



Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi
The Journal of International Social Research
Cilt: 9 Sayı: 43 Volume: 9 Issue: 43
Nisan 2016 April 2016
www.sosyalarastirmalar.com Issn: 1307-9581

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN TÜRKİYE MUHASEBE VE FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (TMS/TFRS) İLE YEREL FİNANSAL RAPORLAMA ÇERÇEVESİ TASLAĞI AÇISINDAN KARŞILAŞTIRMALI İNCELENMESİ VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ
RECOGNITION AND COMPARATIVE ANALYSIS OF INVESTMENT PROPERTY IN RELATION TO THE TURKISH ACCOUNTING AND FINANCIAL REPORTING STANDARDS (TAS/TFRS) AND THE FRAME OF LOCAL FINANCIAL REPORTING

Yavuz KILINÇ*

Öz

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulur. Bu nedenle, yatırım amaçlı bir gayrimenkul işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışı yaratır. Bu durum yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden, satılmak üzere elde tutulan stoklardan ve başkası adına yapılan inşaatlarla ilgili inşaat sözleşmelerinden ayırır. Uluslararası Muhasebe Standartlarını ülkeler kullanmaya başlamadan önce yatırım amaçlı gayrimenkuller adı altında sınıflandırılmış bir varlık grubunun mevcut olmadığı görülür. Bu sebeple literatüre muhasebe standartları ile giren yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerek TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına göre gerekse Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi taslağına göre nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği konusu bu çalışmanın ana amacını oluşturur.

Anahtar Kelimeler: Yatırım Amaçlı Gayrimenkul, TMS-40, Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi.

Abstract

Investment property is kept in reserve in order to receive rental income and capital gain. Therefore, investment property creates an independent cash flow from other assets of a management which differs investment properties from realty, stocks is kept for sale, and construction contracts. Before countries legitimize International Accounting Standarts, it was seen that investment property had not been classified as an asset. Thus, investment property which is seen in the literature since international accounting standarts has been recognized is the main topic of this research in terms of recognition according to the standarts of TAS-40 investment property and the Frame of Local Financial Reporting.

Keywords: Investment Property, TAS 40, Frame of Local Financial Reporting.

1. GİRİŞ

Gayrimenkul kavramının kelime anlamı taşınmazdır. Bir yerden bir yere taşınamayan, sabit kalan varlıklar gayrimenkul olarak nitelendirilir. Gayrimenkuller; Türkiye’de faaliyet gösteren özellikle üretim sektöründeki işletmelerin finansal tablolarının önemli bir kısmını oluşturan, kullanım ömrü uzun süreli olan varlıklardır. Muhasebe açısından önemli olan, bu varlıkların finansal tablolarda nasıl gösterilmesi gerektiğinin açıklanmasıdır. Bir gayrimenkul bazı işletmeler açısından ana faaliyet konusunu oluşturan stok niteliğini taşıyabilirken yani dönen varlıklar içerisinde sınıflandırılabilirken aynı gayrimenkul başka bir işletme açısından maddi duran varlık niteliği taşıyabilir.

TMS/TFRS’ler incelendiği zaman gayrimenkullerle ilgili olarak beş ayrı sınıflandırmanın yapıldığı görülür. Bu sınıflandırma şöyledir: (Gökgöz, 2015:460)

1. Satış için inşa edilen veya elde tutulan gayrimenkuller (TMS-2 Stoklar Standardı)
2. Kullanılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller (TMS-16 Maddi Duran Varlıklar Standardı)
3. Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller (TMS-11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı)
4. Satış amacıyla elde tutulmasına karar verilen maddi duran varlık niteliğindeki gayrimenkuller (TFRS-5 Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı)
5. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı)

Gayrimenkullerin ayırımında işletmenin gayrimenkulü elde etme amacı dikkate alınmalıdır. Yani önemli olan işletmenin gayrimenkulü edinme amacıdır. Mesela işletmenin gayrimenkulü kullanım amacıyla elde etmesine rağmen çeşitli nedenlerle bu varlığı kiraya vermesi, bu varlığın yatırım amaçlı gayrimenkul olduğu anlamına gelmez. (Örten ve diğ., 2010:618)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gayrimenkullerin kullanım niteliği açısından oluşan yeni bir sınıflandırılma türüdür. Gerek dünyanın önemli ülkelerinde gerekse Türkiye’de yerel mevzuat ve genel

*Arş. Gör. Kocaeli Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muhasebe ve Finansman ABD, yavuzkilinc25@gmail.com

kabul görmüş muhasebe ilkeleri açısından yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı yer alamamaktadır. Dünyada olduğu gibi Türkiye’de de Uluslararası Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarının (UMS/UFRS) oluşumunun ardından literatüre giren yatırım amaçlı gayrimenkuller, işletmeler açısından önemli bir finansal tablo kalemidir. Aynı zamanda önemli bir yatırım alanıdır. Avrupa Birliği ülkeleri, Amerika Birleşik Devletleri, Türkiye ve diğer dünya ülkeleri bağlamında konuya bakıldığı zaman, UFRS öncesinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin ayrı bir sınıflandırma yapılarak finansal tablolarda gösterilmesine rastlanmamaktadır. Bu varlıklarında birer maddi duran varlık gibi arazi ve arsaların, binaların içerisinde sınıflandırıldığı görülür. (Öztürk, 2009:101) Bu nedenle Türkiye’de mevcut hesap planında ve standart finansal tablolarda yer almayan yatırım amaçlı gayrimenkullerin UFRS’lere göre bilançoda (finansal durum tablosunda) ve gelir tablosunda ayrı birer kalem olarak sınıflandırılması gerekir. (Örten ve diğ., 2010:620)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller Türkiye’de ilk olarak işletmelerin 31.12.2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere 17.03.2006 tarih ve 26111 sayılı Resmi Gazetede TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı olarak yayımlanarak uygulamaya koyulmuştur. (TMS-40)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, işletmeler tarafından kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini de elde etmek amacıyla bulundurulmuş varlıkları ifade eder. TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı kullanım niteliği açısından kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini de elde etmek için bulundurulmuş gayrimenkullerin ilk kez edinimi, dönem sonunda değerlendirilmesi gibi vb. konularda yol gösterici olmaktadır. (TMS-40, m.7)

Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarının (TMS/TFRS) düzenlenmesinde Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) sorumludur. Bu kurumun 26.08.2014 tarihli 29100 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan kararı gereğince kamu yararını ilgilendiren kuruluşların münferit ve konsolide finansal tablolarını hazırlarken TMS/TFRS’leri uygulamasını zorunlu kılmıştır. Diğer işletmelerin ise TMS/TFRS’leri kullanmalarını isteğe bırakmıştır. Bu karar uyarınca bağımsız denetime tabi olup, TMS/TFRS uygulamayan işletmelerin Kurum tarafından bir düzenleme yapıncaya kadar yürürlükteki mevzuatı uygulamalarına karar verilmiştir. Ancak bu karar işletmelerin hazırladığı finansal raporların Avrupa Birliği (AB) Direktiflerine uyumlu olmadığı ve temel muhasebe esasları açısından uygulamada çeşitli eksikliklere sebep olduğu gerekçesi ile AB üye ülkelerde olduğu gibi AB direktiflerine uygun yerel bir finansal raporlama çerçevesi hazırlama gereği duyulmuştur. Bu sebeple Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi taslağı kamuoyu görüşüne açılmıştır. Bu taslak Tam set TMS/TFRS’lere göre daraltılmış ve kullanımını kolaylaştırıcı hale getirmek için gerekli düzenlemeler yapılmış bir taslak metindir. Bu düzenleme bölümlerinden birisi de 12. Bölümde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. (www.kgk.gov.tr)

Bu çalışmada öncelikli olarak gayrimenkul kavramından hareketle yatırım amaçlı gayrimenkuller tanıtılacak ve bu gayrimenkullerin TMS 40 açısından ve Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi Taslağınca nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği hususu tartışılacaktır. Ayrıca hali hazırda kullanılmakta olan Tek Düzen Hesap Planı ve Hesap Çerçevesinde yatırım amaçlı gayrimenkuller adı altında bir hesap grubu bulunmadığından, yeni bir hesap grubu önerisi ile işletmelerin edindiği veya edineceği yatırım amaçlı gayrimenkullerin bu hesap grubu içerisinde nasıl izlenmesi gerektiği açıklanmaya çalışılacaktır.

2. GAYRİMENKUL VE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL KAVRAMLARI

Gayrimenkul kelimesinin sözlük anlamı taşınmazdır. Varlığın bir yerde sabit kalması, başka bir yere taşınmaması onun gayrimenkul bir varlık olduğunu gösterir. Gayrimenkul fiziksel bir yapıya sahip olan arsa, arazi ve bunların üzerine yapılan yapılarıdır. Bu anlamda arsa, arazi ve bina gibi varlıklar gayrimenkul varlıklardır. 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. (Şengel, 2013:163)

İşletmeler gerek ana faaliyet konuları ile ilgili gerekse ana faaliyet konusu dışında kazanç elde edebilmek adına yatırım faaliyetlerinde bulunurlar. Bu yatırım faaliyetleri işletmenin faiz geliri, kira geliri, kar payı gibi getirileri sağlamasına olanak tanınmasının yanı sıra faaliyetlerinin devamlılığını sağlamaya ve hâsılat elde etmeye yönelik faaliyetler olabilirler. Bu sebeple işletmeler ellerinde bulundurdıkları fonları stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, menkul kıymetler ve mali duran varlıklar gibi varlıklara yatırım yapmak amacıyla kullanabilirler. (Şengel, 2013:165) İşletmelerin yatırım yaparak kazanç sağlamayı amaçladığı yatırım türlerinden birisi de gayrimenkullerdir. Bu gayrimenkuller işletmenin mal ve hizmet üretiminde veya yönetim vb. faaliyetlerde kullanmadığı yatırım yaparak kazanç sağlamayı amaçladığı gayrimenkullerdir. Bu gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tanımlanmaktadır.

2.1. TMS/TFRS’lerde Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

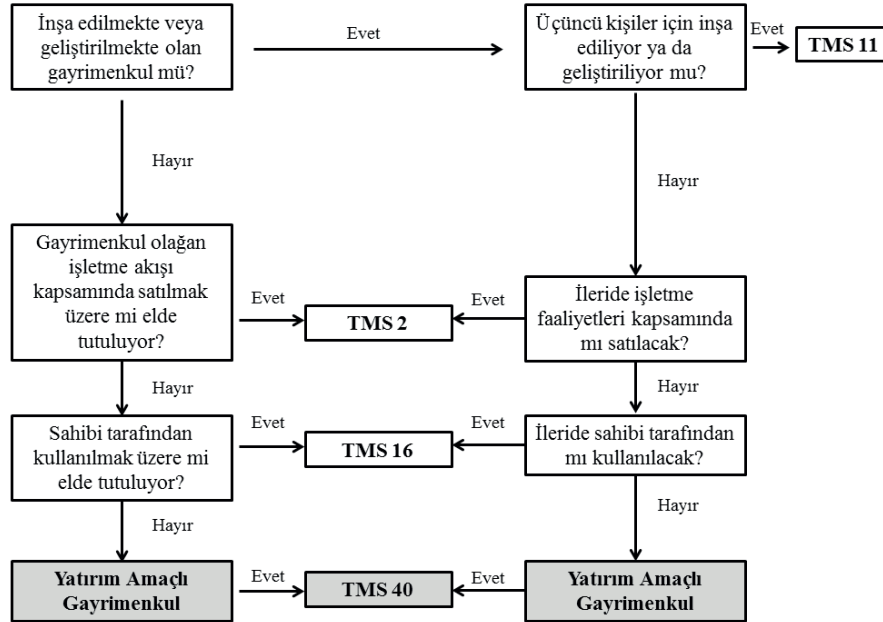
Yukarıda da değinildiği gibi gayrimenkuller, bir yerden başka bir yere taşınması söz konusu olmayan, sabit varlıklardır. Bu varlıkların özellikleri dikkate alınarak muhasebeleştirilmesi ile ilgili olarak TMS/TFRS’lerde farklı standartlar belirlenmiştir. TMS/TFRS’lerde gayrimenkul; stok, maddi duran varlık,

satış amaçlı elde tutulan duran varlık, üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkul, işletme tarafından (sahibi) kullanılacak olan gayrimenkul ve yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Bu açıdan bakıldığı zaman bu gayrimenkullerin bazıları dönen varlık olurken bazıları ise duran varlık özelliği taşımaktadırlar. (Öztürk, 2009:99)

