler ise özel şirketlerinin vergi satış piyasasında yoğunlaştığı yerler olmuştur (De la Torre ve Martinez, 2011, s. 148-149).

Tablo 1: Vergi Borcunun Satışında Üç Yöntem

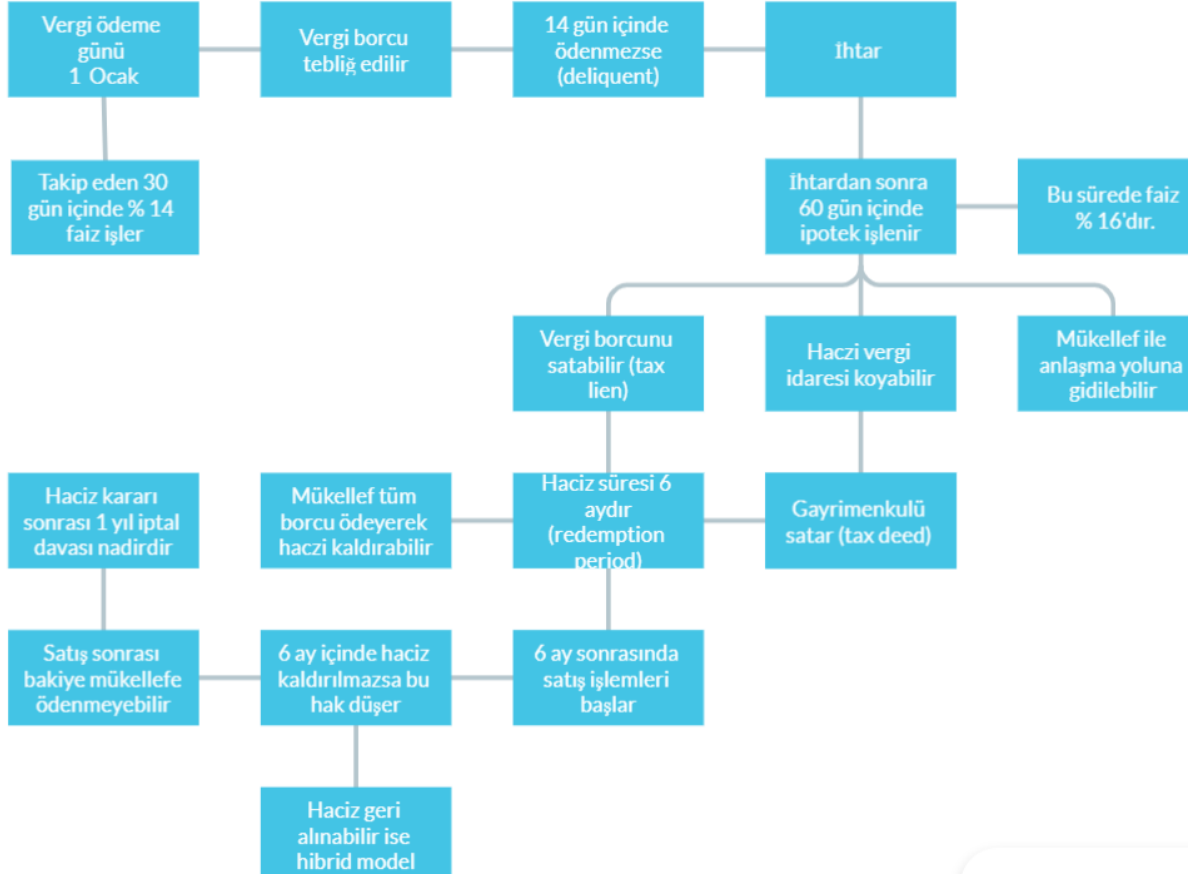
Tax deed	Tax lien	Hibrid
Vergi borcu olan gayrimenkulün haciz süresi bitmeden üçüncü kişilere doğrudan satışı	Vergi borcunun satışı	Vergi borcu olan gayrimenkulün haciz süresi sonrasında üçüncü kişilere doğrudan satışı
Vermont	Minesota	Texas
Montana	New York	Lousiana
Colarado	Pensilvanya	Tennessee
Arizona	Ohio	Georgia
Iowa	Connectiut	Hawai
Missouri	Massachusetts	
Alabama	Washington	
Mississippi,	Oregon	
Washington, D.C.	Idaho	
New Jersey	Kaliforniya	
Batı Virginnia	Nevada	
Maryland	Utah	
New Jersey	New Mexico	
Batı Virginnia	Kuzey Dekota	
Alaska	Güney Dekota	
	Minesota	
	Michigan	
	Illinois	

Kaynak: La Point'da (2022: 9) bulunan haritanın tablolaştırılmış halidir.

Jacobson (2014) bazı eyaletlerin veya kentlerin konut sahiplerini korumak için de çeşitli önlemler aldığını söyler. Örneğin Baltimore City'de haciz dönemi gecikme faiz oranı yüzde 18 iken, Baltimore County'de yüzde 12'dir. Aynı oran New York City'de 250 bin doların altında olan evler için yüzde 9, üstü için yüzde 18, Washington D.C.'de yüzde 12 olarak belirlenmiştir. Bu eyalet ve kentlerde satış sonrasında kalan bakiye mortgage hacizlerinde olduğu gibi vergi mükellefine geri ödenir. Borç satışı için uygulanacak minimum miktar, New York City için 1,000 dolar, Washington D.C. için 2,500 dolar, Baltimore City için 250 dolardır. Baltimore City, su fatura borçlarını satışa çıkarabilirken, Washington D.C., New York City ve Baltimore County'de ilgili borç satışı yasaklanmıştır. Maryland'da 2008 yılında yürürlüğe giren bir düzenlemeye göre konutlarında en az 25 yıldır ikamet eden yaşlı ev sahiplerine, vergi borcu satışı yapılmadan önce satışa sunulacak konut listesinin gönderilmesi zorunludur. Maryland eyaletinde bulunan Baltimore City, ilgili uygulamayı ancak 2014 yılında yürürlüğe koymuş, ancak vergi borcu satışa çıkarılan vergi mükellefleri için borçlanma imkânları sağlamıştır (Jacobson, 2014, s.13, 15-17). Jacobson'a göre vergi borcu satışı konusunda, konut sahibini koruyan en iyi düzenleme, New York'ta düşük gelirli, engelli, gazi ve askeri personelin emlak vergisi borçlarının satışının yasaklanmasıdır (Jacobson, 2014, s.26). Görüldüğü üzere borç/vergi borcu satışına dair yürürlüğe konulan sınırlamalar sadece belirli eyalet ve kentleri kapsamakta, dolayısıyla vergi mükelleflerinin oldukça az sayıda bir kesimine yönelmekte ve hatta bazıları-vergi borcunun ödenmesi için borçlanma

imkânı tanımak gibi-bir önlem olmanın oldukça uzağında bulunmaktadır. Sonuç olarak aksi kısıtlar bulunmayan önemli bir çoğunluk için, devlet emlak borcunu tahsil etmek için haciz süresini bile beklemeden gayrimenkulü satmakta (*tax deed*) veyahut vergi borcunun ihtarından 60 gün sonra vergi borcuna istinaden haciz yapmadan vergi borcunu üçüncü kişilere para karşılığı devredebilmektedir (*tax lien*). Her iki durum da vergi mükellefi aleyhine sonuçlar barındırır. Peki konu hakkında ana akım literatürün fikirleri ne yöndedir? İzleyen başlık bu soruya cevap bulmaya çalışıyor.

Şekil 1: Masschusetts'te Vergi Borcunun Satışı Süreci



Kaynakça: Enright (2020) esas alınarak LaPoint (2022) tarafından yapılan ayrımlar eklenerek yazar tarafından oluşturulmuştur. Süreler ve faiz oranları diğer eyaletler için farklılık gösterebilir.

4. Vergi Borcunun Satışına İlişkin Literatür

Günümüzde vergilendirme sürecinin özelleştirilmesini anlamaya çalışan literatürün bir kısmı, vergi borcunun satışını iltizam uygulamalarının tarihsel deneyimlerinden hareketle kavramayı tercih eder. Örneğin, Ma'ya göre (2003, s.451-442) iltizam Fransa, İngiltere, Osmanlı, Prusya, Güney Asya'da uygulandığı biçimiyle kısa dönemde etkin olsa da iltizamcılarının kâr etme güdüsü nedeniyle uzun dönemde oldukça etkisizdir. İltizamcılarının kazandığı servet ve güç devletin iltizamcıyı kontrol etmesini zorlaştırır, dolayısıyla kamu çıkarları kâr beklentisi ile çatışacak, vatandaşlar vergi tahsildarının hırsına mahkûm bırakılacaktır. Vergi iltizamı, günümüzde piyasa-odaklı yeni kamu yönetimi yaklaşımının tezlerine benzer bir uygulamadır, ancak böyle olması özelleştirme ve yeni kamu yönetimi anlayışının tamamıyla üstünün çizilmesi anlamına gelmeyecektir. Özelleştirme esasen bürokratikleşmeyi ve israfı önleyerek etkinliği artırabilir, dolayısıyla da tercih edilebilir bir seçenektir. Ma (2003), özel sektörün kâr beklentisiyle kamusal çıkarlar arasında bir gerilim olacağını tespit etse de bürokratikleşme ve israfı engel olmak için bu çatışmayı ikincil plana iter. Stella da (1993) iltizamının tarihsel sonuçları konusunda Ma'ya (2003) benzer bir değerlendirme yapar. Ma (2003) özel sektörün kâr beklentisinin yaratacağı sonuçlardan şüphe duyarken, Stella (1993) özel sektörün kâr itkisinin, denetim mekanizmaları sağlandığında etkin sonuçlar çıkaracağını söyler. Başka bir deyişle gerekli denetim önlemleri alındığında, vergi tahsilatının özelleştirilmesi devletin daha fazla gelir elde etmesini sağlayabilir. Yani Stella'ya göre (1993) tarihsel deneyimlerde vergi iltizamı, vergi kaynaklarının aşırı sömürülmesi,

yolsuzluk, yönetsel maliyetler gibi sonuçlar doğursa da gelişmekte olan ülkelerin vergi tahsilat sorunlarının çözülebilmesi için ikinci en iyi seçenek olarak değerlendirilebilir. Örneğin, iltizamcının vergi toplama istenci kâr güdüsünden kaynaklanırken, benzer motivasyonlar vergi bürokrasisine vergi tahsilatından pay verme yoluyla sağlanabilir. Ya da vergi iltizamcısının kontrolü için yapılacak maliyetler düşürülürse, ödenmemiş vergiler için iltizam uygulanabilir, böylelikle iltizamcının vergi kaynağını aşırı vergi sömürme olanağı da sınırlanmış olacaktır. Benzeri bir örnek Azabou ve Nuget (1988) tarafından yapılır. Yazarlara göre vergi iltizamının olumsuz tarafları olsa da tercih edilebilir bir yöntemdir. Örneğin, Tunus gibi ülkelerde vergi bürokrasinin sonuç alamadığı informal sektörlerden vergi tahsilat sorunu, iltizam yoluyla şirketlere yeterli teşvik sağlanması durumunda çözülebilir hale getirilebilir. Kiser ve Baker (1994) ise iltizamı asil-vekil ilişkisi üzerinden anlamaya çalışmıştır, yazarlara göre vergi iltizamı ancak asilin vergi iltizamı aracılığıyla rant elde etme olasılığı yok ise etkin olabilir. Keza Roma Cumhuriyetinin son dönemlerinde senatörlerin vergi iltizamcıları olmaları devletin önemli gelir kaybına uğramasına neden olmuş, ancak İmparatorluk yönetiminin senatörler ile bağlarının kopması, devletin gelir elde etmesinin daha başat bir hedef olması, iltizamı daha etkili kılmıştır.

