VERGİ PLANLAMASI · 18 KASIM 2026

Kira gelirinde götürü gider mi, gerçek gider mi? 300 bin TL kirada vergi farkı

Aytaç Yavuzel · Yavuzel Mali Müşavirlik

Yıllık 300.000 TL konut kirası alan esnaf için %15 götürü gideri ve belgeli gerçek gideri rakamla karşılaştırıyorum. Doğru seçimle aynı kirada 8.000 TL ile 51.300 TL arası daha az vergi ödenebiliyor.

Kısa cevap şu: Gerçek gideriniz kiranın %15'inden fazlaysa gerçek gideri seçin. Dairenin maliyeti belliyse çoğu zaman öyledir, çünkü yalnız amortisman bile bu sınırı geçebilir. Daireyi son beş yıl içinde aldıysanız fark daha da büyür. Aşağıdaki örnekte yıllık 300.000 TL kirada fark, kira tek başına vergilendirildiğinde 8.000 TL'den başlıyor, şartlar uyarsa 31.750 TL'ye çıkıyor. Ticari kazancınızla birlikte hesaplandığında da 51.300 TL'ye ulaşıyor.

Müşterilerimizden en sık duyduğum söz şu: "Beyannamede hep %15'i işaretliyoruz, kolay oluyor." Kolay oluyor ama çoğu zaman pahalıya geliyor. 2026 kirasını Mart 2027'de beyan etmeden önce iki yöntemi tek tek hesaplayın.

Esnaf neden konut istisnasından yararlanamıyor?

Konut kirası için yıllık bir istisna tutarı var. 2026'da bu tutar 58.000 TL. Ancak GVK md. 21'e göre ticari, zirai veya mesleki kazancını yıllık beyannameyle bildirmek zorunda olanlar bu istisnadan yararlanamıyor. Yani dükkânı için gerçek usulde beyanname veren esnafın konut kirası ilk liradan itibaren vergilendirilir. Bu yüzden gider yöntemi sizin için ayrıca önemli.

İki yöntem nedir?

Götürü gider: Belge aramadan kira hasılatının %15'ini gider sayarsınız. Bu yöntemi seçen iki yıl geçmeden gerçek gidere dönemez.

Gerçek gider: Kanunda sayılan ve belgesi olan giderleri düşersiniz (GVK md. 74). Konut için önemli kalemler şunlar:

- Amortisman: Dairenin maliyetinin her yıl bir kısmını gider yazarsınız. Binalar için GİB'in uyguladığı oran %2'dir (50 yıl). Maliyet bilinmiyorsa emlak vergisi değeri esas alınır.
- Emlak vergisi: Kiraya verilen daire için ödediğiniz emlak vergisi ve benzeri harçlar.
- Sigorta: Kiraya verilen daireye ait konut sigortası ve DASK.

- Onarım ve bakım: Ev sahibi olarak ödediğiniz boya, tesisat, kombi tamiri gibi giderler. Daireye değer katan tadilatlar (ek oda, genişletme) onarım sayılmaz. Bunlar maliyete eklenir ve amortisman yoluyla gider olur.
- İktisap bedelinin %5'i: "İktisap bedeli" dairenin alış maliyetidir. Konut olarak kiraya verilen tek bir dairenin alış bedelinin %5'i, alındığı yıldan itibaren 5 yıl boyunca indirilebilir. Bu indirim yalnız o dairenin kirasından düşülür. Kirayı aşan kısmı başka gelirden düşülemez.

Birden fazla daireniz varsa dikkat: Seçtiğiniz yöntemi (götürü ya da gerçek gider) kiraya verdiğiniz dairelerin hepsine birlikte uygulamanız gerekir. Daire başına ayrı yöntem seçemezsiniz. Yani bir daireye götürü gider, öbürüne gerçek gider yazmak mümkün değil. %5 indirimi ise yalnız bir daire için kullanılabilir. İki daireniz varsa hesabı iki dairenin toplam kirası ve toplam gideri üzerinden yapın.

Burada çok sık yapılan bir yanlışı düzeltmem gerekiyor: Konut kredisinin faizi kira gelirinden düşülemez. GVK md. 74/4, konutlar için faizi açıkça dışarıda bırakıyor. Kanun konut sahibine faizin yerine yukarıdaki %5 indirimini tanıyor. Faiz indirimi yalnız işyeri gibi konut dışı kiralamalarda geçerli.

Aylık 25.000 TL kirada hesap adım adım

Varsayımlar şöyle: Aylık 25.000 TL'den yıllık 300.000 TL konut kirası, tek daire. Dairenin alış maliyeti 3.000.000 TL. 2026'da ödenen emlak vergisi 4.000 TL, konut sigortası ile DASK 3.000 TL, faturalı onarım (kombi ve boya) 18.000 TL. Önce kirayı tek başına, 2026 ücret dışı gelir tarifesiyle hesaplıyorum: 190.000 TL'ye kadar %15, 400.000 TL'ye kadar 28.500 TL + aşan kısmın %20'si.

