

**T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE VE FİNANSMAN BİLİM DALI**

**TÜRKİYE MUHASEBE STANDARDI 40 ÇERÇEVESİNDE
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN
MUHASEBELEŞTİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

FATİH ÜNER

BALIKESİR, 2015

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

TÜRKİYE MUHASEBE STANDARDI 40 ÇERÇEVESİNDE
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN
MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatih ÜNER

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Hüseyin AKAY

BALIKESİR, 2015

T.C.
BALIKESİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TEZ ONAYI

Enstitümüzün İşletme Anabilim Dalı Muhasebe ve Finansman Bilim Dalı'nda 201212547005 numaralı Fatih ÜNER'in hazırladığı "Türkiye Muhasebe Standardı 40 Çerçevesinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi" konulu YÜKSEK LİSANS tezi ile ilgili TEZ SAVUNMA SINAVI, Lisansüstü Eğitim ve Öğretim ve Sınav Yönetmeliği uyarınca 23/01/2015 tarihinde yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda tezin onayına OY BİRLİĞİ ile karar verilmiştir.


Başkanı
(Danışman)

Prof. Dr. Hüseyin AKAY


Üye

Doç. Dr. Cem KIRANKABEŞ


Üye

Yrd. Doç. Dr. Selda TÜREDİ

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduklarını onaylarım.

23.01.2015

Enstitü Müdürü

Doç. Dr. Zübeyde GÜNEŞ YAĞCI

ÖNSÖZ

Uluslararası ilişkilerin geliştiği dünyamızda muhasebeye ilişkin ihtiyaçlarda her geçen gün artmaktadır. Finansal tablo kullanıcılarının farklı dillerdeki tabloları yorumlama zorluğu tüm dünya çapında uygulanacak standartların oluşturulması ihtiyacını doğurmuştur. Bu çalışma ile TMS 40 açıklanmış ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin standarda uygun olarak muhasebeleştirilmesi ile ilgili örnek uygulamalara yer verilmiştir.

Lisans ve yüksek lisans eğitimim boyunca bilgi ve önerilerinden faydalandığım, kendisini örnek edindiğim çok kıymetli hocam Sayın Prof. Dr. Hüseyin AKAY'a, Balıkesir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'ndeki hocalarıma, Araştırma Görevlisi Mustafa OĞUZ'a tezimi bitirmemi sabırla bekleyen ve bugünlere ulaşmamda büyük pay sahibi olan biricik aileme ve tüm dostlarıma teşekkür ve şükranlarımı sunarım.

Fatih ÜNER
Balıkesir, 2015

ÖZET

TÜRKİYE MUHASEBE STANDARDI 40 ÇERÇEVESİNDE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

ÜNER, Fatih

Yüksek Lisans, İşletme Anabilim Dalı – Muhasebe Finansman Bilim Dalı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Hüseyin AKAY

2015, 103 Sayfa

İşletmenin elinde bulunan gayrimenkuller, kullanım amaçlarına göre farklı standartlara tabi tutulmaktadır. İşletmenin kira geliri ve/veya değer artış kazancı edinmek amacıyla elde tuttuğu gayrimenkuller nakit üretmesi ve değer artışı sağlaması yönünden diğerlerinden ayrılmaktadır ve farklı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu çalışmanın amacı, gayrimenkulleri TMS açısından sınıflandırmak ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 standardı kapsamında nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini göstermektir. Bu çalışmada, TMS 40 açıklanmış ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin standarda uygun olarak muhasebeleştirilmesi ile ilgili örnek uygulamalara yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Yatırım Amaçlı Gayrimenkul, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, Türkiye Muhasebe Standartları 40.

ABSTRACT

ACCOUNTING OF INVESTMENT PROPERTIES IN SCOPE OF TURKISH ACCOUNTING STANDARD 40

ÜNER, Fatih

Master Degree With Thesis, Department of Business Administration –

Field of Accounting and Finance

Supervisor: Prof. Dr. Hüseyin AKAY

2015, 103 Pages

With regard to intended use, property in the hands of business 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. The objective of this study is to classify the property according to TMS and demonstrated of accounting of investment properties under the scope of the TMS-40. With this study, we explain TMS-40 and give examples for accounting of investment property to analyze IAS 40 applications.

Key Words: Investment Property, Accounting of Investment Property, Turkish Accounting Standards 40.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	iii
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR	x
0. GİRİŞ	1
1. GAYRİMENKUL KAVRAMIYLA İLGİLİ GENEL BİLGİLER.....	3
1.1. Gayrimenkul Kavramı.....	3
1.1.1. Arazi ve Mülkiyet Kavramları	5
1.1.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	6
1.1.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler	7
1.2. Gayrimenkul Çeşitleri	7
1.3. Gayrimenkul Değerleme Kavramı	8
1.3.1. Değer ve Değerleme Kavramı.....	9
1.3.2. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri	10
1.3.2.1.Karşılaştırma Yöntemi	11
1.3.2.2.Gelir Yöntemi.....	11
1.3.2.3.Maliyet Yöntemi	12
1.4. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Etmenler	13
2. MUHASEBE STANDARTLARI.....	15
2.1. Muhasebe Standartlarının Tanımı ve Önemi.....	15
2.2. Muhasebe Standartlarının Oluşturulması Süreci	16

2.2.1. Muhasebe Standartlarının Yasama Yoluyla Belirlenmesi	16
2.2.2. Muhasebe Standartlarının Özel Sektör Düzenleyici Kuruluşlarca Belirlenmesi	16
2.2.3. Kamu Sektörünün Muhasebe Standartları Düzenleme Yetkisini Bir Kuruluşa Devretmesi.....	17
2.3. Muhasebe Standartlarının Oluşumuna Katkı Sağlayanlar.....	17
2.3.1. Muhasebe Standartlarının Oluşumuna Katkı Sağlayan Kimi Ülkeler	18
2.3.2. Muhasebe Standartlarının Oluşumuna Yönelik Türkiye’de Yapılan Çalışmalar	20
2.3.3. Muhasebe Standartlarının Harmonizasyonuna Katkı Sağlayan Kuruluşlar.....	23
3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER STANDARDI	
(TMS 40)	25
3.1.Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı	25
3.2.Standardın Tarihçesi.....	26
3.3.Standardın Amacı ve Kapsamı.....	27
3.4.Tanımlar	28
3.5. Gayrimenkullerin Sınıflandırılmasına İlişkin Hususlar	30
3.5.1. Sahibi Tarafından Kısmi Kullanılan Gayrimenkuller	31
3.5.2. Yardımcı Hizmetler.....	31
3.5.3. Kısmi Kiralamalar	32
3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Hususlar.	33
3.7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Gösterilmesine İlişkin Hususlar	34
3.8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri Değerleme.....	35
3.8.1. İlk Muhasebeleştirmede Değerleme.....	35
3.8.2. Alım Sonrasında Değerleme	37
3.8.2.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi.....	38
3.8.2.2. Maliyet Değeri Yöntemi	44
3.9. Nitelik Değiştirme	44

3.9.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması	46
3.9.2. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkule Dönüşmesi	46
3.9.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satış Amacıyla Geliştirilmeye Başlanması	47
3.9.4. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer.....	48
3.10. Elden Çıkarma.....	49
3.11. Açıklamalar	51

4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL İŞLEMLERİNİN

MUHASEBELEŞTİRİLMESİ..... 57

4.1. Tekdüzen Hesap Planı.....	57
4.2. Tekdüzen Hesap Planı Çerçevesinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi.....	62
4.2.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Peşin Satın Alımının Muhasebeleştirilmesi.....	64
4.2.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Vadeli Satın Alımının Muhasebeleştirilmesi.....	66
4.2.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün İnşa Edilmesi Suretiyle Elde Edilmesinin Muhasebeleştirilmesi.....	69
4.2.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Takas Yoluyla Elde Edilmesinin Muhasebeleştirilmesi.....	75
4.2.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Kiralama Yoluyla Elde Edilmesinin Muhasebeleştirilmesi.....	77
4.2.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesinin Muhasebeleştirilmesi.....	81
4.2.6.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemine Göre Yapılan Değerleme İşleminin Muhasebeleştirilmesi	82
4.2.6.2. Maliyet Yöntemine Göre Yapılan Değerleme İşleminin Muhasebeleştirilmesi.....	90
4.2.7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Nitelik Değiştirmesi ve Muhasebeleştirilmesi.....	92

4.2.7.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi	92
4.2.7.2. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkule Dönüşmesi ve Muhasebeleştirilmesi	93
4.2.7.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satış Amacıyla Geliştirilmeye Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi	94
4.2.7.4. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer ve Muhasebeleştirilmesi.....	95
5. SONUÇ.....	96
6. YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	99

KISALTMALAR

APB	: Accounting Principles Board
ASB	: Accounting Standards Board
ASC	: Accounting Standards Committee
DRSC	: Almanya Muhasebe Standartları Komitesi
FASB	: Financial Accounting Standards Board
IASB	: International Accounting Standards Board
IASC	: International Accounting Standards Committee
IFRS	: International Financial Reporting Standards
SEC	: Securities and Exchange Commission
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TFRS	: Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
UMSK	: Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu
VUK	: Vergi Usul Kanunu

0. GİRİŞ

Küreselleşme ile hayatımıza birçok alanda değişiklik ve yenilik gelmiştir. Küreselleşen dünyada emek ve paranın dolaşımı kolaylaşmıştır. Bunun sonucunda uluslararası şirketlerde artış görülmüştür. Bu şirketlerin dünyanın birçok ülkesinde şubesi ya da ortak olduğu yatırımları vardır. Fakat her ülkenin farklı muhasebe sistemine sahip olması finansal tabloların hazırlanmasında çeşitli sorunları da beraberinde getirmiştir.

Teknolojinin gelişmesi, şirketlerin çoğalması, sermaye piyasası ürünlerinin çeşitliliği ve farklı dillerde düzenlenmiş olan finansal tabloları yorumlama zorluğu gibi nedenlerle yatırımcıların doğru, güvenilir, anlaşılabilir kararlar alabilmeleri için tek bir finansal raporlama sistemine ihtiyaç duyulmuştur. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları bu gibi konulara çözüm getirmek amacıyla ortaya çıkmıştır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları günümüzde birçok ülkede ve Türkiye’de uygulama alanı bulmuştur. Standartları benimseyen dünya ülkeleri işletmelerin sürekliliği varsayımı altında finansal tablo kullanıcılarına anlaşılır, ihtiyaca uygun, güvenilir ve karşılaştırılabilir bilgiler sunmayı hedeflemektedir.

Türkiye, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu eliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını yürürlüğe koymuştur.

Geleneksel muhasebe sistemine yeni bir yaklaşım getiren alanlardan birisi de 40 nolu Türkiye Muhasebe Sistemi Standardı (TMS 40) ile düzenlenen “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” dir. Gayrimenkuller, duran varlıklar içerisinde diğer varlıklara göre Uluslararası Muhasebe Standartları’nın getirmiş olduğu düzenleme ile değişiklik göstermiştir.

Türkiye Muhasebe Standartları’ndan TMS 40, hangi gayrimenkullerin yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamında değerlendirileceğini belirler. Bu yatırım amaçlı

gayrimenkullerin nasıl raporlanacağına, muhasebeleştirileceğine ve değerlemesinin neye göre yapılacağına ilişkin esasları düzenler. İşletme tarafından ana faaliyet alanında kullanılmayıp kira geliri veya değer artışından kaynaklanan kazançlar ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla işletme varlıklarında bulundurulan gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak kabul edilmektedir.

Bu çalışmanın temel amacı; Türkiye Muhasebe Standartlarında yer alan 40 nolu Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardı'nı incelemek ve TMS 40 ile ilgili muhasebe uygulamaları üzerinde durmaktır.

Bu çalışmada, öncelikle işletmenin elinde bulunan gayrimenkullerin standartlar bakış açısıyla nasıl sınıflandırıldığı ortaya konulmuştur. Daha sonra ülkemiz için de bir uygulama olan yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS-40 standardı kapsamında incelenmiştir. İşletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan bağımsız nakit girişi sağlayan; sermaye kazancı, kira geliri veya her ikisini birden sağlama amacıyla edinilen gayrimenkullerin satın alınması, inşa edilmesi, nitelik değiştirmesi ve kiraya verilmesi ile ilgili temel muhasebe politikaları açıklanmış, konu ile ilgili örnek uygulamalara yer verilmiştir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerin yatırım amaçlı gayrimenkullere ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere transferi gibi ilgili standartta yer alan hükümlerin daha iyi anlaşılması için örneklerle açıklamalarda bulunulmuştur.

1. GAYRİMENKUL KAVRAMIYLA İLGİLİ GENEL BİLGİLER

Gayrimenkul kavramı, fiziksel bir yapı olarak arazi ve bu arazinin üstüne yapılan yapılar anlamına gelmektedir. Gayrimenkul, taşınmaz bir maldır yani bir yerden başka bir yere taşınma imkânı olmayan malları ifade eder. Bu bölümde, Standardın temel konusunu oluşturan gayrimenkul kavramına ilişkin genel bilgiler üzerinde durulacaktır.

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 (Üreten, 2007: 20).

Gayrimenkulün sözlük anlamı taşınmazdır. Bir varlığın taşınmaz bir nitelikte olması, diğer bir deyişle bir yerden bir yere taşınmasının söz konusu olmaması, sabit durumda olması halinde gayrimenkul olarak değerlendirilebilir. Yani gayrimenkul; arazi ve ağaçlar ile 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 (Üreten, 2007: 21).

Medeni Kanun’da gayrimenkul kavramının yerine taşınmaz mülkiyeti kavramı kullanılmıştır. Medeni Kanun madde 704’e göre; taşınmaz mülkiyetin konusu olarak;

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

Vergi Usul Kanunu’nun “Gayrimenkuller” başlıklı 269. maddesinde;

- Gayrimenkullerin müttemmim cüzleri ve teferruatı,
- Tesisat ve makineler,
- Gemiler ve diğer taşıtlar ve
- Gayri maddi haklar gayrimenkul sınıfına konularak bu Kanuna göre gayrimenkul gibi değerlendirileceği 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 bölümde sayılmıştır. Gelir Vergisi Kanunu madde 70'e göre gayrimenkuller (Güngör, 2011: 4);

- Arazi, bina, maden suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların müttemmim cüzleri (tamamlayıcı parçaları) ve teferruatları (eklentileri),
- Voli yeri ve dalyanlar,
- Gayrimenkullerin ayrı olarak kiraya verilen müttemmim cüzleri ve teferruatları ile her nevi tesisatları, demirbaş eşyaları ve döşemeleri,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Arama, işletme ve imtiyaz hakları ve ruhsatları, ihtira beratı (ihtira beratının mucitleri veya kanuni mirasçıları tarafından kiralanmasından doğan kazançlar, serbest meslek kazancıdır.), alameti farika, marka, ticaret unvanı, her türlü teknik resim, desen, model, plan ile sinema ve televizyon filmleri, ses ve görüntü 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,
- Gemi ve gemi payları ile her nevi motorlu taşıma araçları,
- Motorlu nakil ve yükleme araçları ile her türlü motorlu araç, makine ve tesisat olarak sayılmıştır.

1.1.1. Arazi ve Mülkiyet Kavramları

Arazi, yeryüzünün belirli bir biçimde sınırlandırılan ve özel mülkiyete konu olan parçalarıdır. Medeni Kanununun 704. maddesi arazileri gayrimenkul olarak saymıştır ve arazilerin tapu siciline tescili gereklidir (Akıntürk, 2004: 424).

Dolu veya boş bir arazi ile arazinin kendisinde veya üzerinde yapılan iyileştirmelerin değerlendirilmesi ekonomik bir konudur. Boş veya üzerinde iyileştirme yapılmış her arazi “gayrimenkul” olarak addedilir. Değer, gayrimenkulün yararlılığı veya toplumun ihtiyaçlarını karşılama kapasitesine bağlı olarak yaratılır. Değerin yaratılmasına, gayrimenkulün eşsizliği, dayanıklılığı, yerinin sabitliği, göreceli olarak sınırlı bir arzının olması ve söz konusu yerin özel yararlılığı katkıda bulunur (Tatoğlu, 2008: 4).

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

Kişilere eşyalar üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan, bu kapsamda herkese karşı ileri sürülebilen, dolayısıyla herkes tarafından ihlal edilebilen aynı haklar; mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı haklar olarak ikiye ayrılmaktadır (Tatoğlu, 2008: 6).

Mülkiyet, sahiplikle ilgili tüm menfaatler, haklar ve faydaları kapsayan hukuki bir kavramdır. Mülk, sahibine bu sahiplikten dolayı belirli bir menfaat edinme imkanı veren sahiplik hakkından oluşur. Fiziksel bir varlık olan gayrimenkul ve hukuki bir kavram olan mülkiyet arasında bir ayrım yapmak için mülkiyet hakkı terimi kullanılır. Mülkiyet hakkı sahipliğiyle ilişkili hakların bileşimi, bazı ülkelerde haklar demeti olarak adlandırılır. Haklar demeti kavramı, mülk sahipliğini, her biri mülk sahibinin belirgin ve ayrı bir hakkını temsil eden birbirine bağlanmış çubuklar grubuna benzetilir. Örneğin, kullanma, satma, kiralama, hibe etme hakları, bu hakların hepsini kullanma veya hiçbirini kullanmama hakları arasında seçim yapma hakkı. Gayrimenkul dışındaki diğer kalemler üzerindeki hakların sahipliği kişisel

mülkiyet olarak adlandırılır. Herhangi bir nitelendirme veya belirleme yapılmadan mülkiyet kavramı, taşınmaz mülkiyet hakkı, kişisel mülkiyet ve diğer mülkiyet hakları ile bunların bileşiminden doğan mülkiyetleri kapsar (Üreten, 2007: 22).

Mülkiyet hakkının dışında kalan aynı haklara doktrinde ve medeni kanunda sınırlı aynı hak denilmektedir. Bunun sebebi, bu hakların, sahiplerine mülkiyet hakkının tanıdığı kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinin hepsini değil, fakat bunlardan sadece bir veya birkaçını veriyor olmasıdır. Mülkiyet hakkından sahibi lehine kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma olmak üzere üç türlü yetki çıkmaktadır. Sınırlı aynı haklar ise sahiplerine bu yetkilerden bazen sadece birisini örneğin kullanma veya yararlanma yetkisini; bazen de her ikisini, örneğin hem kullanma hem de yararlanma yetkisini tanırlar. Sınırlı aynı haklar olarak adlandırılacak haklar irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin hakları olmak üzere başlıca üç kategoriye ayrılırlar (Akıntürk, 2004: 433).

