231858 - Gayrimenkullerin Zekâtı

Soru

Hangi durumlarda arsa ve gayrimenkullerin zekâtı vacip olur?

Detaylı cevap

Allah’a hamd olsun.

Günümüzde gayrimenkulün revaç ve talep açısından eskisinden farklı bir statüye sahip olduğu ve buna bağlı olarak durumuna göre de zekât hükmünün değiştiği bilinmektedir.

Gayrimenkul; bir kişinin sahip olduğu arazi ve üzerine kayıtlı evler, saraylar, binalar, apartmanlar, mağazalar, benzin istasyonları, dinlenme evleri ve benzeri yapılar anlamına gelir.

Gayrimenkulde zekât konusunu detaylandırmak gerekirse şöyle denir:

1-Bu konuda genel kural şöyledir: Gayrimenkuller zekât mallarından olmadığı için ticaret amacıyla edinmediği takdirde asıl olarak zekâtın vacip olmamasıdır.

2- Kişinin ikamet etmek veya herhangi bir kişisel kullanım için aldığı depo ve benzeri gayrimenkullerin alimlerin görüş birliğine göre zekâtı yoktur.

Zira bu mal, kişisel kullanım için edinilen mallar olarak görülür, dolayısıyla alimlerin ittifakıyla zekâtı vacip değildir.

Kişisel ihtiyaç kullanım niyeti ister bu varlığı alırken ister sonrasında olsun kişinin bir gayrimenkulü kişisel kullanım için edindiğine dair niyet etmesi durumunda o malın zekâtı olmaz. Bu varlıkla ilgili niyet değişmedikçe senelerce bu şekilde kalsa bile aynı hükme tabi olur.

3- Tarım arazilerinde zekât yoktur, sadece mahsul ve meyvelerden zekât verilir.

Ancak kişi ticaret amacıyla arazi satın alır, satıncaya kadar onu işler ve ekim yaparsa; böylece hurma ağaçları meyve verir ve ürünler büyürse o zaman meyve ve hububatın zekâtını verir. Onda bir oranında zekât verdiği gibi arazinin de değeri üzerinden zekât verir. Çünkü bunlar birbirinden bağımsız iki hak olduğundan vacip olma nedenleri farklıdır, dolayısıyla biri diğerini geçersiz kılmaz.

Zakaria Al-Ensari şöyle söyledi: "Kişi; ticaret amacıyla aldığı bir araziye kişisel kullanım için ekin ekerse her birinin farklı hükmü vardır, dolayısıyla arazide ticaret zekâtı olduğu gibi mahsul için de tarım zekâtı vardır. (Esna el Metalib 1/385)

Bir kimsenin işletmek, yani kiraya vermek ve gelirinden istifade etmek amacıyla sahip olduğu gayrimenkule gelince; onun değeri üzerinden zekât hesaplanmaz. Bilakis, elde edilen gelirin üzerinden bir yıl geçtikten sonra zekâtı verilir.

Konutlar, depolar, eşyalı daireler, oteller ve binalar: Bu mülklerin tamamı kiraya verildiğinde alimlerin çoğunluğuna göre bunların zekâtı yoktur, dolayısıyla bu mülke her yıl değer biçilip onun zekâtının verilmesi zorunluluğu yoktur.

5- Kişinin ticaret amacıyla/niyetiyle mülk edindiği gayrimenkul: Alimlerin çoğuna göre bunun zekâtı vaciptir.

Ticaret niyetinden kasıt, kişinin bu mala sahip olmakla ondan kazanç ve kâr elde etmeye niyet etmesidir. El-Merdevi şöyle demiştir: Ticaret niyetinin manası, onu takas ederek ondan kâr elde etmeye niyet etmektir. “El-İnsaf” (3/154)

Bir şeyi satma isteği, bunu her zaman ticari bir mal haline getirmez. Çünkü mal satmak; bazen eşyadan kurtulmak, onu istememek, maddi sıkıntıya düşmek ve benzeri birçok maksatla yapılır. Ticaret amaçlı satış ise para kazanmak ve bundan kazanç elde etmek niyetiyle yapılmaktadır.

