



TMS 40 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN BİST 100 VE BİST 30 ENDEKSİNDEKİ FİRMALARDA 2007-2016 YILLARI ARASINDA KULLANIMLARININ İNCELENMESİ

*An Analysis on the Usage of TAS 40 Investment Property in BIST 100 and BIST 30
Companies during 2007-2016*

Yrd.Doç.Dr. Aynur AKPINAR

KTO Karatay Üniversitesi, aynur.akpinar@karatay.edu.tr, Konya/Türkiye

Akpınar, A. (2017). "TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin BİST 100 ve BİST 30 Endeksindeki Firmalarda 2007-2016 Yılları Arasında Kullanımlarının İncelenmesi", Vol:3, Issue:15; pp:224-240 (ISSN:2149-8598)

ARTICLE INFO

Article History

Makale Geliş Tarihi

Article Arrival Date

21/08/2017

Makale Yayın Kabul Tarihi

The Published Rel. Date

12/09/2017

Anahtar Kelimeler

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul,

Uluslararası Muhasebe

Standartları, Türkiye

Muhasebe Standartları,

Gerçeğe Uygun Değer

Keywords

Investment Property,

International Accounting

Standards, Turkish Accounting

Standards, Fair Value

ÖZ

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin en önemli ayırıcı özelliği, işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratmasıdır. Örneğin idari amaçlarla kullanılan bir bina işletmeye doğrudan nakit akışı sağlamamakta, kiraya verilen bir bina ise doğrudan kira geliri olarak işletmeye nakit akışı sağlamaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40'a göre, maliyet bedeli üzerinden ilk kayda alınmasından sonra, ileriki dönemlerde, 'maliyet yöntemi' veya 'gerçeğe uygun değer yöntemi' seçeneklerinden birisi tercih edilerek değerlemeye tabi tutulur. İşletmeler, yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile değerlerse, TMS 16'da yer verilen maliyet yöntemi ile değerlendirme hükümlerine tabi olacak olup, söz konusu gayrimenkuller için amortisman ve değer düşüklüğü karşılığı ayıracaklardır. İşletmeler, eğer yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlerse, TMS 40'da yer verilen gerçeğe uygun değer hesaplanması ile ilgili hükümlere tabi olacak olup, değerlendirme sonucu oluşacak değer artış veya azalışlarını, kapsamlı gelir tablosunda kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirirler. BİST 100 endeksinde ki firmalarda 2007- 2016 yılları arasında 10 yıllık süreçte Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesaplarının kullanım oranı 2007 yılında en düşük %34, 2014 yılında en yüksek %54 olarak gerçekleşmiş olduğu belirlenmiştir. BİST 30 endeksinde ki firmalarda 2007- 2016 yılları arasında 10 yıllık süreçte Yatırım Amaçlı Gayrimenkul hesaplarının kullanım oranı 2011 de en düşük %50, 2016 yılında en yüksek %68 ile gerçekleşmiş olduğu belirlenmiştir. TMS hükümlerine göre finansal raporlarını düzenleyen firmaların kiraladıkları ya da sahip oldukları gayrimenkullerinin muhasebeleştirilmesinde hangi hesabı ve hangi yöntemi kullanması gerektiğinin doğru olarak tespit edilmesi faaliyet sonuçlarının gerçeğe uygun olarak raporlanmasını sağlayacaktır.

ABSTRACT

Generating cash flows independently from other assets of the company is the most important distinctive feature of investment property. For example, a building which is used for administrative purposes do not generate cash flow directly while another building which is leased provides direct cash flows to the company. After the first recognition of investment property at cost value according to TAS 40, it is revaluated by using "cost method" or "fair value method" in the further periods. If the company reevaluates its investment property by cost method, the valuation principles of TAS 16 shall be applied that depreciation and provision will be determined for this real estate. If the company reevaluates its investment property by fair value method, the valuation principles of TAS 40 shall be applied and the appreciation or impairment loss that is occurred after the revaluation will be recognized as a profit or loss in the comprehensive income statement. For the 10 years period between 2007 and 2016, minimum IP utilization rate in the companies listed in BIST 100 index, is realized in 2007 as 34% while the maximum utilization rate is seen in 2014 as 54%. For the 10 years period between 2007 and 2016, minimum IP utilization rate in the companies listed in BIST 30 index, is realized in 2011 as 50% while the maximum utilization rate is seen in 2016 as 68%. If the companies which present their financial statements in line with TAS principles determine the proper account and method during the recognition of their real estate, the reporting of the operations will be accurate.

1. GİRİŞ

İşletmeler faaliyet konuları nedeniyle alım satım amaçlı gayrimenkul sahibi olabilirler. Mal ve hizmet üretiminde kullanmak için gayrimenkul sahibi olabilirler. Değer artışlarından yararlanmak için veya kiraya vermek için de gayrimenkul sahibi olabilirler.

Mevcut muhasebe ve vergi sistemine göre işletmelerin sahip olduğu alım satım amaçlı olanlar haricindeki gayrimenkuller maliyet değeri ile değerlendirilmekte ve bilançoda maddi duran varlık olarak izlenmektedir.

Ancak Türkiye Muhasebe Standartlarına göre, işletmelerin sahip olduğu gayrimenkuller elde bulundurulma amacına göre "maddi duran varlıklar", "stoklar", "yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve "satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar" olarak sınıflandırılmış ve her bir sınıfa ait ölçüm yöntemleri açıklanmıştır.

Bu çalışmada işletmelerin yatırım amacı ile edindikleri gayrimenkullerin kaydedilme, sınıflandırma, değerlendirme, sınıf değişiklikleri ve elden çıkarılması nedeniyle yapılması gereken muhasebeleştirme işlemler açıklanmıştır. Aynı zamanda, işletmelerin sahip oldukları maddi duran varlıklardan, satış amacıyla elde tutulan duran varlıklardan ve stoklardan, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller sınıfına geçiş işlemleri TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde anlatılmıştır.

Ayrıca, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabının BİST 100 ve BİST 30 şirketlerinde 2007-2016 yılları arasındaki kullanımı araştırılmış ve raporlanmıştır.

2. GAYRİMENKUL ÇEŞİTLERİ

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına göre yatırım amaçlı gayrimenkuller; kira geliri veya değer artış kazancı (sermaye kazancı) veya her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olarak tanımlanmaktadır. Bu gayrimenkuller arsa veya bina olabileceği gibi binanın bir kısmı ya da her ikisi birden olabilmektedir.

Bir gayrimenkulün sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracısı tarafından yukarıda belirtilen amaçlarla elde tutulması durumunda gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kabul edilmekte ve finansal tablolarda maddi duran varlıklardan farklı olarak ayrı bir kalemde izlenmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin en önemli ayırıcı özelliği, işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratmasıdır. Örneğin idari amaçlarla kullanılan bir bina işletmeye doğrudan nakit akışı sağlamamakta, kiraya verilen bir bina ise doğrudan kira geliri olarak işletmeye nakit akışı sağlamaktadır(Deran, Savaş, Süner, 2014, :41).