1.1.2. Tapu Kütüğünde Ayrı Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar

Tapu sicili, devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek için tutulan sicildir (Tapu Sicili Tüzüğü md.5).

Üst hakkı, sahibine, yüklü taşınmazın altında veya üstünde, bir yapı inşa etme veya mevcut olan yapıyı muhafaza etme ve bu yapının (inşaatın), mülkiyet hakkına sahip olma yetkisini sağlayan, bir irtifak hakkıdır (Üreten, 2007: 23).

Tapu kütüğü tapu sicilinin en önemli unsurudur; zira özel mülkiyete konu olan bütün taşınmazlar bu kütüğe yazıldığı gibi, bu taşınmazlar üzerindeki bütün aynı haklar da ancak tapu kütüğüne tescil edilmekle doğarlar (Akıntürk, 2004: 399).

Tapu kütüğünde, ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar; üst hakkı ve kaynak hakkıdır. Kaynak hakkı, hak sahibine başkasının arazisinde bulunan kaynaktan su almak ve suyu akıtmak yetkilerini verir (TMK m.837). Kaynak hakkı, bir irtifak hakkı olup, sahibine bazı yetkiler tanır. Bu yetkiler iki tanedir. İlk olarak, kaynak hakkı, hak sahibine bir başkasının arazisindeki kaynağın sularını almak

yetkisini tanır. Hak sahibine tanınan ikinci yetki ise, aldığı bu suları kendi arazisine akıtmak yetkisidir.

1.1.3. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyeti; tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulan, arsa payı ve ana taşınmaz maldaki ortak yerlerle bağlantılı olan özel bir mülkiyet türüdür.

Kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümler de gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu madde 13'e göre; kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sahifesine kaydedildikten sonra gayrimenkul niteliği kazanmaktadır.

1.2. Gayrimenkul Çeşitleri

Değerleme uzmanları tarafından değerlendirilen gayrimenkuller, kullanıcı ve gayrimenkul cinsi açısından beş çeşide ayrılmaktadır. Bunlar (Üreten, 2007: 24) :

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

Konut, insanların barınmak amacıyla kullandıkları apartman dairesi, villa gibi her türlü ev bu kapsamda değerlendirilmektedir (Üreten, 2007: 25).

Ticari gayrimenkul kavramı ile konutların dışında kalan ve ticari amaçlarla değerlendirilen gelir getiren (iş merkezleri, ofisler, mağazalar gibi) gayrimenkuller ifade edilmektedir (Güngör, 2011: 9).

Endüstriyel gayrimenkul, endüstriyel üretimin yapıldığı her türlü gayrimenkülü kapsamaktadır. Gıda üretiminin yapıldığı fabrikalardan, ileri teknoloji üreten fabrikaların bulunduğu gayrimenkullere kadar oldukça geniş ve değerlemesi özel uzmanlık isteyen bir gayrimenkul çeşididir (Üreten, 2007: 25).

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 (Üreten, 2007: 25).

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 imkânına sahiptir. Bu nedenle bu tür gayrimenkulleri sadece tarımsal açıdan değil, diğer kullanım imkânları açısından da değerlendirmek gerekir (Üreten, 2007: 25).

Son olarak 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 (Üreten, 2007: 26).

1.3. Gayrimenkul Değerleme Kavramı

Gayrimenkul değerlemesi tanım olarak, objektif ve tarafsız bir şekilde, bir gayrimenkule ilişkin nitelik, fayda, çevre, kullanım koşulları gibi faktörlerin değerlendirilmesi suretiyle söz konusu gayrimenkulün değerinin tespit edilmesi işlemidir (Alptürk, 2007: 5).

Gayrimenkul değerlemesi, başta para ve sermaye piyasası ile gayrimenkul sektörü olmak üzere geniş bir kesimi ilgilendiren ve hatta ülke ekonomisine de

önemli boyutlarda etkisi olabilen bir faaliyettir. Gayrimenkul değerlemesi; halka açık firmaların ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul işlemleri ile ipotekli konut kredileri ve ipoteğe dayalı menkul kıymet işlemlerinde de önemli bir işlem olarak kabul edilmektedir. Özellikle gayrimenkule bağlı kredi teminatlarında ve ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi aşamasında önemli bir yere sahip olduğu görülmektedir (Önal ve Tezcan, 2008: 17).

1.3.1. Değer ve Değerleme Kavramı

Değer kavramı, öncelikle genel anlamda kişinin nesne ile ilişkisinden doğan nitelik olarak anlaşılır. Bu anlamda değer öznel bir görüş açısından değerlendirilir. Dolayısıyla da değer kişiden kişiye değişebilmekte farklı türde değer düzeyleri ortaya konulabilmektedir.

Değerleme, bir varlığın veya gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir (Alptürk, 2007: 4).

Vergi Usul Kanunu'nda değerlendirme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespittir şeklinde yapılmıştır. (Vergi Usul Kanunu md. 258).

Değerleme, elverişli verilerin analizi ile desteklenmiş, doğru olarak tanımlanmış arazi ya da binayı ilgilendiren, belirli tarihteki, bir veya birden çok sayıdaki ekonomik faktöre ait bir görüştür. Değerleme ile ilgili şahsi görüş bildirme; pozitif bilgiden çok, kabul edilebilir bir delile dayanan yargıdır. Böyle bir yargının anlamlı olabilmesi için verilerle desteklenmesi gerekir. Profesyonel değerlendirme, değerlemeyi yapanın kişisel yargılarının dışında bir işlemdir. Böyle bir değerlendirme, mesleki standartlarla uyuşan, uygun verilerin analizi sonucu bulunmuş pazar değeri ile ilgili bir neticeyi ve göstergelyi yansıtır. Değerleme faaliyetinde, içinde bulunulan pazar davranışı ve verileri doğrulansa bile; belirli amaçlar için sübjektif yorumlar yapılabilir. Böyle durumlarda bile, değerlendirme uzmanının tutarlı sonuçlara ulaşacağı beklenir. Değerlemenin kalitesi; büyük ölçüde onu yapan kişi ve grupların niteliğine,

mevcut araç ve ölçülere, değerleyenin içinde bulunduğu koşullara bağlıdır (Tatoğlu, 2007: 46).

1.3.2. Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Bir gayrimenkul, gayrimenkul piyasasında diğer benzer gayrimenkuller ile rekabet etmektedir. Gayrimenkul değerlemesine yönelik olarak piyasada birçok yöntemin kullanıldığı görülmektedir. Söz konusu değerlendirme yöntemlerinden birçoğu profesyonel değerlendirme uzmanlarının deneyimleriyle geliştirilmiş ve önde gelen uluslararası değerlendirme kuruluşları tarafından kabul görmektedir. Gayrimenkul alım-satımında söz konusu gayrimenkulün değerine ve kapasitesine, öncelikle bulunduğu bölgeye bakılarak karar verilmektedir. Alım satım için gayrimenkulün bölgesinin özelliklerinin yanı sıra konumu, sahiplik bilgileri, ulaşım imkânları, tapu ve imar bilgileri, satış ya da kira bedelleri gibi taşınmaza ait birçok sorunun cevabı aranmaktadır (Önal ve Tezcan, 2008: 18).

Değerleme yöntemleri ve buna ilişkin ölçüler, işletmenin faaliyet sonuçlarına ve finansal görünümüne doğrudan etki etmesi nedeniyle, muhasebe açısından ayrı bir öneme sahiptirler. Aynı iktisadi değerlerin, farklı değerlendirme ölçüleri ile değerlemeye tabi tutulmaları sonucu farklı bilanço ve gelir tablosu sonuçlarına ulaşılabilir. Bu açıdan bakıldığında karın doğru tespit edilmesinde ve gerçeğe uygun bilançoların hazırlanmasında değerlendirme yöntemlerinin önemi büyüktür (Tokay, Deran ve Aktaş, 2005: 94).

Taşınmaz değerlerini saptamak için pek çok yöntem kullanılsa da en çok bilinen üç yöntem; karşılaştırma, gelir ve maliyet yöntemleridir. Değerleme için seçilecek yöntem, değeri saptanacak taşınmazın konumuna ve taşınmaz piyasasının egemen alışkanlıklarına göre belirlenir. Bu nedenle, elde yeter derecede emsal değer bulunduğu karşılaştırma yöntemi en ideal yöntemdir. Taşınmazların değeri, yalnızca ileride getirecekleri gelirlere göre saptanabiliyorsa örneğin, kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması yerinde olur. Fabrika ve işhanı gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri

bilinmeyen taşınmazlar için sürüm değeri, kural olarak maliyet yöntemine göre bulunur (Turabi, Karakuş ve Özdemir, 2011: 114).

1.3.2.1. Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemin ön koşulu karşılaştırılabilir taşınmazlar için güvenli sürüm değerlerinin var olmasıdır. Ayrıca değerleri karşılaştırma için seçilen taşınmazların nitelik ve özelliklerinin değeri saptanacak taşınmazla aynı olması zorunludur. Yapılı bir taşınmazın parselinin boyutları, derinliği, plan şekli, kentsel işlevi, yapılanma koşulları, alanı, kültürel donatılardan ve ulaşım olanaklarından yararlanma durumu, üzerindeki tüm hak ve yükümlülükler vb. zemine ilişkin yapıların türü, tarzı, tasarımı, donanımı, büyüklüğü, yaşı, güncel durumu vb. yapıya ilişkin nitelik ve öznel niteliklerdir (Turabi vd., 2011: 114).

1.3.2.2. Gelir Yöntemi

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 yöntemlerle belirlenen değerlerin denetiminde kullanılır. Ticari gayrimenkullerde ve kira getirisi için alınacak konutlarda fiyat belirleme için tercih edilir. 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. 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. işletme giderleri; emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım onarım, danışmanlık, reklam-ilan gibi giderlerdir (Güngör, 2011: 14).

1.3.2.3. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi genel olarak otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı, yönetsel yapılar ya da bahçeli mesken gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen yapıları taşınmazların değerlemesinde kullanılır. Maliyet Yönteminin temelini, taşınmazın değer saptama tarihindeki maliyet bedeline yani kesin değere yaklaşma oluşturur. Maliyet yöntemi, değerlendirme uzmanları yapının tamamen aynısını yeniden inşa edilmesinin veya benzerinin yerine konmasının maliyetini karşılaştırırlar. Bu karşılaştırma yapılırken yapının yaşı, mevcut durumu ve sağladığı imkan farklılıkları dikkate alınır. Piyasa katılımcıları yapının maliyetini, piyasa değeri ile ilişkilendirecekleri için, maliyet değeri piyasa değeri hakkındaki görüşü de etkileyecektir. Alıcılar mevcut bir yapının değeri hakkında karar verirken, sadece piyasadaki fiyatları ve kiralari ile benzerlerini karşılaştırmazlar, aynı zamanda benzer fiziksel yapı ve imkanları olan yapıların yeniden yapılmasının maliyetini de göz önünde bulundururlar (Üreten, 2007: 82).

Maliyet yöntemi, benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu arsanın değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanına uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer arsa ile karşılaştırılan ilgili arsanın piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir (Önal ve Tezcan, 2008: 20).

Herhangi bir uygulamada maliyet yöntemi; araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarlamasının maliyetlerini tahmin ederek değeri belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki veya geliştirmecinin kar/zarar tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir. Maliyet yönteminin kullanımındaki amaç; normalde yeni olan belirli bir mülk için pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektir. Daha eski bir mülk için pazar değerine yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma; fonksiyonel veya teknik değer kaybı ve

ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür. Hesaplamalar için mevcut verilerinin kapsamına bağlı olarak, maliyet yöntemi pazar değerinin doğrudan bir göstergesini verebilir. Maliyet yöntemi; önerilen inşaatın, özel bir amaca yönelik mülklerin ve pazarda sıkça el değiştirmeyen diğer mülklerin pazar değerlerinin tahmininde çok kullanışlıdır (Tatoğlu, 2008: 104).

1.4. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Etmenler

Gayrimenkul değerini etkileyen unsurlar, içsel ve dışsal unsurlar olarak ikiye ayrılır. İçsel unsurlar, doğrudan gayrimenkule ait özellikler olup aşağıda sırasıyla açıklanmıştır (Tatoğlu, 2008: 31) :

- *Fiziki koşullar:* Bir değer yaratabileceği gibi onu yok da edebilecek unsurlardan oluşur.
- *Fayda:* Bir malın bir isteği yerine getirmesi veya bir ihtiyacı tatmin etmesidir. Değer, gelecekte oluşacak beklentilerin faydasıyla yaratılır.
- *Kıtlık:* Arz ve talebe göre oluşur. Eğer bir ürün faydalı ve aynı zamanda kıt ise, piyasa değerinin yüksek olması beklenir.
- *Devredilebilirlik:* Bir ürün tüm diğer faktörlere sahip olsa bile, eğer kimseye devredemiyorsa piyasa değeri yoktur. Bir gayrimenkulün piyasa değerinin var olabilmesi nakit ya da nakit eşdeğeriyle satın alınmasına bağlıdır.

Dışsal unsurlar ise doğrudan gayrimenkule ait olmayıp, gayrimenkul haricinde çok farklı sebepler ile etkili olabilecek özelliklerdir. Bunları şöyle sıralayabiliriz:

- a. *Sosyal faktörler:* Değerleme uzmanlarının üzerinde durdukları başlıca sosyal faktörler nüfusun özellikleri ile ilgilidir. Nüfusun yapısı gayrimenkul için potansiyel talebi oluşturur. Çünkü gayrimenkul değeri sadece nüfusun artmasından veya azalmasından etkilenmez, aynı zamanda yaş, cinsiyet, evlenme ve boşanma oranları, aile yapısı gibi faktörler de gayrimenkul talebini ve sonuçta değerini etkiler (Üreten, 2007: 18).

- b. *Ekonomik faktörler:* Gayrimenkul talebi ve dolayısıyla değeri satın alma gücü ile orantılı olarak değişmektedir. Satın alma gücünün yüksek olduğu bölgelerde, çevresel faktörlerin etkisi ve gayrimenkulün kalitesindeki artış ile birlikte değerinde de artış görülmektedir. Oysa satın alma gücünün daha düşük olduğu bölgelerde çevresel faktörler ile birlikte gayrimenkulün değeri satın alma gücünün yüksek olduğu bölgelere göre daha düşük olmaktadır. (Güngör, 2011: 15).
- c. *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 (Üreten, 2007: 19).
- d. *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 felaketsel 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 (Güngör, 2011: 16).

2. MUHASEBE STANDARTLARI

Muhasebede standartlaşma amacı ile geliştirilen ve gelişmiş ülkelerde başlatılan muhasebe standartları ile ilgili çalışmalar, gelişmekte olan ülkeler üzerinde de etkili olmuştur. Gelişmiş ülke firmaları diğer ülkelerde yaptıkları yatırımların ya da kurdukları ortaklıkların faaliyetlerinin de standartlar ile uyumlu olmalarını istemişlerdir. Bu nedenle, gelişmiş ülke firmalarının yatırım yaptığı gelişmekte olan ülkeler muhasebe standartlarını uygulama yönünde davranış geliştirmiştir. Bu etkileşim süreci, tüm ülkeler için önce uluslararası muhasebe standartlarının oluşturulması; ardından bu standartların uluslararası finansal raporlama standartlarına dönüştürülmesi şeklinde gelişmiştir (Mete, 2011: 16).

2.1. Muhasebe Standartlarının Tanımı ve Önemi

Muhasebe genel anlamda işletmenin mali durumunu gerçeğe uygun olarak yansıtmayı amaçlamaktadır. Bu nedenle kaynağı doğal kurallara dayanmalıdır. Muhasebe standartları, muhasebe uygulamalarına yön veren ve finansal tabloların hazırlanmasına düzen getiren normlar olarak tanımlanmaktadır. Muhasebe standartları, finansal tablolar ilkelerinin uygulamaya geçirilmesini sağlayan esaslar ve yöntemlerden oluşmaktadır. Bu standartlar ekonomideki tüm sektörlerle ilgili olabileceği gibi bir sektörü de ilgilendirebilmektedir (Akay ve Akgül, 2004: 4).

Muhasebe Standartlarının önemini şöyle özetlemek mümkündür (Akay ve Akgül, 2004: 4):

- İşletmelerin finansal performanslarını farklı dönemler itibari ile aynı bazda karşılaştırma yapmalarına ve bu karşılaştırmanın sonuçlarına bağlı olarak önemli kararlar almalarına yardımcı olmaktadır.
- İşletmenin finansal performansının doğru analizi ile ileriye yönelik gerçekçi planların oluşturulması, isabetli hedef ve amaçların belirlenmesine yardımcı olmaktadır.
- İşletme yönetimine dönemler itibariyle analiz kolaylığı sağlamanın yanında aynı sektördeki diğer firmaların finansal performanslarına dayanarak

yapılan karşılaştırmalarında sağlıklı biçimde yorumlanmasına yardımcı olmaktadır.

- İşletmelerin denetimlerinin kolaylaştırılmasına yardımcı olmaktadır.

2.2. Muhasebe Standartlarının Oluşturulması Süreci

İşletmelerin ve işletme dışı çevrelerin karar alma sürecinde belirleyici rolü olan muhasebe standartları, birçok çıkar grubunun ilgi odağı durumunda olup, muhasebe standartlarının kimin tarafından belirleneceği de tartışma konusu olagelmıştır. Muhasebe standartlarının oluşturulması konusunda ileri sürülen görüşler, kamu sektörü tarafından yasama yoluyla, özel sektör düzenleyici kuruluşları vasıtasıyla ve kamu sektörünün muhasebe standartları düzenleme yetkisini bir kuruluşa devretmesi yoluyla olmak üzere üç ana başlıkta incelenebilir (Üstündağ, 2000: 32).

2.2.1. Muhasebe Standartlarının Yasama Yoluyla Belirlenmesi

Muhasebe standartlarının kanunlar, yönetmelikler ve benzeri yöntemlerle devlet tarafından belirlenmesi durumudur. Yasama, muhasebe standartlarını belirlerken bu standartlara uyulmaması durumunda uygulanacak cezaları da belirleyerek, standartların uygulanmasında yaptırımlar getirmektedir. Bu yolla yapılacak standart düzenlemelerinin ilgili çıkar gruplarının baskılarına karşın daha güçlü olması beklenmektedir (Akay ve Akgül, 2004: 6).