Şeyh İbn Useymin şöyle dedi: Bir adamın satın aldığı ve üzerinde inşa etmek istediği bir arazisi olup daha sonra bu niyetini değiştirip buna ihtiyacı kalmadığı için onu satmaya niyetlendiğinde veya bir kişinin birçok arazisi olup ihtiyacını karşılamak için bir tanesini satmayı düşündüğünde her iki durumda da hiçbir şekilde zekât vermesi gerekmez. Çünkü satışa ticaret için niyet etmemiştir.

Birinci meselede ihtiyacı kalmadığı için satmaya niyetlenmiş, ikinci meselede ise teklifleri arazinin değerine ihtiyacı olduğu için satmayı niyet etmiştir. Bunun aksine ticaret amacıyla satış yapan kişi bundan kâr bekliyordur, nitekim prensip olarak onu sadece ticaret amaçlı olarak satışa çıkarmıştır. (Feth Zülcelal'den 6/173).

6- Gayrimenkulü mülk edinen kişi şayet bunu ticaret niyetiyle kesin olarak belirlememişse veya belirli bir niyeti yoksa, bunun zekâtı yoktur.

El-Karafî şöyle demiştir: Eğer gayrimenkulü satın aldığında belirli bir niyeti yoksa, kişisel kullanım olarak sayılır çünkü satın almada esas budur. (El-Zakhira 3/18)

Şeyh İbn Usaymin'e şöyle soruldu: Bir adam bir arsa aldıktan sonra niyetinde kararsız oldu; onu satmak, üzerinde inşaat yapmak ya da kiralamak gibi kesin bir kararı yoktu. Bu durumda üzerinden bir yıl geçerse zekât gerekir mi?

Şöyle cevap verildi: Ticaret olduğuna kesin olarak niyet getirmediği sürece bu arsada zekât yoktur, dolayısıyla tereddüt ettiği için zekât gerek gerekmez. Yüzde bir bile tereddüt etse onun zekâtı yoktur. (Mecmu' Fetava el-Useymin 18/232)

7- Kişi gayrimenkulü kişisel kullanım ve ikamet için mülk edinir ve daha sonra onunla ticaret yapmayı düşünürse, zekâtın farzı konusunda ihtilaf vardır. Ancak zekâtın farz olduğu görüşü tercih edilmektedir.

8- Kişi bir gayrimenkule ticaret niyetiyle sahip olur, sonra da niyetini değiştirir ve onu kişisel kullanım için değerlendirmek veya kiralamak niyetinde olursa bunun zekâtı yoktur.

Çünkü niyetin şartı niyeti yıl sonuna kadar aynı tutmaktır, yani yıl sonundan önce niyetini değiştirirse zekât düşer.

Nevevi Rahimehullah şöyle dedi: Kişi sahip olduğu ticaret varlığını kişisel amaçla kullanmaya niyet ederse alimlerin ittifakıyla o varlık kişisel kullanım hükmüne girer.

(El-Mecmu 6/49)

9- Kişi gayrimenkulü, ticaretle birlikte kişisel kullanım veya kişisel kullanım ile birlikte ticaret niyetiyle satın alırsa hüküm asıl niyete göre verilir;

Yani kim bir varlığı kişisel kullanım niyetiyle alır ve sonra onda bir kâr bulup onu satmayı niyet ederse, bu varlıkta zekât yoktur.

Kim bir malı ticaret niyetiyle alır, onu satıncaya kadar kullanır ve ondan faydalanırsa satılana kadar her yıl onun zekâtını vermesi gerekir.

Aynı şekilde, satmadan önce belli bir süre kullanmak ve fayda sağlamak niyetindeyse bunun da zekâtı gerekir. Çünkü ilk önce kullanma niyeti, onun ticarete yönelik bir potansiyeli olduğu gerçeğini ortadan kaldırmaz.

10- Eğer gayrimenkul, henüz bina ve inşaat aşamasında olup ticaret amaçlı ise ister satışa sunulsun ister inşaatı tamamlanıncaya kadar satılmayacak olsun onun zekâtı vacip olur. Zekâtın vacip olduğu vakitte mevcut haliyle değer biçilir ve ona göre zekâtı verilir.