Literatürdeki diğer tartışmalar ise vergilendirme sürecinin özelleştirilmesini tarihsel deneyimler bağlamında ana akım etkinlik kavramı üzerinden değerlendirir. Byrne'a göre (1995) vergilendirme sürecinin neredeyse her aşaması özelleştirilebilir. Vergiye gönüllü uyum, stopaj (*withholding*), verginin banka yoluyla tahsil edilmesi vergi sürecinin özelleştirilmesine örneklerdir. Byrne (1995, s. 4-5), vergileme sürecinin özelleştirmeye açık diğer alanlarını vergi tahsilatına ilişkin matbaa ve depolama işleri, vergi matrahının belirlenmesi (*valuation of assets*), vergi bilişim sistemleri, vergi uyumuna ilişkin yapılacak eğitim, vergi iadelerinin belgelenmesi (*return certification*), özelge (*advance rulings*), vergi denetimi, vergi tahsilatı, gümrük vergisinde sevk öncesi kontrol (*pre-shipping inspection*), gümrük deposu ve içsel denetim olarak sıralamıştır. Örneğin vergi tarhının vergi idaresi tarafından yapılması (*tax administration assessment system*) emek yoğun bir süreçtir ve vergi idaresi ile vergi mükellefi arasındaki ilişki rüşvete açıktır. Bu yüzden çoğu ülke vergiye gönüllü uyumun sağlandığı bir sistem olan beyana dayalı tarhiyatı (*voluntary compliance system/taxpayer preparation of return*) tercih etmiştir. Ancak, vergiye gönüllü uyuma geçiş, kaynakların vergi denetimi ve vergi eğitimine daha fazla ayrılması anlamına gelmektedir. Okello'ya göre (2014, s.9-10) vergi matrahının idarece hesaplanması durumunda maliyetler yükselecek, vergi idaresi ile anlaşma olasılığı, tahsilat oranının azalması gibi nedenlerle etkin bir sonuç yaratmayacaktır. Jenkins'e göre (1994, s.594) stopaj ve banka yoluyla vergi tahsilatı, vergi kaçakçılığı ve rüşveti engelleyebilir. Stopaj ve banka usulü ile vergi tahsil edilebilmesi için vergi eğitimine önem verilmesi, vergi idaresinin vergi mükellefine destek sağlaması önemli hususlardır. Vergi borcunun bankaya ödenmesi vergi idaresinin özelleştirilmesinde oldukça yaygın olarak uygulanan bir yöntemdir. Byrne'a göre (1995: 5-6) vergi borcunun bankaya ödenmesi her ne kadar teknik bir mesele olarak görülse de pratikte mükelleflerin bankalar nezdinde saygınlıklarını korumak için vergiyi daha dikkatli şekilde ödemelerini sağlayacaktır. Das-Gupta'ya göre (2006, s.12-13), vergi tahsilat biçimleri içerisinde en etkin yol stopaj usulüdür. Çünkü stopaj usulü vergi uyumuna uygun bir yöntem olup, çok az vergi ödeyenlerden ve vergi idaresinin gözden kaçırdığı durumlardan vergi tahsil edebilebilmesini sağlamaktadır. Toma ve Toma'ya göre (1992) özel sektör kâr odaklı çalıştığı için vergi tahsilatı hususunda vergi kaçakçılığını engellemek için önemli bir güdüye sahiptir. Ancak özel sektörün böyle bir avantajının olması çeşitli maliyetlerin olmadığı anlamına gelmez. Bu çerçevede vergi tahsilatı sırasında oluşacak maliyetlerin sıfıra indirilmesi için stopaj usulünün geliştirilmesi önemli bir seçenektir. Byrne'a göre (1995, s.7) emlak vergisinde matrahın belirlenmesi süreci de özelleştirilebilir. Mikesell (1987, s.103-4) konuya ilişkin yapılan çalışmaları özetler. 1968'de yayımlanan bir yazıda Ohio için özel sektörün kamuya göre daha yüksek kalitede matrah değerlemesi yaptığı bulunmuştur. *Tax Reform Research Group* tarafından yapılan bir çalışma, özel sektör tarafından yapılan emlak değerlemesinde “kayırmacılık, düzensizlik ve yetersizlik” tespit etmiştir. Benzer çalışmaların tarandığı başka bir makale ise emlak değerlendirme sürecindeki temel sorunun değerlemeyi kimin yaptığı değil, değerlendirme sürecindeki teknik ve kurumsal sınırlar olduğunu ortaya koyar (Mikesell (1987, s.103-4) Ancak Mikesell'in (1987) Indiana özelinde yaptığı çalışmada vergi matrahının belirlenmesi konusunda özel şirketlerin kamudan daha etkin olduğu tespit edilmiştir. Byrne'a göre (1995, s.13-14), vergi tahsilatı mevzuat, yargı sistemi veya yolsuzluk gibi sebepler nedeniyle etkinsiz olabilir. Mevzuat konusunda özel sektörden destek alınabilir, “daha ekstrem” bir seçenek olarak vergi borcunun üçüncü kişilere satılması düşünülebilir. Devlet böylelikle hızlı bir biçimde geliri tahsil eder

ve geriye kalan borç özel vergi tahsildarının sorumluluğunda olur. Özel vergi tahsildarı tahsilattan fayda elde edeceği için devletten daha hızlı bir biçimde borcu tahsil etme güdüsüne sahiptir. Ancak özel sektörün illegal davranıp davranmadığını kontrol etmek gereklidir.

Görüldüğü üzere bazı tartışmalarda stopaj vurgulanmış olsa da ana akım literatürde vergilendirme sürecinin özelleştirilmesi bazı önlemlerle (özel sektörün denetlenmesi gerekliliği) birlikte uygulanabilir bir seçenek olarak görülür. Özel sektörün kâr güdüsü nedeniyle devletten daha hızlı gelir tahsil edebilme kabiliyeti, özel sektörün iltizam uygulamalarında görüldüğü gibi vergi kaynağını suistimal etmeyeceği beklentisi, özellikle vergi borcunun ödenmediği durumlarda özelleştirmenin etkin bir yol olabileceği fikrinin temel nedenleridir. Acaba devlet etkin bir yöntem olduğu için mi vergi borcunu satmayı tercih etmektedir? Vergi borcunun satışını anlamak için etkinlik yeterli bir kavram mıdır? Vergi borcunun satışı neden adaletsiz sonuçlar yaratmaktadır? Vergilendirme yetkisi bağlamında vergi borcunun satışı ne anlam ifade eder? Vergi borcunun satışı devlet denetimiyle yapıldığı durumda etkin midir? Bu soruların cevabını ancak vergi borcunun ABD’de sermaye birikim süreci bağlamında nasıl bir gelişim süreci izlediğini anlayarak kavramak mümkün olacaktır. İzleyen başlık bu soruyu cevaplandırmaktır.

5. Sermaye Birikim Sürecinde Vergi Borcunun Satışı Uygulamasının Gelişimi

5.1. 1929’dan 1960’lı Yıllara Vergi Borcunun Satışı

Vergi borcu piyasasının nasıl bir başlangıç hikâyesi olduğuna geçmeden önce vergi borcu satışına sıklıkla konu olan emlak vergisinin tekniğine ilişkin ve ABD’de emlak vergisinin anlamına dair birkaç husustan bahsetmek oldukça faydalıdır. Öncelikle söylemek gerekir ki emlak vergileri konjonktürel esnekliği zayıf olan vergilerdir. Başka bir deyişle vergi matrahını belirleyen değerlendirme oranları güncel fiyatların gerisinde kalmakta, konut fiyatlarının arttığı ekonomik genişleme dönemlerinde emlak vergilerinin konut fiyatları içindeki payı görece düşük olurken, konut fiyatlarının düştüğü ekonomik kriz dönemlerinde konut fiyatı içinde emlak vergisi oranı yükselmekte, temerrüde düşen vergi borcu artmaktadır¹⁴ (Woodruff, 1983, s.124-125). Başka bir deyişle, emlak vergisinin matrahı piyasa fiyatına paralel bir biçimde hesaplanamamaktadır. Bu durum emlak vergisine yöneltilen en önemli eleştirilerden biridir. Vergi tekniği açısından diğer önemli husus ise emlak vergilerinin regresif bir yapıya sahip olması, gelir arttıkça gelir içinde ödenen vergi miktarının düşmesidir (Alexander, 2000, s.754-756). Diğer yandan, bilinmesi gereken diğer bir konu, ABD eyalet ve yerel yönetimleri için emlak vergilerinin önemli bir gelir kaynağı olmasıdır. Emlak vergileri 20. yüzyılın başında eyalet ve yerel yönetimlerin gelirlerinin yüzde 80’ini oluştururken, 1929 Buhranına kadar bu eğilim sürmüştü, ancak sonrasında emlak vergisinin payı tedrici olarak azalarak 1948 yılında yüzde 35’e gerilemiştir (Alexander, 2000, s.754). *Dolayısıyla konut fiyatlarının düştüğü kriz döneminde emlak vergilerinin konutun değerine oranla oldukça yüksek olacağını, emlak vergisini regresif yapısı nedeniyle de emlak vergilerinin düşük gelir grupları üzerinde kalacağını, kriz nedeniyle ödenmeyen emlak vergisi borçlarının yerel idareler için önemli bir mali sorun olacağını şimdiden vergi tekniği açısından söylememiz mümkündür.*

Vergi borcu piyasasının kökeni (*tax lien industry*) Kahrl’a göre (2017, s.206; 2018a, s.384) 1929 Büyük Buhranında bulunabilir, çünkü bu dönemde krizin etkisiyle temerrüde düşen emlak vergisi borç oranı yüksek seviyelere çıkmıştır. Birinci Dünya Savaşından önce konut, aile ve arkadaşlardan borçlanarak alınabilirken, finansal kurumların, kentlerin gelişmesiyle, bankalar konut finansmanının yarından fazlasını sağlayamaya başlar. Mortgage kredileri 1922 ile 1925 yılları arasında yarından fazla artmıştır, böylelikle emlak piyasasında fiyatlar yükselir. 1925 yılına gelindiğinde, konut mülkiyet oranı 1949 yılına dek ulaşamayacak seviyeleri aşar. Ancak emlak piyasasındaki spekülasyon 1926 yılında konut fiyatlarının düşüşü ile patlarken, mortgage borcu nedeniyle 1926 ile 1929 yılları arasında el konulan ev sayısı gittikçe yükselir (Wisman, 2014, s.377-378). Bu gelişmelere paralel olarak emlak vergisi borcu da artar. Öyle ki 1931 yılında Kansas eyaletinde göreve gelen vali, emlak vergilerinin kriz ile birleşerek büyük bir yük haline geldiğini, emlak vergisi ile gayrimenkulün değeri arasında bir sınır koyulması gerektiğini dile getirir. Böylelikle emlak vergisinin kentlerde gayrimenkulün değerinin yüzde 2’sinden, kırlarda ise yüzde 1,5’in fazla yükseltilmeyeceğine dair bir kısıtlamaya gidilir (Fisher, 1996, s.158). Döneme ilişkin haciz bilgileri gayrimenkul sahiplerinin emlak vergisini ödemekte ne kadar zorlandığını ve emlak vergisi borcu ile emlakların değerleri arasındaki uçurumu bize gösterir. Örneğin, Illinois

¹⁴ İlerleyen bölümlerde devletin bu dengesizliği ortadan kaldırmak için çeşitli kurallar geliştirdiği görülecektir.

eyaletinde Cook County’de 1930 veya 1931 yılında 300 bin parsellik gayrimenkulün emlak vergisi temerrüde (*delinquent*) düşmüş, son on yıl içinde yaklaşık 159 bin parsel vergi borcu nedeniyle 10,006 haciz (*tax forfeiture foreclosure*) gerçekleşmiştir. Satışa çıkan gayrimenkuller için 25 milyon dolar teklif edilirken, vergilerin güncel faizleri 34 milyon dolardır (Corby, 1961, s.598). Chicago’da ödenmemiş emlak vergileri yüzde 47 artarken, New York’ta yüzde 27, Detroit’te yüzde 25 ve Los Angeles’ta ise yüzde 8 yükselmiştir (Beckstead, 1963, s. 19).

