

## YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Ahmet GÖKGÖZ\*

Alınış Tarihi: 02 Kasım 2012

Kabul Tarihi: 06 Nisan 2015

**Öz:** Türk Vergi Mevzuatı açısından gayrimenkuller, edinilme amacına bakılmaksızın, maddi duran varlıklar içerisinde sınıflanarak maliyet bedeli üzerinden değerlemeye tabi tutulmaktadır. Ancak TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardının yürürlüğe girmesiyle birlikte, gayrimenkuller; sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul ve yatırım amaçlı gayrimenkul olmak üzere iki sınıfa ayrılmıştır. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı çerçevesinde muhasebeleştirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ise TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardına göre muhasebeleştirilmektedir. TMS 40 standardında, yatırım amaçlı gayrimenkul; kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkul olarak tanımlanmıştır. Bu çalışmanın amacı, vergi mevzuatı açısından bir yenilik olan, yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 çerçevesinde nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktır.

**Anahtar Sözcükler:** TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul, Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkul.

### ACCOUNTING FOR INVESTMENT PROPERTIES

**Abstract:** In the way of Turkish Tax Legislation, landed properties are classified within the property, plant and equipment regardless of the purpose of acquisition and subjected to valuation over cost value. However, with the entry into force of Investment Property Standards (TAS 40) landed property is divided into two classes as Owner-occupied property and Investment Property. Owner-occupied property is accounted for in accordance with the Standard of Property, Plant and Equipment (TAS 16). On the other hand, Investment Property is accounted for in accordance with the Standard of Investment Property (TAS 40). According to TAS 40 Standards, Investment Property is defined as landed property held for rent income or appreciation gain, or both. The objective of this study is to state how Investment Property, which is new for tax legislation, is accounted for in accordance with the TAS 40.

**Keywords:** TAS 40, Investment Property, Owner-occupied Property.

### I. Giriş

Türk Dil Kurumu sözlüğünde gayrimenkul, “taşınmaz” olarak ifade edilmektedir ([www.tdkterim.gov.tr](http://www.tdkterim.gov.tr)). Taşınmaz olarak ifade edilen varlıklar; arazi, arsa ve binalardan oluşmaktadır. Uluslararası Muhasebe Standartları kimi zaman ülkelerin yerel muhasebe uygulamaları ile paralellik gösterirken kimi zaman da ülkelerin genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine ve politikalarına yeni bir boyut kazandırmıştır. UFRS/UMS’lerin yerel muhasebe sistemine yeni

---

\* Doç. Dr., Yalova Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Uluslararası Ticaret ve Finansman Bölümü.

boyut kazandırdığı alanlardan birisi de gayrimenkullerin sınıflandırma biçimidir (Öztürk, 2009: 98-99).

Gayrimenkulleri, Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde beş sınıfa ayırmak mümkündür. Bunlar;

1. Satış için inşa edilen veya elde bulundurulan gayrimenkuller (TMS 2 Stoklar Standardı),
2. Kullanılmak amacıyla elde bulundurulan 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 Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı),
5. Yatırım amaçlı (kira geliri, değer artış kazancı gibi) gayrimenkuller (TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı).

Bu çalışmanın amacı, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde yatırım amaçlı gayrimenkullerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktır. Bu bağlamda öncelikle TMS 40 standardı hakkında bilgi vermek yerinde olacaktır.

## II. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı 31.12.2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere, 17.03.2006 tarih ve 26111 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında meydana gelen değişiklikler paralelinde tebliğler aracılığıyla güncellenmiştir. Standardın amacı; yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve yapılması gereken açıklamalara ilişkin esasları belirlemektir (TMS 40, md.1).

Standartta üzerinde durulan iki tane önemli kavram bulunmaktadır. Bunlar; yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuldür. Yatırım amaçlı gayrimenkul; kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir. Gayrimenkulden kastedilen; arsa, bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisidir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul ise; mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak üzere (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir (TMS 40, md.5).

TMS 40 standardının kapsamı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi, ölçülmesi ve açıklamasından oluşmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama işlemi çerçevesinde bir kiracının finansal tablolarında muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkul hakları ile kiraya verenin finansal tablolarında faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracıya sağlanan yatırım

amaçlı gayrimenkullerin ölçülmesine ilişkin hükümler de TMS 40'ın kapsamını oluşturmaktadır (TMS 40, md.2-3). Ancak, aşağıdaki hususlar standardın kapsamında değildir (TMS 40, md.3-4):

- Kiralamaların, finansal veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması,
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirlerinin muhasebeleştirilmesi,
- Faaliyet kiralaması çerçevesinde edinilen gayrimenkul hakkının, kiracının finansal tablolarında ölçülmesi,
- Finansal kiralamaya konu net yatırımın, kiraya verenin finansal tablolarında ölçülmesi,
- Satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi,
- Finansal kiralama ve faaliyet kiralamasına ilişkin olarak kamuoyuna yapılacak açıklama,
- Tarımsal faaliyetlere ilişkin canlı varlıklar,
- Petrol, doğalgaz ve benzeri geri kazanılması mümkün olmayan kaynaklara ait maden hak ve rezervleri.