11- Fiyatının artması beklenen gayrimenkul, yıllarca kalsa bile her yıl değerine göre zekât verilmesi gerekir.

Uzak gelecekte kazanç elde etmek amacıyla bir gayrimenkulü satın almak, zekâtın geçerliliğine engel değildir.

Bunların arasında yerleşim yerlerinden uzak arsaların satın alınması örnek gösterilebilir. Zira bazı kişiler bu varlıklarda halkın rağbet göstereceği zamanı ve fiyatının artmasının fırsatı kollamaktadır. Bu araziyi gelecekte satma niyetinin bulunması, zekâtın vacipliğini gerektirir. Satma niyetinin ertelenmesinin hiçbir etkisi yoktur. Arazi, ticarete arz edildiği ve parayı arttırmak amacı bulunduğu müddetçe zekât gerekir.

İlim ehli bu tür insanlara "fırsatçı tüccar" ismi verirler. Bu konuda en tercihli görüş, alimlerin cumhurunun görüşü olup gayrimenkulün her yıl zekâtı vermesidir.

12- Parayı korumak ve biriktirmek niyetiyle satın alınan gayrimenkulde zekât yoktur. Ancak kişinin

amacı zekâttan kaçmak ise zekât ona vacip olur.

13- Kişi ticari bir gayrimenkul satın alır fakat bir yıl geçmesine rağmen gayrimenkulü teslim almazsa bunun ücreti olan paranın üzerinden bir yıl geçtiği için paranın zekâtının verilmesi gerekir. Çünkü sözleşme ile malın mülkiyeti alıcıya geçer, ayrıca varlığın teslim alınması gücü dahilindedir.

Şeyh İbni Usaymin'e şöyle soruldu: Bir adam, bir para karşılığında ticari amaçla için hazırlanmış bir arazi satın aldı. Fakat uzun bir süre geçmesine rağmen gayrimenkulü veya tapusunu dahi teslim alamamıştır. Bunda zekât olur mu?

Şöyle cevap verdi: "Evet, tapu almamış olsa bile satış kesinleştiği ve bağlayıcı olduğu sürece bu arsanın zekâtını ticari olarak vermesi gerekir. Zekâtının vacip olduğu vakitte, değeri hesaplanır ve ona göre zekâtı verilir. %2.5 oranında zekât verilir. (Mecmu Fetava ve Resail El-Useymin'in 18/234)

14- İpotekli Gayrimenkul: Ticaret amaçlı ise zekâtının verilmesi vaciptir.

Şeyh İbn Baz şöyle dedi: Ticaret için hazırlamış gayrimenkul ipotekli olsa bile zekât vermeniz gerekir. Siz gayrimenkulün borcunu ödeyene kadar ipotekliyse ya da borcunu ödedikten sonra kişisel konut veya kiraya verilecekse o zaman zekâtı yoktur. (Fetawa Nur 'ala ad-Darb 15/43) Daha fazla bilgi için (99311) nolu sorunun cevabına bakınız.

15- Gayrimenkulün mülkiyetinde ortak olan her hisse sahibi, kendi payına düşen hisse tutarı zekât nisabına ulaştığı takdirde zekâtını verir. Alimlerin cumhuru bu görüştedir. Şeyh Bekir Ebu Zeyd şöyle dedi: Bir gayrimenkulde ortaklardan her birinin mülkteki payının değerinin başlı başına bir nisaba ulaşması veya sahip olduğu diğer paralara eklenmesiyle zekât nisabına ulaşıyorsa gayrimenkulün zekâtı verilir.

(147855) sorusunun cevabında açıklandığı gibi Şafii mezhebine göre önemli olan her bir hissedarın payı nisaba ulaşması değildir, hissedarların toplam varlıkları nisaba ulaşmışsa bile herkes kendine düşen paya göre zekât verir. İslam Fıkıh Akademisi ve Şeyh İbn Useymin bu görüştedirler.

16-Yoksullara ve genel kamu yararına bağışlanan gayrimenkullerin zekâtı yoktur çünkü mülkiyet

söz konusu değildir.