Kahrl’a göre (2017, s.206) bu dönemde vergi borcu piyasasının oluşmasının nedeni, vergilerini ödeyemeyen müşterilerine borç vermek amacıyla Atlanta Georgia’da 1920’li yıllarının sonunda *Interstate Bond Company*’nin kurulması ile ilgilidir. Başka bir deyişle, vergi borcu henüz satılmamakta, vergi borcunu ödemek için alınan krediler bankaya kâr ettirmektedir. *Interstate Bond Company*, 1940’lı yıllarda diğer eyaletlerde de şube sayısını çoğaltır. Ancak, bu sefer şirket vergi borcunu finanse etmek yerine, vergi borcunu satın alıp, borç karşılığı vergi mükelleflerinin mülklerine el koyma yoluna gider. Şirket aynı zamanda vergi borcu satış piyasasının finans sektörünü destekleyecek biçimde şekillenmesi için lobiclik yapmaktan geri durmamıştır. 1951 yılında Illinois’de lobicilerin baskılarıyla, temerrüde düşen vergi borçlarının satışı için uygulanacak faiz ve borç nedeniyle mülke el koyma süreci, vergi borçlusu aleyhine düzenlenmiştir (Kahrl, 2017, s.206-207). Diğer yandan, vergi borcu piyasası, özellikle Afro-Amerika nüfusunun yoğunluklu olarak yaşadığı güney kıyı bölgelerde siyahilerin topraklarına el koymanın ya da Afro-Amerikalı nüfusu kontrol etmenin bir aracı olarak kullanılmıştır. Jim Crow¹⁵ bürokrasisi, Afro-Amerikalıların emlak vergisi matrahlarını beyaz vergi mükelleflerine göre daha yüksek düzeylerde hesaplamıştır. Afro-Amerikalıların topraklarının vergi borcu satış piyasasına dahil edilmesi için çeşitli zor yollarına da başvurulmuştur. Örneğin, 1948 yılında Toombs County Georgia’da Amy Mallard’ın zengin toprak sahibi kocasının ölümünden kendisi sorumlu tutulmuş, ardından Siyahi İnsanların Gelişmesi İçin Ulusal Birlik (*The National Association for the Advancement of Colored People -NAACP*) ile bir dizi konuşmaya katılan Amy’nin mallarına kendisi cezaevindeyken vergi borcunun satışı yoluyla el koyulmuştur. Mallard, vergi borcunu ödemediğine dair belgeleri NAACP aracılığıyla mahkeye sunup satışı iptal ettirmek istediğinde ise beyaz biri tarafından evi yağmalanmış, çiftlikteki malları çalınmış ve evi yakılıp yok edilmiştir (Kahrl, 2018b, s.911-912). 1966 yılında siyahilerin yaşamları üzerine röportajlardan oluşan bir raporda da benzer şekilde siyahilerin topraklarının vergi borcunun satışı yoluyla beyazlar tarafından satın alındığı söylenir (Kahrl, 2018b, s. 913). 1950’li ve 1960’lı yıllarda vergi borcunun satışı Washington, New Hampshire, New York, Kentucky, Montana, Maryland, Kuzey Karolina, Florida, Arizona, Kuzey ve Güney Dakota, Kolarado, Vermont, New Jersey, Minnessota, Rhode Adası, Virginia, New Hampshire, Missouri ve daha fazla eyalette gecikme faiz oranı, vergi borcunun temerrüde düşme süresi, haciz aşamasının uzunluğu, haciz döneminde uygulanacak faizler birbirinden farklı olmak üzere yürürlükte (Emmarman, 1969, s. 360-364).

5.2. 1970’den 1980’lere Vergi Borcunun Satışı

1970’li yıllarda vergi borcu piyasasının daha kârlı hale gelmesi, sektör için ikinci önemli dönüm noktası olur (Kahrl, 2017, s.200). Tabb’a göre (1983) 1920’li yıllarda konuta yönelen spekülasyon yatırımları ve ardından patlak veren 1929 krizinin bir benzeri 1970’li yıllarda tekrar etmiştir. Vergi borcunun satışının kârlı bir hal almasının nedeni Kahrl’a göre (2017, s. 200) 1960 ve 1970’lerde Nixon yönetiminde başlayan endüstrisizleşme, beyazların kentlerden göçü (*white flight*), kentlere yönelik federal yardımlarda yapılan kesintiler nedeniyle vergi tabanının azalması ve gelir ihtiyacının artmasıdır. Kent ekonomileri kötüleştiğinde mülk üzerindeki vergi oranları artmış, emlak vergileri düşük gelir grupları üzerine kalarak vergi borçları yığılmıştır. Gelirleri azalan yerel idareler yeni gelir kaynakları yaratmak için vergi borçlarını üçüncü kişilere satmaya başlamış ve ilgili piyasayı teşvik etmişlerdir. Yatırımcılar ise vergi tahsilatını kârlı bir alan gördükleri için piyasa canlanmıştır (Kahrl, 2017, s.200). Harvey’e göre (2007), 1970’li yıllarda ABD’de kentlerin yaşadığı krizin nedeni imalat sektörünün 1960’lı yıllarda ABD’den göç etmesi ve aşırı birikimin yarattığı fazla kapasitenin gayrimenkul piyasasını şişirerek gayrimenkul piyasasında spekülasyon bir patlamaya neden olmasıdır. Harvey’e göre dönüşümün ilk ayağı 1960’lı yıllarda istihdam yaratan şirketlerin ya dışarıya ya da Güney Amerika’ya göç etmesiyle başlar. 1960’lı yıllarda diğer kentlerde olduğu gibi New York endüstrisizleşmiş, dolayısıyla kent merkezleri

¹⁵ Irkçı yasaları ifade etmektedir.

işsizlerin, “marjinalize” grupların yoğunlaştığı mekânlar haline gelmiştir (Harvey, 2007, s. 6). 1960’larda ABD’nin en büyük 500 şirketinin 140’ının merkezi New York’ta bulunurken, 1975 yılına gelindiğinde 44 şirket kenti terk etmiştir. 1958 yılından beri imalat sektöründeki istihdam yüzde 40 azalmıştır (Epstein, 1977, s.62). Michigan eyaletinde Detroit, Ohio’da Clevent, New Jersey’de Camden gibi otomotiv ve imalat sektörünün devleri New York’un kaderini belki de daha sert bir biçimde tecrübe etmiştir (Wolf, 2016, s.54, 58). Özellikle 20. yüzyılın ortalarından beri krizi en uzun ve en sert yaşayan Detroit verdiği göç nedeniyle neredeyse bir hayalet kent halini almış, kentin çöküş hikayesi günümüze sürer (Alm vd., 2014, s.5-6).

New York diğer kentlere benzer bir biçimde imalat sektörünün göçüyle yaşanan toplumsal çözülmeye müdahale etmek için kamu harcamalarını artırmış, böylelikle belediyenin hacmi 1960’ların sonundan ve 1970’lerin başına gittikçe yükselmiştir (Harvey, 2007a, s. 6). New York’ta artık 1 milyon 100 bin kişi devlete bağımlı olarak yaşamak durumunda kalmış, 1960 ile 1974 arasında New York’un kamu istihdam sayısı her 100 bin başına yüzde 69 artarken, ücretler de yüzde 129 yükselmiştir (Epstein, 1977, s. 62). Ancak harcamaları finanse etmek için yeterli kaynakların olmaması yine aynı dönemde belediyenin borçlanması neden olmuş, belediyelerin borç talepleri göz kamaştırıcı kârlar anlamına geldiğinden bankalar tarafından memnuniyetle karşılanmıştır (Harvey, 2007a, s. 6). Diğer yandan, imalattan kaçıp 1960’lı ve 1970’li yıllarda ne yapacağını bilmeyen biçimde hareket eden sermaye gayrimenkul piyasasına yönelmiştir. New York ve diğer kentlerde devasa yapılar yükselmiş, gayrimenkul sektöründe gerçekleşen yatırım patlaması kentleri gereksiz bollukta ve gösterişli binalarla doldurmuş, Dünya Ticaret Merkezi binasının inşası bu döneme denk gelmiştir. Kent yönetimleri bu gidişatı desteklemek için gayrimenkul vergilerini bağışlamak için her şeyi yapmış, bu da gelir kaybına sebebiyet vermiştir. 1973 yılında gayrimenkul piyasası patladığında ise kentler emlak vergisi ödenmemiş boş binalar ile dolu hale gelmiştir (Harvey, 2007a, s.7). 1975 yılında Manhattan’da kiraya verilmemiş 30 milyon fit kare büyüklüğünde ofis alanı bulunurken, bir yıl öncesine kıyasla konut inşası yüzde 70 azalmıştır. Kira kontrolleri nedeniyle düşen kira gelirleri artık konutların bakımı için gereken maliyetlerin yanında oldukça düşük kaldığı için gayrimenkul sahipleri de konutları terk etmeye başlamıştır. Kiralar son beş yılda kiracıların gelirlerinden 3 kat daha fazla yükselmiş, 640,000 konut için kira kontrolleri kaldırılarak, konutlar kiralarını ödeyemeyenlerin kullanımına açılmıştır (Epstein, 1977, s. 62-63).

Beklendiği üzere, emlak vergisinin anti-konjonktürel özelliği olmaması nedeniyle, Arsen’e göre (1992) konutların terk edilmesinin önemli nedenlerinden biri emlak vergilerinin yüksekliğidir. 1970’lerde çoğu ABD kentinde yoksul mahallelerde gayrimenkul değerleri düşerken veya sabit kalırken gayrimenkul değerlerine oranla vergi miktarları yükselmiş, gayrimenkulün değeri yükselse bile vergi oranlarındaki artış nedeniyle vergi miktarları artmıştır. Shennan’a göre (1968, s. 500) 1970 yılında emlak vergisinin gelire oranla en yüksek olduğu gelir grubu 2.000 ve daha altı gelir grubudur. Yani emlak vergisi en düşük gelir grubu üzerine yüklenmiştir. Emlak vergisinin gelire oranı kuzeybatı bölgelerde yüzde 30,8 iken, merkezin kuzeyinde yüzde 18, güneyde yüzde 8,3 ve batıda yüzde 22,9 olmuştur. 25 bin dolar ve üstü gelirler için bu oran 2,9 ile 3,9 arasında değişmektedir. Yani kuzeybatı bölgeler ile batı bölgelerin emlak vergisindeki regresiflik düzeyi oldukça yüksektir. Accordino ve Johson (2000, s. 31), bu dönemde konutların kiracılar veya mülk sahipleri tarafından terk edilmesine ilişkin literatürde üç sebebin sayıldığını dile getirmektedir. Bunlar, konutlarda temel tamiratların yapılmaması ve durdulması, mortgage ödemelerinin yapılmaması ve emlak vergilerinin ödenmemesidir.