İşletmenin ana faaliyet konusu kapsamında satılmak üzere elde bulundurulmuş veya satış amacıyla inşa ve geliştirme aşamasında olan gayrimenkuller stok kapsamındadır. Bu varlıklar dönen varlık statüsündedir. Bu sebeple TMS-2 Stoklar Standardı uyarınca muhasebeleştirilmeleri gerekir. Sahibi tarafından mal ve hizmet üretiminde, idari amaçlarla işletmenin bizzat kendisi tarafından kullanılacak olan gayrimenkuller maddi duran varlık statüsündedir. Bu sebeple TMS-16 Maddi Duran Varlıklar Standardı uyarınca muhasebeleştirilmeleri gerekir. Bir inşaat sözleşmesine dayanarak üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri Standardı uyarınca muhasebeleştirilmeleri gerekir. Başka bir işletmeye finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanmış gayrimenkuller, TMS-17 Kiralama İşlemleri Standardı uyarınca muhasebeleştirilmeleri gerekir. (TMS 40, m.9, Öztürk, 2009:99)

Yukarıda bahsi geçen tüm gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul değillerdir. Bu sebeple ilgili gayrimenkul standardı uyarınca muhasebeleştirilmeleri gerekir. TMS/IFRS'lerce bir gayrimenkulün nasıl muhasebeleştirilmesine dönük olarak aşağıdaki şekil kısaca bilgi vermektedir.

Şekil 1: TMS/IFRS'lerce Gayrimenkullerin Sınıflandırılması (Erer ve Hazır, 2014:18)



Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulur. Bu nedenle, yatırım amaçlı bir gayrimenkul işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratır. Bu durum yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayırır. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller TMS-16 uyarınca muhasebeleştirilir. (TMS 40, m.7) Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin örneklere aşağıda yer verilmiştir: (TMS 40, m.8)

- Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar,
- Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar. İşletme, araziye sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanmaya veya normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satmaya karar vermemiş ise, söz konusu arazinin sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır.
- İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar,
- Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış üzere elde tutulan boş bir bina,
- Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.

Yukarıdaki ifadelerden de anlaşılacağı üzere bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilebilmesi için öncelikle kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birlikte işletmeye sağlaması gerekir. Ayrıca bu gayrimenkullerin edinilmesinin ana amacının da bu olması gerekir.

2.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin İlk Edinimlerinde Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller diğer varlıklarda olduğu gibi gelecekte işletme sağlayacağı ekonomik faydaların muhtemel olması ve varlığın maliyetinin güvenilir olması durumunda muhasebeleştirilir. (TMS 40, m.16) Bu muhasebeleştirme ilkesini uygulayan bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetlerini, söz konusu maliyetler ortaya çıktığı anda değerlendirir. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. (TMS 40, m.17) Buna göre, bir işletme gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştiremez. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin “bakım ve onarım” harcamaları olarak nitelendirilir. (TMS-40, m.18)

Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dâhil edilir. (TMS 40, m.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, m.21) 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, m.24)

Uluslararası Muhasebe Standartlarını ülkeler kullanmaya başlamadan önce yatırım amaçlı gayrimenkuller adı altında sınıflandırılmış bir varlık grubunun mevcut olmadığı görülür. Gerek Avrupa Birliği ülkelerinde gerek ABD’de gerekse Türkiye ve diğer ülkeler nezdinde bakıldığında UFRS öncesinde yerel muhasebe sistemlerinde yatırım amaçlı gayrimenkul sınıflandırmasının olmadığını ve bu ülkelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin arazi, arsa, binalar gibi maddi olmayan duran varlıkların altında sınıflandırıldığı görülmektedir. (Öztürk, 2009:100-101)

Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT) açısından bakıldığında yayınlanmış olan Tek Düzen Hesap Planında yatırım amaçlı gayrimenkuller adı altında bir hesap grubu mevcut değildir. Bu gayrimenkuller 25 Maddi Duran Varlıklar hesap grubu altında ek hesaplarda izlenmektedirler. (Şengel, 2013:168) Fakat mevcut hesap planı yatırım amaçlı gayrimenkullerini ayrı bir grupta izleyebilmelerine olanak verecek esnekliğe sahiptir. (Küçük, 2012:83) Bu sebeple çeşitli yazarlar tarafından bazı öneriler sunulmuştur. Bu önerilerden bazıları yatırım amaçlı gayrimenkullerin kendine özgü bir hesap grubunda gösterilmesi gerektiğini belirtirken bazıları Diğer Duran Varlıklar hesap grubunda veya Maddi Duran Varlıklar hesap grubunun altında tali hesaplarda yer alabileceğini belirtmişlerdir. Fakat yatırım amaçlı gayrimenkullerin hesap planında kendine ait bir grupta izlenmesi kendine özgü bir amacı olan bu duran varlıkların göz ardı edilmesini ve geri planda kalmasını engelleyebileceği söylenebilir. (Öztürk, 2009:113) Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde aşağıdaki hesap grubunun ve hesapların kullanılması önerilebilir: (Akdoğan ve Sevilengül, 2007:29-70, Örtün ve diğ., 2012:621, Öztürk, 2009:116)

- 20 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER
 - 200 YATIRIM AMAÇLI ARAZİLER HS.
 - 201 YATIRIM AMAÇLI ARSALAR HS.
 - 202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.
 - 203 YATIRIM AMAÇLI TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR HS.
 - 207 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ KARŞILIKLARI HS. (-)
 - 208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HS.
- 640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL GELİR VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI HS.
- 650 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL GİDER VE DEĞER AZALIŞ ZARARLARI HS.

Örnek Uygulama 1: X işletmesi 01.01.2015 tarihinde kira geliri elde etmek amacıyla 320.000 TL’ye bir adet bina satın almıştır. Binanın satın alınması ile ilgili olarak 14.500 TL tapu harcı ve diğer masrafları oluşmuştur. KDV oranı % 18 olup, binanın bedeli işletmenin banka hesabından havale edilirken, tapu harcı ve diğer masraflar peşin olarak ödenmiştir.

01/01/2015			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.		334.500	
191 İNDİRİLECEK KDV HS.		57.600	
100 KASA HS.			14.500
102 BANKALAR HS.			377.600

Eğer X işletmesi yatırım amaçlı bu binayı bankadan havale etmek suretiyle peşin olarak değil de bankadan kredi çekmek suretiyle almış olsaydı muhasebeleştirme işlemi farklılık arz edecekti. Mesela X işletmesi bu yatırım amaçlı gayrimenkulün % 50'sinin peşin kalanını bankadan 12 ay kredili olarak satın almış olduğunu varsayalım. İşletme kullandığı kredi nedeni ile vade bitiminde bankaya 180.000 TL ödeme yapacaktır. İşletme 14.500 TL olan tapu harç ve diğer masraflarını ve KDV'yi de peşin olarak ödemiştir. Bu durumda yapılması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

01/01/2015			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.		334.500	
191 İNDİRİLECEK KDV HS.		57.600	
329 TİCARİ BORÇLAR REESKONTU HS.			232.100
100 KASA HS.			180.000
300 BANKA KREDİLERİ HS.			