Gayrimenkullerle ilgili finansal raporlama standartları incelendiğinde edinim amaçlarına bağlı olarak gayrimenkulleri aşağıdaki gibi gruplandırmak mümkündür (Yılmaz, 2013: 274-275):

- ✓ Bir işletme satmak amacıyla arsa alıyorsa veya aldığı arsaya bina inşa ediyorsa bu işletmenin esas konusu gayrimenkul alım satımı veya yapım satımı olduğu için bu gayrimenkullerin stok olarak ifade edilmesi gerekmektedir. Bu gayrimenkullerin TMS 2 Stoklar Standardı kapsamında değerlendirilerek maliyetlerinin Stoklar Standardı kapsamında tespit edilip muhasebeleştirilmesi ve finansal tablolarda bu tutar üzerinden sunulması gerekir.
- ✓ İnşaat taahhüt sözleşmesine dayanarak başkasının adına (müteahhitlik-yüklenici kapsamında) inşa edilen inşaatlar gayrimenkul olarak ifade edilse de bu tür gayrimenkuller TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardına göre işletmenin aktifinde Maddi Duran Varlıklar grubunda yer almaz. Bu tür gayrimenkullerin edinimi için katlanılan maliyetler ile elde edilen gelirler TMS 11 kapsamında muhasebeleştirilerek finansal tablolara aktarılır.
- ✓ İşletmenin esas faaliyetleri kapsamında kullanılan, bir başka ifadeyle normal iş akışı sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı kapsamında finansal tablolarda gösterilir. İşletmenin esas faaliyeti çerçevesinde satış mağazası veya fabrika binası gibi herhangi bir amaç doğrultusunda inşa ettiği veya satın aldığı bir binanın maliyeti TMS 16 kapsamında hesaplanarak finansal tablolara yansıtılır.
- ✓ İşletmenin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkulün işletmece satışına karar verildiğinde, bu gayrimenkulün maddi duran varlıklar grubundan çıkarılması ve TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Standardı uyarınca dönen varlıklar grubu içerisinde finansal tablolarda sunulması gerekmektedir.
- ✓ İşletmenin kira geliri veya değer artış kazancı sağlamak amacıyla elinde bulundurduğu gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak değerlendirilmekte ve TMS 40 kapsamında finansal tablolarda sunulmaktadır.

TMS 40'a göre yatırım amaçlı gayrimenkul örnekleri aşağıdaki gibidir(Türker, 2011:174);

a) Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar,

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

- 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 gayrimenkullerdir.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması ve muhasebeleştirilmesi ancak, söz konusu gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda mümkündür (md. 6). Örneğin, işletmenin faaliyet kiralaması yoluyla bir binanın kiralama hakkını 10 yıllık bir süre ile edinmesi ve binanın tamamını üçüncü kişilere kiralaması durumunda, bu gayrimenkulün kiralama hakkı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır ve değerlemede gerçeğe uygun değer yöntemi uygulanır.

İşletmenin sahip olduğu bir gayrimenkulü finansal kiralama yoluyla başka bir işletmeye kiralaması durumunda ise söz konusu gayrimenkul yatırım amaçlı olarak sınıflandırılmayıp, TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardına tabi olacaktır.

Bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümleri ise mal veya hizmet üretim veya idari amaçlarla elde tutulabilir. Bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak kiralanmalarının mümkün olması durumunda, işletme anılan her bir bağımsız bölümü ayrı olarak muhasebeleştirir. Söz konusu bölümlerin ayrı olarak kiralanamaması veya satılamaması durumunda, ilgili gayrimenkul sadece önemsiz bir bölümü işletme tarafından üretim veya idari hizmetler için bizzat kullanıldığında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir (Güler, 2013: 43). Örneğin 20 adet ofis bulunan bir binanın 2 ofisinin sahibi tarafından irtibat bürosu veya diğer idari amaçlarla kullanılması ve kalan kısmının üçüncü kişilere kiralanması durumda söz konusu bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

İşletmelerin ana veya bağlı ortaklıkları arasında yapılan kiralama işlemlerinde, söz konusu gayrimenkuller konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Çünkü işletme grubu açısından bu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul niteliğindedir. Ancak gayrimenkulün sahibi işletme açısından, standartta yer alan şartları taşımak kaydıyla, söz konusu gayrimenkul finansal tablolarda yatırım amaçlı olarak sınıflandırılır (md.15).

3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

3.1. Gayrimenkulün İlk Defa Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı edinilen bir gayrimenkulün finansal tablolarda gösterilebilmesi için öncelikle kavramsal çerçeve uyarınca "varlık" tanımına girmesi gerekmektedir. Buna göre; gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda, yatırım amaçlı olarak elde tutulan gayrimenkul finansal tablolara alınabilir (Akbulut, 2014: 112).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç maliyetine dahil edilir (md. 20).

İşletme yatırım amaçlı olarak sınıflandıracağı bir gayrimenkulü satın alabileceği gibi inşa edebilir, takas veya kiralama yoluyla da edinebilir.

3.1.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Satın Alınması

Yatırım amaçlı gayrimenkulün satın alınması durumunda maliyeti, satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen avukatlık ücreti, tapu harçları, noter ücretleri, komisyon ücretleri gibi harcamalardan oluşur.

Bir gayrimenkulün vadeli olarak veya banka kredisi kullanılmak suretiyle satın alınması durumunda maliyet, eşdeğer peşin satış fiyatı olacaktır. Gayrimenkulün peşin fiyatı ile ödeme toplamı arasındaki fark ise kredi vadelerine bölünmek suretiyle finansman gideri olarak muhasebeleştirilecek ve varlığın maliyetine dahil edilmeyecektir. (Akbulut, 2008: 16)

Örnek: İşletme kiraya vermek amacıyla peşin değeri 600.000TL olan bir büroyu bedeli üç taksitte ödenmek üzere 660.000 TL'ye üç ay vadeli banka kredisi kullanmak suretiyle satın almıştır.%18 KDV peşin ödenmiş olup işletme aylık bilanço düzenlemektedir. (Özerhan, Yanık, 2012: 314)

İşletme yatırım amaçlı gayrimenkulü satın aldığında:

-----/-----		
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	600.000	
XXX İNDİRİLECEK KDV	108.000	
XXX ERTELENMİŞ VADE FARKI GİDERLERİ	60.000	
XXX BANKA KREDİLERİ		660.000
XXX KASA		108.000
-----/-----		
Kredileri ödedikçe:		
-----/-----		
XXX BANKA KREDİLERİ	220.000	
XXX BANKALAR		220.000
-----/-----		
XXX FİNANSMAN GİDERLERİ	20.000	
XXX ERTELENMİŞ VADE FARKI GİDERLERİ		20.000
-----/-----		

3.1.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Kiralanmış Olması

İşletme yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı gayrimenkulü kiralama yoluyla da edinebilir. Ancak burada muhasebeleştirilecek olan gayrimenkulün üzerinde bulunan haktır.

Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilecektir. Kiralama için ödenecek bedel borç olarak işlem görecektir (Üner, 2015 :36).

Bir kiracının faaliyet kiralaması çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindeki varlığını gerçeğe uygun değer ile ölçmesi gerekmektedir. Bu durumda seçim hakkı yoktur. Yani maliyet yöntemini seçemez (TMS 40, md.33-34).

Örnek: İşletme finansal kiralama yoluyla 40 yıllığına kiraladığı binayı kira geliri elde etmek amacıyla üçüncü kişilere kiralamaktadır. Finansal kiralama yoluyla edinilen gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 2.100.000 TL, kira ödemelerinin bugünkü değeri 1.900.000 TL, finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar ise 2.300.000 TL'dir. Bu durumda işletme tarafından gayrimenkul hakkının muhasebeleştirilmesi aşağıdaki gibi olacaktır.

-----/-----		
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	1.900.000	
XXX ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRALAMA		
XXX BORÇLANMA MALİYETLERİ	400.000	
XXX FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN		
BORÇLAR		2.300.000
-----/-----		

3.1.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün İnşa Edilmesi

Standart, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği ilkesini benimsemektedir. Bununla birlikte, yine standart, bazı istisnai durumlarda işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir şekilde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair bir tespiti yapılabileceğini de kabul etmektedir.

İşletme inşa edilmekte olan bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin başlangıçta mümkün olmadığını değerlendirdiği durumda, gayrimenkulün gerçeğe uygun

değerinin tespit edilebildiği zamana veya inşaatın tamamlandığı tarihe kadar, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul maliyeti üzerinden ölçülür.

Genel olarak inşa edilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçüleceği kabul edilir. Ancak gerek inşaatın başlangıcında gerekse inşaatın tamamlanmasından sonra, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde tespit edilmesinin her zaman mümkün olmadığı belirlenmesi durumunda işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS-16 Maddi Duran Varlıklar Standardında belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer. Kalıntı değeri sıfır kabul edilir. Bu durumlarda işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü elden çıkarana kadar TMS-16'yı kullanır.

Başlangıçta gerçeğe uygun değeri güvenli bir şekilde tespit edilemediğinden maliyet yöntemi ile değerlendirilen inşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkulün, inşaat tamamlandığında gerçeğe uygun değeri belirlenebiliyorsa, gayrimenkul gerçeğe uygun değer üzerinden kayıtlara alınır. Bu gerçeğe uygun değeri ile daha önce gösterildiği defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir(Öztürk, 2009: 110).

İnşa edilmekte veya geliştirilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilebilmesi için, maddi duran varlıklar grubunda olduğu gibi, yatırım amaçlı gayrimenkuller grubunda da ayrı bir defteri kebir hesabı açılması veya yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabının altında yardımcı hesap düzeyinde takip edilmesi tavsiye edilmektedir(Özerhan-Yanık, 2012: 316).

TMS 40'a göre binanın inşası veya yenilenmesi sırasında ortaya çıkan aşırı tutarda artık malzeme, kayıp işçilik veya diğer kaynaklar gibi aşırı tutardaki normalin üzerinde gerçekleşen harcamalar, yatırım amaçlı binaların maliyetiyle ilişkilendirilmeksizin doğrudan gider kaydedilir(Sağlam-Yolcu-Eflatun, 2016: 288).

VUK 262, 269, 270, 271 ve 273 Maddelerine göre, maddi duran varlıkların maliyet bedeli ile bunların alımı veya değerinin artırılması için yapılan normalin üzerindeki ödemeler ilgili ürünlerin maliyetine kaydedilirler.

Örnek: Kiraya vermek amacıyla bir bina inşaatına başlanmış, birinci yılın sonunda "inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller" hesabında 10.000.000 TL birikmiştir. Yılsonunda inşaatla yapılan değerlemede defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bir fark bulunmamaktadır.

-----/-----	
XXX YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI	
GAYRİMENKULLER	10.000.000
XXX İLGİLİ HESAPLAR	10.000.000
-----/-----	

3.1.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Takas Yoluyla Elde Edilmesi

İşletmeler yatırım amaçlı gayrimenkullerini, parasal olmayan bir veya birden fazla varlık karşılığında veya parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi karşılığında edinebilir.

Takas işlemi sonucunda elde edilen bir yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet değeri;

Yapılan takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması ve

Takas ile alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi durumları hariç gayrimenkulün *gerçeğe uygun* değeri ile ölçülür.

Edinilen varlığın gerçeğe uygun değerinin ölçülememesi durumunda, maliyet bedeli olarak, karşı tarafa verilen varlığın defter değeri dikkate alınır.

Örnek: İşletme değer artış kazancı elde etmek amacıyla arazi satın almaya karar vermiştir. Gerçeğe uygun değeri 150.000 TL olan arsaya karşılık, maliyet bedeli 145.000 TL ve birikmiş amortismanı 60.000 TL olan bir taşıt aracını vererek arsanın bedelini ödemiştir.

-----/-----		
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	150.000	
XXX BİRİKMİŞ AMORTİSMAN	60.000	
XXX TAŞITLAR		145.000
XXX DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		65.000
-----/-----		

3.2. İlk Muhasebeleştirme Sonrası Yapılan Harcamalar

Yatırım amaçlı gayrimenkulün finansal tablolara alınmasından sonra, söz konusu gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderleri ile bakım ve onarım harcamaları gayrimenkulün defter değerine eklenmeksizin doğrudan gider olarak dikkate alınarak gelir tablosunda raporlanır.

Örnek: Hizmet işletmesinin aktifinde kayıtlı olan binanın doğrama bakımları (5.000 TL +%18 KDV) ödenerek yapılmıştır. Bu işleme ait muhasebeleştirme kaydı aşağıdaki gibidir. (Sağlam-Yolcu-Eflatun, 2016: 292)

-----/-----		
XXX İNDİRİLECEK KDV HESABI	540	
XXX DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	5.000	
XXX BANKALAR HESABI		5.540
-----/-----		

Yatırım amaçlı gayrimenkulün bazı bölümlerinin yenilenmesi durumunda ise yapılan harcamalar, varlık olarak muhasebeleştirme kriterlerini (gelecekte fayda sağlayacak olması ve maliyetinin güvenilir olarak ölçülmesi) taşıması şartıyla yapıldığı tarihteki maliyetiyle gayrimenkulün defter değerine eklenebilir. Bu durumda yenilenen bölüm ise finansal durum tablosunun dışında bırakılır. (md.19)

Örnek: İşletme yatırım amaçlı olarak elinde bulundurduğu ve maliyet yöntemini uyguladığı bir binanın klima sistemini yenilemeye karar vermiştir. Yeni klima sisteminin kurulması 150.000 TL mal olmuştur. Eski klima sisteminin defter değerinin ise 50.000 TL olduğu bilinmektedir.

-----/-----		
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	150.000	
XXX BANKALAR		150.000
-----/-----		
XXX BİRİKMİŞ AMORTİSMAN	50.000	
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		50.000
-----/-----		

3.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İzleyen Dönemlerde Değerlemesi

Standart, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirme işleminden sonra değerlendirilmesi ile ilgili olarak iki yönteme yer vermektedir: gerçeğe uygun değer yöntemi ve maliyet yöntemi.

Bir işletme muhasebe politikası olarak bu yöntemlerden birini seçmek ve bu yöntemi tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulamak durumundadır (Koçyiğit, 2013:258).

3.2.1. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

İşletme, ilk muhasebeleştirme işleminin ardından gerçeğe uygun değer yöntemini seçebilir. Ancak bir kiracının faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda işletmenin değerlendirme yöntemini seçme hakkı bulunmamaktadır. Bu durumda gerçeğe uygun değer yönteminin uygulanması zorunludur.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Gerçeğe uygun değer belirli bir tarihteki piyasa fiyatını ifade etmektedir (Demir, Oğuzhan, 2007:23). Bu nedenle işletmeye özgü bir değer niteliğinde değildir.

Tarafların bilgili olması, yatırım amaçlı gayrimenkulün nitelik ve özellikleri, mevcut ve potansiyel kullanım şekilleri ve bilanço tarihindeki piyasa koşulları hakkında makul düzeyde bilgilendirildikleri anlamına gelmektedir. Tarafların istekli olması ise, alıcının motive edilmiş olduğu ancak söz konusu gayrimenkulü alma zorunluluğu olmadığı, satıcının da gayrimenkulü satma niyetinin olduğu ancak zorunluluğu olmadığını ifade etmektedir. Alıcı veya satıcının aşırı istekli olmadıkları, piyasa fiyatının çok altında veya üstünde fiyata razı olmayacakları anlamına gelmektedir. Karşılıklı pazarlık ortamı, alıcı ve satıcı arasında yapılan işlemde piyasa koşullarına uymayan fiyatların ortaya çıkmasına sebep olacak kendine özgü ve özel ilişkiler bulunmamasını ifade etmektedir. Gerçeğe uygun değer en iyi göstergesi, aktif bir piyasada oluşan cari fiyattır. Gerçeğe uygun değer tespitinde benzer gayrimenkullerin satışı esnasında oluşan fiyat dikkate alınacaktır. (Özerhan-Yanık, 2012:321)

Standart, zorunlu olmamakla beraber, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin tespitinde, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip, gayrimenkulün sınıfı ve yeri konusunda güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işleminin esas alınmasını önermektedir (Erer, Hazır, 2014:22).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde tespit edilememesi durumunda TMS-16'da belirtilen maliyet yöntemi uygulanır. İşletme diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden değerlemeye devam eder. Gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkul, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin azalması veya piyasa fiyatları daha ender elde edilebilir hale gelmesi durumunda dahi söz konusu gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden değerlemeye devam edecektir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.

Gerçeğe uygun değer yönteminde her bilanço gününde varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilip, değer artış veya azalışı gelir tablosunda raporlandığından, gayrimenkul için amortisman ayrılmasına gerek bulunmamaktadır.

Örnek: Yatırım amaçlı gayri menkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerleyen bir işletmenin dönem sonu bilgileri aşağıdaki gibidir.

Kalemler	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer
Yatırım Amaçlı Araziler	100.000	110.000
Yatırım Amaçlı Arsalar	200.000	220.000
Yatırım Amaçlı Binalar	150.000	135.000

-----/-----		
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		30.000
Yatırım Amaçlı Araziler	10.000	
Yatırım Amaçlı Arsalar	20.000	
XXX DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		30.000
Gerçeğe Uygun Değer Artışları		
-----/-----		
XXX DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR		15.000
Gerçeğe Uygun Değer Azalışları		
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		15.000
Yatırım Amaçlı Binalar	15.000	
-----/-----		

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç ve kayıp olduğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir. VUK'nda yatırım amaçlı gayrimenkul sınıflandırması yoktur. Bu tür varlıklar maddi duran varlıklar gibi değerlendirilmektedir.

Örnek: Maddi duran varlık niteliğindeki bir üretim tesisi ile ilgili 31.12.2003 tarihi itibarıyla derlenen bilgiler aşağıdaki gibidir.

Tesisin kayıtlı değeri :	
Aktifleştirme Değeri (2002 yılı)	500.000 TL

Değer artış ilavesi- 2003 yılı sonu	56.250 TL	
Ekonomik ömür		
10 yıl		
Amortisman yöntemi	doğrusal amortisman	
-----/-----		
XXX TESİS MAKİNE ve CİHAZLAR	56.250	
XXX BİRİKMİŞ AMORTİSMAN		11.250
XXX MDV YENİDEN DEĞERLEME		
DEĞER ARTIŞI		45.000
56.000/500.000=0,1125		
Maliyet Bedeli: 500.000*0,1125=56.250		
Birikmiş Amortisman:100.000*0,1125=(11.250)		
Net Değer Artışı: 45.000		
-----/-----		

3.2.2. Maliyet Yöntemi

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra maliyet yöntemini seçen bir işletme tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 16'da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle değerler.

TMS 16'da ifade edilen maliyet modeline göre, 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. Yatırım amaçlı gayrimenkulün hurda değeri sıfır kabul edilir. (md.53)

Değer düşüklüğü zararı, bir varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşan kısmını ifade eder. Geri kazanılabilir tutar ise bir varlığın net satış fiyatı ve kullanım değerinden büyük olanıdır.

Bal tarafından Borsa İstanbul'da işlem gören halka açık 31 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketinin 31.12.2013 tarihli finansal tabloları ve finansal tablo dipnotlarının incelenerek yapıldığı çalışmada 31 adet gayrimenkul yatırım ortaklığından 11 tanesinin yatırım amaçlı gayrimenkullerini alım sonrasında maliyet bedeliyle değerlediği, 20 tanesinin ise alım sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemini tercih ettiği tespit edilmiştir(Bal, 2015:416).

Örnek: KLM işletmesinin, 31.12.2012 tarihi itibariyle, 2012 yılı içerisinde aktife girmiş, kayıtlı değeri 400.000 TL olan, yatırım amaçlı bir binası bulunmaktadır. Binanın yararlı ömrünün 40 yıl ve yararlı ömrü sonundaki kalıntı değerinin sıfır olacağı tahmin edilmektedir. İşletme, dönem sonunda normal amortisman yöntemine göre 10.000 TL amortisman hesaplamıştır. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkulünü değer düşüklüğü testine tabi tutmuş ve binanın değerinin 385.000 TL olduğu belirlemiştir.

-----/-----		
XXX GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HESABI	10.000	
XXX BİRİKMİŞ AMORTİSMAN		10.000
-----/-----		
XXX KARŞILIK GİDERLERİ HESABI	15.000	
XXX YATIRIM AMAÇ. GAYRİMENKUL		
DEĞER DÜŞ. KARŞ. HESABI		15.000
-----/-----		

Yapılan kayıtlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkulün net defter değeri aşağıdaki gibi olacaktır(Gökgöz, 2015: 471);

Yatırım amaçlı binanın kayıtlı (tarihi maliyet) değeri	400.000 TL
Birikmiş amortismanlar	(10.000 TL)
Birikmiş değer düşüklükleri	(15.000 TL)
Yatırım amaçlı binanın net defter değeri	375.000 TL

3.2.3. Amortisman Ayrılması

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, işletmenin aktifine girmiş olması, işletmelerde bir yıldan fazla kullanılabilir nitelikte olması ve bu süre içerisinde fiziki, teknik, ekonomik ve sosyal nedenlerle yıpranma aşınma nedeniyle oluşan kıymet azalışının söz konusu olması durumunda işletme tarafından kullanım süreleri tahmini yapılarak amortisman gideri hesaplanarak giderleştirilirler.

TMS 40 kapsamında, yeniden değerlendirme modeli (gerçeğe uygun değer yöntemi) uygulanan işletmelerde, yatırım amaçlı binalar ve diğer gayrimenkuller için amortisman hesaplanmaz. Maliyet yönteminin uygulandığı durumlarda da gayrimenkulün hurda değeri sıfır kabul edilir (md.53).

VUK 313, 315 ve 320 maddeleri ve ilgili Genel Tebliğlerinde belirtilen faydalı ömürlerine göre yatırım amaçlı gayrimenkullere amortisman ayrılır. İşletme tarafından doğrusal amortisman veya azalar bakiyeler yöntemi seçilebilir.

Örnek: A A.Ş. 01.07.2014 tarihinde 500.000 TL 'sına edindiği binasını kiraya vermek üzere elinde bulundurmaktadır. İşletme bu varlığının faydalı ömrünün 40 yıl olduğunu düşünmektedir. Binanın gerçeğe uygun değeri tespit edilemediğinden dönem sonu değerlemesi maliyet bedeli üzerinden yapılmaktadır. Binanın arsa payı 100.000 TL'dir. VUK GT uyarınca faydalı ömrü 50 yıldır. (Akbulut, 2015:684)

Amortisman tutarı TMS 40'a göre: $(500.000-100.000) \times 2,5 \times 6 / 12 = 5.000$ TL

-----/-----		
XXX GENEL YÖNETİM GİDERİ	5.000	
XXX ERTELENMİŞ VERGİ GİDERİ	1.000	
XXX ERTELENMİŞ VERGİ BORCU		1.000
XXX BİRİKMİŞ MAMORTİSMAN		5.000
-----/-----		

VUK hükümlerine göre, amortisman binanın kayıtlı değeri üzerinden $500.000 \times 2 = 10.000$ TL olarak hesaplanır.

-----/-----		
XXX GENEL YÖNETİM GİDERİ	10.000	
XXX BİRİKMİŞ MAMORTİSMAN		10.000
-----/-----		

4. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN YENİDEN SINIFLANDIRILMASI

4.1. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Sınıfına Transferi

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortisman tabii tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır.

İşletme, TMS 16 uyarınca hesaplanmış olan defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında transfer tarihinde oluşan farklılığı ise TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabii tutar. Buna göre (md. 62);

a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalış (transfer tarihinde varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden küçük olması) zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, söz konusu gayrimenkul için önceki dönemlerde yeniden değerlendirme değer artış hesabının olması durumunda, söz konusu azalış öncelikle bu hesaptan mahsup edilir, kalan kısım ise zarar olarak muhasebeleştirilir.

Örnek: Bir işletme kullanmakta olduğu binayı boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermiştir. İşlemin yapıldığı tarihteki bilgiler aşağıdaki gibidir;

Kayıtlı Değer	1.000.000
Birikmiş Amortisman	(400.000)
Net Defter Değeri	600.000
Yeniden Değerleme Değer Artışı	50.000
Gerçeğe Uygun Değeri	500.000

-----/-----	
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	500.000
Yatırım Amaçlı Binalar	500.000
XXX BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR	400.000
XXX YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞLARI	50.000
XXX DİĞER OLAĞAN GİDER ve ZARARLAR	50.000
Gerçeğe Uygun Değer Azalışları	
XXX BİNALAR	1.000.000
-----/-----	

b) Defter değerinde meydana gelen artış ise, artış bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar kâr olarak muhasebeleştirilir. Artışın geri kalan kısmı doğrudan özkaynaklarda yeniden değerlendirme değer artışı olarak gösterilir.

Örnek: Bir işletme kullanmakta olduğu binayı boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermiştir. İşlemin yapıldığı tarihteki bilgiler aşağıdaki gibidir; (Özerhan, Yanık, 2012;327)

Kayıtlı Değer	1.000.000	
Birikmiş Amortisman	(400.000)	
Değer Azalış Karşılığı	(80.000)	
Net Defter Değeri	520.000	
Gerçeğe Uygun Değeri	750.000	
-----/-----		
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		750.000
XXX BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR ve		
DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIĞI		480.000
Birikmiş Amortisman	400.000	
Değer Azalış Karşılığı	80.000	
XXX BİNALAR		1.000.000
XXX DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		80.000
XXX YENİDEN DEĞERLEME DEĞER ARTIŞI		150.000
-----/-----		

4.2. Stoklarda İzlenen Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Sınıfına Transferi

Stoklardan gerçeğe uygun değer esasına göre değerlendirilecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transfer, stokların satılması olarak dikkate alınacak, gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak değerlendirilecektir (md.63).

Örnek: Arazi alım satım işleri ile uğraşan bir işletme, stoklarında bulunan bir araziye Değer artışı olacağı beklentisiyle değer artış kazancından yararlanmak amacıyla satmaktan vazgeçip, kiraya vermek suretiyle değerlendirmeye karar vermiştir. Transfer tarihi itibarıyla arazinin gerçeğe uygun değeri 350.000 TL, defter değeri ise 300.000 TL'dir.

-----/-----	
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	350.000
Yatırım Amaçlı Araziler	350.000
XXX İNDİRİLECEK KDV	54.000
XXX SATILAN TİCARİ MAL MALİYETİ	300.000
XXX TİCARİ MALLAR	300.000
XXX HESAPLANAN KDV	54.000
XXX YURT İÇİ SATIŞLAR	350.000
-----/-----	

4.3. Yatırım Amaçlı Bir Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkul Sınıfına Transferi

Yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet yöntemi ile değerlendirilirse, yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfı ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfı arasındaki transferlerde defter değeri değişikliği söz konusu olmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer esasına göre değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan transferlerde ise, transfer tarihindeki gerçeğe uygun değer, yeni defter değeri olacaktır. Bu değer, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2 ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti oluşturur.

Örnek: İşletme aktifinde 2011 yılında 60.000 TL olarak kayıtlı, işletme tarafından kiraya verilen binanın 01.01.2016 tarihinden itibaren işletmenin kendisi tarafından kullanılmasına karar verilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün 31.12.2015 tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değeri 75.000 TL'dir.

-----/-----		
XXX BİNALAR	75.000	
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		60.000
XXX MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI		15.000
-----/-----		

Örnek: İşletme aktifinde 2011 yılında 60.000 TL olarak kayıtlı, işletme tarafından kiraya verilen binanın 01.01.2016 tarihinden itibaren işletmenin kendisi tarafından kullanılmasına karar verilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün 31.12.2015 tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değeri 55.000 TL'dir.

-----/-----		
XXX BİNALAR	55.000	
XXX DİĞER OLAĞAN GİDER ve ZARARLAR	5.000	
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		60.000
-----/-----		

4.4. Yatırım Amaçlı Bir Gayrimenkulün Satış Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlık Olarak Sınıflanması

Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak raporlanan bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfından satış amaçlı gayrimenkul sınıfına transfer edilmesi durumunda gayrimenkul gerçeğe uygun değerden raporlanır.

Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda sözkonusu azalma öncelikle yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir varsa kalan kısım kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Örnek: İşletme aktifinde 2008 yılında 60.000 TL olarak kayıtlı olan, işletme tarafından kiraya verilen binanın 01.01. 2013 tarihinden itibaren on iki ay içerisinde satılmasına karar verilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün 31.12.2012 tarihinde tespit edilen satış bedeli (gerçeğe uygun değeri) 75.000 TL'dir.

-----/-----		
XXX SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN MADDİ DURAN VARLIKLAR	75.000	
XXX YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		60.000
XXX MADDİ DURAN VARLIKLAR YENİDEN DEĞERLEME ARTIŞLARI		15.000
-----/-----		

Örnek: İşletme aktifinde 2008 yılında 60.000 TL olarak kayıtlı olan, işletme tarafından kiraya verilen binanın 01.01. 2013 tarihinden itibaren on iki ay içerisinde satılmasına karar verilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün 31.12.2012 tarihinde tespit edilen satış bedeli (gerçeğe uygun değeri) 55.000 TL'dir.

-----/-----		
XXX SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN MADDİ DURAN VARLIKLAR	55.000	
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL GİDER VE ZARARLARI	5.000	
XXX YATIRIM AMAÇLI BİNALAR		60.000
-----/-----		

5. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULÜN ELDEN ÇIKARILMASI

Yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır (Ayyıldız, 2016: 81). Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar, varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır. (Örten, Kaval, Karapınar, 2008:625)

Hesaplanan bu kazanç veya kayıplar, dönemin kapsamlı kâr veya zarar tablosunda kâr veya zarar olarak raporlanır. Gayrimenkulün vadeli olarak satılması durumunda, peşin satış fiyatı ile yapılan net tahsilatlar arasındaki fark TMS 18'e uygun olarak etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle vade dönemlerine dağıtılarak faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Örnek: işletme aktifinde 60.000 TL tutarla kayıtlı gerçeğe uygun değeri değerle ölçülen yatırım amaçlı arazi 15.12.2013 tarihinde 65.000 TL+%18 KDV bedelle nakden satılmıştır.

-----/-----		
XXX BANKALAR	76.700	
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		60.000
XXX HESAPLANAN KDV		11.700
XXX DİĞER OLAĞAN GELİR VE KARLAR		5.000
-----/-----		

Örnek: işletme aktifinde 60.000 TL tutarla kayıtlı gerçeğe uygun değeri değerle ölçülen yatırım amaçlı arazi 15.12.2013 tarihinde 55.000 TL+%18 KDV bedelle nakden satılmıştır.

-----/-----		
XXX BANKALAR	64.900	
XXX DİĞER OLAĞAN GİDER ve ZARARLAR	5.000	
XXX YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER		60.000
XXX HESAPLANAN KDV		9.900
-----/-----		

Yatırım amaçlı gayrimenkulün peşin değerinden fazla tutara vadeli olarak satılması durumunda, peşin değerinin üstündeki tutar finansman geliri olarak muhasebeleştirilir.

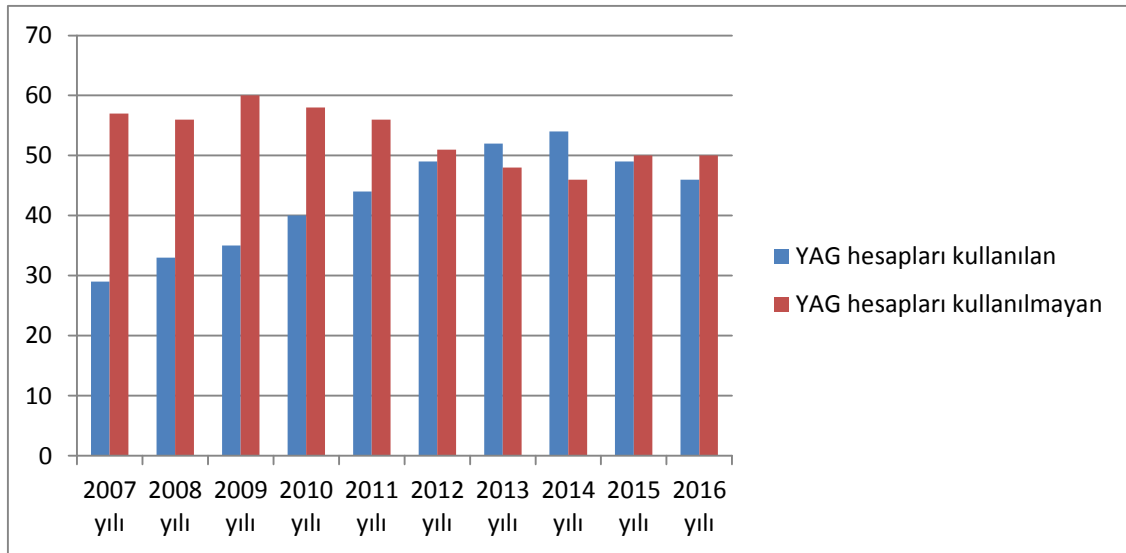
Örnek: İşletme aktifinde 54.000 TL olarak kayıtlı olan Yatırım amaçlı arazi 15.12.2013 tarihinde 65.000 TL+KDV bedelle 5.000 TL vade farkı uygulanarak dört ay vadeli satılmıştır.

-----/-----		
XXX BANKALAR	76.700	
XXX AMAÇLI GAYRİMENKULLER		54.000
XXX HESAPLANAN KDV		11.700
XXX DİĞER OLAĞAN GELİR ve KARLAR		6.000
XXX FİNANSMAN GELİRLERİ		5.000
-----/-----		

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinin düşmesi, kayıp olması veya terk edilmesi nedeniyle üçüncü şahıslardan alınacak tazminatlar tahsil edilebilir olduğu zaman kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

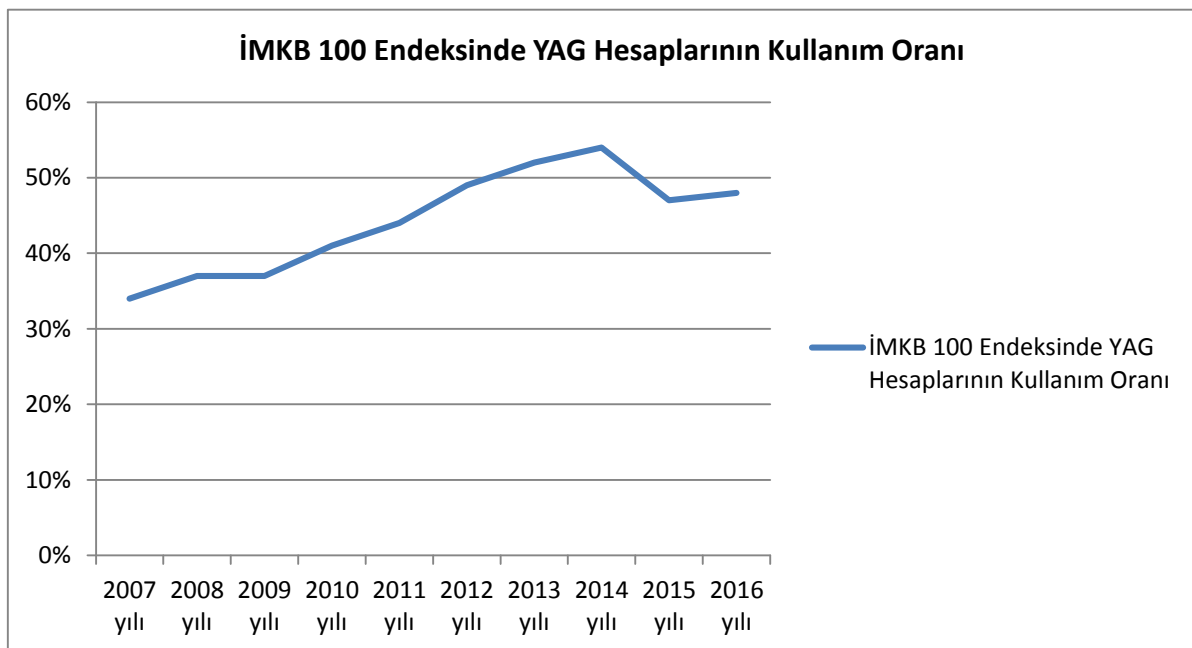
6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABININ BİST 100 ENDEKSİNDEKİ FİRMALARDA 2007-2016 DÖNEMİNDE KULLANIMLARININ TESBİTİ

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası 100 endeksinde işlem gören firmaların 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarındaki finansal durum tabloları ve dipnotları incelenmiştir. YAG hesabını kullanan veya kullanmayan firmalar tespit edilmiş ve aşağıdaki grafiğe ulaşılmıştır.



Grafik 1: BİST 100 Endeksindeki Firmaların 2007 -2016 döneminde Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Hesaplarını Kullanan/Kullanmayan Durumu

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası 100 endeksinde işlem gören firmaların 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarındaki finansal durum tabloları ve dipnotları incelenmiştir. YAG hesabını kullanan firmalar tespit edilmiş ve aşağıdaki yüzdelerle ulaşılmıştır.

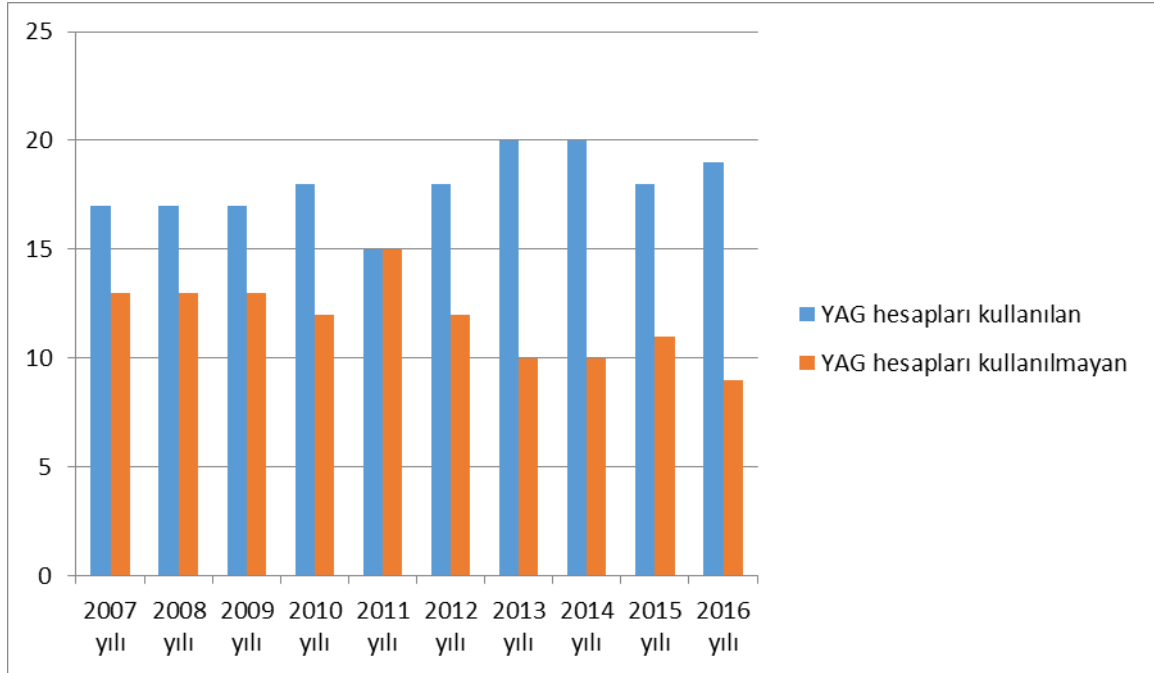


Grafik 2: İMKB 100 Endeksindeki Firmaların 2007-2016 döneminde Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Hesaplarını Kullanım Durumu

BİST 100 endeksinde ki firmalarda 2007- 2016 yılları arasında 10 yıllık süreçte YAG hesaplarının kullanımı 2007 de en düşük %34 ile, en yüksek 2014 yılında %54 ile gerçekleşmiştir.

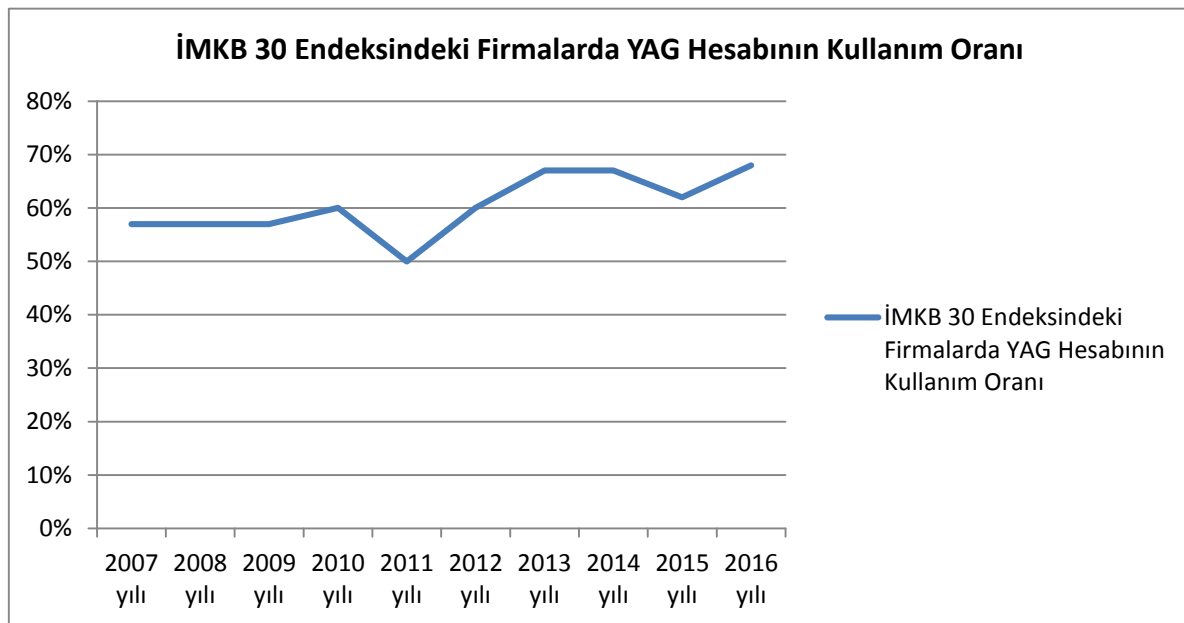
7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABININ BİST 30 ENDEKSİNDEKİ FİRMALARDA 2007-2016 DÖNEMİNDE KULLANIMLARININ TESBİTİ

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası 30 endeksinde işlem gören firmaların 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarına ait finansal durum tabloları, kapsamlı gelir tabloları ve dipnotları incelenmiştir. On yıllık süreçte YAG hesabını kullanan ve kullanmayan firmalar tespit edilmiş ve aşağıdaki grafiğe ulaşılmıştır.



Grafik 3: İMKB 30 Endeksindeki Firmaların Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Hesaplarını Kullanan/Kullanmayan Durumu

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası 30 endeksinde işlem gören firmaların 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarındaki finansal durum tabloları, kapsamlı gelir tabloları ve dipnotları incelenmiştir. On yıllık süreçte YAG hesabını kullanan firmalar tespit edilmiş ve aşağıdaki yüzdelere ulaşılmıştır.



Grafik 4: İMKB 30 Endeksindeki Firmaların Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Hesaplarını Kullanım Durumu

BİST 30 endeksinde ki firmalarda 2007 2016 yılları arasında 10 yıllık süreçte YAG hesaplarının kullanımı 2011 de en düşük %50 ile, en yüksek 2016 yılında %68 ile gerçekleşmiştir.

2001 yılında İstanbul Sanayi Odası tarafından belirlenen 500 büyük sanayi işletmesinde UMS'nın uygulama etkinliğinin tespit edilmesine ilişkin olarak yapılan bir araştırmada ankete katılan 109 firmada YAG hesaplarının kullanılma oranı %4,6 (5 adet), kullanılmama oranı da %95,4 (104 adet) olarak gerçekleşmiştir.(Akgül, Akay, 2004: 222)

8. SONUÇ

Tekdüzen Hesap Planı açısından gayrimenkuller, VUK göre herhangi bir sınıflandırmaya tabi tutulmadan, maliyet bedeli (gayrimenkulle ilgili olmak üzere, alım sırasında katlanılan işlem maliyetleri de dâhil olmak üzere) ile 25 no.lu hesap grubundaki ilgili hesaplara kaydedilir. VUK'da gayrimenkullerin, yatırım amaçlı veya kullanım amaçlı olarak sınıflandırması söz konusu değildir. İşletmenin sahip olduğu tüm gayrimenkuller, maliyet bedeli ile değerlendirilmektedir.

TMS/TFRS'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte gayrimenkuller; sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve satış amaçlı gayrimenkuller şeklinde üç sınıfa ayrılmıştır.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller; mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak için elde tutulan gayrimenkulleri ifade etmekte olup, TMS 16 çerçevesinde muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ise; kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkulleri ifade etmekte olup, TMS 40 çerçevesinde muhasebeleştirilecektir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40'a göre, maliyet bedeli üzerinden ilk kayda alınmasından sonra, ileriki dönemlerde, 'maliyet yöntemi' veya 'gerçeğe uygun değer yöntemi' seçeneklerinden birisi tercih edilerek değerlemeye tabi tutulur.

Ayrıca, işletme, bir duran varlığını, defter değerinin, duran varlığın mevcut ya da sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olması durumunda söz konusu duran varlığını veya elden çıkarılacak varlık grubunu TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler " standardı gereğince satış amaçlı olarak sınıflandırır.

TMS 40 standardı, gerçeğe uygun değerın güvenilir olarak ölçülmesini engelleyici bir durum olmadığı sürece, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk edinimden sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilmesini önermektedir. Ayrıca, maliyet yöntemini seçmenin daha doğru raporlama sağlayacağı ihtimalinin zayıf olduğu, standartta belirtilmektedir. İşletmeler, yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemi ile değerlerse, TMS 16'da yer verilen maliyet yöntemi ile değerlendirme hükümlerine tabi olacak olup, söz konusu gayrimenkuller için amortisman ve değer düşüklüğü karşılığı ayıracaklardır.

İşletmeler, eğer yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlerse, TMS 40'da yer verilen gerçeğe uygun değerın hesaplanması ile ilgili hükümlere tabi olacak olup, değerlendirme sonucu oluşacak değer artış veya azalışlarını, kapsamlı gelir tablosunda kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilecekler ve amortisman ayırmayacaklardır.

Bu çalışmada, öncelikle işletmenin elinde bulunduğu gayrimenkullerin standartların bakış açısıyla nasıl sınıflandırıldığı ortaya konulmuştur. Daha sonra, yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 standardı kapsamında incelenmiştir. İşletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan bağımsız nakit girişi sağlayan, sermaye kazancı veya kira geliri veya her ikisini birden sağlama amacıyla edinilen gayrimenkullerin satın alınması veya takas edilmesi, inşa edilmesi, nitelik değiştirmesi ve kiraya verilmesi ile ilgili temel muhasebe politikaları açıklanmış, konu ile ilgili örnek uygulamalara yer verilmiştir.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerin ve ya stokların yatırım amaçlı gayrimenkullere ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere ve ya stoklara transferi gibi ilgili standartta yer alan hükümlerin daha iyi anlaşılması için örneklerle açıklamalarda bulunulmuştur.

Gayrimenkullerin nitelik değiştirmesi kararının verilmesinde, standartta belirtilen ilkeler çerçevesinde doğru bir mesleki yargının ortaya konulması gerekir. Gerçeğe uygun değerle değerlendirilen gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer farkları dönemin gelir veya giderleri vasıtasıyla

işletmelerin performanslarını belirleyeceğinden, subjektif değerlendirmelerden uzak durulması gerekmektedir.

BİST 100 endeksinde ki firmalarda 2007- 2016 yılları arasında 10 yıllık süreçte Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesaplarının kullanımı 2007 de en düşük %34 ile, en yüksek 2014 yılında %54 ile gerçekleşmiştir. Bu dönemde kullanımın %34'den %48' e çıkması kullanımın arttığına dikkat çekmektedir.

BİST 30 endeksinde ki firmalarda 2007-2016 yılları arasında 10 yıllık süreçte Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesaplarının kullanımı 2011 de en düşük %50 ile, en yüksek 2016 yılında %68 ile gerçekleşmiştir. Bu endekste de kullanım oranı araştırma döneminde %57'den %68'e çıkarak artmıştır.

Tespit edilen bu oranlar Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin muhasebeleştirme esaslarının standart çerçevesinde ve objektif olarak yapılmasının ülke ekonomisi açısından gerekliliğini göstermektedir.

KAYNAKÇA

Akbulut, A. (2015). Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş Karşılaştırmalı TMS/TFRS –Vergi Uygulamaları ve Sonuçları, Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları,

Akbulut, A. (2014).Finansal Tabloları Bağımsız Denetime Hazırlama Kılavuzu, Hesap Uzmanları Derneği, İstanbul.

Akbulut, Y. Ö. (2008), “Vergi Usul Yasasındaki Değerleme Hükümlerinin TFRS Kapsamında Değerlendirilmesi”, MÖDAV, 2008/1: 1-41.

Akgül, B.A.& Akay, H. (2004) Uluslararası Muhasebe Standartları ve Türkiye'de Uygulama Etkinliğine İlişkin Bir Araştırma, Türkmen Kitabevi, İstanbul.

Ayyıldız, N. (2016). “Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi”, Muhasebe Ve Denetim Dünyası, Sayı: (2) : 69-83.

Bal, E. Ç.(2015). “TMS- 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" Standardına Göre Halka Açık Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini Değerleme Politikalarının İncelenmesi”, İşletme Araştırma Dergisi, Cilt 7, Sayı (1):404-418

Demir, V. & Oğuzhan, B.(2007). “UFRS (TFRS)'deki Değerleme Ölçüleri Kapsamında Şirket Değerlemesinde Defter Değeri Yaklaşımı”, Muhasebe ve Denetime Bakış. 23(2007):65-79.

Deran, A. & Savaş, İ. & Sürer, A. (2014).“Türkiye Muhasebe Standartları Kapsamında Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Sunulum Esasları Ve Muhasebe Meslek Mensuplarının Bilgi Düzeyini Tespit Etmeye Yönelik Bir Araştırma”, Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi (The Journal of Social and Economic Research) (Yıl :14), Sayı: (28):34-68.

Erer, M. & Hazır, Ç. (2014). “TFRS'ye Göre Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi Ve Ölçülmesi”, Mali Çözüm Dergisi, Kasım-Aralık:15-28.

Gökgöz, A.(2015) “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt: 29 (3): 459-477.

Güler, E. (2013). TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkul İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi, Gazi Kitabevi, Ankara.

Koçyiğit, S. Ç. (2013). “İMKB'de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablo Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı) Açısından Değerlendirilmesi”, İşletme Araştırmaları Dergisi, Cilt:5, Sayı: (4): 254-272.

Örten, R.& Kaval, H. & Karapınar, A.(2008). Türkiye Muhasebe – Finansal Raporlama Standartları: Uygulama ve Yorumları, 2. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara.

Özerhan, Y.& Yanık, S. (2012). Açıklamalı ve Örnek Uygulamalı Türkiye Muhasebe Standartları – Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TÜRMÖB Yayınları No 427, 2. Baskı, Ankara.

Öztürk, C. (2009), “Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 40’ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları”, Mali Çözüm Dergisi, Sayı(96):97-128.

Sağlam, N.& Yolcu M.& Eflatun A.O. (2016). Örneklerle UFRS Kayıtları, Özbaran Ofset Matbacılık San. Ltd. Şti., Ankara.

Türker, İ.(2011). Türkiye Uluslararası Finansal Raporlama Standartları(UFRS) Paralelinde Yapılan Düzenlemelerin Finansal Tablo Kullanıcıları Üzerindeki Muhtemel Etkileri, TÜRMOB Yayınları No:407, Ankara.

Üner, F. (2015). “Türkiye Muhasebe Standardı 40 Çerçevesinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir.

Yılmaz, E. (2013). “Gayrimenkullerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sınıflandırılması ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS-40 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi”, İşletme Araştırmaları Dergisi, Cilt: (5), Sayı: (4) : 273-289.

TMS. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı

TMS. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı

TMS. TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardı

TMS. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı