

T.C
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE FİNANSMAN BİLİM DALI

**YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN
MUHASEBELEŞTİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

AYŞE NUR GÜNGÖR

İstanbul, 2011

T.C
MARMARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE FİNANSMAN BİLİM DALI

**YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN
MUHASEBELEŞTİRİLMESİ**

Yüksek Lisans Tezi

AYŞE NUR GÜNGÖR

Danışman: PROF. DR. AYTEN ERSOY

İstanbul, 2011

Marmara Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü

Tez Onay Belgesi

İŞLETME Anabilim Dalı MUHASEBE FİNANSMAN Bilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi AYŞE NUR GÜNGÖR'ün YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 13.07.2011 tarih ve 2011-14/26 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oybirliği/oyçokluğu ile Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Tez Savunma Tarihi : 28.07.2011

- 1) Tez Danışmanı : PROF. DR. AYTEN ERSOY
2) Jüri Üyesi : PROF. DR. HANİFİ AYBOĞA
3) Jüri Üyesi : PROF. DR. SABRİ BURAK ARZOVA

.....
.....
.....

GENEL BİLGİLER

Adı Soyadı	: Ayşe Nur Güngör
Ana Bilim Dalı	: İşletme
Programı	: Muhasebe Finansman
Tez Danışmanı	: Prof. Dr. Ayten Ersoy
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans – Temmuz 2011
Anahtar Kelimeler	: Yatırım Amaçlı Gayrimenkul, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, TMS 40, UMS 40.

ÖZET

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Son yıllarda globalleşme ile birlikte finansal tablolarda aynı dili kullanma ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Farklı ülkelerde finansal tabloların aynı şekilde ifade edilme ihtiyacı Uluslararası düzeyde kullanılan Muhasebe Standartlarının oluşturulmasına temel teşkil etmiştir. Muhasebe Standartları finansal tablo kullanıcılarına doğru bilgiler sunmak temeline oluşturulmuştur. İşletmelerin aktifinde bulunan duran varlıkların işletmenin faaliyet gösterdiği sektöre göre oransal dağılımı önemli olmaktadır. 40 nolu “Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardı” ile işletmelerin aktifinde bulunan gayrimenkul kavramı farklı bir anlam kazanmıştır. Gayrimenkullerden nakit üreten birimlerin tespiti doğru bir analiz ve finansal tablo kullanıcılarına net bilgi verilmesi açısından gerekli olmaktadır. Gayrimenkuller standartlarda, kullanım amacına göre farklı standartlara tabi olmaktadır. İşletmenin kira geliri ve/veya değer artış kazancı edinmek amacıyla elde tuttuğu gayrimenkuller diğerlerinden nakit üretmesi ve değer artışı sağlaması yönünden ayrılmaktadır ve farklı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu çalışma ile TMS 40 nolu standart açıklanmış, yatırım amaçlı gayrimenkullerin tek düzen hesap planına uygun muhasebeleştirilmesi örnekleri verilmiş ve uygulamada standarda uygunluk durumu incelenmiş ve uygulama kapsamındaki işletmeler için sektörel bazda yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlık ve aktif toplamı içerisindeki payı tespit edilmiştir.

GENERAL KNOWLEDGE

Name and Surname : Ayşe Nur Güngör
Field : Business Administration
Programme : Accounting Auditing
Supervisor : Prof. Dr. Ayten Ersoy
Degree Awarded and Date : Master – Temmuz 2011
Keywords : Investment Property, Accounting of Investment
Property, IAS 40.

ABSTRACT

ACCOUNTING OF INVESTMENT PROPERTY

During the recent years, along with the growth of globalization, need of a common language has arose in financial statements. Necessity of representing financial statements in the same way at different country is the basis of generating Accounting Standarts that are used at an international level. The main aim of Accounting Standarts is to provide accurate information to financial statement users. Ratio of fixed assets is significant and its distribution can be changed sector by sector. With the standart no 40, “ Accounting of Investment Property”, notion of property has took on a different meaning. Determination of cash generating units from property is to be essential for both making a correct analysis and providing accurate information to financial statement users. With regard to intended use, properties is subject to different standarts. Hand- held properties to get rental income and to acquire capital gain are different from other properties with respect to cash generation and capital gain. With this study, we explain IAS 40 and give examples for Accounting of Investment Property to analyze IAS 40 application. And finally, we find ratios of investment property to assets for companies that are analyzed in this work.

ÖNSÖZ

Finansal tablo kullanıcıları globalleşmenin artması ile birlikte daha ayrıntılı ve anlaşılır bilgiye ihtiyaç duymaya başlamışlardır. Bu ihtiyaç neticesinde Muhasebe Standartları gelişmiştir. İşletmenin aktifinde bulunan duran varlıklar, talep edilen net bilgi ihtiyacı ile özelliklerine göre farklı standartlara tabi olmuşlardır. Bu çalışma ile Muhasebe Standartlarından 40 no.lu Yatırım Amaçlı Gayrimenkul standardı anlatılmaya çalışılmış, tek düzen hesap planına uygun muhasebeleştirme ve standarda uygun kullanım durumu araştırılmıştır. Bu çalışmayı sonuçlandırmamda görüşleri ile katkıda bulunan değerli hocam Prof. Dr. Ayten Ersoy'a, birim yöneticim ve çalışma arkadaşlarıma, eğitim hayatım boyunca desteğini hiçbir zaman esirgemeyen sevgili aileme ve bu çalışmanın hazırlanması sürecindeki özverili desteklerinden dolayı kardeşim Mahmut Sami Güngör'e teşekkürü bir borç bilirim. Çalışmanın tüm ilgililere yararlı olmasını dilerim.

İstanbul, 2011

Ayşe Nur GÜNGÖR

İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ.....	viii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
KISATMALAR.....	X
GİRİŞ.....	1
1. GAYRİMENKUL KAVRAMI VE GENEL BİLGİLER.....	3
1.1. Gayrimenkul Kavramı	3
1.1.1.Arazi.....	6
1.1.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	7
1.1.3.Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler	7
1.2. Gayrimenkul Çeşitleri	8
1.2.1. Konut	8
1.2.2. Ticari Gayrimenkul.....	8
1.2.3. Endüstriyel Gayrimenkul	9
1.2.4. Tarımsal Gayrimenkul	9
1.2.5. Özel Amaçlı Gayrimenkul	9
1.3. Değer ve Değerleme Kavramları	10
1.3.1. Değer Kavramı.....	10
1.3.1.1. Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Çeşitli Değer Kavramları	10
1.3.2. Değerleme Kavramı	12
1.3.2.1. Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Çeşitli Değerleme Yöntemleri	13
1.4. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler	15
2. TMS 40 NO'LU STANDARDA GÖRE YATIRIM AMAÇLI	
GAYRİMENKULLER.....	17

2.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Tanımı.....	18
2.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul.....	19
2.2.1. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkul ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul.	19
2.2.2. Satış Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkul ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	21
2.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sınıflandırılması	23
2.3.1. Kiralama Sözleşmesine Konu Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	23
2.3.2. Uzun Vadede Sermaye Kazancı Elde Etmek Amacıyla Elde Tutulan Gayrimenkuller	26
2.3.3. Kullanım Amacına Karar Verilmemiş Gayrimenkuller.....	27
2.3.4. İnşa Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.....	27
2.3.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Kısmi Kullanım, Yardımcı Hizmetlerin Sunulması ve Grup İçi Kiralama İşlemleri	29
2.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlenmesine İlişkin Yöntemler.....	37
2.4.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi	38
2.4.1.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Gerçeğe Uygun Değerin Belirlenmesi	46
2.4.2. Maliyet Yöntemi	55
2.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Nitelik Değiştirme	57
2.5.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması	58
2.5.2. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkule Dönüşmesi	59
2.5.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satış Amacıyla Geliştirilmeye Başlanması	60
2.5.4. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer	61
2.5.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Kesin Olarak Satılacak Olması.....	62
2.5.6 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması	63
3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ KANUNİ DÜZENLEMELER	64
3.1. Türk Ticaret Kanunu'ndaki Düzenlemeler	64

3.1.1. Türk Ticaret Kanunu’nda Gayrimenkul Kavramı İle İlgili Düzenlemeler	64
3.1.2. TTK İle TMS 40 Düzenlemelerinin Karşılaştırılması	64
3.2. Vergi Usul Kanunu’ndaki Düzenlemeler	65
3.2.1. Vergi Usul Kanunu’nda Gayrimenkul Kavramı İle İlgili Düzenlemeler.....	65
3.2.2. VUK İle TMS 40 Düzenlemelerinin Karşılaştırılması	67
3.3. Sermaye Piyasası Kanunu’ndaki Düzenlemeler	70
3.3.1. Sermaye Piyasası Kanunu’nda Gayrimenkul Kavramı İle İlgili Düzenlemeler	70
3.3.1.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile İlgili Sermaye Piyasası Tebliğleri	73
3.3.2. SPK İle TMS 40 Düzenlemelerinin Karşılaştırılması.....	75
3.4. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’ndaki Düzenlemeler	76
3.4.1. Bankacılık Kanunu’ndaki Gayrimenkul Kavramı İle İlgili Düzenlemeler.....	76
3.4.1.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Çıkarılan BDDK Tebliğleri.....	77
3.4.1.2. BDDK Yönetmelikleri.....	80
3.4.2. Bankacılık Kanunu İle TMS 40 Düzenlemelerinin Karşılaştırılması	81
3.5. Hazine Müsteşarlığı Tebliğleri	82
3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Açısından TMS, SPK, BDDK, TTK ve VUK Düzenlemeleri.....	84
4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN MUHASEBE DÜZENİ	85
4.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi.....	85
4.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesinde Kullanılacak Hesaplar	86
4.2.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Peşin Alımının Muhasebeleştirilmesi	89
4.2.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Vadeli Alımının Muhasebeleştirilmesi.....	91
4.2.3. Gelecekte Yatırım Amaçlı Olarak Kullanılmak Üzere İnşa Edilen Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi.....	94

4.2.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerlemesinin Muhasebeleştirilmesi.....	103
4.2.4.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemine Göre Yapılan Değerleme İşleminin Muhasebeleştirilmesi	104
4.2.4.2. Maliyet Yöntemine Göre Yapılan Değerleme İşleminin Muhasebeleştirilmesi	111
4.2.5. Finansal Kiralama İle Edinilen Gayrimenkulün Faaliyet Kiralaması Kapsamında Kullanılması ve Muhasebeleştirilmesi.....	112
4.2.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Nitelik Değiştirmesi ve Muhasebeleştirilmesi	121
4.2.6.1. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Kullanılmaya Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi	121
4.2.6.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi	126
4.2.6.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satış Amacıyla Geliştirilmeye Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi	128
4.2.6.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kesin Olarak Satılacak Olması ve Muhasebeleştirilmesi	130
4.2.6.5. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer İşleminin Muhasebeleştirilmesi	131
4.2.7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması ve Muhasebeleştirilmesi	132
4.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Vergilendirme İşlemi.....	133
4.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Gösterilmesi	134
5. UYGULAMA	137
6. SONUÇ	186
KAYNAKÇA.....	193

TABLO LİSTESİ

	Sayfa No.
Tablo 1: Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi.....	45
Tablo 2: Maliyet Modeli Kullanımına İlişkin Örnek	56
Tablo 3: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Açısından TMS, SPK, BDDK, TTK ve VUK Düzenlemeleri	. 84
Tablo 4: İMKB Tüm Endeksi Özdereci Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	139
Bilançosu	
Tablo 5: İMKB Tüm Endeksi Özdereci Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	141
Gelir Tablosu	
Tablo 6: İMKB 100 Endeksi Eis Eczacıbaşı A.Ş. Bilançosu	159
Tablo 7: İMKB 100 Endeksi Eis Eczacıbaşı A.Ş. Gelir Tablosu	161
Tablo 8: İMKB 100 Endeksi Net Turizm A.Ş. Bilançosu	167
Tablo 9: İMKB 100 Endeksi Net Turizm A.Ş. Gelir Tablosu	169
Tablo 10: İMKB 100 Endeksi İmalat Sanayi Sektörü	178
Tablo 11: İMKB 100 Endeksi Toptan ve Perakende Ticaret, Otel ve Lokantalar.....	180
Tablo 12: İMKB 100 Endeksi Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama.....	181
Tablo 13: İMKB 100 ve İMKB Tüm Endeksi Mali Kuruluşlar – Kurumsal Ürünlar	182
Pazarı – Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları	
Tablo 14: İMKB 100 Endeksinde Ulusal Pazarda Mali Kuruluşlar Sektöründe	184
Faaliyet Gösteren Firmalar(Bankalar ve Sigorta Kuruluşları Hariç)	

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No.

Şekil 1: UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (1/2).....	35
Şekil 2: UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (2/2).....	36
Şekil 3: Değerleme Kavramları ve GUD	42
Şekil 4: Değerleme Kavramları ve GUD (1).....	42
Şekil 5: GUD Yaklaşımında Esas Alınan Değerler (2).....	43

KISATMALAR

BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BK	: Bankacılık Kanunu
GUD	: Gerçeğe Uygun Değer
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
IAS	: International Accounting Standards (Uluslararası Muhasebe Standartları)
IASB	: International Accounting Standards Boards (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu)
IFRS	: International Financial Reporting Standards (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)
SPK	: Sermaye Piyasası Kanunu
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
TMSK	: Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
UDES	: Uluslararası Denetim Standartları
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
US GAAP	: United States Generally Accepted Accounting Principles (Amerikan Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri)
VUK	: Vergi Usul Kanunu

GİRİŞ

Son yıllarda globalleşme ile birlikte dünyada sınırlar ortadan kalkmış, ticaret ve yatırım faaliyetleri derinlik kazanmıştır. Farklı ülkelerde ve farklı kanuni düzenlemelere göre faaliyet gösteren işletmelerin aynı değeri farklı algılaması sonucu uygulamalarda tekdüzelik ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Özellikle uluslararası düzeyde faaliyet gösteren işletmeler açısından bu ihtiyaç önemli bir boyut kazanmıştır. Finansal tablo ve uygulamalarda bir birlik ihtiyacı ile Uluslararası Muhasebe Standartları oluşturulmuştur.

Finansal tablo kullanıcıları açısından bilançoda yer alan her kalemin gerçek durumu yansıtması başka bir deyişle dinamik olması doğru bir analiz için gerekli olmaktadır.

Bilançoda yer alan duran varlıkların aktif toplamı içindeki payı, işletmenin faaliyet gösterdiği sektöre göre farklılık göstermektedir. Duran varlıklar işletmeler açısından sabit kıymet olarak kabul edilmektedir.

Duran varlıklar grubundaki gayrimenkuller ise maddi duran varlıklar statüsünde yer alıp, işletmenin kullanımına tahsis edilmiş sabit varlıklar olarak algılanmaktadır.

Gayrimenkullerin duran varlıklar içerisinde diğer varlıklara nazaran algılanış şekli Uluslararası Muhasebe Standartları'nın getirmiş olduğu düzenleme ile değişmiştir.

Sahibi tarafından kullanılma ya da satılma amacıyla elde tutulmaktan ziyade kira geliri ve/veya değer artış kazancı elde etmek için aktifte yer alan gayrimenkuller nakit üreten bir birim durumundadır. Bu tür gayrimenkuller sahibine kazanç sağladıklarından dolayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak adlandırılmış ve söz konusu özellikleri ile diğer gayrimenkullerden ayrılmıştır.

Standart Kurulu tarafından gayrimenkulün nakit üreten birim olma, değer artış kazancı sağlama ayrımları dikkate alınarak 40 nolu yatırım amaçlı gayrimenkuller standardı yayınlanmıştır.

Bu çalışmanın temel amacı; Uluslararası Muhasebe Standartları'nda yer alan ve Türkiye'de henüz halka açık şirketler seviyesinde uygulanan 40 nolu yatırım amaçlı gayrimenkul standardını incelemek ve TMS 40 nolu standart ile ilgili muhasebe düzenlemeleri üzerinde durarak, halka açık şirketler seviyesinde standarda uygun uygulama olup olmadığı hususunu araştırmaktır.

Bu alışma kapsamında; gayrimenkulün tanımı, TMS 40 nolu standartta yer alan düzenlemelerin açıklanması, konu ile ilgili kanuni düzenlemelerin incelenmesi, mevcut tek düzen hesap planına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin standartta yer alan düzenlemeler esas alınarak muhasebeleştirilmesine ilişkin örnekler ve son olarak da İMKB'de işlem gören şirketlerin finansal tablolarının ve finansal tablo dipnotlarının TMS 40 nolu standart düzenlemelerine uygunluğu incelenecektir.

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nda bilanço kavramı; “finansal durum tablosu” veya “bilanço” olarak belirtilmektedir. Çalışma kapsamında bilanço kavramı; standarttan alınan düzenlemeler kısmında standartta kullanılan şekli ile “finansal durum tablosu” olarak, uygulama ve konu anlatım kısmında ise “bilanço” olarak belirtilecektir.

1. GAYRİMENKUL KAVRAMI VE GENEL BİLGİLER

1.1. Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkul kelime olarak, yabancı, başka anlamına gelen “gayr” sözcüğü ile nakledilmiş, taşınmış anlamına gelen “menkul” sözcüğünün birleşmesiyle oluşmuştur. Bu nedenle “taşınmaz mal” olarak da adlandırılmaktadır.¹

Gayrimenkul, fiziksel bir yapı olarak arazi ve bu arazinin üstüne yapılan yapılardır. Gayrimenkul, taşınmaz bir maldır ve bir yerden bir yere taşınması imkansız olan durağan malları ifade etmektedir.

Gayrimenkul; arazi ve ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra, binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentileri de kapsamaktadır. Elektrik, su, ısıtma tesisatı ve asansör gibi tüm sabit bina eklentileri de gayrimenkulün bir parçasıdır. Gayrimenkul ayrıca hem toprak üstü hem de toprak altı tüm eklentileri içerir.²

Günlük dilde taşınmaz olarak adlandırılan gayrimenkul, yerinde sabit eşyaları anlatmak için kullanılır.³ Medeni Kanun’da gayrimenkul kavramının yerine taşınmaz kavramı kullanılmıştır.

Medeni Kanun madde 704’e göre; taşınmaz mülkiyetin konusu olarak;

- a. Arazi,
- b. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- c. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler belirtilmiştir.

Medeni Kanun’da yapılan yeni düzenleme ile daha önce gayrimenkul olarak belirtilen madenler, taşınmaz mülkiyetin konusu içine alınmamıştır.

¹ Şükrü Kızılot, Ekrem Sarısu, Sezgin Özcan, Zuhul Kızılot, **Gayrimenkul Rehberi**, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2007, s. 34.

² Aykan Üreten, **Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti**, Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe Finansman Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2007, s. 21.

³ Mehmet Ali Özyer, **Açıklama ve Örneklerle VUK Uygulaması**, 3. Baskı, İstanbul, 2004, s. 429.

Vergi hukukundaki gayrimenkul tanımının Türk Medeni Kanunu'nun tanımından daha geniş olduğu gör÷lmektedir. Vergi Usul Kanunu'nun 'Gayrimenkuller' başlıklı 269. maddesinde;

- a. Gayrimenkullerin m÷temmim c÷zleri ve teferruatı,
- b. Tesisat ve makineler,
- c. Gemiler ve diğer taşıtlar ve
- d. Gayri meddi haklar

Gayrimenkul sınıfına konularak bu Kanuna g÷re gayrimenkul gibi değerleneceği belirtilmiştir.

Vergi mevzuatımızda gayrimenkuller kapsamı itibariyle en geniş bir şekilde Gelir Vergisi Kanunu'nda yer almıştır. Burada, gayrimenkul sermaye iratlarının konusu olabilecek bu gayrimenkuller maddeler halinde sekiz farklı b÷l÷mde sayılmıştır. Gelir Vergisi Kanunu madde 70'e g÷re gayrimenkuller;

- a. Arazi, bina, maden suları, madenler, taş ocakları, kum ve şakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların m÷temmim c÷zleri (tamamlayıcı parçaları) ve teferruatları (eklentileri,
- b. Voli yeri ve dalyanlar,
- c. Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen m÷temmim c÷zleri ve teferruatları ile her nevi tesisatları, demirbaş eşyaları ve d÷şemeleri,
- d. Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- e. Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı (İhtira beratının mucitleri veya kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.), alameti farika, marka, ticaret unvanı, her t÷rl÷ teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve g÷r÷nt÷ bantları, sanayi ve ticaret ve bilim alanlarında elde

edilmiş bir tecrübeye ait bilgilerle gizli bir formül veya bir imalat usulü üzerindeki kullanma hakkı veya kullanma imtiyazı gibi haklar,

- f. Gemi ve gemi payları ile her nevi motorlu taşıma araçları,
- g. Motorlu nakil ve yükleme araçları ile her türlü motorlu araç, makine ve tesisat, olarak sayılmıştır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde yer alan gayrimenkul sınıflandırılması Vergi Usul Kanunu'nda yer alan gayrimenkul sınıflandırmasından çok daha ayrıntılıdır. Gelir vergisinde yer alan genel çerçeveler itibariyle gayrimenkuller tek tek sayılmıştır. Halbuki Vergi Usul Kanunu'nda gayrimenkuller tek tek sayılmamış genel gruplar itibariyle ele alınmıştır.

Gayrimenkul sınıflandırılmasında görülen yaklaşım farkı her iki mevzuatın gayrimenkullerin kapsamını farklı görmesinden değildir. Fakat Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. maddesinde gayrimenkullerin tek tek sayılmasının nedeni bu varlıklardan elde edilecek kira gelirlerinin atlanmaması düşüncesidir. Bir başka deyişle, üzerinden kira geliri elde edileceği düşünülen hiçbir gayrimenkulün vergi konusu dışında bırakılmaması amacıyla Gelir Vergisi Kanunu'nda gayrimenkuller genel olarak ismen telaffuz edilmişlerdir.⁴

Sermaye piyasası mevzuatında taşınmaz mülk tanımı yapılırken Türk Medeni Kanunu'na atıfta bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 35 sayılı Tebliğ madde 3'e göre; '22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesi çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler' taşınmaz mülk olarak kabul edilmiştir.

Muhasebe standartlarına göre ise TMS 16 Maddi Duran Varlık Standardı madde 37'e göre duran varlıklar şu şekilde belirtilmiştir:

- a. Arazi

⁴ Bünyamin Öztürk, **Dönem Sonu Envanter ve Değerleme İşlemleri**, Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları, 3. Baskı, 2006, s. 355.

- b. Arazi ve binalar,
- c. Makinalar,
- d. Gemiler
- e. Uçaklar
- f. Motorlu taşıtlar,
- g. Mobilya ve demirbaşlar ve
- h. Ofis gereçleri.

TMS 16'da gayrimenkuller adı ile bir belirtme yapılmamıştır fakat burada belirtilen arazi ve binalar gayrimenkul kavramını temsil etmektedir.

1.1.1.Arazi

Medeni Kanun araziye gayrimenkul olarak saymıştır ve arazi tapu siciline* kaydedilmektedir. Sınırları ve yüz ölçümü belli olan arazi parçasına parsel adı verilmekte olup, kadastro ve tapulama tespitine dayanan her parsel tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya tescil edilir.⁵

Medeni Kanun madde 718'e göre; Arazi üzerindeki mülkiyet kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz kapsamalarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer.

* Tapu sicili; taşınmaz mal ve üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere Devletin sorumluluğu altında tescil ve açıklık ilkelerine göre tutulan sicildir.

⁵ Osman Oy, **Türkiye'de Mortgage Uygulaması Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı**, İstanbul: Herkes İçin Hukuk Serisi:1, Beta Basım Yayınları , 2007, s. 9.

Dolu veya boş bir arazi ile arazinin kendisinde veya üzerinde yapılan iyileştirmelerin değeri ekonomî bir konudur. Boş veya üzerinde iyileştirme yapılmış her arazi ‘gayrimenkul’ olarak addedilir.⁶

1.1.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar

Medeni Kanun’un gayrimenkul niteliğinde saydığı ve tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, gerçekte irtifak haklarının belli bir türü olmakla birlikte, sosyal ve daha çok da ekonomik ihtiyaçların zorlanmasıyla, hukukî düzenleme ve tapu sicil tekniği ile sağlanan, menkul mülkiyetinin konusudur. Mütemmim cüz prensibinin bir istisnası olan bu haklar, ilişkin oldukları arazinin, üstünde veya altında, arazinin mülkiyetinden bağımsız olarak hak sahibinin mülkü durumundadır.⁷

Tapu kütüğünde, ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar; üst hakkı ve kaynak hakkıdır. Üst hakkı sahibine mevcut taşınmaz (arazi) üstünde veya altında bir yapı inşa etme hakkı sağlamaktadır. Kaynak hakkı ise hak sahibine, bir başkasının arazisindeki kaynağın sularını almak ve kendi arazisine aktarmak hakkı sağlamaktadır.

1.1.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler

Kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümler de gayrimenkul olarak sayılmıştır.

Medeni Kanunu madde 718’e göre; Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanımında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını da kapsar. Mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere, bitkiler ve kaynaklar da girer.

Kat Mülkiyeti Kanunu madde 13’e göre; Kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm (daire, dükkan, depo vs) kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sahifesine kaydedildikten sonra gayrimenkul niteliği kazanmaktadır.

⁶ Zeynel Ergun Türeoglu, **Konut Finansmanı Sisteminde Taşınmaz (Gayrimenkul) Değeri**, İstanbul: SPK Yayınları, Yayın No: 211, 2009, s. 15.

⁷ Şükrü Kızılot, Sarısu, Özcan, Zuhale Kızılot, s. 35.

1.2. Gayrimenkul Çeşitleri⁸

Değerleme uzmanları tarafından değerlendirilen gayrimenkuller, kullanıcı ve gayrimenkul cinsi açısından beş çeşide ayrılmaktadır. Bunlar;

- a. Konut
- b. Ticari Gayrimenkul
- c. Endüstriyel Gayrimenkul
- d. Tarımsal Gayrimenkul
- e. Özel Amaçlı Gayrimenkul

Bu gayrimenkul çeşitlerinin her bir değerlendirme açısından ayrı bir uzmanlığı ve tecrübeyi gerektirmektedir. Endüstriyel gayrimenkuller bazen ticari gayrimenkuller ile, aynı şekilde, bazı apartman daireleri ve özel amaçlı gayrimenkuller ticari gayrimenkuller ile veya endüstriyel gayrimenkuller ile karıştırılmaktadır. Bu karışıklığı önlemek amacıyla, gayrimenkul çeşitleri aşağıda kısaca açıklanmıştır.

1.2.1. Konut

İnsanların barınmak amacıyla kullandıkları apartman dairesi, villa gibi her türlü ev bu kapsamda değerlendirilmektedir.

1.2.2. Ticari Gayrimenkul

Ticari ve endüstriyel gayrimenkul ayrımının özünde yatan şudur; “Mallar endüstriyel gayrimenkullerde üretilirler, ticari gayrimenkullerde alınır ve satılırlar.” Ofis binaları, alışveriş merkezleri, mağazalar ve konusu ticaret olan her türlü işletmenin yer aldığı gayrimenkuller bu kapsamda değerlendirilir.

⁸ Üreten, s. 24.

Ticari gayrimenkuller kavramı ile konutların dışında kalan ve ticari amaçlarla değerlendirilen-gelir getiren (iş merkezleri, ofisler, mağazalar gibi) gayrimenkuller ifade edilmektedir.⁹

1.2.3. Endüstriyel Gayrimenkul

Endüstriyel üretimin yapıldığı her türlü gayrimenkulü kapsamaktadır. Gıda üretiminin yapıldığı fabrikalardan, ileri teknoloji üreten fabrikaların bulunduğu gayrimenkullere kadar oldukça geniş ve değerlemesi özel uzmanlık isteyen bir gayrimenkul çeşididir.

1.2.4. Tarımsal Gayrimenkul

Bazı ülkelerde, arazi, gelir ve istihdam yaratması veya başka nedenlerle, en çok tarımsal gayrimenkul olarak kullanılmaktadır. Tarımsal gayrimenkullerin değerlemesi toprağın verimliliği, su hakları, hayvancılığa ve tarıma sağlanan destekler vb. gibi özel bilgileri de gerektirir.

Bazı bölgelerdeki tarımsal gayrimenkuller, şehre veya gelişime açık olan yerlerde oldukları için yakın bir gelecekte konut, ticari, endüstriyel veya özel amaçlı gayrimenkul olarak kullanılma imkanına sahiptir. Bu nedenle bu tür gayrimenkulleri sadece tarımsal açıdan değil, diğer kullanım imkanları açısından da değerlendirmek gerekir.

1.2.5. Özel Amaçlı Gayrimenkul

Özel amaçlı gayrimenkuller, okullar, golf alanları, ibadet alanları gibi gayrimenkulleri kapsamaktadır. Bu tip gayrimenkuller genellikle özel bir kullanıma tahsis edildikleri ve bu nedenle piyasada pek alınıp satılmadıkları için karşılaştırmalı bir analiz yapmak ve piyasa değerini hesaplamak oldukça zordur.

⁹ Ali Alp, Mehmet Ufuk Yılmaz, **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul: İMKB Yayınları, 2000, s. 217.

1.3. Değer ve Değerleme Kavramları

1.3.1. Değer Kavramı

Değer kavramı, bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, kıymet, bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha olarak tanımlanmaktadır.¹⁰

Tüketim ekonomisinde değer göreceli bir kavramdır. Kişiden kişiye, ülkeden ülkeye, ekonomik koşullara, ihtiyaçlara ve beklentilere göre değişir. Bu anlamda değer, ihtiyaçları karşılamak için, belirli bir zamanda ve belirli bir durumdaki insanların mallara uygun gördükleri derecelendirme ilişkisi kavramıdır. Bu nedenle ekonomik yaşamda belirleyici olan değer değil, fiyattır.¹¹

Değer, ekonomik bir kavram olarak, satın alınacak bir mal veya hizmet için, alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgilidir. Değer, gerçek bir veri olmayıp, belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki önemi, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında, piyasanın görüşünü yansıtmaktadır.

1.3.1.1. Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Çeşitli Değer Kavramları

Piyasa değeri: Uluslararası Değerleme Standartları madde 2'ye göre; Piyasa değeri (pazar değeri), istekli alıcı ve istekli satıcı arasında yapılan pazarlıklar sonucunda, tarafların her birinin tam bilgiye sahip olduğu, herhangi bir zorlama olmadan, mantıklı hareket ettiği varsayımı ile, bir gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla, değişime konu olan tahmini tutarıdır.

Kullanım Değeri: Ekonomik olarak değeri olan bir varlığın verimliliğini esas alan bir kavramdır. Bu değer, belirli bir kullanım için tahsis edilen gayrimenkullerin

¹⁰ Türk Dil Kurumu Güncel Sözlük, <http://www.tdk.gov.tr>

¹¹ Ahmet Aclar, Volkan Çağdaş, **Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi**, Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, 2002, s. 50.

değerini tespit etmek için kullanılmaktadır. Kullanım değeri, gayrimenkul hakkındaki yönetim anlayışına ve işletmenin faaliyetlerinin değişmesi gibi dışsal faktörlere bağlı olarak değişebilmektedir. Kullanım değeri, belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir.¹²

Yatırım Değeri: Kullanım değeri bir gayrimenkulün belirli bir kullanımı üzerinde odaklanırken, yatırım değeri belirli bir gayrimenkulün yatırımcılar açısından değeri üzerinde odaklanır. Belirli kişi ve kurumların yatırım ihtiyacı, bir gayrimenkulün yatırım değerini ortaya çıkarmaktadır. Yatırım değeri, bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcı grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir.¹³

Faal İşletme Değeri: Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, Faal İşletme Değeri kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.

Bazı gayrimenkuller çalışan bir işletmenin (örneğin, otel, tatil köyü, restaurant, sanayi tesisleri vb.) ayrılmaz parçalarıdır. Böyle bir gayrimenkulün piyasa değeri genellikle faal işletme değeri kavramı ile ifade edilmektedir.

Vergi Değeri: Üzerinden vergi hesaplamak amacıyla bulunan gayrimenkul değeridir. Vergi değeri piyasa değerinin veya maliyet değerinin üzerinden belli bir oran dahilinde hesaplanabilir.

Diğer Değer Tanımları¹⁴

Sigorta Değeri: Gayrimenkulün hasara uğraması ya da yok olması durumunda yerine konulma maliyetidir.

¹² Üreten, s. 9.

¹³ Üreten, s. 11

¹⁴ Açlar, Çağdaş, s. 50.

Tavan Değeri: Bir gayrimenkulün normal ekonomik durumlardaki ekonomik karşılığını yansıtan en yüksek değerdir.

Kayıtlı Değer: Bir gayrimenkulün muhasebe kayıtlarında, vergilendirmede kayıtlı olan değeridir.

Maliyet Değeri: Yapılı bir gayrimenkulün değerinin günündeki (o tarihte geçerli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları) yapım giderlerinden, yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir.

İpotek Değeri: Gayrimenkul rehini olup, gayrimenkulün tümünün veya bir kısmının alacağı karşılık olarak gösterilmesidir.

Gerçek Değer: Gayrimenkulün kamulaştırılmasında gayrimenkul sahibine kamuca ödenecek bedelin belirlenmesinde ölçüt olarak kullanılan ve ulaşılması imkansız olan teorik bir kavramdır.

Sürüm Değeri: Alıcı ve satıcı arasında ödeme koşullarına, gayrimenkulün özelliklerine ve konumuna göre gayrimenkulün peşin para değeridir. Rayiç, pazar-piyasa değeri, normal alım-satım değeri kavramları ile eş anlamlıdır.

1.3.2. Değerleme Kavramı

Değerleme bir iktisadi kıymetin belli bir zamandaki değerinin tespit edilmesidir. Ancak değerinin tespit edilememesi durumunda, vergi matrahının tespit edilebilmesi için değerinin belirli verilere dayanılarak hesaplanmasını sağlamak amacıyla takdir esası da değerlemenin tanımına alınmıştır.¹⁵ Bir varlığın değerinin tespit edilmesi değerlendirme faaliyetlerini oluşturur.¹⁶

İktisatta değerlendirme, para dışındaki iktisadi varlıkların değerinin para olarak belirlenmesi, bir işletmenin bina, arsa, makine-teçhizat, mal stoku vs. şeklindeki toplam aktiflerinin değerinin taktir ve tahmini şeklinde tanımlanmaktadır.¹⁷

¹⁵ Kazım Yılmaz, VUK, GVK, KVK Ve KDVK Açısından Değerleme, 2. Baskı, Ankara, 2000, s. 5.

¹⁶ Türeoğlu, s. 10.

¹⁷ Halil Seyidoğlu, Ekonomik Terimler Ansiklopedik Sözlük, 3. Basım, İstanbul, 2002, s. 108.

Değerleme yapmaktan maksat; belli zamanlarda iktisadi kıymetlerin gerçek değerlerini takdir ve tespit etmektir. Bu işlemi yapmak için öncelikle varlığın değerleme ölçülerinden biri ile değerlemesini yapmak ve sonra da varlıkta meydana gelen kıymet eksilmelerini tespit etmek gerekmektedir.¹⁸

VUK madde 258'e göre; Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir. Buradaki tanımdan da anlaşılacağı üzere VUK'a göre değerleme öncelikli olarak vergi matrahının belirlenmesine yönelik bir işlemidir.

1.3.2.1. Gayrimenkul Değerlemesinde Kullanılan Çeşitli Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerleme işleminde; gayrimenkulün fiyatını belirlemek için temel olarak üç yöntem vardır. Bunlar piyasa, gelir ve maliyet yöntemleridir.

Piyasa Yöntemi: Bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve teklifine dayanır böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur.¹⁹

Yanılma payının düşük olması için emsallerinin fazla olması gerekir. Bu yöntem daha çok konut, yapısız taşınmazlar ve boş arsa ve araziler için kullanılır. Sahibi tarafından kullanılan küçük ticari ve endüstriyel mülkler için de kullanılır. Veri yetersizliği olduğu dönemlerde ve fiyatların hızlı şekilde değiştiği dönemlerde bu yöntemin kullanılması uygun değildir.²⁰

Gelir Yöntemi: Güvenilir karşılaştırma verilerinin olmadığı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde, binasının yaşlı olduğu, bu nedenle maliyet yönteminin güvensiz olacağı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde ve diğer

¹⁸ Alp ve Yılmaz, s. 170.

¹⁹ Eser Güngör, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler**, Ankara: SPK Yayınları, Yayın No: 153, 1999, s. 13.

²⁰ Hakan Özel, Serhat Çınar, **SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sınavına Hazırlık**, Ankara: Detay Yayıncılık, 2007, s. 10.

yöntemlerle belirlenen değerlerin denetiminde kullanılır. Ticari gayrimenkullerde ve kira getirisi için alınacak konutlarda fiyat belirleme için tercih edilir.²¹

Gelir yaklaşımının temel varsayımı, bir gayrimenkul yatırım değerinin o gayrimenkulden gelecekte beklenen getirilerin bugünkü değerine eşit olduğudur. Gayrimenkul değerleri gelecekte beklenen kira ve diğer gelirlerden büyük ölçüde etkilenir. Gelir yaklaşımı gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesinde Net Bugünkü Değer yaklaşımından faydalanır.²²

Gayrimenkulün değeri yalnızca getirdiği gelire göre belirlenebiliyorsa gelir yöntemi uygulanır. Gelir getiren gayrimenkulün (kiralık konut ya da işyeri) net geliri gelir yöntemiyle bir değere dönüştürülür.

Gelir yönteminde, net gelir; gelir getiren gayrimenkulün yıllık işletme brüt gelirinden, gayrimenkulün boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. İşletme giderleri; emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım-onarım, danışmanlık, reklam-ilan gibi giderlerdir.

Maliyet Yöntemi: Piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı mülklerin değerlemesinde, karşılaştırılabilir satış verisi olmayan, alışılmışın dışında ve pazarı olmayan, gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde yegane yöntemdir.²³

Maliyet yaklaşımında, söz konusu yapının tamamen aynısını yeniden inşa edilmesinin veya benzerinin yerine konmasının maliyeti belirlenir. Bu tespit yapılırken yapının yaşı, mevcut durumu ve sağladığı imkan farklılıkları dikkate alınır.

Fabrika, iş merkezi gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen taşınmazlar için en uygun yöntemdir. Mevcut yapının aynısını inşa etmeye veya yerine koymanın güncel maliyetini girişimci karına ekleyerek, toplam maliyetten amortismanı çıkarmak ve tahmini arazi değerini ilave etmek suretiyle hesaplanır.²⁴

²¹ Açlar ve Çağdaş, s. 69.

²² Özel ve Çınar, s. 10.

²³ Ersan Yıldırım, **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, İstanbul: Bilgi Üniversitesi Seminer Notları, 2005, s. 50.

²⁴ Özel ve Çınar, s. 23-24.

1.4. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

Gayrimenkul değerini etkileyen çeşitli faktörler bulunmaktadır. Bu faktörlerin aralarındaki etkileşimi, piyasada mevcut olan her gayrimenkulün değerini etkilemektedir. Söz konusu faktörler;

- a. Sosyal faktörler,
- b. Ekonomik faktörler,
- c. Yasal faktörler,
- d. Çevresel faktörlerdir.

Sosyal Faktörler; Başlıca sosyal faktörler nüfusun yapısı ile ilgilidir. nüfusun yapısı ve artış hızı gayrimenkul piyasasındaki talebi ve fiyatlardaki artışı doğrudan etkiler. Nüfusun yapısı ile ilgili olarak, yaş cinsiyet, evlenme ve boşanma oranları gayrimenkul talebini ve dolayısıyla değerini de etkiler. Nüfusun sayısı ile ilgili olarak, hızlı göç alan bölgelerde gayrimenkul talebindeki artışa paralel olarak gayrimenkulün değeri de artar. Örneğin; bir bölgenin nüfusunun azalması uzun süreden beri devam ediyorsa, azalan talebe paralel olarak gayrimenkul fiyatlarında düşüş meydana gelir.

Ekonomik Faktörler; Gayrimenkul talebi ve dolayısıyla değeri satın alma gücü ile orantılı olarak değişmektedir. Satın alam gücünün yüksek olduğu bölgelerde, çevresel faktörlerin etkisi ve gayrimenkulün kalitesindeki artış ile birlikte değerinde de artış görölmektedir. Oysa satın alma gücünün daha düşük olduğu bölgelerde çevresel faktörler ile birlikte gayrimenkulün değeri satın alma gücünün yüksek olduğu bölgelere göre daha düşük olmaktadır.

Yasal Faktörler; Hükümetin politik ve yasal olarak alacağı kararların gayrimenkul değeri üzerinde büyük bir etkisi vardır. Belirli bir zamanda veya belirli bir bölgedeki yasal ortam, normal piyasa şartları altında oluşabilecek arz ve talep tutarlarını ciddi ölçüde azaltabilir veya artırabilir. Hükümet gayrimenkul kullanımını etkileyen pek çok imkan ve hizmeti belirli bir bölgede veya dönemde halka sunabilir. Böyle bir

durum, söz konusu bölge veya dönemde gayrimenkul fiyatlarının artmasına neden olur.²⁵

Gayrimenkulün değeri belirlenirken, kamu hizmetlerinin (elektrik, su vb.), ulusal ve yerel maliye politikalarının, gayrimenkul değerinin etkileyen özel düzenlemelerin (kiralari sınırlayan yasalar, yasal olarak getirilen çeşitli muafiyet ve istisnalar, borçlanma tutarını ve vadesini etkileyen yasalar vb.) gayrimenkul değerini nasıl etkilediği üzerinde dikkatle durmak gerekmektedir.

Çevresel Faktörler; Çevrenin genel özelliklerinin gayrimenkulün değeri üzerinde önemli bir etkisi vardır. Bölgenin gelişme beklentisi ve gelişimi gayrimenkulün gelecekteki fiyatına olduğu kadar şimdiki fiyatına da yansır.

Gayrimenkulün kullanımını ve dolayısıyla değerini etkileyen doğal ve insan yapımı engeller bulunmaktadır. Örneğin, nehirler, dağlar, göller ve okyanuslar doğal engellerdir. İnsan yapımı engellere ise, kara yolları, demir yolları ve hava limanları örnek verilebilir. Diğer önemli bir faktör ise bölgenin iklim şartlarının durumu ve doğal felaketlere elverişlilik düzeyidir. Bu faktörlerin olumsuz olması gayrimenkulün değerini düşürmektedir. Aynı zamanda ulaşım imkanlarının kolaylığı, sosyal alanlara yakınlık gibi faktörler de gayrimenkule olan talebi ve dolayısıyla değerini etkilemektedir.

²⁵ Üreten, s. 19.

2. TMS 40 NO'LU STANDARDA GÖRE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin standart, Uluslararası Muhasebe Standartları'ndan 40 no.lu standart olarak 1 Ocak 2005 yılından bu yana finansal tablolar için uygulanmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrı bir standart olarak ülkemizde ilk kez Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uluslararası finansal raporlama standartları esas alınarak hazırlanan ve 15 Kasım 2003 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren Seri:XI, No:25 sayılı Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ'in 27. kısmında düzenlenmiştir.²⁶

Daha sonra, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu tarafından 27 Sıra No'lu Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 40) Hakkında Tebliğ 31 Aralık 2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olmak üzere, 17 Mart 2006 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.²⁷

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzenlemeler TMS 40 nolu standartta yer almaktadır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standardı adı ile 9 standart yayımlanmış olup, bu standartlar uyumlaştırma ve güncelleştirme çalışmalarına tabi standartlar ile yeni yürürlüğe giren standartlardan oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin 40 nolu standartta 2005 yılından bu yana düzenleme yapılmaktadır. Fakat Uluslararası Finansal Raporlama Standardı adı ile bir düzenleme henüz yapılmamış olup, standart hala Uluslararası Muhasebe Standardı adı ile standartlar arasında yer almaktadır.

²⁶ Necdet Sağlam, Salim Şengel, Bünyamin Öztürk, **Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması – Muhasebe Standartları Oluşum Süreci**, 2. Baskı, Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları, Şubat 2008, s. 976.

²⁷ Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 976.

2.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkuller özelliklerine göre TMS ve TFRS açısından farklı sınıflandırmaya tabi olmaktadır. Standartlar kapsamında gayrimenkuller ile ilgili düzenlemeler; stok olarak TMS 2’de, maddi duran varlık olarak TMS 16’da, satış amacıyla elde tutulan duran varlık olarak TFRS 5’de, üçüncü kişi adına inşa edilmekte ve geliştirilmekte olan gayrimenkul olarak TMS 11’de ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak da TMS 40’da yer almaktadır.

Bu sınıflandırmaya göre; işletmenin esas faaliyet konusunun gayrimenkul inşası ve satışı olması durumunda, buradaki gayrimenkuller iş akışı içinde satılmak üzere üretilen ya da elde tutulan stoklardır ve TMS 2 Stoklar Standardına göre sınıflandırılır. İşletmenin normal iş akışı çerçevesinde kullandığı gayrimenkuller TMS 16 Maddi Duran Varlık Standardı’na göre sınıflandırılır. Bir inşaat sözleşmesine istinaden üçüncü kişiler adına inşa edilen veya geliştirilen gayrimenkuller TMS 11 İnşaat Sözleşmesi Standardı’na göre sınıflandırılır. İşletme tarafından maddi duran varlık statüsünde bulunan gayrimenkullerin satılmasına karar verilmiş ise bu gayrimenkuller TFRS 5 Satış Amacı ile Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı’na göre sınıflandırılır.