İşletmenin bu yatırım amaçlı bina için katlanmış olduğu maliyeti 340.000 TL ve artı olarak 14.500 TL'lik diğer masraflarının toplamı olacaktır. Ancak TMS 40'da belirtildiği üzere yatırım amaçlı gayrimenkule yapılan ödemenin ertelenmiş olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti ödenmesi gereken peşin ödeme tutarıdır. Bu sebeple işletmenin bankadan kredi almak suretiyle katlandığı ek 20.000 TL'lik faiz bedeli maliyet bedeline dâhil edilemez. Bu tutar ertelenmiş faiz gideri olarak raporlanması gerekecektir.

X işletmesi, almış olduğu kredinin anapara ve faizini vade bitiminde beraber ödediği varsayımında 31.12.2015 tarihinde yapması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

31/12/2015			
300 BANKA KREDİLERİ HS.		180.000	
780 FİNANSMAN GİDERLERİ HS.		20.000	
102 BANKALAR HS.			180.000
329 TİCARİ BORÇLAR REES. HS.			20.000

Eğer bir gayrimenkul, yatırım amaçlı olarak sınıflandırılmak üzere kiralanmış ise bu yatırım amaçlı gayrimenkulün başlangıç maliyeti, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile değerlendirilerek hesaplanır. (TMS 40, md. 25) Kiralama yöntemi ile elde edilen gayrimenkul için kiraya veren taraf varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve yararları kiracıya devretmiş olduğundan söz konusu gayrimenkulünü kayıtlarından çıkararak TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına uygun olarak muhasebeleştirilmesi gerekir. Kiracı ise gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına uygun olmaması durumunda varlığı TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına uygun olarak raporlaması gerekir. Ancak her durumda kiracının kiralama işlemine ilişkin yükümlülüklerini TMS 17 kapsamında finansal tablolarında raporlaması gerekir. (Sağlam ve diğ., 2007:1138)

Örnek Uygulama 2: X işletmesi, 01.01.2015 tarihinde YSBK finansal kiralama işletmesinden faaliyet kiralaması kapsamında kira geliri elde etmek suretiyle bir yönetim binasını kiralamıştır. Binanın kira ödemelerinin net bugünkü değeri 264.000 TL olup, bina 4 yıllığına kiralanmıştır. İşletme kira ödemelerini dönem sonlarında yapmak ve dört yıl içerisinde kira artışı yapılamamak suretiyle anlaşmıştır. Binanın gerçeğe uygun değerinin 956.000 TL olduğu ve yıllık faiz oranının % 15 olduğu bilinmektedir. X işletmesi yatırım amaçlı gayrimenkulünü kiraya vermiş bulunmaktadır. (Sağlam ve diğ., 2007:1140)

01/01/2015			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.		264.000	
302 ERTELENMİŞ FİN. KİRALAMA B. M. HS.		12.061,30	
402 ERTELENMİŞ FİN. KİRALAMA B. M. HS.		93.818,90	
301 FİNANSAL KİRALAMA İŞL. BORÇLAR HS.			92.470,05
401 FİNANSAL KİRALAMA İŞLEMİNDEN BORÇLAR HS.			277.410,15

Eğer işletme bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü parasal veya parasal olmayan ya da hem parasal hem de parasal olmayan varlıkların birleşimi karşılığında oluşan edinmiş olması durumunda, işletme yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet bedelini takas işleminin ticari bir özünün olmaması durumu veya takas edilen varlıklarının her birinin gerçeğe uygun değerinin ölçülememesi durumu söz konusu olmadığı müddetçe gerçeğe uygun değerinden ölçer. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülememesi durumunda, maliyet bedeli takasa konu edilen varlığın defter değeri olarak ölçülür. (TMS 40, Md. 27)

Takas işlemi neticesinde bir yatırım amaçlı gayrimenkul edinildiği zaman edinen işletme yapılan takas işleminin ticari bir özünün olmasına ve varlıkların gerçeğe uygun değerinin ölçülebilmesine bakarak, yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerinden ölçmesi gerekecektir. Takas işleminin ticari

özden yoksun olması, ilgili varlıktan elde edilecek gelecekteki nakit akışlarının durumu gözlenmek suretiyle tespit edilebilir. Aşağıdaki durumlarda takas işleminin ticari bir özünün olduğu kabul edilir: (TMS 40, Md. 28)

- Alınan varlığın nakit akışının niteliğinin verilen varlığın nakit akışının niteliğinden farklı olması,
- Takas işleminden etkilenen faaliyet bölümünün işletmeye özgü değerinin takas işlemi sonucunda değişmesi,
- Takas yapılan varlığın gerçeğe uygun değerine göre (a) ve (b) de ki farklılığın önemli olması.

Örnek Uygulama 3: X işletmesi 10.01.2015 tarihinde maliyet bedeli 125.000 TL ve birikmiş amortismanı 25.000 TL olan bir binasını, YSBK işletmesinde var olan gerçeğe uygun değeri 250.000 TL olan bir makine ile takas etmiştir. Takas işleminden dolayı edinilen makine yatırım amaçlı olarak kullanılacaktır. X işletmesi YSBK işletmesine ayrıca 100.000 TL bankadan ödeme yapmıştır. Takas işlemi neticesinde edinilen bu yatırım amaçlı gayrimenkul aşağıdaki gibi muhasebeleştirilmesi gerekecektir:

10/01/2015			
202 YATIRIM AMAÇLI TESİS, MAKİNE VE C. HS.		250.000	
257 BİRİKMiŞ AMORTİSMANLAR HS.		25.000	
252 BİNALAR BORÇLAR HS.			125.000
102 BANKALAR HS.			100.000
640 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL GELİR VE DAK HS.			50.000

İşletmelerin edinebileceği yatırım amaçlı gayrimenkul türlerinden biriside yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Burada işletme yapımı uzun süren ve bitimi ile birlikte yatırım amaçlı olarak edineceği gayrimenkullerini sınıflandırır. İlgili gayrimenkul için yapılan giderler yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında toplanır ve tamamlandığında ilgili yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına mahsup edilir.