1970’li yılların yarattığı sorunlar, New York 1975 krizi ile patlak verir. 1973-1975 yılları arasında bütçe açığı ciddi boyutlara ulaşırken, 1975 yılında artık hiçbir finansal kurum New York’a kredi vermek istememiştir (Harvey, 2007b, s.30). Başka bir deyişle 1974 yılında New York’u iflastan kurtaran yatırım bankacısı Felix Rohatyn benzer şeyi bir yıl sonrası için yapmamıştır. Ve eklemiştir “New York şimdi ülkede hiçbir topluluğun karşı karşıya kalmadığı kadar vahşi finansal ve mali uygulamalar uygulamak zorunda” (Epstein, 1977, s.63-64). 1975’te yaşanan iflas Rohatyn’ın söylediğine benzer bir sürecin gerçekleşmesine neden olur. Kentin maliyesi bankacıların denetimine geçerken, bunun anlamı kamu görevlilerin işten çıkarılması, belediye sendikalarının etkinsiz hale getirilmesi, eğitim, sağlık, ulaşım gibi hizmetlerin kısılmasıdır. Bu uygulamalar çerçevesinde New York Üniversitesi ilk defa harç almaya başlamıştır. Kurtarma paketi aynı zamanda kent vergilerinin bonolara yönelmesine neden olurken, belediye sendikaları emeklilik fonlarını kent bonolarına yatırmak durumunda kalmıştır. Böylelikle

sendikalar taleplerini borsada emeklilik fonlarının batma tehdidi altında yapmaya başlamışlardır (Harvey, 2007b, s.30). Diğer yandan, New York belediyesi 1976 yılında¹⁶ bir yıl boyunca ödenmemiş vergi borcu için (*delinquent taxes*) haciz yapmaya başlatmıştır (Liu, 2012, s. 3-4).

Peki şimdiye kadar kredi açılan kente neden krediler verilmemiştir? Harvey'e göre New York gittikçe sosyal demokrat bir kent haline gelmiş, bu durumun yarattığı korku Şili'deki Pinochet darbesinde olduğu gibi finansçıların darbesiyle sonuçlanmıştır. Bütçe seçilmiş kişiler elinden alınarak Yerel Danışmanlık Şirketi (*the Municipal Assistance Corporation -MAC*) ya da sonraki ismi ile Acil Finansal Kontrol Komitesi'ne (*Emergency Financial Control Board*) verilmiştir. Yatırım bankacıları, devlet ve kent temsilcilerinde oluşan MAC, kentin tüm gelirlerini borsaya yatırmıştır. Bütçede büyük kesintiler yapılarak kamu tarafından ifa edilen hizmetler daraltılmıştır (Harvey, 2007, s. 8). Böyle olunca New York'ta yaşamak gittikçe pahalı hale gelmiş, düşük gelir grupları kentten göç etmeye başlamış, New York artık finansal sermaye tarafından kontrol edilen bir kent halini almıştır (Harvey, 2007a, s. 8-9).

New York krizi sonrasında kentin altyapısı ve ulaşım sistemi gerekli yatırımların yapılmaması nedeniyle harap olmuştur. Krizin yönetilmesi vesilesiyle ABD, 1980'lerde Reagan ve IMF aracılığıyla neoliberal ilkelere teslim edilmiştir. Vergilerin yatırımlar yerine gelir ve ücretlerden alınması, vergi yapısının satış vergileri ağırlıklı regresif bir biçimde yapılandırılması, kamu harcamalarından ücretsiz yararlanma yerine kullanicılardan harç benzeri gelirlerin tahsili, kurumlara sübvansiyon ve vergi indirimleri, gelirin üst gelir gruplarına (*upper class*) lehine yeniden dağıtılmasını sağlayan kamu maliyesi politikaları olmuştur (Harvey, 2007b, s. 31). Finans piyasalarının gelişmesi için mortgage faiz indirimleri sağlanarak yine üst gelir gruplarına avantaj sağlanmıştır (Harvey, 2007b, s. 39). 1980'li yılların ortalarında federal devletin yerel yönetimlere yaptığı transferlerin çarpıcı miktarlardaki düşüşü yerel bölgelerde ciddi bir mali baskı yaratmış, toplam vergi gelirleri içinde payı tedrici olarak düşse de emlak vergileri yerel idareler için önemli bir gelir olarak kalmaya devam etmiştir. Emlak vergilerinin yüzde 2 veya yüzde 4 düzeyinde ödenmemiş olması bile belediyelerin yaklaşık 3-6 milyar dolar zarar ettikleri anlamına gelmiştir (Alexander, 2000, s. 755-756).

5.3. 1990'lı Yıllardan 2000'lere Vergi Borcunun Satışı

1975 krizinden sonra Tabb'ın (1983) işaret ettiği benzer bir biçimde ABD ekonomisinin çeşitli piyasalarda gelişen balonlar ve ardından patlak veren kriz döngüsüne tekrar girdiği söylenebilir. Keza 1980'li yıllarında güneybatı gayrimenkul piyasası balonuyla başlayan ekonomik büyüme dönem sektörü yapılan yatırımlar ve tasarrufların çöküşü ile 1990 yılında sona ermiştir (Kotz, 2008, s. 2, 11). 1990-1991 resesyonundan sonra 1991-1995 yıllarında ekonominin toparlanma evresine girmiştir (Kotz, 2003, s. 5). 1995 yılının başı itibarıyla borsa fiyatlarında yükseliş başlarken, 1994-1999 döneminde spekülasyon yatırımlarda önemli bir patlama meydana gelmiştir. Yine aynı dönemde 1960'lardan bu yana elde edilmemiş kâr oranlarına ulaşılması ABD'de kurumların menkul kıymet talebini yükseltirken, 1990'larda Rusya ve Asya krizi nedeniyle bu piyasalardan kaçan yatırımlar ABD borsasına akarak spekülasyon dalgayı ivmelendirmiştir (Kotz, 2003, s. 10-12).

Bu bağlamda, vergi borcunun menkul kıymetleştirilmesinin ve yatırımların vergi borcu piyasasına akmasının 1990'lara denk gelmesi pek de şaşırtıcı değil. Örneğin, vergi borcu ilk defa 1993 yılında New Jersey kentinde menkul kıymetleştirilmiştir. Menkul kıymetleştirme, vergi borçlarının finansal ortaklıklar tarafından alınabilmesi ve bonoya dönüştürülerek satılması yoluyla gerçekleştirilmiştir. Bonolar, toplam vergi borcunun yüzde 70'in altında bir bedele satılmıştır (Tigue, 1996). New Jersey'in 44 milyon dolarlık bonosunun ardından New York 125 milyon dolar değerinde bono çıkarmıştır (Torre ve Martinez, 2007, s. 49). 1990'lı yıllarda yaşanan resesyonun da etkisiyle ödenmeyen vergi borçlarının artması, New York'ta olduğu gibi diğer kentlerin üzerindeki mali baskıyı şiddetlendirmiştir. Kentteki endüstrisizleşme ve yatırımlardaki düşüş eğilimi pek çok kentlinin gettolara göçmesine neden olmuştur (Tung, 2014, s. 55). New York'un 1976 yılından beri emlak vergisi ödenmemiş gayrimenkullere el koyması, 1990'lı yılların başında Konut Muhafaza ve Geliştirme Dairesinin (*The Department of Housing Preservation and Development -HPD*) kentin en büyük konut sahibi haline gelmesine neden olmuştur. 19 yıl boyunca gayrimenkuller muhafaza edilirken, konutların yönetimi, bakımı ve satışı için ortalama

¹⁶ New York'ta vergi borcu satışı 1950'li yıllarda rüşvet nedeniyle yürürlükten kaldırılmıştır (Tung, 2014, s. 54). Dikkat edilirse henüz New York eyaletinde vergi borcu satışı uygulanmamakta devlet borç karşılığı haciz yapmaktadır.

olarak 2,2 milyon dolar harcanmıştır. Bu maliyetlerden kurtulmak için kent hacizleri durdurmuş, 1996 yılında yürürlüğe giren yasa ile ödenmeyen emlak vergilerini tahsil etmek için vergi borçlarını satışa çıkarmış,¹⁷ böylelikle hızlı bir biçimde gelir elde etmiştir (Liu, 2012, s. 3-4). Böylelikle görülüyor ki vergi borcunun, ilgili gayrimenkulün haciz süresi bitmeden ve ihtar sonrası acilen vergi borcunun satışı yoluyla tahsil edilmek istenmesinin bir nedeni de devletin acil finansal ihtiyacıdır.

1996 yılında New York'tan 250 milyon dolarlık vergi borcunu alan tröst *Capital Asset Research*, Virginia'da bir başka vergi borcu tahsil eden şirketi kiralamıştır. New York, ertesi yıl vergi borcu satışında gecikme faiz oranının yüzde 18 olmasını ve yüzde 5 oranında ek faiz işletebilmesinin önünü açmıştır. Philadelphia'da da New York'a benzer bir süreç yaşanmış, yönetim *Capital Asset Research* ile *Breen Capital Assets*'i vergi borcunu tahsil etmek için kiralamıştır (Kahrl, 2017, s. 209). 1997 yılında *The Wall Street Journal*'da yayımlanan bir makalede vergi borcu satışı piyasasının patlamanın eşiğinde olduğu, küçük firmaların bu piyasayı büyüttüğü dile getirilmiştir. İlginçtir ki New York gibi kentlerin ve derecelendirme kuruluşlarının en büyük endişesi, küçük şirketlerin vergi borcu satışındaki potansiyeli değerlendirememesi yönünde olmuştur. Lockheed benzeri Amerika Savunma Bakanlığı ve Ulusal Havacılık ve Uzay İdaresi gibi kurumlara mal ve hizmet satan büyük firmalar için, artık 10-20 milyar dolar büyüklüğünde olan vergi borcu piyasası oldukça önemlidir. Dolayısıyla piyasaya üç büyük firma dâhil olmuştur: “*E. Roberts Cos. of McLean, Capital Asset Research of West Palm Beach, Fla., and Breen Capital Group of Bordentown*”. Lockheed öncelikle emlak vergisi tahsilatını satın almış ardından Philadelphia'da 190 milyon dolar tutarındaki vergi borcu bonolarını almak için J.E Roberts ile açık artırmaya beraber girmeyi planlamıştır. New York 215 milyon dolar, Colombia ise 25,8 milyon dolar tutarında vergi borcunu menkul kıymetleştirmiştir. Washington ve New York'ta menkul kıymetleştirme kayıt hataları nedeniyle geciktiği için vergi borcunun satışı yoluyla bu gibi hatalardan kurtulanacağı beklentiler içindedir. New York ve New Jersey'de ödenmemiş park biletlerinin tahsilatının da özel vergi tahsildarlarına verilmesi düşünülmüştür (Adler, 1997).