TMS40 Madde 5’e Göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkuller; Kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir (arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi).”

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletmenin elinde bulunan diğer varlıklardan bağımsız olarak nakit sağlaması önemli bir noktadır. Bağımsız nakit akışı ve sermaye kazancı sağlaması yatırım amaçlı gayrimenkullerin, diğer gayrimenkullerden ayırt edilmesini sağlamaktadır.

2.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

2.2.1. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkul ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller işletmenin amaçları doğrultusunda kullandığı ya da amaçları doğrultusunda kullanmak üzere geliştirdiği gayrimenkullerdir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller TMS 16 muhasebe politikalarına tabi olurlar.²⁸ Yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 muhasebe politikalarına tabi olurlar.

TMS 40 madde 7'ye Göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulur. Bu nedenle, yatırım amaçlı bir gayrimenkul işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratır. Bu durum yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayırır. Mal veya hizmet üretimi ya da tedariki (veya idari amaçlar için kullanılması), sadece gayrimenkullerle değil, üretim veya tedarik sürecinde kullanılan diğer varlıklarla da ilişkilendirilebilen nakit akışları yaratır. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" Standardı uygulanır.”

Gayrimenkullerin ayırımında işletmenin gayrimenkulü elde etme amacı önemlidir. Amaç kullanmak veya varlıktan getiri elde etmek olabilir. Varlıktan kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek için satın alan bir işletmenin, varlığı bu şekilde değerlendirmek için çeşitli inşa ve geliştirme faaliyetlerinde bulunması gerekli ise 28.11.2008 tarih ve 27068 sayılı değişiklik ile söz konusu varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilmeye devam eder. Değişiklikten önce söz konusu varlıklar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilmiyordu.

İşletmenin gayrimenkulü kullanmak amacıyla alması sonradan bu gayrimenkulden kira ve/veya değer artış kazancı edinmek istemesi gayrimenkulün, yeni duruma göre, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasına engel değildir.

²⁸ IASB (2010). **International Financial Reporting Standards: Part A**, International Accounting Standards Boards, United Kingdom, 2010, s. 957.

İşletmenin kullanım amacında değişiklik sonucu sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olabileceği gibi tersi bir transfer de mümkündür.

Örneğin;²⁹ Bir işletme elindeki atıl parayı farklı yatırımlarda bulunarak değerlendirmektedir. İşletme yönetimi; paranın bir kısmını tahvil ve yatırım fonu olarak bir kısmını ise normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla Ankara Gölbaşı'nda arsa olarak değerlendirmiştir. Alınan arsa, yatırım amaçlı bir gayrimenkuldür.

Örneğin; Bir işletme gelecekte fabrika binası olarak kullanmak üzere bir bina satın alıyor. Bu bina sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuldür. Aynı şekilde işletmenin mevcut olan ve üretim faaliyetlerinde kullandığı fabrika binasını geliştirmek üzere aldığı arsa da sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuldür.

Örneğin; Gıda sektöründe faaliyet gösteren bir işletme depo olarak kullanmak üzere bir iş yeri almıştır. Fakat işletmenin malları kısa ömürlüdür ve burayı alırken faaliyet alanına uzak seçmiştir. Bu nedenle burayı kullanmaktan vazgeçmiş ve faaliyet alanına yakın bir yerden yeni bir depo almaya karar vermiştir. Fakat faaliyet alanının bulunduğu bölgede fiyatlar eski bölgeye göre daha yüksek olduğu için işletme, bu yeni yeri eskisini satsa bile alamamaktadır. Bundan dolayı işletme eski depoyu kiraya vermeye ve oradan gelen kira gelirinin üzerine ekleyerek faaliyet alanının bulunduğu bölgede yenisini kiralamaya karar vermiştir. İşletme eski depoyu kiraladıktan sonra, kullanım amacındaki değişiklikten dolayı, burası sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller sınıfından çıkarılarak yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına alınmalıdır ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilmelidir.

²⁹ Can Öztürk, **Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 40'ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları**, Mali Çözüm Dergisi, Sayı: 96, Aralık 2009, s. 106.

2.2.2. Satış Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkul ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

TMS 40 madde 9'a göre;

“Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan örneğin, sadece, yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul değildirler.”

Standartta belirtildiği üzere, normal iş akışı çerçevesinde satılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller ile yine bu amaçla geliştirilen gayrimenkuller, TMS 40 hükümlerine tabi değildirler. Söz konusu gayrimenkullerden satış amacıyla geliştirilenler stoklar kapsamında değerlendirilip TMS 2 stoklar standardına tabi iken satılmak amacıyla elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkuller için satış işlemi planlı ise gayrimenkuller, TFRS 5 hükümlerine tabidirler.

TMS 40 madde 58'de belirtildiğine göre; yatırım amaçlı gayrimenkul eğer satış amacıyla elde tutulmaya karar verilmiş fakat TFRS 5'deki hükümleri karşılamıyorsa, satış amacıyla geliştirilmeye başlanmadığı için stoklara alınamaz ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam eder.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün stoklara alınması için satış amacıyla geliştirilmeye başlanması, satış amaçlı duran varlıklara alınması için ise kesin olarak satılacak olması gereklidir.

Gayrimenkul ile ilgili işlemler işletmenin normal iş akışı içerisinde gerçekleştiği durumda, gayrimenkul işletme için dönen varlık statüsünde olup, stoklar grubunda yer almaktadır.

Tekrar satılmak üzere alınan satışa hazır arsa ve binalar ticari mal olarak stoklar kapsamında yer alır. (TMS 2 madde 8) Gayrimenkul normal iş akışı çerçevesinde satılmak üzere elde tutuluyorsa, stok olarak muhasebeleştirilir.³⁰

İşletme satış amacıyla gayrimenkul inşa ediyorsa, bir yıl içerisinde satılacak olanlar, işletme için kısa vadede nakte dönüşecek değer olması sebebiyle, stok kapsamında yer almalıdır. Fakat gayrimenkulün satış işleminin inşa süresi sebebiyle bir yıldan uzun sürmesi öngörülüyor ise gayrimenkul duran varlıklar grubunda yer alacaktır.

Örneğin; İşletme, kira geliri elde etmek üzere elinde tuttuğu gayrimenkulü satmak istemektedir ve bu amaçla geliştirmeye başlamıştır. Gayrimenkul, kira geliri elde edildiğinden yatırım amaçlı gayrimenkuldür ve burada binanın satılmak amacıyla sınıflandırılması hususunun TFRS 5 ve TMS 2 hükümlerinden hangisine göre olacağı sorunu ortaya çıkmaktadır.

TFRS 5 madde 6’ya Göre;

“Bir duran varlığın defter değerinin sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olması durumunda işletme, söz konusu duran varlığı (veya elden çıkarılacak varlık grubunu) satış amaçlı olarak sınıflandırır.”

TFRS 5 madde 7’ye Göre;

“Bu durumun geçerli olabilmesi için; ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekir.”

TFRS 5 madde 8’ye Göre;

“Satış olasılığının yüksek olması için; uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış

³⁰ PricewaterhouseCoopers 2009, s. 39. <https://pwcinform.pwc.com/inform2>

olmalıdır. Ayrıca, varlık (veya elden çıkarılacak varlık grubu) cari gerçeğe uygun değeriyle uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır. Ayrıca sınıflandırılma tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tamamlanmış bir satış olarak muhasebeleştirilmesinin beklenmesi ve planı tamamlamak için gerekli işlemlerin, planda önemli değişiklikler yapılması veya planın iptal edilmesi ihtimalinin düşük olduğunu göstermesi gerekir.”

Bu durumda, örnekte yer alan yatırım amaçlı gayrimenkul satış amacıyla geliştirilmeye başlanmıştır ve TMS 2 hükümlerine göre stok olarak muhasebeleştirilir.

Örneğin; ³¹İşletme organize sanayi bölgesine taşınmıştır. Merkezdeki binası boş kalmıştır. İşletme, boş kalan binayı satmak istemektedir. Bu durumda bina, yatırım amaçlı veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul değildir. Çünkü faaliyet döngüsü içinde gayrimenkul satılmak istenmektedir. Ancak ekonomik koşullar uygun olmadığından binanın satışı için teşebbüse geçilmemiştir. Bu durumda gayrimenkul satış amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanamaz.

2.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Sınıflandırılması

2.3.1. Kiralama Sözleşmesine Konu Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 madde 8’e Göre;

“İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar ile bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamındadır.”

TMS 17 madde 8’e Göre;

“Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredildiği kiralamalar, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Bir varlığın

³¹ Remzi Örtten, Hasan Kaval, Aydın Karapınar, **Türkiye Muhasebe – Finansal Raporlama Standartları: Uygulama ve Yorumları**, 4. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi, 2010. s. 619.

mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamalar ise faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.”

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde kiralama işlemi bir faaliyet kiralaması çeşidi olup, kiralama süresi sonunda mülkiyetin devri durumu söz konusu değildir ve bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzenlemeler TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı’ndan ayrı bir standartta yer almaktadır.

Örneğin; Merkezi Mecidiyeköy’de olan bir işletme Ege Bölgesi’ndeki faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla İzmir’de bir temsilcilik açmak istiyor. Bu amaçla İzmir’de bulunan bir iş merkezinden bir katı ofis olarak kullanılmak üzere kir alıyor. Kiralama işleminde, bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan her türlü risk ve yararları kiracı devir alıyor. Bu durumda yapılan kiralama sözleşmesinde kiralamadan kaynaklı risk ve yararları kiracı devir aldığından dolayı söz konusu kiralama finansal kiralama değildir. Kiralama süresi sonunda mülkiyet devri olmaktadır ve kira süresince varlık kiracının finansal tablolarında izlenmektedir.

TMS 40 madde 8’e Göre;

“Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina yatırım amaçlı gayrimenkuldür.”

Örneğin; Bir işletmenin, Levent’te hizmet sektöründe faaliyet gösteren şirketlere merkez ofis binası olarak kiralamak üzere bir ofisi bulunmaktadır. İşletme, kiralama işlemi çerçevesinde bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan her türlü risk ve yararları kiracıya devretmek istememektedir. Diğer bir deyişle binayı faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya vermek istemektedir. Bu durumda bina, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Şayet işletmenin ofis ile ilgili hiçbir planı yoksa bu durumda standarda göre, gayrimenkulün değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

TMS 40 madde 6’ya Göre;

“Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması ve

muhasebeleştirilmesi ancak ve ancak, söz konusu gayrimenkulün; yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda mümkündür. Faaliyet kiralaması yoluyla elde edilen bir gayrimenkul hakkı için bu alternatifin seçilmiş olması durumunda, yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan tüm gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekir.”

Bu konu ile ilgili olarak standarttaki düzenleme şu şekildedir;

TMS 17 madde 19’a Göre;

“Kiracının TMS 40’a uygun olarak, faaliyet kiralamasına konu olan mülke ilişkin hakkını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırması mümkündür. Böyle bir durumda, ilgili mülke ilişkin hak, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu varlık için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Daha sonra gerçekleşecek bir olayın, kiracının mülke ilişkin hakkının niteliğinde bir değişiklik yaratması ve bu nedenle varlığın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması imkanı kalmamış olsa dahi kiracı, ilgili kiralamayı finansal kiralama olarak dikkate almayı sürdürür.”

TMS 17 madde 4’te yer alan finansal kiralama tanımına göre, varlığın mülkiyetinden kaynaklanan her türlü risk ve yararın devredilmesi gerekir. Dolayısıyla özün önceliği ilkesi gereğince finansal kiralama çerçevesinde kiracı için varlık kendi varlığı gibi işleme tabi tutulurken kiralayan açısından bir varlık niteliğini kaybedecektir.

TMS 40 madde 9(e)’ye göre, başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller, kiralayan açısından bir yatırım amaçlı gayrimenkul değildir. TMS 40 madde 8(c)’ye göre kiracının finansal kiralama işlemi çerçevesinde elinde tuttuğu gayrimenkulü faaliyet kiralaması yoluyla başka bir tarafa kiralaması sonucu söz konusu gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini alır.

Ancak, faaliyet kiralamaları açısından bakıldığında, gayrimenkulü sadece kullanma hakkı verildiği için, kiracının gayrimenkulü başka bir tarafa faaliyet kiralaması yoluyla kiralaması sonucu (örneğin, kiracı olarak içinde bulunduğu giriş katın kullanım hakkını başka birine kiralaması) söz konusu kullanım hakkı, yatırım amaçlı gayrimenkul niteliği taşıyacaktır. Fakat böyle bir durumun olabilmesi TMS 40

madde 6'ya göre kiracının tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmesi durumunda mümkündür.

Örneğin; Tarımla uğraşan ve merkezi Ankara'da olan bir işletme, Ankara'ya yakın köylerden arsa kiralamakta ve burada tarımsal faaliyetlerini sürdürmektedir. İşletmenin aynı zamanda Akdeniz Bölgesi'nde arsaları bulunmakta fakat oradaki arsaların toprak yapısı ve bölgenin iklimi işletmenin üretimini sürdürdüğü ürünlerin yetişmesine imkan vermemektedir. Bu nedenle işletme, söz konusu arsaları faaliyet kiralama işlemi çerçevesinde kiraya vermiştir. Bu durumda Akdeniz Bölgesi'nde yer alan arsalar, işletme açısından nakit üreten birim olduğundan, yatırım amaçlı gayrimenkuldür. Arsaları kiralayan işletme ise bir süre sonra bu bölgedeki tarım faaliyetlerini durdurmuştur fakat kiralama sözleşmesini feshetmek istememiş ve söz konusu arsaları başka bir işletmeye yine faaliyet kiralaması kapsamında kiralamıştır. Bu durumda kiracı faaliyet kiralaması hakkını kiraladığından kiralama konusu gayrimenkul, kiracı açısından yatırım amaçlı gayrimenkul olmaktadır.

Kiracının arsaları finansal kiralama yolu ile kiralamış olması ve faaliyet kiralaması ile kiraya vermesi durumunda mevcut durumda finansal tablolarında maddi duran varlıklarda gösterilen gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfında gösterilir.

2.3.2. Uzun Vadede Sermaye Kazancı Elde Etmek Amacıyla Elde Tutulan Gayrimenkuller

TMS 40 madde 8'e Göre;

“Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamındadır.”

Örneğin; İstanbul'a yapılacak 3. köprü'nün Garipçe ve Poyrazköy istikametinden geçeceği yönündeki söylentiler üzerine bir işletme buradan arsalar satın almıştır. İşletmenin burada amacı, fiyat artışından dolayı sermaye kazancı elde etmektir. Bu nedenle alınan arsa yatırım amaçlı gayrimenkuldür. Ancak daha sonra işletme

arsalardan bir kısmını kiraya vermeye karar vermiştir. Böyle bir durumda işletme, standardın her iki amacı doğrultusunda hem kira gelirlerinden hem de sermaye kazancından yararlanacaktır. Bu durumda kiralama konusu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul olma özelliklerini kaybetmezler.

2.3.3. Kullanım Amacına Karar Verilmemiş Gayrimenkuller

TMS 40 madde 8'e Göre;

“Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar yatırım amaçlı gayrimenkuldür. (İşletme, araziye sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanmaya veya normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satmaya karar vermemiş ise, söz konusu arazinin sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır.)”

Örneğin; Bir işletmenin Çatalca’da arazileri vardır. İşletme bu arazileri kendisi kullanmamakta ve kiraya da vermemektedir. Bu durumda, söz konusu arazilerin sermaye kazancı elde etmek üzere elde tutulduğu varsayılır ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilir. Ancak daha sonra Petrol Ofisi bu araziler üzerinde bir rafineri kurmak istemiştir. İşletme arazilerini Petrol Ofisi’ne kiraya vermeye karar vermiştir. Bu durumda işletme, gayrimenkullerden hem kira geliri elde etmekte hem de arazisi değerlendirildiğinden dolayı sermaye kazancı elde etmektedir. Petrol Ofisi’nin yaptığı tesisler arazinin ayrılmaz bir parçası olduğu için arazinin değerine eklenir ve bu değeri artırır. Yeni şartlara göre işletme, arazilerinden hem kira geliri elde etmekte hem de sermaye kazancı sağlamaktadır. Bu nedenle, arazilerin yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilmesine devam edilir.

2.3.4. İnşa Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 madde 8'e göre;

“Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.”

Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller için standardın daha önceki düzenlemesine

göre, bu gibi gayrimenkullerin geliştirilmesi ve inşası tamamlanıncaya kadar TMS 16 hükümleri uygulanıyordu. İnşa veya geliştirme işlerinin tamamlanması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kazanıp TMS 40 kapsamına giriyorlardı.

Örneğin;³² Kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak inşa ettirilmekte olan bir işhanı tamamlanıncaya kadar maddi duran varlıklarda, tamamlandıktan sonra yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenmiştir. Diğer taraftan, başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilen bir gayrimenkul daha sonra geliştirilmekteyse bu husus onun yatırım amaçlı gayrimenkul olma statüsünü bozmamaktadır. Bir başka deyişle; mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerin geliştirilmeleri söz konusu olduğunda TMS 16 kapsamına alınmaları yani sahibi tarafından kullanılan statüsüne sokulmaları söz konusu değildir.

Örneğin;³³ Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak satın alınan bir binadaki daireler kiraya verilmektedir. Ancak, zaman içinde yıpranmış olması nedeniyle binanın kapıları değiştirilmiş, duvarları badana, salonları parke yapılmış ve ıslak zeminler seramik döşenmiştir. Bu doğrultuda; binadaki daireler daha yüksek bir değerle kiraya verilecektir. Bu geliştirme sürecinde gayrimenkulün TMS 40 çerçevesinde muhasebeleştirilmesine devam edilecektir.

Standartta yapılan 28.11.2008 tarihli ilgili madde düzenlemeleri ile gelecekte yatırım amaçlı kullanılmak üzere inşa edilen gayrimenkuller inşa süresi boyunca ‘inşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller’ kapsamında kabul edilmiştir.

Yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan gayrimenkulün, geliştirme amaçlı işlemlere tabi olması da söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak değerlendirilmesine engel değildir.

³² IASB (2009). **International Financial Reporting Standards (IFRS) Official Pronouncements as issued at 1 January 2009**, London: Buckmans, s. 2249.

³³ Can Öztürk, s. 110.

2.3.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Kısmi Kullanım, Yardımcı Hizmetlerin Sunulması ve Grup İçi Kiralama İşlemleri

a. Kısmi Kullanım

TMS 40 madde 10'a Göre;

“Bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümü ise mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için elde tutulur. Bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmalarının mümkün olması durumunda (veya finansal kiralama yoluyla bağımsız olarak kiralanmalarının mümkün olması durumunda), işletme anılan bölümlerin her birini ayrı olarak muhasebeleştirir. Söz konusu bölümlerin ayrı olarak satılamaması durumunda, ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkuldür.”

Burada satılabilme ve finansal kiraya verebilme, bir gösterge niteliğindedir. Bu varlığın ekonomik ve fiziksel olarak birbirinden bağımsız parçalara ayrılabilceğinin bir göstergesidir.³⁴

Örneğin; Bir iş merkezi, sahibi tarafından kullanılmaktadır. Bu iş merkezinde bir kat ofis olarak kullanılmak üzere kira geliri elde etmek amacıyla kiraya verilmiştir. Kiraya verilen ofis, binanın tümünden ayrı olarak kiraya verilebildiğinden dolayı tüm binadan ayrılabilir. Bu sebeple, binanın ofis dışında kalan kısmı sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak, ofis ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır ve muhasebeleştirilir.

Örneğin;³⁵ Bir tatil köyü, tesisin içinde, bir alışveriş merkezi inşa etmiştir. Tatil köyü sahibi, alışveriş merkezi işletmesi uzmanlık alanına girmediği için bu merkezi kiraya vermek veya satmak istemektedir. Gelen teklifler değerlendirilmiş ve büyük bir alışveriş merkezi zincirine 20 yıllığına kiraya verilmiştir. Alışveriş merkezi, kendi başına nakit üreten bir birimdir. Ekonomik ve fiziksel olarak otel işletmesinden

³⁴ Örten, Kaval, Karapınar, s. 620.

³⁵ Örten, Kaval, Karapınar, s. 621.

ayrılabilir. Bu bakımdan, alış veriş merkezi yatırım amaçlı gayrimenkul olarak finansal tablolara alınmalıdır. Kiralamanın finansal kiralama niteliğinde olmaması durumu değıştirmez.

TMS 40 madde 10’a Göre;

“Söz konusu bölümlerin ayrı olarak satılamaması durumunda, ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkuldür.”

Örneğin; ³⁶ Őehir merkezinde kurulu olan bir bisküvi fabrikası, Őehir dışında bir fabrika almıştır. Őehir içindeki fabrikanın giriş bölümünde yer alan danışma kulübesini fabrika satış mağazası haline getirmiştir. Fabrika binasını ise bir dondurma dağıtıcısı firmaya kiraya vermiştir. Kulübe kendi başına nakit üreten bir birimdir. Ancak fabrikadan ayrı olarak satılması veya finansal kiralamaya verilmesi mümkün değildir. Bu mümkün olsa bile fabrika alanı içinde kullanımı önemsiz düzeydedir. Bu bakımdan, kulübe de dahil olmak üzere tüm fabrika, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir.

Örneğin; Őehir dışında bulunan arazisini elektrik santrali kurulması için kiraya vermiş olan bir işletmenin bu arazi üzerinde küçük bir binası bulunmaktadır. İşletme, bu bina aracılığıyla o bölgedeki faaliyetlerini yönetmektedir. Bina araziye ve kurulacak tesise nazaran küçük bir alanda bulunduğundan dolayı arazi yatırım amaçlı gayrimenkuldür.

Örneğin; Bir işletmenin on beş katlı bir iş merkezi bulunmaktadır. Bu binada bulunan katlar birbirinden ayrı olarak satılamamaktadır. Binanın üç katını işletme faaliyetlerinde kullanılmakta kalan on kat ise kirada bulunmaktadır. Binada işletmenin çalışanları ve kirada bulunan çalışanların yemekhane gibi ortak kullanım alanları bulunmaktadır. Binanın önemli bir bölümü kiraya verildiğinden dolayı bir bütün olarak bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir.

³⁶ rten, Kaval, Karapınar, s. 622.

b. Yardımcı Hizmetler Sunulması

TMS 40 madde 11'e Göre;

“Bazı koşullarda bir işletme, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunar. Sunulan yardımcı hizmetlerin toplam anlaşmanın görece önemsiz bir kısmını oluşturması durumunda, işletme söz konusu gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırır. Bir ofis binası sahibinin, söz konusu binanın kullanıcılarına sunduğu güvenlik ve bakım hizmetleri buna örnek olarak gösterilebilir.”

İşletmeler yatırım amaçlı olarak ellerinde bulundurdıkları gayrimenkulü kiralayanlara çeşitli yardımcı hizmetler sunabilirler. Bunun karşılığında ise ücret alırlar. Burada işletme kendisi hizmet sunduğu için kullanım amaçlı gayrimenkule benzer özellikler oluşur. Böyle bir durumda sunulan hizmetin düzeyi gayrimenkulün niteliğinin tespiti bakımından önemlidir. Eğer sunulan hizmetler varlığın kullanımının önemsiz bir kısmını oluşturuyor ise söz konusu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Örneğin;³⁷ Bir işletmenin, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunması o gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak sınıflandırılmasında dikkate alınmaktadır. Şöyle ki sunulan yardımcı hizmetler kiracı ile yapılan toplam anlaşmanın göreceli olarak önemsiz bir kısmını oluşturuyorsa, işletme söz konusu gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırabilir(TMSK, 2009, 888). Örneğin; ek bina ve aynı bina altına şube açmak isteyen bir bankaya kira geliri elde etmek amacıyla ilk üç yılı peşin olarak ödenmek üzere binasını on yıl süreyle kiraya veren mal sahibi işletmenin aynı zamanda özel güvenlik hizmeti de verdiği varsayıldığında mal sahibi işletmenin bankaya tahsis edeceği güvenlik görevlisi ile sağlanacak güvenlik hizmeti binanın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirme statüsünü bozmaz. Burada asıl olan yatırım amaçlı kiralama işlemidir. Bir başka deyişle; mal sahibi ile banka arasındaki binaya ilişkin kiralama aktinin dayandığı esaslar önceliklidir.

³⁷ Can Öztürk, s. 107-108.

Örneğin; Bir işletme iki blok ve 20 daireden oluşan bir siteyi kira geliri elde etmek üzere inşa ediyor. Daha sonra 20 dairenin tamamını kiraya veriyor. Sitenin bahçe bakım ve çevre temizlik işlerini kendisi yapıyor. Bu durumda, verilen temizlik hizmeti kiracının yararlandığı faydanın çok küçük bir kısmını içermektedir. Burada asıl olan kiralama işlemidir yani gayrimenkul sahibi ile kiracı arasında yapılan kiralama sözleşmesidir. Sunulan yardımcı hizmetlerin toplam anlaşmanın görece önemsiz bir kısmını oluşturması nedeniyle bu gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir ve muhasebeleştirilir.

TMS 40 madde 12'ye Göre;

“Diğer durumlarda ise, sunulan hizmetler önemli boyutlardadır. Örneğin, işletmenin bir otele sahip olması ve aynı zamanda söz konusu oteli işletmesi durumunda, müşterilere sunulan hizmetler toplam kullanımın görece olarak önemli bir kısmını oluşturur. Dolayısıyla, sahibi tarafından işletilen otel yatırım amaçlı gayrimenkulden ziyade sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuldür.”

İşletme sahibi tarafından sunulan hizmetlerin önemli bir boyutta olması durumunda, bütün hizmetlerde taraf olacaktır. İşletmenin sunduğu hizmet, otel müşterilerinin otelde oda kiralamaktan dolayı yaralandıkları faydanın çok büyük bir kısmını içerir. Bu nedenle otel yatırım amaçlı olmaktan ziyade sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul durumuna gelmektedir ve o şekilde sınıflandırılır.

TMS 40 madde 13'e Göre;

“Yardımcı hizmetlerin bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilmemesine sebep olacak kadar önemli olup olmadığının tespiti zor olabilir. Örneğin, bazı durumlarda otel sahibi çeşitli sorumlulukları bir yönetim sözleşmesi çerçevesinde üçüncü kişilere devreder. Bu gibi sözleşmelerin koşulları büyük ölçüde farklılık gösterir. Bu durumda bir bakıma mülk sahibinin, esasen pasif bir yatırımcı konumunda olduğu düşünülebilir. Diğer taraftan mülk sahibinin, günlük faaliyetlerin yürütülmesi işini dışarıdan temin etmiş, ancak otelin faaliyetinden kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin riskleri kendinde tutmuş olması da mümkündür.”

Standartta belirtildiği şekli ile eğer otel sahibi otelde verilen ve müşterilerin otelde oda kiralamaktan dolayı yaralandıkları faydanın çok büyük bir kısmını dışarıdan temin ediyorsa, bu durumda gayrimenkul sahibi tarafından kullanılmaktan çıkar. Otelin otel sahibinin görece katkısı fazla olmadan nakit üreten birim haline gelmesi durumunda otel, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilir. Böyle bir durumda otel sahibi için asıl olan müşterilere sunulan hizmetin büyüklüğü değil müşteri ile yapılan kira anlaşmasıdır. Çünkü sunulan hizmetin dışarıdan temini ile müşteri ve otel sahibi arasında, verilen önemsiz hizmetler dikkate alınmazsa, kiracı kiralayan ilişkisi kurulmuştur.

c. Grup İçi Kiralama İşlemleri

TMS 40 madde 15'e Göre;

“Bazı durumlarda, işletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralanen ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Söz konusu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmez, çünkü işletme grubu açısından değerlendirildiğinde, bu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerdir. Ancak, sahibi olan işletme açısından, standartta belirtilen koşulları taşıması kaydıyla, yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilir. Dolayısıyla kiraya veren işletme, ilgili gayrimenkulü bireysel finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak gösterir.”

Bağlı ortaklıklar veya ana ortaklığın faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkuller, gayrimenkulün sahibi işletmenin solo finansal tabloları açısından (diğer koşulları taşıması şartıyla) yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindedir. Ancak ana ortaklığın konsolide finansal tablosu açısından söz konusu gayrimenkul sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuldür.³⁸

³⁸ Örtten, Kaval, Karapınar, s. 620.

Genel Örnek:³⁹

XYZ şirketinin ve onun iştiraklerine ait gayrimenkul bilgileri aşağıdaki şekildedir:

- a. XYZ'nin gelecekte kullanım amacına karar verilmemiş olarak elinde tuttuğu arazi,
- b. XYZ'ye ait olan ve operasyonel kiralama ile kiraya verilmiş olan boş bina,
- c. XYZ'nin iştiraklerinden emlak firması olan bir firmanın satış amacı ile elde tuttuğu gayrimenkul,
- d. XYZ'nin üretim için elinde tuttuğu gayrimenkul,
- e. XYZ'nin iştiraki olan ABC'nin sahip olduğu ve aynı zamanda müşterilerine güvenlik hizmeti verdiği otel.

Çözüm:

a, b, e şıklarında belirtilen gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul olarak UMS 40 altında değerlendirilmelidir. e şıkkındaki duruma göre; UMS 40 şunu gerektirir, şirket tarafından yardımcı hizmet sağlandığında bu hizmet toplam hizmetin görece önemsiz bir kısmını oluşturuyorsa bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak dikkate alınır. Bu gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır çünkü üretim amacıyla ya da kullanım amacıyla elde tutulan gayrimenkullerden farklı olarak kira geliri veya sermaye kazancı sağlarlar.

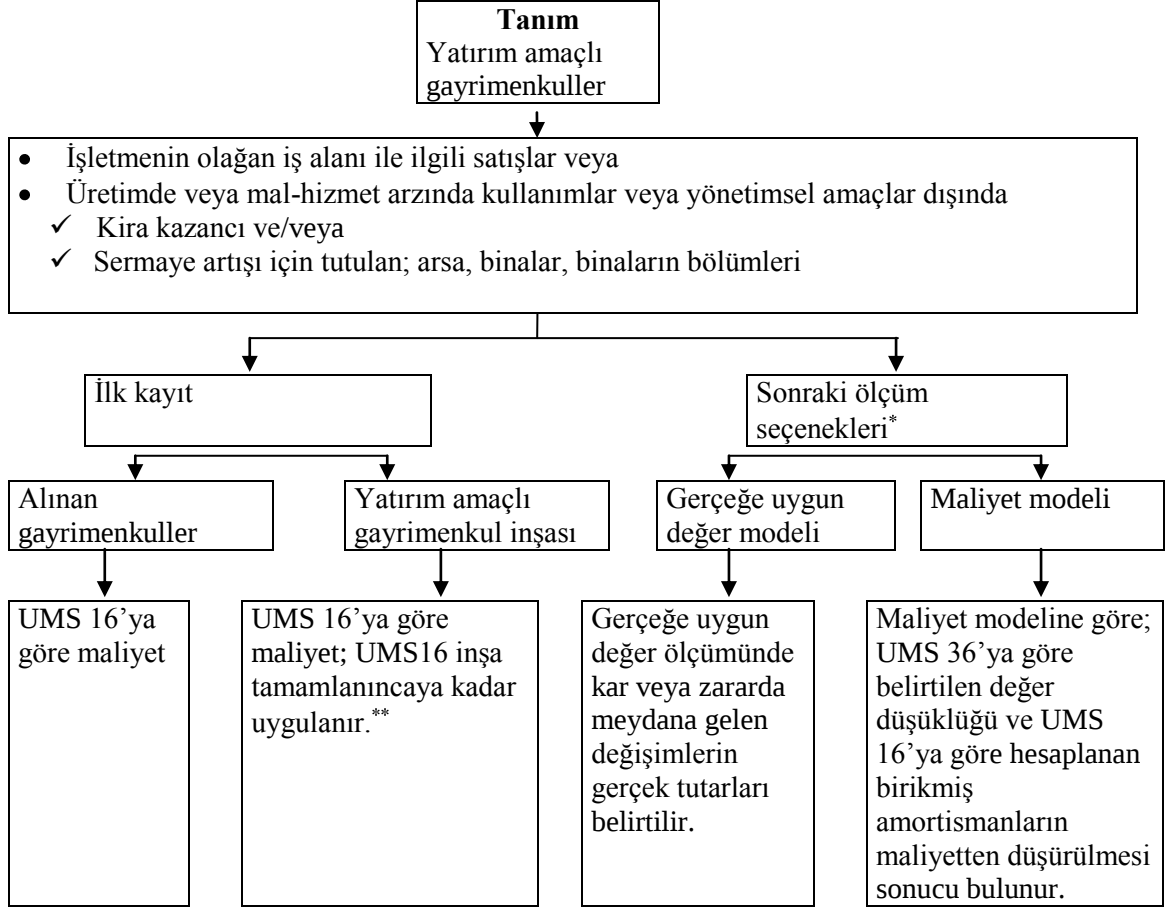
c'de tanımlanan gayrimenkul UMS 2 altında stoklarda değerlendirilir.

d'de tanımlanan gayrimenkul ise UMS 16 altında duran varlıklarda değerlendirilir.

³⁹ Abbas Ali Mirza, Magnus Orrell, Graham J. Holt, **IFRS Practical Implementation Guide and Workbook**, Second Edition, John Wiley&Sns. INC, New Jersey, 2008, s. 346.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin içeriği ve özellikleri aşağıdaki şekiller yardımıyla özetlenmiştir:

Şekil 1: UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (1/2)

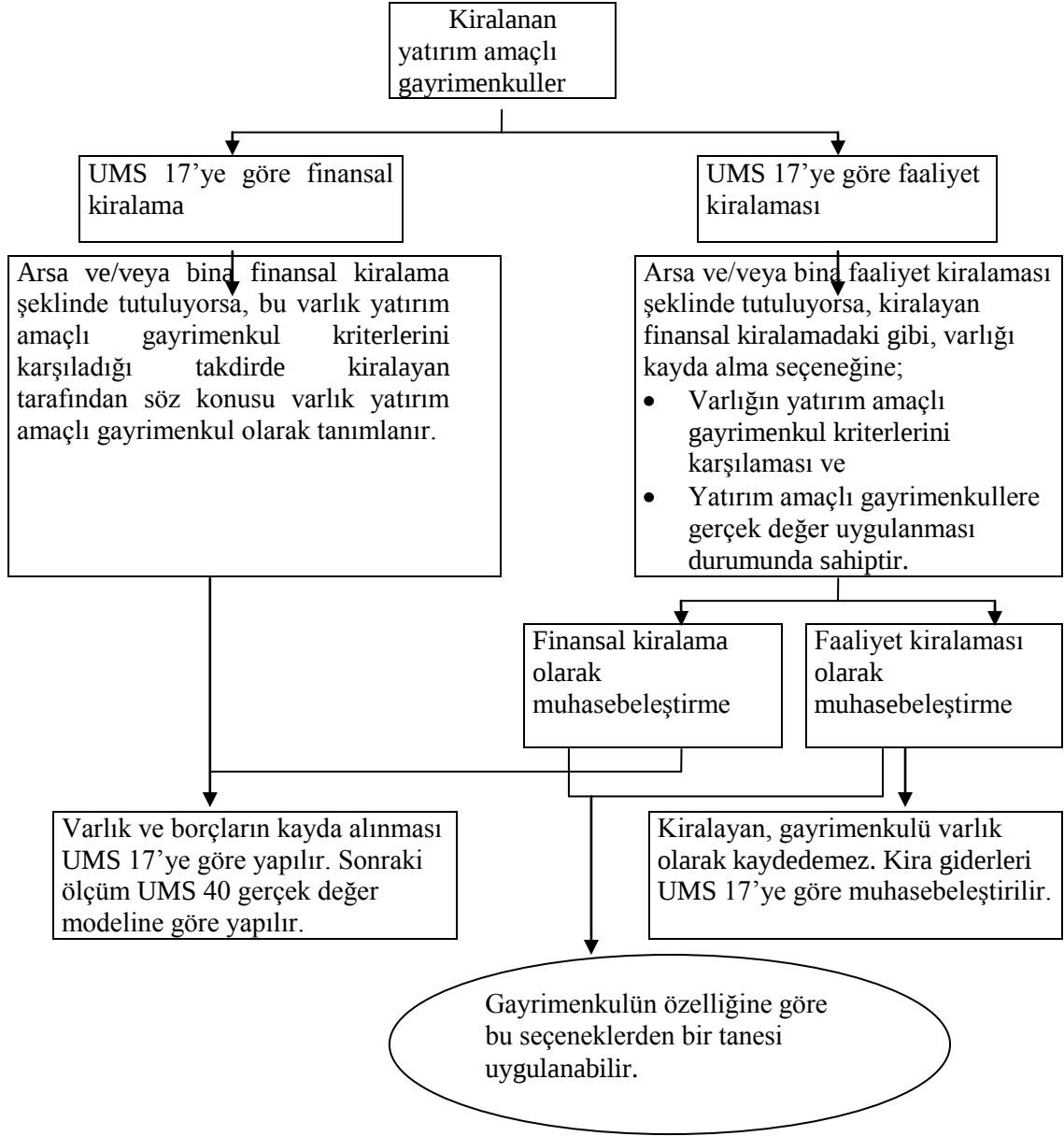


Kaynak: KPGM (2008), **IFRS s – A Visual Approach Structured Overviews of the IFRSs**, Edited by KPGM, English Translation by Robin Bontrone, Third Edition, New York, 2008. s. 122.

* Hangi model seçilirse bütün yatırım amaçlı gayrimenkuller için seçilen model uygulanır.

** TMS 40 madde 53'de yapılan değişikliğe göre; işletme yatırım amaçlı olarak inşa ettiği bir gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırır ve inşa halindeki gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İnşa halindeki gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde tespit edilememesi durumunda ise TMS 16'ya göre maliyet bedeli kullanılarak ölçülür. (Değişiklik, 2009)

Şekil 2: UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (2/2)



Kaynak: KPGM (2008), **IFRS s – A Visual Approach Structured Overviews of the IFRSs**, Edited by KPGM, English Translation by Robin Bonthron, Third Edition, New York, 2008. s. 122.

2.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlenmesine İlişkin Yöntemler

Değerleme yöntemleri ve buna ilişkin ölçüler, işletmelerin faaliyet sonuçlarını ve finansal tablolarını doğrudan etkilemektedirler. Bu nedenle aynı varlıları farklı değerlendirme ölçütleriyle değerlendirme sonucunda farklı sonuçlara ulaşılması, farklı bilanço gelir tablosu sonuçları, nedeniyle kullanılan değerlendirme ölçütleri muhasebe açısından önemli olmaktadır. Bu açıdan bakıldığında karın doğru tespit edilmesinde ve gerçeğe uygun bilançonun hazırlanmasında değerlendirme yöntemlerinin önemi büyüktür.⁴⁰

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve finansal tablolara alınırken kullanılacak tutarı belirlemek üzere yapılan işlem standartlarda ‘ölçüm’ olarak ifade edilmiştir.

TMS 40 yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçülmesinde gerçeğe uygun değer yöntemi ve maliyet yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem önermektedir.

‘Standart Kurulu, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerle ölçülmesini önermiştir. Gerçeğe uygun değer yöntemini destekleyenler, bu yöntemin diğer ölçümlere (örneğin; amortismanına tabi maliyete) göre, finansal tablo kullanıcılarına daha faydalı bilgiler vereceğine inanmaktadırlar. Bu görüşe göre, kira geliri ve gerçeğe uygun değerdeki değişimler bir yatırım amaçlı gayrimenkulün finansal durumunu gösteren temel bileşenler olarak birbirlerinden bağılırlar ve eğer finansal durum anlamlı bir şekilde rapor edilmek isteniyorsa gerçeğe uygun değerle ölçüm kullanılmalıdır.’⁴¹

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer kullanılmasına karşı çeşitli görüşler öne sürülmüştür. Bu görüşler TMS 40 nolu standardın gerekçeli kararında şu şekilde belirtilmiştir;⁴²

a. *Yatırım amaçlı gayrimenkuller için çoğunlukla aktif bir piyasa yoktur. Gayrimenkul işlemleri sık görülmez ve homojen değildir. Her yatırım amaçlı*

⁴⁰ Hüseyin Tokay, Ali Deran, Rafet Aktaş, **Uluslararası Muhasebe ve Finansal Muhasebe Standartlarında Gerçeğe Uygun Değer Yaklaşımı ve Muhasebe Uygulamalarına Etkisi**, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Cilt:7, Sayı:4, Aralık 2005, s. 94.

⁴¹ (IASB) 2009, s. 2431-2432

⁴² (IASB) 2009, s. 2431-2432

gayrimenkul kendine hastır ve her satış önemli bir pazarlık süreci bulunmaktadır. Bundan dolayı, gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde belirlenemez (özellikle değerlendirme mesleğinin çok gelişmediği ülkelerde) ve amortismanı tabi maliyet ile yapılan ölçüm daha tutarlı, az değişken ve daha tarafsız değerlendirme sağlar.

b. Gerçeğe uygun değerle yapılan ölçüm, kullanıcıya sağladığı yararlarla nispeten daha pahalı olmaktadır. Bu durum özellikle gayrimenkulü ana faaliyeti kapsamında sermaye kazancı sağlamak amacı ile tutmayan işletmeler için geçerlidir.

Bu nedenlerle Standart Kurulu, bu aşamada Yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer yönteminin zorunlu olmasının uygun olmayacağına karar vermiştir. Fakat Kurul gerçeğe uygun değer kullanımını desteklediği için kullanıma izin vermiştir. Bu sayede, finansal tabloları hazırlayanlar ve kullananlar gerçeğe uygun değer yöntemi ile çalışma açısından daha büyük deneyim kazanacaklar ve bazı gayrimenkul piyasaları da daha büyük olgunluğa ulaşacaktır.⁴³

UMS 40 işletmelerin gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemini seçmeleri konusunda serbest bırakmıştır. Bir işletme seçtiği yöntemi tüm yatırım amaçlı gayrimenkulleri için kullanmak zorundadır. Fakat bu seçme özgürlüğü, yatırım amaçlı gayrimenkullerde yapılan faaliyet kiralamasında kiracının muhasebe işlemleri için tanınmamıştır. IASB 'de önerilen yöntem, gerçeğe uygun değer yöntemidir; Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülmeli ve gerçeğe uygun değerdeki değişiklikler gelir tablosunda muhasebeleştirilmelidir. Maliyet yöntemi ise UMS 16 Maddi Duran Varlıklarda temel yöntem kullanılır: Yatırım amaçlı gayrimenkuller amortismanı tabi maliyeti (birikmiş olan değer düşüklüğü zararları düşüldükten sonra) ile değerlendirilir. Maliyet yöntemini seçen her işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerini kamuya açıklamak zorundadır.⁴⁴

2.4.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Gerçeğe uygun değer yaklaşımının muhasebe standartlarında yer alması, 1980'li yıllarda ABD'de yaşanan Saving-Loans krizi ile ortaya çıkmıştır. Bankalar

⁴³ (IASB) 2009, s. 2431-2432

⁴⁴ (IASB) 2009, s. 2431-2432

piyasa fiyatı ile değerlemenin kullanılmadığı dönemlerde maliyet değeri ile kayıtlı varlıklarını piyasa fiyatı ile satıp bilançolarından yüksek kar göstermek suretiyle öz kaynaklarını arttırarak bilançolarını farklı gösteriyorlardı.⁴⁵

Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB), finansal varlık ve yükümlülükler ile ilgili olarak gerçeğe uygun değer kavramını geliştirme yoluna gitmiştir. FASB, piyasa temelinde düzenlenecek bilançoların, bankaların finansal yetersizliklerini ortaya koyabileceğini belirlemiştir.⁴⁶

Standart Kurulu ve dünyadaki genel muhasebe otoriteleri aslında gerçeğe uygun değer yöntemini daha uygun bularak o yöne doğru gitmektedirler.⁴⁷

Türkiye’de gerçeğe uygun değer yaklaşımı, Uluslararası Muhasebe Standartları’na 1982 yılında çıkarılan TMS 20; Devlet Teşvikleri ve Yardımları ile ilgili standartla girmiştir.⁴⁸Bundan sonra çıkarılan standartlardan olan TMS 40’ta da gerçeğe uygun değer yaklaşımı belirtilmiştir.

Bir varlık satın alındığında veya bir borç doğduğunda, varlık ya da borca ilişkin bir değişim işleminin gerçekleştiği varsayılır. İşlem fiyatı, varlığı elde etmek için ödenen fiyatı veya borç üstlenildiğinde alınan fiyatı ifade eder (giriş fiyatı). Buna karşılık varlık veya borcun gerçeğe uygun değeri, varlığın satışından elde edilecek veya borcun devredilmesinden ödenecek fiyatı (çıkış fiyatı) ifade etmektedir. Kavramsal olarak giriş fiyatı ile çıkış fiyatı birbirinden farklıdır. Varlık veya borcun ilk muhasebeleştirilmesinde işlem fiyatı olarak adlandırılan giriş fiyatının, çoğu kez piyasadaki gerçeğe uygun değeri yansıttığı, dolayısıyla giriş fiyatının çıkış fiyatına eşit olduğu varsayılır.⁴⁹

TFRS’de gerçeğe uygun değer kavramı, üzerinde anlaşılan fiyat olarak tanımlanmıştır. Fakat bu fiyatın hangi piyasadan sağlanacağı konusu açık bir şekilde

⁴⁵ Tokay, Deran, Aktaş, s. 99.

