

# ABD’de Ana Konutun Korunması

Homestead hakları ve ev sahiplerinin bilmesi gerekenler  
2 Ekim 2026

Evimiz, aile yaşamımızın merkezi ve çoğu zaman en önemli kişisel varlığımızdır. İşletme sahipleri için bu varlığın hangi koşullarda korunabildiğini bilmek, finansal planlamanın önemli bir parçasıdır.

**ABD’de ana konutun korunması ve emlak vergisi avantajları eyaletten eyalete değişir.** Haklar; ilgili eyaletin kuralları, konutun kullanımı, mülkiyet yapısı ve borcun türü birlikte değerlendirilerek belirlenir.

## 1. Homestead nedir?

Homestead, gerekli koşulları taşıyan ana konuta ilişkin belirli hukuki koruma ve muafiyetleri ifade eder. Bütün ABD için aynı kapsamda uygulanan tek bir koruma değildir. Bir ev satın almak, bütün Homestead haklarından otomatik olarak yararlanıldığı anlamına gelmez.

## 2. İki farklı hak: koruma ve vergi avantajı

**Alacaklılara karşı koruma:** Uygulanabilir kurallara göre ana konuttaki özsermayenin bir bölümünün veya uygun konutun belirli alacaklı taleplerine karşı korunmasıdır. Özsermaye, basitçe evin değerinden üzerindeki teminatlı borçlar düşüldüğünde kalan tutardır. [1]

**Emlak vergisi avantajı:** Uygun ana konut için vergilendirilebilir değeri veya emlak vergisi yükünü azaltabilen muafiyet ya da indirimdir. Başvuru ve uygunluk koşulları yerel uygulamaya göre kontrol edilmelidir. Örneğin Texas’ta genel muafiyet, mülkiyet ve ana konut olarak kullanım koşullarına bağlıdır. [2]

**Bu iki hak ayrı değerlendirilir.** Vergi muafiyeti almak, evin bütün borçlara karşı korunduğu anlamına gelmez.

## 3. Avantajları nelerdir?

Koşulları sağlandığında ana konuttaki birikimin belirli alacaklı taleplerine karşı korunmasına ve emlak vergisi yükünün azalmasına yardımcı olabilir. Ancak vergi avantajının miktarı ve hukuki korumanın kapsamı her ev sahibi için aynı değildir.

#### 4. Eviniz bütün borçlara karşı korunur mu?

Hayır. Homestead, mortgage veya ev teminatlı kredi (HELOC) ödemelerinin yapılmamasına karşı genel bir güvence değildir. Emlak vergileri, taşınmaz üzerindeki geçerli teminatlar ve belirli onarım veya iyileştirme alacakları açısından istisnalar bulunabilir. Örneğin Florida Anayasası, konutla ilgili vergiler ile satın alma ve belirli iyileştirme veya onarım yükümlülüklerini korumanın dışında tutar. [1, 3]

İflas sürecinde ayrıca federal kurallar ve uygulanabilir eyalet muafiyetleri incelenir. Bu nedenle yalnızca bir eyaletin genel Homestead açıklamasına dayanarak iflas sonucuna ilişkin karar verilmemelidir. [1]

#### 5. İşletme sahipleri neden dikkat etmeli?

İşletme adına imzalanan kredi, kira veya tedarik sözleşmelerinde kişisel kefalet ya da garanti bulunup bulunmadığı kontrol edilmelidir. Bir şirket kurmuş olmak, imzalanan kişisel yükümlülüklerin ayrıca değerlendirilmesi ihtiyacını ortadan kaldırmaz. Borcun türü ile konut için uygulanabilecek koruma birlikte incelenmelidir.

#### 6. Hangi işlemlerden önce kontrol yapılmalı?

- Ev satın alma, satış veya başka bir eyalete taşınma.
- Tapuya başka bir kişinin eklenmesi.
- Konutun şirket veya trust adına devredilmesi.
- Yeniden finansman veya HELOC kullanılması.
- Kişisel garanti içeren ticari sözleşmelerin imzalanması.

Bu işlemler planlanırken mevcut koruma ve vergi haklarının etkilenip etkilenmeyeceği önceden incelenmelidir. Devir veya trust kurulması, tek başına bütün borçlara karşı koruma sağlamaz.

#### 7. Ev sahipleri için kısa kontrol listesi

Evin ana konut niteliğini, tapudaki mülkiyet yapısını, konutun bulunduğu eyaletin kurallarını ve varsa vergi muafiyeti başvurularını kontrol edin. Hukuki koruma ve tapu işlemleri için ilgili eyalette yetkili bir avukattan; vergi etkileri için vergi danışmanınızdan değerlendirme alın.

**Bilgilendirme notu:** Bu yazı ABD genelinde temel farkındalık oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır; 50 eyaletin ayrı ayrı incelemesi değildir. Kişiyi özel hukuki veya vergi görüşü yerine geçmez.

##### Resmî kaynaklar

1. U.S. Courts - Chapter 7 Bankruptcy Basics
2. Texas Comptroller - Property Tax Exemptions
3. Florida Anayasası - Article VII §6 ve Article X §4