1994 yılında Waterbury, 1993-1994 arasında gerçekleşen yüksek bütçe açığı nedeniyle Connecticut eyaletinde vergi borcunu satışa çıkararak ilk kent olmuştur. Kent, 1994 yılında 7,25 milyon dolar tutarındaki vergi borcunu 6,2 milyon dolara San Francisco'lu bir şirket olan GTL'ye, 1996-1997 döneminde ise adını sıklıkla duyduğumuz *First Union/Capital Asset Research* şirketine satmıştır. Waterbury, vergi borcunu satmanın yanı sıra vergi tahsilatını da özelleştirmek istemiştir. Capital şirketi 1982'den 1995 yılına kadar süregelen vergi borçlarının hepsini satın almıştır. 1998 yılında ise aynı şirket ile vergi tahsilatının yapılması için anlaşma yapılmıştır. Şirket vergileri yüzde 99,6 oranında tahsil edeceği vaadinde bulunmuş, kent yönetimi vergi artışı ve harcama kesintisi olmaksızın vergi tahsilat oranını yükselterek bütçeyi denkleştirmek istemiş ancak başarılı olamamıştır (Botein ve Heidkamp, 2013: 6). 1997 yılında Ohio, en yoğun nüfusa sahip 12 kente vergi borcu satma yetkisi vermiştir. 1997 yılında Pittsburg 57 milyon dolar tutarındaki vergi borcunu *Capital Asset Research*'e 32 milyon dolar karşılığında satmıştır. Şirket yüzde 10 faizin yanı sıra ek yüzde 1 tutarında aylık faiz uygulamış, vergi borcunun devam ettiği her yıl için 60 dolarlık ek ödemeyi de toplam borç tutarına dahil etmiştir. İki yıl sonra ise faiz oranı yüzde 18'e yükselmiştir. CMBAI Şirketi ise vergi borcu satışı aracılığıyla Pittsburg'da vergi borcu bulunan toprakların yüzde 8'ini ve gayrimenkullerin dörtte üçünü kontrol eder hale gelmiştir. 1999 yılında ise Batı Pennsylvania Bölge Mahkemesi (*US District Court for the Western District of Pennsylvania Capital Assets*) şirketin uyguladığı faizin yasadışı ve aşırı olduğuna hükmetmiştir (Kahrl, 2007: 210). 1995 yılında Georgia, vergi borcu satışı ile ilgili yasal mevzuatı değiştirerek vergi borcu cezaları için işletilen faizin bir yılın ardından yüzde 10'dan yüzde 20'ye çıkarılmasını, vergi borcunu satın alan kişinin tapuyu devralırken ayrıca yüzde 20 tutarında faiz uygulamasını yasal hale getirmiştir (Kahrl, 2018a, s. 927).

1990'larda başlayan menkul kıymet balonu 2000 yılında patlarken, 2000 sonrası mortgage sektörü düzensizleştirilmiş, konut piyasası gittikçe büyümüştür. Finansal kârların kurum kârları içindeki payları 1979 yılında yüzde 21,1 iken 2002 yılında yüzde 41,2'ye yükselmiştir. 1982-95 döneminde konut fiyat endeksinin konut maliyetlerine oranı dalgalı bir seyir izlerken, 1995 yılında 115,5, 2002 yılında 129,7 ve 2006 yılında 168,3 olarak gerçekleşmiştir. 2007 yılında konut fiyatları yüzde 70 seviyesinde artarken, konut aracılığıyla kazanılan kârların yüzde 40'ı bu yıl elde edilmiştir. Ancak ertesi

¹⁷ New York'ta vergi borcu satışı 1950'li yıllarda rüşvet nedeniyle yürürlükten kaldırılmıştır (Tung, 2014, s. 54).

yıl 8 trilyon dolarlık sert bir düşüşle konut fiyatları uzun süre olarak azalma eğilimine girmiştir (Kotz, 2009, s.309, 311, 314). Konut piyasasındaki sorunlar, konut fiyat artışı sayesinde yapılan borçlanma olanaklarını da daraltmıştır. Böyle olunca 2006 yılının ilk çeyreği ile 2008 yılının ikinci çeyreği arasında borcu nedeniyle el konulan toplam konut sayısı yüzde 1'den yüzde 2,77'e çıkarken, haciz veya 30 günlük gecikme yaşayanların oranı ise yüzde 4,5'ten yüzde 9,2'ye yükselmiştir. 1984 ve 2002 yıllarında bu oran yüzde 6,8 olarak gerçekleşmiş ve 1929 bunalımdan sonraki en yüksek haciz rakamları 2008 kriziyle yaşanmıştır (Moseley, 2008, s.14). Krizin yarattığı işsizlik, gelir kaybı, konut fiyatlarındaki düşüş ve emlak vergilerinin yükselişi temerrüde düşen emlak vergileri nedeniyle ikinci bir haciz dalgası daha başlamıştır (Seymour ve Akers, 2019, s. 43). Mortgage kredisini ödeyemeyenler, emlak vergisi borçlarını da ödemekte sorun yaşamışlardır. Esasen mortgage kredisi olan kimselere bankalar, sigorta ve vergilerin ödenmesi için genellikle ek hesap (*escrow account*) tanımlamaktadır. Ancak çoğu mortgage kredisi ek hesabı olmadan verilmiş, böyle olunca mortgage sahipleri emlak vergilerini ödemek durumunda olduklarının farkında olmamışlardır. 2010 yılında Kongre ek hesap olmayan kredilerin sınırlandırılmasına dair karar olsa da çoğu mortgage borçlusunun ek hesabı yoktur. Ek hesabı olanlar ise vergi borcununun satış sürecinden muaf olamamışlardır. Mortgage borçlarını geç ödeyenlerin emlak vergisi ek hesapta yeterli bakiye olmasa bile ödenmiştir, ancak alacaklı banka emlak vergisi ödemesini yapmadığında haciz kaçınılmaz olmuştur (National Consumer Law Center, 2012, s. 9-10).

Daha da çarpıcı olan husus ise bu süreçte beş büyük bankanın Sorunlu Varlıkların Kurtarılması Fonu (*Troubled Asset Relief Program*)¹⁸ aracılığıyla 106 milyar dolar borç alıp vergi satış piyasasına yatırım yapmasıdır. Bank of America 2008 yılında bu fondan 45 milyar dolar kullanmış, vergi borcu satın alarak 2009 yılında borcunu ödemiştir. Vergi borcu piyasası yıllar önce daha küçük yatırımcılara bırakılmışken kriz döneminde yaklaşık yüzde 7 getirisi olan bu piyasayı hedge fonlar ve bankalar için önemli bir liman olmuştur. Bazı bankalar vergi borçlarını menkul kıymetleştirerek yatırımcılara sunmuşlardır. Bank of America, eski Fannie Mae yöneticisinin yeni firması Fortress Investment Group çeşitli isimlerle vergi borcu satışı piyasasına girmiştir (Schulte ve Protess, 2010). Bank of America, JP Morgan Chase ve Fortress Investment Group ya vergi borcu satın alan yatırım firmalarını finanse etmekte ya da kendileri vergi borcu satın almak için yatırım şirketleri kurmaktadır (National Consumer Law Center, 2012, s.19). J.P. Morgan Chase & Company'nin bağlı kuruluşu, Lucas County'nin (Toledo) en büyük vergi borcu tahsilatçısı olmuştur (Rittenhouse, 2011 239). 2000'li yılların başında yoğunlukla ABD'li bankalar tarafından finanse edilen Aeon Columbia da vergi borcu piyasasına girdikten dört yıl sonra 2005 yılında 1 milyon dolarlık vergi borcu tahsil yetkisi ile yılın en büyük alıcı haline gelmiştir. Yine aynı şirket 2009 yılında *Capital Source Bank* tarafından verilen 30 milyon dolar borç ile Maryland, Ohio, Kentucky ve Iowa'da en büyük vergi borcu alıcısı olmuştur. Yani vergi borcu satışı, beraberinde tekelleşmeyi doğurmuştur (Kahrl, 2017, s. 211). 2008 yılında Aeron, Washington'a 6 milyon dolar ödeyerek vergi borcunu satın alan en büyük ve tek grup olmuştur. Aeron'un ev sahiplerinden yasa dışı ve aşırı miktarlarda ödeme talep ettiği de mahkemeye konu edilmiştir (Schulte ve Protess, 2010).

Detroit, pek çok çalışmada (Atuahene ve Berry, 2018; Seymour ve Akers, 2019; Dewar, 2015; Hinkley, 2015) görüldüğü gibi vergi borcununun satışı nedeniyle hacizlerin en yoğun yaşandığı yerdir. Bu durumun sebeplerinden biri Detroit'in ABD'de imalat sektörünün çöküşünün bir simgesi olmasıdır. Öyle ki 2013 yılında Michigan Valisi Detroit'e mali kriz yönetici olarak atanmış, sonraki altı ay içinde kent ABD tarihindeki en büyük yerel iflası yaşamıştır (Hinkley, 2015: 2). Diğer yandan, kriz nedeniyle eyaletlerin kentlere yardımlarının azalması, emlak vergilerinin konjonktürel etkisinin zayıf olması dolayısıyla emlak vergisinin yüksekliği ve hâlâ emlak vergilerinin kentler için önemli bir gelir kaynağı oluşu vergi borcu satışının artmasının nedenleri olarak sayılmaktadır (Hinkley, 2015, s.30). Bunun yanı sıra Detroit'te yaşanan vergi borcu krizinin 2009 ile 2015 yılları arasında emlak vergisinin illegal bir biçimde hesaplanması, yani Michigan yasasına göre emlak değerlerinin piyasa fiyatının yüzde ellisinden fazla hesaplanmaması kuralının çiğnenmesi ile ilişkisi olduğu söylenmiştir. Keza Detroit 2009-2015 yılı içerisinde emlak vergisi matrahını, konutun piyasa fiyatının yüzde 53'ü ile yüzde 83'ü arasında değişen tutarlarda hesaplamıştır (Atuahene ve Berry, 2018, s. 848). Detroit'te 2015 yılından beri 70 bin konut mortgage nedeniyle haciz edilmişken (Seymour ve Akers, 2019, s. 43), sadece 2015 yılında vergi borcu nedeniyle haciz edilen ev sayısı 25 bindir, bu rakam 100 bin kişi başına 3500 konutun emlak borcu nedeniyle haczedildiği anlamına gelmektedir. Detroit'te Büyük Buhran'dan bu yana vergi borcu

¹⁸ Hatırlanacak olursa bu fon bütçe aracılığıyla bankalara ellerinde değersiz hale gelen varlık için verilmiştir.

nedeniyle haciz edilen gayrimenkuller görülmemiş biçimde yükselmiştir. 2011 yılından 2015 yılına yaklaşık 100 bin gayrimenkulün vergi borcu ödenmemiştir. Kentte 385 bin gayrimenkul olduğu düşünüldüğünde, gayrimenkullerin üçte birinin 5 yıllık süreç içinde haczedilmiş olması oldukça çarpıcı. Sadece 2015 yılında 25 bin gayrimenkul ve Detroit'te yaşayanların yüzde 30'unun evi haczedilmiştir. Rakamlar diğer kentlerden oldukça yüksek düzeydedir (Atuahene ve Berry, 2018, s. 848). Vurgulanması gereken husus vergi borcu satışının yatırımcılar için oldukça kârlı olduğu, hukuki olmayan yolların sürece içkin hale gelmemiştir. Örneğin Massachusetts'te, her bir dolarlık vergi borcu başına 42,87 dolar gelir elde edilerek vergi borcu satışı önemli bir kâr elde etme aracı haline gelmiştir. Massachusetts'te 2012'den bu yana yaklaşık bin ipotek satışı olurken, Boston'da son dört yılda vergi borcunu devralan şirketlerin aldıkları ipotekli konut sayısı dört katına çıkmıştır. Quincy'de 2015'ten bu yana ipoteklerin yarısını tek bir şirket almış, 130 ev sahibi bildirim almadan ya da 24 saat öncesinden bildirim olarak evlerinde tahliye edilmiştir (Enright, 2020, s. 679-680). Daha da ilginç 2010 Haziran ayında Bank of America ve Wall Street hedge fonu *Fortress Investment Group*'un, Florida'da pek çok bağlı kuruluşunu kullanarak 8 bin kere fiyat teklifi yapmak suretiyle binlerce milyon dolarlık vergi borcunu internet açık arttırması¹⁹ aracılığıyla almasıdır (Wbur, 2010).