⁴⁶ Tokay, Deran, Aktaş, s. 100.

⁴⁷ David Alexander, Simon Archer, **2009 International Accounting Financial Reporting Standards Guide**, CCH All Rights Reserved, United States of America, 2008, s. 24.09.

⁴⁸ Tokay, Deran, Aktaş, s. 100.

⁴⁹ Yıldız Akbulut, **Gerçeğe Uygun Değerin Ölçülmesine Yönelik Yeni Yaklaşımlar: FASB 157**, Cilt: 9, Sayı: 1, Mart 2007, s. 29.

belirtilmemiştir. Çünkü bir varlığın işlem tarihinde dahi giriş fiyatı ile çıkış fiyatı arasında farklılıklar olabilir. Bu duruma en iyi örnek; bugün satın alınan bir otomobilin aynı gün satılması durumunda ikinci el piyasada değeri %5-10 düşmektedir. Bu durumda gerçeğe uygun değer belirlenmesinde hangi piyasada oluşan fiyatın kullanılacağı konusu standartlarda açık bir şekilde belirtilmemiştir.⁵⁰

Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde çıkış fiyatının esas alınması durumunda gerçeğe uygun değer net gerçekleşebilir değere* yakın olacaktır. Gerçeğe uygun değer giriş fiyatı temelinde belirlenmesi durumunda ise bu yerine koyma maliyeti olacaktır. Buradaki her iki değer de cari piyasa değerinin yansıtmakla beraber, giriş fiyatı esas alınarak gerçeğe uygun değerini belirlenmesi durumunda bu değer varlığın cari maliyet değerini, çıkış fiyatı temelinde gerçeğe uygun değer belirlenmesi durumunda ise bu değer cari satış değerini yansıtır.⁵¹

Standartta belirtildiği gibi, gerçeğe uygun değer, üzerinde anlaşılan fiyat olarak kabul edilmesi, tam rekabet koşullarının bulunduğu piyasalarda mümkün olabilir. Aksak rekabetin olduğu piyasalarda ise gerçeğe uygun değer tek ve sınırlı bir anlamı bulunmaz bu piyasalarda gerçeğe uygun değere karşılık gelen giriş değeri, çıkış değeri ve kullanım değeri* gibi alternatif değerler oraya çıkar.⁵²

Gerçeğe uygun değer belirlenmesi için üç ölçüt kullanılmaktadır;⁵³

Gerçeğe uygun değer olarak giriş değerinin kullanılması: Bu yöntemde varlıklar yerine koyma maliyeti ile yeniden değerlemeye tabi tutulur ve varlık cari

⁵⁰ Deran, Tokay, Aktaş, s. 102.

* Net gerçekleşebilir değer: İşin normal akışı içinde, tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış giderleri toplamının, düşürülmesiyle elde edilen tutarı ifade eder. (TMS 2 madde 6)

⁵¹ Tokay, Deran, Aktaş, s. 102.

** Kullanım değeri: Bir varlığın süregelen kullanımından ve ekonomik ömrünün sonunda elden çıkarılmasından kaynaklanan tahmini gelecek nakit akışlarının bugünkü değeri. (TFRS 5Ek A)

⁵² Tokay, Deran, Aktaş, s. 102.

⁵³ Penman, Stephen H. (2007), **Financial Reporting Quality, Is Fair Value a Plus or a Minus?**, Accounting and Business Research, Special Issue, International Accounting Policy Forum (September 2007) s. 34., Aktaran, Mehmet Özkan, Serkan Terzi, **Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Uluslararası Muhasebe Standartları ve Amerikan Muhasebe Standartları (SFAS) Açısından İncelenmesi**, Mali Çözüm Dergisi, Sayı:92, 2009, s. 29.

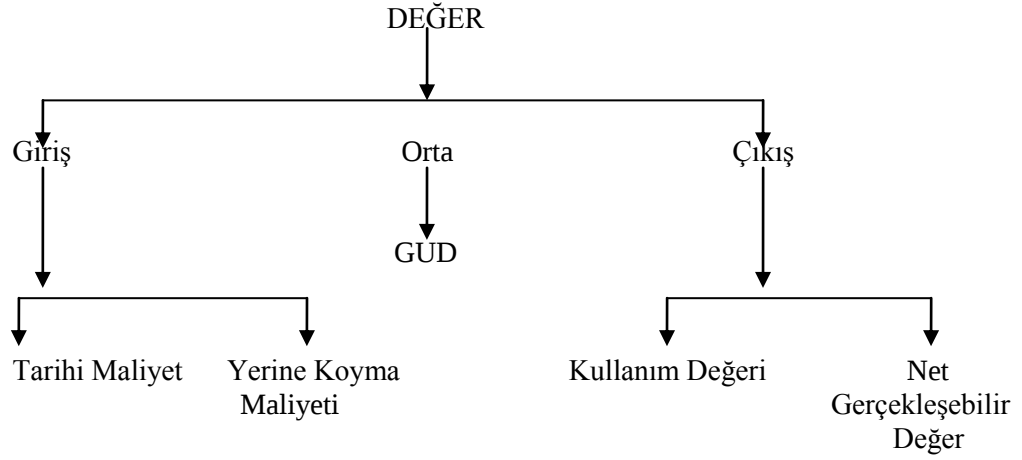
maliyetleri üzerinden kaydedilerek gelir tablosu gerçekleşmemiş kazanç ve kayıplar dikkate alınarak düzenlenir.

Gerçeğe uygun değer olarak çıkış değerinin kullanılması: Varlık ve yükümlülükler her dönem cari fiyatları üzerinden değerlendirilir ve gerçekleşmemiş kazanç ve kayıplar, kapsamlı gelirin bir parçası olarak raporlanır.

Gerçeğe uygun değer olarak karma yöntemin kullanılması: Bu yöntem, farklı zamanlarda aynı varlık ve yükümlülükler için tarihi maliyet ile birlikte alternatif olarak uygulanır. Muhasebeleştirme, öncelikli olarak tarihi maliyet üzerinden yapılır; fakat gerçeğe uygun değer belirli durumların varlığı halinde uygulanır. Örneğin; varlıkların tarihi maliyet üzerinden muhasebeleştirilmesine karşın değer düşüklüğü testine tabi tutulması, şerefiyenin hesaplanması ve dağıtımı gibi. Yani gerçeğe uygun değer, tarihi maliyet muhasebesi verilerinden hareketle belirlenmektedir.

Gerçeğe uygun değer piyasada oluşan değer olarak kabul edildiğinde, bir orta değeri ifade eder. Buna göre gerçeğe uygun değer, ne bir satıcının malına biçtiği değerdir ne de alıcının almak için teklif ettiği bir tutardır. Bu anlamda gerçeğe uygun değer, taraflar arasındaki pazarlık gücü sonucunda oluşan bir değeridir. Bu durum aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Şekil 3: Değerleme Kavramları ve GUD (1)

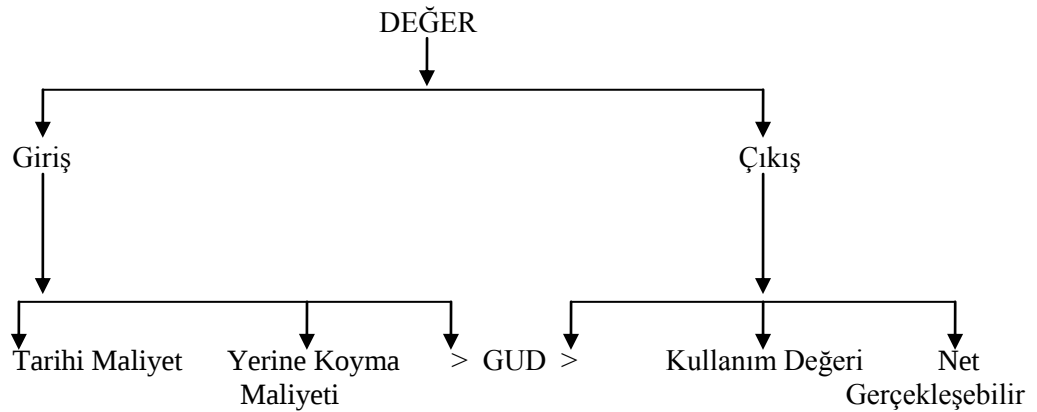


Kaynak: David, Alexander,. **Fair Values in IAS GAAP**, <http://www.business.uiuc.edu>, 2003, s. 29. Aktaran Tokay, Deran ve Aktaş, s. 103.

Yukarıdaki şekilde de görülebileceği gibi gerçeğe uygun değer giriş değerlerini yansıtan tarihi maliyet ya da yerine koyma maliyeti değildir. Aynı zamanda çıkış değerlerini yansıtan kullanım değeri ya da net gerçekleşebilir değer de değildir. Bu anlamda gerçeğe uygun değer; bu değerler arasında orta bir değeri ifade etmektedir. Yani gerçeğe uygun değer giriş fiyatı esasında yerine koyma maliyetinden küçük olmakta; çıkış fiyatı esasında ise net gerçekleşebilir değerden büyük olmalıdır.⁵⁴

Bu durum bir başka şekilde aşağıdaki gibi ele alınmıştır;

Şekil 4: Değerleme Kavramları ve GUD (2)

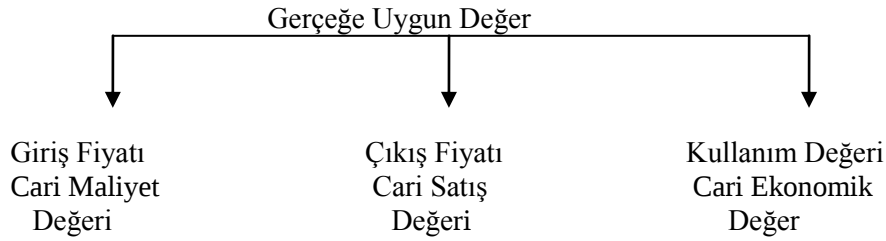


⁵⁴ Alexander, Aktaran: Tokay, Deran, Aktaş, s. 103

Kaynak: David, Alexander,. **Fair Values in IAS GAAP**, <http://www.business.uiuc.edu>, 2003, s. 29.Aktaran Tokay, Deran ve Aktaş, s. 104.

Bu aşamada gerçeğe uygun değer temsil edecek değerlerin tespiti önem kazanmaktadır. Giriş değeri olarak cari maliyet gerçeğe uygun değeri yansıtmaktadır. Çıkış değeri açısından ise cari satış değeri gerçeğe uygun değeri ifade etmektedir. Bir başka bakış açısını yansıtan kullanım değeri açısından ise cari ekonomik değer, gerçeğe uygun değeri temsil niteliği taşımaktadır.

Şekil 5: GUD Yaklaşımında Esas Alınan Değerler



Kaynak: David, Alexander,. **Fair Values in IAS GAAP**, <http://www.business.uiuc.edu>, 2003, s. 29.Aktaran Tokay, Deran ve Aktaş, s. 103.

Gerçeğe uygun değerlerin kullanılması birçok TFRS tarafından zorunlu hale getirilmiş olsa da, gerçeğe uygun değerlerin nasıl uygulanacağı konusunda herhangi bir rehber hazırlanmamıştır. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu'nun bu konudaki çalışmaları sürmektedir. Ancak, mevcut durumda gerçeğe uygun değerlerin nasıl uygulanacağı konusunda FASB'nin (Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu) 2004 yılında yayınladığı Nihai Taslak rehber olarak kabul edilebilir. Söz konusu Nihai Taslak'ta gerçeğe uygun değerlerin üç seviyesi belirlenmiştir.⁵⁵

- Birinci seviyede aynı türdeki varlıklar için gözlemlenen piyasa işlemleri;
- İkinci seviyede benzer türdeki varlıklar için gözlemlenen piyasa işlemleri;

⁵⁵ Volkan Demir, Oğuzhan Bahadır, **UFRS (TFRS) deki Değerleme Ölçüleri Kapsamında Şirket Değerlemesinde Değer Değeri Yaklaşımı**, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Türmob- (Hakemli), Yıl:7, Sayı:23, Eylül 2007, s. 70.

- Üçüncü seviyede ise bazı piyasa verilerini temel alarak oluşturulan değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasıyla ortaya çıkan değerler yer almaktadır.

Birinci, ikinci ve üçüncü seviyelerin açıklamaları aşağıdaki gibidir;⁵⁶

Birinci seviye; Gerçeğe uygun değer hiyerarşisi, tanımlanan varlık ve yükümlülükler için aktif bir piyasada oluşan fiyatlara (örneğin borsada kote fiyatlar) öncelik verir. Çoğu durumda bu fiyatlar, varlık veya yükümlülüklerin değişiminde kullanılan cari fiyatın en iyi tahminini sağlar. Bundan dolayı böyle bir piyasanın olması halinde bu fiyatlar kullanılmalıdır.

İkinci seviye; Aktif bir piyasada oluşan fiyatların olmaması halinde ise, gerçeğe uygun değer hiyerarşisi, diğer girdilerin de içine alındığı çok sayıdaki bileşenleri kapsayan değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasına izin vermektedir. Örneğin fiyatlama yöntemleri. Değerleme yöntemlerinin kullanılabilmesi için dikkate alınması gereken diğer girdiler ise, belirli durumlarda makul bir biçimde ulaşılabilir ve gözlemlenebilir girdiler* olmalıdır. Ayrıca bu veriler, emsal varlık ve yükümlülükler için aktif bir piyasada olufları fiyatları da içermelidir.

Üçüncü seviye; Gözlemlenemeyen girdilerin** kullanımı ikinci seviyeden sonra olmakta olup, bu tür veriler, varlık ve yükümlülüklerin fiyatlanmasında işletmenin piyasa katılımcılarında elde ettiği ekonomik verilerin analizini içermektedir.

Gerçeğe uygun değer yapısı içinde gözlemlenebilen giderlerin kullanılmasına öncelik verir. Kullanıcılar belirtilen bu seviyelere sırasıyla uymak zorundadırlar. Seviye 1'den başlanarak, seviye 2 olmuyorsa seviye 3 tercih edilmelidir.

Gerçeğe uygun değer kullanımın için gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

⁵⁶ Özkan, Terzi, s. 20.

* Gözlemlenebilir girdiler: İşletme tarafından bağımsız kaynaklardan elde edilen piyasa verilerini ifade etmektedir. (SFAS. 157, Mad.21)

** Gözlemlenemeyen girdiler: İşletmenin varsayımları ve belirli durumlarda ulaşılabilir en iyi verileri ifade etmektedir. (SFAS. 157, Mad.21)

Tablo 1: Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşisi

Girdiler gözlemlenebilir (Hiyerarşide en yüksek)	↔	Girdiler gözlemlenemez (Hiyerarşide en düşük)
Seviye 1: Girdiler aktif piyasada işlem gören ve tanımlanan varlık ve yükümlülükler için tespit edilen fiyatlardır.	Seviye 2: Girdiler bağımsız piyasa verilerine bağlı olarak elde edilir.	Seviye 3: Girdiler gözlemlenemeyen veriler ve işletme varsayımlarına bağlı olarak elde edilir.
1. Bilanço tarihinde, tanımlanan varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada oluşan fiyatlar (kote fiyatlar) kullanılır.	1. İşletme benzer kalemlere (varlık ve yükümlülükler) göre piyasada kote olan fiyatları düzeltir.	1. Tanımlanan veya benzer kalemler için aktif bir piyasa mevcut değildir; fakat piyasa fiyatı veya satış (çıkış) fiyatı gereklidir.
2. Gerçeğe uygun değerini hesaplanmasında, kote fiyatların oluşma zamanlarında düzeltme yapılmaz.	2. İşletme, aktif bir piyasası olmayan tanımlanan veya benzer kalemlerin kote fiyatlarını düzeltebilir.	2. İşletme sahip olduğu risk modeli ve piyasa katılımcılarının varsayımlarını kullanabilir.
3. Eğer kalemler kullanılamaz ise işletme alternatif fiyatlama modelini kullanır.	3. Eğer tanımlanan veya benzer kalemler mevcut değilse, işletme bağımsız girdileri içeren bir model kullanılmalıdır. Örneğin; faiz oranları, sapmalar, verim eğrisi gibi.	3. İşletme kendi girdi datalarını geliştirir. Örneğin nakit akım tahminleri gibi. Bunun şartı ise uzun dönemde bağımsız bilgilere makul maliyetlerde ulaşma imkanının olmamasıdır.
4. Eğer kote fiyatlar gerçeğe uygun değeri yansıtmıyorsa, işletmenin düzeltme yapması gerekmektedir.	4. İşletme, piyasaların ilişkili verilerinden oluşturulacak girdileri kullanabilir.	4. Eğer işletme, seviye 1 ve seviye 2'den bir girdi kullanırsa kalemlerin gerçeğe uygun değeri seviye 3'e göre hesaplanır. Ancak modelin gözlemlenebilir önemli verileri içermemesi gerekmektedir.

Kaynak: Fuglister, Jayne ve Robert Bloom, **Analysis of SFAS 157 Fair Value Measurements Starting Point for Making Difficult Valuations**, The CPA Journal, January 2008, s.37, Aktaran; Özkan, Terzi, s. 42.

Standart Kurulu tarafından yayınlanan UMS ve UFRS'lerde gerçeğe uygun değer yöntemi anlatılmış ve önerilmiş olmasına rağmen gerçeğe uygun değerın tespit edilmesine yönelik bu şekilde bir hiyerarşi yayınlanmamıştır. Standartlarda yalnızca, gerçeğe uygun değerin ölçümünde dikkate alınacak bilgilerin neler olduğu ve öncelikle hangi bilgilerin esas alındığı açıklanmıştır.

2.4.1.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Gerçeğe Uygun Değerin Belirlenmesi

TMS 40 madde 5'e göre;

“Gerçeğe uygun değer; Karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.”

Standarda göre gerçeğe uygun değer, belirli bir tarihteki değeri yansıtır. Bu nedenle piyasa koşullarının değiştiği dönemlerde ya da farklı raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değer farklılık gösterebilir.

TMS 40'da gerçeğe uygun değerın tanımda bilgili ve istekli taraflara atıf yapılmaktadır. Bu bağlamda bilgili olunması, alıcı ve satıcının, bilanço tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkulün doğası ve özellikleri, başka bir deyişle mevcut ve potansiyel kullanımı ve piyasanın durumu hakkında yeterince bilgi sahibi olmasını gerektirir.⁵⁷

İstekli alıcı/satıcı, alım/satım için harekete geçen ancak almaya mecbur tutulmayan taraf olup, aşırı istekli olmadığı gibi belirli bir fiyat seviyesinden de almaya/satmaya kararlı değildir. İstekli alıcı/satıcı hayali veya varsayımlara dayalı bir piyasadan ziyade cari piyasa gerçekleri ve beklentileri ile uyum içerisinde alım/satım işlemlerini gerçekleştiren, piyasayı oluşturan atılımcılardan biridir ve piyasa şartlarından daha yüksek bir fiyat ödemez talep etmez. İstekli satıcı, fiyat ne olursa olsun, uygun bir pazarlama yapılması sonrasında piyasada arz edilebilecek, piyasa koşullarında oluşan en iyi fiyattan satmaya istekli olan kişidir. Uygun pazarlama, ilgili gayrimenkulün en iyi fiyattan elden çıkarılmasını sağlamak için en uygun şekilde piyasaya sürülmesidir. Piyasaya sürülme süresi bilanço tarihinden önce ve yeterince alıcı veya satıcının haberdar olmasını sağlayacak kadar uzun olmalıdır.⁵⁸

⁵⁷ Zafer Sayar, Türmob Koordinatörü, **Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Gayrimenkul (Taşınmaz) Değerlemesi**, 2006, s. 6. www.tmsk.org.tr/.../UFRS_ve_Taşınmaz_Değerlemesi_%20Z_SAYAR.pdf

⁵⁸ Zafer Sayar, s. 6.

Standart, gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin bulunması işlemini konusunda uzman kişilerin yapması hususunda düzenleme getirmiştir. SPK konu ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: VIII No: 35) yayınlamıştır. Yayımlanan tebliğ madde 1'e göre tebliğin amacı; 'sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca değerlendirme yaptırmaları zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınacak gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ilişkin esasları belirlemektir'. Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi şirketler gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini tespit edeceklerinde değerlendirme uzmanına başvurmaları durumunda bu işlem Sermaye Piyasası Kurulu'nca listeye alınan gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından yapılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, gayrimenkulün tamamlayıcı parçaları bilançoda maddi duran varlık olarak ayrı bir şekilde gösterilmek yerine yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilirler. Örneğin; TMS 40 madde 50'ye göre; binadaki asansör ve klima sistemleri, binanın tamamlayıcı parçalarıdır ve gerçeğe uygun değere dahil edilir.

İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulü gerçeğe uygun değerle de ölçecek olsa söz konusu gayrimenkulün kendisine olan maliyetiyle ele alır. Anılan maliyet de asansör veya klima sistemleri gibi iç üniteleri veya mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun mobilyaları gibi varlıkları da kapsar. Amaç değer tespiti olduğundan söz konusu gayrimenkulün elde edilen gereceğe uygun değeri üzerinden ayrıca amortisman ayrılması söz konusu olmaz. Çünkü kullanımdaki bir varlıktan değil işletme için rant getiren bir gayrimenkulden ve onun gerçeğe uygun değerinden söz edilmektedir.⁵⁹

⁵⁹ Akın Akbulut, **TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Gerçeğe Uygun Değer(GUD) Yönteminin Kullanılması ve Vergi Uygulamalarında Geçerliliği**, Yaklaşım Dergisi, Yıl: 18, Sayı: 210, Haziran 2010, s. 86.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri genellikle piyasa değeridir. Gerçeğe uygun değeri bulurken, varlığın satışı veya başka bir şekilde elden çıkarılışı esnasında katlanılan işlem maliyetleri gerçeğe uygun değerden indirilemez.⁶⁰

Vergi uygulamalarında, reeskont işlemleri hariç, işletmenin ticari faaliyetlerinde kullanılan kaynaklarla kullanım yerleri ayrıştırıldığı gibi varlıklar ile onların kullanılmasıyla elde edilecek gelirler de ayrıştırılıp ve her bir varlık ayrı ayrı değerlendirilmektedir. Bu açıdan işletme aktifindeki bir gayrimenkulden ne şekilde kazanç elde edilirse edilsin işletmenin ticari faaliyeti sürdüğü sürece elde edilen gelir ticari kazancın ya da kurum kazancının bir unsurudur. Bu açıdan gayrimenkulün değerlemesi ile ondan elde edilecek gelirler arasında bir bağ yoktur.⁶¹

Gerçeğe uygun değer modeli uygulandığında varlığın defter değeri vergi matrahında farklılaşacaktır. Böylece ertelenmiş vergi varlıkları artacaktır.⁶²

Her dönem varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilip bu değer, raporlandığı için, söz konusu varlıklara amortisman ayrılması söz konusu değildir.⁶³

UK GAAP standartlarına göre gayrimenkullerin tüm yeniden değerlemeleri, öz kaynakları etkilemektedir (değer maliyetin astlına düşmedikçe). UFRS’de gayrimenkullerin tüm yeniden değerlemeleri gayrimenkulleri etkilerken yatırım amaçlı ve yatırım amaçlı olarak inşa edilen gayrimenkullerin değerlemesi de öz kaynakları etkiler.⁶⁴

UMS 40 verilen sistemleri tartışarak en uygununu seçme konusunda işletmelere fırsat vermiştir. Gerçeğe uygun değer güncel piyasa fiyatıdır ve teorik olarak alıcı ve satıcı için aynıdır. Bu nedenle bu değer, net gerçekleşebilir değerden daha farklı

⁶⁰ Örtten, Kaval, Karapınar, s. 623.

⁶¹ Akın Akbulut, s. 88.

⁶² Nick Antill ve Kenneth Lee, **Company Valuation under IFRS: Interpreting and forecasting accounts using International Financial Reporting Standards**, Second Edition, Britain, 2008, s. 336.

⁶³ Örtten, Kaval, Karapınar, s. 623.

⁶⁴ Malcolm Howard, **Accounting and Business Valuation Methods: how to interpret IFRS accounts**, Burlington: Cima publishing, 2008, s. 167

ve daha gerçekçi değer sunacaktır. Aynı zamanda bu değer UMS 36'da belirtilen değerden de farklıdır.⁶⁵

İşletmeler kullandıkları gayrimenkullerden farklı yöntemi yatırım amaçlı gayrimenkuller için kullanabilirler. Örneğin, kullanım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değeri yöntemi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin ise gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmesi mümkündür.⁶⁶

Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkulle ilgili yatırım harcamaları yapılması planlanıyor ise gayrimenkulün gerçek değer hesaplanmasında bu durum dikkate alınmaz. Aynı şekilde gelecekte yapılacak yatırım harcamalarından dolayı gayrimenkulden elde edilecek fazladan yararlar ön görülüyor ise gerçeğe uygun değer bu değerleri de kapsamaz.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, peşin ödenmiş veya tahakkuk etmiş faaliyet kiralaması gelirlerini kapsamaz çünkü bu gelirler ayrı bir varlık veya borç olarak muhasebeleştirilirler.⁶⁷

Kiralama yoluyla edinilmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, tahmini nakit akışlarını yansıtır (ödenmesi gereken bir duruma geleceği beklenen koşullu kira dahil). Dolayısıyla bir gayrimenkulün, yapılması beklenen tüm ödemeler düşülmek suretiyle değerlendirilmiş olması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkulün muhasebeleştirme amacıyla gerçeğe uygun değerini elde edebilmek için her türlü kiralama borcunun kendisine ilave edilmesi gerekir.⁶⁸

İşletmenin sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkul için her raporlama döneminde gerçeğe uygun değer tespit edilip finansal tablo dipnotlarında açıklanır. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün ölçümünde gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmasa bile gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini hesaplayıp raporlanma dönemlerinde kamuoyuna açıklaması zorunludur.

⁶⁵ David Alexander, Simon Archer, s. 24.09.

⁶⁶ Örtün, Kaval, Karapınar, s. 623.

⁶⁷ Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 982.

⁶⁸ Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 983.

TMS 40 no.lu standarda göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri bilanço tarihindeki piyasa koşullarını yansıtır. Bu nedenle her bilanço tarihinde gerçeğe uygun değer tespit edilmelidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülmesine ilişkin örnek uygulama;⁶⁹

Bir fabrika 20X1 yılının başında 50.000 TL maliyetle satın alınıyor. Fabrika yıllık %10 oranında doğrusal amortismanla tabi tutuluyor. Bu gayrimenkulün 20X4 yılında gerçek değeri 30.000 TL'dir (50.000 - 4x5.000). 20X5 yılı boyunca fabrikaya 100.000 TL'lik yenileme yatırımı yapılıyor. 20X5'in başında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılıyor ve gerçek değeri 1,5 milyon TL ve 20X5 yılının sonunda 1,8 milyon TL oluyor.

<u>Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan yenileme yatırımı</u>	TL
Dönem başındaki gerçek değer	1.500.000
Eklmeler	100.000
Elden Çıkarmalar	(30.000)
Gerçek değer düzeltilmesinden sağlanan net kar	230.000
Dönem sonu gerçek değer	1.800.000

Gerçeğe uyum değer kullanıldığından dolayı amortisman hesaplaması yapılmamaktadır. Diğer dönemden değer düşüklüğü karları ilave edilip değer düşüklüğü zararları çıkarılır. Dönem içinde yapılan transfer işlemlerinden yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına dahil edilen gayrimenkul tutarları ilave edilirken bu sınıftan ayrılan gayrimenkul tutarları da çıkarılır. Böylece dönem sonu değer bulunmuş olur.⁷⁰

⁶⁹Barry Johnson, Peter Holgate ve Robert Leach, **IFRS Manual of Accounting 2009 Global Guide To International Financial Reporting Standards**, PriceWaterHouseCooper, London, 2008. s. 17014.

⁷⁰ (Çevrimiçi) http://www.accountingreform.ru/en/materials/accounting/workbooks_IAS_40_S_19-20 (15.01.2011)

a. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerinin Tespitinde Cari Fiyatların Yer Aldığı Aktif Bir Piyasa Bulunmaması Durumu

TMS 40 madde 46'ya Göre;

“Gerçeğe uygun değerin tespitinde cari fiyatların yer aldığı aktif bir piyasa bulunmaması durumunda bir işletme, aşağıdakiler de dahil olmak üzere diğer muhtelif kaynaklardan elde edebileceği bilgileri de dikkate alır.

- Yapısal özellikleri, koşulları veya konumu (veya farklı bir kira sözleşmesine ya da diğer bir sözleşmeye tabi) itibarıyla farklı gayrimenkullerin işlem gördüğü ve bu farklılıkları yansıtacak şekilde fiyatların düzeltildiği aktif bir piyasada oluşan fiyatlar;
- Daha az aktif bir piyasada yer alan benzeri gayrimenkullerin ilgili dönem cari fiyatlarından gerçekleşmiş bulunan işlemlerin gerçekleştikleri tarihten bu yana ekonomik koşullarda meydana gelen değişikliklere göre düzeltilmiş cari fiyatları,
- Mevcut kiralama sözleşmeleri ile diğer sözleşmelere istinaden elde edilecek ve (mümkünse) aynı yerde bulunan, benzer özellik ve koşullardaki gayrimenkullere ödenen cari kiralar gibi diğer dış bilgilere dayanılarak yapılan gelecekteki nakit akışlarına ilişkin güvenilir tahminlere dayandırılan ve ilgili nakit akışlarında miktar ve zamanlama olarak meydana gelebilecek belirsizlikleri güncel piyasa değerlendirmelerine yansıtan iskonto oranlarını esas alan indirgenmiş nakit akış projeksiyonları.”

Standartta belirtildiği üzere böyle bir durumda işletme, mevcut gayrimenkulün özelliklerine uymasa da farklı özelliklere sahip gayrimenkullerin aktif bir piyasada oluşan fiyatlarını dikkate alır. Benzer özelliklere sahip olan fakat daha az aktif bir piyasada bulunan gayrimenkullerin işlemlerinin gerçekleştiği tarihten bu yana ekonomik gelişmelere paralel olarak düzeltilmiş cari fiyatları dikkate alınır. Kiralama sözleşmesi ve birçok özellik bakımından benzer olan gayrimenkullere ilişkin gelecekteki nakit akışlarının indirgenmiş tutarları ve nakit akımlarının zamanlaması ve

tutarındaki belirsizliğe ilişkin cari piyasa değerlendirmelerini yansıtan iskonto oranları dikkate alınır.

Aktif bir piyasanın olmaması durumunda gerçeğe uygun değerın tespitinde kullanılan, standartlarda sayılan, kaynaklar yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri hakkında farklı sonuçlar verir. İşletme, makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için anılan farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.⁷¹

Örneğin; ⁷²Bir işletme kiraya verdiği bir gayrimenkulünü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemek istemektedir. Ancak gayrimenkulün bulunduğu bölgede aktif bir piyasa bulunmamaktadır. İşletme bu yüzden gelecekte elde edeceği nakit akışlarının bugünkü değerini hesaplayarak gerçeğe uygun değer tespiti yolunu seçmiştir. İşletme, yıllık 100.000 TL kira geliri elde edecektir. Yıllık beklenen gider tutarı ise 10.000 TL'dir. İskonto oranı ise %10'dur. Gayrimenkulün faydalı ömrü 40 yıldır.

Buna göre gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri;

Hesaplama yapmak için gelecekteki düzenli ödemelerin bugünkü değerini veren aşağıdaki formülden yararlanılır:

$$\text{Menkul Değer} = \text{Net Nakit Akışları} \times \frac{1 - (1/i)^n}{i}$$

$$\text{Menkul Değer} = 90.000 \times \frac{1 - (1/(1-0,10))^{40}}{0,10}$$

$$\text{Gerçeğe Uygun Değer} = 880.115$$

Örnekte görüldüğü üzere; yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği aktif bir piyasa bulunmamaktadır. Bu nedenle işletme standardın kendisine sunduğu 46. maddede bulunan önerilerden sonuncusunu seçmiştir. Buna göre; gelecekte gayrimenkulün edineceği net nakit akışları maliyet düşülmek suretiyle benzer gayrimenkuller dikkate alınarak hesaplanmıştır.

⁷¹ Akın Akbulut, s. 87.

⁷² Örtten, Kaval, Karapınar, s. 624.

Belirlenen muhtemel nakit akışları iskonto oranı yardımıyla bugünkü değere indirgenmiştir. Sonuçta gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri faydalı ömür de dikkate alınarak bu şekilde hesaplanmıştır.

b. Gerçeğe Uygun Değerin Güvenilir Bir Şekilde Tespit Edilememesi

TMS 40 madde 53'e Göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır.”

TMS 40 madde 53'e Göre;

“Bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü (veya mevcut bir gayrimenkul, kullanımındaki bir değişiklikten sonra ilk defa yatırım amaçlı gayrimenkul haline geldiğinde) elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur. Bu durum, ancak ve ancak, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkar.”

İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde ‘gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde tespit edilememesi’ gerekçesi ile gerçeğe uygun değerleme yapmaması durumu, yalnızca gayrimenkul ilk aktife alındığı ya da başka bir kalemden transfer olduğu durumlarda mümkündür. Eğer işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulü daha önce gerçeğe uygun değer ile ölçmüş ise söz konusu gayrimenkul elden çıkarılıncaya ya da başka bir kaleme transfer oluncaya kadar, gerçeğe uygun değer güvenilir bir şekilde tespit edilemese dahi, gerçeğe uygun değer ile ölçmek zorundadır.

Standart Kurulu gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili gerekçeli kararında, gerçeğe uygun değerın hesaplanabilmesi konusunda ısrarcı olunması önerisinde bulunmuştur. Buna göre;⁷³

‘Gerçeğe uygun değerın güvenilir bir şekilde saptanamadığı durumlar amortisman ayrılmasını haklı kılmaz. Bunun yerine söz konusu gayrimenkulün değeri, değer düşüklüğü zararları maliyetten düşülerek hesaplanmalıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerının saptanmasında, piyasa aktif piyasanın olmadığı durumlarda bile gerçeğe uygun değerın saptanması için gerekli tüm gayret gösterilmelidir. Bu durumda bile ileriye dönük bir dizi nakit akışı bilgisi mevcuttur. Eğer gerçeğe uygun değerın saptanmasında problemler varsa, en iyi gerçeğe uygun değer tahminlerini kullanarak gayrimenkulün değerini hesaplamalı ve yapılan tahminlerin güvenilirliğindeki sınırlamaları açıklamalıdır. Eğer gerçeğe uygun değeri saptamak kesinlikle mümkün değilse, gerçeğe uygun değer sıfır kabul edilmelidir.’

Gerekçeli kararda görüldüğü üzere Kurul, gerçeğe uygun değerın belirlenmesine çok önem vermektedir. İşletmeler her şartta gerçek değerın ölçülmesi yolunu zorlamalıdır. Gerçek değerın ölçümünün mümkün olmadığı durumlarda ise şartlar gerçek değer ölçümüne müsait olduğu takdirde mutlaka bu şekilde ölçüm yapılmalıdır.

İnşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer ölçümü konusundaki düzenleme ‘gerçeğe uygun değerın güvenilir bir şekilde ölçülememesi’ durumundaki düzenlemeler içinde yer almaktadır.

İşletme daha önce inşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 16’da belirlenen maliyet yöntemi ile ölçüyor ve söz konusu gayrimenkulleri ancak inşaat bittikten sonra yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırabiliyordu. Fakat TMS 40’da yapılan düzenleme ile gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek amacıyla inşa edilen gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmalıdır.

⁷³ (IASB) 2009, s. 2434-2435

TMS 40 madde 53'e G6re;

“İşletmenin inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul6n gerçeğe uygun değerinin g6venilir bir biçimde tespit edilmesinin m6mk6n olmadığını, ancak s6z konusu gayrimenkul6n inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de g6venilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri g6venilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar (hangi durum 6nce gerçekleşirse), s6z konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti 6zerinden 6l6l6r.”

İnşa halinde olan yatırım amaçlı gayrimenkullerde de ilk muhasebeleştirme işlemi maliyet değeri 6zerinden yapılır. İnşa s6resince gerçeğe uygun değer ile 6l6m yapılmışsa inşa bittikten sonra gayrimenkul6n gerçeğe uygun değerinin g6venilir bir şekilde 6l6lemediği gerekçesiyle maliyet y6ntemi kullanılamaz. İnşaat bittikten sonra s6z konusu gayrimenkul6 gerçeğe uyum değer y6ntemi ile 6lmeye devam edilmelidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde belirtilen sebeplerden dolayı gerçeğe uyum değeri g6venilir bir şekilde tespit edemeyen işletme, yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet değeri ile 6ler. B6yle bir durumda işletme diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerini yani gerçeğe uygun değeri g6venilir bir şekilde tespit edilebilen gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer y6ntemi ile değerlemeye devam eder. Bir başka ifade ile yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleme ile değerlemeye karar veren bir işletme, gerçeğe uyum değerin g6venilir olarak tespit edilemediği gayrimenkullerini değerlemek için maliyet y6ntemini kullanabilir. Kalan yatırım amaçlı gayrimenkuller ise gerçeğe uygun değer ile değerlenmeye devam edilir.

2.4.2. Maliyet Y6ntemi

TMS 16 madde 30'a G6re;

“Maliyet modeli; Bir maddi duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer d6ř6kl6ę6 zararları indirildikten sonraki değeri ile g6sterilir.”

Maliyet yönteminde gayrimenkulün raporlama dönemindeki değeri amortisman ayrılması yoluyla bulunur.

Amortisman; işletmede kullanılan duran varlıkların kullanıldıkları sürece uğradıkları değer azalmalarının gider yazılması olarak tanımlanabileceği gibi, maddi duran varlıklarda kullanıma ve teknolojik gelişmeler sonucunda eskime, yıpranma ve demode olma şeklinde beliren değer azalışları biçiminde de tanımlanabilir.⁷⁴

İşletme yatırım amaçlı gayrimenkulün ölçümünde dilerse maliyet modelini seçebilir ve gayrimenkulü TMS 16'da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle ölçebilir.

Maliyet modeli ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçek değeri dipnotlarda gösterilmek zorundadır. Ancak bu zorunluluk sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerde ve stoklarda bulunmamaktadır.⁷⁵

Tablo 2: Maliyet Modeli Kullanımına İlişkin Örnek

	Arazi & Binalar	İnşa halindeki gayrimenkuller	Toplam
Dönem sonu 31 Aralık 20X0			
Açılış net defter değeri	17,224	69,348	86,572
Değişim farkları	398	(573)	(175)
Yapılan ilaveler	2,568	10,678	13,246
Amortisman bedeli	(1,954)	-	(1,954)
Kapanış net defter değeri	18,236	79,453	97,689
31 Aralık 2000			
Maliyet	40,679	79,453	120,132
Birikmiş Amortisman	(22,443)	-	(22,443)
Net defter değeri	18,236	79,453	97,689
Dönem sonu 31 Aralık 20X1			
Açılış defter değeri	18,236	79,453	97,689
Değişim farkları	(939)	(345)	(1,284)
Yapılan ilaveler	17,322	30,247	47,569
Yatırım amaçlı gayrimenkule transferler	-	(109,355)	(109,355)
Yatırım amaçlı gayrimenkulden transferler	25,456	-	25,456

⁷⁴ Mehmet Tahir Ufuk, **Vergi Usul Kanunu ve Tekdüzen Hesap Planına Göre Amortisman Uygulamaları**, s. Türmob Yayınları, 2008, s. 1.

⁷⁵ Alexander ve Archer, s. 24.10.

Amortisman bedeli	(4,397)	-	(4,397)
Kapanış net defter değeri	55,678	-	55,678
31 Aralık 20X1			
Maliyet	82,518	-	82,518
Birikmiş Amortisman	(26,840)	-	(26,840)
Net Defter Değeri	55,678	-	55,678

Kaynak: Çevrimiçi) [http://www.accountingreform.ru/en/materials/accounting/workbooks_IAS_40, S. 19-20 \(15.05.2010\)](http://www.accountingreform.ru/en/materials/accounting/workbooks_IAS_40_S.19-20_(15.05.2010))

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünün maliyet yöntemine göre yapıldığı bu örnekte, amortisman değerleri ve değişim farkları maliyetten ve maliyete eklenen değerlerden çıkarılarak varlıkların finansal tablolara yansıyan net defter değeri bulunmaktadır.

2.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Nitelik Değişirme

TMS 40 madde 57'ye Göre;

“Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, söz konusu değişikliğin gerçekleşmekte olduğuna ilişkin kanıtlara aşağıda yer verilmiştir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.”

2.5.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması

Bir gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kullanıldıktan sonra sahibi tarafından kullanılmaya karar verilirse, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Bu durumda gayrimenkulün değerlendirme ve muhasebeleştirme işlemleri TMS 16 hükümlerine göre yapılır.

TMS 40 madde 60'a göre;

“Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır.”

Örneğin;⁷⁶ Kira geliri elde etmek amacıyla bir bina satın alınmış ve bir işletmeye kiraya verilmiştir. Bu durumda bu gayrimenkul yatırım amaçlı olarak nitelendirilecek ve TMS 40'a göre muhasebeleştirilecektir. Daha sonra kiracı işletme iflas etmiş ve binanın kirasını ödeyemediğinden gayrimenkulü boşaltmak durumunda kalmıştır. Binanın mal sahibi yatırım amaçlı aldığı bu binayı kendi işletmesinin idare binası olarak kullanmaya karar vermiştir. Dolayısıyla bu bina bundan böyle sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul statüsünde değerlendirileceğinden TMS 16 muhasebe politikalarına tabi olacaktır.

Örneğin; Bir işletmenin Trakya'da arsaları bulunmaktadır. İşletme bu arsaları kiraya vermiştir ve arsalarda ayçiçeği yetiştirilmektedir. Ayçiçeği fiyatlarının gelecek yıl yükseleceğini yönünde bilgiler edinen işletme bizzat üretim yapmak amacıyla, arsalara dair kira sözleşmesinin de bitmesiyle, arsaları kullanmaya karar vermiştir. Daha önce arsalar işletme tarafından gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirildiğinden dolayı ilk kayda alış transfer tarihindeki gerçek değer üzerinden olacaktır. Sonraki

⁷⁶ Can Öztürk, s. 106.

dönemlerde arsalar sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline dönüştüğünden dolayı TMS 16 hükümlerine tabi olacaktır.

TMS 40 madde 59'a Göre;

“İşletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda, ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ sınıfı ile ‘sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul’ ve ‘stok’ sınıfları arasındaki transferler, transfer edilen gayrimenkulün defter değerini değiştirmez; söz konusu gayrimenkulün maliyeti de ölçüm ve kamuoyuna açıklama amaçları ile değiştirilmez.”

2.5.2. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkule Dönüşmesi

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul, kira elde etmek, değer artış kazancı elde etmek veya her ikisini birden elde etmek amacıyla kullanılmaya karar verilirse, söz konusu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul haline dönüşür.

TMS 40 madde 61'e Göre;

“Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16' yı uygular. İşletme, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme* gibi işleme tabi tutar.”

* TMS 16'da yeniden değerlendirme modeli şu şekilde tanımlanmıştır; Gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, raporlama dönemi sonu itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transfer konusu ile ilgili standart kurulunun gerekçeli karar şu şekildedir;⁷⁷

‘Gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul haline dönüşmeden önce gerçeğe uygun değerden kaynaklanan toplam net artış gelir tablosunda gösterilmez. Bu artışın cari dönem başlamadan önce oluşan kısmı, cari dönem finansal performansına dahil değildir. Bu sebeple bu yöntem, UMS 16’daki kabul edilir alternatif yöntem çerçevesinde gayrimenkulünü yeniden değerlemiş olan işletmelerle, UMS 16’ya göre daha önce temel yöntemi kullanmış olan işletmeler arasında karşılaştırılabilirliği sağlar.’

TMS 40’a göre yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına giren bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değerın güvenilir biçimde ölçülemediği durumlar dışında, maliyet yöntemi ile ölçümü yapılıyorsa gerçeğe uygun değer de mutlaka tespit edilip açıklanmalıdır. Standarttaki bu zorunluluktan dolayı sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün yatırım amaçlı hale gelmesi durumunda, piyasa değerini yansıtmak amacıyla yeniden değerlendirilmiş tutar üzerinden gösterim yapılır. Yeniden değerlendirilmiş tutar maliyet yöntemine nazaran piyasa değerini sonuçta bir nevi gerçeğe uygun değeri içinde barındıran bir tutardır. Bu nedenle böyle bir uygulama standardın ölçüm konusundaki üzerinde durduğu hassa noktalar ile doğru orantılı olmaktadır.

2.5.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satış Amacıyla Geliştirilmeye Başlanması

TMS 40 madde 58’e Göre;

“Bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman mümkün olabilmektedir; anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz.”