### **III. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Özellikleri**

Standardın 6 ve 15. maddeleri arasında yatırım amaçlı gayrimenkullerin özelliklerine değinilmiştir. Söz konusu maddeler doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin özellikleri aşağıdaki gibi özetlenebilir:

1. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulmaktadır.
2. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız olarak nakit akış sağlamaktadır. İşletmenin sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller, işletmeye dolaylı yoldan nakit girişi sağlarken, yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrudan nakit girişi sağlamaktadır. Örneğin; bir binanın kiraya verilmesi işletmeye doğrudan nakit girişi sağlamaktayken, yönetim ofisi olarak kullanılan bina, işletmeye dolaylı yoldan nakit girişi sağlar (Özerhan ve Yanık, 2012: 307).
3. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul kabul edilir. Yani, işletme gayrimenkulü gelecekte kullanma veya sermaye kazancı elde etme konusunda karar vermemişse, söz konusu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul kabul edilir.
4. İşletmenin sahip olduğu veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde elde tuttuğu ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar, yatırım amaçlı gayrimenkuldür.
5. Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş binalar, yatırım amaçlı gayrimenkul kabul edilmektedir.

6. Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak için inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfında değerlendirilir.
7. Satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmemektedir.
8. Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmez.
9. Gelecekte işletmenin sahibi tarafından kullanılmak, ya da geliştirildikten sonra sahibi tarafından kullanılmak, amacıyla elde tutulan, çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller (çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın) ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmemektedir.
10. Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul sayılmazlar.
11. Gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümleri mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için elde tutulabilir. Söz konusu bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmaları mümkünse, işletme anılan bölümleri her birini ayrı olarak muhasebeleştirir. Eğer mümkün değilse, ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkul kabul edilir.
12. İşletmeler, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunabilmektedir. Eğer sunulan yardımcı hizmetler, toplam anlaşmanın önemsiz bir kısmını oluşturuyorsa, söz konusu gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkuldür. Bir ofis binası sahibinin, söz konusu binanın kullanıcılarına güvenlik ve bakım hizmetleri sunması buna örnek olarak gösterilebilir. Bunun yanında sunulan yardımcı hizmetler önemli boyutta ise söz konusu gayrimenkul sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuldür.
13. İşletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralanan ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilmektedir. Söz konusu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarında sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul ve kiraya veren işletme tarafından bireysel finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak gösterilir.

#### **IV. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Kayda Alınması**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi halinde, varlık olarak muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda maliyet bedeli

üzerinden alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetleri; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesi için katlanılan maliyetler ile söz konusu gayrimenkule ilişkin sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerinden oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayda alınmasından sonra ortaya çıkan bakım ve onarım maliyetleri, gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirilmez. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Ancak, gayrimenkulün bazı bölümlerinin yenilenmesi için katlanılan maliyetler yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edilir (TMS 40, md.16-19).

TMS 40 standardına çerçevesinde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin, finansal tablolarında ayrı olarak sınıflanması (Gökçen, Akgül ve Çakıcı (2006, 367)'nin çalışmasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin 250 Arazi ve Arsalar Hesabı ile 252 Binalar Hesabı'nda açılacak tali hesaplarda izlenmesi önerilmektedir.) uygun görünmektedir. Gayrimenkuller, temel olarak arsa, arazi ve binalardan oluşmaktadır. Bu bağlamda yatırım amaçlı gayrimenkuller, Tekdüzen Hesap Planı'nın 20 no.lu hesap grubunda açılacak olan, aşağıdaki hesaplarda izlenebilir (Akdoğan ve Sevilengül, 2007a: 264, 2007b: 56):

20X Yatırım Amaçlı Arazi ve Arsalar Hesabı

20X Yatırım Amaçlı Binalar Hesabı

20X Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Düşüklüğü Karşılıkları Hesabı (-) (TMS 40 hükümlerine göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde iki yöntem söz konusudur. Bunlar; gerçeğe uygun değer yöntemi ve maliyet yöntemidir. İşletme maliyet yöntemini seçtiği takdirde TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı çerçevesinde gayrimenkullerini ölçecektir. Bu bağlamda gayrimenkullerini değer düşüklüğü testine tabi tutması ve amortisman ayırması gerekmektedir. Söz konusu hükümler çerçevesinde "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Düşüklüğü Karşılığı Hesabı" ile "Birikmiş Amortismanlar Hesabı" önerilmiştir.)

20X Birikmiş Amortismanlar Hesabı (-)

20X Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabı (Daha önce inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller inşa işlemi tamamlanana kadar TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardına tabiydi. 2008'de TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında yapılan değişiklikle inşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 standardına tabi olmuştur. Yapılan bu değişiklik bağlamında "Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabı" önerilmiştir. 2008'den önceki yapılan çalışmalarda söz konusu bu hesaba yer verilmemiştir. Bakınız: Akdoğan ve Sevilengül (2007a, 2007b).

20X Verilen Avanslar Hesabı

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, "gerçeğe uygun değer" yöntemi ile değerlendirilirse, değerlendirme sonucu oluşacak değer artış ve azalışlarının neden olduğu farklar, TMS 40 gereği, kâr veya zarara yansıtılması gerekmektedir. Bu bağlamda değerlendirme farkları THP'de açılacak olan aşağıdaki hesaplarda izlenebilir (Akdoğan ve Sevilengül, 2007b: 67);

64X Gerçeğe Uygun Değer Artış Kârları Hesabı

65X Gerçeğe Uygun Değer Azalış Zararları Hesabı

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul standart çerçevesinde dört şekilde elde edilebilir. Bunlar; satın alma, inşa etme, kiralama ve takas yoluyla (Özerhan

ve Yanık, 2012: 312). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin edinme yollarına ilişkin standartta değinilen esaslara ve muhasebeleştirme örneklerine değinmek yerinde olacaktır.