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)

Örnek Uygulama 4: X işletmesi gelecekte yatırım amaçlı olarak kullanmak üzere bir adet ofis binasının yapımına başlamıştır. İşletme ofis binasının tamamlanmasına kadar 400.000 TL tutarında maliyete katlanmıştır. İlgili maliyetler 208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında toplanmış bulunmaktadır. İşletme binanın yapımını 2015 yılı sonunda tamamlamıştır. İşletme ekspertiz firmasına yaptırmış olduğu ekspertiz sonucunda ilgili yatırım amaçlı binasının gerçeğe uygun değeri 380.000 TL olduğunu hesaplanmıştır. İlgili muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

././2015			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.		380.000	
650 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL GİDER VE DEĞER AZALİŞ ZARARLARI HS.		20.000	
208 YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HS.			400.000

2.3. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirme Sonrası Ölçümü

Bazı istisnai durumlar dışında bir işletme muhasebe politikası olarak gerçeğe uygun değer yöntemini veya maliyet yöntemini seçip bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygular. (TMS-40, m.30) Yani bir işletme varlık olarak muhasebeleştirdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerinin alımından sonraki değerlemesinde gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yönteminden herhangi birini seçip uygulamakta serbesttir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin alımdan sonraki değerlemesinde gerçeğe uygun değer yöntemini seçen işletme bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerini bu yönteme göre değerlemesi gerekir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerindeki değişiklikten kaynaklanan kazanç ya da kayıplar meydana geldikleri dönemde kâr ya da zarara yansıtılırlar. (TMS-40, m.33-35) Her dönem varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilip bu değer raporlandığı için söz konusu varlıklara amortisman ayrılması söz konusu değildir. (Örten ve diğ., 2010:623)

İşletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkulü bir faaliyet kiralaması neticesinde kiralaması durumunda değerlemede yararlanabileceği bu alternatif uygulamadan yararlanamaz. Kiracı faaliyet kiralaması neticesinde edindiği yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile değerlemek zorundadır. (TMS 40, Md. 34)

Örnek Uygulama 5: X işletmesi 01.01.2015 tarihinde kira geliri elde etmek amacıyla 200.000 TL'ye bir adet makine satın almıştır. Satın alınan makine ile ilgili olarak doğrudan 5.000 TL maliyete katlanılmıştır. Makinenin yararlı ömrünün 20 yıl olduğu ve kalıntı değerinin olmadığı bilinmektedir. Makinenin 31.12.2015 tarihindeki gerçeğe uygun değerinin ise 215.000 TL olduğu tespit edilmiştir. (KDV %18)

X işletmesi yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer üzerinden değerlemesinden dolayı gerek alımda gerekse dönem sonunda yapması gereken muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır.

01/01/2015			
203 YATIRIM AMAÇLI TESİS, MAKİNE VE C. HS.		205.000	
191 İNDİRİLECEK KDV. HS.		36.900	
	102 BANKALAR HS.		241.900
31/12/2015			
203 YATIRIM AMAÇLI TESİS, MAKİNE VE C. HS.		10.000	
	640 YAG GELİR VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI HS.		10.000

İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulün (inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün dışında) gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçmenin her zaman mümkün olmadığını belirlemesi durumunda, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16'da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer. Yatırım amaçlı söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulü elden çıkarana kadar TMS 16'yı uygular. (TMS 40, m.53)

İşletmenin inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde ölçülebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülünceye veya inşaatı tamamlanuncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür. (TMS-40, m.53) İşletme, daha önceden maliyeti üzerinden ölçülmüş bulunan inşa edilmekte olan bir yatırım amaçlı gayrimenkulü gerçeğe uygun değeri üzerinden güvenilir biçimde ölçülecek 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 üncü Paragrafta belirtildiği üzere TMS 16'ya göre maliyet yöntemi kullanılarak ölçülür. (TMS 40, m.53A)

Örnek Uygulama 6: X işletmesi 01.01.2015 tarihinde kira geliri elde etmek amacıyla 200.000 TL'ye bir adet makine satın almıştır. Satın alınan makine ile ilgili olarak doğrudan 5.000 TL maliyete katlanılmıştır. Makinenin yararlı ömrünün 20 yıl olduğu ve kalıntı değerinin olmadığı bilinmektedir. (KDV %18)

X işletmesi yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet bedeli üzerinden değerlemesinden dolayı gerek alımda gerekse dönem sonunda yapması gereken muhasebe kayıtları aşağıdaki gibi olacaktır. (İşletmenin bu yöntemde doğrusal (normal) amortisman modelini kullandığı varsayılmıştır.)

01/01/2015			
203 YATIRIM AMAÇLI TESİS, MAKİNE VE C. HS.		205.000	
191 İNDİRİLECEK KDV. HS.		36.900	
	102 BANKALAR HS.		241.900
31/12/2015			
650 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL GİDER VE DEĞER AZALIS ZARARLARI HS.		10.250	
	207 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE D. DÜŞ. ZARARI HS.		10.250

Örnek uygulama 5 ve 6'da X işletmesi yatırım amaçlı elde ettiği gayrimenkulünü ilk değerlemede maliyet bedeli üzerinden değerlediğinden hem gerçeğe uygun değer yönteminde hem de maliyet bedeli yönteminde muhasebeleştirme açısından farklılık söz konusu olmamaktadır. Ancak yatırım amaçlı gayrimenkullerin dönem sonunda değerlemesinde standart tarafından uygulayıcılara alternatif sunulduğundan gerçeğe uygun değer yöntemi ile maliyet bedeli yöntemi arasında farklılık ortaya çıkmaktadır. Gerçeğe uygun değer yöntemini uygulayan işletme uygulama 5'te olduğu gibi dönem sonunda 10.000 TL değer artış kazancı raporlamışken, maliyet bedelini uygulayan işletme TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı gereğince amortisman ayırma işlemi gerçekleştirmiş ve 10.250 TL amortisman gideri hesaplamıştır. Kısacası verilen bu alternatif uygulama, işletmelere finansal raporları kendi çıkarları doğrultusunda kullanma olanağı sunmaktadır. Bu olanaklar da yasal olduğundan yaratıcı muhasebe etkisi oluşturmaktadır.