⁷⁷ (IASB) 2009, s. 2438

İşletme gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkulünü sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule veya stoklara transfer ederse bu gayrimenkulün gelecek periyotlardaki maliyeti, değişim tarihindeki gerçek değeri olmalıdır.⁷⁸

Standart madde 60’da belirtildiği üzere; yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer, işlem tarihinde gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri üzerinden olur.

Örneğin; İşletme kiraya vermiş olduğu bir binanın satılmasına karar veriliyor. Bu amaçla binada yeni bir klima sistemi kurulması, yalıtım yapılması gibi geliştirme çalışmaları yapıyor. Böyle bir durumda yatırım amaçlı gayrimenkul işletme açısından stoka dönüşmüştür ve TMS 2 ‘ye göre muhasebeleştirme işlemi yapılır. Bina gerçeğe uygun değer ile değerlendiriliyorsa transfer tarihindeki gerçek değeri ile stoklara alınır eğer maliyet değeri ile değerlendiriliyorsa defter değeri üzerinden kayıtlara alınır. Şayet yapılan geliştirme satış amacıyla yapılmazsa gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kabul edilir.

TMS 40 madde 58’e Göre;

“Bir işletme mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.”

2.5.4. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer

Gayrimenkulün stoklar içerisinde yer alması iki şartta mümkün olabilir. Birincisi, gayrimenkul tekrar satılmak amacıyla alınmışsa stoklar içerisinde gösterilir. İkincisi, eğer gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul ise ve satış amacıyla geliştirilmeye başlanmışsa bu durumda stoklar içerisine alınır.

⁷⁸ Robert Kirk, **IFRS: A Quick Reference Guide**, Cima Publishing, Burlington, 2009, s. 55.

TMS 2 madde 8'e Göre;

‐Stoklar, tekrar satılmak üzere satın alınan ticari malları kapsar. Örneğin perakendeci tarafından tekrar satılmak için satın alınan ve satışa hazır ticari mal, ya da tekrar satılmak üzere alınan satışa hazır arsa ve binalar ticari mal olarak stoklar kapsamında yer alır.‑

Stoklarda bulunan gayrimenkulün satışından veya satış amacıyla geliştirilmesinden vazgeçilmiş ve kira geliri ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak isteniyorsa, yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına transfer edilir.

2.5.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Kesin Olarak Satılacak Olması

Yatırım amaçlı gayrimenkulün satılmasına karar verilmiş ise satış işlemi TFRS 5 hükümlerine uygun olarak bir yıl içinde mutlaka yapılacaksa gayrimenkul, daha önce standardın 8. maddesinde yar alan düzenlemede belirtildiği üzere, TFRS 5'e göre Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık olarak sınıflandırılır.

Örneğin; Migros 18.02.2010 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformuna yaptığı açıklamada toplam 24 mağazanın şirket bünyesine katılması ile ilgili kararını bildirmiştir. Bu mağazalardan bir kısmı sahipleri tarafından kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır. Bu durumda mağaza sahipleri açısından, Migros bu durumu kesin olarak açıkladığından, satış işlemi bir yıl içinde olacak şekilde düzenlenmiştir ve kesindir. Mağaza sahipleri bu karardan sonra yatırım amaçlı olarak kullandıkları gayrimenkullerini satış amaçlı duran varlıklar olarak sınıflanmak durumundadır.

İşletme, gayrimenkulü, yatırım amaçlı kullanmak üzere inşaatına başlamışsa TMS 40'a göre sınıflandırır. Fakat daha sonra işletme, inşaatı bitikten sonra bu gayrimenkulü satmak amacıyla elde tutmak isterse ve daha önce yatırım amaçlı gayrimenkulü değerlemek için gerçeğe uygun değer yöntemini kullanmışsa, bu durumda TFRS 5 madde 5'e göre; ‐TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardındaki gerçeğe uygun değer yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilen duran varlıklar için TFRS 5'de yer alan ölçüm esasları uygulanamaz.‑ Buna göre, gerçeğe

uygun değer ile değerlenen gayrimenkulün satış amaçlı olarak sınıflandırılması durumunda TMS 40’a uygun değerleme işlemi yapılır.

2.5.6 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden ıkarılması

TMS 40 madde 66’ya Göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda bilançodan çıkarılır.”

Yatırım amaçlı gayrimenkul; satılmak suretiyle, finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanması ile ya da kullanımına son verilmesi ile elden çıkarılmış olabilir. Finansal kiralama işlemine tabi olan bir yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin gelecekte sağlanacak fayda ve katlanılacak riskler devredildiğinden dolayı gayrimenkul işletme tarafından kayıtlardan çıkarılır. Bu durumda gayrimenkul kiracı tarafından TMS 16 hükümlerine uygun olarak duran varlıklar içerisinde sınıflandırılır.

TMS 40 madde 67’ye Göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılma tarihinin saptanmasında işletme, TMS 18’deki malların satışında hasılatın muhasebeleştirilmesi hükümlerini uygular ve bununla ilgili olarak TMS 18’in ekinde gösterilen rehberi dikkate alır. Finansal kiralama ve satış ve geri kiralama yöntemleri ile gerçekleştirilen elden çıkarma işlemlerine ise TMS 17 uygulanır.”

3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ KANUNİ DÜZENLEMELER

3.1. Türk Ticaret Kanunu'ndaki Düzenlemeler

3.1.1. Türk Ticaret Kanunu'nda Gayrimenkul Kavramı İle İlgili Düzenlemeler

6102 sayılı kanun ile kabul edilen Yeni Türk Ticaret Kanunu 14 Şubat 2011 günlü Resmi Gazetede yayınlanmıştır. Yayınlanan Türk Ticaret Kanunu'nda gayrimenkul kavramı ayrıca tanımlanmamıştır. Onun yerine duran varlıklar ile ilgili düzenleme bulunmakta ve bu düzenlemelerde Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarına atıfta bulunmaktadır.

TTK madde 73'e göre;

“Türkiye Muhasebe Standartlarında aksi öngörülmemişse bilançoda, duran ve dönen varlıklar, özkaynaklar, borçlar ve dönem ayırıcı hesaplar ayrı kalemler olarak gösterilir ve yeterli ayrıntıya inilerek şemalandırılır. Duran varlıklar içinde işletmeye devamlı surette tahsis edilmiş bulunan varlıklar yer alır.”

Eski Türk Ticaret Kanunu'nda gayrimenkul kavramına ilişkin düzenlemelerde, Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu'na atıfta bulunulmuştur.

3.1.2. TTK İle TMS 40 Düzenlemelerinin Karşılaştırılması

Türk Ticaret Kanunu'nda Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarındaki düzenlemeler tamamen kabul edilmiştir. Bu sayede yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı açısından TTK ve TMS 40 düzenlemeleri arasında fark bulunmamaktadır.

3.2. Vergi Usul Kanunu’ndaki Düzenlemeler

3.2.1. Vergi Usul Kanunu’nda Gayrimenkul Kavramı İle İlgili Düzenlemeler

Vergi Usul Kanunu’nun ‘Gayrimenkuller’ başlıklı 269. maddesinde;

- a. Gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı,
- b. Tesisat ve makineler,
- c. Gemiler ve diğer taşıtlar ve
- d. Gayri maddi haklar

Gayrimenkul sınıfına koyularak bu Kanuna göre gayrimenkul gibi değerlendirileceği belirtilmiştir.

VUK madde 194’e göre; “Gayrimenkuller ve tesisat gibi amortisman tabi olan kıymetler işletme hesabına dahil edilmez. Amortisman kaydı tutulmak şartıyla bu kıymetler üzerinden her yıl ayrılan amortismanlar gider kaydolunabilir.”

VUK madde 269’a göre; “İktisadi işletmelere dahil gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirir. Bu kanuna göre, aşağıda yazılı kıymetler gayrimenkuller gibi değerlendirir:

- a. Gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı;
- b. Tesisat ve makinalar;
- c. Gemiler ve diğer taşıtlar;
- d. Gayrimaddi haklar.”

VUK madde 270’e göre; “Gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka, aşağıda yazılı giderler girer:

- a. Makina ve tesisatta gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri;

- b. Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler.

Noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri ile Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline dahil etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler.”

VUK madde 271’e göre; “İnşa edilen binalarda ve gemilerde, imal edilen makina ve tesisatta bunların inşa ve imal giderleri, satın alma bedeli yerine geçer.”

Vergi Usul Kanunu Madde 290’a Göre;

“Finansal kiralama işlemlerinde, Kiracı tarafından finansal kiralama işlemine konu iktisadî kıymeti kullanma hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadî kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilir.

Arazi, arsa ve binalarla ilgili kiralama sözleşmeleri, sadece, sözleşmede kira süresi sonunda mülkiyet hakkının kiracıya devri öngörülmüşse veya kiracıya kira süresi sonunda kiralama konusu gayrimenkulu düşük bir bedelle satın alma hakkı tanınmışsa bu madde kapsamında değerlendirilir.”

VUK madde 266’ya Göre;

“Rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir.”

VUK madde 267’ye Göre;

“Emsal bedeli, gerçek bedeli olmayan, veya bilinmeyen veyahut doğru olarak tespit edilemeyen bir malın, değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değerdir.”

VUK madde 297’ye Göre;

“Ticari sermayeye dahil olsun olmasın bilumum binalarla arazi vergi değeri* ile değeri.”

VUK madde 313’e Göre;

“İşletmede bir yıldan fazla kullanılan ve yıpranmaya, aşınmaya veya kıymetten düşmeye maruz bulunan gayrimenkullere amortisman uygulanır.”

VUK madde 327’ye Göre;

“Gayrimenkullerin, elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının ve gemilerin iktisadî kıymetlerini artıran ve 272 nci maddede yazılı özel maliyet bedelleri, kira veya işletme hakkı süresine göre eşit yüzdelerle itfa edilir. Kira veya işletme hakkı süresi dolmadan, kiralanan veya işletme hakkı alınan şeyin boşaltılması veya işletme hakkının herhangi bir sebepten sona ermesi halinde henüz itfa edilmemiş olan giderler, boşaltma veya hakkın sona erdiği yılda bir defada gider yazılır.”

3.2.2. VUK İle TMS 40 Düzenlemelerinin Karşılaştırılması

VUK madde 79’da belirtildiğine göre, VUK’da gayrimenkuller açısından sahibi tarafından kullanılan ve yatırım amaçlı olmak üzere bir ayrım yapılmamaktadır. Burada gayrimenkuller sadece bir başlık altında toplanmaktadırlar.

Standarda göre yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları da yansıtmaz (TMS 40 madde 51) çünkü söz konusu gayrimenkulün şu anki değerinin tespitiyle ilgilenilmektedir. Oysa vergi uygulamalarında böyle bir ayrım söz konusu olmadığından stoklar hariç aktifteki gayrimenkulün maliyet bedeli üzerinden VUK’un

* Vergi değeri, Emlak Vergisi mevzuuna giren bina, arsa ve arazinin rayiç bedelidir.

313, 315, mükerrer 315, mükerrer 320. maddeleri doğrultusunda ve yayımlanan genel tebliğlere göre faydalı ömrü üzerinden amortisman ayrılması söz konusudur.⁷⁹

VUK madde 257'ye göre VUK'da belirtilen rayiç bedel tespitinde, kirada bulunan gayrimenkullün genel durumu dikkate alınarak değer tespiti yapılır. TMS 40'daki gerçeğe uygun değer yöntemi anımsatmasına rağmen uygulama şekli ve gerçek değeri yansıtabilmedeki başarı şüphesi nedeniyle standartta bahsedilen gerçeğe uygun değerden ayrılmaktadır.

Ayrıca VUK'da rayiç bedelin tespit edilebileceği bir piyasanın olmaması durumunda ne yapılması gerektiği hususu açıklanmamıştır.

VUK 267. maddesinde yer alan emsal bedel uygulaması ile TMS 40'da yer alan gerçeğe uygun değer yöntemi karşılaştırıldığında, “emsal bedel” uygulamasının daha işlevsel olduğu, teorik belirlemenin ötesine geçerek uygulanabilir kurallar koyduğu söylenebilir. Örneğin, işletme bünyesindeki iktisadi kıymetlerin satın alındıktan sonra artık “ikinci el” kıymetler olduğunu, ikinci el kıymetlerin objektif fiyatların oluştuğu aktif bir piyasanın oluşmasının oldukça havada kaldığı, bu nedenle yöntemin uygulanabilir olmaktan uzak olduğu düşünülürse, VUK'un 267. maddesi ile uyguladığı emsal bedel ve özellikle Taktir Komisyonu'na karar verilen taktir esasının oldukça uygulanabilir olduğu görülecektir.⁸⁰

VUK madde 269'a göre, gayrimenkuller maliyet bedeli ile finansal tablolara alınırlar.

V.U.K'un 269. maddesinde gayrimenkul kavramı, geniş bir açıklama bulmuş olup; “gayrimenkullerin mütemmim cüzleri (tamamlayıcı parça) ve teferruatı, tesisat ve makineler, gemiler ve diğer taşıtların da gayrimenkul gibi değerlendirileceği” belirtilmiştir.

VUK madde 270'e göre, gayrimenkullün alınıp finansal tablolara kaydına kadar geçen süre içerisinde yapılan harcamalar gayrimenkullün maliyetine dahil edilir. VUK bu düzenlemesi ile standarda benzemektedir. TMS 40'da aynı şekilde yatırım

⁷⁹ Akın Akbulut, s. 86.

⁸⁰ Akın Akbulut, s. 91.

amaçlı gayrimenkullün alınıp kayıtlara geçinceye kadar yapılan harcamalar gayrimenkullün maliyetine dahil edilir.

VUK madde 271'e göre inşa edilen inşaatlardaki maliyet, satın alma bedeli yerine geçmektedir. Burada inşaatın türü hakkında bir bilgi verilmemektedir. Standarda göre, inşa edilen binanın yatırım amaçlı gayrimenkul olması durumunda 'İnşa durumundaki yatırım amaçlı gayrimenkuller' olarak ayrıca belirtilmesi gerekmektedir. Bu durumda maliyet de satın alma bedeli yerine geçmektedir.

Vergi uygulamalarında inşa edilen bir gayrimenkulün değerlemesiyle ilgili olarak VUK'un 269, 270 ve 271. maddelerinin göz önünde bulundurulması gerekir. VUK'un 269. maddesine göre iktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkuller maliyet bedeli ile değerlendirilir. Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsanın tesviyesinden mütevellit giderler de gayrimenkulün maliyetine giren giderlerdendir. (VUK madde 270)

Standartlarla karşılaştırma yapıldığında inşa edilen gayrimenkullerde değerlemenin hiç değişmediğini ve inşaatın tamamlanmasından sonra da maliyet bedeli ile değerlendirilmeye devam edildiği söylenebilir.⁸¹

VUK madde 290'a göre, finansal kiralama işleminin tanımı yapılarak kiracının değerlendirme ile ilgili yükümlülükleri bildirilmiştir. Finansal kiralama işlemlerinde TMS 40'a göre varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda kiracıya geçme durumu söz konusu olabileceği için gayrimenkullün kiracının finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak gösterilmesi mümkündür. Bu durumda kiracı gayrimenkullü, gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin küçük olanı üzerinden muhasebeleştirir. Benzer olarak, VUK bu değerlendirme işleminin rayiç bedel veya kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı olarak belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir. Burada belirtilen rayiç bedel standarttaki gerçeğe uygun değer ile tanım bakımından benzerlik göstermektedir.

⁸¹ Akın Akbulut, s. 89.

VUK mükerrer 290. madde ile TMS 17 ve TMS 40’da gerçeğe uygun değerleri ile ele alınan finansal kiralama ölçümleri/değerlemeleri uyumludur. Kanun’da geçen “rayiç bedel” kavramını Standartta anılan “gerçeğe uygun değer” olarak yorumlamak gerekir.

VUK’da Ek : 2365/46 madde ile rayiç bedel kavramı getirilerek finansal kiralama işlemlerinde kiracı açısından kullanılması düzenlenmiştir. Rayiç bedel; Standartta kullanılan gerçeğe uygun değer kavramının yerine kullanılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer uygulaması vergi kanunlarında yer alan bir uygulama değildir. Anılan yöntem “rayiç bedel uygulanabilir olduğunda” en fazla rayiç bedel yöntemiyle değerlemeye yaklaşmaktadır. VUK’un mükerrer madde 266’da düzenlenen rayiç bedel, bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir. TMS 40’da “yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri bilanço tarihindeki piyasa koşullarını yansıtır” ifadesi ile aynı ölçüye işaret etmektedir. Bununla birlikte “rayiç bedel” vergi uygulamalarında sermayeden ziyade “servetlerin” değerlendirilmesinde kullanılmakta ve faaliyetini sürdüren bir iktisadi işletmenin varlıklarını değerlemede ise VUK’da anılan iktisadi kıymet için belirlenen değerlendirme ölçüsü kullanılmaktadır. Örneğin gayrimenkuller VUK’un 269. maddesine göre maliyet bedeline göre değerlendirilir. Bir başka deyişle varlık işletmeden çekilmediği sürece onun “piyasa fiyatı, güncel fiyat” vergisel açıdan ilgilenilen bir durum değildir.⁸²

3.3. Sermaye Piyasası Kanunu’ndaki Düzenlemeler

3.3.1. Sermaye Piyasası Kanunu’nda Gayrimenkul Kavramı İle İlgili Düzenlemeler

Sermaye piyasası mevzuatında taşınmaz mülk tanımı yapılırken Türk Medeni Kanunu’na atıfta bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No: 35 sayılı Tebliğ madde 3’e göre; ‘22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704. maddesi çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı

⁸² Akın Akbulut, s. 90.

bağımsız bölümler' taşınmaz mülk olarak kabul edilmiştir. Buna göre Sermaye Piyasası Kanunu'nda arazi, arsa ve bina gayrimenkul olarak kabul edilmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun çıkarmış olduğu Seri XI, No: 25 tebliğ ile 01.01.2005 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi şirketler finansal tablolarının Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile uyumlu olarak hazırlamaktadırlar. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın tamamı Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kanunu'na göre, işletmelerin kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla bulundurdıkları gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkuldür ve TMS 40 hükümleri uygulanır.

06.03.2006 Tarihli ve 26100 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'e göre 1.5.2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar.

Uluslararası Değerleme Standartlarına Göre Gayrimenkul Kavramı;

UDES Gayrimenkul Mülk ve Varlık Kavramları madde 3.1.'e göre;

Gayrimenkul, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'şey'dir.

Uluslararası Değerleme Standartlarına Göre Gayrimenkul Değerlemesi ve Pazar Değeri Kavramı;

Pazar Değeri kavramı, UDES standart 1'de, TMS 40'da yer alan gerçeğe uygun değer tanımı ile birebir aynı şekilde tanımlanmıştır. Söz konusu ayrıntılı tanımlar UDES standart 1'in ilgili maddelerinde yer almaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartlarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller İle İlgili Düzenlemeler

UDES Uygulaması 1 Finansal Raporlama İçin Değerleme madde 6.7.1'e göre;

TMS 40, yatırım amaçlı gayrimenkul, bir sahip veya kiracı tarafından kira geliri elde etmek veya sermaye kazancı ya da her ikisi için elde tutulan bir mülktür (arazi veya bir bina- veya bir binanın bir bölümü- veya her ikisinin bir bölümü). Üretimde, mal ve hizmet tedarikinde veya idari amaçla kullanılan gayrimenkuller, normal iş akışı çerçevesinde satışa konu edilen gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak değerlendirilmez.

UDES Uygulaması 1 Finansal Raporlama İçin Değerleme madde 6.7.2'e göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa finansal tablolara alınırken maliyeti ile ölçülür. Bundan sonra işletme aşağıdakilerden birini benimsemeyi tercih edebilir:

a. Makul Değer Modeli. Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değeri ile ölçülmeli ve kar ve zarar cetvelindeki değişiklikler kabul edilmelidir; veya

b. Maliyet Modeli. “Tarihsel” maliyet modeli TMS 16’da belirtilen modele uygundur. (Tarihsel) maliyet modelini seçen işletme her şeye rağmen kendi yatırım amaçlı gayrimenkulünün makul değerini açıklamalıdır.”

UDES Uygulaması 1 Finansal Raporlama İçin Değerleme madde 6.7.3.3’

“Faaliyet kiralaması ile elde tutulan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün daha sonraki değerlemeleri makul değer modelinin benimsenmesini gerektirir.”

UDES Uygulaması 1 Finansal Raporlama İçin Değerleme madde 5.3.’e göre;

“Bir işletmenin makul değer modelini kullanarak yatırım amaçlı gayrimenkulü muhasebeleştirmeyi seçtiğinde Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK)

bu modelin gereklerinin Pazar Değerini benimseyen Değerleme Uzmanı tarafından karşılandığını düşünmektedir.”

UDES Uygulaması 1 Finansal Raporlama İçin Değerleme madde 6.7.4’e göre;

“Dış Değerlemeler; işletmelerin, kabul edilen ve geçerli bir mesleki ehliyete sahip ve değerlemesi yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün bulunduğu mevki ve mülk kategorisinde son zamanda deneyimi olan bir Bağımsız (Dış) Değerleme Uzmanı tarafından bir yatırım amaçlı gayrimenkulün makul değerinin belirlenmesinin yapılması teşvik edilmekte, ancak şart koşulmamaktadır (TMS 40, paragraf 26).”

Fakat SPK bu konu ile ilgili olarak Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ’in 591. Maddesi İle İlgili Açıklama yaparak; “Sermaye piyasası mevzuatına tabi işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemede bağımsız bir değerlendirme şirketinden yararlanma yönündeki seçimlik haklarını kullanmaları halinde Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliğ çerçevesinde Kurulun listesine alınmış veya alınacak gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden hizmet alınması zorunludur” hükmü getirilmiştir.

3.3.1.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile İlgili Sermaye Piyasası Tebliğleri

1. Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ (Seri : XI, No:25 31.12.2004)

Bu tebliğ ile TMS 40 düzenlemeleri aynen kabul edilmiştir. SPK mevzuatına tabi şirketler, yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile ilgili işlemleri TMS 40 hükümlerine göre yapmalıdırlar.

Tebliğ madde 72’ye göre yatırım amaçlı gayrimenkuller bilançoda, maddi duran varlıklardan sonra maddi olmayan duran varlıklardan bir hesap kalemi olarak yer almaktadır.

2. "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" in 591. Maddesi İle İlgili Açıklama (SERİ: XI, No: 25)⁸³

Madde 590: Finansal tablolara alınmış olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili olarak sonradan yapılan harcamaların, yatırım amaçlı gayrimenkule atfedilen performans standardından daha yüksek bir ekonomik fayda sağlaması muhtemelse, yatırım amaçlı gayrimenkulün kayıtlı değerine ilave edilmesi şarttır. Sonraki tüm diğer harcamalar ise katlanılan dönemde gider olarak finansal tablolara alınır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesini müteakip yapılan harcamalara ilişkin uygun muhasebe uygulaması, ilgili gayrimenkulün ilk değerlemesinde ve finansal tabloya alınmasında göz önünde bulundurulacak şartlara bağlıdır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün kayıtlı tutarı hesaplanırken gelecekteki potansiyel bir zarar hesaba katılmışsa, varlıktan beklenen gelecekteki ekonomik faydanın telafisi için yapılan harcamalar aktifleştirilir. Herhangi bir varlığın alım fiyatının söz konusu varlığı işler hale getirmek için gelecekte katlanılması gereken yükümlülüğü yansıtmaması durumunda da aynı durum geçerlidir. Yenileme gerektiren bir binanın iktisabı buna örnek olarak verilebilir. Bu durumlarda, sonraki harcamalar ilgili gayrimenkulün kayıtlı değerine ilave edilir.

Faaliyet kiralaması sözleşmesinde, sözleşmeye konu edilen gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması halinde kiracı bu gayrimenkul, finansal kiralama ile edinmiş gibi Kiralama İşlemleri başlıklı Kısımda düzenlenen konuya ilişkin hükümlere göre muhasebeleştirir.

Seri:XI, No:25 sayılı Tebliğ kapsamındaki işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerini makul/rayıç değer ile değerlemesi gerekliliği hususunun "*sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlemesi yapılması zorunlu tutulan özel durumlar*" kapsamında değerlendirilmesi gerekmekte olup, bu çerçevede sermaye piyasası mevzuatına tabi işletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemede bağımsız bir değerlendirme şirketinden yararlanma yönündeki seçimlik haklarını kullanmaları halinde Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliğ çerçevesinde Kurulun listesine

⁸³ <http://www.resmi-gazete.org/gundem/duyurular/sermaye-piyasasi-kurulu/seri--xi--no--25-sayili--quot-sermaye-piyasasinda-muhasebe-stand.html> 11.05.2010)

alınmış veya alınacak gayrimenkul değerleme şirketlerinden hizmet alınması zorunludur.

3. İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: III, No: 33) Resmi Gazete Tarihi: 04.08.2007 Resmi Gazete Sayısı: 26603

İpotekli konut kredisi: Tapu siciline mesken olarak kaydedilen bir veya birden fazla konut üzerine ipotek tesis etmek suretiyle teminat altına alınmış alacak ve kredileridir. (Madde 3)

Kredinin teminatı olan taşınmazın piyasa değeri Kurulun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"de yer alan usul ve esaslar çerçevesinde tespit edilir. (Madde 9)

SPK'nın çıkarmış olduğu bu tebliğ daha önce çıkarılan 'gerçeğe uygun değer ile gayrimenkul değerlemesi' ile ilgili tebliğ ile desteklenmiştir. İpotekli konut kredisinde gayrimenkulün değerinin tespitinde Standarda uygun olarak gerçeğe uygun değer yöntemi önerilmektedir.

3.3.2. SPK İle TMS 40 Düzenlemelerinin Karşılaştırılması

Sermaye Piyasası Kurulu, yayınlamış olduğu tebliğler ve yaptığı düzenlemelerle TMS 40'da bulunan yatırım amaçlı gayrimenkul ve gayrimenkul ayırımını aynen kabul etmiştir. Aynı zamanda TMS 40'da yer alan gayrimenkul ile ilgili diğer düzenlemeleri de kabul etmiş ve Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi şirketlerin gayrimenkulleri için standarttaki düzenlemeleri aynen uygulamalarını zorunlu kılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu 'Değerleme Standartları' adı altındaki tebliğde, uygulama ve standartlar arasındaki uyuma dikkat çekilmiştir. Bu tebliğdeki gayrimenkul kavramı standarttaki ile aynıdır. SPK uygulamalarına tabi Halka Açık Şirketlerin standartlar ile uyumlu finansal tablo hazırlama zorunluluğundan dolayı SPK'nın bu tebliği standartlar ile uyumludur. Gayrimenkul kavramını yatırım amaçlı olarak ayıran SPK düzenlemeleri bu alanda TMS 40'ın ilkelerine atıfta bulunmuştur. TMS 40'taki 'gerçeğe uygun değer' tanımı ile aynı olan 'Pazar değeri-makul değer'

tanımını yapmıştır. İlgililerin, standartta da belirtildiği üzere, isteğe uygun maliyet değeri ya da Pazar değeri yöntemini seçmeleri belirtilmiş aynı zamanda maliyet değeri yöntemini seçenlerin Pazar değerini açıklama zorunluluğu bulunduğu düzenlemesi de yer almaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak SPK'nın mevcut olan ve halka açık şirketlerde uygulanması zorunlu olan söz konusu düzenlemeleri, TMS 40 ile uyum halindedir.

3.4. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'ndaki Düzenlemeler

3.4.1. Bankacılık Kanunu'ndaki Gayrimenkul Kavramı İle İlgili Düzenlemeler

Bankacılık Kanunu'nda gayrimenkul kavramıyla ilgili herhangi bir tanımlama getirilmemiş sınırlandırma kullanılmamıştır. Kanun'da gayrimenkul kavramının kullanımına bakıldığında Medeni Kanun'daki gayrimenkul kavramı algısına paralel bir yaklaşımın kabul edildiği görülmektedir. Medeni kanuna göre; Arazi, Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetinin konusu olarak belirtilmiştir. Bu açıdan Bankacılık Kanunu'nda belirtilen gayrimenkul kavramının genel olarak Medeni Kanun'daki söz konusu tanımlamayı kabul ettiği söylenebilir.

Bankacılık Kanunu Madde 57'e Göre;

“Bankalar, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında gayrimenkul ve emtiayı esas alan sözleşmeler ile Kurulca uygun görülecek kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç olmak üzere ticaret amacıyla gayrimenkul ve emtianın alım ve satımı ile uğraşamaz, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılamazlar.”

Katılım bankaları tarafından gayrimenkul, ekipman veya emtia temini veya finansal kiralama, kâr ve zarar ortaklığı, ortak yatırımlar yoluyla finansman sağlanması ve benzer faaliyetler nedeniyle üstlenilen yükümlülüklerden dolayı gayrimenkul ve emtia üzerine yapılan işlemler, bu madde ile yasaklanan ve sınırlanan faaliyetler kapsamında değerlendirilmez.

Alacaklardan dolayı edinilmek zorunda kalınan emtia ve gayrimenkullerin elden çıkarılmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurul tarafından belirlenir.’

Bankacılık Kanunu madde 57’de görüldüğü üzere gayrimenkul ile ilgili düzenlemeler mevduat, yatırım bankaları ve katılım bankaları arasında farklılık göstermektedir. Katılım Bankaları faaliyet tanımları itibariyle direk olarak kredi adı altında para verememektedir. Bunun yerine örneğin, gayrimenkulü kendisi almakta ve müşteriye uygun taksitler karşılığında satmaktadır. Bu işleminden alınan ödemeleri ise, işlem ticari nitelik taşıdığından, kar payı adı altında mudilere ödemektedir. Bu sebeple Katılım Bankalarının gayrimenkul alım satımı ile ilgili işlemleri, Bankacılık Kanunu’nda belirtilen ve Bankalara ticaret amaçlı gayrimenkul alım satımı ile ilgili yasaklama getiren kanun kapsamına girmez.

B.K. madde 106’ya Göre;

“Müflise ait menkul ve gayrimenkullerin satışında 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümleri uygulanmaz. Bu madde hükümlerinin uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar, Kurulun görüşü alınmak suretiyle Fon tarafından yönetmelikle düzenlenir.”

Katılım Bankaları dışındaki bankalar verdikleri kredilerin geri ödenmemesi durumunda ipotek karşılığı edindikleri gayrimenkulleri satabilirler. Vergi Usul Kanunu’na göre ipotekli gayrimenkul satışı gayrimenkulün sahibi açısından İcra İflas Kanunlarına göre yapılır. Fakat bankalar açısından böyle bir durumda gayrimenkul satışında uygulanacak usuller Bankacılık Sigorta Fon’u tarafından belirlenir.

3.4.1.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Çıkarılan BDDK Tebliğleri

1. Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar İle Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ (Resmi Gazete Tarihi: 10.02.2007 Resmi Gazete Sayısı: 26430)

Özkaynak kalemlerine ilişkin bilgiler kısmında yer alan ‘Sermayeden İndirilen Değerler Grubu’nda: Bankaların, Gayrimenkullerinin Net Defter Değerleri Toplamının

Özkaynaklarının Yüzde Ellisini Aşan Kısmı İle Alacaklarından Dolayı Edinmek Zorunda Kaldıkları Ve Kanunun 57 nci Maddesi Uyarınca Elden Çıkarılması Gereken Emtia Ve Gayrimenkullerden Edinim Tarihinden İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Elden Çıkarılamayanların Net Defter Değerleri gösterilmelidir. (Madde 7)

Ayrıca BDDK'nın Bankaların Alacaklarından Dolayı Edindikleri Varlıkları Elden Çıkarmaları ile ilgili yönetmeliğe göre; üç yıl geçmesine rağmen hala elden çıkarılmayan gayrimenkuller daha önce uygulanan amortisman değerinin iki katı olarak amortisman tabi tutulur (madde 5)

Bankanın yatırım amaçlı gayrimenkulü varsa, açıklamalar şeklinde dipnotlarda belirtilmelidir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Yeniden Değerleme Farkları Özkaynaklar Grubu içinde raporlanır.

2. Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ (Bankalar İçin)

Resmi Gazete Tarihi: 26.01.2007 Resmi Gazete Sayısı: 26415 Mükerrer

Madde 8 - Tekdüzen Hesap Planı Madde 9 - Tekdüzen hesap planı izahnamesi

Tek düzen hesap planı Katılım Bankaları ve Mevduat kabul eden bankalar için aynıdır. 298 Elden Çıkarılacak Menkul Kıymetler Hesabı ile ilgili olarak çıkarılan yönetmelik ile Bankalar alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları gayrimenkul ve emtialara amortisman uygulamak zorundadırlar. Bu gayrimenkuller 238 Satış Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkul Hesabında gösterilir.

Gayrimenkuller açısından kullanımda farklılıklar bulunmaktadır. Mevduat Bankaları Maddi Duran Varlık Hesaplarında kullandıkları gayrimenkulleri gösterebilmektedirler. Katılım Bankaları ise faaliyet tanımı farklılığından dolayı belirlenen kişiye satmak amacı ile edindikleri gayrimenkulü Maddi Duran Varlıklar Hesabında göstermektedir.

3. Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye Bankalara “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi’ Hizmeti Verme Yetkisi Verilmesine İlişkin BDDK Kararı: Karar Sayısı: 3301 Karar Tarihi: 05/08/2009

Kurul Başkanlığının 03.08.2009 tarihli yazısı ekinde gönderilen 30.07.2009 tarih ve BDDK.UYIII/140.01/14144 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda;

Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesine, 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 93 üncü maddesi uyarınca, Yönetmeliğin Geçici 1inci maddesinin uygulanmasına devam edilmesine karar verilmiştir.

(Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik(1 Kasım 2006) madde 4: Değerleme hizmeti bankaların; Organize piyasalarda işlem görmeyen ya da herhangi bir nedenle gerçeğe uygun değeri belirlenemeyen, Bilançolarında kayıtlı varlıklarının ve yükümlülüklerinin, Kanunun 4 üncü maddesinde sayılan faaliyetler dışındaki işlemlerden kaynaklanan gelir ya da giderlerinin belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız olarak belirlenmesidir. Bu madde kapsamında yapılacak değerlemelerde, ilgisine göre, Türkiye Muhasebe Standartlarında ve 6/3/2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğde belirtilen değerlemeye ilişkin hükümler esas alınır.)

3.4.1.2. BDDK Yönetmelikleri

1. Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (Resmi Gazete Tarihi: 01.11.2006 Resmi Gazete Sayısı: 26333)

Bankaların alacaklarından dolayı edindikleri varlıkların elden çıkarılması

Madde 5: Bankalar, alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları varlıkları edinme gününden itibaren üç yıl içinde elden çıkarmak zorundadır.

Edinim tarihinden itibaren bir yıl içinde elden çıkarılması olasılığı yüksek görülen elden çıkarılacak amortismanına tabi varlıklar, bu süre zarfında banka tarafından satış planı ve planın tamamlanmasına yönelik aktif bir çalışma yapılmış olması ve varlığın piyasa fiyatına yakın bir fiyattan satışa sunulmuş olması şartıyla, amortismanına tabi tutulmaz

Bankalar, bankacılık faaliyetlerini yürütebilmek için ihtiyaç duydukları sayı ve nitelikte olması koşuluyla alacaklarından dolayı edindikleri emtiayı, kendi kullanımlarına tahsis edebilirler. Söz konusu emtia bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilmez.

Katılım Bankaları'nın gayrimenkul ve emtia üzerinde yaptığı işlemler bu kanun kapsamında değerlendirilmez. Katılım Bankaları faaliyet alanları itibariyle gayrimenkullü önce almakta sonra alıcıya fiyat üzerine belli bir kar payı koyulması suretiyle taksitler halinde ödemeler şeklinde satmaktadırlar. Buradaki işlemler gayrimenkul alım satımı kapsamında değerlendirilmemektedir.

Tek düzen hesap planına tebliğ ile yapılan değişiklikle 238 nolu hesap bankalarca bu şekilde edindikleri duran varlıkları izleme amacı ile kullanılmaktadır.

3.4.2. Bankacılık Kanunu İle TMS 40 Düzenlemelerinin Karşılaştırılması

Mevcut Bankacılık Kanunu'nda gayrimenkullerle ilgili düzenlemelerde sahibi tarafından kullanılan ve yatırım amaçlı gayrimenkul ayırımı yapılmamıştır. Bu ayırım esasen Bankalar Sermaye Piyasası Kanunu'na tabi olduğundan dolayı Sermaye Piyasası Kanunu tarafından getirilmiştir. BDDK tarafından çıkarılan tebliğlerle de desteklenmiştir. Bankalar bilançolarında yatırım amaçlı gayrimenkulleri standartta belirtilen sıra ile ayrı bir başlık halinde göstermek zorundadırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün hesap planında hangi hesap grubu kullanılarak muhasebeleştirileceği hususu ile ilgili BDDK'nın yayınladığı bir tebliğ ya da yönetmelik bulunmamaktadır.

Bankacılık Kanunu'na göre md. 57'ye göre bankaların ipotek işlemlerinden dolayı edinmiş oldukları gayrimenkulleri elden çıkarmaları gerekmektedir.

Standartlar, bankaların yatırım amaçlı gayrimenkul edinme konusuna ilişkin herhangi bir kısıtlama getirmemektedir. Bu yüzden bankalar yatırım amaçlı gayrimenkul edinebilir. Ancak bankacılık mevzuatına göre bankalar yatırım amaçlı gayrimenkul edinemezler.(1582 sayılı kanun, madde 57'ye göre). Ödenmeyen kredi karşılığında ipotek sonucu edinilen gayrimenkuller, konsolide nazım hesaplar tablosunda, Rehinli Kıymetler grubunda gösterilir. (BDDK, Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar ile Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına İlişkin Tebliğ Taslağı (31.12.2010) Ek:5,6'ya göre). Elde edilen kira geliri ise bankalar için sürekli bir gelir olmadığından diğer gelirler grubuna atılır.

B.K. madde 132'de belirtildiği üzere, Tasarruf Mevduatı ve Sigorta Fonu alacakları karşılığında gayrimenkulü hesaplarına geçirebilmektedir. Burada gayrimenkulün yatırım amaçlı olması durumundaki uygulamanın nasıl olacağı konusu belirtilmemiştir. Şayet gayrimenkul faaliyet kiralamasına konu olur ve yatırım amaçlı gayrimenkul özelliklerini taşırsa Fon'un el koyma yetkisini olup olmaması hususu açık değildir.

3.5. Hazine Müsteşarlığı Tebliğleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hangi hesap grubunda muhasebeleştirileceğine ilişkin Hazine Müsteşarlığı Sigorta Şirketleri'ne yönelik bir hesap planı yayınlamıştır. Bu hesap planına göre yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım amaçlı gayrimenkuller ayrı hesap sınıflarında gösterilmelidirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet değeriyle değerlendirilmesi sonucu bulunan amortisman giderleri de tebliğe göre kar zarar hesabında muhasebeleştirmek üzere ayrı bir hesapta izlenir.

1. Sigortacılık Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ (Sigortacılık Muhasebe Sistemi Tebliğ No: 1) (Resmi Gazete Tarihi: 30.12.2004 Resmi Gazete Sayısı: 25686)

Madde 8- Sigortacılık Hesap Planı, Madde 9 - Sigortacılık Hesap Planı İzahnamesi

26	MADDİ VARLIKLAR
260	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER
260.01	ARAZİ VE ARSALAR
260.02	BİNALAR
260.99	DİĞER GAYRİMENKULLER
261	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI(-)
261.01	ARAZİ VE ARSALAR DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI(-)
261.02	BİNALAR DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI(-)
261.99	DİĞER GAYRİMENKULLER DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI(-)
268	BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR (-)
268.01	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER AMORTİSMANI (-)
268.01.1	YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR AMORTİSMANI
268.01.2	YATIRIM AMAÇLI BİNALAR AMORTİSMANI
268.01.9	YATIRIM AMAÇLI DİĞER GAYRİMENKULLER AMORTİSMANI
268.02	KULLANIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER AMORTİSMANI (-)
268.02.1	KULLANIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR AMORTİSMANI
268.02.2	KULLANIM AMAÇLI BİNALAR AMORTİSMANI
268.02.9	KULLANIM AMAÇLI DİĞER GAYRİMENKULLER AMORTİSMANI
268.07	KİRALAMA YOLUYLA EDİNİLMİŞ MADDİ VARLIKLAR AMORTİSMAN(-)

268.07.1 GAYRİMENKULLER AMORTİSMANI (-)

67 YATIRIM GİDERLERİ (-)

676.01 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER AMORTİSMANI (-)

676.02 KULLANIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER AMORTİSMANI (-)

Hazine Müsteşarlığı'nın sigorta şirketleri için çıkardığı tebliğde yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ayrılacak amortisman ayrı bir hesapta gösterilmektedir.

3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Açısından TMS, SPK, BDDK, TTK ve VUK Düzenlemeleri

Tablo 3: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Açısından TMS, SPK, BDDK, TTK ve VUK Düzenlemeleri

TMS	SPK	BDDK	TTK	VUK
Gayrimenkuller kullanım amaçlarına göre sahibi tarafından kullanılan ve yatırım amaçlı olarak iki gruba ayrılmıştır.	TMS'nin yapmış olduğu ayırım ve yatırım amaçlı gayrimenkul tanımı kabul edilmekte olup SPK'ya tabi şirketlerde uygulama zorunluluğu bulunmaktadır.	TMS'nin yapmış olduğu ayırım ve yatırım amaçlı gayrimenkul tanımı kabul edilmekte olup BDDK'ya tabi olan finansal kurumların uygulama zorunluluğu bulunmaktadır.	TMS'nin yapmış olduğu ayırım ve yatırım amaçlı gayrimenkul tanımı kabul edilmektedir.	Gayrimenkuller in kullanım amacına yönelik olarak yapılan bir ayırım bulunmamaktadır.
TMS yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde gerçeğe uygun değer ve maliyet yöntemi olarak iki tür yöntem önermektedir. Fakat seçilen yöntem ne olursa olsun gerçeğe uygun değer yönteminin açıklanması hususunu zorunlu tutmaktadır.	TMS'nin uygulaması aynen kabul edilmektedir. Ayrıca SPK çıkarmış olduğu tebliğ ile uluslararası değerleme standartlarını kabul etmiştir.	TMS'nin uygulaması aynen kabul edilmektedir.	TMS'nin uygulaması aynen kabul edilmektedir.	Gayrimenkuller , maliyet bedeli ya da rayiç bedel ile değerlendirilmelidir . Buradaki rayiç bedel piyasa değeri anlamında olup standartta belirtilen gerçeğe uygun değeri tam olarak karşılayamamaktadır.
Yatırım amaçlı gayrimenkuller bilançoda ayrı bir kalem olarak gösterilmelidir.	TMS'de yer alan uygulama geçerlidir.	TMS'de yer alan uygulama geçerlidir.	TMS'de yer alan uygulama geçerlidir.	Ayrı bir hesap grubu tanımı bulunmamaktadır.

4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN MUHASEBE DÜZENİ

4.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

TMS 40 madde 16'ya Göre;

“Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir:

(a) Gayrimenkul ile ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması, ve

(b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.”

TMS 40 madde 17'ye Göre;

“Bu muhasebeleştirme ilkesini uygulayan bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetlerini, söz konusu maliyetler ortaya çıktığı anda değerlendirir. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir.”

Muhasebeleştirme işlemi belgelere dayandığından dolayı öncelikle gerekli belgelerin tespiti gereklidir.

Gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak amacıyla satın alınıyorsa, tüzel kişi işletmeler alış işlemi fatura aracılığı ile kayıtlara alırlar. Gayrimenkulün tutarı üzerinden KDV hesaplanır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde tutulma amacının ne olduğuna göre muhasebeleştirilmesinde kullanılan belgeler değişmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira geliri elde etmek amacıyla elde tutuluyorsa; öncelikli olarak bir kiralama sözleşmesi mevcut olmalıdır. İşletme,

kiralama sözleşmesine istinaden gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırır.

Tüzel kişi olan işletme yatırım amaçlı gayrimenkulden gelen kira gelirlerini TMS 17 hükümlerine göre muhasebeleştirir ve kayıtlar faturaya istinaden yapılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri istisnai durumlar hariç olmak üzere değerlemede kullanılan yöntem ne olursa olsun tespit edilmelidir. Bu amaçla gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini gösteren belge değer tespitinde kullanılmaktadır. Gerçeğe uygun değer bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından belirlenmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutuluyorsa, dönem sonunda değer artış ya da azalışı gerçeğe uygun değer raporuna göre muhasebe kayıtlarına alınır.

4.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesinde Kullanılacak Hesaplar

Gayrimenkullerde, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul ayırımı Muhasebe Standartları ile birlikte mevzuatımıza girmiştir. Fakat Türkiye’de UMS ve UFRS’nin birebir çevirisi olan TFRS henüz halka açık şirketler seviyesinde uygulandığından dolayı Tek Düzen Hesap Planı’nın Yatırım Amaçlı Gayrimenkul anlamında TMS ve TFRS’ye tam olarak uyumu sağlanamamıştır.

Tek Düzen Hesap Plan’ında gayrimenkuller 25 Maddi Duran Varlıklar hesap grubuna girmektedirler. Burada gayrimenkuller, 250 Arazi ve Arsalar ile 252 Binalar şeklinde gösterilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, bilançoda duran varlıklar grubunda hangi hesapta muhasebeleştirileceği konusunda farklı görüşler öne sürülmektedir. Bu açıdan; yatırım amaçlı gayrimenkullerin, hesap planında boş bırakılmış olan 20 nolu hesap grubuna, 20 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesap grubu adı altında kendine has bir

grupta bulunması bir görüş olarak belirtilmiştir. Bu doğrultuda, Tekdüzen Hesap Planında yer verilen hesaplar aşağıdaki gibidir.⁸⁴

20 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

200 YATIRIM AMAÇLI ARAZİLER

201 YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR

207 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI(-)

208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçülmesinde esas olarak gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılmakla beraber istisnai durumlarda maliyet değeri yöntemi de uygulanabilir. Bu durumda yatırım amaçlı gayrimenkuller için de, maddi duran varlıklarda olduğu gibi, amortisman ayrılması ve değer düşüklüğü testine tabi tutularak değer düşüklüğü karşılığı ayrılması gerekli olmaktadır. Ayrılan amortisman ve zarar yazılan değer düşüklüğü karşılıkları 207 no.lu hesapta izlenir.⁸⁵

Bir başka görüş; yatırım amaçlı gayrimenkullerin 29 Diğer Duran Varlıklar grubunda örneğin 296 nolu hesapta takibinin uygun olacağı yönündedir.⁸⁶

Hesap planında değişiklik yapılması durumunda 20 nolu grup yatırım amaçlı gayrimenkullere tahsis edilebilir. Bu durumda 200 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve 201 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları Hesapları açılacaktır.⁸⁷

Farklı bir açıdan ise; 25 Maddi Duran Varlıklar grubunda, yatırım amaçlı gayrimenkullün niteliğine göre, 250 Arsa ve Araziler ve 252 Binalar hesaplarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için bir alt hesap açılarak muhasebeleştirilebilir.⁸⁸

⁸⁴ Nalan Akdoğan, Orhan Sevilengül, **Türkiye Muhasebe Standartları ile Uyumlu Tek Düzen Muhasebe Sistemi Uygulaması**, 12. Baskı, Ankara, 2007, s. 264.

⁸⁵ Akdoğan, Sevilengül, s. 265.

⁸⁶ Can Öztürk, s. 114

⁸⁷ Örtten, Kaval, Karapınar, s. 621.

⁸⁸ Gürbüz Gökçen, Başak Ataman Akgül, Cemal Çakıcı, **Türkiye Muhasebe Standartları Uygulamaları**, 1. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları, 2006, s. 367.

‘Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kendine özgü bir amacı bulunduğundan bu tür gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olmadığı sürece 25 Maddi Duran Varlıklar grubunda raporlanamaz. Bu noktada ayrıca belirtmek gerekir ki yatırım amaçlı gayrimenkullerin bilançoda ayrı olarak sınıflandırılması konusu UFRS öncesinde başta İngiltere olmak üzere birkaç ülkede görülmüştür.’⁸⁹

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bilançoda nasıl gösterileceği noktasında bir sorun ortaya çıkmaktadır. UMS 1 paragraf 68 yatırım amaçlı gayrimenkullerin bilançoda gösterilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu açıdan yatırım amaçlı gayrimenkuller bilançoda cari olmayan varlıklar içinde ayrı bir kalem olarak gösterilmelidir.⁹⁰

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ile değer artış kazancı ya da azalış zararlarının mevcut tek düzen hesap planına göre hangi hesaplarda muhasebeleştirileceği konusunda farklı görüşler ve uygulama önerileri bulunmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak gelirler ve giderler ile ilk muhasebeleştirmeden sonraki izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerleyen işletmeler için gerçeğe uygun değer artış ve azalışları doğacaktır ve bunlar gelir tablosunda gösterilecektir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan gelir ve giderler için 649 Diğer Olağan Gelir ve Karlar ve 659 Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-) hesapları alt hesapları kullanılabilir.⁹¹

Ancak işletmede yatırım amaçlı gayrimenkuller önemli bir düzeye ulaşmış ise ayrı hesaplar açılması gerekli olabilir. Bu durumda tekdüzen hesap planı değiştirilerek 640 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Gelirler ve Değer Artış Kazançları ve 650 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Giderler ve Değer Artış Zararları hesapları açılabilir.⁹²

Fakat yatırım amaçlı gayrimenkuller için gelir ve gider raporlanması amacıyla ayrı hesaplar açılması karmaşık işlem sürecini beraberinde getirecektir. Bu nedenle

⁸⁹ Can Öztürk, s. 114.

⁹⁰ Johnson, Holgate, s. 17038.

⁹¹ Can Öztürk, s. 114.

⁹² Örtten, Kaval, Karapınar, s. 621.

mevcut hesap gruplarından 649 ve 659 hesapları alt hesaplarında raporlanması daha uygun olacaktır. Diğer taraftan, işletme maliyet modeline göre raporlama yapıyorsa o zaman yıl sonunda 207 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü hesabı kullanılarak amortisman ayrılacaktır.⁹³

Muhasebe Standartları'na göre yatırım amaçlı gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden nitelik olarak ayrıldıklarından dolayı bilançoda kendine has ayrı bir hesap grubunda raporlanarak sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden açık bir şekilde ayrı tutulmalıdır. Standardın belirttiği amaca uygun olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin tek düzen hesap planında kendilerine has bir hesap grubunda sunulması ve bu hesaplarda muhasebeleştirilmesi uygun olacaktır.

Mevcut hesap planımızda 20 nolu hesap grubuna hesap tanımı yapılmamıştır. Tek düzen hesap planına uygun olarak belirtilen görüşlerden 20 nolu hesap grubunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin izlenmesi görüşü, kapsamlı ve ayrıntılı gruplandırma yapılması sonucu net bilgi verilmesi açısından standardın amacına en uygun öneri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu çalışma kapsamında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde kullanılacak hesap konusunda mevcut önerilerinden, Tek Düzen Hesap Planına ve standardın içeriğine uygun bir düzenleme getirmesi nedeniyle 20 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabı Hesap Grubu ve alt hesapları kullanılacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira geliri ve değerlemesi sonucu oluşan kar veya zarar ise 649 ve 659 no.lu hesaplarda izlenecektir.

4.2.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Peşin Alımının Muhasebeleştirilmesi

Kira geliri ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul peşin olarak alınabilir.

⁹³ Can Öztürk, s. 114.

TMS 40 madde 21'e G6re;

“Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkul6n maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan yapılan harcamalara 6rnek olarak; avukatlık hizmetlerine ilişkin 6denen 6cretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri g6sterilebilir.”

Yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet bedeliyle kayıtlara alınır ve defter değeri 6zerinden KDV hesaplaması yapılır. KDV hesaplaması gayrimenkul6n asıl alış maliyeti 6zerinden yapılır yani sonraki maliyetlerle oluşan yeni tutar 6zerinden hesaplama yapılmaz.

6rneğin;⁹⁴ Bir işletme, 01 Temmuz 2009 tarihinde kiraya verilmek amaçıyla 1.000.000 TL'ye bir bina satın almıştır. Binanın alımla ilgili tapu gideri 200.000 TL'dir. KDV oranı %18'dir. 6deme bankadaki vadesiz mevduat hesabından EFT yapılarak gerçekleştirilmiştir.

01/07/09			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		1.200.000	
191 İNDİRİLECEK KDV		180.000	
102 BANKALAR			1.380.000

6rneğin;⁹⁵ A işletmesi kiraya vermek amaçıyla 800.000 TL'ye bir bina satın almıştır. Binanın satın alma ve tapu gideri olarak 810.000 TL 6denmiştir. KDV %18'dir. Bankadaki mevduat hesabına ek keşidesi suretiyle yapılmıştır.

/			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		810.000	
191 İNDİRİLECEK KDV		144.000	
103 VERİLEN ÇEK VE 6DEME EMİRLERİ			954.000

⁹⁴ Can 6zt6rk, s. 116.

⁹⁵ Akdoğan, Sevileng6l, s.269.

4.2.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Vadeli Alımının Muhasebeleştirilmesi

TMS 40 madde 24'e Göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarıdır. Bu tutar ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilir.”

Yatırım amaçlı gayrimenkuller vadeli olarak edinilebilir. Vadeli alıştan dolayı ortaya çıkan faizler yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetine eklenemez. Bu nedenle, vadeli olarak alınmış olan yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk muhasebeleştirilmesinde maliyet değeri, vadeli tutarın bugünkü değere indirgenmiş karşılığı olan peşin tutardır. Vade farkı ise TMS 23 Borçlanma maliyetleri uyarınca vade boyunca gider olarak muhasebeleştirilir.

Varlığın alımı vadeli olarak yapılmışsa vade farkları faiz gideri olarak Finansal Tablolara alınır.⁹⁶

TMS 40 madde 52'ye Göre;

“Bazı durumlarda bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak yaptığı ödemelerin bugünkü değerinin (muhasebeleştirilen borçlara ilişkin ödemeler hariç), söz konusu gayrimenkulle ilgili nakit girişlerinin bugünkü değerini aşacağını tahmin edebilir. Bu durumda işletme, "TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" Standardını uygulamak suretiyle muhasebeleştirilmesi gereken bir borç olup olmadığını ve eğer varsa bunun nasıl hesaplanacağını tespit eder.”

Örneğin;⁹⁷ Bir işletme, 01 Temmuz 2009 tarihinde kiraya verilmek amacıyla vadeli fiyatı(nominal değer) 1.500.000 TL olan bir binayı 300.000 TL peşin kalanı için ise banka kredisi kullanarak satın almıştır. Banka kredisi, %15 faizli ve üç ay vadeli. Kredi, üç eşit taksitte ödenecektir. KDV oranı %18'dir ve peşin olarak ödenmiştir.

⁹⁶ Örten, Kaval, Karapınar, s. 622.

⁹⁷ Can Öztürk, s. 117-119.

$$300.000 + \frac{400.000}{(1.15)^{1/12}} + \frac{400.000}{(1.15)^{2/12}} + \frac{400.000}{(1.15)^{3/12}} = 300.000 + 395.374 + 390.777 + 386.249 = 1.472.400 \text{ TL}$$

Yukarıda hesaplanan 1.472.400 TL yatırım amaçlı gayrimenkulün 01 Temmuz 2009 tarihindeki peşin değeridir. TMS 40 uyarınca gayrimenkul ilk muhasebeleştirmede bu değerle raporlanacaktır. Diğer taraftan; banka kredisinden kaynaklanan aylık borçlanma maliyetleri ile ilk muhasebeleştirmede kayda alınacak toplam borçlanma maliyetleri aşağıdaki gibidir.

Birinci ay için: $400.000 - 395.374 = 4.626 \text{ TL}$

İkinci ay için: $400.000 - 390.777 = 9.223 \text{ TL}$

Üçüncü ay için: $400.000 - 386.249 = 13.751 \text{ TL}$

Toplam Borçlanma Maliyetleri: 27.600 TL

01/07/2009		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	1.472.400	
191 İNDİRİLECEK KDV	265.032	
322 BORÇ REESKONTLARI	27.600	
100 KASA		565.032
300 BANKA KREDİLERİ		1.200.000
İlk muhasebeleştirme kaydı		

Aylık borçlanma maliyetleri tahakkuk ettiğinde aşağıdaki şekilde gider yazılacaktır. Üç eşit taksitteki banka kredisi ödemeleri de aynı kayıt içinde yer alabilir.

01/08/2009		
780 FİNANSMAN GİDERLERİ	4.626	
300 BANKA KREDİLERİ	400.000	
322 BORÇ REESKONTLARI		4.626
102 BANKALAR		400.000
Birinci ay faiz tahakkuku ve birinci taksit ödemesi		

01/09/2009		
780 FİNANSMAN GİDERLERİ	9.223	
300 BANKA KREDİLERİ	400.000	
322 BORÇ REESKONTLARI		9.223
102 BANKALAR		400.000
İkinci ay faiz tahakkuku ve ikinci taksit ödemesi		

01/10/2009		
780 FİNANSMAN GİDERLERİ	13.751	
300 BANKA KREDİLERİ	400.000	
322 BORÇ REESKONTLARI		13.751
102 BANKALAR		400.000
Üçüncü ay faiz tahakkuku ve üçüncü taksit ödemesi		

01 Temmuz 2009 tarihinde bilançoya giren bu yatırım amaçlı binanın değerinin piyasa koşulları çerçevesinde değişmiş olabileceği düşünülmüş ve yapılan ekspertiz çerçevesinde binanın gerçeğe uygun değerinin 1.300.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda; gerçeğe uygun değer ile ilk muhasebeleştirmedeki maliyet değeri arasındaki fark aşağıdaki gibi muhasebeleştirilir.

31/12/2009		
659 DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	172.400	
659.01 Gerçeğe Uygun Değer Azalışları		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		172.400

Örneğin;⁹⁸ A işletmesi kiraya vermek ve değer artış kazancı sağlamak amacıyla ve bedeli üç taksitle ödenmek üzere üç yıl vadeli kredi kullanılarak bir bina satın alınmıştır. (KDV peşin ödenmiştir.)

⁹⁸ Akdoğan, Sevilengül, s. 269

Binanın peşin fiyatı 300.000 TL iken, kredili fiyatı 480.000 TL’dir. Borçlanma maliyetleri standardında ve TMS 40’da varlık maliyetine faiz giderlerinin dahil olmayacağına dair hükümler bulunduğundan yapılacak kayıt aşağıdaki gibi olacaktır:

/		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	300.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	54.000	
402 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ	180.000	
100 KASA		54.000
400 BANKA KREDİLERİ		480.000

4.2.3. Gelecekte Yatırım Amaçlı Olarak Kullanılmak Üzere İnşa Edilen Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilen gayrimenkuller standarttaki değişiklik öncesi TMS 40 madde 22’ye göre; ‘yatırım amaçlı gayrimenkullün inşa edilmesi durumundaki maliyeti, inşaatın veya geliştirmenin tamamlandığı tarihteki maliyetidir. Bu tarihe kadar işletme TMS 16 hükümlerini uygular. Söz konusu tarihte ilgili gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul haline dönüşür ve bu standart hükümlerine tabi olur.’

Değişiklik öncesinde inşa halinde olan gayrimenkuller TMS 16 kapsamında muhasebeleştiriliyordu. Bu hüküm ile ilgili olarak kullanılması önerilen hesaplar ise 25 Maddi Duran Varlıklar grubunda 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar bina inşaatının tamamlandıktan sonra burada biriken harcama tutarının TMS 40 gereği 202 Yatırım Amaçlı Binalar hesabına aktarılarak burada gösterilmesi şeklindeydi.⁹⁹

Standartta yapılan değişiklik ile inşa edilme sürecinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 hükümlerine göre muhasebeleştirilmesi ve raporlanması gerekmektedir. Bu nedenle inşa sırasında değer tespiti ve maliyetlerin Yapılmakta Olan Gayrimenkuller şeklinde ayrı bir hesap grubunda gösterilmesi ihtiyacı ortaya

⁹⁹ Akdoğan, Sevilengül, s. 341.

çıkılmaktadır. ‘Standartta yapılan değişiklikle inşa edilme sürecinde yatırım amaçlı gayrimenkuller bünyesine alınmasıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap grubu içinde 208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabının açılması önerilmektedir.’¹⁰⁰

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin inşaat süreci bu hesapta takip edildikten sonra inşaatın bitiminde ortaya çıkacak ve binayı yatırım amaçlı olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla katlanılan olası borçlanma maliyetleri de dahil tüm maliyetlerden oluşan tutar aynı hesap grubundaki yatırım amaçlı binalar hesabına aktarılacaktır.¹⁰¹

İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 23 hükümlerine göre özellikli varlık sınıfına girmektedir. TMS 23 madde 5’ e göre özellikli varlıklar; amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Buna göre inşa sürecinde katlanılan borçlanma maliyetleri yatırım amaçlı gayrimenkullün maliyetine eklenecektir.

İşletme inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul için ilk muhasebeleştirme işleminin ardından gerçeğe uygun değer seçilmişse ve gerçeğe uygun değerın güvenilir bir biçimde tespit edilememesi durumu var ise TMS 40 madde 53’de yapılan değişiklik uyarınca; işletmenin inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür.

İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir biçimde ölçülebileceğine ilişkin öngörünün aksi sadece ilk muhasebeleştirmede ispat edilebilir. İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin bir kalemi gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçmüş olan bir işletme, sözü edilen

¹⁰⁰ Can Öztürk, s. 14.

¹⁰¹ Can Öztürk, s. 16.

yatırım amaçlı gayrimenkulün inşası tamamlandığında bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir biçimde ölçülemeyeceği sonucuna varamaz.¹⁰²

Standarttaki değişiklik uyarınca, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde tespit etmenin her zaman mümkün olmadığı belirlenmesi durumunda uygulanan yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerden ayrı tutulmuştur. Madde 53’de yapılan değişiklik; İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulün (inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün dışında) gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde tespit etmenin her zaman mümkün olmadığını belirlemesi durumunda, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16’da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer.

TMS 40 madde 53’de yapılan değişiklik madde 53-A’ya göre; İşletme, daha önceden maliyeti üzerinden ölçülmüş bulunan inşa edilmekte olan bir yatırım amaçlı gayrimenkulü gerçeğe uygun değeri üzerinden güvenilir biçimde ölçebilecek duruma geldiğinde, söz konusu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Sözü edilen gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında, gerçeğe uygun değer güvenilir bir biçimde ölçülebileceği kabul edilir.

TMS 40 madde 54’de yapılan değişiklik ile inşa durumundaki yatırım amaçlı gayrimenkuller de sürece dahil edilmişlerdir. Madde 54’ göre; istisnai durumlarda TMS 16’daki maliyet yöntemi ile yatırım amaçlı gayrimenkulünü ölçmek zorunda kalıyorsa, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller de dahil olmak üzere diğer bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile ölçer. Bu durumlarda işletme, yatırım amaçlı bir gayrimenkulü için maliyet yöntemini uygularken geri kalan bütün gayrimenkullerinin her birini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmeye devam eder.

Gelecekte yatırım amaçlı olması amacıyla inşa edilen gayrimenkuller inşaat süresince yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak yapılmakta olan yatırımlar adıyla kaydedilirler. İnşaat bittikten sonra gayrimenkuller ilgili hesaba alınırlar. İnşaat

¹⁰² Akın Akbulut, s. 89.

süresince gayrimenkuller ilgili olan maliyetler hesaba eklenmek suretiyle muhasebeleştirilir.

İnşa halindeki gayrimenkul inşaat bittikten sonra satılmaya karar verilirse TMS 2 hükümlerine tabi olur ve stoklara alınır. Şayet gayrimenkul inşaat bittikten sonra bir yıl içinde kesin olarak satılabilecekse ve bu durum ile ilgili tüm anlaşmalar yapılmışsa TFRS 5 hükümlerine göre satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar olarak sınıflandırılır. Eğer gayrimenkulün kullanımına karar verilirse TMS 16 hükümlerine tabi olur ve maddi duran varlık olarak sınıflandırılır.

TMS 40 madde 65'e Göre;

“Bir işletme, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan kendisi tarafından inşa edilen veya geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa veya geliştirilmesi işlemini tamamladığında; gayrimenkulün, tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce gösterildiği defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar olarak muhasebeleştirir.”

Çalışma kapsamında inşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller için ‘208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’ hesabı kullanılacaktır.

Örneğin;¹⁰³ A işletmesi Ankara’da yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere 2 katlı bir bina inşa edecektir. Bina inşaatına 05 Haziran 2009’da başlanacak ve bina 31 Ocak 2010’da tamamlanmış olacaktır. Binanın inşa edilebilmesi için örnek bağlamında aşağıdaki işlemler yapılmaktadır.

a) Binanın yapılacağı arsanın kazılması ve hafriyatın atılması

06 Haziran 2009 tarihinde inşaat arsasına kazıcılar getirilmiş, hafriyatın kamyonlar tarafından Ankara dışında boş bir arsaya atılmasına başlanmıştır. Yapılan bu çalışma bir ay sürmüştür. Çalışmanın bedeli ise 10.000 TL’dir.

¹⁰³ Can Öztürk, s. 119-123

06/06/09

208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	10.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	1.800	
102 BANLKALAR		11.800

b) Binanın inşa edilebilmesi için demir alınması

07 Temmuz 2009 tarihinde binanın temelinde kullanılmak üzere 15.000 TL değerinde inşaat demiri alınmıştır.

07/07/09

208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	2.700	
102 BANLKALAR		17.700

c) Binanın inşa edilebilmesi için çimento edinilmesi

08 Ağustos 2009 tarihinde binanın temelinde kullanılmak üzere 5.000 TL değerinde çimento alınmıştır.

08/08/09

208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	5.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	900	
100 KASA		5.900

d) İnşaattın sürdürülebilmesi için banka kredisi alınması

9 Kasım 2009 tarihinde işletme inşaatın sürdürülebilmesi için bankadan 25.000 TL kredi almıştır. Bu kredinin yıllık faiz oranı %10'dur. Kredi, faiziyle birlikte 31 Aralık 2009'da geri ödenecektir.

	09/11/09		
102 BANKALAR		25.000	
300 BANKA KREDİSİ			25.000
Banka kredisinin alınması			

	30/11/09		
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		146	
381 GİDER TAHAKKUKLARI			146
Banka kredisi birinci ay faiz tahakkuku			

	30/11/09		
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		146	
781 FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA HESABI			146
Birinci Ay Faizinin Özellikli Varlık Maliyetine Yansıtılması			

	31/12/09		
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		214	
381 GİDER TAHAKKUKLARI		146	
300 BANKA KREDİLERİ		25.000	
102 BANKALAR			25.360
İki Aylık Faiziyle Beraber Banka Kredisinin Ödenmesi			

	31/12/09		
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		214	
781 FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA HESABI			214
İkinci Ay Faizinin Özellikli Varlık Maliyetine Yansıtılması			

Aylara göre banka kredisine ödenecek faiz tutarının farklı çıkması TFRS uyarınca etkin faiz yönteminin kullanılmasından kaynaklanmıştır. Ayrıca, yıl sonunda 781 ve 780 no'lu hesaplar aşağıdaki gibi karşılıklı olarak kapatılır.

31/12/09		
781 FİNANSMAN GİDERLERİ		
YANSITMA HESABI	360	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		360

Bina tamamlanıncaya kadar binanın maliyetini ilgilendiren bütün kalemler yukarıdaki muhasebe kayıtlarına benzer şekilde muhasebeleştirilebilir. İnşaat tamamlanınca toplam maliyet tutarı; 248 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımları hesabından 241 Yatırım Amaçlı Binalar hesabına aktarılır ki burada varsayımımız işletmenin inşaat süresince yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçemediği ve bu nedenle muhasebeleştirmeye inşaat bitene kadar maliyet yöntemi ile devam edeceği yönündedir. Bir başka deyişle; inşaat bitene kadar maliyet değeri gerçeğe uygun değerle değerlendirilmemiştir. Bu doğrultuda; Türkiye’de sadece yatırım amaçlı gayrimenkulün inşaatı bittikten sonra gerçeğe uygun değerle değerlendirilmesi önermekteyiz. Bunun nedeni ise; ülkemizde inşaat sürecinde gerçeğe uygun değer tespiti inşaat bittikten sonrakine oranla daha zor olabileceği ve tutarın güvenilir olarak belirlenemeyebileceğidir.

Burada binanın tamamlandığı varsayıldığında toplam maliyet 30.360 TL olacaktır. Bu doğrultuda aktarmaya dair muhasebeleştirme aşağıdaki gibi olabilir:

31/12/10		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	30.360	
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		30.360

Diğer taraftan, inşaat tamamlandıktan sonra inşaatın gerçeğe uygun değeri ölçülebilmektedir. Bu bağlamda; yatırım amaçlı binanın gerçeğe uygun değeri 40.000 TL ise muhasebeleştirme aşağıdaki gibi olabilir:

31/12/10		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	9.640	
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		9.640
649.01 Gerçeğe Uygun Değer Artışları		

Örneğin; Bir işletme İstanbul'un gelişen yaşam merkezlerinden Bahçeşehir'de 2 blok halinde 5 katlı 20 daireli küçük bir site inşa ederek bu binaları kiraya vermeyi planlamaktadır.

İnşaatın başlaması sürecine kadar inşaat ruhsatı alınması, zeminin inşaata hazır hale getirilmesi için 150.000 TL tutarında harcama yapılmıştır ve karşılığı bankadan ödenmiştir.

/		
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI		
GAYRİMENKULLER	150.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	27.000	
102 BANKALAR		177.000

Binanın inşa edilebilmesi için demir çimento gibi inşaat malzemeleri alınmıştır. Toplamda 3.000.000 TL tutarında inşaat malzemesi alınmıştır. Karşılığında ise çek ve senet ciro edilmiş kalan kısmı için ise 3 ay vadeli çek yazılmıştır.

/		
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	3.000.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	540.000	
101 ALINAN ÇEKLER		1.000.000
103 VERİLEN ÇEK VE ÖDEME EMİRLERİ		1.540.000
121 ALACAK SENETLERİ		1.000.000

Binanın iç dizaynı işletmeye daha önce borçlu olan bir şirketten için 500.000 TL tutarında malzeme alımı yapılmıştır.

/		
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	500.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	90.000	
120 ALICILAR		590.000

Bina tamamlandığında toplam maliyet, 3.650.000 TL'dir. Bina tamamlandıktan sonra maliyet değeri ile ölçüm yapılıyorsa bu değerle, gerçeğe uygun değerle ölçüm yapılıyorsa bu değer üzerinden yatırım amaçlı binalar hesabına alınır. Burada ölçüm maliyet değeri üzerinden yapılmıştır. Bina buradaki maliyet değeri ile hesaba alınır.

İnşaat tamamlandıktan sonra binanın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülemeyeceği sonucuna varılmıştır. Bu durumda, binanın raporlama döneminde maliyet bedeli ile ölçülmesi gerektiğinden; 'maliyet bedeli ile ölçülen yatırım amaçlı binalar'ın sınıflandırıldığı hesaba alınır.

/		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	3.650.000	
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		3.650.000

Maliyet değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için raporlama döneminde amortisman ayrılmalıdır. Söz konusu bina için %5 oranında amortisman ayrılı ise kayıtları aşağıdaki şekilde olacaktır.

/		
207 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	182.500	182.500

4.2.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerlemesinin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta maliyet bedeliyle ölçülürler. İlk kayda alma bu değer üzerinden yapılır. İlk muhasebeleştirme işleminden sonra işletme yatırım amaçlı gayrimenkulleri için gerçeğe uygun değer yöntemini uygulayabilir.

Gerçeğe uygun değer bilanço tarihinde gayrimenkulün gerçek değerini ifade etmektedir. Bu nedenle değer, dönemler arasında değişebilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp olduğu dönemde kar veya zarar hesabına dahil edilir. Eğer ölçüm için maliyet yöntemi seçilmişse yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri finansal tablo dipnotlarında gösterilmelidir. Fakat gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri güvenilir olarak tespit edilemiyorsa maliyet yöntemi ile ölçülür.

UMS 40'ın gerçek değer metodu ile UMS 16'nın yeniden değerlendirme metodu ki gerçek değerlemeyi referans gösterir, aynı ve benzer işlerin farklı tanımlarından doğan muhtemel karmaşıklık örnekler. Örneğin; UMS 40 ve UMS 16'da piyasa temelli fiyat için aynı terimler kullanılabilir. Çünkü her iki durum da piyasa fiyatını referans alır. Fakat bunların farklı muhasebe uygulamaları anlamına gelip gelmeyeceği konusunda sorunlar ortaya çıkmaktadır. Standartta yer alan sistematik yaklaşım bu durumu netleştirip geçiş sürecini daha açık yapar.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Richard Wittsiepe, **IFRS for Small and Medium-Sized Enterprises: Structuring the Transition Process**, Gabler Edition Wissenschaft, Frankfurt, 2008, s. 135.

4.2.4.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemine Göre Yapılan Değerleme İşleminin Muhasebeleştirilmesi

Gerçeğe uygun değer hesaplaması her raporlama döneminde yapılır. Dönemler arası yapılan hesaplamalar sonucu gerçeğe uygun değer farklı çıkabilir. Gerçeğe uygun değer farklılığından dolayı oluşan kar veya zararlar gelir hesaplarında gösterilir. Değerleme farkı kar olarak çıkarsa vergi yasalarına göre bu olumlu fark vergiden muaftır.

Vergi Usul Kanun'u, taşınmazların maliyet bedeli işle değerlendirilmesini öngörmektedir (VUK madde 269). Vergi mevzuatı, gerçeğe uygun değer farkı gerçekleştiğinde, yani yatırım amaçlı gayrimenkul satıldığında söz konusu satış bedelinden vergi doğduğunu öngörmektedir. Bu yüzden gerçeğe uygun değer olumlu farkları vergi mevzuatına göre kabul edilmeyen gelirdir ve ancak ileride satıldığında bu olumlu fark gerçekleşeceğinden cari dönemde “vergilendirilebilir geçici fark” oluşacaktır.

Örneğin;¹⁰⁵ Yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerle değerleyen işletmenin; dönem sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

	<u>Kayıtlı Değer</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değer</u>
Yatırım Amaçlı Arsalar	110.000	130.000
Yatırım Amaçlı Binalar	400.000	450.000

Bu bilgilere göre yapılacak kayıt aşağıdaki gibi olacaktır:

¹⁰⁵ Akdoğan, Sevilengül, s. 269.

/		
201 YATIRIM AMAÇLI ARSALAR	30.000	
201.10 Değer Artışı		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	50.000	
202.10 Değer Artışı		
649 DİĞER OLAĞAN GELİRİ VE KARLAR		80.000
649.50 Gerçeğe Uygun Değer Artışları		

Vergi yasalarına göre söz konusu değerleme farkı kar olarak tanımlanmadığından, matrahın doğru hesaplanabilmesi için nazım hesaplarda izlenmesi gerekir.

/		
952 VERGİYE TABİ OLMAYAN GELİRLER VE MATRAHTAN İNDİRİLECEK DİĞER TUTARLAR	80.000	
952.60 Gerçeğe Uygun Değer Artışları		
953 MATRAHTAN İNDİRİLECEK TUTARLAR ALACAKLI HESABI		80.000

Örneğin;¹⁰⁶ Bir işletme, üretim faaliyetinde kullandığı bir binayı boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermiştir. Varlığın bu tarih itibarıyla değeri aşağıdaki gibidir.

Bina	1.000
Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	(950)
- Birikmiş Amortismanlar	(400)
- Değer Azalış Karşılığı	(50)

İşletme söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı olarak belirlemiş ve gerçeğe uygun değerle değerlemeye karar vermiştir. Binanın gerçeğe uygun değeri,

¹⁰⁶ Örtten, Kaval, Karapınar, s. 630-632

a. 550 b. 500 c. 580 d. 620 TL olarak belirlenmiştir.

a) Gerçeğe uygun değeri 550 TL ise

Bu durumda gayrimenkul 550 TL üzerinden raporlanmaya devam eder.

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	550	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	450	
252 BİNALAR		1.000

b) Gerçeğe uygun değeri 500 TL ise

Gayrimenkulün değerinde 50 TL'lik bir azalış bulunmaktadır. Bu azalış, yeniden değerlendirme değer artış fonundan mahsup edilecektir.

/		
650 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GİDERLER VE DEĞER AZALIŞ ZARARLARI	50	
-Değer Azalış Zararları		
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI		50

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	500	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	500	
252 BİNALAR		1.000

c) Gerçeğe uygun değeri 580 TL ise,

Gayrimenkulün değerinde 30 TL’lik bir artış bulunmaktadır. Bu artış, dönem kar veya zararı olarak kayda alınır. Çünkü önceki dönemde kayda alınan değer azalış tutarı 50 TL’dir. Ayrıca binalardan yatırım amaçlı varlıklara alınacaktır.

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	580	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	450	1.000
252 BİNALAR		
640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GELİRLER VE DEĞER ART. KAZ.		30

d) Gerçeğe uygun değeri 620 TL ise,

Gayrimenkulün değerinde 70 TL’lik bir artış bulunmaktadır. Bu artışın 50 TL’lik kısmı dönem kar veya zararına alınacak, 20 TL’lik kısmı yeniden değerlendirme değer artışına ilave edilecektir.

/		
252 BİNALAR	20	
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME FONU		20

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	570	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	450	1.020
252 BİNALAR		

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	50	
640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN		
GELİRLER VE DEĞER ART. KAZ.		50

Örneğin;¹⁰⁷ Bir işletme üretim faaliyetinde kullandığı bir binayı boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermiştir. Varlığın, bu tarih itibariyle değeri aşağıdaki gibidir.

Bina	1.000
Birikmiş Amortismanlar	400
Yeniden Değerleme Artışı	100

İşletme, söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak belirlemiş ve gerçeğe uygun değerle değerlemeye karar vermiştir. Binanın gerçeğe uygun değeri,

a. 600 b. 520 c. 650 TL olarak belirlenmiştir.

İşletmenin sınıflandırma kaydından önce ve sonra yapması gereken işlemler aşağıdaki gibidir.

a) Gerçeğe uygun değeri 600 TL ise,

Bu durumda, yatırım amaçlı gayrimenkul 600 TL üzerinden raporlanmaya devam eder. Sınıflandırma kaydı ise aşağıdaki gibi olacaktır.

¹⁰⁷ Örtten, Kaval, Karapınar, s. 632-634

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	600	
257 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	400	
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU	100	
- Binalar Değerleme Fonu		
252 BİNALAR		1.000
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU		100
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değerleme Fonu		

b) Gerçeğe uygun değeri 520 TL ise,

Gayrimenkulün değerinde 80 TL’lik bir azalış bulunmaktadır. Bu azalış yeniden değerleme değer artış fonundan mahsup edilecektir. Yeniden değerleme artış fonu 20 TL’ye indirilecektir.

/		
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU	80	
257 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI		80

Binaların yatırım amaçlı gayrimenkullere alınma kaydı aşağıdaki gibi olacaktır;

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	520	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	480	
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU	20	
- Binalar Değerleme Fonu		
252 BİNALAR		1.000
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU		20
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değerleme Fonu		

c) Gerçeğe uygun değeri 650 TL ise,

Gayrimenkulün değerinde 50 TL'lik bir artış bulunmaktadır. Bu artış, yeniden değerlendirme değer artış fonuna ilave edilecektir.

/		
252 BİNALAR	50	
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU		50

Binaların yatırım amaçlı gayrimenkullere alınma kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	650	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	400	
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU	150	
- Binalar Değerleme Fonu		
252 BİNALAR		1.050
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU		150
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değerleme Fonu		

4.2.4.2. Maliyet Yöntemine Göre Yapılan Değerleme İşleminin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet değeri yöntemi ile değerlendirilebilir. Bu durumda her yıl sonunda amortisman payı hesaplanarak zarar olarak kaydedilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullardan ayrılan amortisman payı, 257 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılığı Hesabı'nda gösterilir. Standartlar ile uyumlu tek düzen hesap planı önerileri, maliyet yöntemi ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için 207 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılığı Hesabı adı altında bir hesap açılması yönündedir.

Örneğin;¹⁰⁸ Bir işletme, aşağıdaki değerlerle kayıtlı olan gayrimenkulünü, yatırım amaçlı olarak sınıflandıracaktır.

Bina	50.000
Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	(30.000)

Bina işletmede maliyet modeline göre değerlendirilmekte olup, bu modelin uygulanmasına devam edilecektir. Binanın kalan faydalı ömrü 4 yıldır.

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	30.000	
252 BİNALAR		50.000

Yıl sonunda 5.000 TL amortisman hesaplayacak ve aşağıdaki gibi kayda alacaktır.

¹⁰⁸ Öten, Kaval, Karapınar, s. 627

/		
650 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GİDERLER VE DEĞER AZALIŞ ZARARLARI 201 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	5.000	5.000

4.2.5. Finansal Kiralama İle Edinilen Gayrimenkulün Faaliyet Kiralaması Kapsamında Kullanılması ve Muhasebeleştirilmesi

Finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiracının finansal tablolarında muhasebeleştirilen ve yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılayan gayrimenkuller ile faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde kiraya verenin ve kiracının finansal tablolarında muhasebeleştirilen ve yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılayan gayrimenkuller bu standart kapsamındadır.¹⁰⁹

Finansal kiralama işlemi ile varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararlar kiracıya devir edildiğinden dolayı söz konusu gayrimenkul TMS 40'a göre kiraya verenin kayıtlarından çıkarılmalıdır ve kiraya veren TMS 17'ye göre kayıtlarını tutmalıdır. Kiracı açısından ise gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamaması durumunda, kiracı kayıtlarını TMS 16 hükümleri kapsamında tutmalıdır. Fakat her iki durumda da yani finansal kiralama işlemine konu olan gayrimenkul ister yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamına girip ona göre değerlendirilsin isterse de bu şartın sağlanmadığı hükümlere göre değerlendirilsin, kiracının kiralama işlemine ilişkin yükümlülüklerini TMS 17 kapsamında finansal tablolarında izlemesi gerekmektedir.

Bir varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararların tamamının devredilmediği kiralamarlar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. (TMS 17 madde 8) Kanunda da belirtildiği üzere, esas olarak faaliyet kiralamasında kiralama konusu varlık kiracının kayıtlarında bulunmadığından dolayı kiracının kira giderlerini TMS 17 çerçevesinde muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

¹⁰⁹ Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 983.

Faaliyet kiralamasında kiralama konusu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına giriyorsa şirketlerin seçim hakkı bulunmaktadır.¹¹⁰

- Gayrimenkulü varlık olarak kayıtlara almamak ve kira giderlerini TMS 17 çerçevesinde kayıtlara yansıtma,
- Gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kayıtlara almak ve bu kapsamda muhasebeleştirme.

TMS 40 madde 34'e Göre;

“Bir kiracının faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda, anılan gayrimenkul yatırım amaçlı bir gayrimenkul olup, seçme hakkı bu durumda geçerli olmaz ve gerçeğe uygun değer yöntemi uygulanır.”

TMS 17 madde 9'a Göre;

“Kiracının TMS 40'a uygun olarak, faaliyet kiralamasına konu olan mülke ilişkin hakkını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırması mümkündür. Böyle bir durumda, ilgili mülke ilişkin hak, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu varlık için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Daha sonra gerçekleşecek bir olayın, kiracının mülke ilişkin hakkının niteliğinde bir değişiklik yaratması ve bu nedenle varlığın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanması imkanı kalmamış olsa dahi kiracı, ilgili kiralamayı finansal kiralama olarak dikkate almayı sürdürür.”

Faaliyet kiralamasında kiracının faaliyet kiralamasına konu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırması durumunda kiralamayı finansal varlık olarak muhasebeleştirmelidir.¹¹¹ TMS 17 madde 20'ye göre; Kiralama süresinin başlangıcında, kiracılar, finansal kiralama işlemini, kiralama sözleşmesinin başı itibarıyla tespit edilmiş, gerçeğe uygun değer ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı üzerinden finansal durum tablosu (bilanço)larında varlık ve borç

¹¹⁰ Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 983.

¹¹¹ Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 984.

olarak muhasebeleştirir. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılacak iskonto oranı; tespit edilebiliyorsa kiralama işleminde zımnen yer alan faiz oranı, bunun tespit edilememesi durumunda ise, kiracının ek borçlanma faiz oranıdır. Kiracının her çeşit başlangıç doğrudan maliyetleri, varlık olarak muhasebeleştirilen tutara eklenir.

Burada aktifleştirilen kiraya konu gayrimenkulün kendisi değil üzerinde bulunan haktır. Kiralama için ödenen prim asgari kira ödemesi ile ilişkilendirilir, dolayısıyla varlığın maliyetine dahil edilir, ancak bu kısım yükümlülüklerde yer almaz.¹¹²

Kiralama işlemine konu edilen gayrimenkul faaliyet kiralaması sözleşmesi çerçevesinde kiraya veriliyorsa yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır ve kira gelirleri de TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına uygun olarak muhasebeleştirilir. Kiralama konusu gayrimenkul finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde kiraya veriliyorsa kiraya veren tarafından bu gayrimenkul yatırım amaçlı olarak gösterilemez. Bu durumda kiralayan finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde kiraladığı gayrimenkulü finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak gösterir.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralayanın elinde bulunan gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul şartlarını sağlamak suretiyle ve gerçeğe uygun değerle değerlendirilmek şartıyla kiralayan tarafından yatırım amaçlı gayrimenkul olarak finansal tablolara alınır. Faaliyet kiralamasına konu gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkulün özelliklerini taşıması fakat maliyet yöntemine göre değerlendirilmesi durumunda söz konusu gayrimenkul yatırım amaçlı olarak sınıflandırılmaz.

Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti; TMS 17'nin 20 nci Paragrafında finansal kiralama için öngörülen hükümlerde yer aldığı biçimde, yani, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilir. Anılan Paragrafta belirtildiği üzere, eşdeğer bir miktar da, borç olarak muhasebeleştirilir. (TMS 40 madde 25)

¹¹² Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 985.

Kiralama için ödenen herhangi bir prim asgari kira ödemesiyle ilişkilendirilir, dolayısıyla varlığın maliyetine dahil edilir, ancak bu kısım borçlarda yer almaz. Kiralama yoluyla elde edilen bir gayrimenkul hakkının, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olması durumunda, gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirilecek kalem, kiraya konu gayrimenkulün kendisi değil, üzerinde bulunan haktır. (TMS 40 madde 26)

Piyasa fiyatlarından anlaşılan bir kiralama işleminde, kiralanan gayrimenkuldeki hakkın, edinim tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden tahmini kira ödemelerinin tamamının (kabul edilmiş borçlarla ilgili olanlar da dahil olmak üzere) düşülmesi sonucunda bulunacak değer sıfır olacaktır. Muhasebeleştirme açısından; kiralanan bir varlık ve borcun gerçeğe uygun değer üzerinden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş olması veya asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri ile muhasebeleştirilmiş olması söz konusu gerçeğe uygun değeri değiştirmez. Bu nedenle, maliyet esasından ölçülmüş olan kiralanan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değerle yeniden ölçülmesi, gerçeğe uygun değer değişik dönemlerde ölçülmemiş olması koşuluyla, başlangıçta bir kazanç veya kayba yol açmaz. Anılan durum, ilk muhasebeleştirmeden sonra gerçeğe uygun değer yönteminin uygulanması sonucunda ortaya çıkabilir. (TMS 40 madde 41)

Muhasebeleştirme açısından; kiralanan varlık veya borcun gerçeğe uygun değer üzerinden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş olması veya TMS 17'ye göre asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri ile muhasebeleştirilmiş olması söz konusu gerçeğe uygun değeri değiştirmez.¹¹³

Örneğin;¹¹⁴

Finansal kiralama şirketi ile yapılan anlaşma üzerine 500.000 TL'ye bir bina anlaşma yolu ile elde edilmiştir.

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar 620.000 TL, borcun iskonto edilmiş tutarı ise 500.000 TL'dir. Finansal kiralama yoluyla edinilen binanın, faaliyet kiralaması

¹¹³ Akın Akbulut, s. 88.

¹¹⁴ Akdoğan, Sevilengül, s. 271.

biçiminde kullanılması ve kira geliri elde edilmesi planlanmıştır. Bu nedenle bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilmiştir. (Vergiler ihmal edilmiştir)

/		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	500.000	
202.50 Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Varlıklar		
402 ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRALAMA		
BORÇLANMA MALİYETLERİ	120.000	
401 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN		
BORÇLAR		620.000

Gayrimenkulde kiralanan bölüm ile kullanılan bölüm ayrılmaz bir bütün ise TMS 40 madde 10'a göre; Bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümü ise mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için elde tutulur. Bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmalarının mümkün olması durumunda (veya finansal kiralama yoluyla bağımsız olarak kiralalmalarının mümkün olması durumunda), işletme anılan bölümlerin her birini ayrı olarak muhasebeleştirir. Söz konusu bölümlerin ayrı olarak satılamaması durumunda, ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkuldür.

Örneğin;¹¹⁵ 1 Ocak 2006'da A şirketi B şirketinden faaliyet kiralaması kontratı çerçevesinde ofis binası kiralamıştır. Yıllık ödeme miktarı 200.000 TL olup ödemeler 31.12.2006 tarihinden itibaren başlayacaktır. Kira artışı söz konusu değildir. Kontrat süresi 5 senedir. Yenileme opsiyonu bulunmamaktadır. Aynı tarihte A şirketi kiraya veren sıfatıyla ofis binasının çeşitli kısımlarını kiraya vermiştir. Binanın gerçeğe uygun değeri 1 Ocak 2006 tarihi itibarıyla 3.000.000 TL'dir. Yıllık iskonto oranı ise %16'dır (vergi dikkate alınmamıştır).

Burada ofis binası, tekrar kiraya verildiğinden, TMS 40 çerçevesinde yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılamaktadır. Bu kapsamda tüm yatırım amaçlı

¹¹⁵ Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 986.

gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmesi koşuluyla A şirketinin söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırması isteğine bağlı olarak mümkün bulunmaktadır. A şirketinin söz konusu opsiyonu kullanmak istemesi durumunda faaliyet kiralamasını aktifleştirmesi gerekmektedir.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması ve muhasebeleştirilmesi ancak ve ancak, söz konusu gayrimenkulün; yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda mümkündür. Bu sınıflandırma alternatifinin her bir gayrimenkul için ayrı ayrı uygulanması mümkündür. Ancak faaliyet kiralaması yoluyla elde edilen bir gayrimenkul hakkı için bu alternatifin seçilmiş olması durumunda, yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan tüm gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekir. Söz konusu alternatifin seçilmesi durumunda, daha önce sınıflandırılmış bulunan haklar Paragraf 74-78 uyarınca yapılacak açıklamalara dahil edilir. (TMS 40 Madde 6)

$$\text{Bugünkü Değer} = \frac{1 - \{ 1 / [(1 + i)^n] \}}{i} \times \text{Yıllık ödeme miktarı}$$

i: Faiz oranı,

n: Dönem sayısı

$$\text{Bugünkü Değer} = \frac{1 - \{ 1 / [(1 + 0,16)^5] \}}{0,16} \times 200.000$$

$$\text{Bugünkü Değer} = 654.859$$

$$\text{Finansman Giderleri} = 654.859 \times 0,16 = 104.777$$

01/01/06		
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER SATICILAR	654.859	654.859

	31/12/06		
SATICILAR		95.223	
FİNANSMAN GİDERLERİ		104.777	
KASA			200.000

A şirketinin söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlememeyi seçmesi durumunda ise TMS 17'deki hükümlere uygun olarak, aktifleştirme yapılmaksızın sene sonunda kira ödemesinin gider olarak kayıtlara yansıtılması gerekmektedir.

	31/12/06		
FAALİYET KİRALAMASI GİDERLERİ		200.000	
KASA			200.000

Takip eden dönemlerde, gayrimenkul hakkının gerçeğe uygun değeri yatırım amaçlı gayrimenkulün bilanço değeri ile ilgili kira yükümlüğünün bilanço değeri arasındaki fark olarak değerlendirilmelidir.

Örneğin;¹¹⁶

Matchbox oyuncak yapan bir şirkettir. Şirket tarafından sahip olunan duran varlıklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	(\$)
Şirketin bulunduğu arsanın değeri	800
Binalar (30 Haziran 20X0'da elde edilmiş)	2.100
Kiralanan binanın kapasitesini artırıcı harcamalar	400
Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan yıllık bakım onarımlar	50
Yıllık alınan kiralar	160

¹¹⁶ Hennie Van Greuning, **International Financial Reporting Standards A Practical Guide**, Fifth Edition, The World Bank, Washington, 2009, s. 110-111.

bağımsız bir bilirkişi tarafından benzer olan gayrimenkullerin fiyatları ve standart ilkeleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bilanço İçin Notlar

Ekler	2.900
Sonraki giderlerde artış	400
Gerçeğe uygun değer düzeltmesi ile net kazanç	<u>300</u>
Gerçeğe uygun değer	3.600

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Tutarının Hesaplanması İşlemi

Arsa	800
Bina	2.100
Bina için yapılan yenilikler	<u>400</u>
	<u>3.300</u>
Gerçeğe uygun değer	(3.600)
Gelir tablosunda gösterilen değer artışı	(300)

Gayrimenkulün defter değerindeki artış aşağıdaki gibi muhasebeleştirilir;¹¹⁷

		/		
252 BİNALAR			300	
252.02 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARL.				300

¹¹⁷ Gökçen, Akgül, Çakıcı, s. 367.

4.2.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Nitelik Değiştirmesi ve Muhasebeleştirilmesi

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini kazanması ya da kaybetmesi yalnızca kullanımda değişiklik olması durumunda mümkündür.¹¹⁸

Yatırım amaçlı gayrimenkul, kullanım amacı değiştiği durumlarda farklı hesaplara transfer edilir. Yatırım amaçlı olarak kullanılmayan bir gayrimenkul ise aynı şekilde kullanım amacındaki değişiklik ile yatırım amaçlı hale gelebilir. Transfer işleminde gayrimenkulün defter değer esas alınır.

TMS 40 madde 59'a Göre;

“Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü için gerçeğe uygun değer yöntemini kullandığında ortaya çıkan muhasebeleştirme ve ölçüm konularına standart hükümleri uygulanır. İşletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda, "yatırım amaçlı gayrimenkul" sınıfı ile "sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul" ve "stok" sınıfları arasındaki transferler, transfer edilen gayrimenkulün defter değerini değiştirmez; söz konusu gayrimenkulün maliyeti de ölçüm ve kamuoyuna açıklama amaçları ile değiştirilmez.”

4.2.6.1. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Olarak Kullanılmaya Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi

Kullanım amaçlı gayrimenkulün sınıf değiştirerek yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda; gayrimenkulün net defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark değer azalışı yönünde ise; bu azalma sonuç hesaplarında zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerleme fazlası bulunuyorsa, söz konusu azalma öncelikle yeniden değerleme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım zarar olarak kaydedilir.¹¹⁹

Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismanına tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. İşletme, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe

¹¹⁸ Örtten, Kaval ve Karapınar, s. 627.

¹¹⁹ Akdoğan, Sevilengül, s. 268.

uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. (TMS 40 madde 62)

Konu ile ilgili düzenleme TMS 40 madde 62'de ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Standartta belirtildiği üzere, sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmüşse ve bu tarihte gerçeğe uygun değer ölçümlünün yapılması durumunda, defter değeri ve gerçeğe uygun değer arasındaki fark TMS 16 Standardı hükümlerine göre yapılan yeniden değerlendirme işlemi olarak kabul edilir. Bu durumda varlığın değerindeki artış maliyet değerinden birikmiş amortismanın düşülmesi sonucu bulunan net defter değeri ile gerçeğe uygun değer arasındaki fark kadardır. Bu artış kar-zarar olarak kaydedilmez. Öz kaynaklarda 522 Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Değer Artışları Hesabı'na kaydedilir. Fakat söz konusu varlık için daha önce hesaplanmış bir değer düşüklüğü karşılığı olması durumunda, gerçeğe uygun değer ve net defter değeri arasındaki olumlu fark olan değer artış farkı daha önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitleninceye kadar gelir hesaplarına kar olarak kaydedilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkule transfer edilen gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ve net defter değeri arasındaki fark değer azalışı şeklinde ise bu azalma gelir hesaplarına zarar olarak kaydedilir. Fakat gayrimenkul için önceki dönemlerde yeniden değerlendirme işlemi yapılmış ve yeniden değerlendirme fazlası bulunuyorsa, söz konusu azalma öncelikli olarak yeniden değerlendirme hesabından mahsup edilir kalan kısım ise gelir hesaplarına zarar olarak kaydedilir.

Örneğin;¹²⁰ Binanın maliyet bedeli 200.000 TL, Birikmiş Amortismanı 50.000 TL, değer düşüklüğü karşılığı 20.000 TL ise ve yatırım amaçlı olarak kullanılacak olan varlığın transfer sırasında gerçeğe uygun değeri 220.000 TL ise hesaplamalar aşağıdaki gibi olacaktır.

Maliyet tutarı:	200.000 TL
Birikmiş Amortisman	(50.000) TL
Değer Düşüklüğü Karşılığı	<u>(20.000) TL</u>

¹²⁰ Akdoğan, Sevilengül, s. 268.

Net Değer	130.000 TL
Gerçeğe Uygun Değer	<u>220.000 TL</u>
Fark	90.000 TL
Kar Yazılacak Tutar	(20.000) TL
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme	
Hesabına Aktarılacak Tutar	70.000 TL

Örneğin;¹²¹ İşletme yönetimi maddi duran varlıklarda izlenen kullanım amaçlı elde tutulan bir binanın kiraya verilmek suretiyle kullanılmasına karar veriyor. Yatırım amaçlı gayrimenkuller grubuna aktarılacak binanın, transferden önceki kayıtlı değeri ve gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

A Binası Kayıtlı Değeri:

Maliyet Değeri:	100.000
Birikmiş Amortisman:	(20.000)
Değer Düşüklüğü Karşılığı	(-)
Net Değer	80.000 TL
Binanın Gerçeğe Uygun Değeri Rayiç Bedeli	90.000 TL

Bu durumda transfer anında yapılacak kayıt aşağıdaki gibi olur:

/		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	90.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	20.000	
252 BİNALAR		100.000
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI		10.000

¹²¹ Akdoğan, Sevilengül, s. 270.

Örneğin;¹²² İdare binası olarak kullanılan bina, genel müdürlüğün yeni binaya taşınması nedeni ile boşaltılmış ve kiraya verilmesine karar verilmiştir. Binanın maliyet değeri 330.000 TL, birikmiş amortismanı 130.000 TL’dir. Binanın ekspertiz raporuna göre gerçeğe uygun değeri 180.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bina ile ilgili olarak daha önce oluşmuş yeniden değerlendirme artışı bulunmamaktadır.

202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		180.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR		130.000	
659 DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR		20.000	
659.50 Gerçeğe Uygun Değer Azalış Zararları			
252 BİNALAR			330.000

Örneğin;¹²³ Net defter değeri 100.000 TL (alım maliyeti 150.000 TL, birikmiş amortismanı 50.000 TL) gerçeğe uygun değeri 150.000 TL olan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kayıtlara yansıtılması şu şekilde olacaktır.

BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR		50.000	
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		150.000	
BİNALAR			150.000
MDV YENİDEN DEĞERLEME FONU			50.000

Net defter değerinin 175.000 TL (alım maliyetinin 200.000 TL, birikmiş amortismanı 25.000 TL) olması durumunda ise kayıt aşağıdaki şekilde olacaktır.

¹²² Akdoğan, Sevilengül, s. 271

¹²³ Sağlam, Şengel, Öztürk, s. 987

/		
BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	25.000	
BİNALAR DEĞER AZALMASINA İLİŞKİN ZARAR	25.000	
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	150.000	
BİNALAR		200.000

Örneğin;¹²⁴ Bir işletme, 50.000 TL olarak kayıtlı olan ve birikmiş amortismanı 30.000 TL olan gayrimenkulünü, 01.01.2008 tarihinde yatırım amaçlı olarak sınıflandırmaya karar vermiştir. Binanın gerçeğe uygun değeri 20.000 TL’dir. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile değerlemektedir.

İşletme, 2008 döneminde 8.000 TL kira geliri elde etmiştir. 31.12.2008 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 24.000 TL olarak belirlenmiştir.

01/01/08		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	30.000	
252 BİNALAR		50.000

2008		
100 KASA/102 BANKALAR	8.000	
640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GELİRLER VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI		8.000

31/12/08		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	4.000	
640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GELİRLER VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI		4.000

¹²⁴ Öten, Kaval, Karapınar, s 625-626.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira geliri dönem kar zarar hesabı ile ilişkilendirilerek gelir tablosuna atılır.

Örneğin; Bir işletme, satın alma maliyeti 200.000 TL olan bir gayrimenkulü idare merkezi olarak kullanıyor. İşletme, söz konusu gayrimenkulden hem kira geliri hem de değer artış kazancı elde etmek istiyor. Binanın ekonomik ömrü 50 yıldır ve birikmiş amortismanı 40.000 TL’dir. Dönüşümün olduğu tarihte gerçeğe uygun değer 250.000 TL’dir.

Binanın Net Defter Değeri; $200.000 - 40.000 = 160.000$ TL’dir.

Binanın Değerindeki Artış; $250.000 - 160.000 = 90.000$ TL’dir.

Buna göre; gerçeğe uygun değer ile hesaplama yeni yapıldığından ve bir karşılaştırma olmadığından dolayı gerçeğe uygun değer ve net defter değeri arasındaki fark Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Değer Artışları Hesabı’na kaydedilir. Gayrimenkul yeni durumda yatırım amaçlı olacağı için Yatırım Amaçlı Binalar Hesabı’na alınır ve gerçeğe uygun değerleme yapılacağı için bu değerle gösterilir.

		/		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR			250.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR			40.000	
252 BİNALAR				200.000
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME				
DEĞER ARTIŞLARI				90.000

4.2.6.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi

İşletme, kira geliri ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla kullandığı gayrimenkulü kendi işleri için kullanmak istiyor olabilir ya da gayrimenkulün büyük bir kısmı işletme tarafından kullanılmaya başlanıyor olabilir. Bu durumda gayrimenkul işletme açısından sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline dönüşür ve TMS 16 hükümlerine uygun olarak raporlanarak maddi duran varlıklar içerisinde gösterilir.

Örneğin; Bir işletmenin gerçeğe uygun değerle değerlemekte olduğu yatırım amaçlı gayrimenkulünün değeri 150.000 TL’dir. Varlığın ilk alım değeri 140.000 TL’dir. İşletme, gayrimenkulden kiracısını çıkararak gayrimenkulü perakende satış yapmak amacıyla satış mağazası olarak kullanmaya karar vermiştir. Değişim tarihinde gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ise 160.000 TL’dir.

		/		
252 BİNALAR			160.000	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR				150.000
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR				10.000
649.01 Gerçeğe Uygun Değer Artışları				

Gayrimenkul gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirildiğinden kayıtlarda daha öncesinde en son raporlama döneminde ölçülen değer olan 150.000 TL değeri ile bulunur. Yatırım amaçlı gayrimenkulün dönüşüm tarihinde ise gerçeğe uygun değeri 160.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer ile değerlendiriliyorsa dönüşüm durumunda, o tarihteki gerçeğe uygun değer üzerinden kayıtlara alınır. Bu nedenle gayrimenkul maddi duran varlıklar hesabına en son değeri olan 160.000 TL üzerinden alınır. Aradaki fark ise olumlu olduğundan dolayı kar olarak muhasebeleştirilir.

Örneğin; Bir işletme arsalarını tarım amacıyla kullanılmak üzere kiraya veriyor fakat daha sonra kendisi burada tarım yapmak istiyor. Arsaların ilk iktisap tarihindeki değerleri 200.000 TL’dir. İşletme kira süresi boyunca arsaları maliyet yöntemine göre değerlemiş ve finansal tablolarında o şekilde göstermiştir. Kiralamanın bittiği tarihte birikmiş amortisman tutarı, 65.000 TL’dir. Aynı tarihte arsaların gerçeğe uygun değeri 220.000 TL’dir.

/		
250 ARAZİ VE ARSALAR	135.000	
247 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI	65.000	
201 YATIRIM AMAÇLI ARSALAR		200.000

Arsalar maliyet modeline göre değerlendirildiklerinden dolayı burada gerçeğe uygun değer dikkate alınmamıştır. Dönüşümden sonra TMS 16 hükümlerine tabi olan arsalar, piyasa değerini yansıtması açısından, raporlama dönemlerinde yeniden değerlemeye tabi tutulabilirler.

4.2.6.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satış Amacıyla Geliştirilmeye Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı olarak elde tutulan gayrimenkulün satılmak amacıyla geliştirilmeye başlanması durumunda gayrimenkul, stoklarda izlenir ve TMS 2 hükümlerine tabi olur. Aynı şekilde yatırım amaçlı olarak inşaatına başlanmış ve ‘Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabı’nda gösterilen gayrimenkuller de yapım aşamasında ya da inşaat bittikten sonra satılmaya karar verilirse stoklara alınırlar. Gayrimenkul stoklara geçmeden önce hangi değer ile gösteriliyorsa o değer üzerinden stoklara alınır. Gerçeğe uygun değer ile değerlendiriliyorsa, dönüşüm tarihindeki gerçeğe uygun değer ile stoklara alınır.

Maliyet modeli yatırım amaçlı gayrimenkuller için kullanıldığında; yatırım amaçlı gayrimenkuller, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller ve stoklar arasındaki transfer, transfer edilen gayrimenkulün değerini ve gayrimenkulün ölçülen maliyetini değiştirmez.¹²⁵

¹²⁵ Alexander ve Archer, s. 24.10.

Stoklar ve gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerde transfer tarihinde gerçeğe uygun değerde bir farklılık olursa bu farklılık, stokların satışında olduğu gibi, kar veya zarar olarak değerlendirilir.¹²⁶

TMS 2 madde 8’e Göre;

“Stoklar, tekrar satılmak üzere satın alınan ticari malları kapsar. Örneğin perakendeci tarafından tekrar satılmak için satın alınan ve satışa hazır ticari mal, ya da tekrar satılmak üzere alınan satışa hazır arsa ve binalar ticari mal olarak stoklar kapsamında yer alır.”

Örneğin; Bir işletme yaklaşık 10 yıldır kirada bulunan bir iş hanını satarak elde edeceği nakit ile sermaye piyasasında farklı yatırım araçlarına yatırım yapmak istiyor. Fakat satma öncesinde iş hanı içerisinde çeşitli bakım onarım işlemleri yapıyor. Bu amaçla 100.000 TL tutarında harcama yapılıyor ve karşılığı bankadan ödeniyor. İş hanının ilk maliyet değeri 400.000 TL’dir. İşletme gerçeğe uygun değerle değerlendirilmekte olup, iş hanının defter değeri 500.000 TL’dir. Dönüşüm tarihindeki değeri ise 550.000 TL’dir.

/		
659 DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	100.000	
659.02 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		
Bakım Onarım Giderleri		
102 BANKALAR		100.000

/		
153 TİCARİ MALLAR	550.000	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		500.000
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		50.000

¹²⁶ Robert Kirk, s. 56.

4.2.6.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kesin Olarak Satılacak Olması ve Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı olarak kullanılan gayrimenkulün satılacağı kesin olarak belli ise ‘Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Hesabı’nda gösterilir. BDDK’nın çıkardığı tebliğe göre, 238 no.lu hesap bu ad ile kullanılır. Bankalar ipotek işlemleri sonucu ellerine geçen veya kullanım amaçlı olmayan gayrimenkulleri satmak zorunda oldukları için ilgili gayrimenkulleri bu hesapta izlerler.

Gayrimenkulden kira geliri elde etmesinde bankalar gibi kanuni engel olmayan işletmeler bu gayrimenkullerini kesin olarak satacaklarsa dönen varlıklar grubunda izlemelidirler. Bu amaçla Tek Düzen Hesap Planına uygun olarak bir hesap tanımlaması yapılması gerekmektedir.

TFRS 5 madde 15’e Göre;

“İşletme satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı, defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçer.”

Satış işlemi bir sene içinde mutlaka yapılacak olmalıdır ve satış ile ilgili anlaşmalar yapılmış ya da hazırlanmış olmalıdır. Yani alıcı belli ve satış işlemi kesin olmalıdır. Bu durumda işletme söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak izlemeye devam edemez. Gayrimenkul, satış amacıyla elde tutulan gayrimenkule dönüşmüştür.

Örneğin; Halka açık bir işletme, yatırım amaçlı olarak elinde bulundurduğu mağazalarını tekstil sektöründe faaliyet gösteren bir işletmeye kiraya vermiştir. Fakat daha sonra tekstil işletmesi ile kiraya veren işletme arasında mağazaların satışı ile ilgili görüşme yapılıyor ve kiralaya veren işletme mağazaları satmaya karar veriyor. Bu amaçla Kamuyu Aydınlatma Platformu’na açıklamada bulunuyor. Böyle bir durumda bir sene içinde satış kesin suretle yapılacak olduğundan mağazalar kiraya veren işletme açısından yatırım amaçlı gayrimenkul değildir. Mağazaların maliyet değeri 600.000

TL'dir. İşlem tarihinde kayıtlı değeri 620.000 TL, gerçeğe uygun değeri ise 590.000 TL'dir.

Transfer işleminde kayıt, işlem tarihindeki gerçeğe uygun değer üzerinden yapılır. Bu durumda yatırım amaçlı gayrimenkul, gerçeğe uygun değer ile değerlendirildiğinden dolayı, TFRS 5'de yer alan değerlendirme hükümlerine tabi olmaz.

/		
SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN		
MADDİ DURAN VARLIKLAR	590.000	
657 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AZALIŞ		
ZARARLARI	30.000	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		620.000

4.2.6.5. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer İşleminin Muhasebeleştirilmesi

TMS 40 madde 63'e Göre;

“Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.”

TMS 40 madde 64'e Göre;

“Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.”

Stoklarda bulundurulmuş gayrimenkuller yatırım amaçlı olarak kullanılmaya karar verilirse yatırım amaçlı gayrimenkul transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayıtlara alınır. Stoklar ise kayıtlı tutarları ile stok hesabından çıkarılırlar.

Örneğin;¹²⁷Bina alım satımı ile uğraşan bir işletme satılmak üzere elinde bulundurduğu binaların bir tanesini kiraya vermek üzere elde tutmaya karar vermiştir. Binanın stok maliyeti 410.000 TL, satış fiyatı ise (gerçeğe uygun değeri) 450.000 TL'dir.

/			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		450.000	
620 SATILAN MAMUL MALİYETİ		410.000	
191 İNDİRİLECEK KDV		81.000	
152 MAMUL STOKLARI			410.000
600 YURT İÇİ SATIŞLAR			450.000
391 HESAPLANAN KDV			81.000

Gayrimenkulün ilk giriş kaydı, gayrimenkul satış amacıyla alındığı ya da inşa edildiği için, alım işlemi şeklinde yapılmış ve sürekli envanter yöntemi kullanılmıştır. Satış amacıyla elde tutulan gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kullanılmaya başlandığında gayrimenkulün stoklar hesabından çıkış kaydı, gayrimenkul satılıyormuş gibi düşünülmektedir.

4.2.7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması ve Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması, gayrimenkulün finansal tablolarda izlenmesine son verilmesi durumunda gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımına son verilmesi ya da finansal kiralamaya konu edilmesi veya faaliyet kiralamasına konu edilip kiracı açısından yatırım amaçlı gayrimenkul niteliklerini taşıması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkul sahibi tarafından elden çıkarılmış sayılır.

¹²⁷ Akdoğan, Sevilengül, s. 271

TMS 40 madde 69'a Göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.”

TMS 40 madde 70'e Göre;

“Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması karşılığında alınacak tutarlar başlangıçta gerçeğe uygun değer esasına göre muhasebeleştirilir. Özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılacak ödemelerin ertelenmiş olması durumunda, alınacak söz konusu tutarlar, ilk başta peşin fiyat eşdeğerlerinden muhasebeleştirilir. Alacak tutarının nominal değeri ile peşin fiyat eşdeğeri arasındaki fark, TMS 18'e uygun olarak etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.”

4.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Vergilendirme İşlemi

Vergi Usul Kanunu'nda gayrimenkullerin değerlemesiyle ilgili olarak maliyet esası benimsenmiştir. Gerçeğe uygun değer yönteminin uygulanması halinde ortaya çıkan kayıplar VUK'a göre kanunen kabul edilmeyen gider, kazançlar ise vergiye tabi olmayan gelir olarak nitelendirilir.¹²⁸

TMS 40 vergi matrahını etkileyici hükümler içerdiğinden kanunen kabul edilmeyen giderler veya vergiye tabi olmayan gelirler olarak ortaya çıkabilecektir. Örneğin; gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerle değerlendirilmesi ve değerlendirme farklarının gelir tablosuna gelir olarak alınması vergi mevzuatı açısından gelir kabul edilmediğinden matrah düzeltilmesini gerekli kılacaktır.¹²⁹

¹²⁸ Yıldız Özerhan Akbulut, **Vergi Usul Kanunu'ndaki Değerleme Hükümlerinin Türkiye Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Değerlendirilmesi**, MÖDAV, 2008/1, s. 28.

¹²⁹ Nalan Akdoğan, **Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Türkiye Muhasebe Uygulamalarına Getireceği Değişiklikler ve Vergi İlişkisi**, MÖDAV 2004/3, s. 53.

Yeniden değerleme işlemi 31.12.2003'ten itibaren VUK'da uygulamadan kaldırılmıştır, bylce anılan değerleme ölçüsü vergisel bir değerleme ölçüsü olmaktan çıkarılmıştır. Bu nedenle VUK'da anılan değerleme ltleri dışında kalan bu yöntem mali karın tespitinde dikkate alınmayacaktır. Bu nedenle standartta anılan ‘‘İlk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş olan bir işletme, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ler (TMS 40 madde 33) ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp ise oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilir (TMS 40 madde 35)’’ hükümleri çerçevesinde sonuç hesaplarına gider olarak kaydedilen tutarların mali karın tespitinde düzeltilmesi ve kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınması gerekecektir.¹³⁰

4.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Gösterilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrımı mevzuatımıza ve literatürümüze Muhasebe Standartları ile birlikte gelmiştir. Muhasebe Standartları'na göre, bu varlıkların bilançoda gösterilmesi getirilerinin ise gelir tablosunda ayrı bir kalem olarak raporlanması gerekmektedir. Mevcut hesap planımızda ve standart finansal tablolarımızda bu varlıkların niteliğine uygun, gösterilebilecek hesap kalemleri bulunmamaktadır. Bu nedenle hesap planındaki 20 Hesap Grubu Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak düzenlenebilir. 20 Hesap grubunun alt hesapları olarak yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına giren gayrimenkuller ve amortisman ayrılması durumunda amortisman hesabı burada gösterilebilir. Bu şekilde, yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve ilgili hesapları boş olarak bulunan 20 No.lu hesap grubunda takip etmek mümkündür.

Gelir tablosunda ise, giderler gelirlerden düşüldükten sonra, 64 grubunda net bir tutar olarak takip edilebilir. 64 grubu tamamen doludur, ancak, 649 no.lu hesapta alt bir hesap olarak takip edilmesi uygun olacaktır. Oluşan zararlar ise 659 no.lu hesapta bir alt hesap olarak takip edilmesi uygun olacaktır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili oluşan karların gelir tablosunda yeni bir hesap açarak gösterilmesi gelir tablosu hesap sayısını artıracadı için bir karmaşaya neden olabilir. Bu nedenle kar veya zararların 649 ve 659 no.lu hesaplarda takibi uygun olacaktır.

¹³⁰ Akın Akbulut, s. 93.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ancak aşağıdaki koşulları sağlamaları durumunda finansal tablolara alınırlar.

- a. Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması, ve
- b. Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında yer alan bilanço yapısına göre, Yatırım amaçlı gayrimenkuller bilançoda ayrı hesap olarak aşağıdaki şekilde gösterilirler:

VARLIKLAR	Cari Dönem	Önceki Dönem
Dönen Varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri		
Finansal Yatırımlar		
Ticari Alacaklar (net)		
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>		
<i>Diğer ticari alacaklar</i>		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		
Diğer Alacaklar		
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>		
<i>Diğer alacaklar</i>		
Stoklar (net)		
Canlı Varlıklar		
Diğer Dönen Varlıklar		
 Ara Toplam		
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar (net)		
Duran Varlıklar		

Ticari Alacaklar

Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

Diğer Alacaklar

Finansal Yatırımlar

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

Canlı Varlıklar

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (net)

Maddi Varlıklar (net)

Maddi Olmayan Varlıklar (net)

Şerefiye

Ertelenmiş Vergi Varlıkları

Diğer Duran Varlıklar

Bilançoda görüldüğü üzere yatırım amaçlı gayrimenkuller duran varlıklar grubu içerisinde ayrı bir kalem olarak gösterilmektedir.

5. UYGULAMA

Bu çalışmada; İMKB 100 endeksinde, mali kuruluşlar hariç olmak üzere, faaliyet gösteren şirketler ile İMKB tüm endeksinde faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri baz alınmıştır. Söz konusu şirketlerden bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul bulunduranlar çalışma kapsamında incelenmiştir.

İMKB 100 endeksinde ‘mali kuruluşlar’ grubunda yer alan bankalar, sigorta şirketleri ile faktoring şirketleri uygulama kapsamı dışında tutulmuştur. Standartlarda ilgili şirketlerin yatırım amaçlı gayrimenkul edininip edinmemesine ilişkin açık bir düzenleme yoktur. Fakat 1582 sayılı Bankacılık Kanunu madde 57’ye göre; ‘Bankalar, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında gayrimenkul ve emtiayı esas alan sözleşmeler ile Kurulca uygun görülecek kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç olmak üzere ticaret amacıyla gayrimenkul ve emtianın alım ve satımı ile uğraşamaz, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılamazlar.’

Bankacılık Kanunu’nda belirtildiği üzere; Bankalar, sigorta ve faktoring şirketleri kira geliri ya da değer artış kazancı elde etmek amacıyla gayrimenkul bulunduramazlar.

İMKB 100 endeksinde işlem gören şirketlerden 33 adedi mali kuruluşlardır ve yukarıda belirtildiği üzere araştırma kapsamına alınmamıştır. Kalan şirketlerden 63 adedi ulusal pazarda ‘imalat sanayi’, ‘inşaat ve bayındırlık’, ‘toptan ve perakende ticaret’, otel ve lokantalar’, ‘ulaştırma, haberleşme ve depolama’, ‘elektrik, gaz ve su’, ‘teknoloji’, ‘eğitim, sağlık, spor ve diğer sosyal hizmetler’, ‘madencilik’ sektörlerinde faaliyet göstermektedir. İMKB 100 endeksindeki yukarıda belirtilenler dışında kalan 4 adet şirket ise kurumsal ürünler pazarında işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıklarından oluşmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları İMKB tüm ve İMKB 100 endekslerine dahil olan şirketler olarak birlikte değerlendirilecektir.

İMKB 100 endeksine dahil, ulusal pazarda işlem gören ve farklı sektörlerde faaliyet gösteren 63 adet şirketten 17 adedinin bilançosunda yatırım amaçlı

gayrimenkuller bulunmakta ve ayrı olarak raporlanmaktadır. Kalan 43 adet şirketin bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller yer almamaktadır.

İMKB 100 endeksinde kurumsal ürünler pazarında işlem gören 4 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden 3 adedinin bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller yer almaktadır.

İMKB tüm endeksinde yer alan ve kurumsal ürünler pazarında işlem gören 16 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinden 13 adedinin bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmaktadır.

Uygulama kapsamında ayrıntılı olarak İMKB 100 ve İMKB tüm endeksinde bulunan farklı sektörlerdeki 3 şirketin bilançosunda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzenlemeler incelenecektir.

Uygulama kapsamında; ilk olarak İMKB tüm endeksindeki kurumsal ürünler pazarında ve mali kuruluşlar grubunda işlem gören bir yatırım ortaklığı şirketinin bilançosu yatırım amaçlı gayrimenkul sınıflandırması yönünden incelenecektir.

İkinci olarak ise; İMKB 100 endeksinde imalat sanayi sektöründe faaliyet gösteren bir şirketin bilançosu yatırım amaçlı gayrimenkul sınıflandırması yönünden incelenecektir.

Son olarak; İMKB 100 endeksinde toptan ve perakende ticaret, otel ve lokantalar sektöründe işlem gören bir şirketinin bilançosu yatırım amaçlı gayrimenkul sınıflandırması yönünden incelenecektir.

Üç şirket bazında ayrıntılı incelemenin ardından; bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul bulunduran İMKB 100 endeksinde işlem gören şirketler sektör bazında ayrı ayrı ele alınarak yatırım amaçlı gayrimenkulün maddi duran varlıklara nazaran payı, duran varlıklara ve aktif toplamına oranı bulunarak bilançodaki yüzdesi hakkında bilgi verilecektir. Aynı zamanda Kurumsal ürünler pazarında İMKB 100 ve İMKB tüm endeksinde işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları için de aynı oransal sonuçlar bulunarak sunulacaktır.

ÖRNEK 1:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İMKB tüm endeksinde kurumsal ürünler pazarında mali kuruluşlar grubunda işlem gören bir yatırım ortaklığı şirkettir. Uygulama kapsamında şirketin aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller, standarda göre yer alması gereken hükümler dikkate alınarak, sınıflandırma ve dipnotlarda yer alma açısından incelenecektir.

Özderici Gayrimenkul yatırım ortaklığının bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkullün oransal olarak fazla yer alması ve satış amaçlı duran varlık bulundurması, ki bu durum yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer işlemine örnek teşkil eder, nedeniyle söz konusu şirket incelemeye alınmıştır.

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Finansal Tabloları aşağıda verilmiştir;

Tablo 4: İMKB Tüm Endeksi Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilançosu

Dönem	Önceki Dönem 31.12.2009(TL)	Cari Dönem 31.12.2010(TL)
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	3.546.865	6.431.719
Nakit ve Nakit Benzerleri	2.484.147	2.305.699
Finansal Yatırımlar	0	0
Ticari Alacaklar	295.429	132.556
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	4.827	
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	290.602	132.556
Factoring Alacakları	0	
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	0	
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>	0	
Diğer Alacaklar	0	175.000
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	0	
<i>Diğer Alacaklar</i>	0	175.000
Stoklar	0	
Canlı Varlıklar	0	
Diğer Dönen Varlıklar	367.289	3.818.464
(Ara Toplam)	3.146.865	6.431.719
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	400.000	0
Duran Varlıklar	18.209.695	76.697.422
Ticari Alacaklar	646.041	758.670
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	558.775	626.480
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	87.266	132.190
Factoring Alacakları	0	
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	0	
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>	0	

Diğer Alacaklar	9.181	469.043
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		450.000
<i>Diğer Alacaklar</i>		19.043
Finansal Yatırımlar	0	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	0	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.009.396	9.399.100
Maddi Duran Varlıklar	5.543.617	66.035.626
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.460	11.177
Şerefiye	0	
Ertelenmiş Vergi Varlığı	0	
Diğer Duran Varlıklar	0	23.806
TOPLAM VARLIKLAR	21.756.560	83.129.141
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	9.769.519	3.622.150
Finansal Borçlar	0	561
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	
Ticari Borçlar	5.880	3.135.584
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	0	99.319
<i>Diğer Borçlar</i>	5.880	3.036.265
Diğer Borçlar	9.358.639	486.005
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	9.338.817	452.327
<i>Diğer Borçlar</i>	19.822	33.678
Factoring Borçları	0	
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	0	
<i>Diğer Factoring Borçları</i>	0	
Devlet Teşvik ve Yardımları	0	
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	0	
Borç Karşılıkları	0	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	0	
(Ara toplam)	9.364.519	3.622.150
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	400.000	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	33.159	52.428.136
Finansal Borçlar	0	
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	
Ticari Borçlar	0	
Diğer Borçlar	11.115	52.389.994
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>		52.215.400
<i>Diğer Borçlar</i>		174.594
Devlet Teşvik ve Yardımları	0	
Borç Karşılıkları	0	
Kıdem Tazminatı Karşılığı	22.044	38.142
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	0	
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	0	
ÖZKAYNAKLAR	11.953.882	27.078.855
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	11.953.882	27.078.855
Ödenmiş Sermaye	7.800.000	25.800.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	8.991.529	
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	0	
Hisse Senedi İhraç Primleri	6.034	17.879
Değer Artış Fonları	477.817	948.962
Yabancı Para Çevrim Farkları	0	
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	569.437	569.437
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	-8.369.103	-685.454
Net Dönem Karı/Zararı	2.478.168	428.031
Azınlık Payları	0	

TOPLAM KAYNAKLAR	21.756.560	83.129.141
-------------------------	-------------------	-------------------

* **Kaynak:** <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1048&paketTipi=0>
(20.03.2011)

Tablo 5: İMKB Tüm Endeksi Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gelir Tablosu

Dönem	Önceki Dönem 31.12.2009(TL)	Cari Dönem 31.12.2010(TL)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Satış Gelirleri	4.173.508	2.744.956
Satışların Maliyeti (-)	-1.418.075	-2.275.446
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	3.295.433	469.510
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler		
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)		
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)		
BRÜT KAR/ZARAR	3.295.433	469.510
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		
Genel Yönetim Giderleri (-)	-741.025	-626.010
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		
Diğer Faaliyet Gelirleri	7.095	9.803
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		
FAALİYET KARI/ZARARI	2.561.502	-146.697
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		
Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler	167.508	757.133
Esas Faaliyet Dışı Finansal Giderler (-)	-250.843	-182.405
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	2.478.168	428.031
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		
- Dönem Vergi Gelir/Gideri		
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	2.478.168	428.031
DURDURULAN FAALİYETLER		
DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ SONRASI DÖNEM KARI/ZARARI		
DÖNEM KARI/ZARARI	2.478.168	428.031
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		
Azınlık Payları		
Ana Ortaklık Payları	2.478.168	428.031
Hisse Başına Kazanç	0,32	0,02
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	0,32	0,02
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç	0,32	0,02
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına	0,32	0,02

Kazanç		
--------	--	--

* Kaynak: <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1048&paketTipi=0> (20.03.2011)

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilançosunda, yatırım amaçlı gayrimenkuller duran varlık grubunda ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. Analiz konusu şirketin 2009 yılında aktif toplamının %55'ini yatırım amaçlı gayrimenkuller oluştururken 2010 yılında bu oran %11'dir. 31.12.2010 tarihli yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili dipnotlar aşağıdaki gibidir;^{131*}

1.Uygulanan Değerleme İlkeleri ve Muhasebe Politikaları

Şirketin kira kazancı elde etmek amacıyla veya kısa vadede satmak amacından ziyade uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tuttuğu gayrimenkullerini ifade etmekte olup, finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır. Şirketin hizmet tedarikinde kullandığı ya da idari amaçla kullandığı gayrimenkuller ise bu sınıflandırmada yer almamakta olup, söz konusu gayrimenkuller maddi duran varlıklar arasında sınıflandırılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi:

Şirketin 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan gayrimenkulleri, Yapı Kredi Plazada yer alan ofis katının kiraya verilen kısmı Yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Söz konusu gayrimenkuller makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri bağımsız profesyonel bir değerlendirme kuruluşu tarafından ekspertiz incelemesine tabi tutulmuş ve rayiç değerleri belirlenmiştir. Defter değeri ile rayiç değer arasında ortaya çıkan artış doğrudan gelir tablosuna kaydedilmiştir. Takip eden yıllarda, bu varlıklara ilişkin amortismanlar belirlenen rayiç değerleri üzerinden ayrılarak, ilgili amortisman giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Yeniden değerlendirilmiş varlıkların satışında bu varlıklara ait maliyet, birikmiş amortismanlar ve

¹³¹ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1048&paketTipi=0> (20.03.2011)

*Uygulama kapsamında bu bölüm, finansal rapor dipnotlarından alınmıştır. Değerlendirme aşamasına kadar olan kısım, finansal tablo dipnotlarıdır ve orijinal metinde olduğu şekli ile verilmiştir.

yeniden değerleme tutarları ilgili hesaplardan düşüldükten sonra gelir tablosunda, satışların maliyeti hesabına, satış hasılatı ise satış gelirleri hesabına dahil edilmektedir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Şirket Yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile Maddi Varlıklarında yer alan gayrimenkulünü makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden finansal tablolara yansıtmaktadır. Söz konusu değerleme sonucunda değer düşüklüğüne uğramış gayrimenkulü bulunmamaktadır.

2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Ayrıntılı Açıklamalar

	31.12.2009	Girişler	Transfer	Yeniden Değerleme	Çıkışlar (-)	31.12.2010
Binalar-Yapı Kredi Plaza	1.794.396			87.204		1.881.600
Binalar- İstanbul- Zeytinburnu	10.215.000			(1.202.142)	(1.495.358)	7.517.500
Toplam	12.009.396			(1.114.938)	(1.495.358)	9.399.100

31.12.2010 ve 31.12.2009 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

1) Yapı Kredi Plaza ofis katı:

Şirketin aktifinde bulunan Yapı Kredi Plaza ofis katı toplam 486,03 metrekare olup, 326,03 metrekarelik kısmı kiraya verilmiştir. Ofis katının 286,03 metrekarelik kısmı 15.01.2010 tarihinde Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi'ne kiralanmıştır. Şirket ile Manhattan Gayrimenkul Yönetimi Limited Şirketi arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden ilk yıl için yıllık 75.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.250 USD+KDV), ikinci yıl için 81.000 USD+KDV bedelle (aylık 6.750USD+KDV) olmak üzere 2 yıl süreyle kiraya verilmiştir. Ayrıca 14.983 USD tutarında kira depozitosu alınmıştır. (31.12.2009- Boş durumdadır.)

Katın geri kalan 40 metrekarelik kısmı ise, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'e, kiraya verilmiştir. Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere,

yıllık 11.040 USD+KDV'dir. (31.12.2009- Aylık kira tutarı 920 USD +KDV olmak üzere, yıllık 11.040 USD+KDV'dir.)

31.12.2010 itibariyle ofis katının değeri:

Yapı Kredi Plaza'nın kiraya verilen kısımları makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Katın toplamı olan 486,03 metrekare için piyasa değeri, Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 20 Mayıs 2010 tarih 2010/2564 nolu Değerleme Raporu ile 2.805.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.881.600 TL olarak gösterilmiştir. 31.12.2009 değeri ile 31.12.2010 arasındaki fark 87.204 TL olup gelir tablosuna kaydedilmiştir.

2) İstanbul- Zeytinburnu Binalar:

31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle Zeytinburnu'nda bulunan Binaların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
Kirada Olan Daireler	3.782.500	4.285.000
Boş Olan Binalar	3.735.000	5.930.000
Toplam	7.517.500	10.215.000
Satış Amaçlı Elde Tutulan Olarak Sınıflandırılan Daireler		400.000
Toplam	7.517.500	10.615.000

İstanbul-Zeytinburnu'ndaki toplam 9.017,50 metrekare parsel üzerinde bulunan kirada ve boş binalar, bilançoda makul değer yöntemine göre piyasa değeri üzerinden değerlendirilmiştir. Söz konusu piyasa değeri Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 03 Eylül 2010 tarih 2010/4559 nolu Değerleme Raporu ile tespit edilmiştir. 31.12.2010 itibariyle mevcut dairelerin piyasa değeri, kirada olan daireler 3.782.500 TL, boş olan daireler 3.735.000 TL olmak üzere toplam 7.517.500 TL'dir. (31.12.2009 itibariyle kirada olan daireler 4.285.000 TL, boş olan daireler 5.930.000 TL, Satış Amacıyla Elde

Tutulan Duran Varlıklar hesabında yer alan daireler 400.000 TL olmak üzere toplam 10.615.000 TL'dir.)

İstanbul- Zeytinburnu Kirada Olan Daireler:

31.12.2010 itibariyle 18 adet konut kiraya verilmiş durumdadır. (31.12.2009 itibariyle 22 adet konut). 31.12.2010 ve 31.12.2009 itibariyle söz konusu konutlardan kira geliri elde edilmektedir.

01.01.2010-31.12.2010 döneminde kirada olan dairelerden 4 adet daire satılmış olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 802.500 TL'dir. Cari dönemde boş olanlardan kiraya verilenler 3 adet daire olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 805.000 TL'dir. Kirada olan dairelerden kiracısı çıkıp, boş kalan dairelerin sayısı ise 2 olup, yeniden değerlendirilmiş değeri 410.000 TL'dir.

Kirada Olan Binaların Yıl İçi Hareketleri	31.12.2010	31.12.2009
Açılış, dönem başı (21 adet)	4.190.000	4.465.000
Satılan Daire (4 adet)	(802.500)	(385.000)
Dönem İçi Kiraya Verilenler (3 adet)	805.000	1.560.000
Kiracısı çıkıp boş kalan daireler (2 adet)	(410.000)	(1.355.000)
Cari Dönem Yeniden Değerleme Farkı		
Dönem Sonu Kirada Olan Binalar (18 adet)	3.782.500	4.285.000

İstanbul-Zeytinburnu Boş olan Binalar:

31.12.2010 itibariyle 19 adet konut boş durumdadır.(31.12.2009 itibariyle 24 adet konut boş durumdadır). Şirketin, satmak ya da kiraya vermek amacıyla elde tutmakta olduğu gayrimenkuller olduğu için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

01.01.2010-31.12.2010 döneminde, yeniden değerlendirilmiş değeri 815.000. TL olan 4 adet daire satışı gerçekleşmiştir. Boş olan Binaların yıl içindeki hareketleri detaylı olarak aşağıdadır;

Boş Binaların Yıl İçi Hareketleri	31.12.2010	31.12.2009
Açılış, dönem başı (24 adet)	4.850.000	8.855.000
Satılan Daire (4 adet)	(815.000)	(2.705.000)
Kiraya Verilen Daireler (3 adet)	(805.000)	(1.560.000)
İlave-Kiracısı çıkıp boş kalan daireler (2 adet)	410.000	1.740.000
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabına transfer edilen daireler (3 adet*)		(400.000)
Cari Dönem Yeniden Değerleme Farkı	95.000	
Dönem sonu boş olan binalar (19 adet)	3.735.000	5.930.000

(*): 31.12.2009 itibariyle toplam tutarı 400.000 TL olan 2 adet dairenin satış işleminin bilanço sonrası dönemde gerçekleşecek olması sebebiyle, ‘Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar’ hesabında gösterilmiştir. Cari dönemde söz konusu dairelerin satış işlemi gerçekleşmiştir.