2.2.2. Muhasebe Standartlarının Özel Sektör Düzenleyici Kuruluşlarca Belirlenmesi

Özel sektörde oluşturulan bu standartların uygulanması tamamıyla ihtiyari olmaktadır. Burada en önemli sorun, standartlara uyumun sağlanmasında bu kuruluşların yaptırım gücüne sahip olmamalarıdır. Bu kuruluşlar dernek, vakıf, ve birlik şeklinde örgütlenen ve özel sektör temsilcilerinin içinde buldukları yerel veya uluslararası kuruluşlardır (Akay ve Akgül, 2004: 6).

Özel sektör düzenleyici kuruluşları otoritelerini ve standartlara uyumu sağlayabilmek için geniş fikir alışverişleri, standart taslaklarının yayınlanarak görüşler alınması, belirlenecek standartlara temel oluşturmak üzere bir kavramsal çerçevenin kabul edilmesi gibi “uzlaşma arayışı” olarak adlandırılan geniş bir prosedür uygulama yoluna başvurmuştur. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu, Amerika’da 1973 yılına kadar muhasebe standartlarının belirlenmesinde etkin rolü olan Accounting Principles Board (APB) bu tip kuruluşlara örnek olarak gösterilebilir (Gökçen, Ataman ve Çakıcı, 2011: 2).

2.2.3. Kamu Sektörünün Muhasebe Standartları Düzenleme Yetkisini Bir Kuruluşa Devretmesi

Muhasebe standartları belirleme yetkisinin hükümet desteği bulunan bir kuruluşa devretmesi yöntemidir. Bu yöntemin avantajı yargı ile her zaman pekiştirilecek olan yaptırım gücünün bulunmasıdır. ABD’de bu yöntem uygulanmaktadır ve Kongre muhasebe yükümlülüklerini belirleme yetkisini Menkul Kıymetler ve Borsa Komisyonu’na (Securities Exchange Commission-SEC) devretmiştir. Bu yöntemin diğer bir avantajı da, bu şekilde yapılandırılacak olan kuruluşlar muhasebe düzenlemelerini yasama organlarından daha hızlı ve etkin olarak gerçekleştirebileceklerdir. Bu yöntemin eleştirilerinden biri, yapı olarak özel sektör düzenleyici kuruluşları yöntemine kıyasla daha güçlü bir otoriteye sahip olması nedeniyle yapılacak düzenlemelerde keyfi davranılması ihtimalini artırması ve bu kuruluşların, politik baskılara ve bağımsızlıklarını sınırlandıran üst kuruluşların baskılarına açık olmaları ve bu baskılardan kolayca etkilenebilmeleridir (Akay ve Akgül, 2004: 7).

2.3. Muhasebe Standartlarının Oluşumuna Katkı Sağlayanlar

Muhasebe standartlarının oluşturulmasına yönelik olarak Dünya’daki gelişmiş birçok ülke ile ülkemizde de çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Ülkelerin muhasebe standartları ve standartların belirlenmesine ilişkin yapılanmaları bazı farklılıklar taşımaktadır. Bu farklılıklar, hukuki ve mali sistemin yapısı, işletmelerin ortaklık yapısı ve buna bağlı olarak finansman yöntemleri, muhasebe mesleğinin gelişim

düzeıı, muhasebe bilgilerinin kullanıcılarının eğitım ve gelişmişlik düzeıı gibi faktörlerden kaynaklanmaktadır (Gökçen, Ataman ve Çakıcı, 2011: 3).

Küreselleşme özellikle son yıllarda bu konuya olan ilgiyi bir hayli artırmıştır. İlginin ötesinde küresel düzeyde birtakım aktivitelerin gerçekleşmesine de neden olmuştur. Bu aktiviteler genellikle muhasebe standartları çerçevesinde toplanmış, muhasebe standartlarının/uygulamalarının yeknesaklaştırılması, harmonizasyonu, yakınsanması gibi kavramlarla anılmıştır. Son yıllarda ise muhasebe standartlarının küreselleşmesi, küresel muhasebe standartları veya muhasebe uygulamalarının küresel uyumlaştırılması gibi kavramlar ağırlıklı olarak kullanılmaktadır (Karakaya, 2010: 7).

2.3.1. Muhasebe Standartlarının Oluşumuna Katkı Sağlayan Kimi Ülkeler

Standartların oluşumuna katkı sağlayan kimi ülkeleri Amerika Birleşik Devletleri İngiltere, Almanya ve Kanada olarak sıralamak mümkündür.

a) Amerika Birleşik Devletleri

A.B.D.'de sermaye piyasaları dünyadaki diğer sermaye piyasaları ile kıyaslandığında son derece gelişmiştir. A.B.D.'de sermaye piyasaları ile ilgili yetki Securities and Exchange Commission (SEC-ABD Sermaye Piyasası Kurulu)'ndadır. Aynı zamanda SEC muhasebe standartları konusunda da yasal yetkiye sahiptir. SEC, genel olarak muhasebe standartlarının belirlenmesi konusunda denetim ve gözetim fonksiyonuyla ilgilenmiş olmakla birlikte muhasebe ve bağımsız denetim için kuralların belirlenmesinde özel sektör düzenleyici kuruluşlarının etkili olmasına izin vermiştir. Etkili olmasına izin verilen özel sektör düzenleyici kuruluşlardan en önemlisi 1973 yılında kurulan "Financial Accounting Standards Board" (FASB-Finansal Muhasebe Standartları Kurulu)'dir. FASB'ın belirlediği muhasebe standartları, SEC tarafından resmi olarak desteklenmekle birlikte SEC personeli FASB'ın çalışmalarını düzenli olarak izlemekte ve gerekli noktalarda müdahale etmektedir (Mete, 2011: 17).

b) *İngiltere*

İngiltere’de muhasebeyle ilgili ilk düzenleme, 1844 yılında Şirketler Kanunu ile başlamış ve 1900 yılında yeni bir kanunla denetim konusu düzenlenerek 1947 yılında Şirketler Kanunu tekrar değiştirilmiştir. 1970 yılına kadar muhasebe uygulamalarına yönelik çalışmalar meslek mensuplarından oluşan İngiltere ve Galler Yeminli Muhasebeciler Enstitüsü (The Institute of Chartered Accountants in England and Wales-ICAEW) tarafından gerçekleştirilmiştir. 1970 yılında ise; muhasebe standartlarının oluşturulmasıyla ilgili olarak, Muhasebe Standartları Belirleme Komitesi (ASSC) kurulmuş ve 1990 yılında, Muhasebe Standartları Komitesi (Accounting Standards Committee-ASC) olarak isimlendirilmiştir. ASC, 1990 yılına kadar Statements of Standard Accounting Practice adı altında muhasebe standartları ve Statements of Recommended Practice adı altında genel uygulama alanı olmayan konulara ilişkin düzenlemeler yapmıştır. 1990 yılı itibariyle bu kurum Muhasebe Standartları Kurulu (Accounting Standards Board-ASB) adını almıştır. (Mete, 2011: 18).

c) *Almanya*

Almanya’da kanunlarla getirilmiş detaylı muhasebe düzenlemelerinin oldukça köklü bir tarihi vardır. Günümüzde ise, düzenlemeler AB çerçevesinde olmaktadır ve 1985 yılında AB’nin 4, 7 ve 8. direktifleri Alman yasalarına geçirilmiş ve 1 Ocak 1986 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. Bu düzenlemeler Alman yazılı hukukunu ve yazılı olmayan hukuku etkilemiştir. Almanya Muhasebe Standartları Komitesi (Deutsches Rechnungs Standarde Komitee - DRSC) 1 Mayıs 1988’de yürürlüğe giren bir kanunla kurulmuş ve bu şekilde bir özel sektör standart oluşturucu kurulun oluşturulması öngörülmüştür. Kanuna göre DRSC’nin amaçları; konsolide finansal tablolara ilişkin standartlar oluşturmak, muhasebe standartlarını belirlemekle yetkili olan Bakanlığa muhasebe düzenlemelerinde danışmanlık yapmak ve Almanya’yı uluslar arası standartlaşmalar komitelerinde temsil etmektir. DRSC’nin kurulmasını takiben, ilgili Bakanlık ile aralarında bir anlaşma imzalanmış ve DRSC resmen Almanya’nın muhasebe standardı oluşturan kuruluşu olarak

tanınmıştır. Bu gelişmelere paralel olarak 1998’de Uluslararası Muhasebe Standartlarının ilk resmi çevrisi Almanca’ya yapılmıştır (Mete, 2011: 18).

d) Kanada

Kanada’da Kanada Yeminli Muhasebeciler Enstitüsü bünyesinde kurulan Terminoloji Komitesi, Kanada’da muhasebe standartlarının gelişiminde öncü olan bir komitedir. Kanada’da standart belirleme sürecinde etkili olan kurumlar, Muhasebe Standartları Kurulu, Denetim Standartları Kurulu, Kontrol Kriterleri Kurulu, Kamu Sektörü Muhasebe Kurulu, Araştırma Departmanı ve Muhasebe Standartları Gözetim Konseyidir (Mete, 2011: 19).

2.3.2. Muhasebe Standartlarının Oluşumuna Yönelik Türkiye’de Yapılan Çalışmalar

Türkiye’de muhasebe standartlarının gelişimi devlet öncülüğünde gerçekleşmiş, ekonomik ve siyasi olarak ilişkilerimizin yoğun olduğu ülkeler örnek alınarak aktarılan yasalar ile bu ülke uygulamalarının etkileri görülmüştür. Muhasebe uygulamalarında önce Fransız mevzuatı ve yayınlarının daha sonra da Alman mevzuatı ve yayınlarının etkisi olmuş, 1950 yılından sonra ABD ile olan ilişkilerin ekonomik ve kültürel alanda gelişmesiyle Amerikan sisteminin etkisinde kalınmış ve 1987 sonrası AB’ye tam üyelik başvurusunda bulunulması ile AB düzenlemelerinin ve son olarak da Uluslararası Muhasebe Standartları’nın etkisinde kalınmıştır (Akay ve Akgül, 2004: 14-23).

Muhasebe standartlarının oluşumuna yönelik Türkiye’de birçok kurum tarafından çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalar aşağıdaki gibi özetlenebilir.

- a) Türkiye Bankalar Birliği tarafından yapılan çalışmalar: Bankalar Birliği, bankalar arasında uygulama yeknesaklığı sağlamak için muhasebe konusunda çeşitli çalışmalar yapmıştır.
- b) Türk Standartları Enstitüsü Muhasebe Standartları Özel Daimi Komitesi tarafından yapılan çalışmalar: 1987 yılında kurulan komite, Türk

Muhasebe Standartlarını hazırlamakla görevlendirilmiştir. Komitenin iş programında 43 adet muhasebe standardı bulunmaktadır. TÜRMOB kurulduktan sonra çalışmalarına ara vermiştir.

- c) Sigorta Murakabe (Denetleme) Kurulu tarafından yapılan çalışmalar: Türkiye’de bulunan sigorta ve reasürans şirketleri; Hazine Müsteşarlığı; Sigorta Denetleme Kurulu ve Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği’nin temsilcilerinin katılımı ile oluşturulan “Tekdüzen Hesap Planı Komitesi” tarafından hazırlanan ve 01.01.1994 tarihinden itibaren kullanılmaya başlanan tekdüzen hesap planına göre iş ve işlemlerini muhasebeleştirmek zorundadırlar.
- d) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan çalışmalar: Sermaye Piyasası Kanunu’nun 4.Bölümü Sermaye Piyasası Kurulu’na ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Bu kanunun ilgili madde hükmü Kurul’a çeşitli görev ve yetkiler vermiştir. Bunlardan birisi de kamunun aydınlatılması amacıyla, genel ve özel nitelikte kararlar almak; özellikle bilanço, kar zarar tablosu, yıllık raporlar, denetim raporları ve diğer tablolar hakkında standartlar tespit etmek ve bunları tebliğlerle duyurmaktır. Sermaye Piyasası Kurulu bu amaçla birçok tebliğ ve yönetmelik yayınlamıştır.
- e) Maliye Bakanlığı Koordinatörlüğü’nde Kurulan Muhasebe Standartları Komisyonu tarafından yapılan çalışmalar: 1990 yılında çeşitli kesimlerin katılımı ile oluşturulan komisyonun temel amacı; ülkemizde standart karmaşasına son vererek tüm kesimleri bağlayıcı nitelikte tek elden yayınlanacak muhasebe standartları hazırlamaktır. Bu komisyon çalışmalarının sonucunda Maliye Bakanlığı’nca 26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı Resmi Gazete’de 1 sıra nolu “Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği” yayınlamıştır.
- f) Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu tarafından yapılan çalışmalar: Kurul 9 Şubat 1994 tarihinde denetlenmiş finansal tabloların sunumunda ihtiyaca uygun, gerçek, güvenilir, dengeli, karşılaştırılabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmaları için ulusal muhasebe ilkelerinin gelişmesi ve

benimsenmesini sağlayacak ve kamu yararı için uygulanacak ulusal muhasebe standartları ile muhasebe meslek mensuplarının, denetim faaliyetlerini disiplinli yürütebilmeleri için ulusal denetim standartlarını saptamak ve yayınlamak üzere TÜRMOB tarafından kurulmuştur.

- g) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından yapılan çalışmalar: Bankaların 2002 yılı sonu itibariyle finansal tabloların Uluslararası Muhasebe Standartları ile uyumlu olmasını sağlamak amacıyla, Haziran ayı sonu itibariyle Uluslararası Muhasebe Standartlarına paralel düzenlemeler içeren Muhasebe Uygulamaları Yönetmeliği ve bu yönetmeliğe ilişkin 01.10.2002 tarihinden itibaren yürürlüğe giren 17 adet tebliğ yayınlamıştır. Ancak BDDK, son aldığı kararlarla Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ile uyumlu Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları'na geçilmesine karar vermiştir.
- h) Türkiye Muhasebe Standartları Kurumu: 1999 yılında kurulmuş olan bu kurulun görevi denetlenmiş finansal tabloların sunumunda finansal tabloların ihtiyaca uygun, gerçek, güvenilir, dengeli, karşılaştırılabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmaları için ulusal muhasebe ilkelerinin gelişmesi ve benimsenmesini sağlayacak ve kamu yararı için uygulanacak ulusal muhasebe standartları saptamak ve yayınlamak, ulusal muhasebe standartlarına ülke genelinde genel kabul görmüş olma niteliği kazandırmaktır. 2011 yılında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun kurulmasıyla Türkiye Muhasebe Standartları Kurumu kapatılmıştır.
- i) Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu: 2011 yılında kurulmuş olan bu kurumun amacı; uluslararası standartlarla uyumlu Türkiye Muhasebe Standartlarını oluşturmak ve yayınlamak, bağımsız denetimde uygulama birliğini, gerekli güveni ve kaliteyi sağlamak, denetim standartlarını belirlemek, bağımsız denetçi ve bağımsız denetim kuruluşlarını yetkilendirmek ve bunların faaliyetlerini denetlemek ve bağımsız denetim alanında kamu gözetimi yapmaktır. Kurum bu amaçlara yönelik olarak TMS ve TFRS kodlu standartlar yayınlamıştır.

2.3.3. Muhasebe Standartlarının Harmonizasyonuna Katkı Sağlayan Kuruluşlar

Muhasebe standartlarının harmonizasyonuna katkı sağlayan kuruluşlar aşağıdaki gibidir.

a) Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC)

Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (UMSK- IASC) 1973'te Avustralya, Kanada, Fransa, Almanya, Japonya, Meksika, Hollanda, İngiltere, İrlanda ve ABD'de bulunan muhasebe meslek örgütlerinin aralarında imzaladıkları bir anlaşma sonucunda 1973 yılında kurulmuştur. Türkiye, 1974 yılında IASC'a üye olmuştur. IASB, 2000 yılında alınan bir karar gereği 2001 yılında yeniden yapılanma sürecine girmiştir. 2001 yılında komitenin adı Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) olmuştur. Komitenin Kurul'a dönüşümünden sonra Uluslararası Muhasebe Standartları yerine Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (International Financial Report Standartları-IFRS) yayınlanması kararlaştırılmıştır (Mete, 2011: 20).

b) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB)

IASB, 2001 yılında IASC'nin yeniden yapılanma süreci sonunda kurulmuştur. IASB'nin merkezi Londra'da bulunmaktadır. IASB, bağımsız, özerk ve uluslar arası düzeyde standart yayınlama konusunda genel kabul görmüş tek otoritedir. IASB'nin dokuz üyesi bulunmaktadır. Kurul'un amacı, kamu yararına tek ve yüksek kaliteli, anlaşılabilir ve uygulanabilir uluslar arası muhasebe standartları geliştirmeyi amaçlamaktadır. Kurul, yayınladığı uluslar arası muhasebe ve finansal raporlama standartlarını yaygın olarak esas alınmasını veya aynen kullanılmasını sağlamak için ülkelerin muhasebe standardı belirleyicileri ile birlikte çalışarak, dünya genelinde muhasebe standartlarını birbirine yakınlaştırma misyonunu da üstlenmiştir (Mete, 2011: 20).

c) Uluslararası Sermaye Piyasası Kurumları Örgütü (IOSCO)

Uluslararası Sermaye Piyasası Kurumları Örgütü sermaye piyasaları için standart koyucu bir örgüttür. Örgüt 1983 yılında kurulmuştur. IOSCO sadece uluslar arası sermaye piyasalarının düzenlenmesini sağlamak konusunda pay sahibi değildir. Bunun yanı sıra IOSCO uluslar arası muhasebe standartlarının gelişmesinde de önemli bir pay sahibidir. Bu önemli pay IOSCO ve IASB'nin imzaladığı bir anlaşma ile de yasal zemine oturmuştur (Mete, 2011: 20).

d) Avrupa Muhasebeciler Federasyonu

Avrupa Muhasebeciler Federasyonu, Avrupa muhasebe mesleğini temsil eden en üst kurumdur. 29 ülkeden 41 meslek örgütünü bir araya getirmiştir. Avrupa Muhasebeciler Federasyonu'na üye meslek kuruluşları; 15 Avrupa Birliği'ne üye ülkeyi, 9 Avrupa Birliği'ne aday ülkeleri ve 3 EFTA üyesi ülkeyi temsil etmektedir. Bu ülkelerdeki üye kuruluşların yaklaşık % 94'ü AB ülkelerinden olmak üzere, 500.000 meslek mensubunu kapsamaktadır. Avrupa Muhasebeciler Federasyonu'nda temsil edilen meslek mensuplarının takriben % 45'i serbest çalışmakta geri kalan %55'i sanayi, ticaret, devlet ve eğitim sektöründe bir kurum veya kuruluşa bağlı olarak çalışmaktadır (Mete, 2011: 22).