Daha fazla bilgi için (99694), (118309) nolu sorunun cevabına bakınız.

17- Satılabilecek bir değere sahip olduğu sürece, rayiç bedelle satılması veya daha düşük bir bedelle satılmasının gayrimenkulün zekât yükümlülüğü açısından bir farkı yoktur.

Alimlerin cumhuru bu görüştedir çünkü ticari mallarda zekât yükümlülüğünün dayandığı husus; onun para gibi artmaya tahsis edilen değer olmasıdır. Fiilen artış sağlanıp sağlanmaması, kazanılıp kazanılmaması zekâtın vacipliğini etkilemez.

Ticari malların gerçek bir piyasa değeri olduğu ve mallar alınıp satılabildiği sürece piyasa durgunluğunun zekâtın vacipliği konusunda hiçbir etkisi yoktur.

(Daimî Fetva Kurulu 8/102): Satışa sunulan arazi ticari bir mal olduğu için üzerinden her yıl geçtiğinde zekâta tabidir, sene başında değeri takdir edilir ve değerine göre %2.5 zekât verilir. İster rayiç bedele sahip olsun ister daha düşük bir bedele düşsün, hüküm aynıdır. Zira satışa ve ticarete hazırlanan şeylerin zekâtının farz olduğuna dair deliller mevcuttur. (İbn Baz, Al-Şeyh, El-Fevzân, El-Ghadyan)

Şeyh Abd al-Rahman al-Barrak şunları söyledi: “Gayrimenkulün rayiç bedelden daha düşük olmasının zekâtın verilmesinde etkisi yoktur, aksine zekât miktarının azalmasına etki eder. Ne kadar düşük olursa olsun gayrimenkul, satın alınabileceği fiyatla değerlendirilir.

Ancak gayrimenkulün değeri düştüğü halde kendisinden satın alacak kimse bulunamazsa bazı alimler, kişinin onu bir yıl içinde satarsa zekât vermesi gerektiğini söylerler. Daha fazla bilgi için (119602) nolu sorunun cevabına bakınız.

18- Gayrimenkul katılımları, ticari mallar üzerinden zekâta tabidir çünkü bu emlak şirketleri araziyi ticaret niyetiyle satın alırlar. Her hissedarın sene sonunda bu şirketteki hisselerinin değeri takdir etmesi ve %2.5 oranında zekât vermesi gerekir.

19- El konulan gayrimenkuller ve temerrüde düşen gayrimenkul katılım payları: Bunların zekâtı

yoktur ve “İstifade Edilemeyen Varlık” hükmündedir.

Tesis, okul vb. gibi planlama alanında olması durumlarda resmi makamlar izin vermediği sürece arazi sahibinin bu arsa üzerinde tasarrufta bulunması yasaktır. Sahibi tasarruf yetkisine ulaşmadığı müddetçe zekâtı yoktur. Tasarruf hakkına sahip olduğu tarihten itibaren bir sene geçmesiyle zekât verir.

(Zekâtta Yeni Meseleler s. 87)

Aynı şekilde, temerrüde düşen gayrimenkul katılım hissedarları: Temerrüt nedeni, şirket yönetiminin aldatma ve sahtekarlığından kaynaklanabileceği gibi devletin sistemlerindeki engellerden ya da bu gayrimenkul üzerinde kesinti veya hakların varlığından da kaynaklanabilir. Her ne olursa olsun sahibinin tasarruf edemeyeceği gayrimenkulün zekâtı yoktur. Daha fazla bilgi için (143816) nolu sorunun cevabına bakınız.

20- Gayrimenkul, yıl sonunda o anki piyasa değeri ile değerlendirilir ve satın alma fiyatından az veya fazla olabilir.

21- Zekâtta bir senenin hesabı, gayrimenkulün satın alındığı tarih ile hesaplanmaz. Bilakis kişinin satın aldığı paranın üzerinden bir sene geçmesiyle hesaplanır. Daha fazla bilgi için (161816) nolu sorunun cevabına bakınız.

En iyisini Allah bilir.