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, m.55)

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra maliyet yöntemini seçen bir işletme, "TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" Standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflananlar (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilenler) hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini söz konusu yöntem için TMS 16'da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle ölçer. Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanma kriterlerine uyan (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen) yatırım amaçlı gayrimenkuller, TFRS 5 çerçevesinde ölçülür. (TMS 40, m.56)

2.4. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Amortisman Uygulaması

Yukarıda da ifade edildiği gibi standart açısından yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirilirler. İlk kez muhasebeleştirilmelerinin ardında dönem sonunda yapılan değerlemede yatırım amaçlı gayrimenkullerin ya gerçeğe uygun değer ya da maliyet modelinden herhangi birini seçip uygulamakta işletmeler serbest bırakılmıştır. Fakat standart uygulayıcılara öncelik olarak varlığın gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmesi gerektiğini önermekte, eğer gerçeğe uygun değer ile ölçümün mümkün olmaması durumu söz konusu olursa maliyet modelinin seçilip uygulanabileceğini belirtmiştir. Bu sebeple eğer işletmeler yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile değerlerseler, her dönem varlığın gerçeğe uygun değeri finansal durum tablosunda gözükecek, ortaya çıkan artış ya da azalışlar kâr ya da zararda muhasebeleştirilecektir. Bu sebeple gerçeğe uygun değer kullanıldığında tekrardan bir amortisman ayırma durumu söz konusu olmayacaktır. Ancak yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet modeli ile değerlemek durumunda kalan işletmeler, TMS-16 Maddi Duran Varlıklar Standardında yer alan maliyet modeli hükümlerini uygulamaları gerektiğinden varlıkları için dönem sonunda amortisman ayırmaları gerekecektir. Bu durumda yatırım amaçlı gayrimenkulleri için diğer duran varlıklarda olduğu gibi normal (doğrusal) amortisman yöntemi, azalan bakiyeler yöntemi ve üretim miktarı yöntemi gibi amortisman yöntemlerinden herhangi birini kullanmaları gerekecektir.

2.5. Yatırım amaçlı Gayrimenkullerle İlgili Transferler

Bir yatırım amaçlı gayrimenkulün gayrimenkul sınıfına veya gayrimenkul sınıfından yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi ancak ilgili gayrimenkulün kullanımında meydana gelen değişikliklerle olur. Aşağıdaki durumlar bu söz konusu kullanım ile ilgili değişikliklere örnek olarak gösterilebilir: (TMS 40, Md. 57)

- Yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi, yani gayrimenkulün artık sahibi tarafından kullanılmaya başlanan bir maddi duran varlık olması durumu,
- Yatırım amaçlı gayrimenkulün satışının yapılmasına dönük olarak stoklara transferi, yani gayrimenkulün geliştirilip satılmasına dönük stok olarak sınıflandırılması durumu,
- Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması, yani gayrimenkulün sahibi tarafından kullanımına son verilerek kira geliri veya değer artış kazancı elde etmek için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması durumu,
- Stok olarak sınıflandırılan bir gayrimenkulün, faaliyet kiralaması çerçevesinde kullanılmak üzere yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması durumudur.

2.5.1. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkullere veya Stoklara Transferi

Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkulün stok olarak sınıflandırılması ancak varlık kullanım niteliğindeki değişimin gerçekleşmesine bağlıdır. Varlığın kullanım niteliğinde meydana gelecek olan değişimin kanıtı ise ilgili varlığın geliştirilmiş olmasıdır. Eğer işletme varlığı geliştirme işlemine tabi tutmadan satmak isterse ilgili varlık finansal tablo dışı bırakılana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaya devam eder ve stok olarak sınıflandırılmaz. (TMS 40, Md. 58)

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulün, sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul veya stok sınıfına transferinde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyet, anılan gayrimenkulün kullanımında meydana gelen değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. (TMS 40, Md. 60) Yani bir işletme bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü gayrimenkul veya stok sınıfına transferinde yapması gereken muhasebeleştirme kaydında ilgili gayrimenkulün kullanımında meydana gelen değişikliğin olduğu tarihteki gerçeğe uygun değerini tahmini maliyet bedeli olarak kabul eder.

Örnek Uygulama 7: X işletmesi kiraya 01.01.2009 tarihinde 125.000 TL maliyet beldi ile muhasebeleştirilmiş olduğu yatırım amaçlı gayrimenkulünü 31.12.2015 tarihinde satış amacıyla stok olarak sınıflandırmak istemektedir. Yatırım amaçlı kullanılan binası ile ilgili olarak 25.000 TL bakım-onarım maliyetine katlanarak, geliştirme faaliyetlerini tamamlayıp varlığın kullanım niteliğini değiştirmiş bulunmaktadır. Varlığın kullanım niteliğinin değiştiği tarihteki gerçeğe uygun değerinin 225.000 TL olduğu tespit edilmiştir. İşletme ilgili gayrimenkulünü maliyet bedeli üzerinden değerlediği bilinmektedir. Varlığın yararlı ömrü 25 yıl olarak tespit edilmiştir. Yapılması gereken muhasebe kayıtları aşağıdaki gibidir:

31/12/2015			
650 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL GİDER VE DEĞER AZALIS ZARARLARI HS.		25.000	
100 KASA HS.			25.000
31/12/2015			
153 TİCARİ MALLAR HS.		225.000	
207 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE D. DÜŞÜKLÜĞÜ ZAR. HS.		35.000	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.			125.000
640 YAG GELİR VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI HS.			135.000

Örnek Uygulama 8: X işletmesi 31.12.2015 tarihinde gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği bir adet yatırım amaçlı binasını, yönetim ofisi olarak kullanmak istemesinden dolayı maddi duran varlık olarak sınıflandırmak istemektedir. İlgili gayrimenkulün kullanım niteliğinde meydana gelen değişimin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri 215.000 TL'dir.