3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER STANDARDI (TMS 40)

İşletmenin elinde bulunan gayrimenkuller kullanım amaçlarına göre farklı standartlara tabi bulunmaktadır. İşletmenin kira geliri ve/veya değer artış kazancı edinmek amacıyla elde tuttuğu gayrimenkuller nakit üretmesi ve değer artışı sağlaması yönünden diğerlerinden ayrılmaktadır ve farklı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Finansal tablo kullanıcıları için finansal tabloların işletmenin gerçek durumunu göstermesi son derece önemlidir. Tablolarda yer alan bilgilerin analiz edilmesinde istenilen sonuçların elde edilmesi için bu bilgilerin doğru ve tam olmasının yanında, uygun şekilde sınıflandırılması da önemlidir.

3.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı

İşletme tarafından 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 yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak tanımlanmaktadır (TMS 40 md.5).

TMS uygulamasında “mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak amaçlarından ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller” yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmaktadır (Netek, 2012: 1).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulduğundan dolayı, işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratma gibi bir özelliğe sahiptir. Bu özellik, yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayıran en önemli unsurdur (Netek, 2012: 1).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elde tutulma nedeni, bu varlığın işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratmasıdır (Küçük, 2012: 211).

Günümüzde ihracatçı işletmelerin ana faaliyet konularından elde edecekleri karlar kısıtlı olabilmektedir. Piyasadaki değişimi gözlemleyen işletmeler ana faaliyet konusunu sınırlı kapasitede tutup, artan sermayeleriyle alışveriş merkezi sahibi olmak veya depo sahibi olup kiraya vermeyi tercih etmektedirler. TMS 40 kapsamındaki bu tür gayrimenkuller işletme tarafından idari amaçla ya da mal ve hizmet üretiminde kullanılmak veya ana faaliyet kapsamında satılmak amacıyla elde edilmezler. Dolayısıyla (Yükçü ve Karakelleoğlu, 2013: 5),

- İşletmelerin idari amaçla ya da mal ve hizmet üretiminde kullandığı gayrimenkullere ilişkin esasları TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı düzenler.
- Başka bir işletmeye finansal kiralama kapsamında kiraya verilen gayrimenkuller ile ilgili düzenlemeleri TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı düzenler.
- İşletme tarafından satılmak amacıyla edinilen, inşa veya geliştirme aşamasında tutulan gayrimenkuller TMS 2 Stoklar standardı kapsamında değerlendirilmelidir. Eğer ki bu gayrimenkuller üçüncü kişiler adına inşa edilmekte iseler TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri standardı uygulanmalıdır.

3.2. Standardın Tarihçesi

International Accounting Standards Board (IASB) tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ilk düzenleme 1986 yılında 25 Nolu “Yatırımların Muhasebeleştirilmesi” başlıklı uluslararası muhasebe standardı ile yapılmıştır. 1998 yılında maddi olmayan duran varlıklar ve finansal araçlar, standardın kapsamından çıkarılarak ayrı bir standart olarak düzenlenmiştir.

1 Ocak 2005 tarihinden itibaren standartların Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarıyla uyumlu olması kararı çerçevesinde Uluslararası Muhasebe

Standartları Kurulu yayınlanan standarda son halini vermiştir. Standardın son hali 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren anılan yılda dahil olmak üzere müteakip yıllara ait finansal tablolar için geçerli bulunmaktadır.

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'nci kısmında düzenlenmiştir.

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. Daha sonra standart Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 40) Hakkında Tebliğ Sıra No: 62, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 40) Hakkında Tebliğ Sıra No:99 ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkule İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 40) Hakkında Tebliğ Sıra No:122 ile değiştirilmiştir (Oruç, 2009: 1066).

Son olarak Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 40) Hakkında Tebliğ Sıra No: 29, Yatırım Amaçlı Gayrimenkule İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS 40) Hakkında Tebliğ Sıra No: 36 ile değiştirilmiştir (TMS 40).

3.3. Standardın Amacı ve Kapsamı

Standardın amacı kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerin (arsa ve bina) muhasebeleştirilmesi ve kamuya açıklanmasına ilişkin esasların belirlenmesidir. Bu kapsamda yatırım amaçlı gayrimenkuller ile 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 tablolarına muhasebeleştirilen ve yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılayan gayrimenkuller bu kapsamdadır (Oruç, 2009: 1066).

Finansal kiralama işlemi çerçevesinde bir kiracının finansal tablolarında muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkul hakları ile kiraya verenin finansal tablolarında faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde kiracıya sağlanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçülmesine ilişkin hükümler de bu standart kapsamındadır. “TMS 17 Kiralama İşlemleri” Standardında düzenlenen hususlar, aşağıdakiler de dahil olmak üzere, bu standardın kapsamına girmez (TMS 40 md.3-4):

- a. Kiralamaların finansal ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması;
- b. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirlerinin muhasebeleştirilmesi (ayrıca “TMS 18 Hasılat” Standardına bakınız);
- c. Faaliyet kiralaması çerçevesinde edinilen gayrimenkul hakkının kiracının finansal tablolarında ölçülmesi.
- d. Finansal kiralamaya konu net yatırımın kiraya verenin finansal tablolarında ölçülmesi,
- e. Satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi,
- f. Finansal kiralamalara ve faaliyet kiralamalarına ilişkin olarak kamuoyuna yapılacak açıklama

Bu Standart aşağıdakiler için uygulanmaz:

- a. Tarımsal faaliyetlere ilişkin canlı varlıklar (bakınız: “TMS 41 Tarımsal Faaliyetler” Standardı) ve
- b. Petrol, doğal gaz ve benzeri geri kazanılması mümkün olmayan kaynaklara ait maden hak ve rezervleri.

3.4. Tanımlar

Bu standartta yer alan terimlerin anlamları aşağıdaki gibidir (TMS 40 md. 5):

Defter Değeri: Bir varlığın finansal durum tablosuna (*bilançoya*) yansıtılmış değeridir.

Maliyet: Bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarı veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değeri, ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda, “TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler” Standardı gibi diğer TFRS’ lerde yer alan hükümlere göre finansal durum tablosuna (*bilançoya*) ilk yansıtılması sırasında bir varlığa atfedilen değerdir.

Gerçeğe Uygun Değer: Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul: Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılma veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak amaçlarından ziyade 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).

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller: Mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak üzere elde tutulan (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) gayrimenkullerdir.

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 (TMS 40 md. 7).

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin örneklere aşağıda yer verilmiştir (TMS 40 md. 8) :

- a. Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar.

- b. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar (işletme, araziyi 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).
- c. İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar.
- d. Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina.
- e. Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.

Aşağıda yer alan örnekler, yatırım amaçlı olmayan gayrimenkullere ilişkin örneklerdir ve dolayısıyla bu Standardın kapsamı dışındadır (TMS 40 md. 9) :

- a. Olağan faaliyet sürecinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan (TMS-2 Stoklar Standardı), örneğin, sadece, yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller.
- b. Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller (TMS-11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı).
- c. Gelecekte sahibi tarafından kullanılmak ya da, geliştirilmek ve ardından sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulan, çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller (çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın) ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller dahil, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller (TMS-16 Maddi Varlıklar Standardı).
- d. Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller.

3.5. Gayrimenkullerin Sınıflandırılmasına İlişkin Hususlar

Gayrimenkullerin birçok alanda kullanılması, gayrimenkullerin sınıflandırılması ihtiyacını doğurmuştur. Gayrimenkuller sahibi tarafından kısmi kullanılan

gayrimenkuller, yardımcı hizmetler ve kısmi kiralamalar olmak üzere üç sınıfa ayrılmıştır.

3.5.1. Sahibi Tarafından Kısmi Kullanılan Gayrimenkuller

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 satılmaması durumunda, ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir (Güler, 2013: 43).

Örneğin; işletme, kira geliri elde etmek amacıyla bir bina satın almış ve beş yıllığına ilgili binayı kiraya vermiştir. Bu durumda bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir. Kiracı işletme altı ay sonra iflas etmiş ve binanın kirasını ödeyemediğinden gayrimenkülü tahliye etmiştir. Kiralayan işletme gayrimenkülü yönetim binası olarak kullanmaya karar vermiştir. Kiralama işlemi sona erdiğinden ve bina idari amaçla kullanılacağından gayrimenkul, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılmalı ve TMS 16 politikaları uygulanmalıdır (Yıldız, 2010: 43).

3.5.2. Yardımcı Hizmetler

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. Burada güvenlik hizmeti kiracının yararlandığı faydanın küçük bir kısmını içerdiğinden söz konusu gayrimenkul yatırım amaçlıdır (Oruç, 2009: 1069).

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 (TMS 40, md. 12).

Yardımcı hizmetlerin bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilmemesine sebep olacak kadar önemli olup olmadığının tespiti zor olabilir (TMS 40, md. 13). Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olup olmadığının tespiti için belirli bir muhakeme gerekir (TMS 40, md. 14).

3.5.3. Kısmi Kiralamalar

İşletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralanan 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, yukarıda daha önce belirtilen koşulları taşıması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilir. Dolayısıyla kiraya veren işletme, ilgili gayrimenkulü bireysel finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak gösterir (Güler, 2013: 44).

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 (Örten, Kaval, Karapınar, 2012: 620).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller arasındaki ayrımı daha iyi anlamak amacıyla standardın ilgili maddeleri çerçevesinde bazı örnekler vermek doğru olacaktır (Öztürk, 2009: 106) :

Örnek: Bir işletme, Antalya Varsak'ta bir arsa satın almıştır. İşletmenin amacı; sermaye kazancı elde etmektir. Bu durumda; alınan arsa, yatırım amaçlı bir gayrimenkuldür. Ancak, daha sonra işletme yönetimi arsayı kiraya vermeye karar vermiştir. Böylece; işletme standardın her iki amacı doğrultusunda hem sermaye kazancından hem de kira gelirinden istifade edecektir. Bu durumda; gayrimenkul, yatırım amaçlı olma özelliğini kaybetmez.

Örnek: 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.

Örnek: 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 gayrimenkülü boşaltmak durumunda kalmıştır. Binanın mal sahibi yatırım amaçlı aldığı bu binayı kendi işletmesinin idare binası olarak kullanmaya karar vermiştir. Dolayısı ile bu bina bundan böyle sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul statüsünde değerlendirileceğinden TMS 16 muhasebe politikalarına tabi olacaktır.

Örnek: İşletme, fabrikasını taşımak için İstanbul dışında kurulacak organize sanayi bölgesinden bir arsa satın almıştır. Burada amaç kira geliri veya sermaye kazancı elde etmek olmadığından bu gayrimenkul yatırım amaçlı olarak değerlendirilemez (Yıldız, 2010: 43).

3.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesine İlişkin Hususlar

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul; gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve gayrimenkul maliyetinin güvenilir

bir şekilde ölçülebilmesi koşullarının birlikte sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, md. 16).

Muhasebeleştirmede yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetleri, söz konusu maliyetlerin ortaya çıkma anında değerlendirilir. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetleri, yatırım amaçlı bir gayrimenkule ilişkin daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerebilir. İşletmeler, bir gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değeri içinde muhasebeleştiremez. Günlük hizmet maliyetleri; esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte (bakım onarım amaçlı) küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar, gerçekleştiği dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir (Küçük, 2012: 80).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bazı bölümleri yenileme nedeniyle elde edilmiş olabilir. Örneğin, iç duvarlar orijinal duvarların yenilenmiş şekilleri olabilir. Muhasebeleştirme ilkesine göre bir işletme, muhasebeleştirme koşullarını karşılaması durumunda, mevcut yatırım amaçlı bir gayrimenkulün yenilenen bölümlerinin maliyetini anılan maliyetin gerçekleştiği tarihte ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edebilir. Yenilenen bölümlerin defter değerleri ise, bu Standarttaki ilkelere uygun olarak finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakılır (TMS 40 md. 19).

3.7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Gösterilmesine İlişkin Hususlar

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrımı mevzuatımıza ve literatürümüze IFRS ile birlikte girmektedir. Bu nedenle, mevcut hesap planımızda ve standart mali tablolarımızda henüz yer almamaktadır. IFRS'ye göre bu varlıkların bilançoda, getirilerinin de gelir tablosunda ayrı bir kalem olarak raporlanması gerekmektedir.

3.8. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri Değerleme

Değerleme yöntemleri ve buna ilişkin ölçüler, işletmelerin faaliyet sonuçlarını ve finansal tablolarını doğrudan etkilemektedirler. Bu nedenle aynı varlıkları 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. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve finansal tablolara alınırken kullanılacak tutarı belirlemek üzere yapılan işlem standartlarda “ölçüm” olarak ifade edilmiştir (Güngör, 2011: 37).

Değerleme işleminin önemi, değerlemeden beklenen fonksiyonların yerine getirilmesi ile doğrudan ilişkilidir. Çünkü değerlendirme fonksiyonları, işletmenin sürekliliğini sağlayan en önemli unsurlardan biridir. Değerleme fonksiyonlarından beklenen faydanın sağlanabilmesi, seçilen değerlendirme ölçülerinin doğruluğu kadar, dönemler arası tutarlılığına da bağlıdır (Tokay ve Deran, 2008: 22).

3.8.1. İlk Muhasebeleştirmede Değerleme

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmedeki değerlemesi, maliyet bedeli ile yapılır. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dâhil edilir (TMS 40 md. 20).

Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan yapılan harcamalara örnek olarak; avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gösterilebilir (TMS 40 md. 21).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti aşağıda belirtilen sebepler nedeniyle arttırılmaz (TMS 40, md. 23) :

- a. Zorunlu olmayan ilk tesis maliyetleri,

- b. Yatırım amaçlı gayrimenkulün planlanan doluluk/kullanım düzeyine ulaşmasına kadar oluşan işletme zararları,
- c. Gayrimenkulün inşası veya geliştirilmesi sırasında ortaya çıkan aşırı tutarda artık malzeme, kayıp işçilik veya diğer kaynak maliyetleri (Küçük, 2012: 80).

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 (TMS 40, md. 24).

Gayrimenkule ilişkin günlük bakım-onarım giderleri yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirilemez. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Mevcut yatırım amaçlı bir gayrimenkulün yenilenen bölümlerinin maliyetini, anılan maliyetin gerçekleştiği tarihte ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edebilir (Oruç, 2009: 80).

Finansal kiralama yoluyla edinilen bir gayrimenkulün başlangıç maliyeti (TMS 17, md.20), gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilir. 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 hak olacaktır (TMS 40, md. 25).

Takas yoluyla edinilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; takas işlemi ticari nitelikteyse veya elde edilen varlığın veya vazgeçilen varlığın gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi halinde, gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İşletme, gerçekleştirilen takas işleminin ticari niteliğine, ilgili işlem sonucunda gelecek nakit akışlarında herhangi bir değişiklik olup olmayacağını değerlendirmek suretiyle karar vermelidir (Küçük, 2012: 80).

3.8.2. Alım Sonrasında Değerleme

TMS 40 standardı yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmeden sonraki ölçümünde finansal tablo hazırlayıcılarına iki ayrı seçenek sunmaktadır. Buna göre işletmeler yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemini kullanmak suretiyle sonradan ölçüme tabi tutabileceklerdir. İşletmenin seçmiş olduğu yöntemi yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle, bir kısım yatırım amaçlı gayrimenkulü gerçeğe uygun değer ile ölçüme tabi tutarken; diğer bir kısım yatırım amaçlı gayrimenkulü maliyet bedeliyle ölçüme tabi tutmak olanaklı değildir (Netek, 2012: 2).

İşletme standardın 32A ve 34 üncü maddelerinde belirtilen istisnai durumlar dışında, bir işletme muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yöntemini seçer ve anılan yöntemi tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygular (TMS 40, md. 30).

32A. Bir işletme,

(a) Getirisi doğrudan doğruya yatırım amaçlı gayrimenkulleri de içeren varlıkların gerçeğe uygun değerlerine ya da söz konusu varlıkların getirilerine bağlanmış olan borçların dayandığı yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak, gerçeğe uygun değer yöntemini ya da maliyet bedeli yöntemini ve (a)' yapılan seçime bağlı kalmaksızın diğer bütün yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yöntemini seçebilir.

Bir kiracının faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda, anılan gayrimenkul 6. Paragraf uyarınca yatırım amaçlı bir gayrimenkul olup, 30. Paragrafta belirtilen seçme hakkı bu durumda geçerli olmaz ve gerçeğe uygun değer yöntemi uygulanır (TMS 40, md. 34).

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 (TMS 40, md. 32).

İşletmeler, mecbur olmamakla beraber yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 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 değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işlemi esas almak suretiyle tespit etmesi konusunda teşvik edilmektedir (Yıldız, 2010: 50).

Bir işletmenin, 32.A maddesinde belirtilen iki farklı sınıf için birbirinden farklı yöntemler seçmiş olması durumunda; farklı yöntemle ölçülmüş söz konusu varlık grupları arasında yapılan yatırım amaçlı gayrimenkul satışları gerçeğe uygun değer yöntemiyle finansal tablolara yansıtılır ve gerçeğe uygun değerdeki birikimli (kümülatif) değişim kazanç veya kayıp olarak muhasebeleştirilir. Buna göre, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yönteminin kullanıldığı bir gruptan, maliyet yönteminin kullanıldığı başka bir gruba satılması durumunda, söz konusu gayrimenkulün satış tarihindeki gerçeğe uygun değeri, tahmini maliyeti haline gelir (TMS 40 md.32-C).

3.8.2.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

Gerçeğe uygun değer yaklaşımının muhasebe standartlarında yer alması 1980’li yıllarda ABD’de yaşanan Saving-Loans Krizi ile ortaya çıkmıştır. Bu tarihte bankalar için muhasebede varlıkların piyasa fiyatı ile değerlendirme kuralının söz konusu olmaması nedeniyle, bankalar güçlü finansal yapıya sahip olduklarını göstermek için tarihi maliyetle kaydedilmiş finansal varlıklarını piyasa fiyatı ile satıp, raporlanacak öz kaynaklarını arttırarak bilançolarını manipüle edebiliyorlardı. Bu uygulamaların, banka bilançolarının kalitesini bozması standart hazırlayıcılarını arayışlara sevk etmiş olup bu doğrultuda, FASB, finansal varlık ve yükümlülükler ile ilgili olarak gerçeğe uygun değer kavramını geliştirmiştir (Özkan ve Terzi, 2009: 28).

Gerçeğe uygun değer yaklaşımı, öncelikle Anglosakson ülkelerinde uygulama alanı bulmuştur. Bunun nedeni, bu ülkelerde güçlü sermaye paylarına sahip yaygın pay sahipleri kitlesinin olması buna paralel büyük ve bağımsız bir dış denetim

işlevinin bulunmasıdır. Ayrıca vergi ve muhasebe kurallarının ayrılığı da gerçeğe uygun değer uygulamasının öncelikle bu ülkelerde ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bu ülkelerde güçlü sermaye piyasalarının olması yaygın pay sahibi kitlesini ortaya çıkarmış, yaygın pay sahibi kitlesinin gerçeğe uygun bilgi ihtiyacı ise finansal tabloların hazırlanmasında tarihi maliyet yaklaşımının yanında, gerçeğe uygun değer yaklaşımının da uygulanmasına yol açmıştır (Tokay, Deran, Aktaş, 2005: 98).

FASB, piyasa temelinde düzenlenecek bilançoların, bankaların finansal yetersizliklerini ortaya koyabileceğini belirlemiştir. Standart Kurulu ve dünyadaki genel muhasebe otoriteleri aslında gerçeğe uygun değer yöntemini daha uygun bularak o yöne doğru gitmektedirler.

Türkiye’de gerçeğe uygun değer yaklaşımı, Uluslararası Muhasebe Standartları’na uyumlu TMS 20 Devlet Teşvikleri ve Yardımları ile ilgili standartla girmiştir. Bundan sonra çıkarılan standartlardan olan TMS 40’ta da gerçeğe uygun değer yaklaşımı belirtilmiştir (Güngör, 2011: 39).

Standartta gerçeğe uygun değer kavramı 122 kez tekrarlanmaktadır. Bu sayı kavramın standart için önemini ortaya koymaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümü için gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş olan bir işletme, belirtilen istisnalar hariç olmak üzere tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmelidir. Bir kiracının faaliyet kiralaması işlemi sonucunda bir gayrimenkul hakkını elde etmesi durumunda, ilgili gayrimenkul standart uyarınca yatırım amaçlı bir gayrimenkul olup gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmek zorundadır (Yıldız, 2010: 50).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olağan bir işlemde bir varlığın satışında elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. (TMS 40, md. 5).

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 (Güngör, 2011: 39).

Aynı yer ve durumda bulunan ve de benzer kiralama işlemlerine veya diğer sözleşmelere konu edilen gayrimenkuller için aktif bir piyasada oluşan cari fiyatlar gerçeğe uygun değerlerin tespitine ilişkin en iyi temeli oluşturmaktadır. Bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünün yapısında, durumunda veya konumunda ya da kiralama sözleşmesinde ve gayrimenkul ile ilgili diğer sözleşme koşullarındaki farklılıkların tespitine yönelik gerekli özeni göstermelidir (Demir ve Bahadır, 2007: 64).

Eski düzenlemelere göre, gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesine esas teşkil edecek olan tutar olarak tanımlanmıştır. TFRS’de gerçeğe uygun değerlerin tanımında 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. Diğer taraftan, istekli alıcı/satıcı alım/satım için harekete geçen ancak almaya mecbur tutulmayan taraf olup, aşırı istekli olmadığı gibi belli bir fiyat seviyesinden de almaya/satmaya kararlı değildir. İstekli alıcı/satıcı hayali veya varsayımlara dayalı bir piyasadaki ziyade cari piyasa gerçekleri ve beklentileri ile uyum içerisinde alım/satım işlemlerini gerçekleştiren, piyasayı oluşturan katılımcılardan 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 (Sayar, 2006: 6).

TFRS 13'ün uygulanmaması halinde gerçeğe uygun değer, belirli bir tarihe özgü değerdir. Piyasa koşulları değişebileceğinden, gerçeğe uygun değer olarak sunulan tutar başka bir zaman için tahmin edilmesi durumunda hatalı veya uygunsuz olabilir. Gerçeğe uygun değer tanımı; fiyatta, bilgili ve istekli taraflar arasında gerçekleşen işlemlerde ilgili varlıkların takası ve sözleşmenin yerine getirilmesi işleminin eşanlı olmadığı durumlarda yapılması ihtimali olan, hiçbir değişikliğin olmadığı, satış işlemi ile ilgili varlıkların takası ve sözleşmenin yerine getirilmesi işlemlerinin eşanlı gerçekleşmesi durumunu varsayar.

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 indirilmez.

Aktif bir piyasada cari fiyatın olmaması durumunda, işletmeler aşağıdaki belirtilen çeşitli bilgi kaynaklarını kullanabilirler (Örten vd., 2012: 623) :

- a. Farklı özellik, mekân ve konuma sahip gayrimenkuller için aktif bir piyasada oluşan ve farklılıkları yansıtacak şekilde düzeltilmiş cari fiyatlar,
- b. Aktifliliği daha düşük piyasalarda oluşan ve işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren meydana gelen ekonomik değişiklikleri yansıtacak şekilde düzeltilmiş güncel fiyatlar,
- c. 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 oranları.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemi çerçevesinde defter değerinin belirlenmesinde, işletme, ayrı ayrı varlık veya borç olarak muhasebeleştirilmiş olduğu varlık veya borçları ikinci kez hesaplamalara dahil etmez. Örneğin (TMS 40, md. 50) :

- a. Asansör veya klima sistemleri gibi iç üniteler genellikle binanın tamamlayıcı parçaları olup, finansal durum tablosunda (*bilançoda*) maddi duran varlık olarak tek başlarına muhasebeleştirilmekten ziyade yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilirler.
- b. Mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun gerçeğe uygun değeri, genellikle, içindeki mobilyanın gerçeğe uygun değerini de içerir, çünkü kira geliri mobilyalı büro ile ilgilidir. Mobilyanın yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilmesi durumunda, işletme, söz konusu mobilyayı ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirmez.
- c. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, peşin ödenmiş veya tahakkuk etmiş faaliyet kiralaması gelirlerini kapsamaz, çünkü bu gelirler ayrı bir varlık ya da borç olarak muhasebeleştirilir.
- d. 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 gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak defter değerini elde edebilmek için her türlü kiralama borcunun kendisine ilave edilmesi gerekir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkülü (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 (TMS 40, md. 53).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair kanıt bulunması durumunda, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü maliyet yöntemi ile ler. Bu durumlarda, işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü için maliyet yöntemini uygularken geri kalan bütün gayrimenkullerinin her birini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmeye devam eder.

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 inşaata tamamlandığında, gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülebileceği kabul edilir. Aksi hallerde, söz konusu gayrimenkul standartta belirtildiği üzere TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardına göre maliyet yöntemi kullanılarak ölçülür (Oruç, 2009: 1073). Bu yatırım amaçlı gayrimenkulün amortisman ayrılırken kalıntı değerinin sıfır olduğu standartta belirtilmektedir. Ayrıca, işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü elden çıkarıncaya kadar TMS 16'yı uygulamaya devam etmelidir.

Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesiyle ilgili olarak 1 Ocak 2009 ve sonrasındaki dönemlerde uygulanmak üzere IASB tarafından değişiklik yapılmıştır. Değişiklik öncesinde bu gayrimenkuller; inşaat ve geliştirme işlemleri sona erinceye kadar TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardına göre maliyet üzerinden raporlanmışlardır. Değişiklik sonrası ise, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, inşaat sürecinden itibaren yatırım amaçlı gayrimenkullerde muhasebeleştirilmektedir. Örneğin, dkknlarından kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak inşa ettirilmekte olan bir iş hanı, standarttaki değişiklik öncesi, inşaat sona erinceye kadar maddi duran varlıklarda inşaat faaliyetinin sona ermesiyle beraber yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenmiştir. Değişiklik sonrasında ise yatırım amaçlı gayrimenkul inşaat sürecinin

başından itibaren yatırım amaçlı gayrimenkullerde raporlanmalıdır (Öztürk, 2009: 110).

3.8.2.2. Maliyet Değeri Yöntemi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin izleyen dönemlerde ölçüm yöntemi esas olarak gerçeğe uygun yöntemidir. Bu yöntemin uygulanmasında güçlük bulunması, güvenilir bir ölçümün söz konusu olmaması durumunda alternatif yöntem olarak maliyet yöntemi devreye girmektedir (Marşap, 2013: 29).

Maliyet yöntemi; bir maddi duran varlık kalemi varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir (TMS 16, md. 30).

Maliyet yönteminin seçilmesi durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi “TMS 16 Maddi Duran Varlıklar” da açıklanan “maliyet modeli” gibidir. Yatırım amaçlı gayrimenkul varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilir. Dolayısıyla bu yöntemde işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için faydalı ömür belirleyerek amortisman hesaplar ve değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Kalan değer bilançoda izlenir, amortisman tutarları ve değer düşüklüğü karşılığı tutarları ise gelir tablosuna yansıtılır (Koçyiğit,2013: 259).

Bu yöntemin seçilmesi durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin de açıklanması gerekmektedir (Oruç, 2009: 1073).

3.9. Nitelik Değiştirme

Nitelik değiştirme, yatırım amaçlı gayrimenkulün bu niteliğini kaybetmesi veya bir gayrimenkulün bu niteliği kazanması durumunu ifade eder. Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul niteliği kazanması veya kaybetmesi, yalnızca

kullanımında değişiklik olması durumunda mümkündür. Aşağıdaki olaylar kullanımdaki değişikliğe kanıtlık eder (Örten vd., 2012: 627) :

Olay	Transfer
a) Gayrimenkulün işletme faaliyetleri kapsamında sahibi tarafından kullanılmaya başlanması	Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule
b) Satış amacı ile gayrimenkulün geliştirilmeye başlanması	Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara
c) Gayrimenkulün sahibi tarafından kullanımına son verilmesi	Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule
d) Gayrimenkulün faaliyet kiralamasına tabi tutulmaya başlanması	Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule
e) Gayrimenkulün inşaat veya geliştirme faaliyetinin son bulması	Gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkullere

Şık b’de ifade edilen yatırım amaçlı gayrimenkulün stoklara aktarılması ancak, gayrimenkulün satış amacı ile geliştirilmeye başlanması ile mümkündür. İşletme geliştirme yapmaksızın yatırım amaçlı bir gayrimenkülü elden çıkarmaya karar verirse, bu gayrimenkul bilançodan çıkarılıncaya kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak izlenmeye devam eder. Benzer şekilde, eğer işletmeler yatırım amaçlı bir gayrimenkülü gelecekte de aynı amaçlı kullanım için geliştirmeye başlarsa, söz konusu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır. Bu süreçte sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul kapsamına alınmaz.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden, stok sınıfına veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere transferlerde veya bunun tersi bir durumda, gayrimenkullerin transfer tarihi önem kazanır. Bu tarihten önce gayrimenkuller, eski özelliklerinin gerektirdiği yöntemlere göre, bu tarihten sonra ise yeni özelliklerinin gerektirdiği yöntemlere göre değerlemeye tabi tutulurlar.

Nitelik değiştiren bir gayrimenkulün değerlemedesinde yeni niteliği önem kazanmaktadır. İşletme, gayrimenkulün yeni niteliğine göre değerleme yöntemine karar vermektedir. Örnek olarak, sahibi tarafından kullanılan ve maliyet bedeli yöntemiyle değerlenen bir gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendiğinde gerçeğe uygun değer yöntemine göre değerleyebilirler.

3.9.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması

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 (TMS 40 md.60). Yani sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul veya stok, yatırım amaçlı gayrimenkulün en son gerçeğe uygun değeri ile kayıtlara alınacaktır.

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 değerlendiğinden dolayı ilk kayda alış transfer tarihindeki gerçek değer üzerinden olacaktır. Sonraki dönemlerde arsalar sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline dönüştüğünden dolayı TMS 16 hükümlerine tabi olacaktır (Güngör, 2011: 58).

3.9.2. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkule Dönüşmesi

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 değerleme gibi işleme tabi tutar (TMS 40, md. 61).

Varlığın geçiş tarihindeki değeri ile kayıtlı değeri arasındaki farkın muhasebeleştirilmesi, varlığın değerinde azalış veya artış olmasına göre farklılık arz eder.

Azalış olması durumunda azalış tutarı, eğer varlığa ilişkin bir değer artış fonu yoksa doğrudan dönem kar veya zararına dâhil edilir. Eğer değer artış fonu varsa, azalış tutarı öncelikle buradan indirilmelidir (TMS 40, md. 62).

Artış olması durumunda artış tutarı, eğer önceki dönemlerde varlık için kayda alınmış değer azalışı varsa, bu azalış telafi edilene kadar dönem kar veya zararına dâhil edilir. Dönem kar veya zararına dâhil edilen tutar, varlığın kayıtlı değerine getirilmesi için gerekli olan tutarı aşamaz. Buradaki kayıtlı değer, varlığın kayıtlı değerinden birikmiş amortismanlar düşüldükten sonraki değeri ifade etmektedir. Bu hesaplamada değer düşüklükleri dikkate alınmaz.

Dönem kar veya zararına yazılması gereken tutardan sonra halen kalan bir tutar varsa, bu tutar yeniden değerleme değer artışı olarak özkaynaklara eklenebilir. Varlığın elden çıkarılması durumunda, yeniden değerleme değer artışı olağanüstü yedeklere (dağıtılmamış karlara) eklenebilir. Bu tutar dönem kar ve zararına dahil edilmez (rten vd., 2012: 627).

3.9.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satış Amacıyla Geliştirilmeye Başlanması

Bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferi ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman mümkündür. Anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum

tablosundan (*bilançodan*) çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz.

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 (TMS 40, md. 58).

Örneğin; işletme 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 değerlendirilirse transfer tarihindeki gerçek değeri ile stoklara alınır eğer maliyet değeri ile değerlendirilirse defter değeri üzerinden kayıtlara alınır. Şayet yapılan geliştirme satış amacıyla yapılmazsa gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kabul edilir (Güngör, 2011: 61).

3.9.4. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer

Stoklar bir işletmenin asıl faaliyet konusu varlıklarını izlediği gruptur. Yatırım amaçlı gayrimenkullere arsa, arazi ve bina dâhil olup sadece bir inşaat işletmesinin ürettiği binalar ile arsa ve arazi satışı yapan işletmeler bu varlıklarını stok grubunda raporlayabilirler. Bu durumda işletmeler satış amaçlı elde ettikleri bu varlıklarını satmaktan vazgeçip sermaye kazancı veya kira geliri elde etmek amacı ile elde tutmaya karar verirlerse stok sınıfından yatırım amaçlı gayrimenkuller sınıfına aktarma yapmak durumundadır (Marşap, 2013: 34).

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır (TMS 40, md. 64).

Stoklardan, yatırım amaçlı gayrimenkullere geçiş gerçeğe uygun değer üzerinden yapılacaktır. Dönüşüm tarihindeki varlığın kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun

değeri arasındaki fark ise, dönem kâr veya zararına dahil edilecektir. Bu kapsamda, inşaat veya geliştirilmesi tamamlanan gayrimenkullerde, gerçeğe uygun değerleri ile yatırım amaçlı gayrimenkullere alınacaklardır. Yine aynı şekilde ortaya çıkan farklar, dönem kar veya zararına dâhil edilecektir.

3.10. Elden Çıkarma

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bilanço dışı bırakılması; kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği için elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği durumlar için geçerlidir (Gürbüz, 2009: 17).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç ve kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir (Oruç, 2009: 1079).

Yatırım amaçlı gayrimenkul, satış veya bir finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanması ile elden çıkarılmış olabilir. 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 (TMS 40, md. 67).

Bir işletmenin, yatırım amaçlı gayrimenkulün değiştirilen kısmının maliyetini ilgili gayrimenkulün defter değerine eklemesi durumunda, değiştirilen kısmın defter değerini finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakır. Maliyet yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiş olan yatırım amaçlı bir gayrimenkul açısından, değiştirilen söz konusu kısım ayrı olarak amortismanına tabi tutulmamış olabilir. Eğer değişen kısmın defter değerinin saptanması işletme için mümkün değilse, işletme söz konusu değişimin maliyetini, değişen kısmın edinim veya inşa tarihindeki maliyetini saptama açısından bir gösterge olarak kullanabilir.

Gerçeğe uygun değer yönteminde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, değiştirilecek kısmın değerini kaybetmiş olduğunu halihazırda göstermekte olabilir. Diğer durumlarda, değiştirilmiş olan kısım için gerçeğe uygun değerden ne kadar azaltma yapılacağını tespit edilmesi zor olabilir.

Değiştirilen kısım için gerçeğe uygun değeri azaltmanın diğer bir yolu ise, bunu yapmanın mümkün olmaması durumunda, değiştirilen kısmın maliyetini varlığın defter değerine ilave etmek ve ardından, değiştirmenin değil de ilavenin söz konusu olduğu durumlardaki gibi, gerçeğe uygun değerini yeniden hesaplamaktır (TMS 40 md. 68).

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 önce 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 (TMS 40, md. 70).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinin düşmesi, kayıp olması veya terk edilmesi nedeniyle üçüncü şahıslardan alınacak tazminat tahsil edilebilir olduğu zaman kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, md. 72).

Yatırım amaçlı gayrimenkuldeki değer düşüklükleri veya zararlar, bunlara ilişkin olarak üçüncü şahıslardan tazminat talepleri veya üçüncü şahıslardan alınan tazminatlar ile bunların yerine konulan varlıkların sonraki inşa veya satın alınma işlemleri ayrı iktisadi olaylardır ve aşağıda belirtilen şekillerde ayrı ayrı muhasebeleştirilirler (TMS 40, md. 73) :

- a. Yatırım amaçlı gayrimenkuldeki değer düşüklükleri TMS 36'ya göre muhasebeleştirilir;

- b. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımına son verilmesi veya elden çıkarılması standartta bahsedilen şekliyle muhasebeleştirilir (elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakılır (finansal durum tablosundan (*bilançodan*) çıkartılır);
- c. Değer düşüklüğüne uğrayan, kaybolan veya terk edilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak üçüncü şahıslardan alınacak tazminatlar, tahsil edilebilir oldukları zaman kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir ve
- d. Yerine konulan varlığın restore edilmesi, satın alınması veya inşasına ilişkin maliyeti bu Standart da bahsi geçen şekliyle tespit edilir.

3.11. Açıklamalar

TMS 17'de belirtilenlere ek olarak aşağıda belirtilen hususlar da kamuoyuna açıklanır. TMS 17 çerçevesinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi, taraf olduğu kiralama işlemleri için kiraya verenin yapması gereken açıklamaları yapar. İşletme, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması aracılığıyla elinde bulundurmakta olduğu yatırım amaçlı bir gayrimenkul için, taraf oldukları finansal kiralama işlemleri için kiracıların, faaliyet kiralaması işlemleri için ise kiraya verenlerin yapması gereken açıklamaları yapar (TMS 40, md. 74).

Bir işletme aşağıdaki hususları kamuoyuna açıklar (TMS 40, md. 75) :

- a. İşletmenin 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 (bakınız: Paragraf 14), 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.

Gerçeğe uygun değer yönteminin uygulanması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün dönem başı ve sonundaki defter değerlerinin birbiriyle olan mutabakatını, aşağıda belirtilenleri gösterecek şekilde işletme kamuoyuna açıklamak zorundadır (TMS 40, md. 75) :

- 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 ve
- g. Diğer değişiklikler.

Yatırım amaçlı gayrimenkul için yaptırılan bir değerleme işleminin finansal tabloların düzenlenmesi amacıyla önemli ölçüde düzeltilmiş olması durumunda, finansal tablolara yansıtılan düzeltilmiş tutar arasındaki fark, varsa, geri ilave edilen muhasebeleştirilmiş kira yükümlülükleri ve diğer önemli düzeltme toplamları ayrı ayrı gösterilmek üzere, kamuoyuna açıklanır (TMS 40, md. 75).

Eğer işletme, standartta yer alan istisnai durumlar çerçevesinde yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16'daki maliyet yöntemine göre ölçmüş olması durumunda, yapılacak mutabakatta, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin tutarlar diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili tutarlardan ayrı olarak gösterilir. Buna ek olarak işletme, aşağıda belirtilenleri de kamuoyuna açıklar (TMS 40, md. 75) :

- a. Yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı;
- b. Gerçeğe uygun değerin neden güvenilir olarak tespit edilemediğine ilişkin açıklama;
- c. Mümkünse, gerçeğe uygun değerin, arasında gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmin edilen değer aralıkları ve
- d. Gerçeğe uygun değerden izlenmeyen yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması sırasında:
 - i. İşletmenin gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmemiş yatırım amaçlı bir gayrimenkulü elden çıkarmış olduğu,
 - ii. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün satış sırasındaki defter değeri ve
 - iii. Muhasebeleştirilen kazanç veya kayıp tutarı.

Maliyet yönteminin uygulanması durumunda, maliyet yöntemini kullanan bir işletme, ayrıca aşağıda belirtilen hususları da kamuoyuna açıklaması gerekir (TMS 40, md. 79) :

- 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;
- d. Yatırım amaçlı gayrimenkulün aşağıdakileri de gösterecek şekilde, dönem başı ve dönem sonu itibariyle defter değerinin mutabakatı:
 - i. Elde etme işleminden ve sonrasında varlığın defter değerinde muhasebeleştirilen harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler;
 - ii. İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen elde etme işlemi sonucunda oluşan ilaveler;
 - iii. Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 ve diğer sebepler dolayısıyla satış amaçlı elde tutulan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen varlıklar;
 - iv. Amortisman tutarı;
 - v. TMS 36'ya uygun olarak dönem içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararları ile önceden ayrılmış olup cari dönemde iptal edilen değer düşüklüğü zararlarının tutarı;
 - vi. 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;
 - vii. Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler;
 - viii. Diğer değişiklikler ve

e. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri. 53 üncü Paragrafta belirtilen, yatırım amaçlı bir 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.

4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL İŞLEMLERİNİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

İşletmeler muhasebe sistemlerini oluştururken Tekdüzen Muhasebe Sisteminde yer alan hesap planından yararlanırlar. Bu bölümde yatırım amaçlı gayrimenkullerin Tekdüzen Hesap Planı ve TMS 40 çerçevesinde muhasebe kayıtlarına yer verilecektir.

4.1. Tekdüzen Hesap Planı

Maliye Bakanlığı'nca 26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 1 sıra nolu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ile "Muhasebenin temel kavramları, muhasebe politikalarının açıklanması, mali tablolar ilkeleri, mali tabloların düzenlenmesi ve sunulması, tekdüzen hesap çerçevesi, hesap planı ve işleyişi" konularında düzenlemeler yapılmıştır (Ataman, 2007: 34).

İşletmeler, muhasebe sistemlerini tekdüzen hesap çerçevesi ve hesap planı doğrultusunda kurmak zorundadırlar. Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tekdüzen Hesap Çerçevesindeki Hesap Sınıf ve Grupları şöyledir:

HESAP SINIFLARI

1 DÖNEN VARLIKLAR

2 DURAN VARLIKLAR

3 KISA VADELİ YABANCI VARLIKLAR

4 UZUN VADELİ YABANCI VARLIKLAR

5 ÖZKAYNAKLAR

6 GELİR TABLOSU HESAPLARI

7 MALİYET HESAPLARI

8

9 NAZİM HESAPLAR

HESAP GRUPLARI

DÖNEN VARLIKLAR

10 HAZIR DEĞERLER

11 MENKUL KIYMETLER

12 TİCARİ ALACAKLAR

13 DİĞER ALACAKLAR

14

15 STOKLAR

16

17

18 GELECEK AYLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI

19 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

2 DURAN VARLIKLAR

20

21

22 TİCARİ ALACAKLAR

23 DİĞER ALACAKLAR

24 MALİ DURAN VARLIKLAR

25 MADDİ DURAN VARLIKLAR

26 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

27 ÖZEL TÜKENMEYE TABİ VARLIKLAR

28 GELECEK YILLARA AİT GİDERLER VE GELİR TAHAKKUKLARI

29 DİĞER DURAN VARLIKLAR

3	KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
30	MALİ BORÇLAR
31	
32	TİCARİ BORÇLAR
33	DİĞER BORÇLAR
34	ALINAN AVANSLAR
35	
36	ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER
37	BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI
38	GELECEK AYLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHAKKUKLARI
39	DİĞER KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
4	UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
40	MALİ BORÇLAR
41	
42	TİCARİ BORÇLAR
43	DİĞER BORÇLAR
44	ALINAN AVANSLAR
45	
46	
47	BORÇ VE DİĞER KARŞILIKLARI
48	GELECEK YILLARA AİT GELİRLER VE GİDER TAHUKKUKLARI
49	DİĞER UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR
5	ÖZKAYNAKLAR
50	ÖDENMİŞ SERMAYE
51	

52 SERMAYE YEDEKLERİ

53

54 KÂR YEDEKLERİ

55

56

57 GEÇMİŞ YILLAR KÂRLARI

58 GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI

59 DÖNEM NET KÂRI (ZARARI)

6 GELİR TABLOSU HESAPLARI

60 BRÜT SATIŞLAR

61 SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)

62 SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

63 FAALİYET GİDERLERİ (-)

64 DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GELİR VE KÂRLAR

65 DİĞER FAALİYETLERDEN OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)

66 FİNANSMAN GİDERLERİ (-)

67 OLAĞANDIŞI GELİR VE KÂRLAR

68 OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)

69 DÖNEM NET KÂRI (ZARARI)

7 MALİYET HESAPLARI

7/A SEÇENEĞİ

70 MALİYET MUHASEBESİ BAĞLANTI HESAPLARI

71 DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ

72 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ
73 GENEL ÜRETİM GİDERLERİ
74 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ
75 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ
76 PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ
77 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ
78 FİNANSMAN GİDERLERİ
7/B SEÇENEGİ
79 GİDER ÇEŞİTLERİ
790 İLK MADDE VE MALZEME GİDERLERİ
791 İŞÇİ ÜCRET VE GİDERLERİ
792 MEMUR ÜCRET VE GİDERLERİ
793 DIŞARIDAN SAĞLANAN FAYDA VE HİZMETLER
794 ÇEŞİTLİ GİDERLER
795 VERGİ RESİM VE HARÇLAR
796 AMORTİSMANLAR VE TÜKENME PAYLARI
797 FİNANSMAN GİDERLERİ
798 GİDER ÇEŞİTLERİ YANSITMA HESAPLARI
799 ÜRETİM MALİYET HESABI
8 (SERBEST)
9 NAZIM HESAPLAR
91
99
0 (SERBEST)

4.2. Tekdüzen Hesap Planı Çerçevesinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Tekdüzen Hesap Planı; yatırım amaçlı gayrimenkuller açısından değerlendirildiğinde bu kaleme özgün bir hesap bulunamadığından bu varlıkların bilançoda duran varlıklar grubunda nerede muhasebeleştirileceği konusuna uygun bir cevap verememiştir. Bu nedenle; yatırım amaçlı gayrimenkullerin hesap planında 20 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER gibi kendine özgü bir grupta ve 29 Diğer Duran Varlıklar grubunda ya da 25 MADDİ DURAN VARLIKLAR grubundaki 250 ARSA VE ARAZİLER ile 252 BİNALAR hesaplarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için tali hesap açılarak raporlanması tartışmalıdır (Öztürk, 2009: 113).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, bilançoda duran varlıklar grubunda hangi hesap grubunda muhasebeleştirileceği konusunda farklı görüşler öne sürülmektedir. Bu açıdan; yatırım amaçlı gayrimenkullerin, hesap planında boş bırakılmış olan 20 nolu hesap grubuna, 20 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER hesap grubu adı altında kendine has bir grupta bulunması bir görüş olarak belirtilmiştir. Bu doğrultuda, Tekdüzen Hesap Planında yer verilen hesaplar aşağıdaki gibidir (Güngör, 2011: 87):

20 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

200 YATIRIM AMAÇLI ARAZİLER

201 YATIRIM AMAÇLI ARSALAR

202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR

**207 BİRİKMIŞ 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 dūşüklüęü karşılığı ayrılması gerekli olmaktadır. Ayrılan amortisman ve zarar yazılan değer dūşüklüęü karşılıkları 207 BİRİKMİŐ AMORTİSMANLAR VE DEęER DÜŐÜKLÜęÜ KARŐILİęİ hesabında izlenir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller için, hesap planında bir grup veya hesap açılmadan, örneğin yatırım amaçlı bir gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir bina hesap planında 252 BİNALAR hesabının altında izlenebilir (Yıldız, 2010: 75).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller nitelikleri bakımından, hesap planındaki açıklamalara göre 24 ve 25 no.lu gruplarda yer almamalıdır. Hesap planında bir değişiklik yapılmadığı sürece yatırım amaçlı gayrimenkullerin 29 DİğER DURAN VARLIKLAR grubunda örneğin 296 nolu hesapta takibinin uygun olacağı yönünde de görüşler mevcuttur (Öztürk, 2009: 114).

Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte olan gayrimenkullere ilişkin, hesap planında yatırım amaçlı gayrimenkuller için bir hesap grubu oluşturulması durumunda söz konusu gayrimenkul için 208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER hesabının açılması da önerilmektedir (Öztürk, 2009: 115).

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak gelirler ve giderler ile ilk muhasebeleŐtirmeden sonraki izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerleyen işletmeler için gerçeğe uygun değer artış ve azalışları doğacaktır ve bunlar gelir tablosunda gösterilecektir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan gelir ve giderler için 649 DİğER OLAğAN GELİR VE KARLAR ve 659 DİğER OLAğAN GİDER VE ZARARLAR (-) hesaplarının alt hesapları kullanılabilir (Öztürk, 2009: 114).

Ancak işletmede yatırım amaçlı gayrimenkuller önemli bir düzeye ulaşmış ise ayrı hesaplar açılması gerekli olabilir. Bu durumda tekdüzen hesap planı değiştirilerek 640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GELİRLER VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI ve 650 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GİDERLER VE DEĞER ARTIŞ ZARARLARI (-) hesapları açılabilir (Örten vd., 2012: 621).

Fakat yatırım amaçlı gayrimenkuller için gelir ve gider raporlanması amacıyla ayrı hesaplar açılması karmaşık işlem sürecini beraberinde getirecektir. Bu nedenle mevcut hesap gruplarından 649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR ve 659 DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-) hesaplarının alt hesaplarında raporlanması daha uygun olacaktır. Diğer taraftan, işletme maliyet modeline göre raporlama yapıyorsa o zaman yıl sonunda 207 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ hesabı kullanılarak amortisman ayrılacaktır (Öztürk, 2009: 114).

4.2.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Peşin Satın Alımının Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkulün dışarıdan peşin satın alınması durumunda maliyete, satın alma fiyatı ve satın alma sırasında oluşan doğrudan ilişkili harcamalarda ilave edilir. Doğrudan harcamalar ile kastedilen gayrimenkul alımına ilişkin; noter ve mahkeme giderleri, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri, tapu harcı ve Özel Tüketim Vergileri sayılabilir (Güler, 2013: 73).

TMS 40 Standardı madde 21'e göre; satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan yapılan harcamalara örnek olarak; avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gösterilebilir (TMS 40 md.21).

Vergi Usul Kanununa göre; Vergi Usul Kanunu'nun 269. maddesinde "*İktisadi işletmelere dahil bilimum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir*" hükmü

yer almaktadır. Aynı kanununun 270. maddesinde ise “Gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka şu giderler girer:

1. Makine ve tesisatta gümrük vergileri nakliye ve montaj giderleri,
2. Mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsanın tesviyesinden mütevellit giderler” hükmü yer almaktadır.

Aynı maddede yapılan değişiklik ile “noter ve mahkeme giderleri, kıymet takdiri, komisyon ve tellaliye giderleri, Emlak Alım ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeline ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler” hükmü ile zorunluluk ortadan kaldırılmıştır.

Örnek 1: Bir işletme, 01 Temmuz 2009 tarihinde kiraya verilmek amacıyla 1.000.000 TL’ye bir bina satın almıştır. Binanın alımla ilgili tapu gideri 200.000 TL’dir. KDV oranı %18’dir. Ödeme bankadaki vadesiz mevduat hesabından EFT yapılarak gerçekleştirilmiştir (Öztürk, 2009: 116).

01/07/2009	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	1.200.000
191 İNDİRİLECEK KDV	180.000
102 BANKALAR	1.380.000
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı ve bedelinin bankadan ödenmesi nedeniyle</i>	

Örnek 2: X işletmesi belediye sınırları içinde kalan 10 dönümlük arsayı ileride meydana gelecek değer artışından kazanç elde etmek adına 30.09.2013 tarihinde 1.200.000 TL’ye satın almıştır. KDV oranı %18’dir. Satın alımla ilgili olarak satıcı Y işletmesine senet verilmiştir. Ayrıca satın alımla ilgili olarak Karacabey Tapu dairesine binde 20 oranındaki harç peşin olarak yatırılmıştır.

30/09/2013	
201 YATIRIM AMAÇLI ARSALAR	1.224.000
191 İNDİRİLECEK KDV	216.000
100 KASA	24.000
321 BORÇ SENETLERİ	1.416.000
<i>Arsa alınması nedeniyle</i>	

4.2.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Vadeli Satın Alımının Muhasebeleştirilmesi

TMS 40 Standardı 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 (TMS 40 md.24).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller peşin olarak edinilebildiği gibi vadeli olarak da edinilebilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin vadeli edinimi sırasında ortaya çıkan faizler yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetine ilave edilmezler. Vadeli olarak satın alınmış olan yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet değeri, bugünkü değere indirgenmiş maliyet tutarıdır (Güler, 2013: 75).

Vergi Usul Kanunu'nda, yatırım amaçlı gayrimenkullerin vadeli alımına yönelik olarak uygulanacak herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Oluşan vade farkları maliyet bedeline dahil edildiği için, dönem giderlerine dahil edilmemekte, bu giderler ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti içerisinde yer almaktadır.

TMS 40 Standardı 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 (TMS 40 md.52).

Örnek: Kira geliri elde etmek amacıyla peşin fiyatı 1.000.000 TL olan bir bina banka kredisiyle 4 yıl vadeli olarak 1.400.000 TL'ye 10.01.2014 tarihinde satın alınmıştır. KDV tutarı peşin olarak bankadaki hesaptan ödenmiştir (Yılmaz, 2013: 280).

10/01/2014			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		1.000.000	
191 İNDİRİLECEK KDV		180.000	
402 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ		400.000	
	400 BANKA KREDİLERİ		1.400.000
	102 BANKALAR		180.000
<i>Bina satın alınması nedeniyle</i>			

Örnek: AG İşletmesi kiraya verme ve değer artış kazancı sağlamak amacıyla 10.01.2013 tarihinde 1.200.000 TL'ye bir binayı dört eşit taksitte ödemek üzere H Bankası aracılığı ile 4 yıl vadeli kredi kullanarak satın almıştır. Binanın kredili olarak satın alınmasının sonucu maliyeti 1.500.000 TL'dir. KDV oranı %18'dir. Ayrıca satın alımla ilgili olarak Çankaya Tapu Dairesine binde 20 oranındaki harç peşin olarak yatırılmıştır (Güler, 2013: 76).

10/01/2013			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	1.224.000		
191 İNDİRİLECEK KDV	216.000		
402 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ	300.000		
400 BANKA KREDİLERİ		1.716.000	
100 KASA		24.000	
<i>Bina satın alınması nedeniyle</i>			
31/12/2013			
400 BANKA KREDİLERİ	429.000		
303 UZUN VADELİ KREDİLERİN ANAPARA TAKSİT VE FAİZLERİ		429.000	
<i>Yıl sonu yapılacak olan kayıt</i>			
31/12/2014			
303 UZUN VADELİ KREDİLERİN ANAPARA TAKSİT VE FAİZLERİ	429.000		
102 BANKALAR		429.000	
<i>İzleyen yılın anapara ve faiz ödemesi</i>			
10/01/2014			
302 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ	75.000		
402 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ		75.000	
<i>İzleyen yılın sonunda aktarma işlemi</i>			
31/12/2014			
780 FİNANSMAN GİDERLERİ	75.000		
302 ERTELENMİŞ BORÇLANMA MALİYETLERİ		75.000	
<i>İzleyen yılın sonunda ertelenmiş faiz giderinin dönem giderine aktarılması</i>			
1			

4.2.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün İnşa Edilmesi Suretiyle Elde Edilmesinin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alınabileceği gibi inşa suretiyle de elde edilebilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin inşa suretiyle elde edilmesiyle ilgili olarak 2008 yılında standardın çeşitli maddelerinde değişikliğe gidilmiştir.

Değişiklikten önce standartta; “Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkulün 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” hükümleri yer almaktaydı. Bu hükümler çıkartılmış ve yeni düzenlemeler getirilmiştir.

Değişiklik öncesinde inşa halinde olan gayrimenkuller TMS 16 kapsamında muhasebeleştiriliyordu. Bu hüküm ile ilgili olarak kullanılması önerilen hesaplar ise 25 MADDİ DURAN VARLIKLAR grubunda 258 YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR bina inşaatının tamamlandıktan sonra burada biriken harcama tutarının TMS 40 gereği 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR hesabına aktarılarak burada gösterilmesi şeklindeydi (Güngör, 2011: 94).

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 çıkmaktadır. Standartta yapılan değişiklikle inşa edilme sürecinde yatırım amaçlı gayrimenkuller bünyesine alınmasıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hesap grubu içinde 208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER hesabının açılması önerilmektedir (Güngör, 2011: 94).

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 (Güngör, 2011: 94).

TMS 40 Standardı madde 53'e göre; 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. 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, md. 53).

TMS 40 Standardı madde 53-A'ya göre; işletme, 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 değerinin güvenilir bir biçimde ölçülebileceği kabul edilir. Aksi hallerde, söz konusu gayrimenkul 53. maddede belirtildiği üzere TMS 16'ya göre maliyet yöntemi kullanılarak ölçülür (TMS 40, md. 53-A).

TMS 40 Standardı madde 54'e göre; bir işletme 53. maddede açıklanan sebeple, 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 (TMS 40, md. 54).

TMS 40 Standardı 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 (TMS 40, md. 65). Çalışma kapsamında inşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller için 208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER hesabı kullanılacaktır.

Örnek: 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 (Öztürk, 2009: 119).

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.

06/06/2009		
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	10.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	1.800	
102 BANKALAR		11.800
<i>Hafriyatın atılması nedeniyle</i>		

b) Binanın inşa edilebilmesi için demir alınması

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

07/07/2009		
208 YAPILMAKTA OLAN	15.000	
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		
191 İNDİRİLECEK KDV	2.700	
102 BANKALAR		17.700
<i>Demir alınması nedeniyle</i>		
/		

c) Binanın inşa edilebilmesi için çimento edinilmesi

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

08/08/2009		
208 YAPILMAKTA OLAN	5.000	
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		
191 İNDİRİLECEK KDV	900	
102 BANKALAR		5.900
<i>Çimento alınması nedeniyle</i>		
/		

d) İnşaatın 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.

09/11/2009		
102 BANKALAR	25.000	
300 BANKA KREDİLERİ		25.000
<i>Kredi alınması nedeniyle</i>		
/		

30/11/2009			
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		146	
381 GİDER TAHAKKUKLARI			146
(25.000 x 0.10 x 21/360 = 146)			
<i>Banka kredisi birinci ay faiz tahakkuku</i>			
30/11/2009			
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		146	
102 BANKALAR			146
<i>Birinci Ay Faizinin Özellikli Varlık Maliyetine Yansıtılması</i>			
31/12/2009			
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		214	
381 GİDER TAHAKKUKLARI		146	
300 BANKA KREDİLERİ		25.000	
102 BANKALAR			25.360
(25.000 x 0,10 x 52/3600 = 360) (360 – 146 = 214)			
<i>İki aylık faiziyle birlikte banka kredisinin ödenmesi</i>			
/			
31/12/2009			
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		214	
781 FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA HESABI			214
<i>İkinci Ay Faizinin Özellikli Varlık Maliyetine Yansıtılması</i>			
/			

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

31/12/2009	
781 FİNANSMAN GİDERLERİ YANSITMA HESABI	360
780 FİNANSMAN GİDERLERİ	360
<i>Yansıtma ve gider hesaplarının kapatılması nedeniyle</i>	
/	

Bina tamamlanıncaya kadar binanın maliyetini ilgilendiren bütün kalemler, yukarıdaki muhasebe kayıtlarına benzer şekilde muhasebeleştirilebilir. İnşaat tamamlanınca toplam maliyet tutarı; 208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL YATIRIMLARI hesabından 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR 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 önerilmekteyiz (Öztürk, 2009: 119). Bunun nedeni ise; ülkemizde inşaat sürecinde gerçeğe uygun değerlerin tespitinin inşaat bittikten sonrakine oranla daha zor olabileceği ve tutarın güvenilir olarak belirlenemeyebileceğidir.

Burada binanın tamamlandığı, toplam maliyetin de 30.360 TL olduğu varsayıldığında aktarmaya dair muhasebeleştirme aşağıdaki gibi olacaktır.

31/12/2010		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	30.360	
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		30.360
<i>Binanın tamamlanması nedeniyle</i>		
/		

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

31/12/2010		
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	9.640	
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR (40.000 - 30.360 = 9.640)		9.640
<i>Binanın gerçeğe uygun değer farkı nedeniyle</i>		
/		

4.2.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Takas Yoluyla Elde Edilmesinin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma ya da inşa edilme yoluyla edinilebildiği gibi takas yoluyla da elde edinilebilir. İşletme elinde bulunan bir varlığı takas yoluyla başka bir varlıkla değiştirebilir ve o varlığı da yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanabilir.

TMS 40 Standardı madde 27'ye göre; parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi karşılığında bir veya birden fazla yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmiş olabilir. İzleyen hükümler, bir parasal olmayan varlıkla diğer bir parasal olmayan varlığın takasını kapsamakta olup,

önceki cümlede belirtilen diğer takas işlemlerine de uygulanır. Bu tür bir yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet bedeli;

a) Takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması,

b) Takas ile alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça, gerçeğe uygun değerden ölçülür.

İşletme, karşı tarafa vermiş olduğu varlığı hemen finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakamamış olsa bile, edindiği varlığı bu şekilde ölçer. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmemesi durumunda, maliyet bedeli karşı tarafa verilen varlığın defter değeri olarak ölçülür (TMS 40, md. 27).

Vergi Usul Kanunu'nun 267. maddesine göre "emsal bedeli" verilen kıymetin takas ölçüsü olurken, TMS 40 standardına göre "gerçeğe uygun değer" takas ölçüsü olarak kabul edilmektedir. Bu durum değerlendirme farkına sebep olmaktadır. VUK 267. maddesinde:

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

Bu değerlendirme farkının oluşmaması için de değerlemeye esas olan; Gelir ve Kurumlar vergisi uyarınca elden çıkarılacak kıymetin emsal bedelinin tespit edilmesi ve takas olunan gayrimenkulün değerinin de buna göre tespit edilmesi gerekir.

Gerçeğe uygun değer ve emsal bedeli arasında oraya çıkabilecek olan fark, kar veya zarar hesapları kullanılmak suretiyle muhasebeleştirilecektir (Güler, 2013: 84).

Örnek: A işletmesi kiraya verme ve değer artış kazancı sağlamak amacıyla bir bina yaptırmak için arsa satın alıyor. Arsaya karşılık daha önce işletme faaliyetlerinde kullandığı maliyet bedeli 20.000 TL olan eski bir binasını veriyor ve 5.000 TL Z Bankasından ödemede bulunuyor. Takasa konu olan kıymetlerin emsal bedeli ve arsanın gerçeğe uygun değeri 25.000 TL'dir.

202 YATIRIM AMAÇLI ARSALAR	25.000	
252 BİNALAR		20.000
102 BANKALAR		5.000
<i>Yatırım amaçlı arsanın takas yoluyla alımı nedeniyle</i>		

Örnek: A işletmesi kiraya verme ve değer artış kazancı sağlamak amacıyla bir bina satın almak istiyor. Binaya karşılık daha önce işletmenin faaliyetlerinde kullandığı maliyet bedeli 5.000 TL, birikmiş amortismanı 2.000 TL olan bir kamyonet, maliyet bedeli 10.000 TL olan bir arazi verilmiş olup geriye kalan 2.500 TL ise Z Bankası aracılığı ile ödeniyor. Takas işleminden sonra yapılan değerlemede binanın gerçeğe uygun değerinin 20.000 TL olduğu tespit ediliyor.

202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	20.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	2.000	
250 ARSA VE ARAZİLER		10.000
102 BANKALAR		2.500
254 TAŞITLAR		5.000
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		4.500
<i>Takas işlemi nedeniyle</i>		

4.2.5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Kiralama Yoluyla Elde Edilmesinin 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.

Esas olarak faaliyet kiralamasında kiralama konusu varlık kiracının kayıtlarında bulunmadığından dolayı kiracının kira giderlerini TMS 17 çerçevesinde muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Çünkü faaliyet kiralamasında kiralama konusu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına giriyorsa şirketlerin seçim hakkı bulunmaktadır:

- Gayrimenkulü varlık olarak kayıtlara almamak ve kira giderlerini TMS 17 çerçevesinde kayıtlara yansıtma,
- Gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kayıtlara almak ve bu kapsamda muhasebeleştirme (Oruç, 2009: 1074).

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 40, md. 34).

TMS 40 madde 25 ve 26'ya göre; 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, md. 25).

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 haklardır (TMS 40, md. 26).

Vergi Usul Kanunu'na göre kiracı tarafından finansal kiralama işlemine konu iktisadi kıymeti kullanmak hakkı ve sözleşmeden doğan borç, kiralama konusu iktisadi kıymetin rayiç bedeli veya sözleşmeye göre yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilir.

Kiralayan tarafından sözleşmeden doğan alacak, kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin toplam tutarı, kiralama konusu iktisadi kıymet ise, bu iktisadi kıymetin net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutar ile değerlendirilir. İktisadi kıymetin net bilanço aktif değerinden kira ödemelerinin bugünkü değerinin düşülmesi sonucu bulunan tutarın sıfır veya negatif olması halinde, iktisadi kıymet iz bedeli ile değerlendirilir ve aradaki fark iktisadi kıymetin elden çıkarılmasından elde edilen kazançlar gibi işleme tabi tutulur. Kiralayan tarafından aktifleştirilen alacak tutarı ile kira ödemelerinin bugünkü değeri arasındaki fark, gelecek dönemlere ait faiz geliri olarak pasifleştirilmek suretiyle değerlendirilir (VUK md. 290).

VUK mükerrer 290. madde ile TMS 17 ile TMS 40 standartlarında gerçeğe uygun değerleri ile ele alınan finansal kiralama ölçümleri/değerlemeleri uyumludur. Kanunda geçen rayiç bedel kavramını standartta anılan gerçeğe uygun değer olarak yorumlamak gerekir (Akbulut, 2010: 90).

Örnek: 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 biçiminde kullanılması ve kira geliri elde edilmesi planlanmıştır. Bu nedenle bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilmiştir. Vergiler ihmal edilmiştir (Güngör, 2011: 116).

202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	500.000	
402 ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRALAMA BORÇLANMA MALİYETLERİ	120.000	
401 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR		620.000
<i>Kiralama işlemi nedeniyle</i>		

Örnek: 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 (Oruç, 2009:1075).

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

01/01/2006		
202 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL	654.859*	
320 SATICILAR		654.859*
<i>Kiralama işlemi nedeniyle</i>		

*n=5; i=% 16, pmt=-200; PV=654.859

31/12/2006			
320 SATICILAR		95.223	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		104.777	
	102 BANKALAR		200.000
<i>Kiralama işlemi ödemesi nedeniyle</i>			
/			

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.

31/12/2006			
780 FİNANSMAN GİDERLERİ		200.000	
	102 BANKALAR		200.000
<i>Kiralama işleminin giderleştirilmesi nedeniyle</i>			
/			

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

4.2.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 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 (Güngör, 2011: 103).

4.2.6.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemine Göre Yapılan Değerleme İşleminin Muhasebeleştirilmesi

Her raporlama döneminde gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç ve kayıplar, meydana geldikleri dönemde, dönem kar/zararına dahil edilirler. Her dönem varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilip bu değer raporlandığı için varlıklara amortisman ayrılması söz konusu olamaz. Gerçeğe uygun değeri bulunurken, varlığın satışı veya başka bir şekilde elden çıkarılışı esnasında katlanılan işlem maliyetleri gerçeğe uygun değerden indirilmez (Örten vd., 2012: 623).

TMS 40 Standardı madde 30'a göre; yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi konusunda 32A ve 34.'üncü maddelerde belirtilen istisnai durumlar dışında, bir işletme muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yöntemini seçer ve anılan yöntemi tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygular (TMS 40, md. 30).

TMS 40 Standardı madde 33 ve 55'e göre; ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş olan bir işletme, 53.'üncü Paragrafta belirtilen durumlar hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçer (TMS 40, md. 33).

Bir işletmenin, yatırım amaçlı bir gayrimenkulünü daha önce gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmüş olması durumunda, söz konusu gayrimenkulü elden çıkarıncaya kadar (veya ilgili gayrimenkul sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline gelene kadar veya işletme gayrimenkulü geliştirerek olağan iş akışı sürecinde

satıncaya kadar), karşılaştırılabilir piyasa işlemleri azalmış veya piyasa fiyatları daha ender elde edilebilir hale gelmiş dahi olsa, anılan gayrimenkulü gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmeye devam eder (TMS 40, md. 35).

Vergi kanunlarına göre oluşan gerçeğe uygun değer farkları VUK’ a göre “*kanunen kabul edilmeyen gider ve vergiye tabi olmayan gelir*” olarak nitelendirilmektedir. Bu yüzden nazım hesaplarda izlenmektedir.

Örnek: Kiraya verme ve değer artış kazancı sağlamak amacıyla elinde yatırım amaçlı gayrimenkul bulunduran bu gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerle değerleyen A işletmesinin dönem sonu bilgileri aşağıdaki gibidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	Kayıtlı değerleri	Gerçeğe uygun değerleri	Gerçeğe uygun değer farkları
Araziler	250.000 TL	260.000 TL	10.000 TL
Binalar	750.000 TL	800.000 TL	50.000 TL

Dönem sonu değerlemesine ilişkin yapılması gereken kayıtlar aşağıdaki gibidir.

31/12/2013	
200 YATIRIM AMAÇLI ARAZİLER	10.000
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	50.000
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR	60.000
<i>Gerçeğe uygun değer farkı nedeniyle</i>	
31/12/2013	
952 VERGİYE TABİ OLMAYAN GELİRLER BORÇLU HESABI	60.000
953 VERGİYE TABİ OLMAYAN GELİRLER ALACAKLI HESABI	60.000
<i>Vergi yasalarına uyum nedeniyle</i>	
1	

Örnek: Bir işletme üretim faaliyetinde kullandığı bir binayı boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermiştir. Varlığın bu tarih itibariyle değeri aşağıdaki gibidir (Örten vd., 2012: 630).

Binalar	1000 TL
Birikmiş Amortisman ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	(450) TL
- Birikmiş Amortisman (400)	
- Değer Azalış Tutarı (50)	

İşletme söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak belirlemiş ve gerçeğe uygun değerle değerlemeye karar vermiştir. Binanın nitelik değiştirme tarihi itibariyle gerçeğe uygun değeri, a)550 b)500 c)580 d)620 olarak belirlenmiştir.

a) Gerçeğe uygun değeri 550 TL olması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkul 550 TL üzerinden raporlanmaya devam eder.

200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	550	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	450	
252 BİNALAR		1.000
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nitelik değiştirmesi ve dönem sonu değerlemesi nedeniyle</i>		

b) Gerçeğe uygun değeri 500 TL olması durumunda, gayrimenkulün değerinde 50 TL'lik bir azalma ortaya çıkmaktadır. Bu azalış için de karşılık ayrılması gerekmektedir.

654 KARŞILIK GİDERLERİ	50	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI		50
<i>Değer azalışı nedeniyle karşılık hesabına alınması</i>		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	500	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	500	
252 BİNALAR		1.000
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına alınması</i>		

c) Gerçeğe uygun değeri 580 TL ise olması durumunda gayrimenkulün değerinde 30 TL'lik bir artış bulunmaktadır. Bu artış dönem kar veya zararı olarak kayda alınır. Çünkü önceki dönemde kayda alınan değer azalışı tutarı 50 TL'dir. Ayrıca bina yatırım amaçlı varlıklara alınacaktır.

257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	30	
644 KONUSU KALMAYAN KARŞILIKLAR		30
<i>Konusu kalmayan karşılık hesabına alınması</i>		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	580	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	420	
252 BİNALAR		1.000
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına alınması</i>		

d) Gerçeğe uygun değeri 620 TL olması durumunda, gayrimenkulün değerinde 70 TL'lik artış bulunmaktadır. Bu artışın 50 TL'lik kısmı dönem kar veya zararına alınacak, 20 TL'lik kısmı yeniden değerlendirme artışına ilave edilecektir.

/	
252 BİNALAR	70
644 KONUSU KALMAYAN KARŞILIKLAR	50
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI	20
<i>Yeniden değerlendirme hesabına alınması</i>	
/	
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	570
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	450
252 BİNALAR	1.020
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına alınması</i>	
/	

Örnek: Bir işletme üretim faaliyetlerinde kullandığı bir binayı boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermiştir. Varlığın bu tarih itibarıyla değeri aşağıdaki gibidir (Örten vd., 2012: 632):

Bina	1.000 TL
Birikmiş amortismanlar	400 TL
Yeniden değerlendirme artışı	100 TL

İşletme söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı olarak belirlemiş ve gerçeğe uygun değerle değerlemeye karar vermiştir. Binanın nitelik değiştirme tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, a)600 b)520 c)650 TL olarak belirlenmiştir. İşletmenin sınıflandırma kaydından önce ve sonra yapması gerekli olan işlemler aşağıdaki gibidir.

a) Gerçeğe uygun değeri 600 TL olması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkulü 600 TL üzerinden raporlanmaya devam edilir. Sınıflandırma kaydı şu şekilde olacaktır.

/	
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	600
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	400
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI	
- Bina değerlendirme fonu	100
252 BİNALAR	1.000
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI	
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerleme fonu	100
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına alınması</i>	
/	

b) Gerçeğe uygun değeri 520 TL olması durumunda, gayrimenkulün değerinde 80 TL'lik bir azalış bulunmaktadır. Bu azalış, yeniden değerlendirme artış fonunda mahsup edilecektir. Yeniden değerlendirme artış fonu 20 TL'ye indirilecektir.

/	
522 MDV YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞI	80
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLAR	80
<i>Yeniden değerlendirme hesabına alınması</i>	
/	

Binaların yatırım amaçlı gayrimenkullere alınma kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

/		
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	520	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	400	
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI		
- Bina değerlendirme fonu	100	
252 BİNALAR		1.000
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI		20
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerleme fonu		
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına alınması</i>		
/		

c) Gerçeğe uygun değeri 650 TL olması durumunda, gayrimenkulün değerinde 50 TL'lik bir artış bulunmaktadır. Bu artış yeniden değerlendirme artış fonuna ilave edilecektir.

/		
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞI	80	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLAR		80
<i>Yeniden değerlendirme hesabına alınması</i>		
/		

Binaların yatırım amaçlı gayrimenkullere alınma kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

/	
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	650
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	400
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI	
- Bina değerlendirme fonu	150
252 BİNALAR	1.050
522 MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI	150
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller değerleme fonu	
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına alınması</i>	
/	

Örnek: Bir işletme aşağıdaki değerlerle kayıtlı olan gayrimenkulünü, 01.01.2014 tarihinde yatırım amaçlı olarak sınıflandırmaya karar vermiştir (Örten vd., 2012: 625)

Bina	250.000 TL
Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	(150.000) TL

Binanın gerçeğe uygun değeri 100.000 TL'dir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerle değerlemektedir.

İşletme, 2014 döneminde 40.000 TL kira geliri elde etmiştir. 31.12.2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 120.000 olarak belirlenmiştir.

31/12/2014			
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		100.000	
201 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI		150.000	
	252 BİNALAR		250.000
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırması nedeniyle</i>			
2014			
102 BANKALAR		40.000	
	640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GELİRLER VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI		40.000
<i>Kira geliri elde edilmesi nedeniyle</i>			
31/12/2014			
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		20.000	
	640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GELİRLER VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI		20.000
<i>Gayrimenkulün değerinin artması nedeniyle</i>			
/			

4.2.6.2. Maliyet Yöntemine Göre Yapılan Değerleme İşleminin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller için başka bir değerlendirme yöntemi maliyet değeri yöntemidir. Bu durumda her yıl sonunda amortisman payı hesaplanarak zarar olarak kaydedilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden ayrılan amortisman payı, 257

BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI hesabında gösterilir.

Örnek: Bir işletme maliyet yöntemiyle değerlediği idare binasını 02/03/2010 tarihinde kiraya vermiştir. Binanın maliyet değeri 212.500 TL, birikmiş amortismanı ise 38.250 TL'dir. Binanın kalan faydalı ömrü 41 yıl olup, binanın değerlendirme yöntemi olarak maliyet modelinin devamına karar verilmiştir (Yıldız, 2010: 81).

02/03/2010	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	174.250
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	38.250
252 BİNALAR	212.500
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına alınması nedeniyle</i>	

İşletme faydalı ömrü boyunca yatırım amaçlı olarak sınıflandırdığı binaya amortisman ayırmaya devam edecektir.

Örnek: Bir işletme, aşağıdaki değerlerle kayıtlı olan gayrimenkulünü, yatırım amaçlı olarak sınıflandıracaktır (Örten vd.,2012: 627).

Bina	250.000 TL
Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	(150.000) TL

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

/	
200 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	100.000
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	150.000
252 BİNALAR	250.000
<i>Binanın yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına alınması</i>	

Yıl sonunda 25.000 TL (250.000/4 yıl) amortisman hesaplayacak ve aşağıdaki gibi kayda alacaktır.

31/12/2014	
650 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GİDERLER VE DEĞER AZALIŞLARI	25.000
201 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI	25.000
<i>Amortisman hesaplanması</i>	
/	

4.2.7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Nitelik Değişirmesi ve Muhasebeleştirilmesi

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden, stok sınıfına veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere transferlerde veya bunun tersi bir durumda, gayrimenkullerin transfer tarihi önem kazanır. Nitelik değiştiren bir gayrimenkulün değerlemesinde yeni niteliği önem kazanmaktadır. Nitelik değiştirme işlemlerinde gayrimenkulün defter değer esas alınır.

4.2.7.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılmaya Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi

İşletme, kira geliri veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla kullandığı gayrimenkulü kendi işlerinde kullanmayı arzu edebilir 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.

Örnek: İşletmenin gerçeğe uygun değerle değerlemekte olduğu yatırım amaçlı binasının değeri 500.000 TL'dir. İşletme kiraya verdiği bu binayı yönetim binası olarak kullanma kararı almıştır. Gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri 550.000 TL'dir (Yılmaz, 2013:285).

252 BİNALAR	550.000	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		500.000
640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERDEN GELİRLER VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI		50.000
<i>Binanın yatırım amaçlı olması nedeniyle</i>		

4.2.7.2. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkule Dönüşmesi 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 değerlendirme fazlası bulunuyorsa, söz konusu azalma öncelikle yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım zarar olarak kaydedilir (Güngör,2011: 121).

Örnek: Yönetim yeri olarak kullanılan bina, yeni yerine taşınması nedeni ile boşaltılmış ve kiraya verilmesine karar verilmiştir. Binanın maliyet değeri 165.000 TL, birikmiş amortismanı 65.000 TL'dir. Binanın ekspertiz raporuna göre gerçeğe uygun değeri 80.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bina ile ilgili olarak daha önce oluşmuş yeniden değerlendirme artışı bulunmamaktadır.

202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	80.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	65.000	
659 DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	20.000	
252 BİNALAR		165.000
<i>Binanın yatırım amaçlı olması nedeniyle</i>		

4.2.7.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satış Amacıyla Geliştirilmeye Başlanması ve Muhasebeleştirilmesi

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 (TMS 2 md.8).

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 (Güngör, 2011: 129).

659 DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	100.000	
102 BANKALAR		100.000
<i>Bakım onarım harcaması olması nedeniyle</i>		
153 TİCARİ MALLAR	550.000	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		500.000
649 DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		50.000
<i>İş hanı alımı nedeniyle</i>		

4.2.7.4. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer ve Muhasebeleştirilmesi

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

Örnek: İşletmenin satış amacıyla inşa edip tamamladığı ve stoklara aldığı 200.000 TL değerindeki bir binayı satmaktan vazgeçmiş, kiraya vermeye karar vermiştir. Niteliğin değiştiği tarihteki binanın gerçeğe uygun değeri 300.000 TL'dir (Yılmaz, 2013:285).

202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR	300.000	
191 İNDİRİLECEK KDV	54.000	
620 SATILAN MAMULLERİN MALİYETİ	200.000	
152 MAMULLER		200.000
391 HESAPLANAN KDV		54.000
600 YURTİÇİ SATIŞLAR		300.000
<i>Binanın yatırım amaçlı olması nedeniyle</i>		

5. SONUÇ

Gayrimenkul kelime anlamı olarak taşınmaz demektir. Medeni Kanunu'na göre taşınmaz olarak arazi, tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler taşınmaz olarak belirtilmiştir. VUK'a göre ise gayrimenkuller başlığı altında gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı, tesis ve makineler, gemiler ve gayri maddi haklar bu sınıfa konulmuştur.

Gayrimenkuller çeşitler açısından ele alındığında konut, ticari gayrimenkuller, endüstriyel gayrimenkuller, tarımsal gayrimenkuller ve özel amaçlı gayrimenkuller olarak beşe ayrılmaktadır.

Gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkule ilişkin çeşitli faktörlerin değerlendirilerek gayrimenkulün değerinin tespit edilmesidir. Gayrimenkulün değerinin tespitinde çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Bu yöntemler karşılaştırma yöntemi, gelir yöntemi ve maliyet yöntemidir. Gayrimenkullerin değerini etkileyen içsel ve dışsal unsurlar vardır. İçsel unsurlar fiziki koşullar, fayda, kıtlık olarak karşımıza çıkarken dışsal unsurlar ise sosyal, ekonomik, yasal ve çevresel faktörlerdir.

Muhasebe standartları, muhasebe uygulamalarına ve finansal tabloların hazırlanmasına yön veren normlardır. Standartlar, hem ulusal hem de uluslararası alanlarda işletmelerin performanslarını karşılaştırmak ve önceki kararların alınmasına yardımcı olmak gibi pek çok yararı bulunmaktadır. Standartların oluşturulmasında birden fazla ülkenin ve kurumun katkısı vardır.

Uluslararası ticaretin gelişmesiyle ihracat ve ithalat yapan işletmeler için ortak bir muhasebe dilinin kullanılması ihtiyaç haline gelmiştir. Ortaya çıkan bu ihtiyacın giderilmesi amacıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu kurulmuştur. ABD, İngiltere, Japonya ve Almanya gibi ülkelerin katkılarıyla kurulan Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu standartlar oluşturmakta ve yayınlamaktadır.

Oluşturulan muhasebe standartları lkemizde Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından Türkçe'ye çevrilerek yayınlanmaktadır.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan yatırım amaçlı gayrimenkuller standardının amacı, kira veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla tutulan gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve kamuya açıklanmasına ilişkin hususların belirlenmesidir. Gayrimenkuller sahibi tarafından kısmi kullanılan gayrimenkuller, yardımcı hizmetler ve kısmi kiralamalar olmak üzere üç sınıfa ayrılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesi maliyet bedeliyle yapılıır. İlk muhasebeleştirilmeden sonraki ölçümler için gerçeğe uygun değer ve maliyet değeri olmak üzere iki ayrı seçenek vardır. lm yöntemi esas olarak gerçeğe uygun değer yöntemidir. Bu yöntemin uygulanmasında güçlük olması durumunda alternatif olarak maliyet yöntemi kullanılmaktadır. Maliyet yöntemi, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında belirtilen yöntemdir. Gerçeğe uygun değer yönteminde ise işletme harici göstergelerden yararlanılarak gayrimenkulün piyasa şartlarına uygun değeri tespit edilerek değerleme yapılacaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme yöntemi olarak standart, maliyet ve gerçeğe uygun değer modelini göstermiş olmakla beraber standart setinin tamamı incelendiğinde gerçeğe uygun değer yönteminin daha ön planda olduğu görülmektedir. İşletmeler bütün raporlama dönemlerinde gerçeğe uygun değer hesaplaması yaparlar. Standart hükümlerine göre de maliyet yöntemiyle değerleme yapılısa bile gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri kamuya açıklanmalıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller kendisinden ekonomik bir fayda beklenmediğinde veya kullanımına sürekli olarak son verilmek istendiği durumlarda elden çıkarılırlar. İşletmeler elinde bulundurdukları yatırım amaçlı gayrimenkuller için finansal kiralama işlemlerinde kiracıların, faaliyet kiralaması işlemlerinde kiraya verenlerin açıklamalarını yaparlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilançoda duran varlıkların hangi grubunda muhasebeleştirileceği konusunda farklı görüşler vardır. Bu gayrimenkullerin hesap planında 20 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER gibi kendine has bir grupta, 29 DİĞER DURAN VARLIKLAR grubunda ya da 25 MADDİ DURAN VARLIKLAR grubundaki 250 ARSA VE ARAZİLER ile 252 BİNALAR hesaplarına yardımcı hesap açılarak izlenmesi bu görüşlere örnek verilebilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller çeşitli şekillerde edinilebilirler. Söz konusu gayrimenkullerin peşin olarak satın alınması durumunda maliyet, satın alma fiyatı ile bu işleme ilişkin harcamalardan oluşur. Vadeli olarak alınması durumunda ise gayrimenkulün maliyet değeri bugünkü değere indirgenmiş tutardır. İnşa edilmesi suretiyle elde edilmesi durumunda inşaat süresi boyunca YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER hesabı açılır ve inşaat bitiminde hesap kapatılarak YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER hesabına aktarılır. Yatırım amaçlı gayrimenkul takas yoluyla elde ediliyorsa değeri gerçeğe uygun değerdir. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değeri ölçülemiyorsa, maliyet bedeli karşı tarafa verilen varlığın defter değeridir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç ve kayıplar, meydana geldikleri dönemde, dönem kar/zararına dahil edilirler.

6. YARARLANILAN KAYNAKLAR

- 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu, Sayı: 10705, Resmi Gazete Tarihi: 10/01/1961
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, Sayı: 24607, Resmi Gazete Tarihi: 08/12/2001
- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Sayı: 12038, Kabul Tarihi: 23/6/1965
- 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sayı: 28513, Kabul Tarihi: 6/12/2012
- AKAY Hüseyin, Akgül Ataman Başak. (2004). Uluslararası Muhasebe Standartları ve Türkiye’de Uygulama Etkinliğine İlişkin Bir Araştırma. İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- AKBULUT Akın. (2010). TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilen Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Gerçeğe Uygun Değer Yönteminin Kullanılması ve Vergi Uygulamalarında Geçerliliği, Yaklaşım Dergisi, Yıl:18, Sayı:210, Haziran 2010.
- AKINTÜRK Turgut.(2004). Medeni Hukuk. Ankara: Beta Yayıncılık.
- ALPTÜRK Ercan. (2007). Soru ve Cevaplarıyla Gayrimenkul Değerleme Rehberi. İstanbul: Maliye ve Hukuk Yayınları.
- ATAMAN Ümit. (2007). Muhasebede Dönem İçi İşlemler, Genel Muhasebe Cilt-1. İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- ÇETİNKAYA Neslihan. (2010). Kobiler İçin Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve Türkiye Uygulaması, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi. Ankara.

- DEMİR Volkan, Bahadır Oğuzhan. (2007). TFRS'deki Değerleme Ölçüleri Kapsamında Şirket Değerlemesinde Defter Değeri Yaklaşımı, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Yıl:7, Sayı:23, Eylül 2007.
- GÖKÇEN Gürbüz, Ataman Başak, Çakıcı Cemal. (2011). Türkiye Finansal Raporlama Standartları Uygulamaları. İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- GÜLER Ender. (2013). TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi. Ankara: Gazi Kitabevi.
- GÜNGÖR Ayşe Nur. (2011). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe Finansman Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi. İstanbul.
- GÜRBÜZ Cennet. (2009). Maddi Duran Varlıkların Türkiye Muhasebe Standartları Kapsamında Değerlemesi ve Bilanço Kârına Etkisine Yönelik Bir Uygulama, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe ve Finansman Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi. Isparta.
- Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname. 26/9/2011. No: 660.
- KARAKAYA Mevlüt. (2010). Kobi'lerin Küresel Ekonomik İklimde Uyumunda Uluslararası Finansal Raporlama Standartları, Muhasebe ve Vergi Uygulamaları Dergisi.
- KOÇYİĞİT Çil Seyhan. (2013). İMKB'de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablo Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 Açısından Değerlendirilmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, Sayı:4, Cilt:5.

- KÜÇÜK Muzaffer. (2012). Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması Genel Bakış. Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- KÜÇÜK Sema. (2012). Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Vergi Uygulaması- Muhasebe Standartları Karşılaştırması, Vergi Dünyası Dergisi, Sayı:374. Ekim 2012.
- MARŞAP Beyhan Güçlü. (2013). Türkiye Muhasebe Standartları Seçilmiş Uygulama Önerileri Bildiriler Kitabı. 18-22 Haziran 2013.
- METE Yılmaz. (2011). Kobi'ler İçin UFRS, Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Projesi. Haziran 2011.
- NETEK Okan. (2012). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı, Yaklaşım Dergisi, Sayı:236. Ağustos 2012.
- ORUÇ Hale. (2009). UFRS Uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması, Maliye ve Hukuk Yayınları, 3.Baskı. Nisan 2009.
- ÖNAL Yıldırım Beyazıt, Tezcan Keramet. (2008). Gayrimenkul Değerleme ve Önemi: Vergisel Açından Bir Değerleme, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Ocak 2008.
- ÖRTEN Remzi, Kaval Hasan, Karapınar Aydın. (2012). Türkiye Muhasebe- Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları. Ankara: Gazi Kitabevi, 6.Baskı. Nisan 2012.
- ÖZKAN Mehmet, Terzi Serkan. (2009). Gerçeğe Uygun Değer Ölçümünün Uluslararası Muhasebe Standartları ve Amerikan Muhasebe Standartları Açısından İncelenmesi, Mali Çözüm Dergisi, Sayı:92.

- ÖZTÜRK Can. (2009). Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 40'ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları, Mali Çözüm Dergisi, Sayı:96.
- SAYAR Zafer. (2006). Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Gayrimenkul Değerlemesi. TÜRMOB Koordinatörü.
- Tapu Sicili Tüzüğü, Sayı:28738, Karar sayısı: 2013/5150.
- TATOĞLU Hasan Emin. (2008). Gayrimenkul Değerlemesi ve Eryaman/Ankara Bölgesinde Bir Uygulama, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- TMS 40. (2006). Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller. Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK). Ankara.
- TOKAY Hüseyin, Deran Ali, Aktaş Rafet. (2005). Uluslararası Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarında gerçeğe Uygun Değer Yaklaşımı ve Muhasebe Uygulamalarına Etkisi, Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Cilt:7, Sayı:4, Aralık 2005.
- TOKAY Semih Hüseyin, Deran Ali. (2008). Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları'nda Değerleme Ölçüleri, Mali Çözüm Dergisi, Sayı:90.
- TURABİ Ayşe, Karakuş Hasan Hüseyin, Özdemir Turgut. (2011). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranlarının Belirlenmesi, Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Cilt:13. Balıkesir.
- ÜRETEN Aykan. (2007). Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti, Gazi Üniversitesi Sosyal

Bilimler Enstitüsü Muhasebe Finansman Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi,
Ankara.

- ÜSTÜNDAĞ, Saim. (2000). Muhasebe Standartları Oluşturulması Süreci, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi, Sayı: 1
- VARLI Umut. (2012). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı, Yaklaşım Dergisi, Sayı:235, Temmuz 2012.
- YILDIZ Salih. (2010). Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Bir Uygulama, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı Muhasebe ve Denetim Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, Haziran 2010.
- YILMAZ Erdal. (2013). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, Cilt:5, Sayı:4.
- YÜKÇÜ Süleyman, Karakelleoğlu İlker. (2013). Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: IAS 40/TMS 40 Açısından Değerlendirilmesi ve Uygulamalar, Vergi Dünyası Dergisi, Sayı:377, Ocak 2013.