Vergi borcunun satışı vergi mükellefi aleyhine özel sektör için önemli bir kâr aracı haline gelmiş görünmektedir. Diğer yandan, ilk bakışta konunun vergilendirme yetkisi açısından da yarattığı çeşitli ihlaller söz konusudur. Bu bağlamda, çalışma son başlığı vergi borcunun satışı ile vergilendirme yetkisi arasındaki ilişkiye eğiliyor.

6. Vergilendirme Yetkisi Bakımından Vergi Borcunun Satışı

“Vergilendirme yetkisi, devletin ülkesi üzerindeki egemenliğine dayanarak vergi alma konusunda sahip olduğu hukuki ve fiili gücü olarak tanımlanabilir”. Vergilendirme yetkisi liberal devlette hizmet karşılığı, kolektivist devlette fedakârlık bağlamlarında açıklansa da temel olarak kamu hizmetlerini finanse etmek için alınır (Öncel vd., 2010, s.33). Vergilendirme yetkisi tarh ve tahsil gibi vergilendirme sürecindeki yetkileri de kapsar (Öncel vd., 2010, s. 34). Federal anayasaya sahip ülkelerde vergilendirme yetkisi ulusal ve yerel düzeyde dağıtılır bu yetki yüksek mahkeme tarafından kontrol edilir (Thuronyi, 2003, s.73). ABD'de vergilendirme yetkisi de benzer biçimde organize edilmiştir. ABD Anayasasına göre “vergi belirleme ve toplama yetkisi” Temsilciler Meclisi ve Senato'dan oluşan Kongre'nindir. Yasamanın vergilendirme yetkisi gümrük vergisinin Başkan tarafından değiştirilmesi istisnası dışında devredilemezdir. Yargı, yasamanın vergilendirme yetkisinin anayasaya uygunluğunu denetler. Ancak Anayasa ve Yüksek Mahkeme, Kongre'nin vergilendirme yetkisini sınırlandırmıştır (Çağan, 1982, s.58). Örneğin, Anayasa'da yapılan çeşitli değişikliklerle birlikte federal devletin temel finansman kaynağı gelir vergisidir. Dolaylı vergilerin ise ABD'nin her bölgesinde konu, matrah ve oran bakımında benzer olması gereklidir. İhracat ürünleri üzerine vergi konması hem federal devlet hem de eyaletler düzeyinde yasaklanmıştır (Çağan, 1982, s.59-60). Federal devlete Anayasa'da verilmemiş ve eyaletlere de yasaklanmamış olan yetkiler halkın başka bir deyişle eyaletlerindedir. Dolayısıyla vergilendirme yetkisi tamamıyla federal devlete devredilmediği için eyaletlerin de vergilendirme yetkileri vardır. Eyaletlerin vergilendirme yetkileri Anayasa ve eyalet anayasaları tarafından kısıtlanır ve yasama organı aracılığıyla kullanılır. Eyaletler ile yerel idareler arasındaki vergilendirme yetkisi ise eyaletin anayasası ve eyaletlerin çıkardıkları yasalar tarafından belirlenmektedir (Çağan, 1982, s.61-62). Örneğin Kaliforniya eyaletinin vergilendirme yetkisi, Kaliforniya Anayasası ve Federal Anayasa tarafından kısıtlanmaktadır. Eyaletin anayasasına göre herhangi bir verginin artırılması yetkisi ancak Eyaletin Temsilciler Meclisi ve Senatosunun üçte iki çoğunluğu ile kullanılabilir. Yeni emlak vergisi konulamaz ve emlak vergileri piyasa fiyatı üzerinden hesaplanır. Eyaletin vergi gelirlerini yerel idare ile paylaşması ancak yasama organını çoğunluk oyu ile karara bağlanır (California State Assembly Committee on Revenue and Taxation, 2022). Görüldüğü üzere, federe (eyalet) devletler yerel idarelere çeşitli vergilendirme yetkileri verebilirler. Bu yetkiler eyaletin Senato ve Temsilciler Meclislerinden çıkmaktadır. Bu bağlamda, vergi tahsilatının özelleştirilmesi yetkisi de eyaletlerin yasalaştırdığı ve yerel idarelere verdiği bir yetkidir. Her ne kadar yasal bir dayanağı olsa da vergi borcunun satışı devlet ve vatandaş arasında kamusal bir ilişki olan vergilendirme yetkisinin özel sektör ile paylaşılması anlamına gelmektedir. Vergilendirme yetkisinin kaynağı devletin toplum üzerindeki egemenlik

¹⁹ İnternette vergi borcu satışı ilk defa 2004 yılında SRI tarafından Jefferson, County Colorado'da başlamıştır (De la Torre ve Martinez, 2007: 57-58).

yetkisidir, böylelikle devlet egemenlik yetkisini de özel sektör ile paylaşmış bulunmaktadır. Çeşitli kuramsal yaklaşımlar vergilendirme yetkisini farklı biçimlerde tanımlasalar da vergiler esasen kamu harcamalarının finansmanını sağlamak amacıyla tahsil edilir, ancak ABD örneğinde görüldüğü gibi vergilendirme yetkisinin bir amacı da özel sektörün kâr etmesini sağlamak olmuştur.

6. Sonuç

Yukarıda yaptığımız değerlendirmeler kapsamında aşağıdaki çıkarımlara ulaşmak mümkündür:

- ABD’de devlet, vergi borcunun satışı aracılığıyla zor duruma düşen vergi mükelleflerinin borçlarını ödeyememe durumunu, şirketler için bir kâr aracı haline getirilmiştir. Emlak vergisi mükelleflerinin içine düştükleri yıkım ne kadar derin ise şirketlerin kârının bir o kadar fazla olacağı bir mekanizma oluşturulmuştur.
- Ana akım yaklaşımların devletin vergi tahsil edemediği durumlarda özel sektörü etkin kılacağını düşündüğü kâr güdüsü, konut fiyatının yanında oldukça düşük kalan emlak vergisi borcu nedeniyle şirketlerin, vergi mükellefinin konutunun tamamına el koyabildiği oldukça adaletsiz bir süreç yaratmıştır. Her ne kadar ana akım tartışmalar özel sektörün kâr güdüsünün yaratacağı sorunların denetleme mekanizmaları aracılığıyla giderilebileceğini söylese de vergi borcunun satışının kendisi denetleme mekanizmaları olsa dahi-keza tebligat, faiz oranları, satış sürecinin suistimallere açık olduğu görülmektedir- başlı başına adaletsiz sonuçların sebebi olarak görülebilir.
- Sermaye birikim sürecinin krizi devletin mali krizinin ana nedenidir, çünkü kriz nedeniyle emlak vergisi temerrüde düşmüştür. Ancak devletin mali krizinin kendisi bizim incelemeye çalıştığımız olgu bağlamında sermaye için ayrıca bir kâr alanı yaratmakta, bu durum bilinmeyen bir gerçek olmasa da özellikle vergilendirme sürecinin de bu amacın bir parçası haline getirilmiş olması piyasalaşma sürecinin katmerlendiğini göstermektedir.
- Sermayenin kontrolsüz doğası konutu önemli bir spekülasyon aracı haline getirmiş, spekülasyona dayalı büyümenin sonuna gelindiğinde, kriz nedeniyle artan hacizler bir yanda boş konutlar diğer yanda evsizler yaratarak kaynaklar ve ihtiyaçlar arasında çelişkili bir ilişki yaratmıştır. Spekülasyonun genişleme evresinde konut fiyatları artarken, emlak vergisi ödemelerinde görece daha az sorun yaşanmakta, kriz dönemlerinde konut fiyatları düşmekte, emlak vergilerinin konutun fiyatına oranı yükselmekte böylelikle emlak vergisi borcu temerrüde düşmektedir. Devletin mali krizi nedeniyle emlak vergisi borçları spekülasyonun sorumlusu olan özel sektöre satılmaktadır. Özel sektör ise faili olduğu kriz nedeniyle ödenmeyen emlak vergisi borçları aracılığıyla evlere el koyarak büyük kâr elde etmektedir.
- Vatandaş ve devlet arasında kamusal bir ilişki olan vergilendirme yetkisi yasalar aracılığıyla özel sektör ve vatandaş arasında bir ilişkiye dönüşmüş, devletin vergilendirme yetkisinin bir kısmı özel sektöre devredilmiştir. Vergilendirme yetkisinin şirketlere devredilmesinin nedeni görüldüğü üzere özel sektörün kâr güdüsü olmuştur. 1990’lı ve 2000’li yıllar ile birlikte finansallaşmanın gittikçe derinleşmesi, vergilendirme yetkisinin internet açık artırması aracılığıyla devredilmesine bile neden olmuştur.
- 2008 krizi ile birlikte devletin bankaların bilançolarını sağlıklı hale getirmek için vergiler aracılığıyla sağladığı fonlar, ironik bir biçimde yine krizin yarattığı yıkım nedeniyle vergi borcunu ödeyemeyen vergi mükelleflerinin bu zorluklarından kazanç elde edilmesi için kullanılmıştır. Başka bir deyişle halkın ödediği vergiler, halkın zor durumda ödeyemediği vergilerden kâr elde etmek için sermaye yapılmıştır.

Görüldüğü üzere kapitalist üretim modelinde konut ipek böceğinin kozası gibi bir anlama sahip değildir. Ana akım yaklaşımlara göre özel sektörü kamu sektöründen daha verimli kılan kâr güdüsü, konutları spekülasyonun bir aracı haline getirir, başka bir deyişle ipek böceğinin kozası artık bir metadır. Emlak vergilerinin yerel yönetimlerin önemli bir gelir kalemi olduğu düşünüldüğünde, yerel yönetimler maliyesinin de bu spekülasyonun bir görünüşü olarak hareket ettiği görülür. Konut balonu şişmeye devam ederken yerel malî yapı görece istikrar sahibi iken spekülatif birikimin sonuna geldiğinde ödenemeyen vergiler ve artan harcamalar yerel yönetim maliyesini dar boğaza sokar. Ancak ABD örneğinde olduğu gibi bu sefer devletin mali krizi sermaye için sadece kamu harcamaları ve kamu borçları aracılığıyla değil, ödenmemiş vergi borçlarının satışı ile yeni kâr olanakları açar ve yeni spekülasyon araçları geliştirir. Vergi borcunun satışı yoluyla, işsizlik, hastalık, yaşlılık, ekonomik

zorluk, hukuki bilgisizlik gibi nedenlerle ödenemeyen 10 bin dolarlık emlak vergisi borcu yatırımcısı için 200 bin belki de 300 bin liralık bir konuta el koyma imkânı tanınır. Böylelikle mortgage kredileri nedeniyle evlerine el konulanların yanı sıra kredilerden daha ağır koşullara sahip olan başka bir el koyma süreci işler. Konutların satışı sonrasında borçlardan arda kalan miktarı mükellefe ödemeyi seçen eyaletlerde ise gecikme faizleri, haciz sürelerini uzunluğu, satış süresinde yapılan masraflar yoluyla kâr elde edilir. Daha trajik olanı kriz nedeniyle batan bankaları kurtarmak için yapılan bütçe yardımlarının, bankalar tarafından ödenmemiş emlak vergisi borçlarından kâr elde etmek için kullanılmasıdır. Dolayısıyla kapitalist üretim biçiminin dinamikleri kendisinden önce gelen üretim biçimlerine göre pek çok açıdan olduğu gibi metalaştırma düzeyi açısından da farklıdır. Kuşkusuz kapitalizm öncesi dönemde vergi iltizamcısının yolsuzlukları, vergi mükellefini aşırı sömürmesi, vergileme yetkisinin özel kişilerde tekelleşmesi gibi sonuçlar günümüz için de geçerlidir. Ancak sermaye birikiminin metalaştırma düzeyi vergi iltizamının tarihsel örneklerinin sonuçlarını aşan sonuçlara neden olabilmektedir. Başka bir deyişle kapitalizm öncesinde kozalarını olan ipekböcekleri kapitalizm ile birlikte devletin de müdahaleleri ile kozasız ipekböcekleri haline gelmektedir. Daha da önemlisi sermaye birikim sürecini krizlerinin ve özel sektörün kâr güdüsünün devlet-vatandaş arasında kurgulanan vergilendirme yetkisini bile metaştırarak boyutlara gelmesi, devletin de bu sürecin aracı olmasıdır.