#### A. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 'Satın Alma' Yoluyla Edinimi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk edinildiğinde, başlangıç maliyeti ölçülerek kayda alınır. Başlangıç maliyeti ölçümünde işlem maliyetleri de maliyete dâhil edilir. Satın alınarak edinilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işleme doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşmaktadır. Söz konusu harcamalara; avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri örnek olarak gösterilebilir (TMS 40, md.20-21). Eğer, yatırım amaçlı gayrimenkul vadeli olarak satın alınıyorsa ve peşin değer ile vadeli değer arasında bir fark oluşuyorsa, bu fark faizdir ve vade boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir (TMS 40, md.24). Ancak, vadeli olarak edinilen yatırım amaçlı gayrimenkul, "özellikli varlık" konumundaysa, vade farkının oluştuğu dönemlerdeki faiz tutarı, TMS 23 Borçlanma Maliyetleri standardı açısından, gayrimenkulün maliyetine eklenerek aktifleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle varlık; amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi, zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Bu bağlamda, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, amaçlanan kullanıma hazır hale getirilmesi uzun bir süre gerektirdiği için, özellikle varlık olarak kabul edilebilir.

**Örnek:** İşletme, kiraya vermek amacıyla 200.000 TL değerinde bir binayı peşin olarak satın almıştır. Ayrıca binanın alımı sırasında 3.000 TL işlem maliyetine katlanmıştır. % 18 KDV Hariçtir.

Alınan bina, işletmede kullanmadan ziyade kiraya verilmek amacıyla alındığı için, binanın başlangıç ve işlem maliyetlerinin toplamı maddi duran varlıklarda değil, ayrı bir sınıfta izlenmesi gerekmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün satın alınması aşağıdaki gibi muhasebeleştirilir;

20X YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HESABI	203.000	
191 İNDİRİLECEK KDV HESABI	36.540	
100 KASA HESABI		239.540

**Örnek:** İşletme, ileride değer artışından yararlanmak amacıyla, peşin değeri 90.000 TL olan bir arsayı 100.000 TL'ye 01.11.2012 tarihinde 3 ay vadeli olarak satın almıştır. % 18 KDV Hariçtir.

İşletme binayı değer artışından yararlanmak amacıyla aldığı için söz konusu bina yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilip aşağıdaki şekilde kaydedilir;

20X YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR	90.000	
33X ERTELENMİŞ FAİZ GİDERLERİ HES.	10.000	
191 İNDİRİLECEK KDV HESABI	18.000	
336 DİĞER ÇEŞİTLİ BORÇLAR		118.000

İşletme yıllık finansal tablo düzenlediği varsayılırsa, dönem sonunda 01.11.2012 – 31.12.2012 tarihleri arasını kapsayan 2 aylık vade farkının giderleştirilmesi gerekmektedir. Vade farkının hesaplanmasında uygulanan faiz oranı ve 2 aya isabet eden vade farkı şöyle hesaplanır (Örten, Kaval ve Karapınar: 2009,51):

$$\text{Faiz Oranı (i)} = (\text{Vadeli Değer} / \text{Peşin Değer})^{1/(\text{kalan süre} / \text{vade bazı})} - 1$$

$$\text{Faiz Oranı (i)} = (100.000 / 90.000)^{1/(3/12)} - 1 = 0,524$$

$$\text{Bugünkü Değer} = \text{Gelecekteki Değer} / (1+i)^{(\text{kalan süre} / \text{vade bazı})}$$

$$\text{Bugünkü Değer} = 100.000 / (1+0,524)^{(1/12)} = 96.549,77 \text{ TL}$$

$$2 \text{ aylık vade farkı} = 96.549,77 - 90.000 = 6.549,77 \text{ TL}$$

31.12.2012 tarihi itibarıyla vade farkının giderleştirilmesi ile ilgili yapılacak muhasebe kaydı aşağıdaki gibidir;

780 FİNANSMAN GİDERLERİ HESABI	6.549,77	
33X ERTELENMİŞ FAİZ GİDER.		6.549,77

Dönem sonu itibarıyla kaydedilen 6.549,77 TL'lik finansman gideri vergi mevzuatımız açısından kanunen kabul edilmeyen giderdir. Dolayısıyla ertelenmiş vergi varlığı ortaya çıkmaktadır. Bu durumda yapılacak kayıt aşağıdaki gibi olur;

28X ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI HESABI	1.309,95	
69X ERTELENMİŞ VERGİ		
GELİR ETKİSİ HESABI		1.309,95
6.549,77 x 0,20 = 1.309,95		

Kalan bir aylık vade farkı (10.000 – 6.549,77) 3.450,23 TL benzer şekilde izleyen yılda giderleştirilir.

#### B. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 'İnşa Etme' Yoluyla Edinimi

TMS 40 standardında 2008 yılında değişiklik yapılmadan önce, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, inşası tamamlanana kadar TMS 16 standardına tabiydi. Ancak, 2008 yılında, standardın 9/d ve 22. maddeleri kaldırılıp, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin örneklerin verildiği 8/e maddesine; "gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller" örneği eklenmek suretiyle inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 40 kapsamına

alınmıştır. Dolayısıyla yatırım amaçlı inşa edilen gayrimenkullerin '20X Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Hesabı'nda izlenmesi uygun görünmektedir.