31/12/2015			
252 BİNALAR HS.		215.000	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.			215.000

İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemede maliyet yöntemini kullanması durumunda "yatırım amaçlı gayrimenkul" sınıfı ile "sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul" ve "stok" sınıfları arasındaki transferler, transfer edilen gayrimenkulün defter değerini değiştirmez; söz konusu gayrimenkulün maliyeti de ölçüm ve kamuoyuna açıklama amaçları ile değiştirilmez. (TMS 40, Md. 59)

Mesela örnek uygulama 8'de X işletmesinin yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değer ile değil de maliyet modeli ile değerlediğini ve ilgili tarihte varlığın maliyet bedelinin 200.000 TL ve birikmiş amortismanlarının 50.000 TL olduğunu varsayalım. Bu durumda işletmenin yapması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır:

31/12/2015			
252 BİNALAR HS.		200.000	
207 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR VE D. DÜŞÜKLÜĞÜ ZAR. HS.		50.000	
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.			200.000
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS.			50.000

2.5.2. Sahibi Tarafından Kullanılan Bir Gayrimenkulün Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transferi

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre değerlendirilen bir yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasına karar verildiğinde, ilgili gayrimenkulün niteliğinde meydana gelecek değişimin gerçekleşmesi süresine kadar TMS 16 hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilmesine devam edilir. İşletme, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. (TMS 40, Md. 61)

Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismanına tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. İşletme, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. (TMS 40, Md. 62)

Örnek Uygulama 9: X işletmesi 31.12.2015 tarihinde yönetim ofisi olarak kullandığı bir adet gayrimenkulünü kiraya verip kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmak istemektedir. İlgili tarihte varlığın maliyet bedeli 225.000 TL ve birikmiş amortismanları 50.000 TL'dir. Varlığın kullanım niteliğinin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri 185.000 TL'dir. Bu tarihe kadar varlık TMS 16 hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilmiş ve 5.000 TL daha amortisman hesaplanmıştır. Yapılması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibi olacaktır.

././....			
202 YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HS.		185.000	

257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HS.	55.000	
252 BİNALAR HS.		225.000
640 YAG GELİR VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI HS.		15.000

2.5.3. Sahibi Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere Transfer

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır. (TMS 40, Md. 63-64)

Örnek Uygulama 10: Ana faaliyet konusu ikinci el araç alım ve satımı olan X işletmesi, 01.01.2015 tarihinde 35.000 TL maliyet beldi ile satın almış olduğu YZ markalı aracını, YSBK işletmesine kiraya verip kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştürmeye karar vermiştir. Varlığın kullanım niteliğini değiştirdiği tarih itibari ile gerçeğe uygun değerinin 45.000 TL olduğu belirlenmiştir. Yapılması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir:

	././....		
204 YATIRIM AMAÇLI TAŞITLAR HS.		45.000	
600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS.			45.000
	././....		
621 SATILAN TİCARİ MALIN MAL. HS.		35.000	
153 TİCARİ MALLAR HS.			35.000

2.6. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, elden çıkarıldığında, kullanımına sürekli biçimde son verildiğinde ve kendisinden gelecekte ekonomik yarar beklentisinin olmadığı durumlarda finansal tablo dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkul satış veya finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanması durumlarında da elden çıkarılmış olabilir. İşletmeler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılma tarihinin belirlenmesinde kendisine rehber olarak TMS 18 Hasılat Standardı hükümlerini dikkate alır. Finansal kiralama, satış veya geri geri kiralama yöntemleri ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasında TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı hükümleri uygulanır. (TMS 40, Md. 66-67)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımına son verilmesinde veya elden çıkarılması durumunda ortaya çıkacak olan kazanç ya da kayıplar, ilgili varlığın elden çıkarılması suretiyle elde edilen net tahsilatlar ile varlığın defter değeri arasındaki farktır. Ortaya çıkan bu fark elden çıkarılma döneminde gelir tablosu ile ilişkilendirilir. (TMS 40, Md. 69)

Örnek Uygulama 11: X işletmesi sermaye kazancı elde etmek üzere 100.000 TL maliyet bedeli ile satın almış olduğu bir adet arazisinin satılmasına karar vermiştir. İşletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü 31.12.2015 tarihinde 120.000 TL bedelle satmıştır. Satış bedeli işletmenin A bankasında bulunan hesabına havale edilmiştir. (Vergi etkisi dikkate alınmamıştır.) X işletmesinin yapması gereken muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir:

	31/12/2015		
102 BANKALAR HS.		120.000	
201 Y. AMAÇLI ARAZİLER HS.			100.000
640 YAG GELİR VE DEĞER ARTIŞ KAZANÇLARI HS.			20.000

3. YEREL FİNANSAL RAPORLAMA ÇERÇEVESİ TASLAĞI AÇISINDAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

TMS/TFRS'lere göre finansal tablo düzenleme zorunluluğu bulunmamakla beraber, bağımsız denetime tabi olan işletmelerin hali hazırda yasal mevzuata ve genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırladıkları finansal raporların, gerek AB direktiflerine uygun olmadığı gerekse temel muhasebe esasları açısından uygulamada çeşitli eksiklerin olması sebebiyle KGK tarafından Yerel finansal Raporlama Çerçevesi taslağı (YFRÇ) kamuoyu görüşüne açılmıştır. YFRÇ'ler tam set TMS'lere göre daha dar kapsamlı ve uygulayacak olan işletmelerin kolaylıkla kullanabileceği bir yapıda hazırlanmıştır. Hazırlanan bu taslağın 12. Bölümünde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere yer verilmiştir. (www.kgk.gov.tr)

3.1. Standardın Kapsamı

İşletmeler bazı gayrimenkullerini mal ve hizmet üretiminde veya idari amaçlarla kullanmaktan ziyade ilgili gayrimenkulden kiraz geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini elde etmek amacıyla kullanılır. Bu gayrimenkuller, işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan önemli ölçüde bağımsız nakit yaratma kapasitesine sahiptirler. İşte bu gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak adlandırılır ve bu standart kapsamına girer. (YFRÇ, Md. 12.2)

Bu gayrimenkuller işletmenin kendi mülkiyetinde olan varlıkları olabileceği gibi finansal kiralama yoluyla kiralanabilir veya gelecekte yatırım amaçlı kullanmak şartıyla inşa edilebilir varlıklardır. (YFRÇ, Md. 12.3)