Cari dönem ve önceki dönem boyunca, Zeytinburnu gayrimenkullerinden yapılan satışlar ve net satış karları aşağıdaki gibidir:

01.01.2010-31.12.2010 dönemi satışlar	Maliyet Bedeli	Bilanço Değeri	Satış Fiyatı	Net Satış Karı
Bina Satışları (Kirada ve boş daireler)	442.707	2.227.500	2.994.777	767.267
Toplam	442.707	2.227.500	2.994.777	767.267

01.01.2009-31.12.2009 dönemi satışlar	Maliyet Bedeli	Bilanço Değeri	Satış Fiyatı	Net Satış Karı
Bina Satışları (Kirada ve boş daireler) (17 daire+1dükkan)	717.136	3.905.000	3.904.470	3.187.334
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar hesabından satışlar(2 Daire)	81.096	400.000	408.415	327.319
Toplam	798.232	4.305.000	4.312.885	3.514.653

3. Maddi duran varlıklarda yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklanan hususlar:

30.06.2010 tarihli bilançoda, ‘Yapılmakta olan yatırımlar’ hesabı, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesap grubu içerisinde sınıflandırılmıştır. 31.12.2010 tarihli finansal tablolar da ise söz konusu yatırımın, TMS 40 standardı kapsamında, şirketin satış amacıyla inşa ettiği gayrimenkul niteliğine sahip olması sebebiyle, Maddi Varlıklar hesap grubu içerisinde sınıflandırılması uygun görülmüştür.

4. Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış Gelirleri	31.12.2010	31.12.2009
Kira Gelirleri	247.975	273.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Geliri	182.204	449.668
Maltepe Arsası Satış Geliri		897.810
Zeytinburnu Satışlar	2.314.777	3.092.416
Toplam	2.744.956	4.713.508

Kira gelirleri; Şirketin ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kira gelirlerinin, 150.424 TL’lik kısmı Zeytinburnu Akevler Sitesi kira gelirlerinden, 12.551 TL’lik kısmı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ den, 83.902 TL’lik kısmı Manhattan Gayrimenkul Yönetim Ltd Şti’ den ve 1.098 TL’lik kısmı ise Yapı Kredi Plaza ortak alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

(31.12.2009- Kira gelirlerinin, 168.899 TL’lik kısmı Zeytinburnu Akevler Sitesi kira gelirlerinden, 12.972 TL’lik kısmı Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den, 91.743 TL’lik kısmı İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.)

DEĞERLENDİRME

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili yapılan düzenlemenin standartlara uygun yapılıp yapılmadığı başlıklar halinde incelenecektir.

TMS 40 madde 75’e Göre;

“Bir işletme aşağıdaki hususları kamuoyuna açıklar”:

(a) Gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığı.

(b) Gerçeğe uygun değer yöntemini uygulaması durumunda; faaliyet kiralaması aracılığıyla elinde bulundurduğu gayrimenkul haklarının yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılıp sınıflandırılmadığı ile bu şekilde muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği ve bunların hangi koşullar altında yapılmış olduğunu.

(c) Sınıflandırma işleminin zor olduğu durumlarda olağan iş akışı içinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden ve satış için elde tutulan gayrimenkulden hangi kriterler çerçevesinde ayırt edildiğini.

(d) Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin saptanmasında kullanılan yöntem ve önemli varsayımlar ile bunlara ek olarak gerçeğe uygun değer tespitinin piyasa verilerine mi yoksa gayrimenkulün mahiyeti veya kıyaslanabilecek piyasa verilerinin bulunmayışı dolayısıyla daha ziyade diğer faktörlere mi dayandırıldığını (işletme bu faktörleri de) açıklar.

(e) Yatırım amaçlı gayrimenkulün (finansal tablolarda ölçülen veya açıklanan) gerçeğe uygun değerinin; konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirmeye dayanıp dayanmadığı. Böyle bir değerlendirmenin yapılmamış olması durumunda, anılan husus kamuoyuna açıklanır.

(f) Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen aşağıdaki bilgiler;

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri;

(ii) Dönem içinde kira geliri elde edilmiş yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım ve onarım giderleri dahil); ve

(iii) Dönem içinde herhangi bir kira geliri sağlamamış yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım onarım giderleri dahil);

(iv) Maliyet yöntemi ile ölçülen bir varlık grubundan, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılan diğer bir gruba satışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve kâr veya zarar hesabında muhasebeleştirilen değişiklik toplamı,

(g) Yatırım amaçlı gayrimenkulün nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin kısıtlamalar ve bunların tutarları,

(h) Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı yükümlülükler.”

TMS 40 madde 76’ya göre;

“Gerçeğe uygun değer yöntemini kullanan bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün dönem başı ve sonundaki defter değerlerinin birbiriyle olan mutabakatını, aşağıda belirtilenleri gösterecek şekilde kamuoyuna açıklamak zorundadır:

(a) Elde etme işleminden ve sonrasında varlığın defter değerinde muhasebeleştirilen harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler;

(b) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen elde etme işlemi sonucunda oluşan ilaveler;

(c) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 ve diğer sebepler dolayısıyla satış amaçlı elde tutulan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen varlıklar,

(d) Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kaynaklanan net kazanç veya kayıplar;

(e) Finansal tabloların bir başka para biriminde ifade edilmesinden veya yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin finansal tablolarında kullanılan para birimine çevrilmesinden ortaya çıkan net kur farkları;

(f) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler.”

1. Gayrimenkullerin yatırım amaçlı olarak sınıflandırılması gerekçesi

Standarda göre; yatırım amaçlı gayrimenkullerin bu sınıfa alınma gerekçesi ve ne tür gayrimenkullerin bu sınıfta yer alacağını işletmeler bilanço dipnotlarında

açıklamalıdır. Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin bilanço dipnotlarında; yatırım amaçlı gayrimenkullerin hangi kriterler göz önünde tutularak sınıflandırma yapıldığı, gerçeğe uygun değerinin nasıl tespit edildiği hususları ‘uygulanan değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları’ kısmında açıklanmıştır.

2. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirleri dipnotlarda açıklanmalıdır. TMS 40’da yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin işletme açısından ne tür bir gelir olduğu konusuna açıklık getirilmemiştir.

Tekdüzen hesap planına göre, işletmenin asıl faaliyet konusu içinde gayrimenkul kiralama işlemi yer almıyorsa, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri işletmenin asıl faaliyet konusu dışındadır ve diğer faaliyet geliri kapsamına girmektedir. Hesap planında diğer faaliyet gelirleri, 649 Diğer Olağan Gelir ve Karlar Hesabı’nda yer almaktadır.

649 Diğer Olağan Gelir ve Karlar Hesabı; Diğer faaliyetlerden olağan gelir ve kârlar hesap grubundaki hesapların kapsamına girmeyen, işletmenin esas faaliyeti dışında fakat olağan sayılan faaliyetlerle ilgili olarak ortaya çıkan gelir ve kârların izlendiği hesaptır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri işletmenin asıl faaliyet konusuna giriyorsa, tek düzen hesap planına göre 600 Yurt İçi Satışlar Hesabında yer alır.

Örnekte işletmenin asıl faaliyet konusu, gayrimenkul kiraya vermek olduğundan, kira gelirleri 600 Yurt içi satışlar hesabında gösterilmiştir.

3. Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabından yapılan transferler

Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabından yapılan transferler bilanço dipnotlarında açıklanmalıdır.

Örnekte, satış olasılığının yüksek olması sebebiyle ‘Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Hesabı’na yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer ile değerlendiriliyorsa, satış amacıyla elde tutulan varlıklara transferinde transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri alınır.

Zeytinburnu’nda yer alan boş ve kirada olan binalardan 400.000 TL’lik kısmının satış olasılığının çok yüksek olması sebebiyle TFRS 5 uyarınca ‘Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Hesabı’na transfer edilmiştir. Gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile transfer işlemi gerçekleşmiştir. Transfer olan gayrimenkul bir sonraki raporlama döneminde hala bu hesapta yer alırsa, yatırım amaçlı gayrimenkul iken gerçeğe uygun değer ile ölçüm yapıldığından, gerçek değer üzerinden raporlanacaktır. Eğer yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet değeri ile ölçülüyor ve transfer işlemi ile TFRS 5 hükümlerine tabi oluyorsa, gayrimenkul bir sonraki raporlama döneminde TFRS 5 madde 15’e göre ölçülür; *İşletme satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı (veya elden çıkarılacak duran varlık grubunu) defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçer.*

Yapılan sınıflandırma, TFRS 5’de yer alan düzenlemeye göre yapılmıştır.

TFRS 5 madde 6,7 ve 8’de yer alan düzenlemeler konu içerisinde verilmiş olup, TFRS 5’de yer alan söz konusu düzenlemelere uygun olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün satış olasılığının kesin olması sebebiyle satış amaçlı duran varlıklara transfer işlemi gerçekleşmiştir.

Satış amaçlı elde tutulan duran varlık sınıfında olan bir yatırım amaçlı gayrimenkul daha önce gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmişse TFRS 5 madde 5’e göre TFRS 5’de yer alan ölçüm esasları uygulanmaz. Raporlama döneminde gerçeğe uygun değer ile gösterilir.

TFRS 5 madde 5’e göre;

“TFRS’nin ölçüm esasları, TFRS 5’de belirtilen Standartların kapsadığı varlıklara tek başlarına veya elden çıkarılacak varlık grubunun bir parçası olarak uygulanmaz. Bunun bir örneği; ‘TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller’

Standardındaki gerçeğe uygun değer yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilen duran varlıklardır.”

İşletme, satış amaçlı elde tutulan duran varlıkları daha önce maliyet değeri ile değerliyorsa amortismanına tabi tutamaz. Bu durum TFRS madde 25’de aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

“İşletme, satış amaçlı sınıflandırılan veya satış amaçlı sınıflandırılan elden çıkarılacak varlık grubunun bir parçası olan bir duran varlığı amortismanına tabi tutmaz (veya itfa etmez). Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan elden çıkarılacak varlık grubuna ilişkin borçlara ait faiz veya diğer giderlerin muhasebeleştirilmesine devam eder.”

Özderici A.Ş.’nin bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkullerden kesin olarak satılacak olanları satış amacıyla elde tutulan duran varlık hesabına transfer etmiştir. Gayrimenkul daha önce gerçeğe uygun değer ile değerlendirildiğinden TMS 40’da yer alan düzenlemeye uygun olarak transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile satış amaçlı duran varlık sınıfına alınmıştır. Söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesi durumunda, TFRS 5 madde 5 hükümlerine göre TFRS 5’in değerlendirme yöntemleri uygulanamaz.

4. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlendirme işlemi

Kirada olan ofis katının gerçeğe uygun değeri, Değerleme Raporu ile 2.805.000 TL olarak tespit edilmiştir. Buna göre kiraya verilen toplam 326,03 metrekarelik kısım bilançoda piyasa değeri üzerinden 1.881.600 TL olarak gösterilmiştir. Kalan kısım ise grup içinde kiralanmıştır.

TMS 40 madde 15’e göre;

“Bazı durumlarda, işletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralandan ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Söz konusu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmez, çünkü işletme grubu açısından değerlendirildiğinde, bu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerdir.”

Özderici A.Ş. işletmesi kiralamış olduğu ofisin kalan kısmını grup içerisinde kiraladığından dolayı bu kısmın gerçeğe uygun değeri yatırım amaçlı gayrimenkullerde yer almamaktadır.

TMS 40 madde 62'ye göre;

“(a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.

(b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:

(i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.

(ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.”

Standartta yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlendirilmesi sonucu oluşan değerlendirme değer artış kazancı veya kaybının hangi hesaplarda muhasebeleştirileceği konusunda ayrıntılı bir açıklama yapılmamıştır. Tekdüzen hesap planına göre, işletmenin asıl faaliyet konusunu teşkil eden işlemlerden dolayı oluşan değerlendirme kazançları, Yurt İçi Satışlar Hesabında gösterilmektedir. Asıl faaliyet konusu dışındaki işlemlerden oluşan değerlendirme farkları ise Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir-Gider Hesabında yer almaktadır.

Özderici A.Ş.'nin asıl faaliyet konusu gayrimenkul kiralama işlemi ilgili olduğundan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili değer artışları 600 Yurtiçi satışlar hesabında gösterilmiştir ve standarda uygun bir sınıflandırma yapılmıştır.

Özderici A.Ş.'nin, İstanbul-Zeytinburnu Boş olan Binalar ile ilgili yapılan açıklamalarda, 31.12.2010 itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan boş binalardaki konut 19 adettir. (31.12.2009 itibariyle 24 adet konut boş durumdadır). 'Şirketin satmak ya da kiraya vermek amacıyla elde tutmakta olduğu gayrimenkuller olduğu için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır' açıklaması yer almaktadır.

TMS 40 madde 58'e göre;

"Bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman mümkün olacağını belirtmektedir; anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan (bilançodan) çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz."

Boş bina ile ilgili satmak amacıyla geliştirme faaliyeti söz konusu değildir fakat satmak amacı vardır. Bu durumda boş binanın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması standarda göre doğru olmaktadır.

5. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılma durumu

Zeytinburnu'nda bulunan binalardan satılanlar 'çıkışlar' olarak belirtilmiştir.

TMS 40 madde 69'a göre;

"Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilâtlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve

kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.”

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer ile ölçülmesi durumunda, satış amaçlı sınıfına alınması ya da elden çıkarılması söz konusu ise bilanço değeri olarak, kullanım şeklinin gerçekleştiği andaki gerçeğe uygun değeri alınır. Örnekte kullanım amacının değiştiği tarihteki gerçeğe uygun değerinin tespit edilerek alındığı görülmektedir.

6. Standartların ortak uygulanma amacı TMS Kavramsal Çerçeve madde 9’a göre aşağıdaki şekildedir;

“Finansal tabloları kullananlar mevcut ve potansiyel yatırımcılar, çalışanlar, borç verenler, satıcılar ve diğer ticari tedarikçiler, müşteriler, hükümetler ve kamu işletmeleri ile genel olarak kamu’dur. Bunlar finansal tabloları değişik bilgi ihtiyaçlarını karşılamak için kullanırlar. Kullanıcıların ihtiyaçları aşağıdakileri içerir:

a) Yatırımcılar: Sermayeyi sağlayarak sermaye riskini üstlenenler ve onların fikir danıştığı kimseler yatırımların taşıdığı risklerle ve yatırımın getirisi ile ilgilenirler. Yatırımcıların satın alma, elde tutma veya satma kararlarını vermelerine yardımcı olacak bilgilere ihtiyaçları vardır. Bir işletmenin ortakları aynı zamanda bu işletmenin kendilerine kar payı ödeme gücünü anlamalarını sağlayacak bilgilere de ihtiyaç duyarlar.

b) Çalışanlar: Çalışanlar ve onları temsil eden gruplar işverenlerinin devamlılığı ve karlılığı ile ilgili bilgilere ihtiyaç duyarlar. Bunlar aynı zamanda çalıştıkları işletmenin kendilerine ücretlerini, emekli olmaları halinde emeklilikle ilgili yükümlülüklerini ödeme kabiliyetini ve işletmenin iş sağlama imkânlarını anlamalarına sağlayacak bilgilerle de ilgilenirler.

c) Borç verenler: Borç verenler verdikleri borçları ve borçlara ait faizleri zamanı geldiğinde tahsil edebilme imkânlarını belirlemek için bilgiye ihtiyaç duyarlar.

d) Satıcılar ve diğer ticari tedarikçiler: Satıcılar ve diğer ticari tedarikçiler işletmenin kendilerine olan borçlarını zamanı geldiğinde ödeme gücünü belirlemelerini

sağlayacak bilgilerle ilgilenirler. Ticari kreditorler, kendileri için önemli bir müşteri olmaması nedeniyle bir işletmenin devamlılığına ihtiyaç duymuyorlarsa, finansal borç verenlere nazaran bir işletmenin kısa vadedeki performansı ile daha çok ilgilenirler.

e) Müşteriler: Müşteriler, özellikle uzun süredir iş yaptıkları ve kendi işleri için devamlılığına ihtiyaç duydukları işletmenin devamlılığına ilişkin bilgilerle ilgilenirler.

f) Hükümetler ve kamu işletmeleri: Hükümetler ve kamu işletmeleri kaynakların tahsisi ile ilgilidirler. Dolayısıyla bunlar işletmenin faaliyetleri ile ilgilenirler. İşletmenin faaliyetlerine ilişkin yasal düzenleme yapmak, vergi politikasını belirlemek, ulusal gelir ve diğer istatistikî hesapları yapmak için de bilgi gereksinimi vardır.

g) Kamu: Bir işletme genel olarak kamu diye adlandırılan toplumu etkileyebilecek birçok şey yapabilir. Örneğin, bir işletme bulunduğu bölgenin ekonomik yaşamına o bölge insanlarını çalıştırmak ve bölgesel satıcılardan mal veya hizmet almak gibi birçok şekilde katkı yapabilir. Finansal tablolar işletmenin başarıları ile ilgili geçmişteki trendler, en son gelişmeler ve işletmenin faaliyet konuları hakkında bilgi sunarak kamuya yardımcı olabilir.”

Standardın temel amacında belirtildiği üzere, standartta yer alan düzenlemeler asıl olarak, doğru ve net bilgiyi göstermesi açısından, yatırımcıya fayda sağlamaktadır. Başka bir deyişle, esas amacı yatırımcıya doğru, güvenilir ve net bilgi sunmaktır.

01.01.2009-31.12.2009 döneminde, boş olan dairelerden yeniden değerlendirilmiş değeri 2.705.000 TL olan 11 adet daire ve 1 adet dükkân satışı ve satış amacıyla elde tutulan duran varlıklardan da 2 adet daire olmak üzere toplam 13 adet daire ve 1 dükkân satışı gerçekleşmiştir.

İMKB 100 endeksinde işlem göre Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrı bir kalemden gösterilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlık içindeki payı 2010 yılında %12’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin aktif toplamına oranı ise 2010 yılında % 11’dir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzenlemelerin ayrı bir standartta yer alması ve söz konusu gayrimenkullerin ayrı hesaplarda gösterilmesi ihtiyacı diğer gayrimenkullerden ayrı nitelik taşımasındandır. İşletmenin duran varlıklar içerisindeki %12'lik kısmı aktif toplamının ise %11'lik kısmı nakit üreten duran varlıklardan oluşmaktadır. İşletmenin aktif niteliğinin net bir biçimde belirlenmesi açısından söz konusu sınıflandırma önemli olmakta ve yatırımcıya doğru bilgi vermesinin yanı sıra işletmenin de mevcut durumunu görmesi açısından önemlidir.

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin asıl faaliyet konusu gayrimenkul satış ve kiralama işlemidir. İşletmenin duran varlıklarında 2009 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerin aktif toplamına oranı %65 iken 2010 yılında %12 olmuştur. Bu değişim yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer ve adet olarak azalması sonucu değil duran varlıkların içerisindeki payının azalması sonucudur. Duran varlık artışını oluşturan unsur maddi duran varlıklardaki yükselmedir. Maddi duran varlıkların 2010 yılı bilançosundaki ayrıntılarına bakıldığında bu artışın, satış amaçlı gayrimenkul inşası olan 'yapılmakta olan yatırımlar' hesap kaleminden kaynaklı olduğu görülmektedir.

Nakit oluşturan duran varlık niteliği taşıyan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ayrı olarak belirtilmesi sonucu duran varlık ve aktif toplamı içerisindeki tespit edilebilen oransal payı, işletmenin nakit akış projeksiyonu hakkında bilgi vermesi açısından önemli olmaktadır.

Değerleme gerçeğe uygun değer yerine maliyet değeri ile yapılmış olsaydı, dönem başı çıkışlar düşüldükten sonra kalan değer üzerinden amortisman ayrılması gerekecekti ($14.664.728 - 489.979 = 14.174.749$). Bu durum, gerçeğe uygun değeri yansıtmayan bilançoların ortaya çıkmasına neden olacaktır.

12/2010 dönemi ve 12/2009 dönemine ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkullere ait detaylar aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir.

Maliyet	31.12.2009	Transfer	Çıkışlar- Bilanço Değeri	Yeniden Değerleme	31.12.2010
Binalar (2) Yapı Kredi Plaza	1.794.396			87.204	1.881.600
Binalar(3) İstanbul/Zeytinburnu	10.215.000	-400.000	-3.427.500	1.130.000	7.517.500
Toplam	12.009.396			1.217.204	9.399.100

İki dönem arasında Yapı kredi plaza ofis katı gerçeğe uygun değerleme ile değerleme işlemine tabi tutulmuştur. Değerleme sonucunda 87.204 TL'lik değer artışı meydana gelmiştir. Bu sayede ofis katının gerçek değeri bilançoya yansımış olmaktadır. Şayet ofis katı için maliyet yöntemi kullanılarak amortisman ayrılmış olsaydı defter değeri yıllar bazında gittikçe azalan bir seyir gösterecek ve bir sonraki dönemde mevcut durumdan daha az olacaktı.

Örnekte Yapı kredi ofis katının gerçek değer ile gösterilmesi standardın asıl amacına hizmet etmektedir.

Zeytinburnu'nda bulunan binalardan satılanların defter değeri 3.427.500 TL'dir. Kalan yatırım amaçlı gayrimenkuller (boş ve kirada olan binalar) için gerçeğe uygun değerleme yapılmış ve mevcut değerden 1.130.000 TL arttığı tespit edilmiştir. Bu durumda, mevcut yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçek değerleri bilançoda yer almaktadır.

ÖRNEK 2:

Eis Eczacıbaşı A.Ş. İMKB 100 endeksinde imalat sanayi sektöründe faaliyet gösteren bir şirkettir.

Eis Eczacıbaşı A.Ş.'nin uygulama kapsamında incelenme sebebi, bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkullün oransal olarak fazla yer alması ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri standardın önerdiğinin aksine maliyet yöntemi ile değerlemesidir.

Uygulama kapsamında şirketin aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller, standarda göre yer alması gereken hükümler dikkate alınarak, sınıflandırma ve dipnotlarda yer alma açısından incelenecektir.

Eis Eczacıbaşı A.Ş.'ye ait finansal tablolar aşağıdaki şekildedir;

Tablo 6: İMKB 100 Endeksi Eis Eczacıbaşı A.Ş. Bilançosu

Dönem	Önceki Dönem 31.12.2009(bin TL)	Cari Dönem 31.12.2010(bin TL)
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	1.002.382	962.418
Nakit ve Nakit Benzerleri	659.762	626.878
Finansal Yatırımlar	12.177	2.895
Ticari Alacaklar	222.570	217.420
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	5.132	3.306
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	217.438	214.114
Factoring Alacakları		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>		
Diğer Alacaklar	487	789
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		
<i>Diğer Alacaklar</i>	487	
Stoklar	82.761	87.994
Canlı Varlıklar		
Diğer Dönen Varlıklar	24.625	26.442
(Ara Toplam)	1.002.382	962.418
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0
Duran Varlıklar	1.272.836	1.503.286
Ticari Alacaklar		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		

<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>		
Factoring Alacakları		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>		
Diğer Alacaklar	53	66
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		
<i>Diğer Alacaklar</i>	53	66
Finansal Yatırımlar	858.653	1.091.736
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	25.564	28.101
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	208.299	203.928
Maddi Duran Varlıklar	66.210	70.332
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	26.946	25.083
Şerefiye	32.615	32.574
Ertelenmiş Vergi Varlığı	6.992	7.098
Diğer Duran Varlıklar	47.504	44.368
TOPLAM VARLIKLAR	2.275.218	2.465.704
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	242.133	210.712
Finansal Borçlar	58.629	28.286
Diğer Finansal Yükümlülükler		
Ticari Borçlar	154.319	159.324
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	73.783	84.980
<i>Diğer Borçlar</i>	80.536	74.344
Diğer Borçlar	2.555	4.059
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>		
<i>Diğer Borçlar</i>	2.555	4.059
Factoring Borçları		
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>		
<i>Diğer Factoring Borçları</i>		
Devlet Teşvik ve Yardımları		
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	13.731	2.403
Borç Karşılıkları	802	682
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		6.201
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12.097	9.757
(Ara toplam)	242.133	210.712
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	62.447	66.572
Finansal Borçlar	12.432	9.661
Diğer Finansal Yükümlülükler		
Ticari Borçlar		
Diğer Borçlar		

<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>		
<i>Diğer Borçlar</i>		
Devlet Teşvik ve Yardımları		
Borç Karşılıkları		
Kıdem Tazminatı Karşılığı		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	9.971	6.139
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	40.035	50.769
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	9	3
ÖZKAYNAKLAR	1.970.638	2.188.420
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.951.381	2.170.151
Ödenmiş Sermaye	548.208	548.208
Sermaye Düzeltmesi Farkları	105.777	105.777
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		
Hisse Senedi İhraç Primleri		
Değer Artış Fonları	672.426	892.253
Yabancı Para Çevrim Farkları	375	-2.835
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	25.571	245.415
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	309.284	341.322
Net Dönem Karı/Zararı	289.740	40.011
Azınlık Payları	19.257	18.269
TOPLAM KAYNAKLAR	2.275.218	2.465.704

* Kaynak: <http://www.kap.gov.tr/vay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=939> (15.04.2011)

Tablo 7: İMKB 100 Endeksi Eis Eczacıbaşı A.Ş. Gelir Tablosu

Dönem	Önceki Dönem 31.12.2009(bin TL)	Cari Dönem 31.12.2010(bin TL)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Satış Gelirleri	658.348	705.492
Satışların Maliyeti (-)	-471.931	-506.131
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	186.417	199.361
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-97.150	-96.115
Genel Yönetim Giderleri (-)	-61.058	-66.338
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-350	-12
Diğer Faaliyet Gelirleri	3.342	16.648
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-7.377	-7.273
FAALİYET KARI/ZARARI	23.824	46.271
İştirak (ve/veya İş Ortaklıkları) Kar/Zararlarından Paylar	-3.642	6.498
Finansal Gelirler	554.319	445.539
Finansal Giderler (-)	-258.905	-445.560

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	315.596	52.748
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	-25.106	-11.192
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	286	797
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	290.776	42.353
DURDURULAN FAALİYETLER DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ SONRASI DÖNEM KARI/ZARARI	0	0
DÖNEM KARI/ZARARI	290.776	42.353
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		
Azınlık Payları	1.036	2.342
Ana Ortaklık Payları	289.740	40.011
Hisse Başına Kazanç		
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç	0,53	0,07
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç		

* Kaynak: <http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=939> (15.04.2011)

Eis Eczacıbaşı A.Ş.'nin 2009 yılı bilançosunda aktif toplamının %9'u, 2010 yılı bilançosunda ise %8'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Eis Eczacıbaşı A.Ş. 2010 yılı bilançosunda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dipnotlar aşağıdaki gibidir,^{132*}

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller:

Maliyet	1 Oca 2010	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Kanyon	223.975	86		224.061
Binalar	6.471	109		6.580
Arsalar, yer altı ve yerüstü düzenleri	498	25		523
	230.944	220	0	231.164

Birikmiş amortisman

Kanyon	17.334	4.118		21.452
Binalar	5.609	48		5.657

¹³² <http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=939> (Erişim Tarihi: 15.04.2011)

*Uygulama kapsamında bu bölüm, finansal rapor dipnotlarından alınmıştır. Değerlendirme aşamasına kadar olan kısım, finansal tablo dipnotlarıdır ve orijinal metinde olduğu şekli ile verilmiştir.

Arsalar, yer altı ve yerüstü düzenleri	125	2		127
	23.068	4.168	0	27.236
Net Defter Değeri	207.876		0	203.928
Maliyet	1 Oca 2009	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2009
Kanyon	222.577	366		222.943
Binalar	6.440	30		6.470
Arsalar, yer altı ve yerüstü düzenleri	498			498
	229.515	396	0	229.911
Birikmiş amortisman				
Kanyon	11.799	4.095		15.894
Binalar	5.544	49		5.593
Arsalar, yer altı ve yerüstü düzenleri	125			125
	17.468	4.144	0	21.612
Net Defter Değeri	212.047		0	208.299

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Kanyon'un makul değeri yaklaşık 291 milyon TL olup, söz konusu makul değer Kanyon'un Çarşı ve Ofis komplekslerinden elde edileceği öngörülen kira gelirlerinin net bugünkü değerleri üzerinden hesaplanmıştır. Grup Kanyon'a ilişkin ara dönemde yapmış olduğu değerlendirmeye göre, değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olmadığı kanaatine varmıştır. Bu çerçevede söz konusu varlığa ilişkin makul değer tespit çalışmaları 31 Aralık 2009 tarihinde yapılmış ve ara dönemde güncelleme yapılmamıştır. Amortisman giderlerinin tamamı satılan hizmet maliyetine dahil edilmiştir.

DEĞERLENDİRME:

1. Gayrimenkullerin yatırım amaçlı olarak sınıflandırılması gerekçesi

TMS 40'de madde 5 ve 8'de yer alan ve daha önce açıklanan yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına giren gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırıldığı görülmüştür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili yapılan açıklamalarda, kira geliri elde etmek üzere elde tutulduğu ve kullanımına karar verilmemiş boş binanın bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu açıdan standarda göre doğru bir sınıflandırma yapılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün hangi kriterlere göre sınıflandırıldığı hususu dipnotlarda açıklanmalıdır. Fakat standardın gerektirdiği açıklamaların yapılmadığı görülmüştür.

TMS 40 madde 75'e göre;

“Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen bilgiler; Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri; Dönem içinde kira geliri elde edilmiş yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım ve onarım giderleri dahil); ve Dönem içinde herhangi bir kira geliri sağlamamış yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım onarım giderleri dahil); Maliyet yöntemi ile ölçülen bir varlık grubundan, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılan diğer bir gruba satışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve kâr veya zarar hesabında muhasebeleştirilen değişiklik toplamı.”

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirleri TMS 40 madde 75'e göre dipnotlarda açıklanmalıdır.

Örnekte yer alan söz konusu işletmenin asıl faaliyet konusu gayrimenkul kiraya vermek değildir. Standarda göre, diğer gelirler kısmında kira geliri açıklanmak zorundadır. Fakat kira gelirine ilişkin dipnotlarda herhangi bir açıklama yer almamaktadır.

2. Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabından yapılan transferler açıklanmalıdır.

Söz konusu işletme için yatırım amaçlı gayrimenkullerde kullanım değişikliği ya da elden çıkarma durumuna gidilmediği için herhangi bir transfer işlemi yer almamıştır.

3. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerleme işlemi

TMS 40 madde 75'e göre; “İşletme, Gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığını kamuoyuna açıklamak zorundadır.”

TMS 40 madde 76'ya göre; “Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kaynaklanan net kazanç veya kayıplar dipnotlarda açıklanmalıdır.”

TMS 40 madde 35'e göre; “Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.”

Söz konusu işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemine göre yapmış olup, standardın gerçeğe uygun değeri dipnotlarda belirtme şartını uygulayarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini dipnotlarda açıklamıştır. Açıklamış olduğu gerçeğe uygun değer yalnızca kanyon içindir oysa standarda göre diğer yatırım amaçlı gayrimenkulleri için de gerçeğe uygun değeri açıklamak zorundadır.

4. Gerçeğe uygun değerın hesaplama şekli ve hesaplama yaptırılan kurum ile ilgili açıklamalar

TMS 40 madde 75'e göre, daha önce belirtildiği üzere, gerçeğe uygun değerleme ile ilgili açıklamalar dipnotlarda belirtilmelidir.

Örnekte gerçeğe uygun değerleme yapan kuruluş açıklanmamış fakat değerleme yöntemi açıklanmıştır.

5. Standardın asıl amacı;

TMS Kavramsal Çerçeve madde 9'da standardın ana amacı ile ilgili olarak belirtildiği üzere, standartta yer alan düzenlemeler asıl olarak, doğru ve net bilgiyi göstermesi açısından, yatırımcıya fayda sağlamaktadır.

Eis Eczacıbaşı A.Ş.'nin asıl faaliyet konusu gayrimenkul kiralamak ya da satmak değildir. Fakat 2010 yılı bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller duran

varlıkların %13'ü iken aktif toplamının %8'dir. Gayrimenkul işi ile uğraşmasa dahi işletmenin bilançosunda bu oranda yatırım amaçlı gayrimenkul bulunması duran varlıkların içerisinde nakit üreten birimlerin olduğunu göstermektedir. Duran varlıkların niteliğinin yatırımcılar ve işletme sahipleri açısından doğru olarak anlaşılması TMS 40 düzenlemelerine uygun olarak ayrı gruplarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılması ile mümkün olmaktadır.

TMS 40 düzenlemeleri açısından, farklı grupta yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasının yanında daha önce de ayrıntılı olarak açıklandığı üzere yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçek değeri yansıtması ve dolayısıyla gerçeği yansıtan bilançoların ortaya çıkması konusu önemli olmaktadır.

Örnekte, yatırım amaçlı gayrimenkullerden yalnızca kanyonun gerçeğe uygun değeri 291 milyon TL'dir. Kanyonun defter değeri ise 202.609 (224.061- 21.452) milyon TL'dir. Kullanılan maliyet yöntemi ile bilançoda yaklaşık 90 milyon TL'lik bir değer gösterilmemektedir. Bu durumda bilançodaki varlıkların gerçek değerleri ile yer alıp değerlendirilememe sonucunu ortaya çıkarmakta olup, işletmenin aktif büyüklüğü olduğundan az görünmektedir.

Oysa gerçeğe uygun değerlendirme işlemi ile oluşan gelir farkı vergi yasalarına göre kar olarak tanımlanmayıp nazım hesaplarda izlenmektedir. Burada fiktif bir kar söz konusu olup amaç; bilançosunun doğru değeri yansıtmasını sağlamaktır.

ÖRNEK 3:

Net Turizm A.Ş. İMKB 100 endeksinde toptan ve perakende ticaret, otel ve lokantalar sektöründe işlem gören bir şirkettir.

Net Turizm A.Ş.'nin uygulama kapsamında incelenme sebebi, bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkullün aynı sektörde bulunan şirketlere göre oransal olarak daha fazla yer alması ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin faaliyet dışı olarak ayrı hesaplarda izlenmesidir.

Uygulama kapsamında şirketin aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller, standarda göre yer alması gereken hükümler dikkate alınarak, sınıflandırma ve dipnotlarda yer alma açısından incelenecektir.

Net Turizm A.Ş.'ye ilişkin finansal tablolar aşağıdaki şekildedir;

Tablo 8: İMKB 100 Endeksi Net Turizm A.Ş. Bilançosu

Dönem	Önceki Dönem 31.12.2009(TL)	Cari Dönem 31.12.2010(TL)
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	58.243.604	109.056.574
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.469.464	39.992.285
Finansal Yatırımlar		
Ticari Alacaklar	1.933.870	5.266.135
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		<i>1.116.713</i>
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>	<i>1.933.870</i>	<i>4.149.422</i>
Factoring Alacakları		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>		
Diğer Alacaklar	20.643.171	33.150.475
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	<i>18.798.956</i>	<i>33.097.029</i>
<i>Diğer Alacaklar</i>	<i>1.844.215</i>	<i>53.446</i>
Stoklar	31.616.519	28.017.263
Canlı Varlıklar		
Diğer Dönen Varlıklar	2.580.580	2.630.416
(Ara Toplam)	58.243.604	109.056.574
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	0	0

Duran Varlıklar	194.420.879	252.014.256
Ticari Alacaklar		11.504
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		
<i>Diğer Ticari Alacaklar</i>		11.504
Factoring Alacakları		
<i>İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>		
<i>Diğer Factoring Alacakları</i>		
Diğer Alacaklar	67.912	71.262
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		
<i>Diğer Alacaklar</i>	67.912	71.262
Finansal Yatırımlar	11.955.604	17.859.803
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	83.824.304	128.202.460
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.197.909	33.370.912
Maddi Duran Varlıklar	56.306.993	55.577.872
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	62.074	106.810
Şerefiye		0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	5.923.184	3.742.025
Diğer Duran Varlıklar	6.082.899	13.071.608
TOPLAM VARLIKLAR	252.664.483	361.070.830
KAYNAKLAR		
Kısa Vadeli Yükümlülükler	85.956.096	45.131.944
Finansal Borçlar	17.193.718	21.152.834
Diğer Finansal Yükümlülükler		
Ticari Borçlar	6.276.488	2.897.311
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>		
<i>Diğer Borçlar</i>	6.276.488	2.897.311
Diğer Borçlar	60.230.674	18.857.795
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	58.419.679	6.317.789
<i>Diğer Borçlar</i>	1.810.995	12.540.006
Factoring Borçları		
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>		
<i>Diğer Factoring Borçları</i>		
Devlet Teşvik ve Yardımları		
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		
Borç Karşılıkları	2.238.229	2.195.785
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.987	28.219
(Ara toplam)	85.956.096	45.131.944
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler	9.243.625	8.840.364

Finansal Borçlar	5.913.403	5.186.270
Diğer Finansal Yükümlülükler		
Ticari Borçlar	94.554	
Diğer Borçlar	10.590	13.972
<i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>		
<i>Diğer Borçlar</i>	<i>10.590</i>	<i>13.972</i>
Devlet Teşvik ve Yardımları		
Borç Karşılıkları		
Kıdem Tazminatı Karşılığı	186.614	235.987
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.038.464	3.392.950
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		11.185
ÖZKAYNAKLAR	157.464.762	307.098.522
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	83.934.814	230.886.254
Ödenmiş Sermaye	99.784.440	200.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	60.330.497	60.330.497
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)	(6.659.123)	-15.558.418
Hisse Senedi İhraç Primleri	204.005	498.396
Değer Artış Fonları		
Yabancı Para Çevrim Farkları		
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	201.842	198.080
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	(91.248.618)	-46.793.506
Net Dönem Karı/Zararı	21.321.771	32.211.205
Azınlık Payları	73.529.948	76.212.268
TOPLAM KAYNAKLAR	252.664.483	361.070.830

* Kaynak: <http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1040> (15.04.2011)

Tablo 9: İMKB 100 Endeksi Net Turizm A.Ş. Gelir Tablosu

Dönem	Önceki Dönem 30.12.2009(TL)	Cari Dönem 30.12.2010(TL)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER		
Satış Gelirleri	21.308.407	28.929.573
Satışların Maliyeti (-)	-13.476.425	-15.394.888
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)	7.831.982	13.534.685
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Brüt Kar (Zarar)	0	0
BRÜT KAR/ZARAR	7.831.982	13.534.685
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-779.976	-427.200

Genel Yönetim Giderleri (-)	-11.974.139	-10.696.574
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	3.198.725	5.069.307
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	-185.969	-107
FAALİYET KARI/ZARARI	-1.909.377	7.480.111
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların		
Kar/Zararlarındaki Paylar	-697.871	-2.515.884
Esas Faaliyet Dışı Finansal Gelirler	48.259.420	47.107.235
Esas Faaliyet Dışı Finansal Giderler (-)	-13.723.273	-5.401.659
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ		
KARI/ZARARI	31.928.899	46.669.803
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	2.538.398	-1.362.122
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	2.538.398	-1.362.122
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM		
KARI/ZARARI	34.467.297	45.307.681
DURDURULAN FAALİYETLER		
DURDURULAN FAALİYETLER VERGİ SONRASI		
DÖNEM KARI/ZARARI	34.467.297	45.307.681
DÖNEM KARI/ZARARI	34.467.297	45.307.681
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		
Azınlık Payları	19.096.587	13.096.476
Ana Ortaklık Payları	15.370.710	32.211.205
Hisse Başına Kazanç	0	0
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına		
Kazanç		

* Kaynak: <http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1040> (15.04.2011)

Net Turizm A.Ş.'nin 2009 yılı bilançosunda aktif toplamının %11'i, 2010 yılı bilançosunda ise %9'u yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Net Turizm A.Ş. 2010 yılı bilançosunda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dipnotlar aşağıdaki gibidir;^{133*}

¹³³ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=1040> (15.04.2011)

* Uygulama kapsamında bu bölüm, finansal rapor dipnotlarından alınmıştır. Değerlendirme aşamasına kadar olan kısım, finansal tablo dipnotlarıdır ve orijinal metinde olduğu şekli ile verilmiştir.

1.Uygulanan Değerleme İlkeleri ve Muhasebe Politikaları

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler ve binalar “yatırım amaçlı gayrimenkuller” olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (araziler hariç) doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde ve aktife girdikleri tarihler dikkate alınarak amortismanına tabi tutulmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise karılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Ayrıntılı Açıklamalar

Maliyet	31.12.2009	Giriş	31.12.2010
Arazi ve Arsalar	8.764.710	2.050.118	10.814.828
Binalar	28.418.476	1.701.470	30.119.946
Toplam	37.183.186	3.751.588	40.934.774
			0
Birikmiş Amortisman (-)			0
Binalar	6.985.277	578.585	7.563.862
Toplam	6.985.277	578.585	7.563.862
			0
Net Defter Değeri	30.197.909	3.173.003	33.370.912

Grup'un sahibi olduğu ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında gösterilen arsa, arazi ve binalar ilişikteki konsolide finansal tablolarda net olarak 33,370,912 TL değeri ile bulunmaktadır. Söz konusu binalar için önceki dönemlerde yapılmış münferit ekspertiz raporları vardır. Ancak bu raporlar güncellenmediğinden bu

arsa, arazi ve binaların kayıtlı değerinde, varsa, cari dönemde oluşabilecek değer düşüş karşılığı ve bu hususun ilişikteki konsolide finansal tablolar üzerinde olabilecek etkileri belirlenememiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde bulunan ipotek ve haciz tutarları aşağıdaki gibidir:

İpotek Tesis Edilen Varlıklar	Veriliş Yeri	Döviz Cinsi	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Bina	Bankalar	TL		10.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – Bina	Bankalar	USD	12.909.860	18.734.789
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller - Arsa ve Araziler	Bankalar	USD	5.336.960	7.744.996
Toplam				36.479.785

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, ilişikteki konsolide finansal tablolarda elde etme maliyetinden birikmiş amortismanının düşülmesi (maliyet bedeli yöntemi) suretiyle gösterilmiştir. Finansal tablolarda açıklanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip bağımsız değerleme uzmanı/uzmanları tarafından gerçeğe uygun değer tespitleri yapılmamıştır. Grup'un da içinde bulunduğu Net Grubu gayrimenkullerinin Türkiye ve KKTC geneline yayılmasından kaynaklanan etkiler ve şimdiye kadar birçok gayrimenkullerinin Finansal Yeniden Yapılandırma Sözleşmesi 'FYYS' kapsamında ipotek verilmesi/alınması ve varlık/borç takası gibi işlemleri devam etmiş olmasından bu gayrimenkullerin toplu olarak değerlemeleri mümkün olamamıştır. Grup'unda içinde bulunduğu Net Grubu tarafından, Net Grubunun bünyesinde bulunan Yatırım amaçlı ve diğer gayrimenkullerimizin bağımsız değerlemelerine yönelik plan ve çalışmaları mevcut olup en kısa zamanda uygulanması düşünülmektedir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin herhangi bir kısıtlama yoktur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme giderleri mal sahibi sıfatıyla Gruba, kullanımla ilgili bakım ve onarım ile iyileştirme giderleri kiracıya aittir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere ilişkin olarak dönem içinde katlanılan doğrudan faaliyet gideri yoktur.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin defter değerinin mutabakatının sunumunda herhangi bir kur farkı oluşmadığı için bir açıklama yapılmamıştır.

3. Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerine ilişkin açıklamalar:

Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar

	01.01-31.12.2009	01.01-31.12.2010
Ciro primi geliri	27.417	
Kuyum envanterlerinin borsa rayicine göre değerlendirme farkı geliri	1.754.033	2.353.594
Kira geliri		12.419
Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira geliri	697.063	734.834
Tapu harcı iadesi	72.450	
Sabit kıymet satış karları	180.916	320.226
Sigorta hasar tazminatı gelirleri	178.462	15.781
Konusu kalmayan karlıklar (*)	223.362	1.379.408
5510 no'lu kanun gereği prim gelirleri	29.523	45.634
Diğer	35.499	207.411
	3.198.725	5.069.307

(*)Konusu kalmayan karşılıkların 1.320.000 TL'si Grup'un bağlı menkul kıymetlerinden Sinerji Turizm ve Ticaret Sanayi A.Ş'den olan şüpheli alacaklarının kısmi tahsilinden oluşmaktadır. İlgili tahsilâtların 1.307.000 TL'lik kısmı, çeşitli gayrimenkullerin devri yoluyla yapılmış olup ilgili gayrimenkullerin devir bedelleri, Sermaye Piyasası Kurulundan yetki belgesi almış Gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiştir.

DEĞERLENDİRME

1. Gayrimenkullerin yatırım amaçlı olarak sınıflandırılması gerekçesi

TMS 40 'a göre; yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı ve bu tanım üzerinden sınıflandırma yapıldığı hususu belirtilmelidir.'Muhasebe Politikaları' kısmında söz konusu açıklamalar yapılmış olup standartta yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına giren gayrimenkuller yatırım amaçlı olarak sınıflandırılmıştır.

TMS 40 madde 75'e göre;

“Bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkul için gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığını kamuoyuna açıklamalıdır.”

TMS 40 madde 79'a göre;

“Yatırım amaçlı gayrimenkulleri için maliyet yöntemini kullanan bir işletme aşağıdaki hususları açıklamak zorundadır;

(a) Kullanılan amortisman yöntemi;

(b) Yararlı ömrü veya kullanılan amortisman oranları;

(c) Dönem başı ve dönem sonu itibariyle brüt defter değeri ile birikmiş değer düşüklüğü karşılığını da içermek üzere birikmiş amortisman tutarı.”

Net Turizm A.Ş. yatırım amaçlı gayrimenkulleri için maliyet yöntemini kullanmıştır ve standartta belirtilen açıklamalar bilanço dipnotlarında yer almaktadır.

2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerle İlgili Yapılması Gereken Açıklamalar

Net Turizm A.Ş. yatırım amaçlı gayrimenkulleri için maliyet yöntemini kullanmaktadır. Standart TMS 40 madde 32'de yer alan düzenleme ile gerçeğe uygun değer ile değerlendirme hususunun üzerinde durmaktadır.

TMS 40 madde 32'ye göre;

“Bu Standart, tüm işletmelerin ölçüm (işletmenin gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda) veya açıklama (işletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda) amaçları açısından yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplanmasını gerektirir. İşletme, zorunlu olmamakla beraber, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri

hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerleme uzmanı tarafından yapılan değerleme işlemini esas almak suretiyle tespit etmesi konusunda teşvik edilir.”

Yatırım amaçlı gayrimenkuller için maliyet yöntemi kullanılsa dahi gerçeğe uygun değerler kamuoyuna açıklanmalıdır. Değerleme işlemi konu ile ilgili uzman kurumlara yaptırılmalıdır.

Standartta konu ile ilgili düzenlemeler madde 75 ve madde 79’da yer almaktadır.

TMS 40 madde 75’e göre; gerçeğe uygun değer ile ilgili yapısı gereken açıklamalar daha önce belirtilmiştir.

Maliyet yöntemini kullanılan bir işletme TMS 40 madde 79’a göre aşağıdaki hususları açıklamalıdır;

“Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde saptanmasının mümkün olmadığı istisnai durumlarda, işletme aşağıda belirtilenleri de kamuoyuna açıklar:

- (i) Yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı;
- (ii) Gerçeğe uygun değerın neden güvenilir bir şekilde tespit edilemediğine ilişkin açıklama; ve
- (iii) Mümkünse, gerçeğe uygun değerın, arasında gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmin edilen değer aralıkları.”

Net Turizm A.Ş.’nin bilanço dipnotları geriye yönelik olarak incelendiğinde gerçeğe uygun değerın bilanço dipnotlarında belirtilmediği tespit edilmiştir. Dolayısıyla mevcut şekilde bilançosu gerçek durumu yansıtmamakta olup, dipnotlarda açıklama olmadığından gerçek değer ve bilançoya olası etkileri üzerine herhangi bir değerlendirme yapılamamaktadır.

3. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri

Daha önce belirtildiği üzere, TMS 40 madde 75'e göre yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerine ilişkin bilgiler dipnotlarda açıklanmalıdır.

Net Turizm A.Ş.'nin yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira gelirleri diğer faaliyet kapsamına girmekte olup ayrı bir gelir kalemi olarak gösterilmiştir. Söz konusu kira gelirleri; 2010 yılında, diğer faaliyet gelirlerinin %14'ünü, toplam hâsılâtın %2'sini oluşturmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin faaliyet gideri açıklanmamıştır.

4. Standardın asıl amacı

Net Turizm İşletmesi A.Ş. İMKB 100 endeksinde işlem gören bir işletme olarak asıl faaliyet konusu içerisinde gayrimenkul kiralamak ya da satmak faaliyeti bulunmamaktadır. İşletmenin 2010 yılı bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller duran varlıkların %13'ünü oluşturmaktadır. Aktif yapısı içerisinde nakit oluşturan gayrimenkul oranı açık bir şekilde tespit edilmektedir.

İMKB 100 VE İMKB TÜM ENDEKSİNDE SEKTÖR BAZINDA YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ ÇALIŐMALAR

İMKB 100 endeksinde faaliyet gösteren şirketlerden 96 adedi ulusal pazarda iken 4 adedi kurumsal ürünler pazarında bulunmaktadır. Bu şirketlerden 33 adedi mali kuruluş sektrndendir. Kalan 67 adet şirketin 4 adedi kurumsal ürünler pazarında iken 63 adet şirket ulusal pazardadır. Ulusal pazarda işlem gören şirketlerden İMKB 100 endeksine dahil olan söz konusu 63 adet şirketten 17 adedinin bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmaktadır. İMKB 100 endeksinde bulunan ve kurumsal ürünler pazarında işlem gören 4 adet şirketten 3 adedinin bilançosunda yatırım bulunmaktadır. Nihai olarak İMKB 100 endeksinde ulusal ve kurumsal ürünler pazarında mali kuruluşlar sektörü hariç olmak üzere işlem gören 67 adet şirketten 20 adedinin bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul bulunmaktadır.

Çalışma kapsamında 20 adet şirket sektörel bazda sınıflara ayrılarak bilançolarında bulunan maddi duran varlıkların aktif toplamına oranı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklara oranı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin aktif toplamına oranı 3 yıllık finansal tabloları kullanılarak değerlendirilecektir. Aynı zamanda İMKB tüm endeksinde yer alan gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri için de söz konusu oranlar değerlendirilecektir.

**1. İMKB 100 Endeksinde Ulusal Pazarda İmalat Sanayi Sektöründe İşlem
Gören Firmalar-aktifinde yatırım amaçlı gayrimenkul yer alan firmalar**

Tablo 10: İMKB 100 Endeksi İmalat Sanayi Sektörü*

	(YAG+MDV)/Duran Varlık			YAG/Duran Varlık			YAG/Aktif Toplamı		
	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010
<u>ADVANS A.Ş.</u> ¹³⁴	94,54%	88,29%	86,54%	1,48%	1,52%	0,88%	0,72%	0,81%	0,43%
<u>ARÇELİK A.Ş.</u> ¹³⁵	47,66%	56,30%	50,62%	0,29%	0,41%	0,23%	0,11%	0,13%	0,08%
<u>EGE SERAMİK</u> ¹³⁶	95,68%	91,70%	95,24%	0,08%	0,08%	0,03%	0,03%	0,03%	0,01%
<u>EİS ECZACIBASI</u> ¹³⁷	22,85%	21,57%	18,24%	17,21%	16,36%	13,57%	10,85%	9,16%	8,27%
<u>EREĞLİ DEMİR VE Ç.</u> ¹³⁸	95,37%	92,44%	94,99%	0,67%	0,63%	0,65%	0,39%	0,41%	0,36%
<u>GÖLTAŞ GÖLLER BÖL.</u> ¹³⁹	91,50%	87,58%	90,31%	0,00%	0,00%	0,55%	0,00%	0,00%	0,39%
<u>GÜBRE FAB.</u> ¹⁴⁰	75,59%	74,19%	75,93%	3,75%	3,61%	5,23%	2,06%	2,65%	3,16%
<u>HÜRRİYET GAZ.</u> ¹⁴¹	39,85%	40,27%	39,49%	1,99%	1,55%	1,75%	1,42%	1,08%	1,37%
<u>İHLAS EV ALETLERİ</u> ¹⁴²	65,12%	45,92%	36,85%	0,00%	18,29%	31,81%	0,00%	6,02%	12,81%
<u>KARTONSAN KARTON</u> ¹⁴³	76,85%	94,43%	94,37%	0,27%	0,24%	0,25%	0,14%	0,13%	0,12%
<u>MONDİ TİRE</u> ¹⁴⁴	91,57%	82,05%	79,72%	2,08%	2,34%	2,37%	1,24%	1,31%	1,21%
<u>TÜPRAS-TÜRKİYE</u> ¹⁴⁵	80,54%	80,49%	79,27%	0,14%	0,12%	0,12%	0,05%	0,05%	0,04%
Ortalama**	73,09%	71,27%	70,13%	2,33%	3,76%	4,79%	1,42%	1,82%	2,35%

*2008, 2009 ve 2010 yılı sonu finansal tablolar kullanılmıştır.

**Aritmetik ortalama yolu ile hesaplanmıştır.

¹³⁴<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1068&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹³⁵<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=863&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹³⁶<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=933&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹³⁷<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=939&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹³⁸<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=944&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹³⁹<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=972&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁴⁰<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=972&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁴¹<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=979&paketTipi=0>
(30.03.2011)

¹⁴²<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=981&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹⁴³<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=997&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹⁴⁴<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1095&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹⁴⁵<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1105&paketTipi=0>
(20.03.2011)

İMKB 100 endeksinde ulusal pazarda işlem gören ve İmalat sanayin sektöründe faaliyet gösteren firmalarda maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam duran varlıklara oranı ortalama olarak %70 seviyelerindedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklar içerisindeki payı ise ortalama %2-5 arasında olmaktadır. Duran varlıklar içerisinde maddi duran varlıkların payının bu derece yüksek olması firmaların faaliyet gösterdiği sektörün özelliğinden kaynaklanmaktadır. Üretim sektörü olması nedeniyle tesis makine ve fabrika binası gibi maddi duran varlıklar aktifte önemli bir oranda yer almakta olup, gayrimenkullerden yatırım amaçlı olarak kullanılan gayrimenkullerin duran varlıklar içerisinde az bir oranda olduğu görülmektedir. Maddi duran varlıklar içerisinde yer alan gayrimenkuller ise sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller sınıfında yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkullerin tamamı sahibi tarafından kullanılmamaktadır. Bu nedenle finansal tabloların doğru bilgi yansıtması açısından yatırım amaçlı olarak kullanılan, nakit üreten birim olarak duran varlıklarda yer alan, gayrimenkullerin duran varlık içindeki oranına bakılmalıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlık içindeki oranı ortalama %2-4 arasında olmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller aktif toplamı içindeki payı yıllar itibarıyla yükselmiş olmakla birlikte %1,4-2 arasındadır.

İmalat sanayinde yatırım amaçlı gayrimenkullün duran varlıklar ve aktif toplamı içindeki payı düşük olup, ayrı hesapta gösterimi nakit üreten birimlerin tespiti açısından önemlidir.

2. İMKB 100 Endeksinde Ulusal Pazarda Toptan ve Perakende Sektörü'nde İşlem Gören Firmalar

Tablo 11: İMKB 100 Endeksi Toptan ve Perakende Ticaret, Otel ve Lokantalar*

	(YAG+MDV)/Duran Varlık			YAG/Duran Varlık			YAG/Aktif Toplamı		
	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010
MİGROS TİC ¹⁴⁶	64,37%	30,14%	31,46%	0,81%	1,65%	1,40%	0,34%	1,08%	0,96%
NET TURİZM ¹⁴⁷	35,23%	44,49%	35,30%	16,60%	15,53%	13,24%	11,69%	11,95%	9,24%
TESCO KİPA ¹⁴⁸	92,58%	94,16%	87,68%	14,54%	16,45%	17,67%	10,98%	12,75%	14,71%
Ortalama**	64,06%	56,26%	51,48%	10,65%	11,21%	10,77%	7,67%	8,60%	8,30%

*2008, 2009 ve 2010 yılı sonu finansal tablolar kullanılmıştır.

**Aritmetik ortalama yolu ile hesaplanmıştır.

İMKB 100 endeksinde toptan ve perakende ticaret ile lokanta sektöründe işlem gören firmalardan bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olan 3 adet firma bulunmaktadır. Firmaların aktifinde kayıtlı maddi duran varlık ve yatırım amaçlı gayrimenkul toplamı, duran varlığın ortalama olarak %64-%51'i arasındadır. Duran varlıklardaki yatırım amaçlı gayrimenkul oranının turizm sektöründe faaliyet gösteren son iki şirkette yüksek olduğu görülmektedir. Bu firmalarda kiralama amaçlı elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklar içerisindeki payı ortalama %10 seviyelerindedir. Firmaların asıl faaliyet konusu içerisinde gayrimenkul kiralamak ya da satmak bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ayrı bir kalemden sınıflandırılması ile firmaların toplam aktiflerinin ortalama %7-%8'lik kısmının nakit üreten bir duran varlık kalemi içerdiği açık bir şekilde görülmektedir.

¹⁴⁶<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1494&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹⁴⁷<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1040&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁴⁸<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1003&paketTipi=0>
(20.03.2011)

3. İMKB 100 Endeksinde Ulusal Pazarda Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama Sektörü'nde İşlem Gören Firmalar

Tablo 12: İMKB 100 Endeksi Ulaştırma, Haberleşme ve Depolama*

	(YAG+MDV)/Duran Varlık			YAG/Duran Varlık			YAG/Aktif Toplamı		
	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010
TÜRKHAVA YOL. ¹⁴⁹	96,07%	81,39%	86,93%	1,23%	0,80%	0,89%	0,82%	0,57%	0,54%
TÜRKTELEKOMÜ. ¹⁵⁰	68,54%	66,00%	65,88%	3,39%	2,93%	2,73%	2,53%	2,25%	2,07%
Ortalama**	82,31%	73,69%	76,40%	2,31%	1,87%	1,81%	1,67%	1,41%	1,31%

*2008, 2009 ve 2010 yılı sonu finansal tablolar kullanılmıştır.

**Aritmetik ortalama yolu ile hesaplanmıştır.

İMKB 100 endeksinde ulaştırma, haberleşme ve depolama sektöründe işlem gören firmalardan bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olan 2 adet firma bulunmaktadır. Firmaların duran varlıkları içerisinde faaliyet konularıyla ilgili demirbaşlar ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller bulunmaktadır.

Firmaların kiralamak amacıyla ve/veya değer artış kazancı elde etmek için aktiflerinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlıklara ve toplam aktife oranı oldukça düşük olup, yıllar itibarıyla bu oranın ortalama bazda azaldığı görülmektedir.

¹⁴⁹<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1107&paketTipi=0>
(30.03.2011)

¹⁵⁰<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1473&paketTipi=0>
(20.03.2011)

**4. İMKB 100 ve İMKB Tüm Endeksi’nde Kurumsal Ürünler Pazarı’nda
Mali Kuruluşlar Sektörü’nde İşlem Gören Firmalar**

**Tablo 13: İMKB 100 ve İMKB Tüm Endeksi Mali Kuruluşlar-Kurumsal
Ürünler Pazarı-Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları***

	YAG/Duran Varlık			YAG/Aktif Toplamı		
	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010
İŞ GAYRİMENKUL ¹⁵¹	92,66%	92,64%	99,81%	83,78%	78,39%	85,39%
PERA GAYRİMENKUL ¹⁵²	89,65%	54,23%	42,29%	78,45%	49,52%	38,84%
RHEA GİRİŞİM ¹⁵³	0,00%	0,00%	14,73%	0,00%	0,00%	0,98%
Y VE Y GAYRİMENKUL ¹⁵⁴	7,91%	80,96%	78,97%	3,50%	34,56%	35,66%
NUROL GAYRİMENKUL ¹⁵⁵	99,22%	99,23%	99,22%	74,31%	64,68%	60,90%
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL ¹⁵⁶	77,54%	65,95%	12,25%	66,52%	55,20%	11,31%
AKMERKEZ GAYRİMENKUL ¹⁵⁷	96,12%	86,39%	83,02%	83,72%	75,62%	76,72%
ALARKO GAYRİMENKUL ¹⁵⁸	96,50%	93,62%	93,95%	17,93%	18,24%	17,06%
ATAKULE GAYRİMENKUL ¹⁵⁹	99,77%	99,85%	98,54%	61,52%	58,09%	57,79%
DOĞUŞ-GE GAYRİMENKUL ¹⁶⁰	96,71%	99,59%	99,60%	90,21%	89,02%	91,08%
SAĞLAM GAYRİMENKUL ¹⁶¹	79,72%	97,43%	96,98%	72,29%	89,17%	83,00%
YAKIF GAYRİMENKUL ¹⁶²	99,66%	99,74%	99,81%	51,67%	47,69%	44,35%

¹⁵¹<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=987&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹⁵²<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=968&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁵³<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1118&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁵⁴<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=982&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹⁵⁵<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1043&paketTipi=0>
(25.03.2011)

¹⁵⁶<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1048&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹⁵⁷<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1399&paketTipi=0>
(20.03.2011)

¹⁵⁸<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=845&paketTipi=0>
(25.03.2011)

¹⁵⁹<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=868&paketTipi=0>
(25.03.2011)

¹⁶⁰<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=960&paketTipi=0>
(25.03.2011)

¹⁶¹<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1453&paketTipi=0>
(25.03.2011)

¹⁶²<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1116&paketTipi=0>
(25.03.2011)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİM ¹⁶³	87,54%	47,55%	33,68%	16,40%	2,00%	6,96%
Ortalama**	78,69%	78,25%	73,30%	53,87%	50,94%	46,92%

*2008, 2009 ve 2010 yılı sonu finansal tablolar kullanılmıştır.

**Aritmetik ortalama yolu ile hesaplanmıştır.

İlk üç şirket İMKB 100 endeksinde kurumsal ürünler pazarında mali kuruluşlar sektöründe, diğer şirketler ise İMKB tüm endeksinde kurumsal ürünler pazarında mali kuruluşlar sektöründe işlem görmekte olup, bilançolarında yatırım amaçlı gayrimenkul ayrı bir kalemde gösterilmek suretiyle yer almaktadır. Söz konusu şirketler, gayrimenkul yatırım ortaklıklarıdır. Bu şirketler, gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek, gayrimenkul alım-satım kazançları elde etmek amacıyla faaliyet göstermektedirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bilançoda maddi duran varlıklardan ayrı olarak gösterilmesi sonucu aktif toplamının yaklaşık, 3 yıl için, %50'sini oluşturan kalemin nakit oluşturan birim olduğu görülmektedir.

¹⁶³<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1125&paketTipi=0>
(20.03.2011)

5. İMKB 100 Ulusal Pazar’da Mali Kuruluşlar Sektörü’nde İşlem Gören Firmalar (Bankalar ve Sigorta Şirketleri Hariç)

Tablo 14: İMKB 100 Endeksinde Ulusal Pazarda Mali Kuruluşlar Sektöründe Faaliyet Gösteren Firmalar (Bankalar ve Sigorta Kuruluşları Hariç) *

İMKB 100 ENDEKSİNDE ULUSAL PAZARDA MALİ KURULUŞLAR SEKTÖRÜNDE FAALİYET GÖSTEREN FİRMALAR(BANKALAR VE SİG. ŞİRKETLERİ HARİÇ) *						
	YAG/Duran Varlık			YAG/Aktif Toplamı		
	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010	Aralık 2008	Aralık 2009	Aralık 2010
ALARKO HOLDİNG A.Ş. ¹⁶⁴	0,70%	1,18%	0,33%	0,14%	0,26%	0,10%
DOĞAN ŞİRKETLER GRUBU ¹⁶⁵	1,28%	1,54%	1,65%	0,59%	0,78%	0,90%
DOĞAN YAYIN HOLDİNG A.Ş. ¹⁶⁶	1,16%	1,02%	1,37%	0,68%	0,64%	0,90%
GLOBALYATIRIM HOLDİNG ¹⁶⁷	21,64%	29,46%	18,10%	15,19%	12,93%	12,10%
İHLAS HOLDİNG A.Ş. ¹⁶⁸	7,18%	11,43%	9,38%	3,18%	3,30%	3,10%
İTTİFAK HOLDİNG A.Ş. ¹⁶⁹	0,00%	51,97%	50,72%	0,00%	33,51%	32,65%
KOÇ HOLDİNG A.Ş. ¹⁷⁰	0,25%	0,38%	0,33%	0,11%	0,18%	0,16%
METRO TİCARİ VE MALİ ¹⁷¹	8,23%	2,67%	0,94%	4,89%	1,78%	0,70%
NET HOLDİNG A.Ş. ¹⁷²	13,52%	12,42%	13,13%	4,89%	1,78%	0,70%
H.Ö. SABANCI HOLDİNG A.Ş. ¹⁷³	0,47%	0,70%	0,30%	0,20%	0,31%	0,16%
TEKFEN HOLDİNG A.Ş. ¹⁷⁴	10,54%	9,48%	10,21%	3,81%	3,61%	3,74%
Ortalama**	5,91%	11,11%	9,68%	3,06%	5,37%	5,02%

*2008, 2009 ve 2010 yılı sonu finansal tablolar kullanılmıştır.

** Aritmetik ortalama yolu ile hesaplanmıştır.

¹⁶⁴ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=846&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁶⁵ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=919&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁶⁶ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=920&paketTipi=0>
(16.04.2011)

¹⁶⁷ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=967&paketTipi=0>
(16.04.2011)

¹⁶⁸ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=983&paketTipi=0>
(30.03.2011)

¹⁶⁹ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1498&paketTipi=0>
(16.04.2011)

¹⁷⁰ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1005&paketTipi=0>
(30.03.2011)

¹⁷¹ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1120&paketTipi=0>
(15.03.2011)

¹⁷² <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1039&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁷³ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=976&paketTipi=0>
(15.04.2011)

¹⁷⁴ <http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1470&paketTipi=0>
(15.04.2011)

İMKB 100 endeksinde ulusal pazarda mali kuruluşlar grubunda işlem gören 33 adet şirketten bankalar ve sigorta kuruluşları hariç olmak üzere kalan şirketlerden 11 adedinin bilançosunda yatırım amaçlı gayrimenkul olup, ayrı bir kalemde sınıflandırılmıştır. Söz konusu kuruluşlarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin duran varlık içindeki payının ortalama %10'larda olduğu görülmektedir.

6. SONUÇ

Finansal tablolar, işletmede meydana gelen finansal olaylara ilişkin bilgilerin, belirli zaman aralıklarıyla bu bilgileri kullanacak olanlara iletilmesini sağlayan araçlardır.

Günümüzde ülkeler ve finansal piyasalar birbirine bağımlı hale gelmiştir. Bu durum, farklı ülkelerdeki finansal tabloları anlama ihtiyacını getirmiştir. Finansal tablolarda aynı dili konuşma ihtiyacı, Uluslararası Muhasebe ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarını geliştirilmiştir. Bu sayede farklı ülkelerdeki işletmelerin finansal tablolarının karşılaştırılabilme imkanı sağlanmıştır.

Standartlar ile getirilen düzenlemelerin ana amacı finansal tablo kullanıcılarına objektif sonuçlar sunmaktır.

Uluslararası Muhasebe Standartları'nın kullanım amaçlarına göre gayrimenkullerin niteliklerinin farklılık gösterdiği yönündeki düzenlemeleri, gayrimenkul algısı üzerinde farklı bir bakış açısı oluşturmuştur. Bu kapsamdaki ilk düzenleme 2000 yılında Standart Kurulu tarafından UMS 40 nolu standardın yayınlanması ile başlamış, standart ile ilgili en son düzenleme ise 2008 yılında yapılmıştır. Halen UMS 40 nolu yatırım amaçlı gayrimenkul standardı, Uluslararası Muhasebe Standardı olarak uygulamada kullanılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrı bir standart olarak ülkemizde ilk kez Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uluslararası finansal raporlama standartları esas alınarak hazırlanan ve 15 Kasım 2003 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren Seri:XI, No:25 sayılı Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ ile düzenlenmiştir.

Daha sonra, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu tarafından 27 Sıra nolu Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı Hakkında Tebliğ 31 Aralık 2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olmak üzere, 17 Mart 2006 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin UMS 40 nolu standardın birebir çevirisi TMSK tarafından yapılarak 40 nolu Türkiye Muhasebe Standardı adı ile yayınlanmıştır.

Gayrimenkuller özelliklerine göre TMS ve TFRS açısından farklı sınıflandırmaya tabi olmaktadır. Standartlar kapsamında gayrimenkul ile ilgili düzenlemeler; stok olarak TMS 2’de, maddi duran varlık olarak TMS 16’da, satış amacıyla elde tutulan duran varlık olarak TFRS 5’de, üçüncü kişi adına inşa edilmekte ve geliştirilmekte olan gayrimenkul olarak TMS 11’de ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak da TMS 40’da yer almaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak ayrı bir standarda ihtiyaç duyulmasının nedeni, yatırım amaçlı gayrimenkullerin özelliklerinin diğer gayrimenkullerden farklı olmasıdır.

TMS 40 Yatırım amaçlı gayrimenkuller standardına göre; kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi) yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletmenin elinde bulunan diğer varlıklardan bağımsız olarak nakit sağlaması önemli bir noktadır. Bağımsız nakit akışı ve sermaye kazancı sağlaması yatırım amaçlı gayrimenkullerin diğer gayrimenkullerden ayrılmasına neden olmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kendi içerisinde kullanım şekline göre sınıflandırılmaktadır. Buna göre; faaliyet kiralaması sözleşmesine konu olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller, kullanım amacına karar verilmemiş gayrimenkuller, gelecekte faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak ve/veya değer artış kazancı sağlamak üzere inşa edilen gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

İnşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller standartta 2008 yılında yapılan değişiklik öncesi sahibi tarafından kullanılan duran varlık olarak kabul edilmekte olup, TMS 16 standardına tabi olmaktaydı. İnşaat bitiminden sonra gayrimenkul yatırım

amaçlı gayrimenkul statüsünü kazanıyor ve ilgili hesap grubuna devir ile birlikte TMS 40 standardına tabi oluyordu. Düzenleme sonrası yatırım amaçlı olarak elde tutulmak amacıyla inşa edilen gayrimenkuller TMS 40'a göre sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı olarak bulundurulanan gayrimenkulün görece önemsiz bir kısmının kiraya veren tarafından kullanılması gayrimenkulün yatırım amaçlı olma özelliğini bozmaz. Yatırım amaçlı gayrimenkul için gayrimenkul sahibinin kiralayana sunmuş olduğu hizmetin görece niteliği de önemlidir. Sunulan hizmetin yatırım amaçlı gayrimenkul ile yapılan kiralama anlaşması için önemsiz bir düzeyde olması, yatırım amaçlı gayrimenkulün niteliğini değiştirmez. Burada, hizmetin boyutunun kiralama anlaşmasının önemli bir kısmını oluşturması durumunda gayrimenkul yatırım amaçlı olma özelliğini kaybedecektir. İşletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralananan ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Söz konusu gayrimenkuller işletmenin konsolide finansal tablosu açısından yatırım amaçlı olmayıp, kiraya verenin bireysel finansal tabloları açısından yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamına girmektedir.

TMS 40 nolu standartta yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi için gerçeğe uygun değer yöntemi ve maliyet yöntemi olmak üzere iki yöntem sunulmuştur. Gerçeğe uygun değer yöntemi, gerçek değeri göstermesi açısından doğru ve net bilgiler sunmakta ve finansal tablo kullanıcılarına objektif bilgiler sağlamaktadır. Standartın asıl amacına hizmet etmesinden dolayı TMS 40 nolu standardın gerekçeli kararında, işletmeler gerçeğe uygun değeri uygulamaya teşvik edilmiştir. Standart Kurulu gerekçeli kararında, yatırım amaçlı gayrimenkul için maliyet yönteminin ancak gerçeğe uygun değerın güvenilir bir şekilde tespit edilemediği ortamlarda kullanması yönünde açıklamalarda bulunmuştur. Fakat gerçeğe uygun değerın güvenilir ölçülemeyeceği durumlar hakkında ayrıntılı açıklama yapılmamıştır. Standartta göre, yatırım amaçlı gayrimenkul için, gerçeğe uygun değerın güvenilir bir şekilde tespit edilememesi durumu hariç olmak üzere, maliyet yöntemi ile değerlendirme yapılıyorsa, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri finansal tablo dipnotlarında mutlaka açıklanmalıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirme sonucu oluşan değerlendirme farkı kanunen kabul edilmeyen gelir/gider kapsamında olduğundan karı etkileyen bir unsur değildir. Fiktif bir kalemdir. Burada asıl amaç bilançoğu olduğu

gibi yansıtmak olup, bilançonun dinamik etkisini yansıtarak finansal tablo kullanıcılarına doğru bilgiyi sunmaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, yatırım amaçlı olma özelliklerini kayb ettikleri durumlarda nitelik değ iş tirerek farklı gruplara transfer olurlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılmaya baş lanması durumunda gayrimenkul, TMS 16 muhasebe politikalarına tabi olur ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul statüsüne geçer. Ters i durumda, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak kullanılması durumu söz konusu olmuş ise gayrimenkul TMS 40 muhasebe politikalarına tabi olur ve yatırım amaçlı gayrimenkul statüsüne geçer.

Yatırım amaçlı gayrimenkullün satış amacıyla geliştirilmeye baş lanması durumunda, gayrimenkul stoklar grubuna geçer ve TMS 2 Stoklar standardında yer alan muhasebe politikalarına tabi olur. Satış amacıyla elde tutulan ve stoklarda yer alan gayrimenkuller, yatırım amaçlı olarak elde tutulmak istenirse stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olur ve TMS 40 muhasebe politikaları uygulanır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullün satış işlemi planlı ise yani belirli bir zaman içerisinde satış kesinlikle olacak ise yatırım amaçlı gayrimenkul, satış amacıyla elde tutulan duran varlık statüsüne geçer ve TFRS 5 hükümlerine tabi olur. Yatırım amaçlı gayrimenkul finansal kiralama işlemine tabi olabilir, kullanım dış ı bırakılmış olabilir ya da plansız olarak satışına karar verilmiş olabilir. Bu durumda, gayrimenkul elden çıkarılana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin yürürlükte olan düzenlemeler; kanuni düzenlemeler, tebliğler ve yönetmelikler kapsamında incelenmiştir. 2011 yılı Ocak ayında kabul edilen yeni Türk Ticaret Kanunu ile TMSK'nın yayınlamış oldu ğ u standartlara atıfta bulunulmuş, dolayısıyla gayrimenkul açısından yatırım amaçlı gayrimenkul ayırımı da kabul edilmiştir. Vergi Usul Kanunu'nda gayrimenkul kavramı maddi duran varlık statüsünde tanımlanmış olup, yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı yer almamaktadır. Sermaye Piyasası Kanun'unda TMSK'nın yayınlamış oldu ğ u standartlara ve Uluslararası Denetim Standartlarına atıfta bulunulmuştur. Dolayısıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller bilançoda ayrı bir kalemd e kabul edilmektedir. Hazine

Müsteşarlığı'nın Sigorta şirketleri için yayınlamış olduğu hesap planı tebliği ile yatırım amaçlı gayrimenkuller için ayrı bir hesap grubu tanımlamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, standartta belirtilen bilanço yapısına göre ayrı bir hesapta sınıflandırılmalıdır. Mevcut Tek Düzen Hesap Planı'nda yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ayrı bir hesap bulunmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hangi hesaplarda muhasebeleştirileceği konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bu görüşler özet olarak şu şekildedir; mevcut hesap planında tanımlama yapılmamış olan 20 nolu hesap grubunu yatırım amaçlı gayrimenkullere uygun olarak düzenlemek, 29 Diğer Duran Varlıklar hesap grubuna alt hesap tanımlamak, 25 Maddi Duran Varlıklar hesap grubunda yer alan gayrimenkul hesaplarının alt açıklaması şeklinde kullanmaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve değer artış/azalışlarının hangi hesapta muhasebeleştirileceği konusu da netlik kazanmamıştır. Söz konusu gelir/giderlerin 649 Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar, 659 Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar Hesabı veya 640 Değer Artış Kazançları, 650 Değer Azalış Zararları hesaplarında muhasebeleştirilmesi gerektiği konusunda farklı görüşler bulunmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kendilerine has özelliklere sahip olduğundan dolayı Tek Düzen Hesap Planında ayrı bir hesap grubu içerisinde tanımlanmalıdır. Hesap grubu içerisinde “yatırım amaçlı binalar”, “yatırım amaçlı arazi ve arsalar”, maliyet değeri ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için “birikmiş amortismanlar”, inşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller için “yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları” gibi hesap tanımları yapılması gerekliliği ortadadır. Tanımlanan hesap grubunda yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen ve maliyet yöntemi ile değerlendirilenler olmak üzere iki ayrı hesap tanımlaması yapılması doğru sınıflandırma olacak ve mevcut durumu net bir biçimde gösterecektir. Bu kapsamda, söz konusu hesapların mevcut hesap planına entegre edilmesi konusunun standartların sağlıklı işlemesi açısından gerekli olduğu kanaatindeyim.

Uygulama kısmında; İMKB’de işlem gören şirketler üzerine yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılması, değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin dipnotların kullanımı standartlarda yer alan düzenlemeler ışığında incelenmiştir.

Uygulamada ayrıca, İMKB 100 ve İMKB tüm endeksinde işlem gören şirketlerin bilançosunda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkulün aktif toplamı ve duran varlıklar içindeki oransal payı incelenerek, sektörel bazda, nakit üreten gayrimenkul için söz konusu oranlar tespit edilmiştir.

İnceleme sonucunda işletmenin faaliyet konusuna göre yatırım amaçlı gayrimenkulün oransal olarak değişim gösterdiği gözlenmiştir. İmalat sanayi ve ulaştırma sektöründe yatırım amaçlı gayrimenkulün duran varlık ve aktif toplamına oranı düşük seviyelerde kalırken toptan ve perakende sektöründe bu oran yükselmektedir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarında ise faaliyet konusu sebebiyle oran yüksek seviyelerde çıkmaktadır

Araştırma kapsamında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bilançoda ayrı bir hesap grubunda yer aldığı görülmüştür. TMS 40 nolu standarda göre, bilanço dipnotlarında yapılması gereken açıklamaların standarda uygun bir şekilde yapılmadığı, gerçeğe uygun değer yerine maliyet yöntemi ile yapılan değerlemenin finansal tabloları gerçek değerinden farklı gösterdiği dolayısıyla finansal tablo kullanıcılarına doğru bilgi vermediği bununla birlikte maliyet yöntemini kullananlar için gerçeğe uygun değer in dipnotlarda açıklanmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira gelirlerinin tam olarak açıklanmadığı görülmüştür.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ayrı bir hesap grubunda yer alması işletmenin mevcut duran varlıkları içerisinde nakit üreten ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan kısmının tespitini sağlayarak finansal tablo kullanıcılarına doğru bilgiler sunmaktadır.

Standartlara uygun olarak sınıflandırma yapılmaması durumunda, gerçeği yansıtmayan finansal tabloların yanı sıra kira geliri elde edilen gayrimenkullerin ve bunlardan elde edilen gelirlerin gizlenmesi gibi bir risk ortaya çıkacaktır.

Açıklanan yatırım amaçlı gayrimenkuller için kira gelirinin de ayrıca belirtilmesi önemli bir konudur. Aksi taktirde üçüncü kişilere güçlü görünmek amacıyla sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul yatırım amaçlı olarak gösterilebilir ki bu durum finansal tablo kullanıcılarını yanıltacaktır.

Finansal tabloların gerçek değeri göstermesi açısından yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmesi eğer bu yöntem kullanılmıyorsa gerçeğe uygun değer finansal tablo dipnotlarında açıklanması gerekmektedir. Halka açık şirketlerin bilanço dipnotlarının bu açıdan kontrol edilmesi ve sonrasında kamuoyuna açıklanması gereklidir.

Muhasebe Standartlarına göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrı hesap grubunda sınıflandırılrsa da hangi hesapta muhasebeleştirileceği konusunda Türkiye’de net bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle, tek düzen hesap planında standartlara uygun düzenleme yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Mevcut tek düzen hesap planındaki uygun hesaplar içinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin alt kırılımlar halinde gösterilmesi bir seçenek olurken ayrı bir hesap grubu tanımlanması da başka bir seçenek olarak karşımıza çıkmaktadır.

KAYNAKÇA

Kitaplar:

- Alp, Ali ve Yılmaz Mehmet Ufuk. **Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi**, İstanbul: İMKB Yayınları, 2000.
- Açlar, Ahmet ve Çağdaş Volkan. **Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi**, Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları, 2002.
- Alexander, David ve Archer Simon. **2009 International Accounting Financial Reporting Standards Guide**, CCH All Rights Reserved, United States of America, 2008.
- Antill, Nick ve Lee Kenneth. **Company Valuation under IFRS: Interpreting and forecasting accounts using International Financial Reporting Standards**, Second Edition, Britain, 2008.
- Akdoğan, Nalan ve Sevilengül Orhan. **Türkiye Muhasebe Standartları ile Uyumlu Tek Düzen Muhasebe Sistemi Uygulaması**, 12. Baskı, Ankara, 2007
- Güngör, Eser. **Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler**, Ankara: SPK Yayınları, Yayın No: 153, 1999.
- Gökçen, Gürbüz. Ataman Akgül Başak ve Çakıcı, Cemal. **Türkiye Muhasebe Standartları Uygulamaları**, 1. Baskı, İstanbul: Beta Yayınları, 2006.
- Greuning, Hennie Van. **International Financial Reporting Standards A Practical Guide**, Fifth Edition, The World Bank, Washington, 2009.
- Howard, Malcolm. **Accounting and Business Valuation Methods: how to interpret IFRS accounts**, Burlington: Cima publishing, 2008.
- IASB (2009). **International Financial Reporting Standards (IFRS)**, London: Buckmans, 2009.
- IASB (2010). **International Financial Reporting Standards: Part A**, United Kingdom, 2010.
- KPMG(2008). **IFRS s – A Visual Approach Structured Overviews of the IFRSs**, Edited by KPMG, English Translation by Robin Bonthron, Third Edition, New York, 2008.
- Johnson, Barry, Holgate Peter ve Leach Robert. **IFRS Manual of Accouting 2009 Global Guide To International Financial Reporting Standrds**, PriceWaterHouseCooper, London, 2008.

- Kızılot, Şükrü, Sarısu Ekrem, Özcan Sezgin ve Kızılot Zuhul. **Gayrimenkul Rehberi**, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2007.
- Kirk, Robert. **IFRS: A Quick Reference Guide**, Cima Publising, Burlington, 2009.
- Mirza, Abbas Ali, Orrell Magnus and Holt Graham J. **IFRS Practical Implementation Guide and Workbook**, Second Edition, John Wiley&Sns. INC, New Jersey, 2008.
- Oy, Osman. **Türkiye’de Mortgage Uygulaması Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları ile Gayrimenkul Mevzuatı**, İstanbul: Herkes İçin Hukuk Serisi:1, Beta Basım Yayınları, 2007.
- Özyer, Mehmet Ali. **Açıklama ve Örneklerle VUK Uygulaması**, 3. Baskı, İstanbul, 2004.
- Öztürk, Bünyamin. **Dönem Sonu Envanter ve Değerleme İşlemleri**, Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları, 3. Baskı, 2006.
- Özel, Hakan ve Çınar Serhat, **SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sınavına Hazırlık**, Ankara: Detay Yayıncılık, 2007.
- Örten, Remzi, Kaval Hasan ve Karapınar Aydın. **Türkiye Muhasebe – Finansal Raporlama Standartları: Uygulama ve Yorumları**, 4. Baskı, Ankara: Gazi Kitabevi, 2010.
- Seyidoğlu, Halil. **Ekonomik Terimler Ansiklopedik Sözlük**, 3. Basım, İstanbul, 2002.
- Sağlam, Necdet, Şengel Salim ve Öztürk Bünyamin. **Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması – Muhasebe Standartları Oluşum Süreci**, Necdet Sağlam ve Bünyamin Öztürk, 2. Baskı, Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları, Şubat 2008.
- Türeoğlu, Zeynel Ergun. **Konut Finansmanı Sisteminde Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi**, İstanbul: SPK Yayınları, Yayın No: 211, 2009.
- Ernst &Young. **US GAAP vs. IFRS: The basics**, London, 2009.
- Ufuk, Mehmet Tahir. **Vergi Usul Kanunu ve Tekdüzen Hesap Planına Göre Amortisman Uygulamaları**, Türmob Yayınları, 2008.
- Wittsiepe, Richard. **IFRS for Small and Medium-Sized Enterprises: Structuring the Transition Process**, Gabler Edition Wissenschaft, Frankfurt, 2008.
- Yılmaz, Kazım. **VUK, GVK, KVK Ve KDVK Açısından Değerleme**, 2. Baskı, Ankara, 2000.
- Yıldırım, Ersan. **Gayrimenkul Değerleme Esasları**, İstanbul: Bilgi Üniversitesi Seminer Notları, 2005.

Sürekli Yayınlar

Akbulut, Yıldız. **Gerçeğe Uygun Değerin Ölçülmesine Yönelik Yeni Yaklaşımlar: FASB 157**, Cilt: 9, Sayı: 1, Mart 2007.

Akbulut, Akın. **TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Gerçeğe Uygun Değer(GUD) Yönteminin Kullanılması ve Vergi Uygulamalarında Geçerliliği**, Yaklaşım Dergisi, Yıl: 18, Sayı: 210, Haziran 2010.

Akdoğan, Nalan. **Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının Türkiye Muhasebe Uygulamalarına Getireceği Değişiklikler ve Vergi İlişkisi**, MÖDAV 2004/3.

Demir, Volkan ve Bahadır Oğuzhan. **UFRS (TFRS) deki Değerleme Ölçüleri Kapsamında Şirket Değerlemede Defter Değeri Yaklaşımı**, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Türmob- (Hakemli), Yıl:7, Sayı:23, Eylül 2007.

Öztürk, Can. **Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 40'ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları**, Mali Çözüm Dergisi, Sayı: 96, Aralık 2009.

Özerhan Akbulut, Yıldız. **Vergi Usul Kanunu'ndaki Değerleme Hükümlerinin Türkiye Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Değerlendirilmesi**, MÖDAV, 2008/1.

Özkan, Mehmet ve Terzi Serkan. **Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Uluslararası Muhasebe Standartları ve Amerikan Muhasebe Standartları (SFAS) Açısından İncelenmesi**, Mali Çözüm Dergisi, Sayı:92, 2009.

Tokay, Hüseyin, Deran Ali ve Rafet Aktaş. **Uluslararası Muhasebe ve Finansal Muhasebe Standartlarında Gerçeğe Uygun Değer Yaklaşımı ve Muhasebe Uygulamalarına Etkisi**, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Cilt:7, Sayı:4, Aralık 2005.

Diğer Yayınlar

Üreten, Aykan. **Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti**, Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe Finansman Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2007

PricewaterhouseCoopers2009<https://pwcinform.pwc.com/inform2/show?action=informContent&id=0919123410126192&lid=0951202905116638>

Türk Dil Kurumu Güncel Sözlük, <http://www.tdk.gov.tr>

Sayar, Zafer. **Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Gayrimenkul (Taşınmaz)Değerlemesi**,2006.www.tmsk.org.tr/.../UFRS_ve_Taşınmaz_Değerlemesi_%20Z_SAYAR.pdf

<http://www.iasplus.com/standard/standard.htm> (11.12.2010)

([http://www.accountingreform.ru/en/materials/accounting/workbooks_IAS_40, S. 19-20](http://www.accountingreform.ru/en/materials/accounting/workbooks_IAS_40_S_19-20) (15.05.2010))

<http://www.resmi-gazete.org>

<http://www.mevzuat.gov.tr>

<http://www.spk.gov.tr>

<http://www.bddk.org.tr>

<http://www.tmsk.org.tr>

<http://www.iasplus.com>

<http://www.ifrs.com>

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1068&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=863&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=933&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=939&paketTipi=0> (15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=944&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=972&paketTipi=0>(15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=972&paketTipi=0> (15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=979&paketTipi=0> (30.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=981&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=997&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1095&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1105&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1494&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1040&paketTipi=0> (15.04.2011)

¹<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1003&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1107&paketTipi=0> (30.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1473&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=987&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=968&paketTipi=0> (15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1118&paketTipi=0> (15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=982&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1043&paketTipi=0> (25.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1048&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1399&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=845&paketTipi=0> (25.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=868&paketTipi=0> (25.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=960&paketTipi=0> (25.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1453&paketTipi=0> (25.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1116&paketTipi=0> (25.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1125&paketTipi=0> (20.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=846&paketTipi=0> (15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=919&paketTipi=0> (15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=920&paketTipi=0> (16.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=967&paketTipi=0> (16.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=983&paketTipi=0> (30.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1498&paketTipi=0> (16.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1005&paketTipi=0> (30.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1120&paketTipi=0> (15.03.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1039&paketTipi=0> (15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=976&paketTipi=0> (15.04.2011)

<http://www.kap.gov.tr/yay/Sorgu/SorguBildirimSonuc.aspx?kaynak=slink&sirketID=1470&paketTipi=0> (15.04.2011)

Kanunlar

Türk Ticaret Kanunu

Sermaye Piyasası Kanunu

Vergi Usul Kanunu

Bankacılık Kanunu

Tebliğler

Sermaye Piyasası Kurulu Seri XI, No: 25 tebliğ

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Resmi Gazete Tarihi: 06.03.2006, Resmi Gazete Sayısı: 26100)

Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ (Seri : XI, No:25 31.12.2004)

Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" in 591. Maddesi İle İlgili Açıklama (SERI: XI, No: 25)

İpotek Teminatlı Menkul Kıymetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri: III, No: 33) (Resmi Gazete Tarihi: 04.08.2007, Resmi Gazete Sayısı: 26603)

Bankalarca Kamuya Açıklanacak Finansal Tablolar İle Bunlara İlişkin Açıklama ve Dipnotlar Hakkında Tebliğ (Resmi Gazete Tarihi: 10.02.2007, Resmi Gazete Sayısı: 26430)

Tekdüzen Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ (BANKALAR İÇİN) (Resmi Gazete Tarihi: 26.01.2007 Resmi Gazete Sayısı: 26415 Mükerrer)

Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye Bankalara "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi" Hizmeti Verme Yetkisi Verilmesine İlişkin BDDK Kararı: Karar Sayısı: 3301 Karar Tarihi: 05/08/2009

Sigortacılık Hesap Planı ve İzahnamesi Hakkında Tebliğ (Sigortacılık Muhasebe Sistemi Tebliğ No: 1) (Resmi Gazete Tarihi: 30.12.2004 Resmi Gazete Sayısı: 25686)

Yönetmelikler

Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (Resmi Gazete Tarihi: 01.11.2006 Resmi Gazete Sayısı: 26333)