**Örnek:** İşletme, kira geliri elde etmek amacıyla, bir binanın yapımına başlamış ve inşa işlemi tamamlanana kadar 160.000 TL harcamada bulunmuştur. İnşaat tamamlandıktan sonra, yatırım amaçlı binaların izlendiği ilgili hesaba alınmış ve alım sırasında yapılan değerlemede, inşası tamamlanan binanın gerçeğe uygun değerinin, 200.000 TL olduğu tespit edilmiştir. İnşa işlemi tamamlanana kadar yapılan harcamalar aşağıdaki gibi muhasebeleştirilir;

20X YAPILMAKTA OLAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI İLGİLİ HESAPLAR	160.000	160.000
--	---------	---------

İnşa işlemi tamamlandığında ise aşağıdaki kayıt yapılır;

20X YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HESABI	200.000	
20X YAPILMAKTA OLAN YAT. AMAÇLI GAYRİMENKUL.		160.000
64X GERÇEĞE UYGUN DEĞER ARTIŞ KÂRLARI HESABI*		40.000

\*(İşletme, inşa etmekte veya geliştirmekte olduğu yatırım amaçlı gayrimenkulünü tamamladığında; gayrimenkulün, tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirir (TMS 40, md.65). Bu bağlamda 40.000 TL'lik fark değer artış kârı olarak muhasebeleştirilmiştir.)

#### C. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 'Kiralama' Yoluyla Edinimi

Finansal kiralama yoluyla edinilen yatırım amaçlı gayrimenkullerde, kiracı açısından, TMS 40 hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Kiralama işlemi sonucunda ortaya çıkan yükümlülüğün muhasebeleştirilmesinde ise TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının uygulanması söz konusudur.

Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul; gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilir. Ayrıca gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirilecek olan kalem, kiraya konu gayrimenkulün kendisi değil, üzerinde bulunan haktır (TMS 40, md.25-26).

**Örnek:** İşletme 01.01.2012 tarihinde, XYZ finansal kiralama şirketinden, gerçeğe uygun değeri 150.000 TL olan bir binayı, faaliyet kiralaması şeklinde kullanarak kira geliri elde etmek amacıyla 5 yıllığına kiralamıştır. Kiralanan binanın kira ödemeleri, 5 yıl boyunca eşit taksitler halinde yapılacaktır. Kiralama sözleşmesinde esas alınan faiz oranı % 20'dir. Söz konusu sözleşmeye göre kiralanan binanın mülkiyetinden kaynaklanan risk ve getiriler



devralınmıştır. Varlığın kiralama süresi sonunda satın alınacağı kesine yakın olduğu tahmin edilmektedir. Varlığın garanti edilmiş kalıntı değeri 30.000 TL'dir. Kiralanan binanın 5 yıllık kira ödemeleri TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı çerçevesinde anüitelerin bugünkü değeri formülü\*

$$*(ABD= A \cdot \frac{1 - \left( \frac{1}{(1+i)^n} \right)}{i} \quad (\text{ABD: Anüitelerin Bugünkü Değeri, } i: \text{ iskonto oranı, } n: \text{ vade,}$$

A: yıllık taksit tutarı))

kullanılarak hesaplanmış ve aşağıdaki değerler bulunmuştur;

Yıllar	Taksitler	Faiz	Anapara	Kalan Borç
01.01.2012				162.056,33
31.12.2012	50.156,96	32.411,27	17.745,69	144.310,64
31.12.2013	50.156,96	28.862,13	21.294,83	123.015,81
31.12.2014	50.156,96	24.603,16	25.553,80	97.462,01
31.12.2015	50.156,96	19.492,40	30.664,56	66.797,45
31.12.2016	50.156,96	13.359,51	36.797,45	30.000,00
Kalıntı Değer	30.000,00		30.000,00	
Toplam	280.784,80	118.728,47	162.056,33	

Yatırım amaçlı gayrimenkul, finansal kiralama yoluyla edinildiğinde, TMS 40 çerçevesinde aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir;\*(Beş yıllık kira süresi boyunca yükümlülüğün yerine getirilmesi TMS 17 kapsamında olduğu için çalışmanın amacı dışındadır. Bu bağlamda yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesine yer verilmeyecektir. Sadece yatırım amaçlı gayrimenkulün edinilmesine ilişkin kayda yer verilecektir.)

20X YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HESABI	162.056,33	
302 ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRA. BORÇLANMA MALİYETLERİ	32.411,27	
402 ERTELENMİŞ FİNANSAL KİRA. BORÇLANMA MALİYETLERİ	86.317,20	
301 FİNANS. KİRALAMA İŞLEM. BORÇLAR		50.156,96
401 FİNANS. KİRALAMA İŞLEM. BORÇLAR		230.627,84

#### D. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 'Takas' Yoluyla Edinimi

Yatırım amaçlı gayrimenkul, parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi ile takas edilmek suretiyle elde edilmiş olabilir. Bu tür yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyet bedeli; takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması ve takasa konu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça, gerçeğe uygun değerden ölçülür. Eğer edinilen varlığın gerçeğe

uygun değeri ölçülemiyorsa, maliyet bedeli olarak, karşı tarafa verilen varlığın defter değeri dikkate alınır (TMS 40, md.27).

**Örnek:** ABC İşletmesi, değer artış kazancı elde etmek amacıyla, gerçeğe uygun değeri 200.000 TL olan bir arsa edinmiştir. Edinilen arsa karşılığında işletme faaliyetlerinde kullanmak amacıyla edinmiş olduğu 160.000 TL maliyet bedelli ve birikmiş amortismanı 20.000 TL olan bir bina ile 50.000 TL nakit para vermiştir. Takas yoluyla edinilen yatırım amaçlı gayrimenkul aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir;

20X YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR	200.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI	20.000	
250 ARAZİ VE ARSALAR HS.		160.000
100 KASA HESABI		50.000
649 DİĞ. OLAĞAN GEL./KÂR.		10.000

#### V. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi

TMS 40'da, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ile ilgili olarak iki tane yöntem önerilmiştir. Bunlar; gerçeğe uygun değer yöntemi ve maliyet yöntemidir. İşletme, muhasebe politikası olarak, söz konusu iki yöntemden birisini seçerek, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinde uygular. İşletme seçmiş olduğu yöntemi, daha doğru bir sunum olacağını düşündüğü durumlarda değiştirebilir. Ancak, standartta, gerçeğe uygun değer yönteminden maliyet yöntemine geçişin, daha uygun bir sunumla sonuçlanma ihtimalinin düşük olduğu belirtilmiştir (TMS 40, md.30-31). Standartta önerilen söz konusu iki yönteme göre muhasebeleştirilmenin nasıl yapılacağına açıklamak yerinde olacaktır.

##### A. Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi

İşletmeler, gerçeğe uygun değer yöntemini seçtikleri takdirde, ilk muhasebeleştirilmenin ardından tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçerler. Ayrıca, 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).

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 tutarı ifade etmektedir. Gerçeğe uygun değer, bazı amaçlar doğrultusunda yapay olarak yükseltilmiş ve düşürülmüş tahmini fiyatları içermez. Gerçeğe uygun değer hesaplanırken, yatırım amaçlı gayrimenkulün ileriki bir tarihte herhangi bir sebeple elden çıkarılması sırasında oluşabilecek işlem maliyetleri indirim konusu yapılmaz. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer ile

değerlenmesi sonucu ortaya çıkan kazanç ve kayıplar, olduğu dönemde, kâr veya zarara dâhil edilir (TMS 40, md.35-37). Dolayısıyla, her dönemin sonunda varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilip, değer artış veya azalışları gelir tablosuna yansıtıldığı için amortisman ayrılması söz konusu olmaz (Özerhan ve Yanık, 2012: 323).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, raporlama dönemi sonundaki piyasa koşullarını yansıtır. Ancak, gerçeğe uygun değer, belirli bir tarihe özgü olduğundan ve piyasa koşulları zamanla değişebileceğinden, gerçeğe uygun değer olarak belirlenen değer, başka bir zaman tahmin edilmesi durumunda farklı çıkabilir (TMS 40, md.38-39). Standartta, gerçeğe uygun değer en iyi göstergesi olarak aktif bir piyasada oluşan cari fiyatların olduğu belirtilmiştir. Ancak, aktif bir piyasa mevcut değilse, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde, aşağıdaki bilgi kaynaklarına başvurularak gerçeğe uygun değer belirlenebilir (TMS 40, md.45-46):

- Yapısal özellikleri, koşulları veya konumu itibarıyla farklı gayrimenkullerin işlem gördüğü ve bu farklılıkları yansıtacak şekilde fiyatların düzeltildiği aktif bir piyasada oluşan fiyatlar,
- Daha az aktif bir piyasada oluşan ve işlemin gerçekleştiği tarihten itibaren meydana gelen ekonomik değişiklikleri yansıtacak şekilde düzeltilmiş cari fiyatlar,
- Mümkünse, aynı yerde bulunan, benzer özellik ve koşullardaki gayrimenkullere ödenen cari kiraları dikkate alınarak tahmin edilen nakit akışların, uygun iskonto oranı kullanılarak hesaplanan indirgenmiş nakit akış projeksiyonları.

Standartta, zorunlu olamamakla birlikte, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, konuyla ilgili yetkiye, gerekli mesleki birikime ve gayrimenkul hakkında güncel bilgiye sahip bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından belirlenmesi teşvik edilmektedir (TMS 40, md.32). Bunun yanında, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir olarak tespit edilmesini engelleyen bir kanıt bulunması halinde, TMS 16'ya göre maliyet yönteminin uygulanması gerektiği belirtilmektedir. Böyle bir durumda, yatırım amaçlı gayrimenkulün kalıntı değeri sıfır kabul edilir. Ayrıca istisnai olarak, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde, gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçmemesinden dolayı, maliyet yöntemini kullansa da diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerini, gerçeğe uygun değer ile ölçmeye devam eder (TMS 40, md.53-54).

**Örnek:** İşletme kiraya vermek için edinmiş olduğu yatırım amaçlı bir gayrimenkulünü, gerçeğe uygun değer ile değerlemek istemektedir. Ancak, gayrimenkulün aktif bir piyasası mevcut değildir. Dolayısıyla işletme gerçeğe uygun değeri belirlemede, gayrimenkulün gelecekte elde edeceği nakit akışlarının bugünkü değerini hesaplayarak tespiti yöntemini seçmiştir. İşletme söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden yıllık 60.000 TL kira geliri beklemektedir. Bunun yanında yıllık 5.000 TL gider olacağını tahmin

etmektedir. İskonto oranı % 12'dir. Gayrimenkulün faydalı ömrünün 40 yıl olacağı tahmin edilmektedir.

Bu durumda gelecekteki düzenli ödemelerin bugünkü değeri hesaplanmak suretiyle gerçeğe uygun değer belirlenir. Düzenli nakit akışların bugünkü değerini veren aşağıdaki formülle gerçeğe uygun değer hesaplanabilir;

$$ABD = A \cdot \frac{\left(1 - \left(\frac{1}{(1+i)^n}\right)\right)}{i} \quad (\text{ABD: Anüitelerin Bugünkü Değeri, } i: \text{iskonto oranı, } n: \text{vade, } A: \text{yıllık taksit tutarı})$$

$$\text{Gerçeğe Uygun Değer} = 55.000 \cdot \frac{\left(1 - \left(\frac{1}{(1+0,12)^{40}}\right)\right)}{0,12} = 453.407,72$$

**Örnek:** ABC İşletmesinin dönem sonu itibarıyla kayıtlı değeri 60.000 TL olan bir tane yatırım amaçlı arazisi ve yine kayıtlı değeri 480.000 TL olan bir tane yatırım amaçlı binası bulunmaktadır. İşletme dönem sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile değerlemiştir. Değerleme sonucunda; yatırım amaçlı arazinin gerçeğe uygun değerinin 80.000 TL, yatırım amaçlı binanın gerçeğe uygun değerinin ise 450.000 TL olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda yatırım amaçlı arazide 20.000 TL gerçeğe uygun değer artış kârı, yatırım amaçlı binada ise 30.000 TL gerçeğe uygun değer azalış zararı ortaya çıkmıştır. Söz konusu değerlendirme artış ve azalışlara gelir tablosu içinde, kâr veya zarara yansıtılması gerekmektedir. Bu durumda değerlendirme kaydı aşağıdaki gibi yapılır;

20X YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR 64X GERÇEĞE UYGUN DEĞER ARTIŞ KÂRLARI HESABI	20.000	20.000
65X GERÇEĞE UYGUN DEĞER AZALIŞ ZARARLARI HESABI 20X YATIRIM AMAÇ. BİNALAR	30.000	30.000

#### B. Maliyet Yöntemi

İlk muhasebeleştirme işleminden sonra, maliyet yöntemini seçen bir işletme, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı uyarınca satış amaçlı sınıflanan gayrimenkuller hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 16'da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle ölçer (TMS 40, md.56). TMS 16

çerçevesinde maliyet yöntemi uygulandığı takdirde, yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyet değerinden birikmiş amortismanlar ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirilerek gösterilir. Bu yöntemde yatırım amaçlı gayrimenkul için amortisman ayrılır ve gerekli olduğu durumda, yatırım amaçlı gayrimenkul, değer düşüklüğü testine tabi tutulur.

**Örnek:** KLM işletmesinin, 31.12.2012 tarihi itibarıyla, 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. Bu durumda amortisman ve değer düşüklüğü ile ilgili yapılacak kayıtlar aşağıdaki gibidir;

770 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ HESABI 20X BİRİKMİŞ AMORTİSMAN.	10.000	10.000
654 KARŞILIK GİDERLERİ HESABI 20X YATIRIM AMAÇ. GAYRİME. DEĞ. DÜŞ. KARŞ. HESABI	15.000	15.000

Yapılan kayıtlar doğrultusunda yatırım amaçlı gayrimenkulün net defter değeri aşağıdaki gibi olacaktır;

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

#### VI. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde Transferler

Herhangi bir amaçla elde bulundurulmuş bir gayrimenkulün, yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfından başka bir sınıfa transferi, ancak, gayrimenkulün kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılmaktadır. Böyle bir değişikliğin gerçekleşmekte olduğunun kanıtları şunlardan oluşmaktadır (TMS 40, md.57):

- Yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılmaya başlanması,
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için, satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması, (Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü elden çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stoklar içerisine transfer etmez (TMS 40, md.58).)

- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi,
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

Gayrimenkullerini maliyet değeri ile değerleyen işletmeler, gerek yatırım amaçlı gayrimenkulden, stok veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi, gerekse tersi durumda, varlığın kayıtlı değerini esas alırlar. Varlığın kayıtlı değerinde değişiklik yapılmayarak maliyet değeri ile izlenmeye devam edilir (Örten, Kaval ve Karapınar, 2009: 619).

#### *A. Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkulden Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Sınıfına Transfer*

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün yatırım amaçlı bir gayrimenkule transferi durumunda, transfer tarihi itibarıyla belirlenen varlığın gerçeğe uygun değerine bağlı olarak değer azalışı veya değer artışı ortaya çıkabilecektir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar, TMS 16 çerçevesinde amortismanına tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. İşletme, transfer tarihi itibarıyla, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında oluşan farklılığı, TMS 16 çerçevesinde yapılmış bir yeniden değerlendirme işlemi gibi işleme tabi tutar (TMS 40, md.60-62).

Transfer tarihi itibarıyla, gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma (yani varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden küçük olması durumu) kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, söz konusu gayrimenkul için, önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlası varsa, öncelikle değer azalması yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir. Kalan kısım olursa, zarara yansıtılır (TMS 40, md.62).

Transfer tarihi itibarıyla gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen artış (yani varlığın gerçeğe uygun değerinin defter değerinden büyük olması durumu), eğer daha önce ayrılmış değer düşüklüğü zararı varsa, zarar yazılmış tutara eşitlenene kadar kâr içerisinde, arta kalan kısmı ise diğer kapsamlı gelir (yeniden değerlendirme fazlası) içerisinde muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ileride elden çıkarılması durumunda, yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Ancak bu transfer kâr veya zarar aracılığıyla yapılamaz (TMS 40, md.62).

**Örnek:** İşletme kullanmakta olduğu, maliyet bedeli 240.000TL, birikmiş amortismanı 60.000 TL ve yeniden değerlendirme değer artışı 20.000 TL olan bir dairesini boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermiştir. Aynı tarih itibarıyla dairenin gerçeğe uygun değeri 130.000 TL'dir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkule transferi şöyle muhasebeleştirilir;

20X YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HESABI	130.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI	60.000	
522 MAD. DUR. VAR. YEN. DEĞ. ARTIŞLARI	20.000	
65X GERÇEĞE UYGUN DEĞER AZALIŞ ZAR.	30.000	
252 BİNALAR HESABI		240.000

**Örnek:** İşletme, satış mağazası olarak kullandığı bir binayı boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla kiraya vermiştir. Söz konusu binanın maliyet bedeli 800.000 TL, birikmiş amortismanı 300.000 TL ve değer düşüklüğü karşılığı 60.000 TL'dir. Aynı tarih itibarıyla binanın gerçeğe uygun değeri ise 500.000 TL'dir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkule transferi şöyle muhasebeleştirilir;

20X YATIRIM AMAÇLI BİNALAR HESABI	500.000	
257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI	300.000	
25X MAD. DUR. VAR. DEĞ. DÜŞ. KARŞILIK.*	60.000	
252 BİNALAR HESABI		700.000
64X GERÇEĞE UYGUN DEĞER ARTIŞ KÂRLARI HESABI		60.000**
522 MDV YEN. DEĞ. ARTIŞLARI		100.000

\*(Muhasebe Mevzuatına göre, maddi duran varlıklar için, değer düşüklüğü karşılığı ayrılmamaktadır. Ancak, TMS 16 çerçevesinde, maliyet yöntemi ile değerlendirme işlemi, maddi duran varlıklar değer düşüklüğü testine tabi tutulmakta ve tespit edilen değer düşüklüğü, kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilmektedir. Bu bağlamda maddi duran varlıklar için ayrılacak olan değer düşüklüğü karşılıklarının izlenmesi amacıyla 25 no.lu hesap grubuna "25X Maddi Duran Varlıklar Değer Düşüklüğü Karşılıkları Hesabı" adında bir hesap açılması uygun görülmektedir.)

\*\* (TMS 40 çerçevesinde, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transfer esnasında oluşan artış, eğer daha önce değer düşüklüğü karşılığı varsa, karşılık tutarı sıfırlanana kadar kâr olarak, kalan artış ise yeniden değerlendirme fazlası olarak muhasebeleştirilir. Bu bağlamda 60.000 TL'lik değer düşüklüğü karşılığı mahsup edilerek kâr yazılmış, kalan 100.000 TL'lik artış ise yeniden değerlendirme fazlasına kaydedilmiştir.)

#### B. Stoklardan Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Sınıfına Transfer

Stok olarak sınıflanan bir gayrimenkulden, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transfer işlemi; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark, kâr veya zarar içerisinde muhasebeleştirilir. Yapılan transfer işlemi, stokların satılmasında uygulanan işlem şeklinde yapılır (TMS 40, md.63-64).

**Örnek:** Arazi ve arsa alım - satım işiyle uğraşan XYZ İşletmesi, stoklarında bulunan 100.000 TL maliyet bedelli bir arsayı kısa vadede

satılmadan vazgeçmiş ve bir halı saha işletmesine kiraya vermek suretiyle değerlendirmeye karar vermiştir. Transfer tarihi itibarıyla arsanın gerçeğe uygun değeri 150.000 TL'dir. Transfer işlemiyle ilgili yapılacak olan kayıtlar aşağıdaki gibi olur;

20X YATIRIM AMAÇLI ARAZİ VE ARSALAR 600 YURT İÇİ SATIŞLAR HS.	150.000	150.000
621 SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ 153 TİCARİ MALLAR HESABI	100.000	100.000

*C. Yatırım Amaçlı Gayrimenkulden Sahibi Tarafından Kullanılan Bir Gayrimenkul veya Stok Sınıfına Transfer*

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfından, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan bir transferde, transferin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değer, yeni defter değeri olacaktır. Aynı zamanda bu değer, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2 standartlarına göre yapılan muhasebe işlemlerinde tahmini maliyet olarak dikkate alınacaktır (TMS 40, md.60). Eğer işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet yöntemine göre değerliyse, transfer işleminde gayrimenkulün defter değeri dikkate alınır ve bu değer değişmez (TMS 40, md.59).

**Örnek:** KLM İşletmesi, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirmekte olduğu yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde olan ve bir tarım işletmesine kiralık olarak verilen bir arazisini, kendisi kullanmaya karar vermiştir. İşlemin gerçekleştiği tarihte, arazinin en son kayıtlı gerçeğe uygun değeri 90.000 TL'dir.

250 ARAZİ VE ARSALAR HESABI 20X YATIRIM AMAÇLI ARSA VE ARAZİLER HESABI	90.000	90.000
--	--------	--------

**Örnek:** ABC İşletmesi, maliyet yöntemi ile değerlendirmekte olduğu, kirada bulunan bir deposunu, kendisi kullanmaya karar vermiş ve kiracıları çıkarmıştır. Transfer işleminin gerçekleştiği tarihteki deponun maliyet bedeli 120.000 TL, birikmiş amortismanı 48.000 TL'dir.

252 BİNALAR HESABI 20X BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI	120.000 48.000	120.000 48.000
20X YATIRIM AMAÇ. BİNALAR 257 BİRİKMİŞ AMORTİSMANL.		



### VII. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılması

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda bilanço dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkul, satış veya finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanması ile elden çıkarılmış olabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılmasında, TMS 18 Hasılat standardı hükümleri, finansal kiralama ve satış ve geri kiralama yöntemleri ile elden çıkarılmasında ise TMS 17 Kiralama İşlemleri standardı hükümleri uygulanır (TMS 40, md.66-67).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı bırakılması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır. Söz konusu fark, ilgili dönemde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, vadeli olarak satışı ile elden çıkarılması durumunda, vadeden doğan fark, etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle faiz geliri olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, md.69-70).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinin düşmesi, kayıp olması veya terk edilmesi nedeniyle üçüncü kişilerden alınacak olan tazminatlar, tahsil edilebilir duruma geldiği zaman, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir (TMS 40, md.72).

**Örnek:** XYZ İşletmesi, yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindeki ve gerçeğe uygun değer ile değerlendirmekte olduğu en son kayıtlı gerçeğe uygun değeri 100.000 TL olan bir binasını 120.000 TL'ye (% 18 KDV Hariç) peşin olarak satmıştır.

100 KASA HESABI	141.600	
20X YATIRIM AMAÇ. BİNALAR		100.000
649 DİĞER OLAĞ. GEL./KÂR.		20.000
391 HESAPLANAN KDV		21.600

**Örnek:** ABC İşletmesi yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindeki ve maliyet yöntemi ile değerlendirmekte olduğu maliyet bedeli 200.000 TL, birikmiş amortismanı 50.000 TL ve birikmiş değer düşüklüğü zararı 20.000 TL olan bir binayı, 100.000 TL'ye (% 18 KDV Hariç) peşin olarak satmıştır.

100 KASA HESABI	118.000	
20X BİRİKMİŞ AMORTİSMANLAR HESABI	50.000	
20X YAT. AMAÇ. GAYR. DEĞ. DÜŞ. KARŞ.	20.000	
659 DİĞ. OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR	30.000	
20X YATIRIM AMAÇ. BİNALAR		200.000
391 HESAPLANAN KDV		18.000

### VIII. Sonuç ve Öneriler

VUK ve Tekdüzen Hesap Planı açısından gayrimenkuller, 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 (Özerhan Akbulut, 2008: 12).

TMS 40 standardının yürürlüğe girmesiyle birlikte gayrimenkuller, temel olarak; sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller ve yatırım amaçlı gayrimenkuller şeklinde iki 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 değerlendirilmeye tabi tutulur. Ancak, standart, gerçeğe uygun değer güvenilir olarak ölçülmesini engelleyici bir durum olmadığı sürece, gerçeğe uygun değer yönteminin tercih edilmesini 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 değerlendirilmeye 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 muhasebeleştirileceklerdir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, TMS 40 gereği, ayrı olarak raporlanması uygun görünmektedir. Bu bağlamda Tekdüzen Hesap Planı'nda boş bulunan 20 no.lu hesap grubuna, standartta belirtilen hükümler çerçevesinde, önerilen hesaplara çalışma içerisinde yer verilmiştir.

Ayrıca standartta; yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan varlıkların, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfı veya stok sınıfı içerisine veya tam tersi olarak transferinin mümkün olacağı belirtilmiştir. Söz konusu bu transferlerde, muhasebeleştirilmelerin, standart çerçevesinde, nasıl yapılacağı çalışma içerisinde açıklanmıştır.

Son olarak; yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi açısından Tekdüzen Hesap Planı'nın yetersiz olduğu, TMS 40 hükümleri çerçevesinde hesap planına yeni hesapların eklenmesi gerektiği söylenebilir.

#### **Kaynaklar**

- Akdoğan, N. ve O. Sevilengül (2007a), Türkiye Muhasebe Standartları İle Uyumlu Tekdüzen Muhasebe Sistemi Uygulaması, 12. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara.
- Akdoğan, N. ve O. Sevilengül (2007b), "Türkiye Muhasebe Standartlarına Uyum İçin Tükdüzen Hesap Planında Yapılması Gereken Değişiklikler", Mali Çözüm Dergisi, 84 (2007) : 29-70.
- Gökçen, G., B. Akgül ve C. Çakıcı (2006), Türkiye Muhasebe Standartları Uygulamaları (Uluslararası Muhasebe Standartları İle Uyumlu), Beta Yayınları, İstanbul.
- Örten, R., H. Kaval ve A. Karapınar (2009). Türkiye Muhasebe – Finansal Raporlama Standartları: Uygulama ve Yorumları, 3. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara.
- Özerhan Akbulut, Y. (2008), "Vergi Usul Yasasındaki Değerleme Hükümlerinin TMS Kapsamında İncelenmesi", VI. Muhasebe Uygulamaları ve Vergi Mevzuatı Sempozyumu, Antalya, Ankara SMMM Odası Yayın No 59: 1-32.
- Özerhan, Y. ve S. Yanık (2012), Açıklamalı ve Örnek Uygulamalı Türkiye Muhasebe Standartları – Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TÜRMOB Yayınları, 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.
- 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
- Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlük, <http://tdkterim.gov.tr/bts/>, (Erişim Tarihi: 07.09.2012).