Kaynakça

- Accordino, J. ve Johnson, G. T. (2000). Addressing the vacant and abandoned property problem. *Journal of Urban Affairs*, 22(3), 301-315. <https://doi.org/10.1111/0735-2166.00058>
- Adler, L. (1997). Lockheed Martin Breaches Turf Of Property-Tax Lien Collectors. *The Wall Street Journal*. Erişim adresi: <https://www.wsj.com/articles/SB860186327580430000>
- Alexander F.S. (2000). Tax liens, tax sales, and due process. *Indiana Law Journal*, 75 (3), 747–807. Erişim adresi: <https://www.repository.law.indiana.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2148&context=ilj>
- Alm, J., Hodge, T. R., Sands, G., ve Skidmore, M. (2014). *Detroit property tax delinquency: Social contract in crisis*. Tulane Economics Working Paper Series. Erişim adresi: <http://repec.tulane.edu/RePEc/pdf/tul1508.pdf>
- Arsen, D. (1992). Property Tax Assessment Rates and Residential Abandonment. *American Journal of Economics and Sociology*, 51 (3), 361–77. Erişim adresi: <https://deepblue.lib.umich.edu/bitstream/handle/2027.42/25996/0000062.pdf;sequence=1>.
- Atuahene, B. ve Berry, C. (2018). Taxed out: Illegal property tax assessments and the epidemic of tax foreclosures in Detroit. *UC Irvine Law Review*, 9(4), 847-886. Erişim adresi: <https://scholarship.law.uci.edu/ucilr/vol9/iss4/3/>
- Azabou, M. ve Nugent, J. B. (1988). Contractual Choice in Tax Collection Activities: Some Implications of the Experience with Tax Farming. *Journal of Institutional and Theoretical Economics (JITE)/Zeitschrift Für Die Gesamte Staatswissenschaft*, 144(4), 684–705. <http://www.jstor.org/stable/40751121>
- Beckstead, R. W. (1963). *General Real Estate Tax Delinquency In Cook County, Illinois, 1928-1960* (Doctoral dissertation). Available from: ProQuest Dissertations Publishing.(UMI No: 6406020).
- Botein, H. ve Heidkamp, C. P. (2013). Tax lien sales as local neoliberal governance strategy: The case of Waterbury, Connecticut. *Local Economy*, 28(5), 488-498. <https://doi.org/10.1177/0269094213485530>
- Byrne, P. D. (1995). Privatization in the area of tax administration: an overview. Harvard University Development Discussion Papers (DDP) 508 (Taxation Research Series 24), Cambridge, MA: Harvard Institute for International Development.
- California State Assembly Committee on Revenue and Taxation (2022). Restrictions on the Taxing Power of the Legislature. Retrived form https://arev.assembly.ca.gov/sites/arev.assembly.ca.gov/files/publications/Chapter_1C.pdf

- Coalition for Affordable Homes (2016). Compounding Debt Race, Affordability, and NYC's Tax Lien Sale. Retrieved from <https://cnycn.org/wp-content/uploads/2014/02/CAH-tax-lien-sale-report-final.pdf>
- Corby, F. M. (1960). Developments in Real Estate Taxation-1950-1960. *DePaul L. Rev.*, 10(2)596-607. <https://via.library.depaul.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3494&context=law-review>
- Coşgel, M. M., & Miceli, T. J. (2009). Tax collection in history. *Public Finance Review*, 37(4), 399-420. <https://doi.org/10.1177/1091142109331636>
- Creedon, J. J. (1967). The Federal Tax Lien Act Of 1966 (The Lender's Victory in Defeat). *Bulletin of the Section of Taxation, American Bar Association*, 20(2), 101-135. Erişim adresi: <http://www.jstor.org/stable/20854094>
- Culpepper, V. M. (1950). State School Fund Lands: Validity of Exchanges and Cancellations of Tax Sale Certificates. *Florida Law Review*, 3(1), 108-112. Erişim adresi: <https://scholarship.law.ufl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3597&context=flr>
- Çınarlı (2011). ABD'de Yerel Yönetimlerin Ana Hatları. *Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 12(1), 265-280. Erişim adresi: <https://search.trdizin.gov.tr/yayin/detay/130882/abd-de-yerel-yonetimin-ana-hatları>
- Çağan, N (1982). *Vergilendirme Yetkisi*. Ankara: Kazancı Hukuk Yayınları.
- Das-Gupta, A. (2004). *Implications of Tax Administration for Tax Design: A Tentative Assessment*. International Studies Program of the Andrew Young School of Policy Studies.
- Dewar, M. (2015). Reuse of abandoned property in Detroit and Flint: Impacts of different types of sales. *Journal of Planning Education and Research*, 35(3), 347-368. <https://doi.org/10.1177/0739456X15589815>
- Dewar, M., Seymour, E., ve Druta, O. (2015). Disinvesting in the City: The Role Of Tax Foreclosure in Detroit. *Urban Affairs Review*, 51 (5), 587-615. <https://doi.org/10.1177/107808741455171>
- Diken, B., Gilloch, G. ve Hammond, C. (2020). *Nuri Bilge Ceylan Sineması. Türkiyeli Bir Sinemacının Küresel Hayal Gücü* (A.V.Bingöl, Çev.). İstanbul: Metis.
- Emmerman, H. C. (2015). Revenue and Taxation-Collection of Delinquent Real Estate Taxes-Legislating Protection of the Delinquent Property Owner in an Era of Super-Marketable Tax Titles. *DePaul Law Review*, 19(2), 348-376. Erişim adresi: <https://via.library.depaul.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3006&context=law-review>
- Gedik, G. (2009). Amerikan Hukukunda Vergilendirme Yetkisi. *Prof. Dr. Mualla Öncel'e Armağan*, 1015-1032. Erişim adresi: https://uludag.edu.tr/dosyalar/hukukmalihukuk/g%C3%BCI%C5%9Fen%20gedik%20makaleler%2C/mualla_öncel_armagan.pdf
- Enright, C. (2020). Someone to lien on: privatization of delinquent property tax liens and tax sale surplus in Massachusetts. *Boston College Law Review* 61(2), 667-701. Erişim adresi: <https://lira.bc.edu/work/ns/05ad27dc-98b7-4ae0-8009-37c3b5fab10a>
- Epstein, J.(1977). The Lost Days of New York. In E. Alcay ve D. Mermelstein (Eds.), *The Fiscal Crisis of American Cities* (pp. 59-76). Toronto: Randon House.
- Erikson, A. C., Polk, J. ve Gallagher, K. (2021). Violating The Spirit Of America: Home Equity Theft In Massachusetts. Retrieved from <https://pacificlegal.org/home-equity-theft-in-massachusetts/>
- Haas, A. R., ve Manwaring, P. (2017). Private vs. public collection in enhancing local tax revenues. *International Growth Center*. Erişim adresi: <https://www.theigc.org/sites/default/files/2017/11/Tax-collection-29.11.17.pdf>
- Harvey, D. (2007a). Neoliberalism and the City. *Studies in Social Justice*, 1 (1), 2-13. <https://doi.org/10.26522/ssj.v1i1.977>

- Harvey, D. (2007b). Neoliberalism as Creative Destruction. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 610, 22–44. <https://doi.org/10.1177/0002716206296>
- Hinkley, S. M. (2015). *Governing the Broke City: Fiscal Crisis and the Remaking of Urban Governance* (Doctoral dissertation). Retrieved from <https://escholarship.org/uc/item/7c5089fm>
- Jacobson, J. (2014). The Steep Price of Paying to Stay: Baltimore City Tax Sale, the Risks to Vulnerable Homeowners, and Strategies to Improve the Process. Retrieved from <https://abell.org/wp-content/uploads/2022/02/ec-taxsale1014.pdf>
- Jang, S. (2012). *Three Essays on Tax Collection: A Historical Review, A Formal Model, and an Empirical Test of the Government's Contractual Choice of Tax Collection Between Tax Farming and Tax Bureaucracy*. (Doctoral dissertation). Retrieved from http://purl.flvc.org/fsu/fd/FSU_migr_etd-5369
- Jenkins, G. (1994). *Modernization of Tax Administrations: Revenue Boards and Privatization as Instruments for Change* (No. 1994-01). JDI Executive Programs. Retrieved from: https://cri-world.com/publications/qed_dp_113.pdf
- Kahrl, A. W. (2017). Investing in Distress: Tax Delinquency and Predatory Tax Buying in Urban America. *Critical Sociology*, 43(2), 199-219. <https://doi.org/10.1177/0896920515598565>
- Kahrl, A. W. (2018a). Capitalizing on the urban fiscal crisis: Predatory tax buyers in 1970s Chicago. *Journal of Urban History*, 44(3), 382-401. <https://doi.org/10.1177/00961442155863>
- Kahrl, A. W. (2018b). Unconscionable: Tax delinquency sales as a form of dignity taking. *Chicago-Kent Law Review*, 92(3), 905-935. Retrieved from: <https://scholarship.kentlaw.iit.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=4178&context=cklawreview>
- Kiser, E. ve Kane, D. (2007). The Perils of Privatization – How the Characteristics of Principals Affected Tax Farming in the Roman Republic and Empire. *Social Science History*, 31 (2),191-212. <https://doi.org/10.1215/011455532-2006-020>
- Kiser, E., ve Baker, K. (1994). Could privatization increase the efficiency of tax administration in less-developed countries? *Policy studies journal*, 22(3), 489-500. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0072.1994.tb01483.x>
- Kotz, D. (2003). Neoliberalism and the US Economic Expansion of the '90s. *Monthly Review*, 54(11), 15-33. https://doi.org/10.14452/MR-054-11-2003-04_2
- Kotz, D. M. (2008). Contradictions of Economic Growth in the Neoliberal Era: Accumulation and Crisis in the Contemporary U.S. Economy. *Review of Radical Political Economics*, 40(2), 174–188. <https://doi.org/10.1177/0486613407310569>
- Kotz, D. M. (2009). The Financial and Economic Crisis of 2008: A Systemic Crisis of Neoliberal Capitalism. *Review of Radical Political Economics*, 41(3), 305–317. <https://doi.org/10.1177/0486613409335093>.
- LaPoint, C. (2022). Property Tax Sales, Private Capital, and Gentrification in the US. *Private Capital, and Gentrification in the US (September 15, 2022)*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4219360>
- Liu, J.C. (2012). The New York City Tax Lien Sale: History and Impact. Retrieved from: https://comptroller.nyc.gov/wp-content/uploads/documents/NYC_TaxLienReport_v8.pdf
- Martin, C. (2022). Massachusetts grandmother lost her savings to tax foreclosure law. *The Hill*, Erişim adresi: <https://thehill.com/opinion/judiciary/3478950-massachusetts-grandmother-lost-her-savings-to-tax-foreclosure-law/>
- Mass, gov. (2022). Tax lien foreclosure informational outline. Erişim adresi: <https://www.mass.gov/info-details/tax-lien-foreclosure-informational-outline>
- McKim, S. J. (1963). Taxation: Federal Tax Liens: Priority of Senior Federal Lien over Local Tax Lien in Mortgage Foreclosure. *Michigan Law Review*, 61(8), 1583-1590. Retrieved from: <https://repository.law.umich.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=6122&context=mlr>

- Mikesell, J. L. (1987). Privatization in public financial administration: Quality effects of property tax assessment contracting. *Public Administration Quarterly*, 11(1), 101-116. Retrieved from: <https://www.jstor.org/stable/40861339>
- Mosner, W. F. (1961). Federal Tax Liens and Foreclosures. *Md. L. Rev.*, 21(2), 123-128, Retrieved from: <https://digitalcommons.law.umaryland.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1784&context=mlr>
- National Consumer Law Center (2012). The Other Foreclosure Crisis, Property Tax Lien Sales. Erişim adresi: <https://www.nclc.org/wp-content/uploads/2022/09/tax-lien-sales-report.pdf>
- Okello, D. O. (2014). Tax Revenue and Economic Growth in Uganda from 2002 to 2011 (Master dissertation). Retrieved from: [mhttps://ir.kiu.ac.ug/handle/20.500.12306/5777](https://ir.kiu.ac.ug/handle/20.500.12306/5777)
- Öncel, M., Kumrulu, A. G., Çağan, N., & Göker, C. (2010). *Vergi Hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Prather, W. C. (1957). Federal Liens As They Affect Mortgage Lending. *The Business Lawyer*, 13(1), 118–127. Retrieved from: <http://www.jstor.org/stable/40683870>
- Rafter, D. (2022). Tax Deed Properties: What They Are And How To Invest. *Rocketmortgage*. Erişim adresi: <https://www.rocketmortgage.com/learn/tax-deed>
- Ramírez A. F. L. (1992). Privatization of Tax Administration. In M. Bird and M. Casanegra de Jantscher (Eds.), *In Improving Tax Administration in Developing Countries* (pp. 377-395). Washington, DC: International Monetary Fund.
- Reason (2019). A Michigan Man Underpaid His Property Taxes By \$8.41. The County Seized His Property, Sold It—and Kept the Profits. Erişim adresi: <https://reason.com/2019/11/06/a-michigan-man-underpaid-his-property-taxes-by-8-41-the-county-seized-his-property-sold-it-and-kept-the-profits/>
- Rittenhouse, C.D. (2011). The True Costs of Not Paying Your Property Taxes in Ohio. *University of Dayton Law Review*, 36(2), 221-247. Retrieved from: <https://ecommons.udayton.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1641&context=udlr>
- Sarısoy, İ. (2018). Farklı Bir Özelleştirme Önerisi: Gayrimenkul Sermaye İradı Vergileme Sürecinin Özelleştirilmesi. *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 40(1), 69-100. <https://doi.org/10.14780/muiibd.434956>
- Schulte, F. ve Protes, B. (2010), The New Tax Man: Big Banks and Hedge Funds. Huffpost. Erişim adresi: https://www.huffpost.com/entry/the-new-tax-man-big-banks_n_766169
- Seymour, E. ve Akers, J. (2021). Building the Eviction Economy: Speculation, Precarity, and Eviction in Detroit. *Urban Affairs Review*, 57(1), 35–69. <https://doi.org/10.1177/1078087419853388>
- Stella, P. (1993). Tax Farming: A Radical Solution for Developing Country Tax Problems? *Staff Papers (International Monetary Fund)*, 40(1), 217–225. <https://doi.org/10.2307/3867383>
- Sungkyu J. ve R. J. Eger (2019). The effects of state delinquent tax collection outsourcing on administrative effectiveness, efficiency, and procedural fairness. *The American Review of Public Administration* 49(2), 236-251. <https://doi.org/10.1177/0275074018759435>
- Tabb, W. (1982). *The Long Default New York City and the Urban Fiscal Crisis*. New York: Montly Review Press.
- Tigue, P. (1996). Tax Lien Securitization: Putting Nonperforming Assets to Work Government. Erişim adresi: https://www.academia.edu/23727050/Tax_lien_securitization_putting_nonperforming_as_sets_to_work
- Thuronyi, V. (2003). *Comparative Tax Law*. Londra: Kluwer Law International.
- Toma, E. F. ve Toma, M. (1992). Tax Collection with Agency Costs: Private Contracting or Government Bureaucrats? *Economica*, 59(233), 107-120. <https://doi.org/10.2307/2555069>

- Tung, I. (2014). *Financializing urban governance: Cities, capital markets and property tax liens* (Doctoral dissertation). Retrieved from: <https://rucore.libraries.rutgers.edu/rutgers-lib/45508/>
- Wbez (2022). Lawsuit alleges Cook County property tax sales discriminate and violate homeowners' rights. *Wbez*. Erişim adresi: https://www.wbez.org/stories/cook-county-property-tax-sales-violate-rights-lawsuit/2d4d2e67-022f-497c-9afa-b17426eb4417?utm_medium=url_copy
- Wbur (2010). Wall Street Finds Lucrative Market In Tax Liens. *Wbur*. Erişim adresi: <https://www.wbur.org/npr/132030011/wall-street-finds-lucrative-market-in-tax-liens>
- Whelan, R. (2011), Lien Plan Set To Aid Owners. Erişim adresi: https://www.wsj.com/articles/SB10001424052748704507404576179014148306894?st=kt5azp9iw8swici&reflink=desktopwebshare_permalink
- Wisman, J. D. (2014). The financial crisis of 1929 reexamined: the role of soaring inequality. *Review of Political Economy*, 26(3), 372-391. <https://doi.org/10.1080/09538259.2014.915153>
- Woodruff, A.M. (1983). The Property Tax in Periods of Instable Prices. In C. Lowell Harriss (Eds.), *The Property Tax and Local Finance* (pp. 123-132). New York: The Academy of Political Science.

Research Article

İpek Böceklerini Kozasız Bırakmak: Vergi Borcunun Özelleştirilmesi

Depriving Silkworms of Cocoons: The Tax Sale

Zeynep AĞDEMİR

Dr. Öğr. Üyesi, Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi

İktisadi İdari Bilimler Fakültesi

zeynepagdemir@ahievran.edu.tr

<https://orcid.org/0000-0001-8569-2672>

Extensive Summary

In the United States of America (USA), homes that have not paid their property taxes can be repossessed by the government. It is possible for taxpayers to completely lose their homes because of these debts, which are insignificant in comparison to the worth of the residence. The purpose of this study is to have a better understanding of the current situation in the United States. Due to the tax sale, U.S. homeowners are compelled to sell their homes. Thus, the primary objective of the study is to attempt to comprehend the tax sale. In this context, the focus of the study was literature debates on the topic. In general, the privatization of the taxation process is studied alongside the lessons learnt from earlier tax farming endeavors. Even though each study focuses on a different aspect of tax farming, negative implications such as lost revenue to the government, taxpayer vulnerability, and corruption are determined. Despite its limitations, tax farming is not viewed as a practice that should be abandoned entirely. In addition, there is a body of literature that examines tax farming based on mainstream efficiency approach as opposed to historical examples. In this context, efficiency is defined by a focus on the market, and a choice is made between the state and the market. Profit motivation is seen as one of the primary reasons why the private sector is more efficient than the public sector. According to these perspectives, privatization of the taxing process can boost efficiency by reducing bureaucracy and waste. Especially in situations where the tax debt cannot be collected, tax privatization is seen as the best course of action. In reality, each of the aforementioned debates address the topic within the context of the mainstream efficiency notion. The majority of critical research on the tax sale (tax lien and tax deed) are conducted after the 2008 financial crisis. This study contends that the concepts of "tax farming" and "mainstream effectiveness" are insufficient to explain the tax sale in this context and argues that they are inadequate. Tax farming is a term that describes pre-capitalist methods of production and is conceptually similar to tax sale. However, in order for us to comprehend the most recent tax sale, we need to examine the problem within the framework of the process of capital accumulation. The purpose of the study was to gain an understanding of the tax sale through the examination of the process of capital accumulation from a historical perspective in the United States with the utilization of pertinent critical literature.

As a result of the significant amount of property taxation that is imposed throughout the United States, the practice of tax sale is quite common. In the case that the state's property tax is not paid, the government will sell the debt to third parties for an amount that is far less than the total amount of the property tax. After the duration of the foreclosure term has passed, the third party that purchased the tax debt has the legal authority to claim the entire property, as well as the delay interest, the fees that were incurred during the tax sale, and any other costs that were related to the tax sale. This right continues to be exercised even after the tax delinquency has been paid in full. The state has made the tax sale a viable option by lengthening the time periods for foreclosures and increasing the charges of late interest. It is necessary to investigate the origin of this practice and its relationship to the process of capital

accumulation in order to comprehend why the state put tax delinquency up for auction and turned this field into a source of revenue. This can be accomplished by looking into the history of this practice. When people were unable to pay their debts as a result of the Great Depression in 1929, the practice of the tax sale was initiated as a result of this situation. During the 1950s, regulations aimed at safeguarding taxpayers were lifted, and the practice eventually became comparable to that of today. At the same time, the possibility exists that the lands currently held by African-American people will be taken away as a consequence of the tax sale.

In the 1970s, the tax sale market began to attract more investors. The excessive accumulation in the manufacturing sector inflated the real estate market in the 1960s. At the same time, the flight of manufacturing investments from the United States caused unemployment, immigration, and ghost cities. Additionally, the increase in unpaid property tax debts grew significantly during this time period. Because there has been no break with the concept of a welfare state, attempts have been made to address unemployment and other social problems with money from the state budget, which has led to the current predicament that the state is in financially. Following the event, there were significant shifts made to the make-up of both public spending and public revenues as a consequence of bankers managing the state's financial affairs. The majority of tax revenue was collected through the tax sale, public services were gradually phased down. As a direct result of this, one way to quickly acquire funds is to tax sale. During the 1990s, the process of financialization was stepped up, which resulted in the securitization of tax sale. At the same time, the tax sale evolved into a speculative instrument. As a result, the tax sale has developed into a significant source of profit and has attracted the interest of significant businesses. Although states gave purchasers of tax sale to levy high interest rates, the lengthening of the period before foreclosure increased the profitability of purchasers of tax sale. In a manner comparable to that of the 1990s and the 2000s, speculative growth saw stages of contraction with a broad range of instruments. Many people who were unable to pay their mortgages had their homes repossessed after the collapse of the housing speculative bubble and the beginning of the financial crisis in 2008. Those people who did not lose income as a result of their mortgages still lost their homes through the tax sale. In places like Detroit, the number of homes that have been foreclosed on because of unpaid taxes has reached levels that haven't been seen since the Great Depression of 1929. In the capitalist mode of production, and especially during the 1990s when the financialization process gained steam, the inability to pay property taxes due to unemployment, illness, or economic hardships has become a profit instrument. This was especially true during the time period in which the process of financialization was gaining momentum. The fundamental driving force behind the act of accumulating wealth is the quest of financial gain in some form or another. Because of this, home has become a commodity, and property taxes are now being used for speculative reasons. Also, the study addressed the tax sale within the context of the taxing power. The tax sale entails sharing with the private sector the taxing power.