A) Götürü gider

- Gider: 300.000 × %15 = 45.000 TL
- Matrah: 300.000 − 45.000 = 255.000 TL
- Vergi: 28.500 + (255.000 − 190.000) × %20 = 28.500 + 13.000 = 41.500 TL

B) Gerçek gider (daire 2022'den önce alınmış, %5 indirimi yok)

- Amortisman: 3.000.000 × %2 = 60.000 TL
- Toplam gider: 60.000 + 4.000 + 3.000 + 18.000 = 85.000 TL
- Matrah: 300.000 − 85.000 = 215.000 TL
- Vergi: 28.500 + (215.000 − 190.000) × %20 = 28.500 + 5.000 = 33.500 TL

C) Gerçek gider + %5 indirimi (daire 2022 veya sonrasında alınmış)

- %5 indirimi: 3.000.000 × %5 = 150.000 TL
- Toplam gider: 85.000 + 150.000 = 235.000 TL
- Matrah: 300.000 − 235.000 = 65.000 TL
- Vergi: 65.000 × %15 = 9.750 TL

Yöntem	Toplam gider	Matrah	Vergi	Götürüye göre fark
A) Götürü %15	45.000	255.000	41.500	–
B) Gerçek gider	85.000	215.000	33.500	8.000 TL az
C) Gerçek gider + %5	235.000	65.000	9.750	31.750 TL az

5 yıllık süre alış yılını da kapsıyor. Bu yüzden 2026 kirası için %5 indirimini, daireyi 2022–2026 arasında aldıysanız kullanabilirsiniz.

Ticari kazançla birleşince fark büyür

Esnafın kirası tek başına vergilenmez. Dükkân kazancıyla aynı beyannamede toplanır ve üst dilimden vergilenir. Varsayalım ki 2026 ticari kazancınız 600.000 TL. Tarifeye göre 400.000 TL'ye kadar vergi 70.500 TL, 1.000.000 TL'ye kadar aşan kısım %27.

- Yalnız ticari kazanç: 70.500 + 200.000 × %27 = 124.500 TL
- A) 600.000 + 255.000 = 855.000 → 70.500 + 455.000 × %27 = 193.350 TL (kiranın getirdiği ek vergi 68.850 TL)
- B) 600.000 + 215.000 = 815.000 → 70.500 + 415.000 × %27 = 182.550 TL (ek vergi 58.050 TL)
- C) 600.000 + 65.000 = 665.000 → 70.500 + 265.000 × %27 = 142.050 TL (ek vergi 17.550 TL)

Burada her 1 TL fazla gider %27 vergi kazandırıyor. B ile fark 40.000 × %27 = 10.800 TL. C ile fark 190.000 × %27 = 51.300 TL. Kazancınız daha yüksek dilimdeyse fark daha da artar.

İki yıl kuralını gözden kaçırmayın

Götürü gideri seçtiğiniz yıldan sonraki yıl gerçek gidere geçemezsiniz. Uygulamada en çok karşılaştığım tuzak şu: Mart 2026'da 2025 kirası için götürü gideri seçtiyseniz, 2026 kirasını da götürü gider ile beyan etmeniz gerekir. Gerçek gidere en erken 2027 kirasında dönebilirsiniz. Tersi serbesttir: Gerçek gider kullanan, dilediği yıl götürüye geçebilir. Bu yüzden götürüyü "bir kerelik kolaylık" diye seçmeyin. Seçtiğiniz anda gelecek yılınızı da bağlarsınız. Birden fazla daireniz varsa bu bağ hepsi için geçerli olur.

Gerçek gider seçecekseniz belgeleri şimdiden toplayın: dairenin tapu ve alış belgesi (maliyeti kanıtlar), emlak vergisi makbuzu, sigorta poliçesi, onarım faturaları. Faturasız ödenen bir onarım bedelini gider yazamazsınız. Gerçekte olmayan bir harcamayı belgeyle göstermeye çalışmak ise vergi ziyaı cezası ve sahte belge riski doğurur. Gider yazma kuralları için Hangi harcamalar gider yazılır, hangileri yazılmaz? notuna da bakabilirsiniz. Amortismanın mantığını da Amortisman nedir? notunda anlattım.

Benim önerim

Beyannameden önce iki hesabı yan yana koyun. Daireyi kendi bedeliyle aldıysanız ve maliyeti belgeliyse, gerçek gider genelde kazandırır. Daire son beş yıl içinde alındıysa %5 indirimi farkı çok büyütür. Daire miras kaldıysa ve tek gideriniz küçük bir emlak vergisiyse, götürü gider daha avantajlı olabilir. Bu durumda iki yıl bağlanacağınızı da hesaba katın. Birden fazla daireniz varsa karşılaştırmayı tüm dairelerin toplamı üzerinden yapın. Hangi yöntemi seçerseniz seçin, hesaplanan vergi Mart ve Temmuz'da iki eşit taksitte ödenir. Temmuz taksiti için nakdinizi şimdiden ayırın.

Dayanaklar

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 21 (mesken kira istisnası)

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 74 (gayrimenkul sermaye iradında indirilecek giderler, götürü gider)

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 103 (gelir vergisi tarifesi)

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu md. 117 (ödeme zamanı)

Gelir Vergisi Genel Tebliği Seri No: 332 (31.12.2025 tarihli 33124 sayılı 5. mükerrer Resmî Gazete)

Gelir İdaresi Başkanlığı, Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi

Gelir İdaresi Başkanlığı, Gayrimenkul Sermaye İradı Rehberi

Bu yazı genel bilgilendirme amaçlıdır; somut durumunuz için mesleki değerlendirme yerine geçmez.