3.2. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kez muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedeli ile ölçülürler. Bu maliyet bedeli Bölüm 11 Maddi Duran Varlıklarda anlatıldığı gibidir. Bununla birlikte finansal kiralama yoluyla elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk kayda alma sırasındaki değeri, Bölüm 14 Kiralama İşlemleri'nin kiracı tarafından finansal kiralama ilk ölçümüne ilişkin hükümleri uygulanarak belirlenir. (YFRÇ, Md. 12.5)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer modeli ya da maliyet modeli uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır. (YFRÇ, Md. 12.7)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde gerçeğe uygun değer modelinin uygulanması durumunda daha sonra muhasebe politikasında bir değişikliğe gidilerek yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet yöntemiyle ölçülemez. (YFRÇ, Md. 12.8)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmesinde, dönem sonunda bütün yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilerek finansal tablolarda gösterilmesi gerekir. Dönemler itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen değişimler kâr/zararda muhasebeleştirilir. Eğer bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü gerçeğe uygun değer üzerinden değerlemesi için aşırı maliyet ve çaba göstermesi gerekirse ilgili varlıklarını maliyet modeline göre değerlemelidir. Maliyet modeline göre değerlendirilmesi durumunda Maddi Duran Varlıklar için kullanılan maliyet, amortisman ve değer düşüklüğü ilkeleri uygulanır. İlgili varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülebilir olmasının aşırı maliyet veya çaba göstermesi durumu ortadan kalkarsa ilgili varlık gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmeye başlanır. İlgili varlığın tespit edilen değeri ile defter değeri arasındaki farkta kâr/zararda muhasebeleştirilir. (YFRÇ, Md. 12.9)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet modeli kullanılarak ölçülmesi durumunda tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller Bölüm 11 Maddi Duran Varlıklarda yer alan maliyet-amortisman-değer düşüklüğü yöntemi kullanılarak değerlendirilir. (YFRÇ, Md. 12.10)

İşletmeler finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkullerini Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesap grubunda ayrı olarak göstermeleri gerekir. Eğer işletme yatırım amaçlı gayrimenkulleri için hem maliyet modelini hem de gerçeğe uygun değer modelini kullanıyorlarsa bunları ayrı ayrı hesaplarda göstermeleri gerekir. Ayrıca gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin değer artış kazançları ya da değer azalış zararları gelir tablosunda "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Kazançları (Değer Azalış Zararları)" kaleminde ayrı olarak sunulur. Bununla birlikte maliyet değeriyle değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin amortisman giderleri ve değer düşüklüğü zararları gelir tablosunda "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Amortisman Giderleri ve Değer Düşüklüğü Zararları" kaleminde gösterilir. (YFRÇ, Md. 12.11)

SONUÇ

Gerek dünyanın önemli ülkelerinde gerekse Türkiye'de Yatırım Amaçlı Gayrimenkul kavramı yeni bir kavramdır. İşletmeler hâlihazırda ellerinde bulundurdukları ve kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini elde etmek için tuttıkları bu varlıklarını Maddi Duran Varlıklar hesap grubunda muhasebeleştirmek durumundaydılar. Kullanım niteliği açısından maddi duran varlıklardan farklı bir yapıya sahip olmalarından dolayı böyle bir uygulama muhasebe ilkelerinden başta tam açıklama kavramına bununla beraber sosyal sorumluluk, karşılaştırılabilirlik, özün önceliği gibi kavramlara uygun değildir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı Türkiye'de TMS'lerle birlikte literatüre girmiş olmakla beraber, bu uygulama KGK tarafından büyük ölçekli şirketlerle sınırlandırılmış durumdadır. KGK tarafından yayımlanan ilkelere uygun olmayan işletmeler TMS-40'ı uygulama zorunlulukları bulunmamaktadır. Bu sebeple de yerel mevzuata ve genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak finansal raporlarını düzenlerler ve bu düzenlemelerde de yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı mevcut değildir.

KGK tarafından daha sonra bağımsız denetime tabi olmakla beraber TMS'leri uygulamak zorunda olmayan işletmelerin kullanımını sağlamak amacıyla daha dar kapsamlı olarak sunulan Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi taslağını yayımlamıştır. Yayımlanan bu taslağın 12. Bölümde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 Yatırım Maçlı Gayrimenkuller Standardına göre kullanımı daha kolay olan ve daha

dar kapsamlıdır. Çalışmada da belirtildiği üzere bu her iki raporlama standardı birbirinden önemli ölçüde farklılaşmamakla beraber, YFRÇ'leri kullanacak olan işletmeler açısından kullanımı oldukça kolay hale getirilmiştir. Tam set standartta özellikle belirtilen ve meydana gelmesi zorunlu olan bazı uygulamalar YFRÇ'lerde zorunlu tutulmamıştır.

Yapılmış olan bu çalışmada yatırım amaçlı gayrimenkul kavramının her iki standart açısından nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği konusu gerekli örnek uygulamalarla desteklenmek suretiyle açıklanmaya çalışılmıştır. Böylelikle yerel mevzuatta ve genel kabul görmüş muhasebe ilkelerinde mevcut olmayan bu uygulamanın nasıl olması gerektiği hususu standartlara dayalı olarak anlatılmaya çalışılmıştır.

KAYNAKÇA

- AKDOĞAN, Nalan, SEVİLENGÜL, Orhan (2007). *Tekdüzen Muhasebe Sistemi Uygulaması*, Ankara: Gazi Kitabevi.
- AKDOĞAN, Nalan, SEVİLENGÜL, Orhan (2007). "Türkiye Muhasebe Standartlarına Uyum İçin Tek Düzen Hesap Planında Yapılması Gereken Değişiklikler", *Mali Çözüm Dergisi*, S. 84, s. 29-70.
- ERER, Mert, HAZIR, Çağrı (2014). "TFRS'ye Göre Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi", *Mali Çözüm Dergisi*, S. 126, s. 15-28.
- GÖKGÖZ, Ahmet (2015). "Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi", *Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, C.29, S.3, s. 459-477.
- KÜÇÜK, Sema (2012). "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TMS-40): Vergi Uygulaması-Muhasebe Standardı Karşılaştırması", *Vergi Diniyası Dergisi*, S. 374, s. 79-85.
- ÖRTEN, Remzi, KAVAL, Hasan, KARAPINAR, Aydın (2010). *Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları*, Ankara: Gazi Kitabevi.
- ÖRTEN, Remzi, KAVAL, Hasan, KARAPINAR, Aydın (2012). *Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları*, Ankara: Gazi Kitabevi.
- ÖZTÜRK, Can (2009). "Yerel ve Uluslar arası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 40 'ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları", *Mali Çözüm Dergisi*, S. 96, s. 97-126.
- SAĞLAM, Nejdet, ŞENGEL, Salim, ÖZTÜRK, Bünyamin (2007). *UFRS/UMS Uyumlu Türkiye Muhasebe Standartları Uygulaması*, Ankara: Maliye Hukuk Yayınları.
- ŞENGEL, Salim (2013). *İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi*, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Yayınları, Yayın No:2805.
- www.kgk.gov.tr
- Yerel Finansal Raporlama Çerçevesi Taslağı,
- TMS-2 Stoklar Standardı
- TMS-16 Maddi Duran Varlıklar Standardı
- TMS-40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı.